



**2017**  
**2022**

Juin 2017

— **MODIFICATION DU** —  
**6<sup>e</sup> PROGRAMME LOCAL**  
**DE L'HABITAT DURABLE**  
— **ORIENTATIONS & PROGRAMME D' ACTIONS** —

**SCALEN**  
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

**métropole**  
**GrandNancy**

**PROJET**

PROJET

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	p. 5
<b>Les enjeux stratégiques du 6<sup>ème</sup> PLH</b>	p. 10
<b>44 fiches actions structurées autour de 4 orientations</b>	p. 11
■ Orientation 1 : Améliorer la prise en compte des attentes des ménages et favoriser les parcours résidentiels	p. 14
■ Orientation 2 : Mettre en place une économie de l’habitat durable	p. 64
■ Orientation 3 : Mettre en place une politique favorisant les équilibres résidentiels	p.101
■ Orientation 4 : Renforcer les outils de gouvernance de la politique locale de l’habitat	p. 114

PROJET

# PREAMBULE

Pionnière en matière de politique de l'habitat depuis plus de 30 ans, le Grand Nancy a été la première intercommunalité, dès 1980, à se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) développant une politique favorisant le renouvellement urbain, la mixité sociale et résidentielle, l'accès au logement des personnes handicapées, et une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre grâce à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs sur chaque commune.

Cette antériorité a permis d'institutionnaliser un partenariat solide et renouvelé avec l'ensemble des acteurs.

En 2005, la Métropole est l'un des premiers Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à prendre la délégation de compétence des aides à la pierre. En lien avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), elle permet de mener une politique qui prend en compte les spécificités du territoire en répondant aux besoins réels du marché local.

En 2007, le Grand Nancy a conventionné avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour mettre en place un projet ambitieux de rénovation de 7 quartiers, répartis sur 9 communes, pour un montant de près de 530 millions d'euros.

L'ouverture à l'automne 2009 de la Maison de l'Habitat et du Développement Durable, en cœur d'agglomération, permet d'offrir informations et conseils en la matière, grâce au partenariat de grande qualité mis en place avec les acteurs locaux.

Par délibération du 27 mars 2009, la Métropole du Grand Nancy a officiellement lancé l'élaboration de son 6<sup>ème</sup> PLH Durable pour la période 2011-2016. Associant à sa démarche, outre les communes et l'État, l'ensemble des acteurs de l'habitat, elle en a confié l'élaboration à l'Agence de Développement des territoires Nancy Sud Lorraine (SCALEN).

Au regard de cette riche expérience, la Métropole a proposé à l'État une démarche innovante et expérimentale pour lancer une nouvelle génération de PLH, intégrant de façon plus marquée les objectifs de la ville durable.

Cette expérimentation, approuvée par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, s'est concrétisée par la signature le 11 juin 2010 d'une convention-cadre entre le Grand Nancy et l'Etat.

Avec une rencontre avec chacune des vingt communes de l'agglomération, 8 Conférences Territoriales de l'Habitat (CTH), 16 groupes de travail, réunissant plus de 400 personnes, 2 comités de pilotage et les Entretiens de l'Habitat Durable de 2009, ce PLH s'appuie sur une large coproduction.

Le 6<sup>ème</sup> « PLH Durable » s'articule autour de trois enjeux :

- satisfaire les besoins en logement en intégrant tous les segments de l'offre,
- mettre en place une économie de l'habitat durable,
- et renforcer les outils de la gouvernance de la politique de l'habitat.

Ces enjeux se traduisent notamment par la volonté d'une mise en cohérence renforcée, autour du PLH, des outils de planification que sont les Plans Locaux d'urbanisme (PLU), le Plan de Déplacements Urbain (PDU), et les autorisations de construire et le Projet Urbain de Cohésion Sociale (PUCS) suivi du Projet de Cohésion Sociale et Territoriale. La démarche d'élaboration est fondée sur une plus grande transversalité des politiques métropolitaines, notamment avec l'Agenda 21, le Plan Climat Air Energie Territorial et sur une très large concertation et coproduction au niveau national et local.

L'animation de l'expérimentation s'est appuyée sur une Conférence EXPER au niveau national, et des groupes de travail thématiques locaux, de façon interactive avec notre Conférence Territoriale de l'habitat (CTH).

La Conférence EXPER d'envergure nationale, garant de la transversalité de la démarche, s'est réunie pour alimenter la réflexion sur le contenu et les modalités du « PLH Durable », du PDU et du « PLU à vision intercommunale ».

Elle était composée du Grand Nancy, de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), de la Direction Générale des Infrastructures, des Transports et de la Mer (DGITM), de l'Agence de Développement des territoires Nancy Sud Lorraine (SCALEN), des services locaux de l'État (DREAL, DDT), des rapporteurs de la « Loi Grenelle 2 », des représentants de l'Association des Communautés urbaines de France (ACUF), de l'Association des Maires des Grandes Villes de France (AMGVF), de l'ANRU, etc.

Un groupe-projet restreint composé du Grand Nancy, de SCALEN, de la DGALN, de la DGITM, des représentants locaux de l'État et de deux personnalités qualifiées (universitaires...) assure l'animation de la Conférence EXPER.

Dans le cadre de l'expérimentation, une étude confiée par l'Etat au CEREMA (ex C.E.T.E de l'Est), a proposé une méthode pour interroger un territoire à partir de l'entrée « transport » et mettre en évidence la manière dont les politiques sectorielles peuvent ou doivent s'articuler.

Le travail sur la 2<sup>ème</sup> ligne structurante, du réseau de transports en commun de l'agglomération, a illustré cette approche transversale et portait l'ambition de nourrir la future élaboration du P.L.U. intercommunal.

Au-delà de l'accessibilité aux arrêts, l'optimisation de la ligne renvoie à l'augmentation de sa fréquentation et au renforcement de l'intensité urbaine sur le périmètre desservi.

Cela se traduit :

- d'une part, par une qualité urbaine renforcée au droit des arrêts (services et commerces accessibles et lisibles, qualité des espaces publics, confort et lisibilité des arrêts),
- d'autre part, par une augmentation de la population cible du transport.

Cela suppose une optimisation du foncier dans le périmètre accessible, mais également le développement d'une offre en logements ciblée pour la population qui a davantage besoin des transports en commun.

Cela a conduit à une analyse de la mutabilité du tissu au sein du périmètre accessible (capacité de densification du tissu en fonction des C.O.S., des dents creuses et des logements vacants existants) croisée aux besoins identifiés dans le P.L.H. en matière de logements (logements sociaux, logements pour personnes âgées, pour étudiants... en fonction des secteurs), pour ouvrir de nouvelles perspectives de convergence des politiques sectorielles incluses dans un P.L.U.i.

Il s'agit de préfigurer l'évolution des processus qui participent à leur élaboration, afin de favoriser le travail interdisciplinaire, voire transdisciplinaire. La mission du CEREMA, dans son ensemble, vise donc à explorer des approches croisées possibles entre des politiques sectorielles, pour alimenter le débat sur la ville durable et ce, en toute complémentarité avec ce qui est, d'ores et déjà, engagé par le service urbanisme pour préparer le P.L.U.i. et ce qui est fait par SCALEN.

En février 2012, les services métropolitains concernés par l'expérimentation ont été réunis, avec le CEREMA, autour de Mme Martine MEUNIER-CHABERT, chargée de mission déplacement et urbanisme au C.E.R.T.U., reconnue nationalement pour son expertise, sur un séminaire particulièrement enrichissant. Ce séminaire a permis de mettre en évidence la nécessité de construire une culture commune et l'importance du travail de décloisonnement au sein du Grand Nancy.

Il a été l'occasion de partager les gouvernances des différentes politiques sectorielles, mettant en évidence que l'élaboration du P.L.U. intercommunal devait s'appuyer sur les gouvernances existantes. Il a donc été proposé de réfléchir à l'articulation de politiques publiques, autour de la nouvelle ligne 2 de transport en commun et d'apporter un socle méthodologique au Grand Nancy pour alimenter les réflexions sur l'élaboration du P.L.U. intercommunal.

Durant la phase « expérimentale » du 6<sup>ème</sup> P.L.H.d., le CEREMA a également effectué à une « relecture » du P.L.H., en proposant une hiérarchisation des actions, permettant ainsi la « mise en relief » du document.

Ce travail a permis de décliner la politique de l'habitat, sous forme d'arbres d'objectifs, hiérarchisant ainsi l'ensemble des actions. Ces arbres d'objectifs tiennent compte des impacts de la loi Alur et loi Lamy de 2014. Ils ont été intégrés au projet de cohésion sociale et territoriale, socle du contrat de ville.

**L'ambition de la phase expérimentale du 6<sup>ème</sup> P.L.H.d. était de constituer la première pierre à l'élaboration du P.L.U. intercommunal.** Le travail initié dans ce cadre a permis de partager sur les gouvernances, sur les manières de rendre effectif le principe de transversalité des politiques publiques et de préfigurer le travail à mener.

Ainsi, le Grand Nancy a lancé, en juillet 2015, l'élaboration de son PLU intercommunal qui tiendra lieu de PLH et de PDU. Le 6<sup>ème</sup> PLHd arrivant à échéance fin 2016, il était nécessaire de couvrir la période s'étendant du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à l'entrée en vigueur du PLUi tenant lieu de PLH, notamment pour poursuivre la délégation des aides à pierre.

Avec l'accord de l'Etat, le 6<sup>ème</sup> PLHd a été prorogé pour une période de 3 ans par délibération du Conseil de Métropole du 4 novembre 2016, conformément à l'article L152-9 du code de l'urbanisme.

Anticipant cette prorogation, le Conseil de Métropole a lancé dès 2015 une procédure permettant d'actualiser le P.L.H.

**Sans remettre en cause l'économie générale du document**, la modification du 6ème P.L.H.d a pour finalités d'intégrer de nouvelles actions liées à :

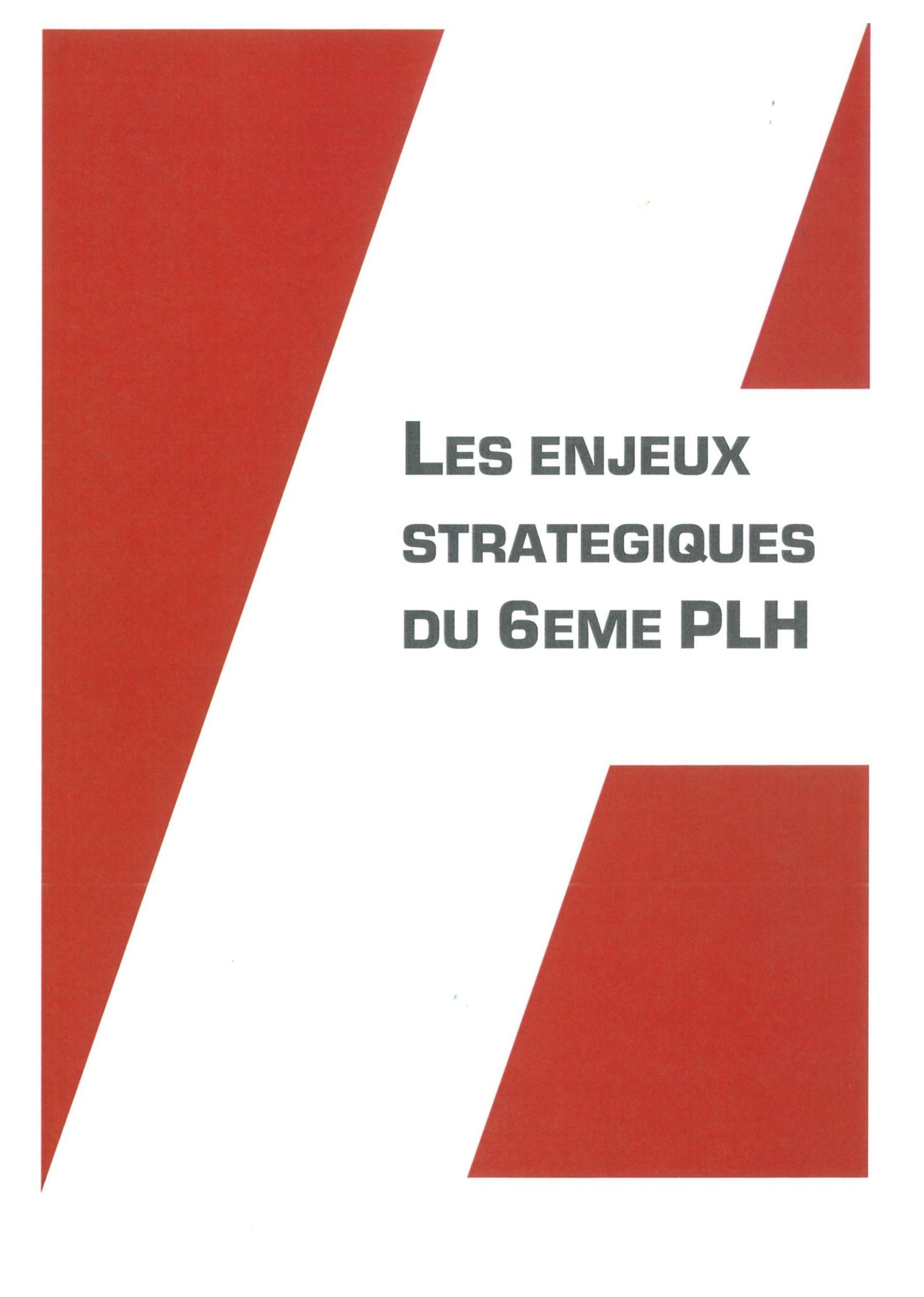
- l'évolution de la réglementation, notamment liée aux lois Alur, Lamy et Egalité et Citoyenneté sur les équilibres résidentiels,
- à l'entrée en vigueur du S.Co.T. Sud 54 avec lequel nous devons être compatibles.
- de redéfinir la territorialisation des objectifs de production au sein des 20 communes avec une volonté de préserver les équilibres résidentiels.

L'exercice de territorialisation a été effectué sur 6 ans, puisque la prorogation pourra être renouvelée une fois pour 3 ans.

**La modification permet d'assurer la jonction juridique avec le futur PLUi qui tiendra lieu de PLH et de PDU.,**

**Elle tient naturellement compte du changement de contexte depuis 2010 :**

- la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville est entrée en vigueur et un Contrat de ville identifiant les actions des partenaires en faveur de ces quartiers a été signé.
- Parmi les 8 quartiers prioritaires du Grand Nancy, 3 ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
- Au 1<sup>er</sup> juillet 2016, le Grand Nancy a accédé au statut de Métropole, devenant la 15<sup>ème</sup> Métropole française.



**LES ENJEUX  
STRATEGIQUES  
DU 6<sup>EME</sup> PLH**

# Des enjeux stratégiques

## **UNE AMBITION PARTAGÉE**

répondre aux défis de la ville durable et proposer un habitat diversifié, de qualité et accessible, qui facilite les parcours résidentiels et répond à la multiplicité des demandes à toutes les échelles de l'agglomération.

## **UN SCÉNARIO « VOLONTARISTE »**

### **POUR RÉPONDRE À 3 DÉFIS :**

- ▶ favoriser l'attractivité de l'agglomération.
- ▶ répondre aux défis de la ville durable et de l'écologie urbaine.
- ▶ favoriser la cohésion sociale, générationnelle et territoriale dans une logique de mixité sociale.

## **UNE MÉTHODE ARTICULÉE**

### **AUTOUR DE 4 PRINCIPES**

- ▶ la transversalité (des analyses, des outils...).
- ▶ une exigence de qualité (urbaine, architecturale...).
- ▶ la recherche des équilibres (sociaux, territoriaux...).
- ▶ une démarche d'innovation et d'expérimentation.

# 44 fiches actions structurées autour de 4 orientations

## **ORIENTATION 1**

**Améliorer la prise en compte des attentes des ménages et favoriser les parcours résidentiels de tous.**

## **ORIENTATION 2**

**Mettre en place une économie de l'habitat durable.**

## **ORIENTATION 3 (nouvelle)**

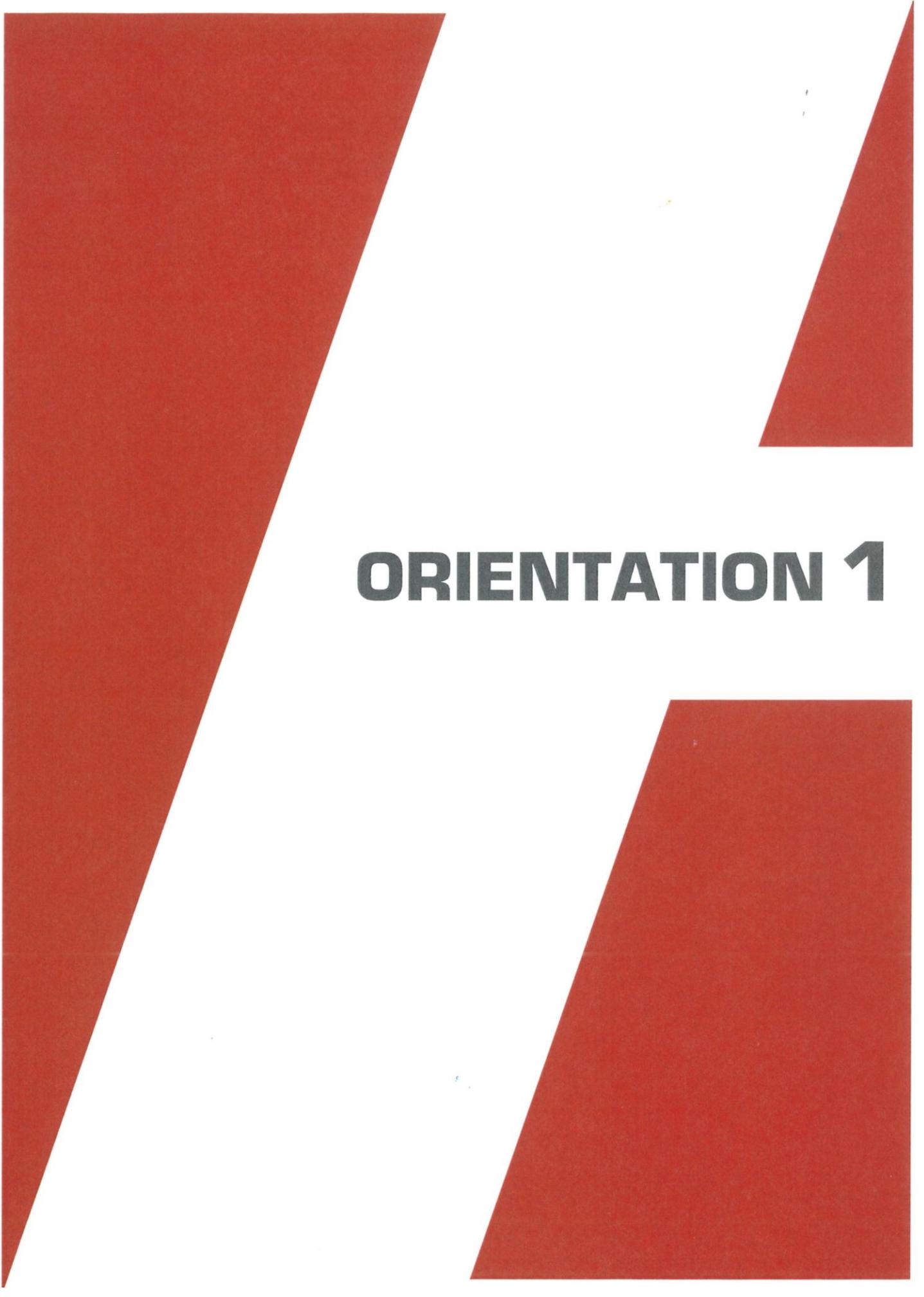
**Mettre en place une politique favorisant les équilibres résidentiels dans le Grand Nancy.**

## **ORIENTATION 4**

**Renforcer les outils de gouvernance de la politique locale de l'habitat.**

**Les fiches nouvelles :**

- 4 - Mobiliser le parc privé vacant
- 8 - Favoriser l'accès sociale et ou abordable à la propriété
- 12 – Mettre en œuvre le Renouveau Urbain de 3 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) 2015-2025
- 28 - Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et non décent
- 30 - Contribuer à la connaissance des copropriétés, à la prévention de leur fragilité et au traitement de leurs difficultés
- 31 - Veiller au devenir de secteurs pavillonnaires
- 35 - Assurer une gestion partagée de la demande de logement social et assurer le droit à l'information du demandeur
- 36 - Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions
- 37 – Faire du Fonds de Solidarité Logement un outil de la politique locale de l'habitat



# **ORIENTATION 1**

# Améliorer la prise en compte des attentes des ménages et favoriser les parcours résidentiels de tous

La Métropole du Grand Nancy joue un rôle essentiel pour l'accueil des nouveaux arrivants à l'échelle du bassin de vie puisqu'elle porte 80 % de l'offre locative du bassin.

Cependant, la démographie du Grand Nancy est caractérisée par une très faible croissance de population, alimentée principalement par un solde naturel qui compense un solde migratoire négatif depuis trois décennies. Le prolongement de cette tendance conduirait dans un avenir proche à une baisse de population. Par ailleurs, l'analyse du fonctionnement du marché immobilier met en évidence un certain nombre de déséquilibres ou de dysfonctionnements :

- un marché du neuf orienté vers des produits de défiscalisation et souvent peu adaptés aux capacités financières et aux attentes des familles,
- L'augmentation continue des prix de l'immobilier et la stagnation des revenus limitent l'accession à la propriété de certaines catégories de ménages,
- des migrations résidentielles engendrées par le marché immobilier qui entraînent un déséquilibre dans la structure des ménages : des couples avec enfants quittent le Grand Nancy pour s'installer dans les autres communes du Bassin de vie alors que le Grand Nancy accueille majoritairement des personnes seules. Les départs des accédants à la propriété dans les territoires environnants entraînent aussi un déficit de jeunes ménages dans certaines communes.
- une paupérisation croissante des ménages,
- une offre de logements et d'hébergement à destination des populations ayant des besoins spécifiques qui reste globalement satisfaisante. Mais, il existe des situations de blocage qui nécessitent des ajustements pour permettre de fluidifier les parcours résidentiels.

Face à ces constats, trois objectifs ont été définis pour répondre à cette orientation :

- **Produire une offre suffisante de logements**  
L'objectif central est de mettre en œuvre des actions permettant à l'agglomération de préserver l'attractivité résidentielle dans une logique de développement durable. Pour cela, il est nécessaire de favoriser la construction de logements et ou la remise sur le marché de logements vacants, en nombre suffisant et accessibles pour limiter les départs des familles en périphérie et assurer une dynamique démographique.

- **Poursuivre la diversification de l'offre pour répondre aux attentes de tous les ménages tout en favorisant un rééquilibrage territorial**

La production de nouveaux logements devra contribuer à favoriser les parcours résidentiels de toutes les catégories de ménages dans l'agglomération. Cette offre nouvelle devra notamment tenir compte des attentes et du niveau des ressources des ménages en proposant des produits à coûts abordables, en locatif, privé ou public, et en accession à la propriété. Il s'agira de favoriser également au sein d'une même opération une mixité de statuts d'occupation et de types de logements (diversité des produits et de taille, densité).

Cette orientation devra également permettre de répondre aux obligations de la loi SRU. La nécessité de construire des logements HLM est déconnectée des besoins liés aux démolitions, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

- **Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement pour les ménages ayant des besoins spécifiques**

Quatre catégories de ménages ayant des besoins en logements spécifiques ont été identifiées dans le diagnostic. La majorité de ces publics trouve des réponses aujourd'hui dans l'agglomération, mais la conjoncture actuelle, les évolutions sociologiques, législatives, patrimoniales ... vont entraîner une nécessaire adaptation de l'offre tant sur le parc public que sur le parc privé.

## Trois objectifs au service de cette orientation, déclinés en vingt fiches-actions

Les fiches ont été renumérotées. L'ancien numéro est resté en noir, le nouveau en orange.

<b>OBJECTIF 1 :</b>  <b>Produire une offre suffisante de logements</b>	<b>FICHE ACTION 1</b> Produire 1 000 logements par an (dont 900 logements neufs) pour répondre aux attentes de tous les ménages
	<b>FICHE ACTION 2</b> Développer un plan stratégique d'actions foncières
	<b>FICHE ACTION 3</b> Poursuivre les dispositifs d'aides métropolitaines pour la mobilisation du foncier
	<b>FICHE ACTION 4</b> Mobiliser le parc privé vacant
<b>OBJECTIF 2 :</b>  <b>Poursuivre la diversification de l'offre pour répondre aux attentes de tous les ménages tout en favorisant un rééquilibrage territorial</b>	<b>FICHE ACTION 5</b> Poursuivre la mise en œuvre l'article 55 de la loi SRU
	<b>FICHE ACTION 6</b> Territorialiser la production de logements
	<b>FICHE ACTION 7</b> Étudier les parcours résidentiels des ménages
	<b>FICHE ACTION 8</b> Favoriser l'accession sociale et ou abordable à la propriété
	<b>FICHE ACTION 9</b> Favoriser le logement des salariés

<b>OBJECTIF 2 :</b> <b>Poursuivre la diversification de l'offre pour répondre aux attentes de tous les ménages tout en favorisant un rééquilibrage territorial</b>	<b>FICHE ACTION 10</b> Réfléchir à une stratégie d'adaptation du parc de logements neufs ou existants en faveur du logement senior
	<b>FICHE ACTION 11</b> Achever la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine 2004-2015 (PRU)
	<b>FICHE ACTION 12</b> Mettre en œuvre le Renouveau Urbain de 3 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) 2015-2025
	<b>FICHE ACTION 13</b> Mettre en œuvre une politique concertée de vente de logements HLM en adéquation avec le marché local et les politiques urbaines
<b>OBJECTIF 3 :</b> <b>Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement pour les ménages ayant des besoins spécifiques</b>	<b>FICHE ACTION 14</b> Adapter l'offre des logements étudiants à l'évolution de la géographie universitaire en lien avec la rénovation des cités universitaires traditionnelles gérées par le CROUS
	<b>FICHE ACTION 15</b> Logement des jeunes : développer le parc à destination des jeunes en insertion et favoriser leur accès au logement autonome
	<b>FICHE ACTION 16</b> Poursuivre l'adaptation dans le parc existant et la production de logements neufs pour les personnes handicapées
	<b>FICHE ACTION 17</b> Favoriser l'accès des ménages les plus fragiles à un logement adapté
	<b>FICHE ACTION 18</b> Améliorer la connaissance des publics en difficultés et optimiser la coordination des structures pour une meilleure lisibilité des parcours résidentiels
	<b>FICHE ACTION 19</b> Maintenir le niveau de l'offre d'hébergement et de logements d'insertion
	<b>FICHE ACTION 20</b> Contribuer à l'accueil des gens du voyage

## FICHE ACTION 1

### Produire une moyenne de 1 040 logements par an (dont 920 logements neufs) pour répondre aux attentes de tous les ménages

#### CONTEXTE

Le Grand Nancy, qui concentre pourtant 82% des emplois du Bassin de vie, est confronté à un déficit d'attractivité résidentielle. Ce dernier se traduit sur le plan démographique d'une part, par un solde migratoire négatif au profit des territoires environnants (- 1 000 habitants par an) et d'autre part, par un solde naturel qui à l'avenir ne suffira plus à compenser le solde migratoire, entraînant une baisse de population.

L'analyse du fonctionnement du marché du logement met en évidence un besoin de logements abordables et des dysfonctionnements pour lesquels le 6<sup>ème</sup> PLH tentera d'apporter des réponses : progression des prix dans tous les segments du marché, déficit de terrains à bâtir à coût abordable, départs des accédants à la propriété dans les territoires environnants, demandeurs de logements HLM de plus en plus précaires...

Toutes les communes de l'agglomération sont concernées par la poursuite de la décohabitation qui entraîne d'importants besoins en logements, et par le vieillissement de leur population. Le vieillissement est cependant plus marqué dans les communes de la deuxième couronne où l'habitat individuel est prédominant. Ces communes sont particulièrement touchées par un déficit de jeunes ménages avec, par conséquent, de la sous-utilisation de certains équipements.

#### CONTENU

- Développer une offre nouvelle de logements permettant de favoriser les parcours résidentiels de toutes les catégories de ménages dans l'agglomération et apporter des réponses adaptées aux primo accédants.
- Assurer une dynamique démographique.
- Compenser les besoins engendrés par le phénomène de « desserrement » des ménages.
- Développer un parc de logements abordables et de qualité, tant dans le parc public que dans le parc privé.
- Répondre à la paupérisation croissante des demandeurs de logements HLM.
- Limiter les départs des familles avec enfants en périphérie.
- Limiter l'étalement urbain en répondant qualitativement aux attentes des ménages.

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Produire une moyenne de 1 040 logements par an :

L'objectif est de réaliser une moyenne de 1 040 logements par an selon la règle suivante : 880 logements neufs et 120 logements conventionnés Anah mobilisés dans le parc privé ancien. La déclinaison territoriale de l'objectif de production sera effectuée ultérieurement, lors de l'élaboration du « PLH durable ».

##### Objectif annuel de production 2011-2016

Total production de logements	dont construction neuve	dont mobilisation parc existant
1040	920	120
100%	88,5%	11,5%

Diversifier la production des logements :

Afin de permettre une diversification de l'offre nouvelle en termes de statut d'occupation et de capacités financières, et ainsi satisfaire les attentes de tous les ménages et en particulier les ménages modestes et intermédiaires, il est proposé la règle de répartition suivante pour la production des 1 040 logements :

- dans le secteur privé : 610 logements neufs par an, soit 65% de la production de logements neufs. Cette offre est répartie en deux catégories : 90 logements en accession abordable et 455 logements en marché libre (locatif ou en accession).
- en logements locatifs conventionnés : 430 logements par an, soit 41,5% du total. Cette offre est également répartie en deux catégories : 310 logements neufs pour le secteur HLM et 120 dans le parc privé existant, vacants et ou très dégradés, par la production de logements conventionnés Anah.

**Répartition de la production annuelle par statut**

Total production de logements	dont logements neufs					dont parc existant
	Logements sociaux		Parc privé		Ensemble	Privé conventionné
	HLM	Hébergement collectif	Accession à prix maîtrisé	Libre	production de logements neufs	
1 040	285	25	90	520	920	120
100%	27,5%	2,5%	8,5%	50%	88,5%	11,5%
	310 logements / 33,5%		610 logements / 66,5%		920 logements 100%	

Poursuivre la production de logements locatifs H.L.M. neufs abordables :

L'offre de logements locatifs sociaux se répartit de la façon suivante :

- 285 logements HLM réalisés en financement PLUS et PLAi, dont 30 % de PLAi.
- 25 logements en structure collective, notamment pour reconstituer l'offre de logement ou d'hébergement des populations ayant des besoins spécifiques (seniors, jeunes, ménages à très faibles ressources...). Ces logements pourront être financés en PLS ou PLAi.

Elle s'appuie sur un exercice de programmation annuelle sur la base d'objectifs territorialisés, et de critères de localisation, de typologie et de développement durable.

Soutenir et développer une offre en accession sociale et abordable :

Afin de permettre à des ménages aujourd'hui exclus par le fonctionnement du marché d'accéder à la propriété, la production de logements en accession à la propriété à des prix encadrés sera privilégiée. Un objectif de 90 logements par an en « accession sociale » à la propriété (à un prix de vente inférieur à 2 000 €/m<sup>2</sup>) ou en gamme « accession abordable » entre 2 000 et 2 200 €/m<sup>2</sup> est proposé.

La réalisation de ces logements, difficile à mettre en œuvre au plan opérationnel, est néanmoins primordiale afin de fluidifier le fonctionnement du marché et de recréer des parcours résidentiels ascendants pour les ménages à revenus modestes et moyens. Différentes pistes sont à explorer : coûts maîtrisés (aide foncière, prêt bonifié...). Les programmes de maisons économiques et écologiques mis en œuvre par le Grand Nancy constituent l'une des réponses qui devra être poursuivie.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés : État, communes, Anah, organismes HLM, promoteurs privés, EPFL, SOLOREM, Action Logement, banques...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Métropole du Grand Nancy.
- Poursuite et actualisation du dispositif « maisons économiques et écologiques », règlements d'intervention à redéfinir ou à faire évoluer.
- Poursuite de la politique de minoration foncière en faveur du logement HLM et de l'accès social à la propriété.
- Enveloppe financière État et Anah dans le cadre de la délégation de compétence, en adéquation avec les objectifs et besoins exprimés dans le PLH.
- Communes.
- Caisse des dépôts et des consignations (CDC), Action logement...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH

## FICHE ACTION 2

### Développer un plan stratégique d'actions foncières

#### CONTEXTE

---

Le Grand Nancy a signé une convention-cadre en 2007 avec l'Établissement Public Foncier Lorrain (EPFL), permettant d'impulser une politique foncière dynamique et d'acquérir des terrains à bâtir dans de bonnes conditions financières. Cependant, pour certains projets, la seule mobilisation de cette politique ne suffirait pas pour passer à une phase opérationnelle.

Par ailleurs, le potentiel foncier identifié dans les ZAC métropolitaines ou sur des sites en phase opérationnelle offre une capacité théorique de 4 250 logements, soit entre 4 et 5 ans de production. Mais, leur concentration sur un nombre limité de communes ne permettrait pas de mettre en œuvre les politiques métropolitaines de manière optimale (diversification géographique de l'offre HLM, mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, accueil de jeunes ménages...).

Il a donc été nécessaire d'identifier les potentiels fonciers, hors ZAC métropolitaines.

La réalisation de 920 logements neufs chaque année dans le Grand Nancy implique nécessairement une bonne articulation des différents outils existants : acquisition, anticipation, documents d'urbanisme...

#### CONTENU

---

- Favoriser la production de nouveaux sites qui répondent aux objectifs de développement définis dans le PLH.
- Lancer les opérations considérées comme prêtes afin de les inscrire dans le calendrier du PLH.
- Permettre la réalisation de densités maîtrisées dans le tissu existant.

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Poursuivre les acquisitions dans le cadre de la convention-cadre signée avec l'EPFL.
- Agir dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal pour articuler réellement politique d'urbanisme et politique de l'habitat :
  - traduire au niveau des PADD des PLU les orientations et objectifs du PLH ;
  - inscrire des périmètres permettant de réaliser les catégories de logements définies en vue de favoriser la mixité sociale (articles L. 123-1 et 2 du Code de l'urbanisme) ;
  - adapter les règlements d'urbanisme pour favoriser des opérations de densification et de renouvellement urbain.
- Réfléchir à la mise en œuvre d'une aide à l'ingénierie et au montage de projet pour les communes.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés : communes, État, EPFL, SOLOREM, Action Logement, ...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Métropole du Grand Nancy, Communes et SCALEN...
- Adaptation des moyens financiers à mettre en œuvre par la Métropole.

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

## **FICHE ACTION 3**

### **Poursuivre les dispositifs d'aides métropolitaines pour la mobilisation du foncier**

#### **CONTEXTE**

---

Dans le cadre de son 5ème PLH territorialisé, et afin d'accompagner la prise de délégation des aides à la pierre, le Grand Nancy a mis en place une aide à la surcharge foncière pour équilibrer financièrement des opérations de constructions neuves de logements HLM localisées dans des secteurs où les coûts élevés du foncier peuvent compromettre leur réalisation.

Depuis sa mise en œuvre, ce dispositif a évolué pour mieux prendre en compte les besoins et la réalité du marché et ainsi agir en tant qu'effet levier sur plusieurs axes de la politique locale de l'habitat :

- en 2008, le règlement d'intervention a intégré une majoration de la subvention pour les logements sociaux financés en P.L.A.I. plan (à hauteur de 40%),
- en 2010, la Métropole du Grand Nancy a souhaité accompagner l'effort d'anticipation de la R.T. 2012 des bailleurs H.L.M., en créant une « éco-prime ». Cette prime pour la performance énergétique, d'un montant de 500 € par logement, a été reconduite en 2014 pour les logements financés en P.L.U.S./P.L.A.I. labellisés a minima H.P.E. de la R.T. 2012.

Jusqu'en 2013, en contrepartie à cette subvention, les organismes HLM bénéficiaires devaient participer au relogement des ménages dont les logements devaient être démolis dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (P.R.U.). Lors de l'ajustement du dispositif en 2014 et une fois tous les ménages relogés, de nouvelles contreparties ont été posées. Il s'agit de l'intégration de clauses d'insertion sociales dans les opérations de logements locatifs sociaux, à l'instar des opérations réalisées dans le cadre du P.R.U., et sur la limitation des loyers accessoires sur les cours jardins et terrasses, qui ne sont pas pris en charge par l'A.P.L.

Depuis la création du dispositif, ce sont plus de 14 M€ qui ont été engagés, à titre volontaire par le Grand Nancy, pour cette aide à la surcharge foncière : 9 M€ pour accompagner les projets retenus au titre de la délégation des aides à la pierre et 5 M€ dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Par ailleurs, le Grand Nancy a complété son dispositif d'aide à l'accession à la propriété, « les Maisons économiques et écologiques », par une aide à la minoration sur les terrains maîtrisés, en ZAC métropolitaines, ou sur les terrains portés par EPFL dans le cadre d'une convention spécifique « accession sociale à la propriété ». Les constructions ainsi aidées doivent être conformes au référentiel métropolitain.

En 2014, une prime spécifique a été mise en place pour soutenir la production de grands logements familiaux en P.S.L.A., notamment dans les P.R.U.

Cette aide vient en complément de la stratégie foncière déployée par la Métropole du Grand Nancy qui s'appuie sur une convention-cadre avec l'E.P.F.L. Conclue, par délibération du Conseil en date du 23 mars 2007, elle est destinée à fonder une stratégie foncière globale pour l'agglomération, afin de préserver les futurs secteurs de projets et d'accompagner les politiques métropolitaines de renouvellement urbain, ainsi que de développement économique.

Cette convention répond à plusieurs enjeux :

- impulser une politique foncière proactive,
- maîtriser l'urbanisation et l'organisation de secteurs à enjeux,
- garantir un aménagement d'ensemble cohérent,

- contenir les prix fonciers,
- contribuer à la construction rapide de logements sociaux

## **CONTENU**

---

- Favoriser le renouvellement urbain et le développement d'une offre diversifiée pour une plus grande mixité sociale sur le territoire du Grand Nancy.
- Construire des logements économes en énergie.

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

Cette aide sera attribuée en fonction :

- du type de financement (PLUS, PLAI...) et de la localisation de l'opération (périmètre de la délégation de compétence, N.P.N.R.U., ...),
- du niveau de performance énergétique atteint (label obtenu),
- Réfléchir à l'adaptation du dispositif de soutien au P.S.L.A. notamment à la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés : État, Conseil Régional de Lorraine, EPFL, aménageurs...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Budget Métropole du Grand Nancy.
- État, Conseil Régional via le fonds de minoration foncière et EPFL ...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH

Lancer dès 2017 les réflexions liées à l'évolution du dispositif PSLA et à la nouvelle géographie de la politique de la ville.

## FICHE ACTION 4 (nouvelle)

### Mobiliser le parc privé vacant

#### CONTEXTE

---

Après avoir reculé sur le Grand Nancy entre 1999 et 2007, la vacance a progressé sur la période 2007-2012 pour s'établir à 8,9% en 2012. De manière plus large, c'est l'ensemble du bassin de vie et même de la Lorraine qui est touché.

Ainsi, le Grand Nancy a vu la vacance progresser de 8 % sur la période 1999-2012, elle a augmenté de 32 % sur la Lorraine (4ème rang national) avec des pointes à 41 % sur certaines agglomérations.

La vacance est un phénomène particulièrement complexe à appréhender puisqu'elle est malgré tout nécessaire à la fluidité du parc dans des marchés immobiliers sous tension. Il faut rappeler également que la rotation du parc de logement est plus importante en secteur urbain qu'en milieu rural ou périurbain et que cela génère nécessairement de la vacance.

Sur la Métropole, 80% des situations de vacance relèvent du parc privé et plus de la moitié des logements sont vacants depuis moins d'un an. Cette vacance conjoncturelle découle d'un parc locatif bien développé avec un taux de rotation plus important que celui des propriétaires occupants. En effet, le dynamisme économique du Grand Nancy induit un mouvement de population active et de jeunes en formation qui contribue à cette vacance conjoncturelle. Les ménages en début de parcours résidentiel sont principalement logés dans le parc locatif.

Aussi, consciente des enjeux pour les collectivités locales et les politiques de l'habitat, la D.R.E.AL. Lorraine a lancé en 2015, une étude spécifique, menée par le bureau d'étude Espacité. Cette étude avait pour vocation de disposer d'une connaissance homogène des caractéristiques et des causes de la vacance en Lorraine et de déterminer des actions opérationnelles afin de remettre sur le marché les logements vacants remobilisables. Elle a également permis de réaffirmer que la présence de vacance ne signifie pas qu'il n'existe pas de besoins en logements. Elle a abouti à la mise en place d'une boîte à outils opérationnels.

Sur le Grand Nancy, la vacance est conjoncturelle pour plus de la moitié des situations. Les logements collectifs sont plus concernés avec 10,3% de logements vacants dans le parc des appartements contre seulement 3,9% dans le parc des maisons individuelles. Le parc collectif locatif est plus soumis à la rotation, ce qui influence le taux de vacance de courte durée, surtout dans un territoire attractif et dynamique économiquement.

Dans les appartements, ce sont surtout les petites typologies de T1 et T2 qui sont touchées. La rotation est plus importante pour ces logements qui s'adressent en particulier à des personnes en transition, étudiants ou jeunes actifs en début de parcours résidentiel. Ce phénomène devient plus marqué avec le développement de la colocation : quand 3 étudiants partagent un T4 aujourd'hui, il fallait 3 T1 ou T2 auparavant pour les loger.

Dans le cadre de la révision / extension du site patrimonial remarquable de Nancy, les documents d'études préalables ont identifié un important potentiel de reconquête des espaces bâtis sur ce secteur. Confirmant ainsi qu'une partie de la vacance privée en centre-ville concerne des surfaces au-dessus des commerces sans accès séparé. La trame urbaine étant très serrée dans l'hyper-centre, les interventions sont complexes et ne relèvent plus de la simple Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat. Une restructuration de certains îlots serait nécessaire.

De manière plus globale et à l'échelle de l'agglomération, il est indispensable de bien identifier les causes de la vacance pour mobiliser les outils efficaces. Les causes de la vacance sont multiples : logement ne répondant plus aux exigences du marché, rétention fiscales, succession bloquée, méconnaissance des mécanismes de garanties locatives, bâti dégradé... Les leviers à mobiliser sont différents.

## **CONTENU**

---

- Améliorer la connaissance de la vacance, notamment ses causes par le lancement d'une étude spécifique
- Porter une vigilance particulière à la relocation de l'offre universitaire
- Remettre annuellement sur le marché 120 logements vacants et les conventionner
- Suivre finement les évolutions du marché immobilier

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Cibler et adapter les aides de l'Anah pour favoriser la remise sur le marché de logements vacants
- Poursuivre le versement de la « prime de remise sur le marché » des logements vacants de propriétaires bailleurs dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat
- Faire connaître les droits de réservation d'Action logement, et ses outils de sécurisation, dans le cadre du conventionnement Anah
- Développer les actions de communication avec la S.P.L. Grand Nancy Habitat et la Maison de l'habitat et du Développement Durable à destination des propriétaires bailleurs
- S'appuyer sur la boîte à outil D.R.E.A.L.
- Mener une Opération expérimentale sur le secteur sauvegardé
- Suivre l'évolution du phénomène de la colocation
- Mesurer les impacts de la mise en place de la taxe sur les logements vacants instaurée par certaines communes
- Poursuivre la participation de la Métropole au réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant lancé par le Ministère du Logement en novembre 2014

## **PARTENAIRES**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : SCALEN, Action Logement, Etat, organismes H.L.M., Solorem, Arelor, communes, ....

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH

Dès 2017 et 2018 : lancer les études pour mieux connaître la vacance sur le Grand Nancy

2018 : adapter les dispositifs opérationnels ou pré-opérationnels du Grand Nancy

## FICHE ACTION 5

### Poursuivre la mise en œuvre l'article 55 de la loi SRU

#### CONTEXTE

Cinq communes de plus de 3 500 habitants affichaient en 2001 un taux inférieur à 20% et ont donc fait l'objet d'engagements triennaux successifs depuis cette date. Au 1er janvier 2009, 500 logements étaient encore à réaliser pour que le taux de 20% de logements sociaux soit atteint. Le 6ème PLH coïncidait avec deux périodes triennales (2010-2013 et 2013-2016). Pour les obligations inscrites dans ce PLH, la DDT considère que les objectifs 2008-2010 ont été atteints par chaque commune. Les obligations de production de logements conventionnés pour la période 2010-2016, définies par la DDT dans le porter à connaissance, sont au minimum de 131 logements sur les cinq communes.

Objectif triennal de production de la loi SRU	Nombre de logements recensés au 01/01/09 au sens de la loi SRU	Taux de logements recensés au 01/01/09 au sens de la loi SRU	Logements manquants	Objectif triennal 2010-2016*	Logements financés en 2009 et 2010	Taux de logements recensés au 01/01/16 au sens de la loi SRU
Laneuveville-devant-Nancy	408	16,99%	72	17	76	26,52%
Ludres	467	18,13%	48	9	0	20,38%
Saulxures-lès-Nancy	210	13,04%	112	32	87	18,34%
Seichamps	344	17,16%	57	12	24	20,52%
Villers-lès-Nancy	1 162	16,94%	210	61	67	19,97%
<b>TOTAL</b>	<b>2 591</b>		<b>500</b>	<b>131</b>	<b>254</b>	

\*source : DDT- Porter à connaissance

Pour les périodes triennales à venir (2017-2019 et 2020-2023), Seules deux communes sont concernées au 1er janvier 2016:

- Saulxures-lès-Nancy : il manque 29 logements sociaux
- Villers-lès-Nancy : il manque 3 logements sociaux

#### CONTENU

- Répondre aux obligations issues de la loi SRU en orientant prioritairement les aides du Grand Nancy et de l'État sur ces communes.
- Mobilisation du foncier via les PLU.
- Favoriser la mixité sociale et territoriale.
- Promouvoir le conventionnement Anah dans le parc privé existant.

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les financements accordés devraient permettre en fin d'échéance d'atteindre les objectifs fixés :

- Saulxures-lès-Nancy : 41 logements restent à livrer sur les Génôves
- Villers-lès-Nancy : projet de restructuration de la résidence universitaire du CROUS Placieux 2, 80 logements ont été financés sur la programmation 2015 et restent à livrer.

La production de logements privés conventionnés dans ces communes devra également contribuer à accroître l'offre en logements conventionnés répondant aux objectifs de la loi SRU.

## **PARTENARIAT**

---

- État, Anah, Communes et organismes HLM, E.P.F.L, Action Logement, ...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Dispositif d'aide au surcoût foncier du Grand Nancy.
- Garantie des emprunts pas le Grand Nancy
- Enveloppe déléguée de l'État et de l'Anah.
- Participation communale en déduction des prélèvements SRU.
- Fonds régional de minoration foncière
- Accompagnement Tout au long du PLH mais les objectifs sont déjà atteints

## FICHE ACTION 6

### Territorialiser la production de logements

#### CONTEXTE

Le 6<sup>ème</sup> PLH a pour objectif de maintenir un taux de logements sociaux dans le Grand Nancy de 26% afin d'assurer une mixité résidentielle et de répondre aux besoins.

Le rééquilibrage territorial de l'offre de logement HLM, amorcé dans le cadre du 5<sup>ème</sup> PLH doit être poursuivi. Pour cela, il convient de redéfinir les objectifs de production entre toutes les communes de l'agglomération, soumise ou non à l'article 55 de la loi SRU, tout en prenant en compte la dynamique des territoires à enjeux et en assurant une solidarité intercommunale.

La territorialisation de la production neuve, privée et HLM, s'appuie sur une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale tout en maintenant le taux d'agglomération de 26% :

- la répartition quantitative fondée sur les disponibilités foncières mobilisables sur la durée du P.L.H. (6 ans),
- la réalisation d'un pourcentage de logements H.L.M. pour toutes les communes

Dans une logique de solidarité intercommunale, la territorialisation HLM concerne les 20 communes du Grand Nancy, qu'elles soient ou non soumises aux obligations de la loi S.R.U.

Les potentiels fonciers identifiés ont été croisés avec les dessertes de transports en commun :

- 500 mètres d'un arrêt d'une ligne structurante (1-2-3-4)
- 300 mètres d'un arrêt des autres lignes

Tous les potentiels fonciers sont dans les périmètres de desserte, ou situés à proximité immédiate du périmètre.

Les disponibilités foncières identifiées, répondant au critère de proximité de desserte par transport en commun, représentent un potentiel d'environ 7.300 logements et sont donc en cohérence avec les besoins de production de logements

Les objectifs quantitatifs proposés pour la production de logements sociaux ont été définis selon les principes suivants :

Sur la production neuve	Rappel 6 <sup>ème</sup> P.L.H.d. 2011-2016	Propositions pour 2017
communes S.R.U.	40 % de la production neuve	35 % de la production neuve
communes de moins de 26 % de logements sociaux (hors S.R.U.)	20% à 26% de la production neuve	28 % de la production neuve a minima, afin de tendre vers le taux d'agglomération
communes de plus de 26% de logements sociaux	20% de la production neuve	20 % de la production neuve
communes de plus de 50% de logements sociaux	20% de la production neuve	0 %

De plus, la reconstitution de la vente H.L.M. a été proposée sur les communes dont le taux S.R.U. est inférieur à 25%. Ces objectifs s'ajoutant à ceux issus de la première répartition de logements sociaux sur la production neuve.

La production de logement H.L.M. s'appuie donc à la fois sur le développement du parc et sur la reconstitution de l'offre vendue.

Une concertation avec l'ensemble des communes a permis d'ajuster les objectifs quantitatifs au regard des capacités à faire.

Par ailleurs, les organismes HLM ont élaboré, conformément à la loi de Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion de 2009 (MOLLE), leur convention d'utilité sociale signée avec l'État fin 2010. Ce document, fondé sur leur plan stratégique de patrimoine, permet de connaître pour la période couverte par le PLH, l'ensemble de la politique de l'organisme, tant en termes de production neuve, de démolition, de vente et de gestion locative. La nouvelle génération de Convention d'utilité sociale doit être élaborée pour fin 2017 et contractualisée avec l'Etat pour juillet 2018.

## **CONTENU**

---

- Assurer une production de logements diversifiés dans une logique de mixité résidentielle, de mixité sociale, et de mixité fonctionnelle
- Répartir les objectifs de production de logements sociaux par commune, par typologie de financement sur la durée du PLH et ce dans une logique de rééquilibrage du parc H.L.M.

Cette répartition devra contribuer à garantir la mixité sociale et résidentielle sur toutes les opérations d'habitat du Grand Nancy situées dans les ZAC et ou en diffus.

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Mise en place d'un groupe de travail spécifique au sein de la Conférence territoriale de l'Habitat (CTH) avec les bailleurs sociaux, Union et Solidarité et les communes. Seront également associés à ce groupe de travail les services du Grand Nancy compétents en matière de déplacement, d'urbanisme, de développement durable... (phase expérimentale 2011-2012)
- Suivi annuel des autorisations à construire
- Partage avec les organismes H.L.M. et les communes de la programmation annuelle de logements sociaux

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés : communes, État, bailleurs sociaux et Union et Solidarité, CDC, Action Logement, SCALEN, promoteurs immobiliers, F.P.I.....

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Enveloppe Délégation de compétence.
- Aide à la surcharge foncière de la Métropole du Grand Nancy.
- Fonds régional de minoration foncière
- Garantie des emprunts par la Métropole

## **ÉCHÉANCIER**

---

La production annuelle H.L.M. est estimée à 310 logements nouveaux : 200 P.L.U.S et 85 P.L.A.I. et 25 logements en structures collectives (non territorialisés), conformément à la fiche Action 1. Ainsi la programmation annuelle du logement HLM sera déterminée sur la base des projets des bailleurs sociaux, au regard des potentiels fonciers communaux identifiés.

- Sur la durée du PLH la territorialisation sera définie en partenariat avec l'État et les communes.
- Bilan de la territorialisation : à trois ans et à échéance du PLH pour vérifier l'adéquation entre production et objectifs

**Modification du 6eme PLHD : principe de territorialisation de la production de logements neufs y compris des logements HLM (logements familiaux PLUS+PLAi)**

Communes	Données de cadrage			Transformation du parc (projets en cours)				Prise en compte des capacités foncières			Critères de ventilation des logements sociaux				Données prospectives 2022				Synthèse de la production		
	Nombre de RP au 01/01/2016	Nombre de logements sociaux au 01/01/2016	Taux de LS au 01/01/2016	Parc privé - logts mis en chantier à livrer (estimation)	Reconst ANRU à livrer (HLM)	Construction HLM Délégation de compétence à livrer**	Ventes HLM 2007-2015	Potentiel de logts dans foncier mobilisable	Contribution des sites dans production totale	Répartition de la production neuve - durée du 6e PLH modif	Minimum HLM à réaliser commune SRU pour atteindre 20%	Part HLM dans la production neuve*	Incidences vente HLM à ajouter	Total HLM à réaliser	Estimation RP en 2022	Nombre théorique LS en 2022	Taux théorique LS en 2022	Total HLM à réaliser	Acession abordable 10% de la production neuve	Parc privé libre	
	B	C	D = C/B	E	F	G	H	J	K	L	M	N	O	P = N+O	Q = B+E+G+L	R = C+G+P-H	S = R/Q	U	V	W = L-U-V	
Art-sur-Meurthe	545	37	6,79%	6		15	0	42	0,6%	31		20	0	20	597	72	12,06%	20	3	8	
Dommartemont	264	4	1,52%	1		0	0	0	0,0%	0		0	4	4	265	8	3,02%	4	0	0	
Essey les Nancy	4 197	1 061	25,28%	0		143	64	212	2,8%	159		44	0	44	4 499	1 184	26,32%	44	16	99	
Fléville	978	48	4,91%	1		0	0	115	1,5%	86		24	0	24	1 065	72	6,77%	24	9	51	
Heillecourt	2 531	591	23,35%	43		0	24	50	0,7%	100		10	24	34	2 674	601	22,48%	34	10	56	
Houdemont	933	62	6,65%	0		0	11	110	1,5%	82		23	11	34	1 015	85	8,37%	34	8	40	
Jarville	4 784	1 703	35,60%	16	45	40	33	175	2,3%	131		20	0	20	4 971	1 730	34,80%	20	13	98	
Laneuveville	2 753	730	26,52%	123		0	6	605	8,1%	300		15	0	15	3 176	739	23,27%	15	30	255	
Laxou	6 961	2 365	33,98%	410		7	56	405	5,4%	185		37	0	37	7 563	2 353	31,11%	37	19	130	
Ludres	2 600	530	20,38%	0		39	0	65	0,9%	49		14	14	28	2 688	597	22,21%	28	0	21	
Malzeville	3 693	815	22,07%	0		184	10	161	2,2%	146		53	10	63	4 023	1 052	26,15%	63	15	68	
Maxeville	3 731	2 354	63,09%	0		216	67	477	6,4%	357		0	0	0	4 304	2 503	58,16%	0	36	321	
Nancy	59 554	13 584	22,81%	220		593	226	2 622	35,1%	1961		549	189	738	62 328	14 689	23,57%	738	196	1027	
Pulnoy	2 019	655	32,44%	48		131	69	147	2,0%	110		22	0	22	2 308	739	32,02%	22	11	77	
Saint Max	5 041	1 088	21,58%	0	32	80	21	148	2,0%	111		34	21	55	5 232	1 202	22,97%	55	11	45	
Saulxures	1 745	320	18,34%	11		84	0	271	3,6%	203	29	71	0	71	2 043	475	23,25%	71	20	112	
Seichamps	2 027	416	20,52%	51		46	7	290	3,9%	217		61	4	65	2 341	520	22,21%	65	22	130	
Tomblaine	3 572	795	22,26%	77	16	36	57	804	10,8%	601		168	57	225	4 286	999	23,31%	225	60	316	
Vandoeuvre	14 365	5 527	38,48%	145		110	274	532	7,1%	398		80	0	80	15 018	5 443	36,24%	80	40	278	
Villers les Nancy	7 179	1 434	19,97%	0		74	23	248	3,3%	186	2	65	23	88	7 439	1 573	21,15%	88	19	79	
Grand Nancy	129 472	34 119	26,35%	1 152	93	1 798	948	7 479	100,0%	5413	31	1310	357	1667	137 835	36 636	26,58%	1667	536	3210	

**Communes SRU**

(920x6) 5520 **107 A répartir** (1710=285x6) 1710 **43 A répartir**

Besoin SCOT 1040 par an  
 A territorialiser 920 Ne pas intégrer 120 à rénover dans le parc privé existant; soit 11,5% de la production totale  
 dont parc Anc (12%) 120

**Commentaires**

- Colonne E Le parc privé à livrer = 30% des logts commencés en 2013 + 100% des logts commencés en 2014 et 2015 (Hors parc HLM)
- Colonne J Capacité de construction dans foncier disponible à court terme
- Colonne L Répartition de la production de 5490 logements neufs : pour chaque commune le nombre de logements à construire est calculé au prorata du potentiel de construction mobilisable à court terme
- Colonne G \*\* Source : Grand Nancy
- Colonne O Reconstitution du parc de logements HLM vendus + bonus pour certaines communes  
 A partir de 25% LS pas de reconstitution (communes avec grands quartiers HLM)  
 Moins de 25% de LS Reconstitution du volume vendu pour atteindre le taux d'agglomération
- Colonne N principe de production de logements HLM selon les communes (ajustés après concertation avec les communes)  
 Communes SRU 35% production neuve  
 Moins de 26% de LS 28% production neuve  
 Plus de 26% de LS 20% production neuve  
 PLUS de 50% de LS 0% production neuve



MAI- 2017

Fléville PAQUIS DE MANONCHAMPS pris en compte mais hors buffers de 300 m  
 Houdemont : Les Grands jardins reclassés en court terme

PROJET

# FICHE ACTION 7

## Étudier les parcours résidentiels des ménages

### CONTEXTE

---

Le thème de la mobilité résidentielle des ménages est au cœur des réflexions des acteurs de l'habitat qui souhaitent mieux prendre en considération les aspirations et attentes des habitants-usagers. En effet, devant le départ des familles avec enfants des centres urbains et le vieillissement de la population des centres-villes, il apparaît important de mieux comprendre les itinéraires des ménages ainsi que les choix résidentiels les orientant afin de proposer des réponses en matière d'habitat (localisation, typologie, cadre de vie, prix...) permettant à chacun de réaliser, tout au long de sa vie, son parcours.

Or, depuis ces dernières années, les trajectoires résidentielles des ménages se sont complexifiées, se décomposant et se recomposant en fonction des modes de vie. La multiplication des étapes familiales et les nouvelles flexibilités de l'emploi ont ainsi transformé progressivement le parcours classique du logement désormais marqué par des allers-retours entre location et accession.

Face à ces nouvelles discontinuités, l'offre de logements semble manquer de souplesse et d'ouverture alors que de nouveaux besoins émergent, tant quantitativement que qualitativement. Une étude exploratoire a été réalisée sur cette thématique par SCALEN en 2010 sur le périmètre du bassin de vie. Mais, la méthodologie mise en œuvre et le faible échantillon étudié n'ont permis que de constituer un premier socle de connaissances.

C'est pourquoi le Grand Nancy entend réaliser en partenariat avec les acteurs de l'habitat au cours de la mise en œuvre du PLH une étude approfondie des parcours résidentiels des ménages. Il s'agit d'une réflexion importante visant à refonder l'attractivité de l'agglomération et à proposer des réponses adaptées aux besoins et aspirations des grands-nancéiens, du premier logement, au début de leur carrière professionnelle et de leur vie familiale, à une accession à la propriété, en passant éventuellement par des solutions temporaires, pour les « accidents de la vie », et par les logements offrant davantage d'espace lorsque la famille s'agrandit.

Par ailleurs, il convient d'étudier les parcours des ménages au sein du parc H.L.M. et d'étudier la manière dont les mutations internes au sein de ce parc s'effectuent. Il s'agit également d'un aspect qui sera abordé par le prochain plan partenarial de gestion de demande de logement social et d'information du demandeur. En effet, ce Plan doit identifier les moyens permettant de favoriser les mutations au sein du parc locatif social.

### CONTENU

---

- Fournir une analyse spatiale des mouvements résidentiels à l'échelle du Bassin de vie.
- Dégager une typologie des parcours résidentiels et leurs spécificités propres (profils-types de ménage, durée, fréquence, motif et lieu de destination).
- Distinguer les facteurs (liés à l'individu et au logement) et les représentations qui expliquent les trajectoires.
- Définir les déterminants des trajectoires résidentielles des ménages et les facteurs d'attractivité résidentielle.
- Étudier l'adéquation entre le prix de l'immobilier et les capacités financières des ménages.
- Décrire les types d'habitat recherchés et les écarts entre l'offre existante et les désirs.

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Faire réaliser, avec l'appui de l'Aduan, une enquête exhaustive sur les parcours résidentiels des ménages à l'échelle du Bassin de vie nancéien, en partenariat avec les acteurs de l'habitat (terminée).
- Poursuivre l'analyse des résultats de la dernière Enquête Ménages Déplacements (terminée).
- Connaître le fonctionnement des mutations internes au sein du parc HLM

## **PARTENAIRES**

---

- Commanditaire : Métropole du Grand Nancy.
- Porteur(s) : Aduan, Bureau d'études.
- Partenaires associés : agences immobilières, Union et Solidarité, organismes HLM, UNPI, notaires, banques, aménageurs, promoteurs-constructeurs, Département de sociologie de l'Université de Lorraine, Action Logement, ...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH

## **FICHE ACTION 8 (nouvelle)**

### **Favoriser l'accèsion sociale et ou abordable à la propriété**

#### **CONTEXTE**

---

L'acquisition du logement reste une priorité pour de nombreux ménages pour concrétiser un projet de vie et pour se constituer un capital sur le long terme. Ce rêve de devenir propriétaire est aujourd'hui mis à mal pour de nombreuses familles par l'augmentation continue des prix de l'immobilier et la stagnation des revenus. Dès lors, les dispositifs d'accèsion sociale représentent souvent la seule possibilité pour ces ménages de devenir propriétaire.

Aussi, pour la métropole, le développement de l'accèsion sociale ou abordable permet de promouvoir le parcours résidentiel au sein du territoire, d'équilibrer les tranches d'âges et de limiter le départ des jeunes familles en périphérie favorisant la mixité générationnelle sur l'agglomération.

Les réflexions financées par l'Etat qui ont été menées en 2013 par le groupement constitué par SCLAEN et PratiCité ont mis en exergue le fonctionnement du marché immobilier du bassin de vie Nancéien et son rôle dans les transferts résidentiels des ménages (cf. étude sur les outils et produits logements innovants). En effet, la grande majorité des ménages originaires de la métropole qui accèdent à la propriété en deuxième couronne disposent d'un budget compris entre 130 000 et 150 000 euros pour l'achat de leurs maisons.

Au regard des revenus sur le Grand Nancy, le prix des logements abordables est situé entre 96.000 € et 175.000 €.

Les ménages qui ont ces niveaux de revenus constituent une cible privilégiée qui nécessite un renforcement de l'offre abordable en T4 et T5 sur l'agglomération.

Aussi le Grand Nancy a développé un dispositif spécifique d'aide à l'accèsion à la propriété en s'appuyant sur :

- le développement de l'offre en P.S.L.A. (location-accession) :
- l'aide directe aux primo-accédants (par une subvention de 5.000€ ) qui acquièrent un logement neuf de plus de 85 m, sous un plafond de prix..

Pour soutenir le P.S.L.A., le Grand Nancy a ouvert son dispositif d'aide à la surcharge foncière à ces opérations, en majorant celles qui sont situées en quartier P.R.U. De plus, dans la limite de l'enveloppe de l'Etat et d'ACTION LOGEMENT spécialement dédiée à la surcharge foncière en 2015, une bonification exceptionnelle de la subvention « accèsion sociale » a été instituée, au profit des organismes H.L.M., par la Métropole en fonction de la localisation de l'opération et de la typologie des logements. Cette subvention perdue tant que l'enveloppe n'est pas entièrement consommée.

Pour la location-accession, le Grand Nancy a plafonné à 2.200€TTC/m<sup>2</sup> le prix de vente des logements pouvant bénéficier d'une aide. Ce plafond est appelé à évoluer. Un travail de concertation avec les acteurs devra être mené.

Le développement du partenariat avec les promoteurs immobiliers permet également de partager les éléments de marché et de démonter dans certains programmes le décalage entre les prix de vente et les capacités financières des ménages.

De plus, en 2016 et afin d'enrichir la connaissance du fonctionnement du marché immobilier neuf, la Métropole a d'adhéré au Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière (C.E.C.IM.).

Le C.E.C.IM. est une association régie par la loi 1901 qui a mis en place en 2014 un Observatoire des Logements neufs sur le territoire du Grand Nancy.

Cet observatoire réunit aujourd'hui des promoteurs affiliés à la Fédération des Promoteurs Immobilier qui sont actifs sur le sillon lorrain, et a vocation à s'étendre à l'ensemble des acteurs du marché.

## **CONTENU**

---

- Faciliter les parcours résidentiels au sein de l'agglomération
- Poursuivre le développement d'une offre de logements neufs accessibles financièrement aux primo-accédants
- Diversifier le parc de logement sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Veiller au développement d'une offre de logements pour les familles
- Poursuivre et soutenir le développement de l'offre de logements neufs en location-accession
- Engager un travail partenarial d'actualisation des conditions d'obtention de l'agrément P.S.L.A. qui tiennent compte des nouvelles conditions de marché et des caractéristiques de l'opération, notamment pour encourager le renouvellement urbain et la diversification de l'habitat sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Poursuivre le dispositif d'aide aux primo-accédant de 5.000 €, et au besoin l'adapter
- Encourager le développement de l'outil CECIM-OBS, pour suivre le marché
- Mener une ou plusieurs opérations expérimentales, par leurs formes, montages, en mesurant l'impact des règles d'urbanisme... permettant de réduire les coûts de construction
- Réfléchir à l'opportunité de promouvoir les nouveaux dispositifs d'accession sociale à la propriété institués par des textes récents : bail réel immobilier, office de foncier solidaire

## **PARTENAIRES**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : SCALEN, Fédération des promoteurs immobiliers, CECIM OBS, Etat, organismes H.L.M., Solorem, Arelor, communes, Action Logement, ....

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

Fin 2017 lancer les réflexions sur les évolutions du soutien Métropolitain au dispositif PSLA

2018 : étudier la mise en œuvre d'une opération expérimentale

## FICHE ACTION 9

### Promouvoir le logement des salariés du secteur privé

#### CONTEXTE

---

Avec près de 136 500 emplois, 117 000 actifs et 17 000 établissements, le Grand Nancy représente 82% des emplois et 69 % des actifs du Bassin de vie. Il concentre sur son territoire 61% des emplois du secteur industriel et plus de 86% d'emplois tertiaires, orienté majoritairement vers le tertiaire public souvent de haut niveau, avec une forte présence dans la recherche publique. L'agglomération nancéenne affiche également une spécificité forte de par son rôle de chef de file dans le développement des entreprises positionnées sur des activités "technologiquement innovantes".

Ces activités confèrent au Grand Nancy un fort rayonnement qui se renouvelle en captant la moitié des créations d'entreprises du département.

Après Nancy qui offre le plus large panel avec 65 742 emplois, soit 50%, les établissements implantés dans les communes de Vandœuvre-lès-Nancy, Laxou, Ludres et Maxéville concentrent près de 30% des emplois du Grand Nancy. Les autres territoires du Bassin de vie ont un profil économique plus industriel où 1 emploi sur 5 se situe dans le secteur secondaire. Les ouvriers y représentent un quart des actifs et les employés un tiers.

Dans la logique de la ville durable, de rapprocher le domicile du travail, au-delà de l'offre nouvelle de transport en commun, des actions spécifiques en faveur du logement des salariés sont à mettre en œuvre.

En effet, nombre d'entre eux sont obligés de se loger loin des centres d'emploi pour pouvoir bénéficier de logements économiquement abordables. Une étude du CREDOC de 2012, menée à la demande du MEDEF, précise que 40% des établissements sont touchés d'une manière ou d'une autre par les problèmes de logement de leurs salariés (difficultés de recrutement, problèmes pour accompagner la mobilité interne, etc...). Par ailleurs, l'enquête montre que les entreprises aspirent à plus de concertation avec les collectivités locales et souhaitent une représentation au plus près des territoires. Ainsi, en 2016, 13 CRAL (Comités Régionaux d'Action Logement composés chacun de 20 membres désignés à parts égales par les organisations syndicales représentatives des employeurs et des salariés assurant la gouvernance d'Action Logement), interlocuteurs privilégiés des élus et des partenaires de l'habitat, ont été installés pour apporter plus de proximité entre le monde de l'entreprise et les acteurs locaux.

La participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC - représentant aujourd'hui 0.45% de la masse salariale de chaque entreprise), contribution versée depuis 1953 par les employeurs du secteur privé non agricole, joue depuis longtemps un rôle important pour l'articulation de l'emploi et du logement par le biais du financement du logement social, mais également du logement intermédiaire, des prêts d'accession à la propriété offerts aux salariés et des aides à la mobilité, ainsi que de l'accompagnement des salariés en difficultés dans leur parcours résidentiel.

Action Logement finance, notamment, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et l'Agence Nationale de l'Habitat, en contrepartie de foncier/réservations locatives.

Le groupe est présent dans l'habitat social (locatif et accession) et intermédiaire notamment par le biais :

- De ses filiales entreprises sociales de l'habitat, coopératives HLM et autres filiales locatives
- Des prêts spécifiques aux bailleurs pour la production et la rénovation de leur parc,
- Des aides (prêts, subventions, garanties) aux salariés du secteur privé,
- De leurs droits de réservation, tant dans le parc public que dans le parc privé.

## **CONTENU**

---

- Objectiver et territorialiser les besoins en logement des salariés,
- Produire des zones mixtes à vocation d'habitat et à vocation économique,
- Soutenir un habitat social, public ou privé, proche des zones de développement économique et favorisant l'installation des salariés au plus près de leur lieu de travail,
- Faciliter et sécuriser le parcours résidentiel des salariés,
- Contribuer à la mixité sociale, en particulier dans les quartiers prioritaires de la ville.

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

Afin de mieux cibler les besoins en logement des salariés et d'y répondre plus efficacement, il convient de :

- Renouveler et amplifier le partenariat avec Action Logement aux travers, notamment, de la :
  - Mise en place d'une convention de territoire
  - Poursuite du partenariat financier avec Action Logement
- Renforcer les synergies sur la réforme des attributions locatives, le NPNRU, etc
- Expérimenter des actions innovantes en matière d'habitat.
- Mobiliser le parc privé, en particulier, le parc conventionné Anah
- Communiquer sur l'offre d'aides et de services d'Action Logement, en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat et du Développement Durable et la SPL Grand Nancy Habitat

## **PARTENAIRES**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : le groupe Action Logement via Action Logement Services...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

2017 : signature de la convention cadre entre le Grand Nancy et Action Logement

# FICHE ACTION 10

## Définir une stratégie territoriale d'adaptation du parc de logements en faveur des seniors et aux nouveaux modes d'habiter

### CONTEXTE

---

Le plus souvent, les adaptations sont réalisées pour permettre à la personne âgée de rester à domicile, même si parfois cela contribue à l'isoler, le bâtiment n'ayant ni d'ascenseur, ni de parties communes adaptées... L'implantation d'établissements et de résidences pour personnes âgées se fait souvent en fonction des opportunités foncières dans un environnement peu favorable, ne correspondant pas toujours aux besoins des personnes âgées.

C'est pour rompre avec cette logique, que le rapport « vivre chez soi » remis en juin 2010 à Mme Nora BERRA, Secrétaire d'État chargée des aînées, par M. Alain FRANCO préconise une série de mesures visant à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'une de ces mesures vise précisément à généraliser dans les PLH « des études de préfiguration de la stratégie territoriale en matière d'adaptation du parc de logements neufs ou existants », intégrant les critères d'accessibilité contenus dans la loi de 2005.

Dans le cadre de la Conférence Territoriale de l'Habitat, 3 ateliers se sont tenus en 2013, ayant pour but de mener une réflexion sur le logement des personnes âgées dans le Grand Nancy.

L'ensemble des partenaires ont été mobilisés : les communes, le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, UeS, les organismes H.L.M., le C.O.D.E.R.P.A.,...

La première séance avait pour objectif de poser le constat de la situation démographique des personnes âgées et des dispositifs mis en place. Une deuxième réunion a ensuite permis, à l'aide d'ateliers participatifs, de travailler sur les critères du « bien vieillir dans son habitat », sur les attentes des partenaires et des communes et la mise en œuvre de leviers d'actions.

Les réflexions très riches relatives aux différentes formules d'habitat possibles pour les personnes âgées, menées dans le cadre de ce groupe de travail, ont permis d'aboutir sur plusieurs pistes d'actions à mettre en œuvre : développer des formes d'habitat intergénérationnelles, lancement d'un appel à projet, concours à idées, monter un partenariat avec la Maison de l'Emploi pour accompagner les nouveaux métiers, ...

Suite à cette démarche et dans le cadre d'un séminaire organisé par UeS, les bailleurs sociaux ont aussi travaillé sur la question des adaptations de logement et ont produit un livret pour établir des propositions opérationnelles.

### CONTENU

---

- Faire, dans une approche développement durable, une synthèse de l'ensemble des politiques menées de manière sectorielle et définir des secteurs stratégiques favorables au développement d'une offre de logements adaptés pour les seniors dans le parc neuf et existant.
- Poursuivre la politique d'adaptation des logements et de maintien à domicile dans le parc privé.
- Contribuer à la structuration d'une offre de travaux adaptés, en lien avec les professionnels du bâtiment.
- Favoriser les formules d'habitat innovante : intergénérationnel, service à la personne, colocation,...
- Monter un partenariat avec la Maison de l'Emploi pour accompagner les nouveaux métiers de proximité,

- promouvoir la production d'habitat innovant répondant aux besoins évolutifs du vieillissement

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Etudier les différentes stratégies d'adaptation proposées par les promoteurs et bailleurs sociaux sur leur parc.
- l'ensemble des diagnostics en matière d'accessibilité contenus dans les Plans de Mise en Accessibilité de la Voirie (PMAV) et Plan de Mise en Accessibilité des Bâtiments (PMAB), ou à défaut les travaux des commissions communales et intercommunales d'accessibilité.
- les EHPAD, les structures d'hébergement et de services pour personnes âgées qui seront à terme des pôles ressources de services pour le territoire,
- les schémas numériques (évaluation de la desserte et la capacité des réseaux), le numérique étant appelé dans les années à venir à être de plus en plus utilisé pour le maintien à domicile.
- Afin de poursuivre l'adaptation a minima de 50 logements par an de propriétaires occupants âgés et ainsi favoriser leur maintien à domicile en intégrant un volet spécifique dans chaque dispositif programmé d'amélioration de l'habitat.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy, État.
- Partenaires associés : Anah, communes, Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, organismes HLM, Carsat, SCALEN...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH

# FICHE ACTION 11

## Achever la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine 2004 – 2015 (P.R.U.)

### CONTEXTE

---

Le 5ème PLH, élaboré en 2002, prévoyait dans une des orientations, de mettre en place une politique concertée de renouvellement du parc locatif social.

La mise en œuvre opérationnelle du projet de rénovation urbaine a été lancée en 2007 sur la base d'un engagement contractuel liant, jusqu'en 2012, l'ANRU, les communes, les bailleurs sociaux et les partenaires associés. L'avenant de clôture a été signé en octobre 2013.

Ce projet de rénovation urbaine, de plus de 500 M €, a concerné 7 quartiers de l'agglomération, sur 9 communes : le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Haussonville à Nancy, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max et Les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy. Non financé par l'A.N.R.U., le quartier Mouzimpré à Essey-lès-Nancy a été réintégré au projet par solidarité métropolitaine.

Ce projet a concerné ainsi directement près de 14 000 logements HLM, soit près de 50% du parc HLM de l'agglomération et 40 000 habitants. Son objectif principal était de transformer durablement les conditions de vie, la qualité de vie et l'image des quartiers à travers la démolition-reconstruction de logements, la réhabilitation et l'amélioration de la qualité de service, la requalification des espaces publics, l'embellissement des pieds d'immeubles, la réinstallation des commerces de proximité.....

En termes d'habitat, le P.R.U. devait permettre une dédensification du logement social sur les grands quartiers sociaux par l'application de la règle des 3 tiers et contribuer à un rééquilibrage territorial du parc social. C'est ainsi que 2230 logements ont été démolis et 1 775 reconstruits. Il avait également vocation à favoriser une diversification des produits logements au sein des quartiers, en réintégrant des logements privés grâce notamment à l'intervention de la Foncière Logement dans chacun des quartiers, représentant au total 100 logements locatifs privés (le nombre de logements initialement prévu était de 375 et a été ramené à une centaine courant 2013, suite à une concertation entre l'Etat, la Foncière et l'A.N.R.U.),

Par ailleurs, un objectif de construction de 1 450 logements privés avait été défini pour renforcer la mixité sociale des quartiers. Malheureusement, dans un contexte de crise immobilière dès 2008, ce dernier n'a pas pu être atteint.

Le projet est aujourd'hui en phase d'achèvement. Les 1 775 logements HLM prévus dans la convention sont tous livrés.

Les autres interventions sur le bâti ont permis :

- la réhabilitation de 7 541 logements,
- la résidentialisation de 9 304 logements
- l'amélioration en qualité de service de 3 167 logements.

### CONTENU

---

- Achever la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine sur les 7 sites du Grand Nancy dans le cadre du programme et de la matrice financière définie et validée par l'ANRU. Dans ce cadre, la rénovation urbaine des quartiers de Mouzimpré et d'Haussonville est terminée. Cependant, pour ce dernier quartier, une

opération de logements sur le FPA d'Haussonville reste à mener pour parachever la réhabilitation du quartier.

- Finaliser les aménagements et la dynamisation des centres commerciaux,
- Poursuivre la réalisation de logements privés pilier incontournable de la mixité sociale et résidentielle.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- La mise en œuvre du PRU s'est appuyée sur une ingénierie d'agglomération pour le pilotage général du projet et une ingénierie organisée à l'échelle de chaque site.
- Le suivi et la mise en œuvre ont été assurés à l'échelle de chaque site par des revues locales de site et à l'échelle du Grand Nancy par des directions techniques tous les 15 jours et 2 comités de pilotage annuels. Par ailleurs, chaque année, une revue de projets A.N.R.U. a permis de faire un point complet sur l'état d'avancement du projet avec l'ensemble des instances concernées. Un point d'étape en 2009 a servi de temps d'évaluation.

## PARTENARIAT

---

L'A.N.R.U., Action Logement, l'État, l'Europe, les communes, le SIVU Saint-Michel/Jéricho, les bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, la Région Grand Est, l'EPARECA, la Caisse d'allocations familiales, la Foncière Logement, Union et Solidarité, promoteurs immobiliers,....

## MOYENS FINANCIERS

---

Le projet de rénovation urbaine du Grand Nancy représente un investissement global de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré).

Participation financière de tous les partenaires :

PARTENAIRES	M€	pourcentage
A.N.R.U.	127,2	24,2
Bailleur (OMh du Grand Nancy)	134,1	24,9
Bailleur (mmH)	71	15,1
Bailleur (Batigère Nord Est)	47,8	8,2
Bailleur (Présence habitat)	1,5	0,3
Bailleur (Société Lorraine d'habitat)	2	0,4
Métropole du Grand Nancy	85	16,2
Communes	21,8	4,2
Conseil Départemental	7,5	1,4
Région Grand Est	3,7	0,7
Etat, C.D.C. EPARCEA et autres	16,5	3
FEDER	7,3	1,4
TOTAL	525,4	100

Le projet est en phase d'achèvement.

En mai 2017 :

- 93% des opérations sont soldées par les maîtres d'ouvrage (327 opérations),
- 7% des opérations sont encore engagées, dont 50% bénéficient d'un délai jusqu'au 31 décembre 2017 pour être soldées, les autres devant l'être au 19 juillet 2017.

Deux opérations ont été reportées dans le NPNRU (2015-2025) : la restructuration du centre commercial des Ombelles et les aménagements liés, ainsi que les aménagements sur le secteur du Blanc Sycomore et du Hêtre Pourpre sur le site du Plateau de Haye.

Concernant la requalification du centre commercial la Cascade sur le Plateau de Haye, la date de solde retenue par l'A.N.R.U. a été fixée à fin 2020.

## **ÉCHÉANCIER**

---

2004-2017 puis pérenniser les acquis notamment via l'actualisation des conventions de gestion urbaine de proximité

# **FICHE ACTION 12 (nouvelle)**

## **Mettre en œuvre le renouvellement Urbain de 3 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2015 - 2025**

### **CONTEXTE**

---

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a acté le lancement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.).

Dans le cadre fixé par les contrats de ville, ce programme concourt à la réalisation des objectifs de la politique de la ville par des interventions en faveur de la requalification des quartiers prioritaires présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

A ce titre, sur le territoire du Grand Nancy, trois quartiers prioritaires de la politique de la ville ont été identifiés en 2015 :

2 quartiers d'intérêt national (arrêté du 29 avril 2015 / JO du 7 mai 2015) :

- Le Plateau de Haye à Nancy et Maxéville
- Les Provinces à Laxou.

1 quartier d'intérêt régional :

Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy.

### **CONTENU**

---

- Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers du Plateau de Haye et de Haussonville-Les Nations
- engager un projet de renouvellement urbain sur le quartier des Provinces à Laxou, quartier n'ayant bénéficié que d'une opération isolée dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (2004-2015)

### **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Les objectifs incontournables des projets de renouvellement urbain sont les suivants :
- augmenter (ou renforcer) la diversité de l'habitat (statuts, typologie de logements et de bâtiments) pour favoriser les parcours résidentiels et permettre un rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération,
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- Mettre en place des principes partagés visant à favoriser la mixité sociale au sein du parc H.L.M., en s'appuyant notamment sur une convention d'équilibre territorial,
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,

- améliorer les conditions de vie des habitants à travers la gestion du quartier.
- Un protocole de préfiguration signé le 16 janvier 2017 est annexé au nouveau Contrat de Ville. Il s'agit de la première étape de contractualisation du projet de renouvellement urbain d'agglomération 2015-2025.

Destiné à financer un programme d'études et des moyens d'ingénierie, il permet la conception de projets urbains de qualité, la définition des conditions de leur faisabilité et de leur réalisation, sur une période moyenne de 18 mois.

A partir d'un diagnostic social et urbain partagé établi en 2015 avec l'appui de l'Agence d'urbanisme (SCALEN), le protocole de préfiguration de la Métropole a été élaboré collectivement.

L'A.N.R.U. l'a étudié lors d'une Réunion Technique Partenariale (R.T.P.) le 25 janvier 2016, s'attachant prioritairement aux deux quartiers d'intérêt national (le Plateau de Haye et Les Provinces) et lors d'une R.T.P. locale réunie le 23 mars 2016 pour l'étude du dossier du quartier d'intérêt régional Haussonville / Les Nations.

Suite aux remarques émises par ces instances, le document a été amendé puis examiné par le Comité d'Engagement de l'A.N.R.U. le 29 juin 2016. Les partenaires ont donné un avis favorable sur le dossier, sollicitant à la marge, de nouvelles précisions qui ont été intégrées dans la version définitive.

Le document définitif a été signé par tous les partenaires le 16 janvier 2017.

Le temps des études et de l'ingénierie ne doit pas excéder la durée de 18 mois à compter de la signature du protocole de préfiguration mais ce délai pourra être prolongé de 6 mois si nécessaire, sur la base d'un point d'étape à mener sur l'avancée des études inscrites en présence de l'A.N.R.U. et des partenaires.

## **PARTENARIAT**

---

L'ANRU, l'Anah, l'État, les communes, les bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, la Région Grand Est, l'EPARECA, Action Logement, la Foncière Logement, Union et Solidarité, promoteur immobiliers....

## **MOYENS FINANCIERS**

---

En 2016, l'enveloppe nationale globale allouée au N.P.N.R.U. est de 6,4 milliards d'euros (4,2 milliards d'euros de subventions et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés) sur la période 2014-2024.

Le montant prévisionnel des études et de l'ingénierie inscrit dans le protocole de préfiguration s'élève à 2,83 M€ H.T. dont 1,92 M€ H.T. sous maîtrise d'ouvrage du Grand Nancy. La participation financière de la Métropole, après déduction des subventions, est de 749 090 € H.T.

Globalement, la répartition de l'enveloppe de 2,83 M€ H.T. est la suivante :

Etudes et ingénierie à l'échelle d'agglomération : 493.500 € H.T.

Cela recouvre les postes d'ingénierie dédiés au renouvellement urbain, ainsi que les études qui représentent un intérêt d'agglomération et qui sont en cohérence avec l'ambition du projet, telles que :

- l'étude sur l'impact prévisible des différents scénarii des 3 quartiers sur le fonctionnement du parc HLM, en termes de reconstruction et de relogement,
- l'étude sur la mobilité des habitants,
- l'étude sur l'identification des copropriétés potentiellement fragiles sur les sites NPNRU,
- l'étude en matière de sécurité et tranquillité publique,
- la démarche de concertation et de communication à définir au niveau de l'agglomération.

Etudes et ingénierie pour chacun des trois sites :

- quartier Haussonville - Les Nations : 524 500 € H.T.
- quartier des Provinces à Laxou : 862 350 € H.T.
- quartier Plateau de Haye Nancy – Maxéville : 955.250 € H.T.

Ainsi, pour le montant prévisionnel des études et de l'ingénierie, la subvention A.N.R.U. s'élève à 1 093 521 €. La Caisse des Dépôts et Consignations participe à hauteur de 231 386 € et l'A.N.A.H. apporte 25 000 €.

Trois opérations d'investissement sont financées à titre exceptionnel à hauteur de 1 150 000 € dans ce protocole. Il s'agit de 3 programmes de construction de logements en accession à la propriété sociale ou abordable sur le Plateau de Haye.

Neuf opérations sont autorisées en démarrage anticipé pendant la durée du protocole.

## **ÉCHÉANCIER**

---

2015-2025

2017-2018 : mettre en œuvre le Protocole de Préfiguration et les études identifiées

Courant 2018 : signature de la convention avec l'ANRU

## FICHE ACTION 13

### Mettre en œuvre une politique concertée de vente de logements HLM en adéquation avec le marché local et les parcours résidentiels

#### CONTEXTE

---

Depuis une dizaine d'années, la vente de logements HLM est encouragée par l'Etat. Elle répond aujourd'hui à trois objectifs majeurs :

- le développement de l'accès social, en proposant des parcours résidentiels aux locataires du parc HLM
- la diversification résidentielle, notamment des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- la constitution de fonds propres pour les bailleurs au service du développement locatif.

La procédure des ventes de logements H.L.M. par les bailleurs sociaux est encadrée par le Code de la Construction et de l'Habitat (C.C.H.). Celles-ci doivent par ailleurs répondre à plusieurs conditions : le logement vendu doit être construit ou acquis depuis plus de 10 ans, mais aussi répondre à plusieurs normes minimales d'habitabilité.

Depuis 2007, environ 950 logements HLM ont été vendus dans le Grand Nancy, ce qui représente près d'une centaine de ventes par an. La vente de logements H.L.M. est un réel levier pour développer les parcours résidentiels des ménages locataires du parc H.L.M. Mais la mise en œuvre de cette politique nécessite une attention particulière, pour ne pas entraîner une diminution de l'offre sur certaines communes, au regard notamment de leurs obligations dans le cadre de la loi S.R.U.

Préalablement à la vente des logements, une autorisation du Préfet doit être obtenue. Dans ce cadre, l'Etat transmet chaque année au Grand Nancy le bilan des ventes réalisées par les bailleurs sociaux.

#### CONTENU

---

- Développer le partenariat mis en place
- Promouvoir une politique de « bonne gestion » des copropriétés issues de la vente HLM.
- Veiller à la reconstitution de l'offre sur l'agglomération (a minima un logement reconstruit sur l'agglomération pour un logement vendu).

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Réaliser une étude, en lien avec l'Etat, permettant d'établir un état des lieux de la politique des ventes des organismes HLM et de disposer d'une analyse du fonctionnement des copropriétés issues de la vente HLM. Cette étude pourra s'appuyer sur les thématiques suivantes :
  - recensement et bilan des produits concernés : ventes effectuées, stock, projet de vente...
  - application de la législation en vigueur,

- insertion dans le marché immobilier nancéien,
  - incidence sur l'évolution l'offre locative sociale,
  - état des immeubles : caractéristiques techniques et thermiques,
  - occupation, modalité de gestion et dysfonctionnements éventuels,
  - évaluation des besoins : conseils, travaux de rénovation...
- Développer le suivi mis en place (tableaux de bord, processus d'autorisations d'aliénation, ...)
  - Prise en compte des ventes de logements H.L.M. dans les objectifs de production de logements sociaux par commune (territorialisation)
  - Etudier, avec l'Etat, la possibilité d'expérimenter la délégation des autorisations d'aliéner des organismes HLM.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : État, communes, collectivité ayant accordé un financement ou garanti l'emprunt.
- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, communes, organismes HLM, SCALEN, Action Logement, ...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Suivi tout au long du PLH.

## FICHE ACTION 14

### Adapter l'offre de logements étudiants à l'évolution de la géographie universitaire en lien avec la rénovation des cités universitaires traditionnelles gérées par le CROUS

#### CONTEXTE

---

Près d'un habitant sur cinq est étudiant sur le Grand Nancy, mais leur effectif est en repli depuis 2006. Dans ce contexte, l'offre de logement étudiant estimée à 27 000 logements répartie sur les différents segments (résidences CROUS, parc public et privé) répond de manière satisfaisante à la demande.

Cependant, certaines évolutions appellent à repenser l'offre. Élué au « Label Campus » en juin 2008, l'Université Lorraine a vu le jour en 2013 avec la contractualisation des universités de Nancy et de Metz en une seule entité. La future recomposition de certains pôles universitaires devrait modifier la logique d'implantation des étudiants dans l'agglomération. Or, les capacités d'un pôle universitaire à accueillir et loger les étudiants et chercheurs à proximité des sites universitaires constituent un atout indéniable pour son attractivité et contribuent à son rayonnement. La nécessité de réaliser une résidence dédiée à l'accueil des chercheurs internationaux est également à souligner.

Les dispositifs fiscaux, qui permettent, en contrepartie d'un investissement ciblé, de bénéficier d'une réduction d'impôt, orientent, parfois fortement les produits proposés sur le marché. Cela est particulièrement prégnant pour le « Censi-Bouvard », qui soutient le développement de la location meublée non professionnelle en résidence spécialisée, à destination d'étudiants (ou de personnes âgées). Le marché du Grand Nancy semble avoir atteint sa capacité d'accueil de ces structures, qui pourraient être impactées par les relocalisations de l'offre de formation.

#### CONTENU

---

- Contribuer à l'adaptation de l'offre des logements étudiants à l'évolution de la géographie universitaire en complémentarité de la rénovation des cités universitaires traditionnelles gérées par le CROUS.
- Rechercher des passerelles possibles entre logements étudiants et logements des jeunes.
- Développer une offre de logements dédiée aux enseignants chercheurs.
- Renforcer le partenariat avec l'Université.
- Limiter le développement de Résidences-services dédiées aux étudiants, dans un contexte de réorganisation universitaire et de croissance démographie étudiante limitée

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- L'adaptation de l'offre de logements étudiants :
- Sur la base de l'observatoire du logement étudiants actualisé par SCALEN et au regard de la baisse démographique de la population étudiante, il s'agira de veiller à l'évolution des trois segments du parc de logement à travers :
- la réhabilitation du parc du CROUS pour qu'elle offre tous les éléments de confort nécessaires au maintien de la qualité de vie des étudiants : le programme de réhabilitation, qui concernait en 2010 encore 2 500

chambres (soit 45 % du parc), comprend aussi la livraison d'une nouvelle résidence pour étudiants handicapés à Vandœuvre-lès-Nancy.

- l'adéquation entre offre et demande, notamment dans le parc privé qui bénéficie d'une attractivité croissante mais qui, de janvier à mars, subit une vacance particulière liée aux départs en stage et à la semestrialisation.
- La réflexion du CROUS sur la reconstitution d'une partie de son parc, en parallèle de la relocalisation géographique des pôles universitaires. Il s'agit notamment de reconstituer sur le Plateau de Brabois une partie du parc situé à Nancy (Monbois..)

## **PARTENARIAT**

---

- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, Universités, CROUS, Action Logement, Bailleurs H.L.M, et SCALEN... (Observatoire étudiant), promoteurs immobiliers, Conseil de la Vie étudiante, ....

## **ÉCHÉANCIER**

---

- Tout au long du P.L.H.

## FICHE ACTION 15

### Développer le parc à destination des jeunes en insertion et favoriser leur accès au logement autonome

#### CONTEXTE

---

Dans un contexte de crise immobilière et financière, les jeunes sont exposés plus que les autres à la raréfaction de l'offre de logements accessibles et rencontrent beaucoup de difficultés à se loger. Le logement, clé d'accès à l'autonomie, peut remettre en cause un projet de vie professionnelle et personnelle quand il n'est pas accessible. Ce phénomène touche des catégories sociales jusque-là épargnées. L'habitat des jeunes constitue un enjeu pour l'attractivité économique du territoire communautaire qui par ailleurs a des difficultés à attirer de nouvelles populations.

L'offre existante sur le Grand Nancy s'organise principalement autour des 430 places réparties dans les résidences sociales / Foyer de Jeunes travailleurs dédiées aux jeunes en insertion professionnelle. Le renforcement de cette offre de logements accompagnés ne répond pas complètement aux besoins de cette population, qui doit aussi avoir accès au parc privé banal.

L'inscription du logement des jeunes dans le 5ème PLH a anticipé certaines préconisations de l'axe 10 du Livre vert du Haut commissariat à la jeunesse publié en 2010 : « Faire de la jeunesse un passage obligé par la politique logement ». Des leviers pour inciter au développement du logement des jeunes existent, mais sont peu mis en exergue. Or, une des étapes préfigurant une politique particulière, impose une bonne connaissance des besoins en logement de ce public âgé de 18 à 29 ans.

La Garantie jeunes est un droit ouvert qui s'adresse aux jeunes de 16 à moins de 26 ans, en situation de précarité qui ne sont ni en emploi, ni en formation, ni en étude. Pour favoriser leur insertion dans l'emploi, ils sont accompagnés et bénéficient d'une aide financière pour faciliter leurs démarches d'accès à l'emploi. Cette aide financière favorise également leur accès au logement.

#### CONTENU

---

- Mieux connaître le public des jeunes et définir leurs besoins en logement.
- Produire et développer des solutions logement pour les jeunes en insertion professionnelle.
- Contribuer à la mise en place d'un réseau d'acteurs sur le logement des jeunes à l'échelle métropolitaine.
- Favoriser l'accès au logement des jeunes

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Réaliser une étude pour mieux connaître le public des jeunes et leurs besoins.  
L'UDHAJ (ADALI) a mandaté en 2010 le cabinet « Habitat et Territoires Conseil » pour la réalisation d'un diagnostic et d'une analyse des besoins en habitat des jeunes en mobilité professionnelle à l'échelle départementale et un approfondissement particulier sur le territoire du Grand Nancy. Cette étude a été restituée
- Produire des solutions logement pour les jeunes en insertion professionnelle.  
Aux 432 places en FJT opérationnelles, l'ADALI ex-UDHAJ s'est engagée en 2010 dans la production de deux nouvelles résidences sociales à Nancy (« Résidence des 3 maisons » ; 30 logements rue de Metz et 30

logements rue de Nabécor) financées dans le cadre de la délégation de la gestion des aides à la pierre en « PLAI structures ». Ces réalisations, comprennent la fermeture du foyer le Normandie à Laxou.. Ces 2 structures sont livrées et en exploitation.

Au-delà de ces réalisations en cours et à venir, la recherche et l'adaptation d'outils pour favoriser l'accès des jeunes au logement locatif public et privé qui ont des besoins plus spécifiques (petits logements, ressources insuffisantes au regard des prix du loyer, offre de logement de courte durée) pourrait s'articuler autour de la promotion de la garantie des risques locatifs (VISALE) adaptée à la problématique des jeunes qui souhaitent accéder à un logement dans le secteur privé ou encore de l'inscription d'un volet spécifique sur le logement des jeunes dans le cadre des politiques d'attributions à définir.

- Constituer et animer un réseau d'acteurs sur le logement des jeunes à l'échelle métropolitaine.
- Mettre en place un atelier spécifique dans le cadre de la Conférence Territoriale de l'Habitat pour mieux connaître les besoins en logement des jeunes
- Renforcer le partenariat avec la Mission locale dans le cadre de la garantie jeune

## **PARTENARIAT**

---

- Partenaires associés : ADALI, État, Métropole du Grand Nancy, Conseil Régional, Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, les bailleurs sociaux, Action Logement, la Maison de l'emploi (pôle emploi, mission locale, E2C), la FNAIM et l'UNPL...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Participation en 2010 du Grand Nancy au financement de l'Étude/Diagnostic confiée par l'UDHAJ au cabinet « Habitat et Territoires Conseil ». (réalisée)
- Financements « PLAI structure » des programmes logement résidences sociales... (réalisé)

## FICHE ACTION 16

### Poursuivre l'adaptation dans le parc existant et la production de logements neufs adaptés pour les personnes en situation de handicap

#### CONTEXTE

---

La loi handicap du 11 février 2005, a posé un ensemble de dispositions nouvelles aux communes et EPCI. Celles-ci visent principalement le champ de l'accessibilité où le principe du respect des cheminements et de continuité des parcours des personnes handicapées est clairement énoncé (déplacement, logement etc.). La loi impulse également une nouvelle culture qui vise à dépasser les aménagements aux seules personnes avec un handicap moteur pour prendre en compte les autres handicaps, sensoriels et mentaux.

S'agissant du Grand Nancy, et compte tenu de ses compétences habitat, il doit organiser un recensement de l'offre de logements accessibles sur le parc public et privé de l'agglomération. Dans le cadre de son 5<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat, le Grand Nancy a mis en place un dispositif de recensement de l'offre dans le parc public, via une banque de données gérée par l'association Union et Solidarités (UES). Afin d'avoir une approche globale, il est donc proposé de mettre en place ce recensement sur le parc privé en partenariat avec l'UNPI et la FNAIM.

Pour accompagner les bailleurs sociaux, le Grand Nancy a mis en place un dispositif d'aide spécifique afin de développer une offre de logement adapté sur le parc neuf et le parc existant dans un esprit de soutien et d'autonomie dans le logement de ces personnes. Ce dispositif concerne des adaptations lourdes des logements.

Sur le parc privé, le Grand Nancy s'appuie sur les aides de l'Anah en faveur des travaux d'adaptation des personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, le vieillissement de la population du Grand Nancy constitue une tendance sociodémographique lourde dont les conséquences, notamment en termes d'adaptation de l'offre de logements (parc public et privé), doivent être d'ores-et-déjà anticipées. Il s'agit ainsi pour le Grand Nancy de favoriser le soutien à domicile ou l'accès à un logement conforme aux besoins, dans les différents parcs de logements et segments de marché :

- dans la construction neuve, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes en situation de handicap impose que toutes les constructions des secteurs public et privé en habitat collectif soient accessibles aux personnes en situation de handicap et à mobilité réduite, ce qui a pour conséquence de générer à l'avenir un parc de logements adaptés.
- il n'en est pas de même dans le parc ancien, public ou privé où un grand nombre de logements sont inaccessibles et peu ou pas adaptés aux personnes en perte de mobilité ou en situation de handicap. C'est pourquoi, dans le parc ancien, le Grand Nancy contribue chaque année, en s'appuyant sur les dispositifs de l'Anah, aux côtés d'autres collectivités et entités privées à aménager un certain nombre de logements à la demande des personnes, pour partie âgées. Les adaptations financées sont réalisées prioritairement pour permettre à la personne de rester à domicile.
- pour le parc social, les bailleurs et UES ont engagé une réflexion sur les stratégies d'adaptation du parc pour être en mesure de répondre au vieillissement des locataires et éviter le confinement de la personne âgée dans un logement adapté et un environnement qui ne l'est pas.

## **CONTENU**

---

- Poursuivre l'adaptation du parc de logements existants ainsi que la production de logements neufs adaptés.
- Créer un outil pour le recensement de l'offre de logements adaptés aux personnes en situation de handicap dans le parc privé et poursuivre le recensement par l'UES dans le parc public.
- Mutualiser l'offre et la demande de logements adaptés pour les personnes en situation de handicap dans le parc public et privé.
- Étudier la mise en place d'un label spécifique pour le logement adapté aux besoins des personnes en situation de handicap.

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

Adapter le parc de logements existants. En 2013, UeS et les 10 bailleurs sociaux du Grand Nancy ont poursuivi la démarche de recensement des logements accessibles. Cet outil fera l'objet d'une actualisation en 2017. Il y avait en 2013, 1952 logements accessibles dans le parc locatif social du Grand Nancy répartis dans les 20 communes. Pour le parc privé, il s'agit de poursuivre l'adaptation du parc ancien, en s'appuyant notamment sur les aides de l'Anah et la poursuite de la production de logements neufs adaptés. À l'instar de la base de données gérée par UES dans le parc public, il s'agira de créer un outil pour recenser et gérer les logements adaptés du secteur privé.

- Accompagner les personnes en situation de handicap dans leur recherche de logement : la recherche d'un logement accessible peut décourager bon nombre d'entre elles qui ne sont ni accompagnées ni en capacité d'appréhender la lourdeur des démarches à engager. UES est ponctuellement sollicitée directement en matière d'offre et de demande de logement adapté dans le parc public. Pour le secteur privé, les demandeurs n'identifient pas de relais privilégié pour interférer en leur faveur. C'est pourquoi il apparaît nécessaire de réfléchir, dans le cadre d'une démarche partenariale, à la recherche de moyens pour mutualiser offre et demande et accompagner les demandeurs dans leur recherche de logement en s'appuyant sur la Maison de l'habitat et de développement durable et en impliquant les associations.
- Afin de poursuivre l'adaptation et la mise en accessibilité d'environ 50 logements par an de propriétaires occupants handicapés : intégrer un volet spécifique dans chaque OPAH et développer des dispositifs thématiques de type PIG.

## **PARTENARIAT**

---

- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, les bailleurs sociaux, l'UES, Action Logement, l'Anah, la MPDH, la FNAIM, l'UNPI, les associations représentant les personnes en situation de handicap ...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Poursuite de l'enveloppe budgétaire dédiée à l'adaptation du logement au handicap.

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

2017 : actualisation du recensement des logements accessibles du parc HLM par les organismes HLM et UeS

## **FICHE ACTION 17**

### **Favoriser l'accès des ménages les plus fragiles à un logement adapté**

#### **CONTEXTE**

---

Le logement adapté s'adresse aux ménages fragiles les plus exclus du marché du logement qui cumulent des difficultés financières et d'insertion. Ces situations ne sauraient faire l'objet d'un recensement exhaustif, qui constituerait un stock à résorber. Elles ne sont connues, la plupart du temps, que parce qu'un incident les met en lumière (accident de santé, plainte du voisinage...) ou parce qu'un acteur public se trouve confronté à cette situation, la signale.

Les solutions adaptées à ces situations se définissent par le fait qu'elles combinent :

- un logement dont la configuration physique et le coût correspondent aux besoins et capacités financières du ménage ;
- un environnement propice à la bonne insertion de ce ménage, sur le plan social et économique ;
- un accompagnement social.

Il s'agit d'une réponse personnalisée aux besoins particuliers d'un ménage. Cette dernière qui s'articule avec un type d'accompagnement est proposée au ménage par le partenariat local en vue d'aboutir à une solution adaptée. Le logement adapté se différencie ainsi du logement à vocation sociale ou très sociale fondé exclusivement sur des critères de ressources des ménages.

Depuis 1996, les PLH successifs de la Métropole du Grand Nancy ont permis de mettre en place des dispositifs qui apportent aujourd'hui un certain nombre de réponses aux problèmes de logement des ménages cumulant des problèmes économiques et des difficultés sociales. Ces dispositifs sont en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) mis en place en application de la loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions de juillet 1998.

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, le Grand Nancy module les subventions pour ces logements financés en P.L.A.I. plan, dans les limites des possibilités de l'enveloppe déléguée.

De plus, un dispositif financier spécifique a été mis en place par la Métropole destiné à favoriser l'acquisition, l'amélioration de logements destinés à des familles relevant du PDALHPD. À ce titre, la Métropole intervient en complément et à parité avec la commune d'accueil pour les familles de la commune ou double la participation si la famille vient d'une autre commune.

Au 1er janvier 2016, il y a 115 logements adaptés dans le parc social. Le parc HLM est bien identifié. Ce parc est essentiellement composé de grandes maisons permettant d'accueillir de grandes familles.

Sur le parc privé, 69 logements conventionnés très social ou PST ont été produits sur l'agglomération. Comme l'a souligné le PDALHPD, une part importante de ce parc n'est plus conventionnée et n'a donc plus de vocation à l'accueil des personnes défavorisées.

En 2013, l'Etat a développé la possibilité de mobiliser des financements complémentaires pour la production de logements à bas niveau de quittance (loyers + charge). Les financements complémentaires sont obtenus dans le cadre d'appels à projets annuels initiés par l'Etat.

## CONTENU

---

- Poursuivre les actions mises en place, en s'appuyant sur la solidarité intercommunale de façon à assurer une plus grande diversité géographique des implantations en tenant compte des besoins des ménages.
- Suivre le stock de logements adaptés dans le parc HLM, en lien avec Union et Solidarité
- Encourager le développement d'une offre de logement à bas niveau de quittance
- Accompagner les dispositifs d'intermédiation locative portés par l'Anah

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

Ces actions s'inscrivent dans la dynamique engagée depuis plusieurs années et devront être poursuivies pendant la durée du 6<sup>ème</sup> PLH, il s'agira donc pour la Métropole du Grand Nancy de :

- maintenir le dispositif d'aide à la réalisation annuelle de logements adaptés dans le parc HLM,
- mobiliser les aides de l'Anah pour la production annuelle de 3 à 5 logements conventionnés très social , et encourager l'intermédiation locative
- inciter à la réhabilitation, la réalisation ou à l'acquisition-amélioration de logements adaptés aux caractéristiques de ces familles et avec un souci d'équilibre géographique,
- conforter l'action des organismes œuvrant dans ce domaine et en particulier UES dans ses missions de prospections foncières et de relogements pour les organismes bailleurs,
- participer au maintien de la qualité du parc existant,

## PARTENARIAT

---

- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, communes, Etat, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Action Logement, UES, AIVS, CAL, Synergie et Habitat, Habitat et Humanisme, etc.

## MOYENS FINANCIERS

---

### Parc H.L.M.

- Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre : majoration de la subvention P.L.A.I. plan dans la limite des possibilités de modulations laissée par l'enveloppe déléguées
- Dispositif métropolitain d'aide à la production de logements adaptés : jusqu'en 2016, 5.000 € de subventions sont accordés par logement si le ménage accueilli est originaire de la commune d'implantation du projet (les communes abondent cette subvention à même hauteur) ou 10.000 € par logement si le ménage vient d'une autre commune.

### Parc privé

Prime d'intermédiation locative

## FICHE ACTION 18

### Améliorer la connaissance des publics en difficultés et optimiser la coordination des structures pour une meilleure lisibilité des parcours résidentiels

#### CONTEXTE

---

Depuis la mise en place en 1991 du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), en application de la loi Besson de 1990, les dispositifs se succèdent pour mettre en œuvre localement le droit au logement. Le parc HLM ne suffit en effet plus à répondre aux besoins de logements à prix abordables et selon une enquête de l'INSEE de 2006, « plus on est pauvre, plus le logement pèse dans le budget. Il en résulte des parcours résidentiels chaotiques ou souvent bloqués par l'insuffisance de réponse logement avant l'entrée et à la sortie des structures d'hébergement temporaire ». Face à ces constats, la loi Droit au Logement opposable (DALO) a créé un droit au maintien dans ces structures jusqu'à l'obtention d'un logement de transition ou pérenne. Sur le Grand Nancy, le réseau informel constitué des acteurs de l'hébergement et de l'insertion contribue à l'efficacité du dispositif mais, le manque de lisibilité des parcours résidentiels.

Or, cette dernière est importante et croissante : la Caisse d'allocations familiales (CAF) recense en effet près de 25.993 allocataires sur le Grand Nancy qui vivent sous le seuil de pauvreté monétaire soit 1.043 € par unité de consommation en 2015 (60% du revenu médian). Le point d'accueil d'urgence de l'ARS accueille plus de 2 200 personnes par an dont près d'un tiers a besoin d'être hébergé. L'offre quant à elle se caractérise par sa diversité : le caractère multidimensionnel de la pauvreté se reflète en effet dans le panel de solutions d'hébergement et de logement temporaire proposées sur le Grand Nancy, soit plus de 2 000 places d'hébergement et de logements diversifiés (chambres, logements en foyer, maisons relais, logement banal...). Mais, la plupart de ces structures aux capacités et aux fonctionnements divers et complémentaires fonctionnent à flux tendu par manque de logements adaptés ou d'accompagnement social à la sortie de ces dispositifs de stabilisation ou d'insertion.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions de 2009 a créé les plans départementaux de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (PDAHI), qui portent un diagnostic du secteur et une programmation. La loi pour l'accès au Logement et un urbanisme rénové de 2014 apporte un changement fondamental dans la gouvernance locale en fusionnant les PDAHI et les PDALPD. Cette fusion des deux documents de planification signifie que le pilotage de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées est désormais unifié à l'échelle départementale.

#### CONTENU

---

Les structures d'accueil et d'hébergement du Grand Nancy font face aux demandes d'hébergement croissantes et doivent assurer la fluidité des parcours résidentiels. Plusieurs pistes d'actions peuvent être recherchées :

- l'amélioration de la connaissance de l'offre et de la demande en matière d'hébergement et d'insertion,
- Améliorer les centres d'hébergement collectifs anciens, et à l'adaptation de leur projet social. Le PDALHPD a relevé que les enjeux sur ce secteur sont avant tout qualitatifs.
- l'appropriation par le réseau d'acteurs de nouveaux modes de coopérations, de nouveaux outils de suivi et d'analyse.

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- En lien la SIAO 54, améliorer la connaissance du public, de leurs besoins et des dispositifs et contribuer au partage de l'information.
- Identifier les besoins en logements accompagnés, notamment en résidence sociale ou pension de famille, pour répondre finement aux publics en difficultés et à la sortie de l'hébergement. Une étude conjointe avec la DDCS pourrait être proposée.
- Accompagnement du Fonds de Solidarité Logement

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote : État,
- Partenaires associés : Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, la Métropole du Grand Nancy, Action Logement, l'ensemble des gestionnaires de structures d'hébergement, SIAO 54, SAO, la Mission sociale des bailleurs sociaux, Anah, AIVS...

## **ÉCHÉANCIER**

---

- Tout au long du PLH.

## FICHE ACTION 19

### Maintenir le niveau de l'offre d'hébergement et de logements accompagnés

#### CONTEXTE

---

Au-delà du dispositif d'hébergement d'extrême urgence relevant de l'État, l'hébergement et le logement accompagné offre 1 800 places réparties sous forme de chambres ou de logements autonomes au sein de résidences proposant des espaces de vie partagés.

La plupart de ces structures sont des résidences sociales qui accueillent temporairement des publics en difficultés, des personnes en mobilité ou en insertion professionnelle, des publics fragilisés par l'isolement, notamment des personnes isolées à l'instar des travailleurs migrants. Une partie des résidences sociales sont issues de la transformation des foyers des jeunes travailleurs et de travailleurs migrants afin d'assurer une plus grande mixité sociale et répondre aux nouveaux besoins.

Dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants en vigueur depuis 1997, 407 places de foyers de travailleurs et de travailleurs migrants ont été requalifiées sur le Grand Nancy. Les structures sont labellisées résidences sociales au regard des mises aux normes réalisées, notamment de la restructuration des chambres de 4 m<sup>2</sup> à 7,5 m<sup>2</sup>. Par conséquent, la requalification des foyers entraîne la diminution des capacités d'accueil. À titre indicatif, la réhabilitation de deux foyers ADOMA (Lemire) et du Pélican (foyer Jean Stauffer à Jarville-La-Malgrange) vont à eux-seuls entraîner la diminution de 70 places et la perspective des futures restructurations amplifiera la perte de capacité finale.

Par ailleurs, les pensions de familles initiées dans le cadre du Plan de cohésion sociale et construites par les organismes HLM offrent des logements durables aux personnes fragilisées et à très faibles ressources. Au nombre de deux sur le Grand Nancy, l'accroissement de ce type de résidences permettrait de désengorger les structures d'hébergement où séjournent à défaut des publics qui ne trouvent pas de réponse adaptée dans le parc banal. Une troisième pension de famille est en cours de réalisation par mmH avec l'Ars.

#### CONTENU

---

- Veiller à l'évolution de la réhabilitation des foyers de travailleurs et engager une réflexion sur l'évolution des capacités d'accueil et du projet social des structures au regard des publics visés.
- Développer des résidences sociales notamment les maisons relais au regard de la connaissance des publics et des besoins.

#### DESCRIPTION ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Améliorer la connaissance de l'offre de logements accompagnés
- Accompagner les structures dans leurs projets de réhabilitation.
- Poursuivre les groupes techniques partenariaux de suivi des projets émergeant sur le Grand Nancy (porteur de projet, Grand Nancy, DDT, DDCS, Commune, Conseil Départemental...)
- Mobilisation de l'accompagnement social lié au logement (F.S.L.)

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote :
- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, État, Conseil départemental, Action Logement, gestionnaires des structures (ADOMA, Association le Pélican, l'ARS), bailleurs sociaux, AIVS, Habitat et Humanisme, les acteurs de l'hébergement d'urgence...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

En fonction des besoins recensés : PLAI structure, Anah (crédit d'humanisation)...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du 6ème PLH Durable.

## FICHE ACTION 20

### Contribuer à l'accueil des gens du voyage

#### CONTEXTE

---

La question de l'habitat des gens du voyage relève de la responsabilité de l'État et du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle. Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage constitue le document de référence qui organise l'accueil des gens du voyage par la mise à disposition d'aires d'accueil et d'installation des ménages en voie de sédentarisation. Il a été élaboré en 2010 pour une période de 6 ans et sera actualisé en 2017.

Dans le cadre du schéma, le Grand Nancy assure la gestion des 68 places réparties sur 2 aires d'accueil et une aire temporaire de grands passages de 80 places. Afin d'identifier un terrain permettant la réalisation d'une nouvelle aire de grands passages, une étude foncière est actuellement menée par SCALEN, sur les territoires de la Métropole du Grand Nancy et des Communautés de communes de Moselle et Madon et des Pays du Sel et du Vermois.

Cependant, les besoins en logement des gens du voyage évoluent. La production de logements adaptés constitue un des axes du 5ème PDLPD. Le relogement des familles nécessite de proposer des solutions d'habitat multiples.

Ainsi, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoit désormais que les Schémas départementaux d'accueil des gens du voyage identifient les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés des terrains locatifs familiaux. Le PDALHPD doit définir le cas échéant, les mesures adaptées concernant la création ou la mobilisation « d'une offre adaptée destinées aux personnes dites du voyage ».

#### CONTENU

---

- Veiller à la qualité de l'accueil développé sur le Grand Nancy pour faciliter le passage temporaire des gens du voyage sur les aires déployées sur le territoire intercommunal.
- Contribuer à la production de logements adaptés selon les besoins qui seront identifiés.
- Contribuer à l'actualisation du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

#### DESCRIPTION ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Poursuivre la réalisation et / ou la réhabilitation des aires d'accueil, en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage :
- Participer aux comités techniques « sédentarisation des gens du voyage » dans le cadre du PDALHPD
- Poursuite la production de logements adaptés : la production de logements adaptés, financés en PLAI dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, relève de la compétence du service logement du Conseil Départemental en lien avec Union et Solidarité qui définissent les besoins en fonction des attentes et des capacités des demandeurs dans le respect des règles d'urbanisme
- Poursuite de la gestion des aires d'accueil.
- Poursuivre les réflexions sur la relocalisation de l'aire de grands passages à l'échelle du SCot Sud 54.

## **PARTENARIAT**

---

- Partenaires associés : État, Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, Métropole du Grand Nancy, les communes, l'Association Amitiés Tziganes, l'Union et Solidarité...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

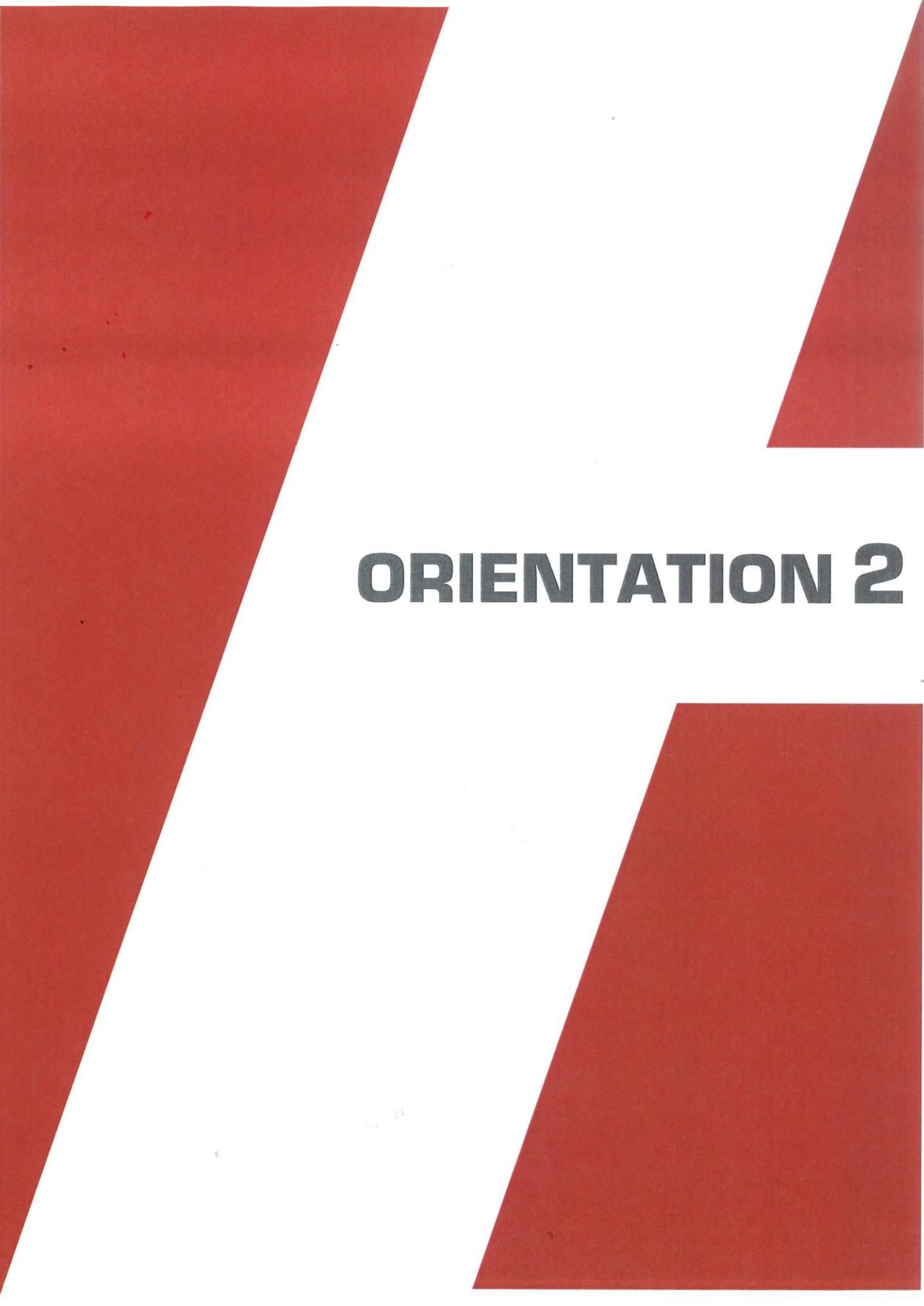
- Gestion et suivi des aires d'accueil temporaires.

## **ÉCHÉANCIER**

---

- Tout au long du PLH Durable.

PROJET



# **ORIENTATION 2**

PROJET

# Mettre en place une économie de l'habitat durable

Expérimenter de nouveaux modes de fabriquer la ville

Les différentes lois issues du Grenelle de l'Environnement appellent à un vaste chantier, engageant les collectivités territoriales dans une rénovation thermique de grande ampleur. Cependant, au-delà de l'application des nouvelles réglementations dans le neuf et de l'atteinte de l'objectif de réduction des consommations de 12% dès 2012 pour les bâtiments existants, ce sont les modes d'habiter et de développement des villes qui sont aujourd'hui questionnés.

Les impératifs du développement durable apportent en effet une nouvelle façon d'aménager, de gérer et d'habiter les villes ; ils exigent une évolution des modes de conception et de réalisation de l'habitat pour concilier performance énergétique, optimisation des ressources, mutualisation des services, confort résidentiel. Ils supposent une approche qualitative et globale de l'habitat intégrant urbanisme, transport, espaces publics, commerce, cadre de vie... Le Grand Nancy s'y est engagé en signant la Charte d'Aalborg.

Il s'agit d'un enjeu d'autant plus stratégique que l'on sait que l'attractivité des villes s'évaluera demain au regard de la qualité de vie de leurs territoires et de leur capacité d'adaptation aux changements climatiques et énergétiques. Il y a là pour le Grand Nancy une opportunité d'affirmer ses valeurs et de mettre en œuvre un projet de développement durable conforme aux principes et valeurs de la ville durable. Aussi, si la satisfaction des besoins en logements constitue une priorité et un devoir de solidarité, il est également nécessaire d'agir sur la qualité du bâti et du cadre de vie par le développement d'une économie de l'habitat durable. Cela suppose des emplois qualifiés – « verts » - et donc un travail partenarial avec les organismes de formation et la Maison de l'Emploi du Grand Nancy.

Les réponses à cette orientation nécessitent le développement d'un habitat performant, innovant et ouvert sur la ville, à des coûts accessibles. Elles impliquent une immersion dans l'innovation et l'expérimentation et nécessitent de développer des outils (opérationnels, juridiques...) permettant de renouveler la conception des villes à la croisée des problématiques de l'habitat, de l'énergie, et en particulier de la lutte contre la précarité énergétique, de la mobilité et de la planification urbaine.

Retenu comme site pilote national pour expérimenter la mise en œuvre des décrets d'application issus des lois du Grenelle de l'Environnement, le Grand Nancy entend réinterroger avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et de la ville ses pratiques et outils. L'occasion, dans ce cadre, d'une réflexion sur la création de nouvelles formes urbaines, la mise aux normes énergétiques du parc de logement, la précarité énergétique, l'accessibilité, de nouveaux critères de financement du logement fondés sur l'éco-conditionnalité... Cette ambition porte autant sur le parc neuf et la réalisation d'éco-quartiers que sur la ville existante et les enjeux de la réhabilitation de son parc ancien.

Suite aux groupes de travail et discussions issues de la conférence EXPER, les réflexions sur l'éco-construction pourraient être organisées et développées selon quatre grands axes :

- partager les concepts et les savoir-faire locaux (communication, pédagogie, conférence, guide...),

- impulser et communiquer autour de l'innovation sur les territoires (référentiels, applicatifs par des appels d'offres, démarche cluster...),
- accompagnement du développement économique (VertBâtiment, ...),
- transmettre la culture du Grenelle (projets métropolitains, éco-conditionnalité, sites expérimentaux...).

La stratégie d'éco-construction, présente dans toutes les dimensions de la production urbaine, est plus une chaîne de valeurs qu'une filière.

3 axes de travail ont été dégagés :

- partager les concepts et savoir-faire avec les habitants, les entrepreneurs et les élus pour stimuler la demande,
- impulser des applicatifs pour développer l'innovation,
- accompagner le développement économique.

Le travail doit donc se poursuivre

## Deux objectifs au service de cette orientation, déclinés en quatorze fiches-actions

<b>OBJECTIF 1 :</b>  <b>Contribuer à un aménagement durable et à un habitat innovant</b>	<b>FICHE ACTION 21</b> Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable
	<b>FICHE ACTION 22</b> Diversifier les formes urbaines et économiser l'espace
	<b>FICHE ACTION 23</b> Promouvoir la ville des proximités et des accessibilités
	<b>FICHE ACTION 24</b> Promouvoir l'habitat innovant et la qualité architecturale des logements
	<b>FICHE ACTION 25</b> Prendre en compte la santé dans l'habitat
<b>OBJECTIF 2 :</b>  <b>Améliorer la qualité et les performances énergétiques du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique</b>	<b>FICHE ACTION 26</b> Dans le neuf, produire des logements économes en énergie
	<b>FICHE ACTION 27</b> Poursuivre la réhabilitation du parc HLM
	<b>FICHE ACTION 28</b> Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et non décent
	<b>FICHE ACTION 29</b> Poursuivre et intensifier l'amélioration énergétique du parc privé
	<b>FICHE ACTION 30</b> Contribuer à la connaissance des copropriétés, à la prévention de leur fragilité et au traitement de leurs difficultés
<b>OBJECTIF 2 :</b>  <b>Améliorer la qualité et les performances énergétiques du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique</b>	<b>FICHE ACTION 31</b> Veiller au devenir de secteurs pavillonnaires
	<b>FICHE ACTION 32</b> Adapter l'offre de formation aux métiers verts pour promouvoir l'éco-construction
	<b>FICHE ACTION 33</b> Renforcer le partenariat avec les professionnels de l'habitat pour promouvoir l'éco-construction
	<b>FICHE ACTION 34</b> Développer des actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages pour un bon usage des logements et des technologies

# FICHE ACTION 21

## Promouvoir les éco-quartiers et un aménagement durable

### CONTEXTE

---

Le développement durable et les démarches de qualité environnementale des bâtiments qui en sont issues imposent d'aborder l'habitat au-delà de la simple unité du logement et d'agir également sur l'environnement des bâtiments, au cœur même de la question urbaine.

C'est pourquoi il est nécessaire de favoriser les projets d'ensemble qui prennent la question des économies d'énergie et du développement durable dans sa globalité. Il s'agit en particulier de concevoir les futurs quartiers au regard de ses futurs usages et de respecter les caractéristiques fondamentales de la ville (géologie, relief, histoire...).

La gestion intégrée des eaux, le traitement de la place de la voiture, le développement des modes de circulation active, les choix de matériaux d'aménagement et de construction sains et respectueux de l'environnement, l'implication de l'habitant dans le projet... sont de ce point de vue autant d'enjeux que les prochaines opérations d'aménagement durable et éco-quartiers de l'agglomération devront intégrer. Ces derniers, véritables laboratoires de la ville durable, constituent des projets phares visant un haut niveau d'ambition et d'intégration des l'ensemble des problématiques du développement durable.

L'intégration du pilier social du développement durable permettra de favoriser l'insertion des publics en difficulté.

### CONTENU

---

- Généraliser la prise en compte du développement durable, dans ses composantes environnementale, sociale et sociétale, économique, à l'échelle des projets d'aménagement, particulièrement dans les opérations d'initiative publique, qu'il s'agisse de nouveaux quartiers ou de renouvellement urbain des quartiers anciens.
- Développer plusieurs projets expérimentaux d'éco-quartiers et évaluer l'efficacité des différents processus d'élaboration et techniques.
- Amener progressivement les opérateurs (aménageurs et promoteurs) à généraliser cette pratique.
- Généraliser la clause de mieux disant social

### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

Dans le cadre de ses travaux, le groupe EXPER en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) s'attachera à identifier les différentes voies et outils d'innovation et d'expérimentation mobilisables permettant la mise en œuvre de cette action. Les pistes de travail suivantes pourront notamment être abordées :

- **expérimentation d'opérations pilotes de type éco-quartiers :**  
Réflexion sur les modalités et outils de création d'« éco-quartiers » : sensibilisation du grand public et des élus, modalités de repérage de terrains maîtrisés par la Ville ou le Grand Nancy, de suivi et d'évaluation des opérations pilotes permettant de mesurer les gains financiers (économies pour l'occupant et la collectivité) et environnementaux (économies des ressources par exemple)...

Réflexion sur les modalités et outils, notamment juridiques, permettant de favoriser des modes de promotion alternatifs (par exemple, l'auto-promotion).

Un retour d'expériences pourra être organisé dans le cadre du « Club des éco-quartiers » (Aduan).

- **modalités de mise en œuvre d'un aménagement durable :**

Mettre en œuvre la « Grille d'évaluation des projets urbains du Grand Nancy » et affiner l'aspect « habitat durable » au sein de cette grille.

Réactualiser le « Référentiel Qualité Aménagement des ZAC » élaboré par le Grand Nancy en 2007.

Expérimenter dans les opérations d'aménagement ou de renouvellement les plus significatives des démarches de type « AEU » (Approche environnementale de l'urbanisme – méthode établie par l'Ademe) ou « ADDOU » (Aménagement et de Développement Durable - démarche du Pays de Rennes), afin de permettre la prise en compte des enjeux de développement durable dès l'amont de la réflexion.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy, État.
- Partenaires associés : Groupe EXPER et autres partenaires.

## **MOYENS FINANCIERS**

---

Budget Ingénierie – Convention Grand Nancy / État (juin 2010).

## **ÉCHÉANCIER**

---

2011 / 2012 phase expérimentale terminée  
puis tout au long du PLH et contribution à l'élaboration du PLUi

## **FICHE ACTION 22**

### **Diversifier les formes urbaines et économiser l'espace**

#### **CONTEXTE**

---

Préserver l'environnement en évitant un étalement urbain énergivore et consommateur en espace et en temps, est aujourd'hui un impératif. Le territoire n'est en effet pas un stock d'espace illimité : c'est une ressource précieuse, facteur de biodiversité, de qualité du cadre de vie et de production alimentaire. Or, le développement de l'habitat dans les communes se fait souvent de manière extensive et engendre des phénomènes d'étalement urbain. La dichotomie entre habitat individuel/périphérie et habitat collectif/ville centre est encore prégnante sur le territoire.

Les dernières évolutions législatives ont d'ailleurs placé au cœur des débats sur la ville les enjeux d'équilibre territorial, de diversité urbaine et de mixité de population. Le Grenelle de l'Environnement a notamment mis l'accent sur la réduction de la consommation d'espaces (avec objectifs chiffrés et possibilité d'étude d'impact avant ouverture à l'urbanisation), sur la densité (définition de secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés dans lesquels les plans locaux d'urbanisme devront imposer une densité minimale de construction) et sur le respect des performances énergétiques et environnementales conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Ces nouvelles exigences favorisent ainsi une nouvelle approche de l'organisation urbaine, moins consommatrice d'espace, et amènent à imposer des formes urbaines plus compactes, aptes à préserver le capital foncier et le capital nature... Elles incitent notamment à optimiser l'occupation du foncier déjà bâti lorsque cela est possible. Les friches de toute nature et le renouvellement urbain des quartiers déjà bâtis devront à cet égard être mobilisées. Cette stratégie est conforme aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale sud 54.

#### **CONTENU**

---

- Promouvoir, au sein des opérations de développement et de renouvellement urbain, une consommation raisonnée du foncier et une densité bien gérée, adaptées au contexte urbain.
- Favoriser et mettre sur le marché des typologies urbaines compactes, attractives, économes en ressources « terrain », qui concilient densité et qualité de vie, production d'un espace au caractère urbain (proximité des polarités et axes structurants) et aspirations résidentielles des habitants.
- Privilégier la construction et le renouvellement de la ville sur elle-même et mener des actions de remise sur le marché des logements vacants de plus d'un an par le biais notamment des OPAH.
- Rendre la densité acceptable en l'inscrivant dans un environnement et des espaces publics de qualité.

#### **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

Dans le cadre de ses travaux, le groupe EXPER en lien avec la Conférence Territoriale de l'habitat (CTH) s'attachera à identifier les différentes voies et outils d'innovation et d'expérimentation mobilisables permettant la mise en œuvre de cette action. Les pistes de travail suivantes pourront notamment être abordées :

- **dans le cadre des opérations d'aménagement :**

Promouvoir la réalisation d'opérations d'habitat « expérimentales » / « exemplaires » et les appels à projets et concours d'idées pour produire de l'innovation (formes urbaines, conceptions architecturales, matériaux...).

Réflexions sur l'élaboration d'un cahier des charges reprenant les objectifs du PLH en matière de formes urbaines.

Réflexions sur un référentiel de densités minimales suffisamment souples, pour permettre l'expression de formes urbaines variées tout en contribuant efficacement à limiter l'étalement urbain.

Veiller à l'interaction avec le PDU et tirer profit de la proximité d'un point d'arrêt d'un transport en commun, pour augmenter la densité bâtie et favoriser les déplacements à pied ou en modes doux.

- **dans le cadre de la mise en œuvre des POS/PLU :**

Élaborer un référentiel de densité minimale dans les PLU.

Investir les dents creuses en centre-ville.

Permettre les agrandissements des bâtiments notamment par la surélévation.

Favoriser les changements de destination des activités désuètes, vers du logement (en dehors des linéaires commerciaux repérés dans les PLU).

Par ailleurs, le Grand Nancy en partenariat avec les acteurs de l'habitat du territoire mettra en œuvre les actions suivantes :

- **dans le cadre de l'animation du PLH :**

Conduire une réflexion partenariale avec l'ensemble des professionnels sur le développement de bonnes pratiques et la recherche de solutions innovantes.

Mettre en place une action de promotion (campagne de sensibilisation, exposition...) auprès du grand public sur les enjeux d'une agglomération compacte et écologique, en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat et du Développement Durable.

Développer les actions de sensibilisation à destination des communes comme accompagnement à la réflexion communale sur le projet urbain.

- **dans le cadre de l'observation et des études PLH :**

Réaliser une étude sur les parcours résidentiels et sur les capacités financières des ménages de l'agglomération (voir orientation 1 - fiche action n°6).

Réaliser une étude sur l'articulation habitat/foncier/déplacements afin de recenser les dents creuses dans les communes pouvant être ouvertes à l'urbanisation, identifier dans les lotissements les configurations et formes de parcelles pouvant être densifiées, repérer les secteurs de développement à privilégier au regard des axes de desserte en transports collectifs (actuels et futurs) et des grands pôles d'emploi.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy, État.
- Partenaires associés : Groupe EXPER et autres partenaires.

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Groupe EXPER : budget Ingénierie – Convention Grand Nancy / État (juin 2010).
- Animation et études : financement en fonction des modalités de mise en œuvre.

## **ÉCHÉANCIER**

---

2011 / 2012 phase expérimentale terminée

PROJET

#### CONTEXTE

---

Être bien dans son logement et dans son environnement immédiat, être proche des services et des commerces, vivre dans un cadre urbain agréable... la qualité résidentielle consiste non seulement à améliorer l'offre résidentielle mais encore à impulser une valorisation de l'habitat dans son environnement. Imaginer une politique de l'habitat innovante implique ainsi de prendre en compte l'accessibilité des transports, la répartition des services, la préservation des milieux naturels et agricoles. Car, si les ménages n'ont pas tous les mêmes attentes en matière d'environnement urbain, tous exigent un certain niveau de desserte en transports en commun, en services publics et en commerces de proximité, parfois incompatible avec la structuration du territoire, le niveau de population desservi ou les capacités financières communales.

Or, un des enjeux de la ville de demain est qu'une part de ceux qui se déplacent aujourd'hui facilement en automobile devront demain se déplacer autrement, en raison soit de la hausse des coûts de l'énergie (et donc de la mobilité), soit du vieillissement de la population (augmentation des ménages de plus de 74 ans). Il s'agit alors pour l'agglomération d'appuyer davantage encore son développement sur la structure de son réseau d'équipements, de services et de transports collectifs urbains, bref de promouvoir une « ville des proximités » (dite également « des courtes distances »). L'idée maîtresse de ce modèle de développement est, d'une part, d'associer étroitement projet d'habitat / projet d'urbanisme et projet de transport, et d'autre part, d'organiser la ville autour de ses principales centralités : les centres-villes et les quartiers, les pôles de service, les futurs pôles d'échanges et les centres de proximité à l'échelle du voisinage.

Mis en avant par la loi « Grenelle I » (notamment dans son article 7 qui permet de créer des seuils de densité minimale au regard du niveau de desserte par les transports en commun), cet enjeu de proximité est une priorité pour le Grand Nancy, qui entend le relayer au travers de l'élaboration de son nouveau Plan de Déplacements Urbains (PDU) et de la mise en œuvre du PLH. Une attention particulière sera notamment apportée aux questions d'accessibilité des bâtiments (pour les personnes âgées et handicapées) et aux problématiques de stationnement.

#### CONTENU

---

- Faciliter l'accès au logement et à la ville pour tous types de ménages.
- Assurer le développement d'un habitat attractif et proche des aménités urbaines (services, équipements et du transport en commun), favorisant les déplacements de courte distance (usage du vélo, marche à pied, limites de vitesse, traitement particulier de la voirie...), notamment comme réponse à la demande des personnes vieillissantes et en cohérence avec les objectifs du futur PDU, notamment en matière de stationnement automobile et vélo, tant sur l'espace public qu'au sein de l'espace privé.
- Poursuivre le soutien à la plate-forme de mobilité.
- Créer un maillage de lieux de centralité de qualité.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

Dans le cadre de ses travaux, le groupe EXPER en lien avec la Conférence Territoriale de l'habitat (CTH) s'attachera à identifier les différentes voies et outils d'innovation et d'expérimentation mobilisables permettant la mise en œuvre de cette action. Les pistes de travail suivantes pourront notamment être abordées :

- **dans le cadre des opérations d'aménagement et de renouvellement :**

Déterminer les conditions et modalités permettant de s'appuyer sur les centralités existantes ou en projet pour structurer le développement résidentiel de l'agglomération ou assurer l'évolution des secteurs résidentiels dans la continuité des quartiers centraux.

Veiller à connecter l'habitat à tous les types de réseaux (transport en commun, voirie, internet...) afin d'optimiser l'implantation des équipements et services de proximité.

Déterminer les facteurs de réussite permettant de promouvoir les déplacements alternatifs dans le cadre des opérations d'aménagement : par exemple, en intégrant dans le cahier des charges des opérations d'extension un traitement de l'espace public qui facilite et sécurise l'usage des modes actifs de déplacement.

- **dans la ville entière :**

Déterminer les conditions et modalités d'amélioration de l'accessibilité physique du parc existant ainsi que dans le neuf.

Intégrer la question du stationnement vélo et la mise à disposition des espaces dédiés au stationnement vélo dans l'habitat existant, notamment à l'occasion des opérations de réhabilitation. Ces espaces peuvent correspondre soit à des locaux fermés à l'intérieur de l'immeuble, soit à des abris couverts et sécurisés à l'extérieur. Le but à rechercher, si possible, est que l'accès au vélo soit plus facile que l'accès à la voiture.

Promouvoir les systèmes d'information et les services facilitant la mobilité et les navigations des usagers, notamment étendre à l'ensemble du territoire la « Plateforme de mobilité multimodale », outil permettant de mettre en cohérence et de coordonner l'ensemble des dispositifs de transports et d'aide à la mobilité : aujourd'hui destinée aux habitants des territoires relevant de la politique de la ville et à des publics en insertion, elle pourrait être généralisée selon des modalités à déterminer.

## PARTENARIAT

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy, État.
- Partenaires associés : Groupe EXPER et autres partenaires.

## MOYENS FINANCIERS

---

Budget Ingénierie – Convention Grand Nancy / État (juin 2010).

## ÉCHÉANCIER

---

2011 / 2012 phase expérimentale terminée

## FICHE ACTION 24

### Promouvoir l'habitat innovant et la qualité architecturale des logements

#### CONTEXTE

---

L'habitat et les formes urbaines dessinent la ville dans sa dimension la plus matérielle et quotidienne (fonctionnement et esthétique). En ce sens, l'habitat (ancien, récent ou neuf) est un patrimoine auquel l'agglomération doit veiller à la qualité. Et plus encore que dans le passé récent, le logement est amené à constituer la substance principale de la ville. Il constitue un élément fondamental du cadre de vie et ne peut-être réduit à un simple produit immobilier. Or, ces dernières, on a assisté globalement à une production de logements standardisés, de qualité architecturale variable, voire médiocre, et peu innovants.

Par ailleurs, les modes de vie et les attentes à l'égard du logement ont beaucoup évolué. Les nouvelles structures familiales, l'individualisation des comportements, la nouvelle gestion du temps, le besoin de sécurité et de nature, les nouvelles formes de travail, l'arrivée des nouvelles technologies, les pratiques de consommation... toutes ces tendances modifient fortement le rapport à l'habitat et constituent autant d'éléments à prendre en compte dans la production des logements.

C'est pourquoi la collectivité, consciente de la nécessité de prendre durablement des mesures visant à renforcer son attractivité, s'engage à défendre ces deux dimensions (qualité architecturale et qualité d'habiter) dans le cadre de sa politique en faveur de la réhabilitation et/ou la construction de logements, un logement et environnement urbain de qualité étant déterminants dans l'acceptation de l'accroissement de la densité.

#### CONTENU

---

- Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, valoriser le patrimoine paysager de l'agglomération et soutenir la qualité du cadre de vie via :
  - la « ville d'une architecture choisie » : promotion d'une architecture innovante et de qualité, des espaces publics de qualité...
  - la « ville de la mixité et de la diversité » : diversité des quartiers, diversité des produits d'habitation (du collectif à l'individuel continu)...
  - la « ville des jardins » : valorisation des espaces verts et de la présence de l'eau, renforcement de la présence du végétal, traitement qualitatif des espaces publics ou privés (design et mobilier urbain), limitation de l'imperméabilisation...
- Travailler sur la « qualité d'habiter » et adapter l'offre de logements aux évolutions des modes de vie au travers de :
  - le passage d'une réflexion produit/logement à celle d'une production de solutions de vie adaptées aux modes de vie des habitants et de leur parcours résidentiel.
  - la promotion d'un habitat innovant et performant, qui réponde aux usages contemporains (confort, flexibilité, santé, espaces extérieurs habitables) et aux nécessités des enjeux environnementaux, économe dans sa conception et son utilisation (maîtrise des coûts, baisse de charges, chantiers à faibles nuisances).

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

Dans le cadre de ses travaux, le groupe EXPER en lien avec la Conférence Territoriale de l'Habitat (CTH) s'attachera à identifier les différentes voies et outils d'innovation et d'expérimentation mobilisables permettant la mise en œuvre de cette action. Il s'agira notamment pour le groupe EXPER de déterminer dans le cadre des opérations d'aménagement et de renouvellement les conditions d'élaboration et de mise en œuvre des pistes de travail suivantes :

- Systématiser la mise en concurrence des concepteurs et opérateurs sur les opérations initiées par la collectivité.
- Encourager et initier des opérations innovantes et expérimentales, prenant notamment en compte les possibilités de modularité des logements, l'intégration de locaux collectifs (buanderie par exemple), la gestion collective de services urbains (déchets notamment).
- Promouvoir les appels à projets / les concours d'idées pour produire de l'innovation (autopromotion, coopératives d'habitants...).
- Porter une attention particulière à l'aménagement des espaces publics/commons et valoriser la présence du végétal et de l'eau dans les sites, plus précisément :
  - verdissement dans les aménagements : végétalisation des espaces de stationnement extérieur, des toitures et des façades...
  - promotion et création de jardins partagés (potagers).
  - mise en réseau des espaces verts et constitution d'un réseau de promenades urbaines.
  - gestion de la transition entre espace urbain et naturel par la préservation et l'aménagement des « lisières urbaines » situées à la périphérie de l'agglomération, en contact avec la forêt et/ou les espaces ruraux.

**Par ailleurs, dans le cadre de ses missions d'animation du PLH, le Grand Nancy en partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire mettra en œuvre les actions suivantes :**

- Mise en place d'une démarche pédagogique de rencontres, campagnes de sensibilisation, expositions sur les formes urbaines à destination des élus de l'agglomération et du grand public de sensibilisation sur les enjeux d'une agglomération compacte et écologique.
- Capitalisation de l'ensemble des réflexions et études sur les nouveaux concepts d'habitat.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy, État.
- Partenaires associés : Groupe EXPER et autres partenaires.

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Groupe EXPER : budget Ingénierie – Convention Grand Nancy / État (juin 2010).
- Animation et études : financement en fonction des modalités de mise en œuvre.

## **ÉCHÉANCIER**

---

2011 / 2012 (phase expérimentale terminée)

## FICHE ACTION 25

### Prendre en compte la santé dans l'habitat

#### CONTEXTE

---

Le logement peut nuire à notre santé à son habitant. Que ce soit notamment par le biais d'émanations toxiques polluant l'air intérieur, de la présence de plomb, d'humidité, d'amiante ou de la présence de radon dans le sol. La sécurité et la qualité du logement constitue d'ailleurs une attente croissante de la société. La santé des Hommes est en effet largement tributaire de la qualité de l'environnement dans lequel ils évoluent, comme le révèlent progressivement les études concernant l'impact sur la santé de la qualité de l'air, de l'eau, des sols, etc. Rappelons que chaque personne passe entre 80 % et 90% de son temps dans son logement ou dans des bâtiments non résidentiels (écoles, lieux de travail, etc.). Chacun est de ce fait exposé tout au long de sa vie à des risques sanitaires plus ou moins intenses. Aussi, la prévention de risques sanitaires au sein des bâtiments constitue une priorité pour le Grand Nancy dans la mesure de ses marges de manœuvre, et conformément au thème 7 de la Charte d'Aalborg (action locale pour la santé) dont le Grand Nancy est signataire.

Par ailleurs, la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement pose l'obligation d'élaborer des cartes du bruit qui doivent être tenues à disposition du public. Ces cartes sont en cours de validation par les communes du Grand Nancy, compétentes en matière de lutte contre les nuisances sonores. Elles doivent déboucher sur la mise en place de plans de prévention du bruit dans l'environnement.

#### CONTENU

---

- Prévenir et intégrer les risques liés aux expositions dans l'habitat, notamment au regard de la qualité de l'air intérieur, du bruit, de l'eau, des toxiques, du plomb, des risques technologiques, etc. pour un mieux être des habitants.
- Mieux informer le public et sensibiliser les populations fragiles.
- Lutter contre l'habitat indigne, générateurs de problématiques santé (saturnisme...).
- Contribuer aux groupes de travail initiés dans le cadre du Conseil Local en Santé Mentale

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

Dans le cadre de ses travaux, le groupe EXPER en lien avec la Conférence Territoriale de l'Habitat (CTH) s'attachera à identifier les différentes voies et outils d'innovation et d'expérimentation mobilisables permettant la mise en œuvre de cette action. Les pistes de travail suivantes pourront notamment être abordées :

Dans le cadre des opérations d'habitat neuves ou de réhabilitation :

- Encourager l'utilisation de matériaux faiblement émissifs pour la construction et la réhabilitation des logements (normes NF et label qualité environnement européen) et les rendre obligatoires dans les opérations initiées par le Grand Nancy.
- Engager une réflexion sur la possibilité de mise en œuvre d'un volet bruit sur des OPAH ciblées, en lien avec les autorités compétentes.

- Poursuivre les actions de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé par le biais notamment d'OPAH et de PIG afin de traiter annuellement environ 20 logements de propriétaires occupants et 100 logements de propriétaires bailleurs en vue de leur conventionnement

**Mieux informer le grand public sur les risques :**

- Informer le grand public par la mise en place d'une campagne de sensibilisation et la mise à disposition de brochures spécialisées au sein de la Maison de l'habitat durable du Grand Nancy.
- Accompagner la mise en œuvre des plans de préventions du bruit dans l'environnement, en s'appuyant sur les instances partenariales existantes (exemple : Ateliers santé ville...).

Faire connaître et développer la charte logement et santé mentale, qui établit les modalités de partenariat avec les acteurs en vue d'harmoniser les pratiques d'accompagnement sur l'agglomération.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy, État, Communes, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (DDT, ARS, Caf),.
- Partenaires associés : CHU, Associations concernées (IREPS, Allergolor, Airlor...), Agence régionale de Santé...

## **ÉCHÉANCIER**

---

tout au long du PLH.

## FICHE ACTION 26

### Dans le neuf, produire des logements économes en énergie

#### CONTEXTE

---

Avec 31% des consommations totales d'énergie, l'habitat est le secteur le plus énergivore de l'agglomération. En 2005, le parc immobilier résidentiel du Grand Nancy a ainsi consommé plus de 23 883 GWh et émis plus de 456 000 tonnes eqCO<sup>2</sup>. Aussi, conformément aux engagements internationaux pris par la France, il est impératif d'agir sur ce secteur et d'intégrer la préservation de l'environnement dans la construction en encourageant la production de logements énergétiquement performants. D'autant plus que le secteur du bâtiment possède une importante marge de manœuvre, car il est désormais possible de réaliser des bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, et ce pour un coût global quasiment égal à celui d'un bâtiment classique.

Les nouvelles réglementations thermiques des bâtiments issues des lois du Grenelle de l'Environnement fixent d'ailleurs le cap. Elles prévoient une réduction des consommations énergétiques des constructions neuves par un renforcement progressif des exigences sur le bâti, via :

- la généralisation des « bâtiments basse consommation » (BBC) à l'horizon avec la réglementation thermique 2012, s'il s'agit de bâtiments publics, de bâtiments tertiaires ou de logements sociaux dans le cadre des programmes de l'ANRU (l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), et à l'horizon 2013 pour tous les autres bâtiments.
- la généralisation des « bâtiments à énergie positive » (BPOS, logements produisant de l'énergie) à l'horizon 2020 pour tous les bâtiments, résidentiels ou tertiaires.

Ces obligations légales imposent une mutation en profondeur de l'ensemble des professionnels du bâtiment et de l'immobilier ainsi qu'un « saut qualitatif » inédit pour l'agglomération que le Grand Nancy doit d'ores et déjà anticiper. Car ce mouvement vers la basse consommation appelle une véritable révolution culturelle à deux égards : d'abord, la nécessité de faire une place bien plus importante aux études et travaux initiaux de conception, ensuite, le besoin d'amener l'ensemble des professionnels du bâtiment dans une logique de recherche de la performance.

Le succès de la COP21 fin 2015 et les débats autour de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TEPCV) du 17 août 2015 ont propulsé la transition écologique comme l'un des objectifs prioritaires.

#### CONTENU

---

- Produire des logements abordables et durables pour tous les ménages de l'agglomération, logements qui prennent notamment en compte la réduction des coûts des charges dans un souci d'économie d'énergie et de cohésion sociale.
- Mettre en cohérence l'ensemble de ces objectifs avec le futur Agenda 21 du Grand Nancy et le Plan Climat Air Énergie Territorial de l'agglomération.

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Dans le cadre de ses travaux, le groupe EXPER en lien avec la Conférence Territoriale de l'Habitat (CTH) s'attachera à identifier la traduction concrète et opérationnelle des décrets d'application issus des lois du Grenelle de l'Environnement dans le droit du sol et lors de l'instruction des permis de construire. (action terminée)

- Encourager la production de logements performants en anticipant les normes fixées par la prochaine Règlementation Thermique (basse consommation d'énergie) ou a minima en recherchant un gain de 2 classes énergétiques :
  - dans le parc social, orienter dès 2011 l'aide métropolitaine à la réalisation de logements répondant au minimum au label BBC et inciter d'ores-et-déjà à produire des bâtiments à énergie positive.
  - dans le parc privé, inciter dès 2011/2012 à produire des logements répondant au minimum au label BBC.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables comme sources de production d'énergie dans tous projets de constructions neuves.
- Mettre en place une aide au montage d'opérations pilotes (soutien technique et/ou financier).
- Lancer une étude sur les meilleures pratiques d'économie d'énergie selon les formes urbaines (ville dense, lotissements de maisons individuelles, villas urbaines, etc.).
- Informer le grand public sur les bonnes pratiques, via la Maison de l'habitat du Grand Nancy.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy et État.
- Partenaires associés : Groupe EXPER et autres partenaires. Action Logement

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Groupe EXPER : budget Ingénierie – Convention Grand Nancy / État (juin 2010).
- Autres actions : financement en fonction des modalités de mise en œuvre.

## **ÉCHÉANCIER**

---

- Expérimentations et réflexions du Groupe EXPER : 2011/2012. (action terminée)
- Autres actions : tout au long du PLH Durable.

# FICHE ACTION 27

## Poursuivre la réhabilitation du parc HLM

### CONTEXTE

---

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite « loi Grenelle 1 », publiée en août 2009, a fixé les mesures et les objectifs quantifiés de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments neufs et existants.

Pour ces derniers, la loi fixe pour objectif de réduire d'au moins 38% leurs consommations d'énergie d'ici 2020. Pour ce faire, elle prévoit notamment la rénovation complète d'au moins 400 000 logements par an à compter de 2013, ainsi que la rénovation de l'ensemble des logements sociaux, en commençant par la réhabilitation de 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020 de manière à ramener leur consommation en énergie primaire à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an, et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, les organismes H.L.M. se sont engagés à rénover d'ici 2020 les 800.000 logements les plus énergivores (catégories E, F et G). Il s'agit de ramener leur consommation à un maximum de 150 kW/m<sup>2</sup>/an (catégorie C) et ainsi, lutter contre la précarité énergétique.

Ces rénovations bénéficient de prêts spécifiques (« éco-prêt », « PAM ») de la Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.), ainsi que d'un dégrèvement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Aussi, depuis 2015, la réglementation liée à l'amiante s'est renforcée pour les opérations de réhabilitation des logements sociaux, engendrant un surcoût des réhabilitations. A ce titre, un prêt spécifique a également été mis en place par la C.D.C. (Prêt anti-amiante).

Le Grand Nancy apporte également son soutien à la stratégie de réhabilitation portée par les bailleurs sociaux puisque depuis la prise de délégation de compétence en 2005, il garantit les emprunts des bailleurs pour la réalisation de leurs travaux de construction et de réhabilitation. Depuis 2005, 575 M€ de travaux ont ainsi été garantis.

Sur le Grand Nancy, malgré les politiques d'envergure déjà engagées par les bailleurs sociaux pour améliorer le parc HLM, une part importante de ce parc répond difficilement aux objectifs de performances énergétiques. L'analyse des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) portant sur 80% du parc géré par les bailleurs sociaux montre qu'un peu plus de 4900 logements sont répertoriés en classes « E F G », dont la consommation est supérieure à 230 kWh/m<sup>2</sup> par an d'énergie primaire. C'est ainsi que les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) ont indiqué la nécessité de réhabiliter près de 5 700 logements entre 2009 et 2018 (20% du parc), pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement et pour tenir compte des problématiques d'accessibilité.

Au 31 décembre 2014, les bailleurs sociaux du Grand Nancy ont réalisé des diagnostics de performance énergétique sur 90 % du parc H.L.M. L'analyse de ces diagnostics montre qu'une majorité du parc H.L.M. de l'agglomération (12.000 logements) est classée en étiquette D (données R.P.L.S. 2014), et moins de 3.000 logements répertoriés en classes « E, F, G ». Ces résultats sont plus qu'encourageants pour maintenir les efforts menés sur la réhabilitation du parc en matière de performance énergétique, mais aussi en tenant compte des problématiques d'accessibilité.

### CONTENU

---

- Encourager la rénovation thermique et l'amélioration du parc existant et de son environnement, tout en préservant une offre de logements adaptée aux revenus les plus modestes.
- Intégrer les aménagements permettant d'améliorer l'accessibilité des immeubles et logements dans les programmes de rénovation.
- Adapter des logements dans un environnement favorable (adaptation du parc au vieillissement et aux handicaps).
- Viser le maintien, voire la diminution du niveau du coût du logement (loyer + charges) après l'intervention.

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Consolider les PSP/CUS des bailleurs afin de disposer d'un constat partagé de l'état du parc existant.
- Hiérarchiser et établir un planning des réhabilitations énergétiques en fonction du budget prévisionnel. Des critères de priorisation seront à définir par le Grand Nancy dès 2011.
- Envisager des financements pour accompagner les bailleurs sociaux dans l'amélioration de la qualité et des performances énergétiques de leur parc. Maintenir l'accompagnement financier des bailleurs pour la garantie de leurs emprunts destinés à l'amélioration de la qualité et des performances énergétiques de leur parc.
- Promouvoir le dispositif métropolitain de valorisation des certificats d'économie d'énergie.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote : Bailleurs sociaux, Métropole du Grand Nancy, État et Caisse des Dépôts et Consignations
- Partenaires associés : autres collectivités pouvant participer au financement (Conseil Départemental, Conseil Régional), ADEME, filière BTP, Europe (FEDER)... Action Logement.

## **MOYENS FINANCIERS**

---

Pour accompagner cette démarche, le Grand Nancy garantit les emprunts des bailleurs pour soutenir leurs projets de réhabilitation durable.

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

## **FICHE ACTION N°28 (nouvelle)**

### **Contribuer à la lutte contre l'habitat et indigne et non décent**

#### **CONTEXTE**

---

1 542 logements sont repérés comme faisant partie du parc privé potentiellement indigne en 2011 soit 1,6% du parc privé. Ce taux est inférieur au taux régional de 3,7% et au taux départemental de 2,9% (source Anah)

La lutte contre l'habitat indigne et non décent s'appuie sur des textes spécifiques. Pour ce qui relève du logement non décent, c'est la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 qui a introduit dans la législation l'obligation du bailleur de délivrer un logement répondant aux caractéristiques de la décence. Celle-ci est définie dans le décret du 30 janvier 2002. Ainsi, le logement ne doit pas présenter pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants et doit être doté des éléments d'équipements le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Depuis, cette notion a été complétée notamment par le Décret du 9 mars 2017 qui renforce les critères pris en compte pour cette qualification et notamment la performance énergétique du logement. Il sera mis en œuvre en 2018.

Le logement indigne est défini à l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 du 25 mars 2009 :

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

La lutte contre le logement indigne recouvre principalement trois notions :

- le péril : régi par le Code de la construction et de l'habitation ; cette police spéciale est exercée par le Maire, ou le président de l'EPCI par délégation (loi ALUR), ce qui n'est pas le cas pour le Grand Nancy,
- l'insalubrité, régie par le Code de la santé publique ; cette police spéciale est exercée par le Préfet, voire par le maire disposant d'un SCHS. Elle peut être déléguée au Président de l'EPCI (loi A.L.U.R.), ce qui n'est pas le cas pour le Grand Nancy ;
- l'hygiène et la sécurité publiques, régies par le règlement sanitaire départemental, cette police générale est exercée par le Maire

Afin de lutter contre le "mal-logement", différents partenaires locaux se mobilisent pour joindre leurs efforts en fonction de leurs compétences respectives afin de participer à l'éradication de ce type d'habitat. Dès 2010, une charte de lutte contre l'habitat indigne et non décent a été signée par les partenaires concernés, dont le Grand Nancy.

Le Plan régional santé environnement (PRSE) constitue un cadre de référence de l'action en santé environnement. Il vise à promouvoir un environnement favorable à la santé en agissant sur tous les moments de la vie quotidienne. Le PRSE est porté conjointement par l'Etat, le Conseil régional et l'Agence régionale de santé. Il constitue un volet du Projet régional de santé. Le 3ème PRSE couvrira la période 2017-2021.

Il répond à 4 types d'enjeux :

- des enjeux de santé posés par les pathologies en lien avec l'environnement ;
- des enjeux de connaissance des expositions et des leviers d'action ;
- des enjeux de recherche en santé environnement ;
- des enjeux pour les actions territoriales, l'information, la communication et la formation.

Il comprendra notamment un objectif sur la lutte contre le logement indigne et non décent.

La création du Pôle de Lutte contre l'Habitat indigne et non décent (P.D.L.H.I.N.D.) a permis de structurer véritablement la politique de lutte contre l'habitat dégradé à l'échelle du département. Il s'appuie également sur un observatoire des signalements mis en place dès 2006.

Le Grand Nancy est membre du comité de pilotage du PDLHIND et participe également aux comités techniques non-décence et habitat indigne.

Les actions de sensibilisation initiées par le P.D.L.H.I.N.D. 54 participent à la mobilisation de l'ensemble des partenaires. Elles ont porté, en complément de celles à destinations des travailleurs sociaux et des élus :

- sur les nouveautés introduites par la loi A.L.U.R de 2014 (pouvoir de police du Maire transférable à l'E.P.C.I., lutte contre la mэрule),
- sur le traitement des punaises de lit,
- ou encore sur les situations d'incurie dans le logement.

Déléataire des aides à la pierre depuis 2005, le Grand Nancy déploie des dispositifs opérationnels sur le parc privé et, dans le cadre des orientations de l'Anah, ajuste localement le règlement des aides. Dans le cadre des P.I.G. ou O.P.A.H. mis en place sur le Grand Nancy, un volet « lutte contre l'habitat indigne » est toujours incus, notamment en termes de repérage.

De plus, depuis le 1er janvier 2017, la Métropole a par délégation du Département, la gestion des attributions des aides du Fonds de Solidarité Logement. Dans ce cadre des contrôles de décence des logements sont opérés par la S.P.L. Grand Nancy Habitat sur les logements du parc privé (la décence du logement étant une condition nécessaire au versement du FSL).

Cependant, l'habitat indigne et non décent ne touche pas que le parc privé et peut être présent au sein du parc H.L.M notamment du fait de sinistres, malfaçons ou d'un mauvais usage des logements, pour lequel le Pôle est en première ligne.

Le savoir-habiter est un pilier important de la prévention et de la lutte contre l'habitat indigne et non décent. Le mode d'occupation du logement et particulièrement les situations d'incurie conduisant à la mise en danger des occupants et des voisins font l'objet de mesures spécifiques tant au niveau du traitement que de l'accompagnement. Cette problématique est notamment abordée dans le cadre du Conseil Local en santé mentale qui a été installé en 2015 sur le Grand Nancy.

## **CONTENU**

---

- Favoriser la résorption de l'habitat indigne et non décent sur le Grand Nancy
- Contribuer à une meilleure connaissance et un repérage efficace
- Mettre en place des actions cohérentes avec le Plan Régional Santé Environnement 3
- Articuler les actions menées au titre de la politique de l'habitat avec les actions menées dans le cadre du Conseil Local en Santé Mentale (C.L.S.M.), en particulier sur les situations d'incurie

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- repérer les logements indignes et non décents sur le Grand Nancy, en inscrivant cette mission dans les dispositifs opérationnels déployés par le Grand Nancy, en s'appuyant notamment sur la connaissance de la SPL Grand Nancy Habitat
- Contribuer à l'alimentation de l'observatoire du logement indigne et non décent du PDLHIND tant sur les logements repérés, par exemple dans le cadre des visites de décence FSL, que ceux qui ont fait l'objet d'un traitement,
- Poursuivre le traitement des logements indignes en mobilisant les outils opérationnels, notamment dans le cadre de la délégation des aides de l'Anah.
- Renforcer le partenariat avec le P.D.L.H.I.N.D. de Meurthe-et-Moselle, en participant au Comité de pilotage et aux instances techniques.
- Actualiser la Charte de lutte contre l'habitat indigne et non décent

- Expérimenter, avec des communes volontaires, les nouveaux outils prévus par la loi A.L.U.R. (déclaration de mise en location voire autorisation préalable de mise en location...)

## **PARTENAIRES**

---

- Pilotes : Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne et non décent (Etat, Caf, Agence Régionale de Santé), Métropole du Grand Nancy, communes
- Partenaires associés : S.P.L. Grand Nancy Habitat, S.C.H.S. de Nancy, association de locataires, bailleurs, Conseil Départemental, U.N.P.I., F.N.A.I.M, A.D.I.L.....

PROJET

## **FICHE ACTION 29**

### **Poursuivre et intensifier l'amélioration énergétique du parc privé**

#### **CONTEXTE**

---

De par son relief, sa démographie et son urbanisation, le devenir de l'agglomération nancéienne se dessine et s'organise d'abord dans le cadre de la ville existante. Représentant plus de 75% du territoire, cette dernière concentre les défis en matière de performance énergétique et de lutte contre la précarité énergétique. Les objectifs issus des lois du Grenelle de l'Environnement en matière de rénovation thermique des bâtiments existants engagent d'ailleurs les collectivités territoriales dans une rénovation thermique de grande ampleur. L'application des nouvelles réglementations thermiques impose en effet de réduire en 2050 d'au moins 40% les consommations d'énergie et d'au moins 50% les émissions de gaz à effet de serre (G.E.S.).

Pour atteindre ces chiffres, il a donc été programmé un objectif de réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins de 12% en 2012 et de 38% à l'horizon de 2020. Or, le parc de logements du Grand Nancy se caractérise par son ancienneté notamment dans le secteur privé où les deux tiers des logements (67%) ont été construits avant 1975. Les logements privés antérieurs à 1975 représentent près de 65 000 unités dont la moitié réalisée entre 1949 et 1975 ; période la moins « sobre ».

Outre leur faible performance énergétique, ces bâtiments anciens ont été conçus à une époque où les modes de vie étaient différents de ceux d'aujourd'hui (composition des familles, durée journalière passée dans les logements, exigence de confort...) et doivent être adaptés aux besoins actuels tout en intégrant les enjeux environnementaux. C'est ainsi que depuis 2008, le Grand Nancy intègre de façon systématique un volet développement durable dans les dispositifs opérationnels mis en œuvre pour améliorer le parc privé.

Dans les constructions plus anciennes (patrimoine d'avant 1949), les contraintes techniques sont importantes et la rénovation énergétique doit prendre en compte de nombreuses problématiques : esthétique des façades, composition hétérogène des murs, volumes intérieurs, système de chauffage... À ces contraintes, s'ajoute souvent la réglementation relative aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou des secteurs sauvegardés. Cette nouvelle donne énergétique interroge fortement la collectivité qui entend s'engager pleinement dans ce chantier de la rénovation car l'enjeu est énorme.

Adopté dans le cadre des plans "Bâtiment Grenelle" et "Investissements d'avenir", le programme national "Habiter Mieux" a pour objectif principal la lutte contre la précarité énergétique, en aidant 300.000 propriétaires occupants à réaliser des travaux d'un gain minimal de 25 % d'énergie, entre 2010 et 2017.

En 2013, le lancement national du plan de rénovation énergétique de l'habitat (P.R.E.H.) vient renforcer et étendre les actions, initialement mises en œuvre dans le cadre de ce programme, par diverses dispositions comme l'élargissement du nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides, l'ouverture aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété du bénéfice de l'aide de solidarité écologique.

Le "contrat local d'engagement" constitue la déclinaison locale et opérationnelle du Programme national "Habiter Mieux".

Le premier contrat, adopté par délibération le 10 décembre 2010 et signé par les acteurs concernés : Etat, Anah, Conseil Départemental, collectivités délégataires - dont le Grand Nancy - et un ensemble de partenaires, est arrivé à échéance le 31 décembre 2013.

La poursuite du dispositif est permise grâce à la signature, le 20 décembre 2013, d'un avenant au "contrat local d'engagement", afin de tenir compte d'objectifs renforcés, notamment au regard des nouvelles modalités de mobilisation du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (F.A.R.T.), désormais ouvert aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés fragiles.

## CONTENU

---

- Favoriser la mise en valeur patrimoniale et requalifier durablement le parc privé existant des propriétaires occupants ou bailleurs et contribuer à son amélioration énergétique avec une attention particulière portée aux immeubles en copropriété, aux lotissements pavillonnaires (parc construit entre 1950 et 1980).
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Améliorer les performances énergétiques des logements et de maîtrise des charges par des opérations ciblées.
- Mettre en cohérence l'ensemble de ces objectifs avec le futur Plan Climat territorial / Énergie et le nouvel Agenda 21 du Grand Nancy.
- Informer et sensibiliser les publics, notamment poursuivre la sensibilisation des propriétaires et professionnels de l'habitat du parc privé sur les enjeux énergétiques, notamment via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

### **Améliorer la connaissance locale :**

- Le Grand Nancy va prochainement engager une étude sur la consommation énergétique des secteurs pavillonnaires. Il est important de poursuivre, compléter et affiner la connaissance des performances énergétiques des autres immeubles en établissant un diagnostic global du patrimoine immobilier à réhabiliter et estimer le coût de sa rénovation. Cela permettrait également de mettre en avant l'enjeu économique de cette politique.
- Lancer une étude sur les meilleures pratiques d'économie d'énergie selon les formes urbaines (ville dense, lotissements de maisons individuelles, villas urbaines, etc.)

### **Mettre en place des dispositifs adaptés à la rénovation thermique du parc ancien :**

- Cibler les secteurs d'intervention prioritaires et engager des expériences pilotes.
- Mettre en place un PIG thématique intercommunal sur les secteurs pavillonnaires et poursuivre la mise en œuvre de dispositifs d'OPAH en intégrant ce volet afin de réhabiliter durablement les 120 logements conventionnés Anah produit annuellement et environ 60 à 80 logements de propriétaires occupants par an.
- Renforcer le partenariat avec l'Agence Locale de l'Énergie et l'ADEME.

### **Informers les publics et les propriétaires :**

- Sensibiliser et informer le grand public et les entreprises locales, via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy, sur les bonnes pratiques et les éco-gestes à travers différents outils de communication : campagnes d'affichage, brochures types, fiches pédagogiques, site internet dédié, maison témoin, éco-calculatrices, événements dédiés à l'énergie
- Rendre plus lisible l'offre des professionnels de la construction et de la rénovation en réactualisant le « Guide du Logement » du Grand Nancy et en y intégrant un annuaire des entrepreneurs spécialisés en matière de rénovation énergétique et « labélisés » sur le Grand Nancy et sa couronne (via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable).
- Informer sur les différents signes de qualité qui existent et qui certifient la qualité des compétences des professionnels (ex. : label éco-artisan).
- Accompagner l'auto-réhabilitation (conduite par les associations) en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy.
- Créer des brochures spécialisées destinées aux professionnels en lien avec la Maison de l'Emploi.
- Identifier des objectifs de réhabilitations énergétiques au profit des syndicats de copropriétés, dans le cadre du dispositif « habiter mieux – copropriétés fragiles »

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy et communes.
- Partenaires associés : Anah, opérateurs OPAH / FIG. (S.P.L. Grand Nancy Habitat), fédérations professionnelles (notaires, agences immobilières, gestionnaires de biens, syndics de copropriété), UNPI, ADEME, filière BTP, spécialistes de la rénovation environnementale, Agence locale de l'énergie (ALE), Maison de l'emploi, Conseil Régional, organisme de branche et Chambres consulaires, association Lorraine Qualité Environnement (LQE)...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

## **FICHE ACTION N°30 (nouvelle)**

### **Contribuer à la connaissance des copropriétés, à la prévention de leur fragilité et au traitement de leurs difficultés**

#### **CONTEXTE**

---

La Métropole du Grand Nancy compte près de 5 300 copropriétés (source : D.D.T. 2016), représentant plus de 60 000 logements.

Nous pouvons notamment retenir que 73% des copropriétés du Grand Nancy sont concentrées à Nancy, que près de 8 copropriétés sur 10 ont moins de 11 logements, que plus de 60% du parc de résidences principales en copropriété date d'avant la première réglementation thermique de 1975 et que 30% des copropriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah.

L'étude pré-opérationnelle à la mise en place du Programme d'intérêt général « Améliorer l'habitat dans le Grand Nancy » comporte un volet « copropriétés ». Elle confirme la diversité voire l'hétérogénéité des copropriétés en termes de taille, d'occupation, d'époque de construction.

L'outil de repérage des copropriétés fragiles mis en place par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet de dénombrer 12% de copropriétés potentiellement dégradées.

Les dispositifs opérationnels de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat ou Programmes d'intérêt général mis en place depuis les années 1980 dans le Grand Nancy ne permettent pas une approche globale de la copropriété.

Le Grand Nancy a donc choisi de diversifier son offre d'intervention vers les copropriétés, avec la mise en place fin 2012, du dispositif expérimental COPRO-ACTIF.

Celui-ci s'adresse à toute copropriété volontaire souhaitant bénéficier d'une ingénierie de projet gratuite, pour faciliter les démarches menant à la réalisation d'un audit global de qualité et le vote d'un plan pluriannuel de travaux nécessaires à la gestion durable de tout ensemble immobilier.

Le suivi-animation confié à l'opérateur unique de la Métropole, la Société Publique Locale Grand Nancy Habitat, en lien avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat Nancy Grands Territoires, a permis de suivre activement 10 copropriétés, représentant près de 800 logements.

Outre des résultats positifs en termes d'accompagnement au vote, à la réalisation et à la réception des travaux pour plusieurs copropriétés suivies, le dispositif a permis à la collectivité :

- de mieux comprendre et anticiper le processus de prise de décision au sein d'une copropriété ;
- de mieux appréhender la diversité des types de copropriétés (de 12 à 200 logements, chauffage collectif ou individuel, syndicats bénévoles ou professionnels, 2 copropriétés issues de la vente H.L.M. bâti des années 1960 à 1980...) ;
- de révéler les principaux blocages à la rénovation
- d'identifier les atouts d'un accompagnement "individualisé".

Sur ces points, l'expérience de ce dispositif expérimental, parvenant à échéance courant 2017, incite la Métropole à poursuivre son intervention sur les copropriétés, en sachant que l'intervention publique *curative* en copropriété est à la fois techniquement et juridiquement complexe, socialement délicate et financièrement coûteuse pour les copropriétaires comme pour la collectivité. Dès lors, il faut *a minima* des actions de *prévention* pour éviter au final la mise en œuvre de mesures coercitives lourdes, y compris sur le plan budgétaire. La prévention peut souvent suffire à enrayer la spirale de la dégradation.

C'est pourquoi un repérage actif est indispensable.

L'Anah a conçu un certain nombre de dispositifs, notamment après 2012, dont la Métropole souhaite à présent se saisir.

## **CONTENU**

---

- Contribuer à une meilleure connaissance des copropriétés
- Contribuer à un repérage efficace des difficultés
- Favoriser la résorption de la dégradation de certaines copropriétés dans le Grand Nancy en mettant en place des actions adaptées au degré de difficultés rencontrées par les copropriétés
- Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Mettre en place l'étude pré-opérationnelle d'identification des copropriétés potentiellement fragiles sur les sites « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain », puis sur les autres Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.)
- Etudier la possibilité de mettre en place un dispositif de "Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété" (P.O.P.A.C.) sur les Q.P.V., consistant à offrir une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier aux difficultés rencontrées de manière précoce dans les copropriétés, afin de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics d'éventuels dysfonctionnements naissants
- Intégrer des objectifs de traitement des copropriétés fragiles dans les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat privé, dont le Programme d'intérêt général Améliorer l'habitat dans le Grand Nancy, en lien avec le dispositif national "Habiter mieux Copropriété"
- Définir les modalités de mise en place d'un dispositif de "Veille Observation des Copropriétés" à l'échelle métropolitaine
- Identifier les copropriétés nécessitant la mise en place de dispositifs curatifs, de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat – Copropriétés dégradées.

## **PARTENAIRES**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : Anah, A.N.R.U., S.P.L. Grand Nancy Habitat, Agence Locale de l'Energie Nancy Grands Territoires, syndicats de copropriété, Conseils syndicaux, bailleurs sociaux, U.N.P.I., A.D.I.L, SCALEN, Action Logement, organismes H.L.M....

# FICHE ACTION N°31 (nouvelle)

## Veiller au devenir des secteurs pavillonnaires

### CONTEXTE

---

Présents sur les 20 communes, les secteurs pavillonnaires représentent environ 11 % du parc total de logements. Mais pour 6 communes, ces zones représentent environ la moitié des habitations, d'où l'intérêt de les étudier dans les P.L.H. successifs.

Dans le cadre du 5<sup>ème</sup> P.L.H. et du 6<sup>ème</sup> P.L.H.d., la Métropole du Grand Nancy a lancé, dès 2010-2011, deux études successives pour approfondir la connaissance du fonctionnement des secteurs pavillonnaires datant des années 1950 à 1980. Courant 2010, la 1<sup>ère</sup> étude est engagée sur la consommation énergétique et l'autonomie des personnes âgées dans ce mode d'habitat. Réalisée par la Société Publique Locale « Grand Nancy Habitat », la 2<sup>de</sup> étude a été lancée à l'automne 2011, sur les 20 communes de l'agglomération.

Les caractéristiques des zones pavillonnaires du Grand Nancy sont celles que l'on retrouve au niveau national, à savoir, des zones consommatrices de foncier avec des logements énergivores, dans lesquels la précarisation des propriétaires peut être constatée.

Ces quartiers se situent bien souvent à l'écart des réseaux de transport en commun ou en bout de ligne.

Ce type de logement individuel reste le plus abordable pour les ménages modestes ou les jeunes accédant à la propriété et joue donc un rôle important dans les parcours résidentiels sur l'agglomération.

Certains de ces pavillons nécessitent des travaux de rénovation énergétique, dans la mesure où ils ont été construits à une période où la question de la performance énergétique n'existait pas ou peu.

La moyenne d'âge des propriétaires dans ces zones s'élevant à 67 ans, des travaux d'adaptation au vieillissement peuvent utilement être envisagés.

Ainsi, les enjeux spécifiques de ces zones d'habitation se situent dans la mise en place de dynamiques permettant d'influer positivement sur les aspects sociaux, environnementaux, démographiques et économiques. La mise en adéquation de l'offre et de la demande est indispensable, tout autant que de permettre aux propriétaires d'aller plus loin dans leurs démarches de travaux et répondre aux besoins des habitants.

Afin de répondre à de tels objectifs, une réflexion pré-opérationnelle expérimentale sur un des quartiers étudiés a pu être lancée. Le quartier de l'Orée du Bois à Fléville-devant-Nancy présentait les caractéristiques nécessaires pour mener à bien cette expérimentation. Une prestation d'étude a été confiée à la SPL Grand Nancy Habitat, visant à établir des pistes menant à un projet d'éco-réhabilitation de ce quartier pavillonnaire.

Cette étude, restituée courant 2017, pourra servir à proposer des pistes ayant pour vocation de modéliser l'expérience, afin de la reproduire sur d'autres secteurs pavillonnaires de la Métropole.

L'intervention de la Métropole consistera donc principalement dans la proposition d'une méthodologie de projet permettant la valorisation des potentiels d'évolution du tissu pavillonnaire, dans le cadre d'une densification douce.

### CONTENU

---

- Favoriser une dynamique de réhabilitation thermique des pavillons, notamment en direction des personnes modestes
- Développer des leviers au financement de la rénovation
- Prendre en compte les problématiques liées au vieillissement de la population
- Suivre et accompagner les initiatives de rénovation globale des secteurs pavillonnaires

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Etudier la possibilité de mettre en place un dispositif opérationnel
- Approfondir la question du modèle économique de la réhabilitation pavillonnaire, notamment à travers la création d'outils pour des conseils ciblés, la mise en place de dispositifs d'appui à la mutualisation des travaux et le développement d'outils d'incitation à une démarche de rénovation globale lors de l'achat
- Prendre en compte les aspects urbains (dessertes, commerces de proximité, densification) et fonciers dans le cadre de projets d'aménagement global
- Intensifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique
- Communiquer et sensibiliser, notamment via la Maison de l'habitat et du développement durable
- Permettre aux propriétaires âgés de faire évoluer leur cadre de vie sans changer de quartier et leur apporter une nouvelle source de revenus (division de la parcelle pour réaliser une maison adaptée de plain-pied ; vente d'une partie de la parcelle pour financer la rénovation de la maison,...)
- Favoriser l'économie résidentielle par le soutien des personnes âgées à domicile (assistante de vie, portage de repas...)
- Permettre l'arrivée d'une population plus jeune et favoriser les parcours résidentiels

## PARTENAIRES

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : S.P.L. Grand Nancy Habitat, Anah, Agence Locale de l'Energie et du Climat Nancy Grands Territoires, U.N.P.I., A.D.I.L, SCALEN, Action Logement

## ÉCHÉANCIER

---

Tout au long du PLH.

## FICHE ACTION 32

# Adapter l'offre de formation aux métiers verts pour promouvoir l'éco-construction

### CONTEXTE

---

La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 a permis de définir un champ de priorités pour l'action publique environnementale.

Trois territoires, l'agglomération Bayonnaise, Lille Métropole et le Grand Nancy, ont mobilisé, suite à un diagnostic partagé, tous les acteurs concernés pour établir des plans d'actions en faveur du développement des emplois et de la formation liés au Grenelle de l'Environnement. En 2010, le projet a été étendu à 30 nouvelles Maisons de l'Emploi, maillant ainsi tout le territoire national.

La Maison de l'Emploi du Grand Nancy et ses partenaires, avec le concours de l'ADEME Lorraine et de l'Alliance Villes Emploi, ont proposé un plan d'actions « vertBâtim – Grand Nancy » pour mobiliser et accompagner le territoire dans les évolutions liées au Grenelle de l'Environnement.

Dans le Grand Nancy, les travaux consacrés à rénovation thermique du bâti (résidentiel et tertiaire) sont estimés à plus de 170 M€, d'ici 2018. Ce volume d'activité bénéficiera aux TPE et PME locales, à condition qu'elles se positionnent efficacement sur ce marché et relèvent le défi de la formation de leurs salariés.

Trois segments - rupture de pont thermique, isolation par l'extérieur et ventilation - concentreraient, à l'horizon 2018, les plus fortes progressions en volume et en valeur. La croissance moyenne attendue de ces marchés, au regard de la spécificité en termes de nombre et de qualité des logements et de bâtiments tertiaires de la Métropole, est de plus de 20 % par an. La montée en puissance de ces marchés entraînerait la formation et l'adaptation des compétences de nombreux professionnels (maçon, chauffagiste, plombier...).

Sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy, 470 entreprises et 4 500 salariés sont concernés par ces marchés.

Le potentiel de rénovation est très important puisque le territoire compte 140.000 logements dont environ ¼ a été construit avant 1945.

En 2016, seulement 22% des entreprises de notre territoire ont obtenu le label RGE.

Les principaux donneurs d'ordre publics ou parapublics (Métropole, Conseil départemental, communes, organismes HLM) constituent un levier important pour dynamiser la croissance et le développement des entreprises locales :

- en stimulant des offres globales de maîtrise d'œuvre (création de groupements d'entreprises) ;
- en instaurant l'éco-conditionnalité de l'accès aux marchés publics ;
- en incitant les entreprises à se professionnaliser et à faire monter en compétences leurs salariés (gestes techniques, approche globale ou gestion des interfaces métiers).

Dans le domaine de la performance énergétique et des énergies renouvelables dans le bâtiment, les organismes de formation ont su s'adapter aux enjeux du secteur ; ils offrent un large panel de contenus permettant de favoriser la montée en compétence des professionnels du bâtiment. L'offre locale de formation diplômante ou certifiante est bien développée, avec notamment plus de 35 diplômes professionnels, du CAP au Master.

En complémentarité des apports théoriques, le dispositif PRAXIBAT®, développé depuis 2013 en Lorraine, constitue une réponse pertinente aux besoins des professionnels (actuels et futurs) du secteur. Il propose une large gamme de formations à la maîtrise des gestes techniques. En 2016, le périmètre de l'ex-région Lorraine est couvert par 17 plateformes qui forment aux techniques de pointe dans 7 technologies de la performance énergétique et des énergies renouvelables. Sur le territoire de la Maison de l'Emploi du Grand Nancy, le Lycée professionnel Héré est équipé de deux-plateformes PRAXIBAT®, spécialisées en ventilation et éclairage performant. A Pont-à-Mousson, hors territoire d'intervention de la Maison de l'Emploi, le CFA du BTP propose également deux plateaux techniques, centrés sur l'apprentissage des gestes en isolation et bois énergie.

## CONTENU

---

- Mettre en œuvre le Plan d'actions « vertBâtiment-Grand Nancy » en lien avec la Maison de l'Emploi du Grand Nancy et l'ensemble des partenaires. Ce plan d'actions constitue le volet « emploi » du 6<sup>ème</sup> P.L.H.D.
- Expérimenter un dispositif de formation intégrée au travail (FIT ou formation sur les lieux du chantier) dans le cadre des marchés publics et privés de rénovation énergétique. La FIT sera proposée aux entreprises adjudicataires et à tous leurs personnels intervenant sur le chantier pour accompagner la montée en compétence des professionnels du bâtiment dans le domaine de la performance énergétique et la qualité environnementale du bâti.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Sensibiliser à l'évolution des métiers liés au Grenelle de l'Environnement
- Améliorer la formation initiale et continue
- Contribuer au développement de l'emploi
- Mieux communiquer sur les métiers liés au Grenelle de l'Environnement
- Utiliser les chantiers de rénovation comme lieu de formation pour favoriser la montée en compétence des professionnels du bâtiment tout en mobilisant les plateaux de formation PRAXIBAT<sup>®</sup> existants et les formateurs de ces plateaux. Cette démarche innovante doit permettre l'accélération de la montée en compétence mais aussi la prise de conscience de la nécessité, dans ce domaine, du travail en « équipe intégrée » pour répondre aux exigences de performance énergétique dans le bâtiment. Ces formations pourront aussi permettre la création de « groupements d'intervention »
- En complément de cette action essentielle à la montée en compétence des professionnels du bâtiment, la Maison de l'Emploi du Grand Nancy propose de développer les actions suivantes :
  - réaliser annuellement un baromètre des marchés de la performance énergétique dans le Grand Nancy. Ce baromètre sera un recueil des évolutions attendues du chiffre d'affaires de la performance énergétique à N+5,
  - sensibiliser l'ensemble des publics aux enjeux de la performance énergétique du bâti : Depuis 2010, la Maison de l'Emploi du Grand Nancy a développé des supports spécifiques : vidéos sur les métiers de la performance énergétique ; maquettes pédagogiques sur les thèmes de l'isolation, l'étanchéité à l'air et à l'eau, l'inertie... ; conférences, de fiches compétences et de l'offre de formation dans le domaine de la performance énergétique et de la qualité environnementale du bâti en valorisant l'offre de formation FEEBAT et les plateaux techniques PRAXIBAT.
  - accompagner les entreprises du bâtiment dans leurs recrutements : La Maison de l'Emploi du Grand Nancy a développé, avec l'appui de la fondation BTP+ plus, un outil de recrutement permettant d'identifier les savoirs et les compétences des candidats dans le domaine de la performance énergétique et de la qualité environnementale du bâti
  - cet outil basé sur le principe du serious game permet de mettre et de tester en situation réelle les candidats potentiels identifiés par les entreprises.

## PARTENARIAT

---

- Maison de l'Emploi du Grand Nancy
- Métropole du Grand Nancy, Etat
- ADEME Lorraine, Chambre des Métiers et de l'Artisanat 54, Fédération départementale du BTP 54, AFPA, services de l'Education nationale, Pôle Emploi, Mission locale, ALEC, LQE, Conseil régional de Lorraine, Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, CAPEB, organismes de formation...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

- Subvention annuelle à la Maison de l'Emploi

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du P.L.H.

PROJET

### Renforcer le partenariat avec les professionnels de l'habitat pour promouvoir l'éco-construction

#### CONTEXTE

Les objectifs issus des lois du Grenelle de l'Environnement invitent les collectivités et les professionnels de l'habitat à construire des bâtiments plus propres et plus économes en énergie. Or, la création d'un habitat performant et financièrement accessible requiert pour sa conception et sa construction des professionnels compétents en mesure de mettre en œuvre les principes de l'éco-construction et de répondre ainsi à la demande.

Promoteurs, architectes, bureaux d'études spécialisés fournisseurs d'énergie, centres de recherches... sont ainsi invités à renouveler leurs pratiques et leurs modes de faire. Le développement de l'éco-construction nécessite en effet de mobiliser de nombreuses compétences impactant à la fois les filières du BTP, les métiers de la conception, du conseil et de l'évaluation ou encore des finances. Cette mutation des métiers doit être accompagnée et se faire pas à pas.

De nombreuses initiatives existent en effet d'ores et déjà ; deux études réalisées pour la Maison de l'Emploi du Grand Nancy (cf fiche action n° 26) et par l'agence SCALEN pour le Grand Nancy (juin 2010) permettent à cet égard de mesurer les potentiels de développement local (notamment en termes d'emploi) de ce nouveau marché et proposent différentes recommandations pour promouvoir l'éco-construction sur le Grand Nancy.

Le Pôle de compétitivité/FIBRE-ECO-MATERIAUX du Grand Est dont le Grand Nancy est membre adhérent constitue un réseau de recherche qui œuvre dans les domaines des éco-matériaux, de l'éco-construction et de l'habitat sain.

Au regard du parcours de la transition énergétique sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy, si l'offre d'accompagnement pour les particuliers était bien définie avec la Maison de l'Habitat et du Développement Durable, le lien avec les professionnels (artisans, entreprises, banques...) devait être amplifié. Cela a été souligné dans le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), adopté dès 2012, dans le but de massifier encore plus les rénovations et donc les travaux de maîtrise de l'énergie.

C'est pourquoi le Grand Nancy s'est doté, en novembre 2016, d'une Plateforme de la Rénovation énergétique de l'Habitat, issue de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, portée par l'Agence Locale de l'Énergie Nancy Grands Territoires, qui cible notamment les axes suivants :

- l'animation, avec les partenaires (Maison de l'Emploi, FFB, CAPEB, Chambre des Métiers, LQE, Pôle Fibre Energivie...), de formations adaptées aux entreprises pour accentuer le recours aux matériaux biosourcés et aux performances BBC à atteindre dans les travaux,
- la création de groupements d'entreprises sur le modèle DOREMI (Dispositif Opérationnel de Rénovation Énergétique des Maisons Individuelles - outil de formation-action servant à dynamiser le marché de la rénovation) afin de développer ce type de portage sur le territoire pour augmenter les rénovations globales énergétiques BBC,
- le développement des offres bancaires pour proposer une offre complète et attractive favorisant le passage à l'acte...

La Métropole du Grand Nancy a également signé le 9 mai 2017 une convention avec la Fédération du BTP 54, lançant un cluster « construction et conception durable ». Ce cluster, réunissant de nombreux partenaires parmi lesquels l'OMH du Grand Nancy et Gipeblor, permettra une effectivité croissante dans des domaines tels que les travaux de rénovation énergétique en copropriété ou l'adaptation des logements au vieillissement.

## CONTENU

---

- Accompagner, développer et optimiser les filières locales dans le cadre d'un réseau d'acteurs afin de mutualiser les savoir-faire ainsi que d'encourager et de valoriser l'innovation et les transferts de technologie.
- Contribuer à développer les compétences des professionnels du bâtiment pour répondre à la demande de leurs clients.
- Promouvoir des sites exemplaires pour leurs performances énergétiques.
- Informer et sensibiliser.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

### **Renforcer l'éco-construction au sein des projets communautaires :**

- Renforcer le partenariat avec les fédérations du BTP par la signature d'une charte renouvelée.
- Réaliser un bâtiment démonstratif à but pédagogique en matière d'éco-construction.
- Réfléchir aux modalités d'élaboration et de mise en œuvre d'un « Guide de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ».

### **Accompagner le développement des entreprises de l'éco-construction :**

- Recenser les besoins des entreprises.
- Développer une démarche de type « cluster éco-construction » en lien avec le « Pôle FIBRE » (réseaux d'entreprises) afin de fédérer les différents professionnels constructeurs, fabricants, fournisseurs, architectes, bureaux d'études spécialisés, centres de recherches...) via notamment : la création des groupes de travail interprofessionnels pour étudier et élaborer des « process » et favoriser la reproductibilité des projets.
- Encourager le développement d'entreprises innovantes du secteur.
- Conforter l'offre de formations (continue et initiale) à destination des professionnels proposée par les partenaires du Grand Nancy (confère fiche action n° 26).
- Participer à l'organisation de formations aux enjeux énergétiques liés au logement pour les professionnels de l'action sociale, les acteurs de l'énergie et du logement, pour les gardiens d'immeuble...
- Contribuer à la mise en place de brochures spécialisées destinées aux professionnels en lien avec la Maison de l'Emploi du Grand Nancy.

### **Rendre lisible l'offre en matière d'éco-construction sur le Grand Nancy :**

- Rendre plus lisible l'offre des professionnels de la construction et de la rénovation en réactualisant le « Guide du Logement » du Grand Nancy et en y intégrant un annuaire des entrepreneurs spécialisés en matière de rénovation énergétique et « labélisés » sur le Grand Nancy et sa couronne (via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable en partenariat avec la FBTP 54 et la CAPEB).
- Créer en partenariat avec les professionnels des supports pédagogiques en partenariat avec les partenaires à destination du grand public. Par exemple : guide(s) à l'usage des familles, campagne(s) de communication, exposition, animations, logement-témoin (implanté dans une zone sensible par exemple)...
- Informer sur les différents signes de qualité qui existent et qui certifient la qualité des compétences des professionnels (ex : label éco-artisan).

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy, Communes et État.
- Partenaires associés : Maison de l'Emploi du Grand Nancy, pôle fibre, Ademe, FBTP 54, CAPEB, ordre des architectes, SCALEN...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

PROJET

## **FICHE ACTION 34**

### **Développer des actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages pour un bon usage des logements et des technologies**

#### **CONTEXTE**

---

Un constat : même dans un logement labellisé en BBC (bâtiment basse consommation), 30% de l'économie de l'énergie dépend du mode de vie des habitants dans le logement !

Ce résultat rappelle qu'au-delà des techniques mobilisées, les usages et les « petits arrangements de la vie quotidienne » conditionnent fortement la consommation énergétique réelle des logements. Une démarche de maîtrise de la consommation d'énergie ne suffit pas à elle seule, mais nécessite également, dès la phase de conception, une prise en compte des modes de vie des résidents et un accompagnement des habitants lors de la remise des clés. En ce sens, la livraison d'un bâtiment à basse consommation ne saurait se concevoir sans la fourniture d'un mode d'emploi, voire sans l'organisation d'un suivi de maintenance.

Il convient également de souligner qu'en 2013, une charte d'engagement régional pour la qualité de service a été signée par l'ensemble des organismes H.L.M. présents sur la Lorraine. 7 engagements ont été définis et acceptés par les organismes H.L.M. notamment en matière d'accueil des nouveaux habitants, de qualité de service et de parcours résidentiels.

#### **CONTENU**

---

- Renforcer la culture du développement durable et sensibiliser / éduquer les habitants aux problématiques de sobriété énergétique et de maîtrise des nouvelles technologies.
- Conseiller, guider et soutenir les habitants du Grand Nancy emménageant dans des « éco-quartiers » ou des « maisons économiques et écologiques ».
- Aider et soutenir les propriétaires ou locataires du parc existant.

#### **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

##### **Informier et sensibiliser le grand public :**

- Sensibiliser et informer le grand public et les entreprises locales, via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy, sur les bonnes pratiques et les éco-gestes à travers différents outils de communication : campagnes d'affichage, brochures types, fiches pédagogiques (ex : alléger sa facture d'eau, bien isoler sa maison, consommer autrement, co-voiturer, les gestes pour économiser de l'énergie à la maison...), site internet dédié, éco-calculatrices, événements dédiés à l'énergie, création d'un logement-témoin pour montrer concrètement au public et aux scolaires les possibilités d'actions...
- Informer sur les différents signes de qualité qui existent et qui certifient la qualité des compétences des professionnels (ex : label éco-artisan).
- Accompagner l'auto-réhabilitation (conduite par les associations) en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy.

#### **Dans les nouveaux quartiers d'habitat :**

- Remettre systématiquement aux nouveaux habitants un guide d'accueil, mettre en place un comité d'accueil et un évènement lors de la livraison du quartier à l'initiative des communes.

#### **PARTENARIAT**

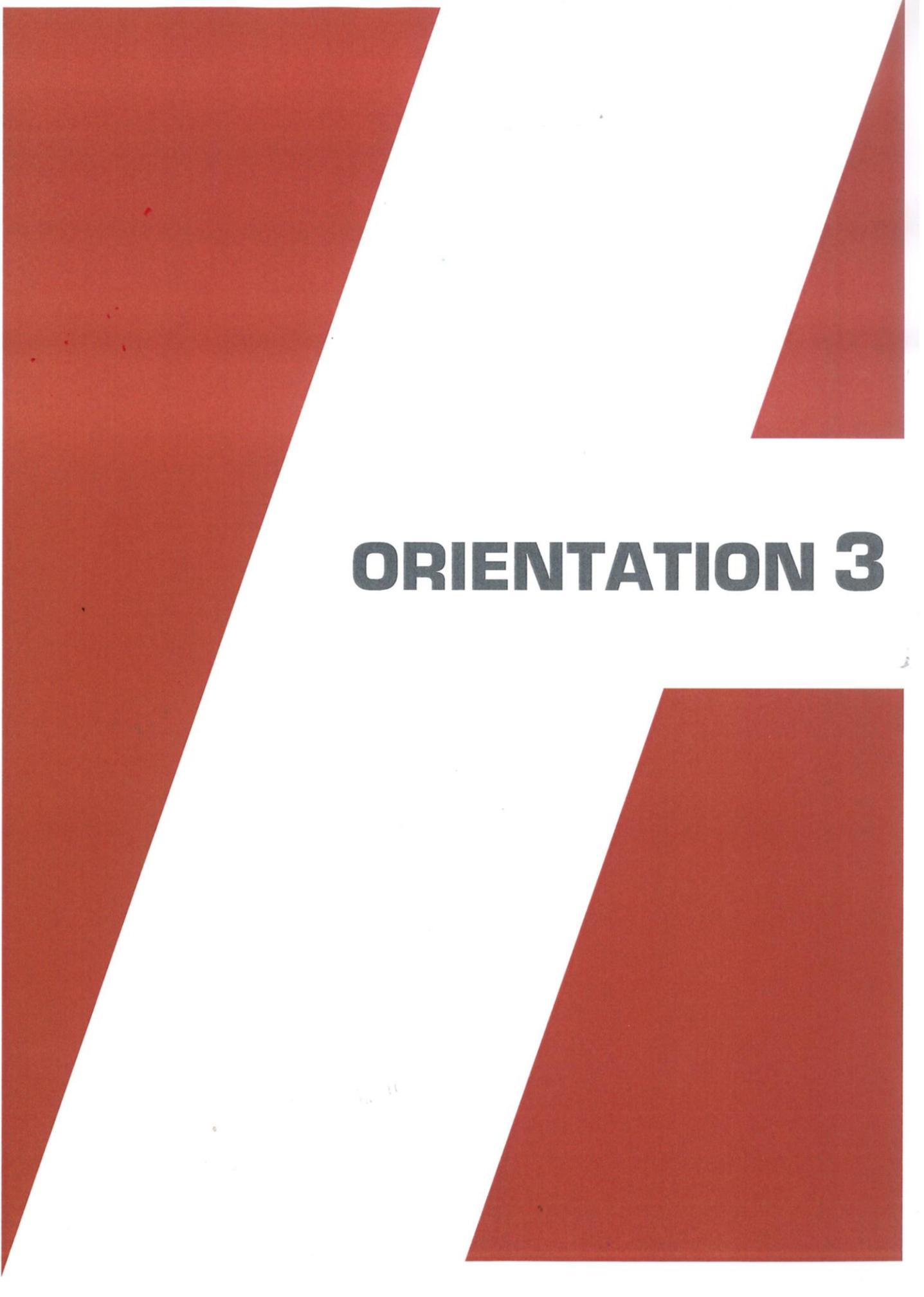
---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés : Agence Locale de l'Énergie, Bailleurs HLM, Arelor, Réciprocité, SPL Grand Nancy Habitat ...

#### **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.



# **ORIENTATION 3**

# Mettre en place une politique favorisant les équilibres résidentiels dans la Métropole du Grand Nancy

Compétence de droit des Communautés urbaines puis des Métropoles, l'équilibre social de l'habitat a vu son contenu s'enrichir au cours des deux dernières décennies.

Ainsi, la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a posé pour la première fois un objectif « quantifié » de mixité sociale en imposant à toutes les communes d'une agglomération de plus de 200 000 habitants d'avoir au moins 20 % de logements sociaux, préfigurant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Cette loi érige en obligation l'atteinte du taux de 20 % de logements pour certaines communes, sous peine de sanctions financières, l'Etat exerçant en la matière un contrôle a minima triennal, un pouvoir de sanction voire un pouvoir de substitution.

Le logement social est assimilé à un véritable instrument de mixité sociale. Les politiques de l'habitat se sont donc appuyées très fortement sur la production de logement social, H.L.M. ou privés conventionnés, pour impulser une stratégie permettant de participer à l'atteinte d'un objectif de mixité sociale et de répondre à la nécessité, affirmée par la loi Besson de 1990, de garantir un droit au logement pour toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières.

La Métropole du Grand Nancy s'est inscrite dans cette logique. Elle a initié et soutenu le développement du parc H.L.M. dans une logique de rééquilibrage territorial.

En participant pleinement à la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale, qui prévoyait notamment la construction de 500.000 logements sociaux sur 5 ans, la Métropole du Grand Nancy a su saisir les opportunités d'approfondir sa politique locale de l'habitat en contractualisant avec l'Etat :

- pour prendre dès 2005 la délégation de compétence des aides à la pierre
- pour mettre en œuvre un ambitieux projet de rénovation urbaine sur 7 grands quartiers H.L.M. de l'agglomération.

Dès 2005, le rôle complémentaire de ces deux dispositifs, aide à la pierre et projet de rénovation urbaine, traduisait clairement une vision globale de la politique locale de l'habitat.

Le Grand Nancy a, en particulier depuis 2005, et la territorialisation du 5<sup>ème</sup> P.L.H., développé une politique de répartition de la production de l'offre dans l'agglomération, s'appuyant sur un principe de **solidarité intercommunale** puisque les 20 communes participent à la dynamique de développement et de rééquilibrage du parc locatif social.

On peut ainsi constater qu'en 2002, **57% du parc HLM était situé en Zone Urbaine Sensible (ZUS)**. A périmètres constants **en 2015, le taux est de 44%**.

La politique volontariste du Grand Nancy a permis de décliner, de manière opérationnelle, le principe de mixité à l'échelle de l'agglomération :

- mixité fonctionnelle des nouveaux sites de développement, afin de construire de véritables « morceaux de ville », où l'on peut habiter, travailler, consommer.

- mixité résidentielle, en veillant à proposer différents types de produits logements en location ou en accession, individuel / intermédiaire / collectif...
- mixité générationnelle : en favorisant les parcours résidentiels et en veillant à l'accessibilité des bâtiments et des logements.
- mixité sociale : en veillant à ce que tous les ménages, quels que soient leurs revenus, puissent accéder à un logement

Par délibération du 23 novembre 2007, le Conseil du Grand Nancy a acté le principe « d'intégrer de façon systématique, dans chaque programme neuf de logements à loyer modéré, 10 à 15% de logements financés en P.L.A.I. », accompagnant ainsi la mise en œuvre de la loi pour le Droit Au Logement Opposable.

Ainsi, sur les 6 années de la délégation de compétence, 292 logements P.L.A.I. ont été engagés sur un objectif initial de 80 logements, démontrant pleinement le volontarisme du Grand Nancy, des communes et des bailleurs sociaux.

Le 6<sup>ème</sup> P.L.H.d. a permis de renforcer ce principe en portant le taux de P.L.A.I. à 30 % au sein de chaque opération neuve H.L.M. pour accompagner les objectifs de l'Etat. La mixité de chaque opération neuve est donc assurée. Les opérations d'acquisition-amélioration font l'objet d'une attention particulière, puisque les logements peuvent être déjà occupés, ou faire l'objet de rénovations plus ou moins lourdes.

Depuis, les lois Lamy et A.L.U.R. de 2014 ont réformé profondément les compétences des E.P.C.I., en leur attribuant des compétences obligatoires nouvelles :

- dans l'objectif d'assurer les équilibres résidentiels entre les territoires
- et de garantir la lisibilité des systèmes d'attributions de logements sociaux.

De nouveaux outils sont donc à développer sur la Métropole pour répondre à ces objectifs : Convention Intercommunale d'Attribution, Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur....

A ce titre, la loi Egalité et Citoyenneté a complété l'article L. 441 du Code de la Construction et de l'habitation afin de préciser que **l'objectif de mixité sociale** doit s'entendre comme « **permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la ville** ».

### **Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024**

L'A.N.R.U. a engagé un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.). Comme pour le P.R.U. précédent, ses orientations en matière d'habitat feront partie intégrante du nouveau P.L.H. et devront contribuer à rééquilibrer le parc locatif social au sein de l'agglomération.

Les territoires retenus, pour ce nouveau projet, sont issus des 1 300 quartiers de la politique de la ville.

**2 quartiers**, dont la rénovation sera d'**intérêt national** : le Plateau de Haye à Nancy/Maxéville et les Provinces à Laxou,

**1 quartier d'intérêt régional** : Haussonville-les Nations à Nancy et Vandoeuvre-lès-Nancy.

Les études qui seront menées dans le cadre du protocole de préfiguration permettront de partager un projet urbain qui contribuera au renforcement de la mixité sur les quartiers et l'agglomération.

Pour rappel, le N.P.N.R.U. sur le Grand Nancy vise notamment à :

- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- Augmenter (ou renforcer) la diversité de l'habitat (statuts, typologie de logements et de bâtiments) pour favoriser les parcours résidentiels et permettre un rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération,

- Mettre en place des principes partagés visant à favoriser la mixité sociale au sein du parc H.L.M., en s'appuyant notamment sur une convention intercommunale d'attribution.

Les compétences de la Métropole en matière d'équilibres résidentiels s'appuieront sur trois leviers :

- le développement de l'offre nouvelle, H.L.M. et privée, qui est mise en œuvre depuis trois décennies et qui est décliné dans l'orientation n°1 du P.L.H.
- l'affirmation d'une stratégie sur les attributions des logements au sein du parc H.L.M., qui est à construire à l'échelle d'agglomération
- les outils favorisant l'accès et le maintien dans le logement proposés par le Fonds de Solidarité pour le Logement qui est délégué au Grand Nancy pour 2 ans par le Conseil Départemental.

Cette orientation renvoie donc à des actions initiées dans le cadre de l'orientation n°1 et en particulier :

- produire une offre de logements diversifiée
- soutenir l'accession sociale à la propriété
- territorialiser la production de logements
- Poursuivre le Projet de Rénovation Urbaine
- Mettre en œuvre le NPNRU
- ...

## Deux objectifs au service de cette orientation déclinés en 3 fiches-actions

<p><b>OBJECTIF 1 :</b></p> <p><b>Mettre en œuvre des principes partagés en matière d'attribution de logements sociaux</b></p>	<p>FICHE ACTION 35 Assurer une gestion partagée de la demande de logement social et assurer le droit à l'information du demandeur</p> <p>FICHE ACTION 36 Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions</p>
<p><b>OBJECTIF 2 :</b></p> <p><b>Contribuer à la mise en œuvre du droit au logement</b></p>	<p>FICHE ACTION 37 Faire du Fonds de Solidarité Logement un outil de la politique locale de l'habitat</p>

# FICHE ACTION 35 (nouvelle)

## Assurer une gestion partagée de la demande de logement social et garantir le droit à l'information du demandeur

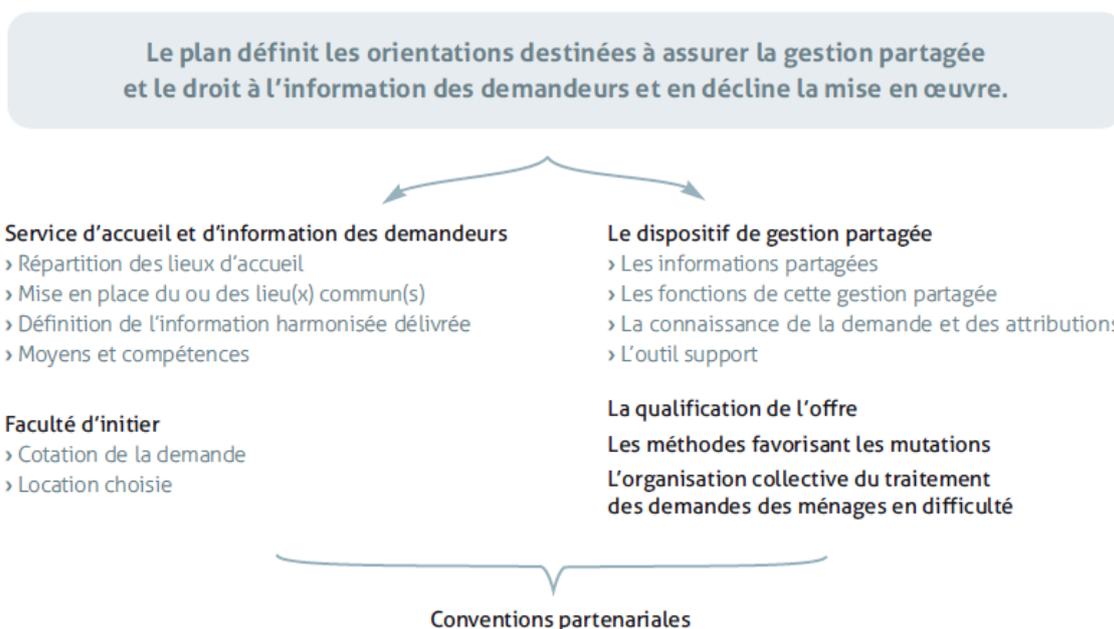
### CONTEXTE

Dans le prolongement des lois du 29 juillet 1998 relatives à la lutte contre les exclusions et du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement, la loi A.L.U.R. du 24 mars 2014 a approfondi la réforme de la gestion de la demande de logement social en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions à l'échelle des intercommunalités.

La loi A.L.U.R. pose de nouvelles obligations sur le process d'accès au logement social, à travers un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs qui, *a minima*, définira des orientations et mettra en place :

- un dispositif partagé de gestion de la demande, entre les bailleurs sociaux, les réservataires et l'E.P.C.I., qui s'appuie sur le dossier unique et la dématérialisation des pièces
- un dispositif d'information du demandeur, visant notamment à définir à un niveau commun de délivrance d'information.

Ces dispositifs vont contribuer à aiguiller le demandeur de logement social et lui permettre d'ajuster au mieux sa demande à la réalité du marché.



Source : « Réforme de la gestion de la demande : mettre en œuvre l'article 97 de la loi ALUR » repère n° 6 politiques sociales – Union sociale pour l'habitat

La demande H.L.M. est en augmentation sur le territoire du Grand Nancy (+14% entre 2013 et 2015), avec 7 128 demandeurs de logement social en 2015. A noter que 44% de la demande est portée par des demandes de mutation au sein du parc H.L.M., et que 60 % des demandes portent sur des appartements de 2 ou 3 pièces. Aussi, l'augmentation de la demande des ménages d'une personne est à prendre en compte, elle représente en effet 45 % des demandes.

L'enjeu de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion est *in fine*, d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et de la demande de logement social.

## **CONTENU**

---

- Simplifier les démarches du demandeur de logement social
- Assurer la lisibilité et l'efficacité du processus d'attribution
- Garantir un droit à l'information du public et des demandeurs de logement H.L.M.
- Identifier les situations qui nécessitent un traitement spécifique

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Elaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur
- Mettre en œuvre un dispositif partagé de gestion de la demande
- Mettre en œuvre un dispositif d'information du demandeur.
- Mettre en place un observatoire de la demande de logement social
- Mieux connaître les parcours résidentiels des ménages, en particulier au sein du parc H.L.M.
- Réfléchir au rôle de la Maison de l'habitat et du développement dans le service d'accueil et d'information du demandeur.

## **PARTENAIRES**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : Etat, Bailleurs H.L.M., Union et Solidarité, Arelor, communes, Action Logement, tout réservataire, Conseil départemental, représentants des locataires, représentants d'associations de défense des personnes en situation d'exclusion....

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

# FICHE ACTION 36 (nouvelle)

## Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale sur les attributions

### CONTEXTE

---

Les attributions des logements locatifs sociaux répondent à deux objectifs :

- participer à la mise en œuvre du droit au logement,
- et favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

A l'image des tendances constatées à l'échelle du territoire national, les quartiers d'habitat social du Grand Nancy représentent une part importante de l'offre H.L.M. à bas niveau de loyer du territoire. Ils ont vu au fil du temps leur rôle très social se renforcer.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle politique de la ville, les attributions des logements H.L.M. ont été identifiées comme un outil essentiel de mixité sociale.

Cependant, le rééquilibrage souhaité ne pourra être pleinement initié que si l'ensemble des leviers sont mobilisés :

- poursuivre la politique de rénovation du patrimoine H.L.M. pour maintenir l'attractivité de l'ensemble du parc, en s'appuyant notamment sur le N.P.N.R.U.
- permettre le développement d'une offre H.L.M. accessible financièrement au plus bas revenus en dehors des quartiers prioritaires. Cela peut être mis en œuvre tant le sur parc neuf, que sur le parc ancien. En effet, la loi permet désormais aux organismes HLM d'engager une nouvelle politique des loyers en déconnectant le loyer du logement de son financement initial. Ces réflexions pourront être menées par les organismes HLM dans le cadre de la nouvelle génération de conventions d'utilité sociale.

Identifiée comme chef de file de la stratégie des attributions, la Métropole devra partager avec l'ensemble des acteurs un diagnostic de l'occupation du parc locatif social, préalable nécessaire à la définition d'objectifs partagés. Ce nouvel axe de la politique locale de l'habitat s'inscrira naturellement en complément des ambitions en matière de diversification de l'habitat, portées par la Métropole du Grand Nancy, et qui devra contribuer aux équilibres résidentiels de l'agglomération.

La loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, pose un cadre minimal à ces stratégies d'attribution. Ainsi, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH qui ont au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Pour 2017, le plafond de ressources pour les demandeurs de la Métropole est de 6.288€ par unité de consommation,
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

La mise en œuvre de la politique d'attribution intercommunale impliquera une nouvelle gouvernance, la participation de la Métropole aux Commissions d'Attributions des logements, et à terme à la commission de médiation DALO.

### CONTENU

---

- Partager une vision de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération, dans le cadre d'une gouvernance renouvelée
- Concilier objectifs de mixité sociale, droit au logement et principe de non discrimination

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Mettre en place la Conférence intercommunale du logement
- A l'échelle de l'agglomération, adopter des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu. Ces orientations précisent :
  - les objectifs de mixité sociale à prendre en compte pour toutes les attributions de logements et les mutations, en tenant compte des QPV
  - les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal, bénéficiant du D.A.L.O., ou relevant du P.R.U.,
  - le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus. La loi fixe déjà de taux à 25%.
- Elaborer la Convention intercommunale d'attribution déclinant les orientations. Elle définira, en cohérence avec les objectifs du Contrat de Ville:
  - Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus hors QPV ;
  - Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes reconnue au titre du DALO et aux personnes prioritaires, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social,
  - Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
  - Pour les autres signataires et notamment les communes, des engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents engagements énumérés ci-dessus;
  - Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
  - Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- Relancer l'observatoire de l'occupation du parc locatif social
- Mettre en place un observatoire de la demande de logement social
- Déployer une gouvernance spécifique : commission de coordination, commission à l'échelle des QPV
- Accompagner les réflexions qui pourraient être menées par les organismes HLM sur la nouvelle politique des loyers
- Etre associé à l'élaboration et au suivi des conventions d'utilité sociale des organismes HLM

## PARTENAIRES

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy et Etat
- Partenaires associés : Bailleurs H.L.M., Union et Solidarité, Arelor, communes, Action Logement, tout réservataire, Conseil départemental, représentants des locataires représentants d'associations de défense des personnes en situation d'exclusion....

## ÉCHÉANCIER

---

Tout au long du PLH.

PROJET

## **FICHE ACTION 37 (nouvelle)**

### **Faire du Fonds de solidarité Logement un outil de la politique locale de l'habitat**

#### **CONTEXTE**

---

Le Grand Nancy a accédé, au 1er juillet 2016 au statut de Métropole. Cette évolution nécessite un transfert ou une délégation de certaines compétences du Département.

D'un commun accord, il a été convenu, entre le Conseil départemental de Meurthe et Moselle et la Métropole du Grand Nancy, de déléguer à celle-ci pour une période de deux ans, l'attribution des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement sur son territoire, avant un transfert complet au 1er janvier 2019.

Jusqu'alors, la politique de l'habitat du Grand Nancy investissait trois champs principaux :

- la production de logements
- l'amélioration de l'offre de logements
- l'animation d'un réseau partenarial.

Le nouveau volet qui étoffe la politique locale de l'habitat du Grand Nancy à la faveur de son passage en Métropole est essentiel puisqu'il s'agit de la solidarité.

Institué par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a été intégralement transféré au Département par la loi du 13 août 2004 avec le fonds de solidarité énergie et l'aide à la médiation locative.

Le FSL accorde, dans les conditions définies dans son règlement, des aides financières sous forme de cautionnement, prêts, avances remboursables ou secours, à des ménages qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'énergie. Le FSL prend en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des ménages locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement.

Le FSL accorde également une aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux organismes sans but lucratif qui assurent la gestion immobilière, pour le compte de leurs propriétaires, de logements réservés à des ménages à faibles ressources.

Le FSL participe donc directement à la mise en œuvre du droit au logement des ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'énergie.

Après la période de délégation, le FSL sera un outil pleinement intégré de la Métropole et irriguera l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

#### **CONTENU**

---

- Contribuer à l'accès et au maintien dans le logement des ménages éprouvant des difficultés particulières
- Mettre en place un règlement métropolitain pour 2019

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Poursuivre les interventions du F.S.L. dans la limite des budgets délégués en matière :
  - d'aides financières pour l'accès à un logement, pour le maintien dans un logement et pour le maintien de la fourniture d'énergie,
  - de mesures d'accompagnement social lié au logement confiées à des opérateurs externes,
  - de financement de la gestion locative adaptée confiée à des organismes agréés.
- Mettre en place un règlement Métropolitain à partir du 1er janvier 2019

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Conseil départemental et Métropole du Grand Nancy, jusqu'au 31 décembre 2018 puis Métropole à partir du 1er janvier 2019
- Partenaires associés : État, communes, organismes HLM, UNPI, AIVS, SPL Grand Nancy Habitat, Action logement, opérateurs...

## **MOYENS FINANCIERS**

---

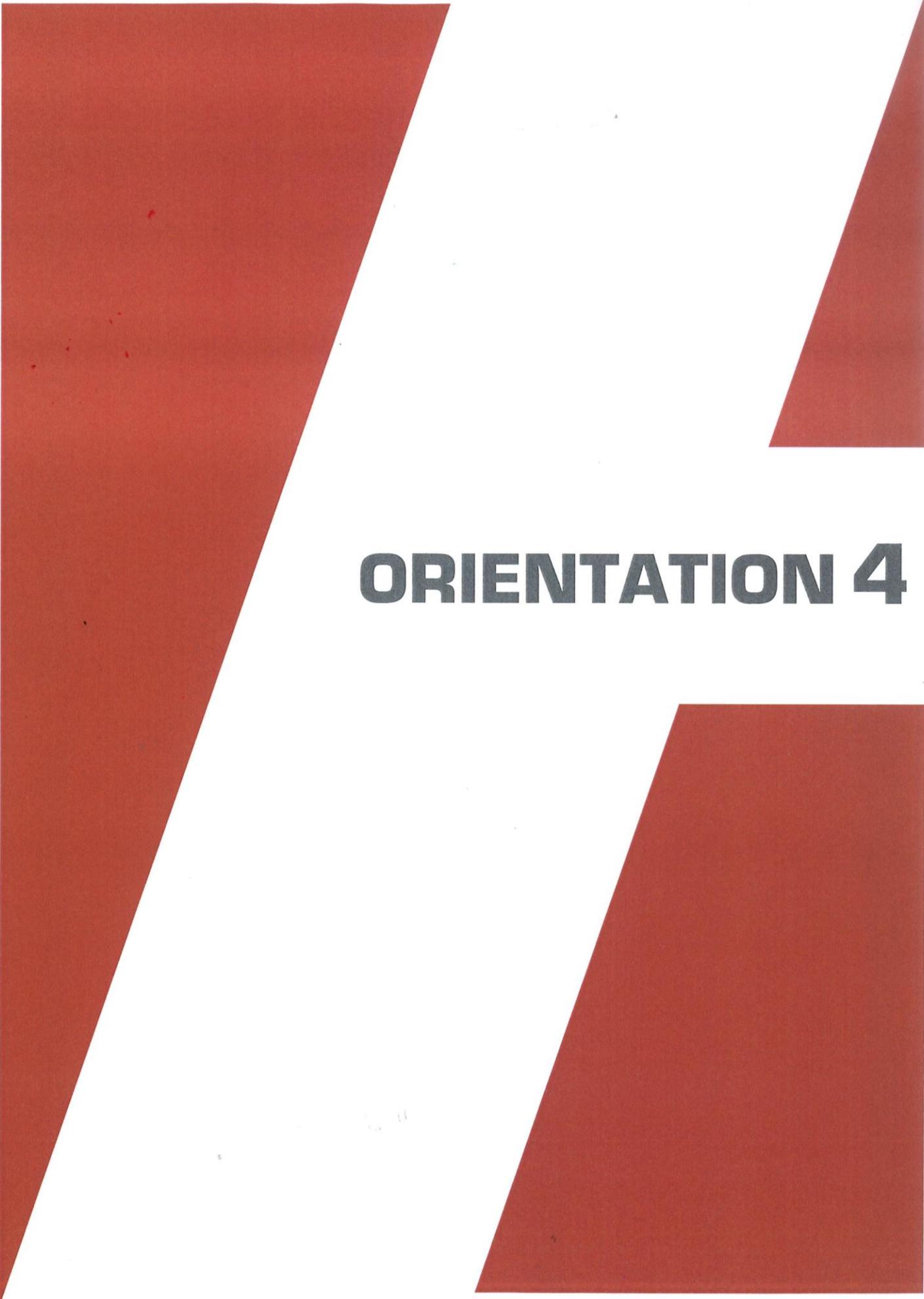
- Conseil Départemental, Métropole du Grand Nancy,

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

PROJET



# **ORIENTATION 4**

PROJET

# Renforcer les outils de gouvernance de la politique locale de l'habitat

## Faire « ensemble » pour réussir le PLH

Pionnière en matière de planification intercommunale de l'habitat depuis près de 40 ans, la Métropole du Grand Nancy dispose d'une longue expérience en matière de pilotage de sa politique ainsi que d'outils d'animation, d'évaluation et d'observation relativement performants.

Cependant, le PLH doit s'appuyer sur une gouvernance renouvelée et des partenariats refondés. La réussite des actions proposées repose en effet sur une adhésion de tous aux objectifs du PLH et une mobilisation concertée, en passant des communes aux promoteurs, des propriétaires aux entreprises. Il s'agit dès lors de définir de véritables partenariats opérationnels et de mettre en place des outils et des lieux permettant le partage et les échanges.

Pour cela, et afin de faire vivre le PLH au-delà du temps de son élaboration, il est proposé de renforcer le dispositif de pilotage et d'accompagnement des communes et des acteurs de l'habitat. Il s'agit grâce à de nouvelles méthodes de travail et une modernisation des outils de suivi de garantir la mise en œuvre et l'opérationnalité du PLH. Trois objectifs ont ainsi été définis comme prioritaires :

- mettre en cohérence les différentes politiques d'aménagement, d'urbanisme, de transport et de développement économique à l'œuvre ou en cours d'élaboration sur le territoire...
- fédérer l'ensemble des acteurs autour d'un projet commun, sur la base d'une nouvelle façon de travailler (tout particulièrement avec la sphère professionnelle) et une redéfinition des rôles et responsabilités de chacun pour une plus grande transversalité des actions et mutualisation des financements...
- enfin, refonder les outils d'observation et d'évaluation afin de mieux anticiper les évolutions, affiner les connaissances et davantage partager les constats.

## Trois objectifs au service de cette orientation, déclinés en sept fiches-actions

<p><b>OBJECTIF 1 :</b> <b>Mettre en cohérence les différentes politiques d'agglomération</b></p>	<p>FICHE ACTION 38 Articuler le PLH avec les différentes politiques (existantes et à venir) à l'œuvre sur le Grand Nancy</p>
<p><b>OBJECTIF 2 :</b> <b>Mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat autour d'outils de gouvernance renouvelés</b></p>	<p>FICHE ACTION 39 Contractualiser avec les communes et les bailleurs sociaux</p>
	<p>FICHE ACTION 40 Rendre cohérent le PLH avec les politiques des territoires environnants</p>
	<p>FICHE ACTION 41 Élargir la concertation avec la société civile et les habitants-usagers</p>
<p><b>OBJECTIF 3 :</b> <b>Observer, suivre et évaluer le PLH</b></p>	<p>FICHE ACTION 42 Piloter, suivre et animer la mise en œuvre du PLH</p>
	<p>FICHE ACTION 43 Faire évoluer les dispositifs d'observation</p>
	<p>FICHE ACTION 44 Évaluer la mise en œuvre du PLH</p>

## FICHE ACTION 38

### Articuler le PLH avec les différentes politiques (existantes et à venir) à l'œuvre sur le Grand Nancy

#### CONTEXTE

---

L'efficacité des politiques urbaines dépend directement de la mise en cohérence des différentes politiques publiques menées à l'échelle d'un territoire. Le Grand Nancy a engagé la mise en révision d'un nombre important de ses documents de planification : Plan Biodiversité, révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et élaboration du Plan Climat Énergie Territorial en 2011, adoption d'un nouvel Agenda 21 pour fin 2012, adoption en 2013 du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Meurthe-et-Moselle (SCoT Sud 54) et du nouveau Contrat de projet État-Région (CPER), mise en chantier des réflexions sur le 6ème « PLH durable et expérimental » entre 2010 et 2012...

Ces différentes échéances à venir doivent permettre de réfléchir à la mise en cohérence des démarches engagées ainsi qu'à l'évolution des PLH dans la hiérarchie des documents d'urbanisme. Les SCoT et les PLH ont vu, ces dernières années, leur rôle et place re-questionnés dans l'organisation pyramidale des documents d'urbanisme.

En effet, la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009, dite « MOLLE », prévoit que les Plans locaux d'urbanisme (PLU) intercommunaux intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH. Rappelons également que le projet de loi dit « Grenelle 2 » prévoyait dans ses premières versions de simplifier l'organisation pyramidale des documents et de favoriser une meilleure intégration des politiques publiques (urbanisme, transport, habitat) autour de la création d'un PLU intercommunal intégrant notamment PDU et PLH. Et, si cet amendement n'a pas été retenu dans la rédaction finale de la loi, les débats et les questionnements restent ouverts, notamment en matière d'instruction des permis de construire, clefs de voûte de la mise en œuvre des mesures issues du Grenelle de l'Environnement et des futures réglementations thermiques.

L'articulation des différentes politiques sectorielles soulève des questions juridiques notamment dans leur traduction dans le PLU.

En juillet 2015, le Grand Nancy a lancé l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal qui tiendra lieu de PLH et de PDU, matérialisant la convergence des politiques publiques sectorielles.

#### CONTENU

---

Mettre en cohérence, décliner et intégrer les objectifs du PLH avec :

- les documents d'urbanisme des 20 communes membres du Grand Nancy : Plan local d'urbanisme (PLU) et Plan d'occupation des sols (POS),
- Elaborer le volet PLH du futur PLUi HD
- les documents de planification et les différentes politiques sectorielles du Grand Nancy : Projet d'agglomération, Agenda 21, Plan Climat Énergie, Plan déplacements urbains (PDU), Plan Biodiversité, Schéma de développement économique, Document d'aménagement commercial (DAC), politique foncière, Projet de rénovation urbaine (PRU), programme local de l'agriculture...
- le Schéma de Cohérence territoriale du Sud Meurthe-et-Moselle (SCoT Sud 54),
- les politiques mises en œuvre par le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, notamment le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage...

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Actualiser l'ensemble des PLU et POS et les mettre en compatibilité avec le PLH.
- Mettre en place un groupe de réflexion sur les enjeux liés à la mise en cohérence et à la mise œuvre des politiques métropolitaines.
- Contribuer à l'élaboration du futur P.L.U. intercommunal qui tiendra lieu de PLH et de PDU

## **PARTENARIAT**

---

- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy et communes, SCoT Sud 54, Conseil Départemental 54, SCALEN...
- Groupe EXPER.(terminé)

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

#### CONTEXTE

---

Les communes, de par leurs différentes prérogatives en matière d'urbanisme et de proximité, constituent des acteurs incontournables de la mise en œuvre du PLH. Le principe de développement d'un cadre partenarial entre le Grand Nancy, les bailleurs sociaux et les communes disposant de logements H.L.M. a ainsi été posé.

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques, dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (anciennes Zones Urbaines Sensibles - Z.U.S.), en matière de qualité de service et de présence renforcée, de tranquillité,...

Dans le cadre de la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, ce dispositif a été pérennisé pour la période 2015-2020 par la Loi de finances 2015 et étendu aux nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France.

Aussi, les actions relevant du pilier 2 « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier. A l'échelle des communes, il s'agit de définir des ambitions partagées, afin de garantir un bon fonctionnement du parc pour une plus grande cohésion sociale et territoriale.

A ce titre, les actions menées en matière de présence, de sur-entretien, de tranquillité résidentielle, d'actions d'insertion, ..., qui induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux font désormais l'objet d'une contractualisation quadripartite entre l'Etat, les organismes H.L.M., les communes et la Métropole. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (T.F.P.B.), situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, vise à compenser ces dépenses et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

Un comité territorial à l'échelle de chaque quartier de la politique de la ville se tient désormais au minimum une fois par an, pour assurer le suivi des conventions de T.F.P.B. et l'élaboration des programmes d'actions, avant leur validation en comité de pilotage d'agglomération dédié à la T.F.P.B. Ce comité territorial couvre le même périmètre que celui des actuelles conventions de G.U.P.

Les conventions cadre sont annexée au Contrat de ville.

#### CONTENU

---

Les conventions d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. ont pour objectif de définir avec le Grand Nancy, l'Etat, les communes et les bailleurs sociaux le cadre des engagements des bailleurs pour réaliser des actions de gestion renforcée de leur parc dans les quartiers de la politique de la ville.

Cette contractualisation porte également sur la gestion urbaine de proximité.

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Intégrer les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes.
- Définir annuellement le programme d'actions dans le cadre des conventions d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. signées entre les communes, le Grand Nancy, l'Etat et les bailleurs sociaux.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilote : Métropole du Grand Nancy et Etat
- Partenaires associés : communes et bailleurs sociaux, Union et Solidarité, signataires du Contrat de ville, associations de locataires du parc HLM, conseil de concertation locatives...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Signature des conventions : 2016  
Programmes d'actions élaborés de manière annuelle

## **FICHE ACTION 40**

### **Rendre cohérent le PLH avec les politiques des territoires environnants**

#### **CONTEXTE**

---

Les dynamiques territoriales du Grand Nancy doivent être considérées en interdépendance et en complémentarités avec les intercommunalités limitrophes et voisines de l'agglomération. Il s'agit donc de rechercher un maximum de cohérence avec les autres démarches territoriales et notamment d'articuler les politiques sectorielles à l'échelle des bassins de déplacements et du SCoT Sud 54.

#### **CONTENU**

---

- Gérer la complémentarité avec les intercommunalités voisines dans un contexte d'interdépendance des territoires, d'accroissement des mobilités résidentielles et des mobilités.
- Rechercher une mise en cohérence avec les autres démarches territoriales, notamment articuler les politiques sectorielles à l'échelle des bassins de déplacements et du SCoT Sud 54.

#### **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

---

- Échanger régulièrement avec les territoires voisins sur les politiques de l'habitat et de déplacement dans le cadre du SCoT Sud 54.

#### **PARTENARIAT**

---

- Pilote : SCoT Sud 54
- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy et EPCI avoisinants, SCALEN...

#### **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

# FICHE ACTION 41

## Élargir la concertation avec la société civile et les habitants-usagers

### CONTEXTE

---

Longtemps, les politiques d'habitat et plus largement d'aménagement du territoire se sont concentrées sur l'offre : en matière de logements, de transport, de services, d'infrastructures... Et longtemps, les acteurs de l'habitat et de la ville ont pensé qu'il suffisait de « faire pour », pour répondre aux besoins des populations et des acteurs économiques. Avec l'essor de la société de l'information et de la participation, elles doivent désormais apprendre à « faire avec » et mobiliser plus largement encore les habitants-usagers dans la conception et la gestion de leur cadre de vie.

La nouvelle politique de la ville a encadré, pour la renforcer, la représentation des habitants dans les instances de gouvernance : mise en place de conseils citoyens à l'échelle de chaque QPV, participation de ces Conseils au comité de pilotage du Contrat de ville...

De plus, les locataires du parc HLM sont également associés lors de l'élaboration des conventions d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les nouvelles instances de pilotage des politiques d'attribution font également une place aux locataires, ou représentants d'association d'usagers tant pour l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur que pour la future Conférence Intercommunale du Logement.

### CONTENU

---

- Mettre en place une réflexion collective avec et pour les habitants.
- Poursuivre les actions de communication, de sensibilisation et de pédagogie sur les enjeux d'habitat et d'aménagement de l'agglomération.
- Faire participer les habitants à la production des projets urbains et d'habitat.

### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Renforcer et pérenniser le rôle de la « Maison de l'Habitat et du Développement Durable ».
- Réactualiser le « Guide pratique du logement de l'agglomération nancéienne ».
- Informer et communiquer largement sur les enjeux d'habitat et d'aménagement, diffuser les expériences novatrices, recueillir les attentes des ménages, réaliser des expositions thématiques, participer aux salons, organiser des conférences-débats sur les questions d'habitat, visites d'opérations novatrices...
- Associer les habitants aux démarches d'élaboration de projets d'aménagement de nouveaux quartiers et opérations d'habitat en développant les méthodes de participation de la population à ces processus.
- Organiser des échanges réguliers avec le Conseil de Développement Durable.
- Promouvoir les appels à projets / les concours d'idées pour produire de l'innovation (autopromotion, coopératives d'habitants...)...

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy et communes.
- Partenaires associés : SCALEN, FNAIM, UNPI, associations de locataires, conseils citoyens...

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

PROJET

# FICHE ACTION 42

## Piloter, suivre et animer la mise en œuvre du PLH

### CONTEXTE

---

La qualité et l'efficacité de la mise en œuvre du PLH tiennent en grande partie à la qualité du « système de pilotage et d'animation » mis en place. Celui-ci doit s'articuler autour de trois grandes missions :

- garantir le portage politique du Programme Local de l'habitat tout au long de sa durée,
- assurer l'animation du programme d'actions et l'implication des différents acteurs afin de fédérer une communauté d'acteurs et de « faire vivre » le PLH,
- participer à l'attractivité territoriale du Grand Nancy
- mettre en œuvre les nouvelles compétences de la Métropole en matière d'attribution.

### CONTENU

---

- Organiser un pilotage partenarial.
- Animer le débat local : rassembler les acteurs de l'habitat et poursuivre le travail d'information et d'échanges engagé lors de l'élaboration du 6<sup>ème</sup> PLH durable.

### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

**Au niveau du pilotage et de l'animation :**

- Reconduire pour le nouveau PLH les instances existantes : Conférence Territoriale de l'Habitat (CTH), Comité de pilotage (COFIL), réunions du groupe EXPER...
- Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement
- Poursuivre l'organisation des « Entretiens annuels de l'habitat durable » du Grand Nancy.
- Poursuivre des réunions techniques (une cellule de coordination) régulières entre les services du Grand Nancy, les bailleurs, l'agence SCALEN et l'État
- Animer des groupes de travail thématiques avec les acteurs de l'habitat concernés par le thème abordé.
- Organiser des réunions régulières et des visites de terrains à visée pédagogique, dans le but de sensibiliser les différents acteurs (élus, socio-professionnels, associations et personnes morales associées) aux réalisations concrètes (éco-quartiers, opérations mixtes, hébergement d'urgence, logement très social, logement étudiant, opérations de promotion immobilière privée, opérations de rénovation urbaine, etc.).
- Diffuser largement l'information relative à la politique de l'habitat du Grand Nancy, prioritairement auprès des élus, aussi bien auprès des professionnels que du grand public, notamment via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy.
- Actualiser les tableaux de bord.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy et communes.
- Partenaires associés pour les différentes instances de pilotage : État, Communes, bailleurs sociaux, professionnels locaux de l'aménagement, du logement et de la construction (privés et publics), Médias pour la communication , l'agence Scalen

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

## FICHE ACTION 43

### Faire évoluer les dispositifs d'observation

#### CONTEXTE

---

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat innovante et concertée à l'échelle de l'agglomération doit s'appuyer sur une connaissance permanente de la situation du marché du logement et des besoins des ménages. Gérés par l'agence SCALEN, les dispositifs d'observation ont atteint leurs limites d'exploitation alors qu'ils doivent pouvoir proposer des outils d'analyse dynamiques, prospectifs et pédagogiques, d'aide à la décision pour les politiques de l'habitat. Deux axes doivent en particulier faire l'objet d'une meilleure prise en compte : la connaissance de la demande et des aspirations des ménages (demandes et attributions des logements sociaux, parcours résidentiels...) et la mesure du développement durable en lien avec l'habitat.

#### CONTENU

---

Renforcer et moderniser les dispositifs permanents d'observation de l'habitat afin de :

- faire évoluer les questionnements en intégrant de nouveaux indicateurs de développement durable et en apportant des éclairages prospectifs aux analyses afin de mieux anticiper les évolutions à venir (veille prospective).
- affiner l'observation des segments de marché et des territoires pertinents et mettre en synergie les analyses des différents segments pour une analyse globale de la conjoncture.
- développer et structurer les échanges avec les professionnels de la filière afin de partager les informations et les analyses (en organisant des temps de restitution, des séances de formation... au sein de l'agence) pour des observatoires partenariaux et « vivants ».

#### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Promouvoir le système d'information géographique (SIG) comme outil d'observation du PLH et d'aide à la décision :
  - enrichir les données du SIG,
  - créer des outils de suivi et de cartographie thématiques,
  - et renforcer la vision transversale de la politique de l'habitat.
- Redéfinir les indicateurs en fonction des actions à mettre en place et au regard de l'outil SIG.
- Assurer une production régulière des observatoires et en valoriser les travaux via la création d'une « lettre de l'habitat ».
- Développer des partenariats avec l'Université.
- Assurer une mission de « benchmarking » sur les enjeux et les actions menées en dehors du Grand Nancy.

## **PARTENARIAT**

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy et communes.
- Partenaires associés : Agence SCALEN, l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs privés, notaires, agences immobilières, banques...).

## **ÉCHÉANCIER**

---

Tout au long du PLH.

PROJET

# FICHE ACTION 44

## Évaluer la mise en œuvre du PLH

### CONTEXTE

---

Évaluer régulièrement la mise en œuvre du Programme d'actions et, si nécessaire, redéfinir certaines orientations ou objectifs constituent des étapes clés pour l'efficacité et la mise en œuvre d'une politique publique de l'habitat.

Précisons que la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (dite « loi MOLLE ») a renforcé cette étape avec un bilan obligatoire portant sur la réalisation du PLH à mi-parcours et à l'issue de la période de validité du PLH.

### CONTENU

---

- Suivre de manière annuelle la réalisation des conventions de contractualisation signées avec les communes et les bailleurs.
- Réaliser un bilan annuel et mesurer l'impact des programmes et actions mis en œuvre dans le cadre du PLH, pour une meilleure réactivité du pilotage de l'action locale.
- Conduire une évaluation à mi-parcours, réorienter le cas échéant les actions insuffisamment suivies d'effets et ajouter, le cas échéant, les actions qui n'auraient pas été identifiées au départ.
- Conduire une évaluation au terme de la mise en œuvre du PLH.

### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Poursuivre la gestion du tableau de bord annuel de l'ensemble des actions du PLH mises en œuvre, examinées par registre d'action et par commune.
- Mettre en place à mi-parcours et au terme de la mise en œuvre du PLH un dispositif d'évaluation des actions menées et de la mobilisation des acteurs.

### PARTENARIAT

---

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés pour les différentes instances de pilotage : État, bailleurs sociaux, professionnels locaux de l'aménagement, du logement et de la construction (privés et publics) + Médias pour la communication.
- Agence SCALEN, ...

### ÉCHÉANCIER

---

À mi-parcours et à la fin de la mise en œuvre du PLH.

**2017**  
**2022**

Juin 2017

— **MODIFICATION DU** —  
**6<sup>e</sup> PROGRAMME LOCAL**  
**DE L'HABITAT DURABLE**  
— **ORIENTATIONS & PROGRAMME D'ACTIONS** —

**SCALEN**  
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

**métropole**  
**GrandNancy**

LES ATELIERS DU BRAS VERT  
49 bd d'Austrasie • CS 20516 • 54008 NANCY Cedex  
Tél. : 03 83 17 42 00 • [contact@agencescalen.fr](mailto:contact@agencescalen.fr)

[www.agencescalen.fr](http://www.agencescalen.fr)

22-24, viaduc Kennedy • CO 80036  
54035 NANCY cedex  
Tél. : 03 83 91 83 91

[www.grandnancy.eu](http://www.grandnancy.eu)