

Communauté de communes du Bassin de Pompey

PLUi HD

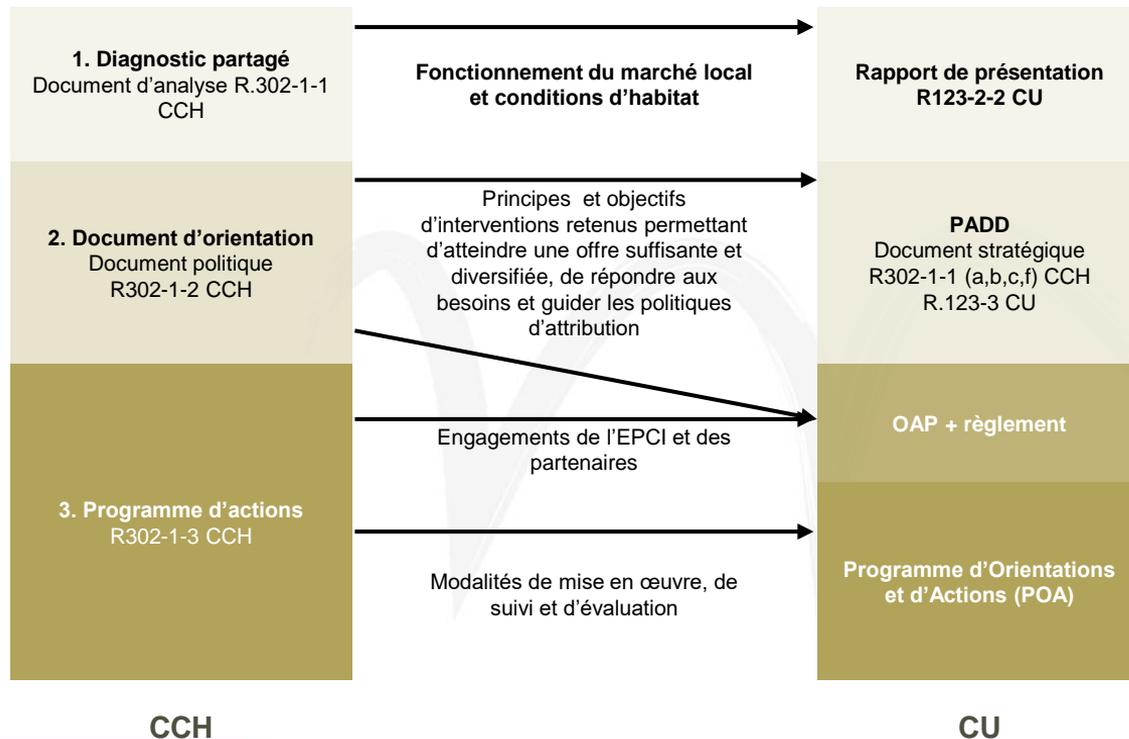
Validation du « PLH » : POA + déclinaisons dans
le PLUI
8 mars 2019



L'inscription du PLH dans le PLUI HD

Cadre juridique depuis la loi ALUR (24 mars 2014)

P
L
H



P
L
U
I
H
D

Synthèse des actions du POA au regard du PADD

Axes du PADD

Promouvoir un territoire innovant, rayonnant et de proximité

Renforcer l'attractivité du territoire

Un développement durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des citoyens

Actions

1. Conforter l'enveloppe urbaine et mobiliser les anciennes friches
2. Poursuivre et amplifier la politique foncière
- 3A. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le maintien d'une production de logements sociaux et la renégociation de la délégation des aides à la pierre
- 3B. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le développement de produits neufs
- 4A. Poursuivre la requalification du parc privé et renégocier la délégation de compétence
- 4B. Lutter contre le développement du mal logement et l'habitat indigne dans le parc privé
5. Améliorer le parc de logement sur le plan énergétique
6. Poursuivre la veille active sur l'évolution du parc social dans le cadre des nouveaux outils issus de la loi égalité et citoyenneté
7. Améliorer la réponse en logement des jeunes
8. Accompagner le vieillissement de la population dans le logement
9. Répondre aux besoins des gens du voyage et veiller à la bonne utilisation des espaces
10. Poursuivre l'animation de la politique locale de l'habitat et l'observatoire local de l'habitat

Axes du PADD

Promouvoir un territoire innovant, rayonnant et de proximité

Renforcer l'attractivité du territoire

Un développement durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des citoyens

Actions

1. Conforter l'enveloppe urbaine et mobiliser les anciennes friches
2. Poursuivre et amplifier la politique foncière
- 3A. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le maintien d'une production de logements sociaux et la renégociation de la délégation des aides à la pierre
- 3B. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le développement de produits neufs
- 4A. Poursuivre la requalification du parc privé et renégocier la délégation de compétence
- 4B. Lutter contre le développement du mal logement et l'habitat indigne dans le parc privé
5. Améliorer le parc de logement sur le plan énergétique
6. Poursuivre la veille active sur l'évolution du parc social dans le cadre des nouveaux outils issus de la loi égalité et citoyenneté
7. Améliorer la réponse en logement des jeunes
8. Accompagner le vieillissement de la population dans le logement
9. Répondre aux besoins des gens du voyage et veiller à la bonne utilisation des espaces
10. Poursuivre l'animation de la politique locale de l'habitat et l'observatoire local de l'habitat

Synthèse des actions du POA au regard du PADD



Axes du PADD

Promouvoir un territoire innovant, rayonnant et de proximité

Renforcer l'attractivité du territoire

Un développement durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des citoyens

Actions

1. Conforter l'enveloppe urbaine et mobiliser les anciennes friches
2. Poursuivre et amplifier la politique foncière
- 3A. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le maintien d'une production de logements sociaux et la renégociation de la délégation des aides à la pierre
- 3B. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le développement de produits neufs
- 4A. Poursuivre la requalification du parc privé et renégocier la délégation de compétence
- 4B. Lutter contre le développement du mal logement et l'habitat indigne dans le parc privé
5. Améliorer le parc de logement sur le plan énergétique
6. Poursuivre la veille active sur l'évolution du parc social dans le cadre des nouveaux outils issus de la loi égalité et citoyenneté
7. Améliorer la réponse en logement des jeunes
8. Accompagner le vieillissement de la population dans le logement
9. Répondre aux besoins des gens du voyage et veiller à la bonne utilisation des espaces
10. Poursuivre l'animation de la politique locale de l'habitat et l'observatoire local de l'habitat

Action 1 : Conforter l'enveloppe urbaine et mobiliser les anciennes friches

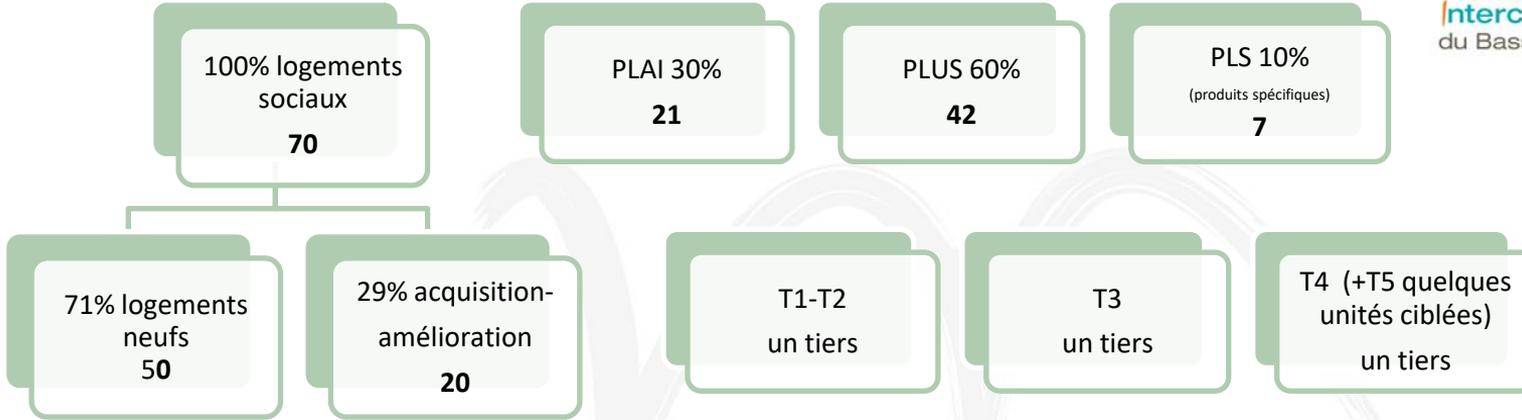
Communes	En nombre de logements									Indice construction par an pour 1 000 habitants dans le cadre du PLH
	Zone U	Zone 1AU	Zone 2AU	dont zones AU en reconversion	dont logements en extension	Estimation de la mobilisation des interstices urbains	Total	Potentiel constructible par an	Objectif PLH	
Bouxières-aux-Dames*	0	130	183		50	128	441	22	18	4.4
Champigneulle	0	144	245	44	120	53	442	22	18	2.7
Custines	0	103	69		119	14	186	9	8	2.6
Faulx	40	115	102		153	93	350	18	15	11.0
Frouard	152	340	223	30	474	10	725	36	30	4.5
Lay-Saint-Christophe*	17	82	65	70	0	82	246	12	10	4.1
Liverdun	156	110	250	250	26	78	594	30	25	4.1
Malleloy	26	10	109		75	31	176	9	7	7.6
Marbache	61	67	82		96	21	231	12	10	5.6
Millery	10	107	121		62	31	269	13	11	17.8
Montenoy	12	37	68		56	54	171	9	7	17.0
Pompey	65	380	26	380	26	44	515	26	21	4.4
Saizerais	28	156	203	10	197	67	454	23	19	12.2
Total	567	1 781	1 746	784	1 454	706	4 800	240	200	4.9

*ces communes soumises aux obligations SRU devront mobiliser plus rapidement certaines zones pour respecter les obligations SRU

Il s'agit :

- de poursuivre le PIAF **en redéfinissant les périmètres d'intervention sur lesquels** un portage foncier s'avère réellement nécessaire : opérations à long terme, secteurs avec propriétés foncières diffuses en lien avec la redéfinition des zones AU dans le cadre du présent PLUI
- de **diversifier les modalités de portage foncier pour des opérations d'aménagement à court terme** : portage direct de la Communauté de Communes, concession d'aménagement avec des opérateurs privés ou publics...
- de mettre en place **le droit de préemption sur les zones urbaines ou de projet.**
- **de mettre en place un droit de préemption renforcé** sur certaines zones par exemple les cœurs de bourg afin de pouvoir intervenir dans le cadre d'un projet sur les petites copropriétés ou en lien avec les commerces.
- de renforcer la stratégie foncière sur les espaces à protéger. Pour cela la mise en place d'un partenariat avec la SAFER est nécessaire.

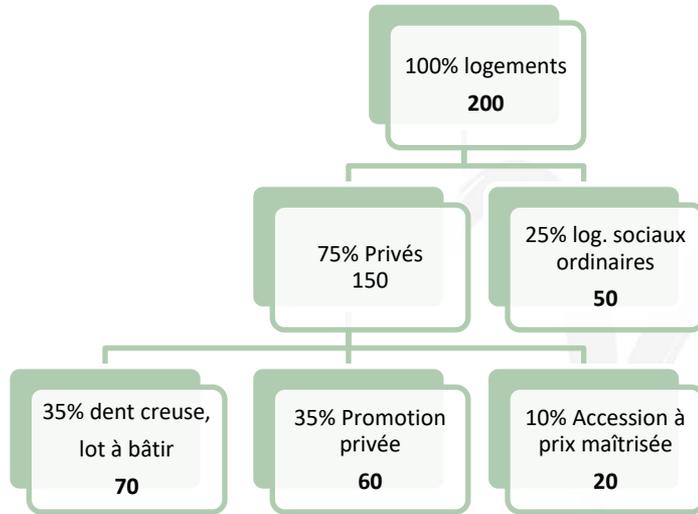
Action 3A : Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le maintien d'une production de logements sociaux et la renégociation de la délégation des aides à la pierre



L'expérimentation de la mutualisation intercommunale des objectifs SRU ?

- adaptation du règlement des aides. Les opérations à aider seraient : les opérations d'acquisition-amélioration situées en cœur de bourg, les opérations de logements sociaux d'intérêt communautaire.
- une aide à la surcharge foncière dans les opérations d'aménagement globale portée par le Bassin (dans les OAP identifiées) ou les cœurs de bourg.
- réflexion sur garanties d'emprunt
- Être signataire des CUS et suivre la vente de logements sociaux

Action 3B : Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le développement de produits neufs



Favoriser des opérations d'accèsion à prix maîtrisée à la propriété en mettant un place un fond intercommunal spécifique et qui pourrait donner lieu à de l'aide à la surcharge foncière sous réserve du respect d'un cahier des charges à définir.

Le montage permet de rassurer les banques et les ménages mais le prix de sortie doit être bien défini : autour de 180 000 et 200 000€.

Action 4A : Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le développement de produits neufs



- Renouveler et poursuivre la politique d'aide à l'amélioration de l'habitat par la mise en place d'une nouvelle opération soutenant les dispositifs de l'Anah sur le territoire

Réfléchir dans ce cadre à la mobilisation des nouveaux outils offerts par la loi ELAN et notamment l'Opération de Revitalisation Territoriale qui associe la question du logement à celle des commerces.

- Abondement financier de la communauté de communes pour l'amélioration du parc privé

- Renégociation de la délégation de compétence des aides à la pierre sur le volet privé : le Bassin de Pompey souhaite conserver cette délégation et doit renégocier son cadre en 2019

Action 4 B : Lutter contre le développement du mal logement et l'habitat indigne dans le parc privé

- **Poursuivre** les partenariats engagés sur le repérage des situations d'habitat indigne avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- **Une ingénierie complémentaire à développer pour :**
 - **Renforcer l'action du Bassin de Pompey en développant des compétences en matière de Service Hygiène et Salubrité.**
 - **Mobiliser les nouveaux outils réglementaires sur les cœurs de bourg.** La mise en place de ces outils nécessite une délibération communautaire. Sa mise en œuvre peut être déléguée aux communes.
 - **Autorisation de mise en location :** les propriétaires-bailleurs ont obligation de demander une autorisation auprès de la collectivité préalablement à la mise en location d'un bien. L'autorisation est nécessaire pour obtenir les aides au logement. Cette procédure nécessite la mise en œuvre de moyens d'instructions importants (délais d'un mois – l'absence de réponse valant autorisation) et la présence d'un personnel assermenté au titre des infractions au Règlement de Salubrité Départemental pour effectuer les visites de logement.



Action 4 B : Lutter contre le développement du mal logement et l'habitat indigne dans le parc privé



- **Inscrire dans le PLUI une disposition fixant une proportion de logements d'une taille minimale**, permettant d'encadrer les phénomènes de division de logement (a minima dans les cœurs de bourg)

Au titre de la compétence urbanisme (Article L111-6-1-1 du CCH)

Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, par le conseil municipal dans des zones délimitées en application de [l'article L. 151-14](#) du code de l'urbanisme. (Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.)

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou, à défaut, le maire peut refuser l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme en application du même article.

Action 5 : Améliorer le parc de logements sur le plan énergétique



- **Mise en place et animation de la plate-forme rénovation énergétique** d'amélioration de l'habitat : un des objectifs est notamment d'augmenter la capacité d'accueil et de conseil aux habitants.
 - Réactivation du partenariat avec les professionnels du bâtiment et leur fédération afin d'éviter les démarchages abusifs et de favoriser un réseau d'entreprise performant
 - Développement d'actions avec le secteur bancaire pour favoriser le financement des projets d'amélioration
 - Mise en place d'un travail avec les ménages sur les usages des bâtiments innovants dans le parc social afin que les usages ne remettent pas en cause les gains énergétiques
- **Poursuivre le travail avec les bailleurs sociaux sur les charges afin que les gains réalisés profitent également aux locataires**
- **Travailler au développement de l'électro mobilité dans les secteurs d'habitat social**
- **Valoriser la réalisation de projets exemplaires sur le plan énergétique dans les opérations neuves et dans l'ancien**
- Mises en concurrence de lots dans le cadre de grandes opérations d'aménagement en secteur non bâti ou bâti.

Action 6 : poursuivre la veille active sur l'évolution du parc social dans le cadre des nouveaux outils issus de la loi égalité et citoyenneté



- **Elaborer les documents stratégiques de la CIL** : Document d'orientations, Convention Intercommunale d'Attributions, Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.
- **Mettre en œuvre les objectifs d'attributions** fixés à travers ces documents et mobiliser les outils nécessaires (référentiel des résidences du parc social) : a été réaffirmé la demande de communication des données à la résidence.
- **Suivre et évaluer les travaux de la CIL** à travers une instance de pilotage partenariale (commission de coordination).
- **Veille sur les conditions de vente du logement social**

Action 7 : améliorer la réponse en logement des jeunes



Il s'agit de renforcer les partenariats existants du logement des jeunes au travers :

- **d'échanges avec la mission locale** du Val de Lorraine pour identifier les demandes logement des jeunes originaires ou travaillants sur le Bassin de Pompey
- **d'identifier les pistes de travail** possible avec la nouvelle résidence pour les jeunes qui s'est ouverte en 2018 sur Maxéville.
- **de développer des petits logements** à loyers modérés dans les opérations proches des gares et des lieux d'emplois (20% par exemple).
- **de communiquer auprès de la population** sur les dispositifs d'information et l'offre de logements proposée à proximité.
- **de mener un groupe de travail** avec les entreprises du secteur sur les besoins en logement des jeunes salariés.

Action 8 : accompagner le vieillissement de la population dans le logement

- Intégrer dans le futur dispositif d'amélioration du parc privé, les aides à l'adaptation des logements
- Mener une action de sensibilisation spécifique auprès de ce public pour que les travaux interviennent en amont des difficultés. Les tranches d'âge cibles seraient donc 65-70 ans.
- Poursuite de la participation du Bassin de Pompey aux travaux de l'observatoire de l'accessibilité du parc social.
- Compléter le parcours résidentiel des seniors sur le territoire intercommunal avec la mise en place de produits spécifiques : résidence accompagnée.



Action 9 : Répondre aux besoins des gens du voyage et veiller à la bonne utilisation des espaces

- Poursuite de l'entretien de l'aire d'accueil
- Le Bassin de Pompey à disposition un terrain pour les trois premières années du schéma pour l'aire tournante de grand passage.
- Identifier plus précisément le nombre de ménages concernés par la problématique de sédentarisation et réfléchir à l'opportunité de mettre en place une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale dans le cadre de la réflexion départementale sur le schéma d'accueil des gens du voyage.
- Encadrer dans le cadre du PLUI l'utilisation des espaces par rapport aux gens du voyage et réfléchir aux secteurs potentiels d'habitat adapté.
- Engager un partenariat avec la SAFER pour prévenir les acquisitions de foncier agricole ou naturel
- Animer des groupes de travail sur cette question



Action 10 : Poursuivre l'animation de la politique locale de l'habitat et l'observatoire local de l'habitat



- **Actualiser chaque année l'observatoire de l'habitat**
 - Adaptation des principaux indicateurs de suivi et d'évaluation du PLH et des données à mobiliser chaque année au regard des actions et orientations.
 - Réalisation de monographies communales actualisée chaque année avec les résultats des nouveaux recensements
- **Organiser le suivi politique et l'ajustement des actions en fonction des résultats de l'observatoire**
 - Réunion annuelle de la commission de suivi du PLH pour évoquer les bilans et difficultés éventuels
 - Réunions plus régulières pour attribuer les aides et subventions
- **Pérennisation du partenariat du PLH (restitutions régulières de l'observatoire, journée habitat...)**
 - Réunion annuelle avec l'ensemble des partenaires réunis à l'occasion de l'élaboration du PLH : bilan annuel des actions du PLH, de l'observatoire.
- **Publication de la lettre de l'observatoire de l'habitat**



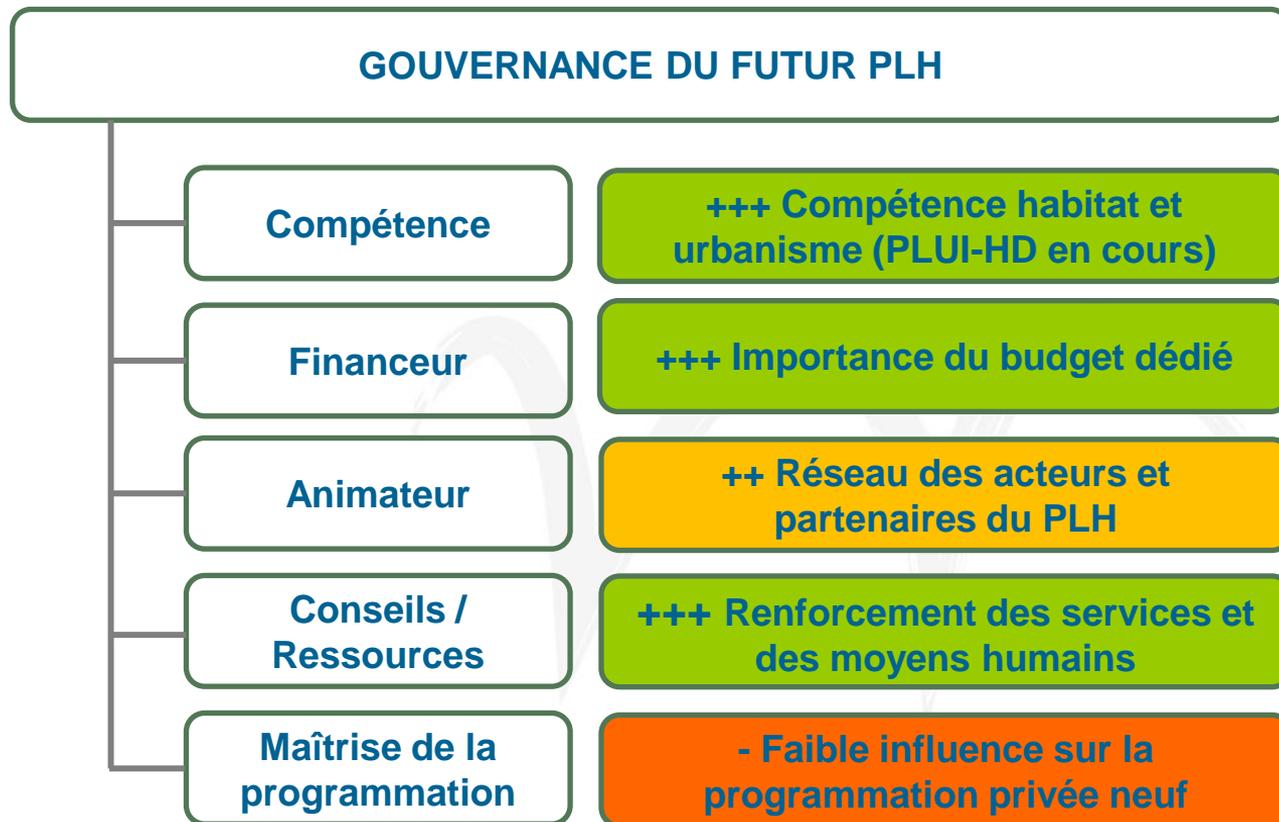
Synthèse : la traduction des actions POA dans le PLUI HD

Actions	Zonage	Règlement	OAP
1. Conforter l'enveloppe urbaine et mobiliser les anciennes friches	Zones U, 1AU, 2AU	Règles de densités (en lien avec le SCOT)	Rappel des densités du SCOT ou des projets si connu dans les grandes zones
2. Poursuivre et amplifier la politique foncière	Secteur de projet		
3A. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le maintien d'une production de logements sociaux et la renégociation de la délégation des aides à la pierre		Obligations renforcées pour Liverdun et Bouxières	Inscription de principes de mixité
3B. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le développement de produits neufs			
4A. Poursuivre la requalification du parc privé et renégocier la délégation de compétence			
4B. Lutter contre le développement du mal logement et l'habitat indigne dans le parc privé		Inscription d'une taille minimale de logements	
5. Améliorer le parc de logement sur le plan énergétique			
6. Poursuivre la veille active sur l'évolution du parc social dans le cadre des nouveaux outils issus de la loi égalité et citoyenneté		Cf atelier environnement	
7. Améliorer la réponse en logement des jeunes			
8. Accompagner le vieillissement de la population dans le logement			Dans certaines OAP une attention pour ces publics
9. Répondre aux besoins des gens du voyage et veiller à la bonne utilisation des espaces		Réglementation des espaces	
10. Poursuivre l'animation de la politique locale de l'habitat et l'observatoire local de l'habitat			

La mise en œuvre du programme d'actions dans le temps

Actions	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Conforter l'enveloppe urbaine et mobiliser les anciennes friches	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel
2. Poursuivre et amplifier la politique foncière	Veille foncière	Veille foncière	Veille foncière	Veille foncière	Veille foncière	Veille foncière	Veille foncière
3A. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le maintien d'une production de logements sociaux ...	Travail sur la DAP et Redéfinition du règlement intercommunal	Attribution de subvention	Attribution des subventions				
3B. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le développement de produits privés neufs	Suivi des prix de sortie et de charges foncières éventuelles						
4A. Poursuivre la requalification du parc privé et renégocier la délégation de compétence	Etude préop. Négociation DAP	Mise en place du nouveau dispositif	Animation	Animation	Animation	Animation	Animation
4B. Lutter contre le développement du mal logement et l'habitat indigne dans le parc privé	Mise en œuvre et recrutement ou formation interne ?	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi
5. Améliorer le parc de logement sur le plan énergétique	Animation Plate forme	Animation Plate forme Premières mises en concurrence	Animation Plate forme				
6. Poursuivre la veille active sur l'évolution du parc social dans le cadre des nouveaux outils issus de la loi égalité et citoyenneté	Elaboration du document d'orientation et de la CIA	Réunion CIL et com. de coord. Elaboration du Plan	Réunion CIL et com. de coord.				
7. Améliorer la réponse en logement des jeunes	Réunion de travail annuelle	Réunion de travail annuelle	Réunion de travail annuelle	Réunion de travail annuelle	Réunion de travail annuelle	Réunion de travail annuelle	Réunion de travail annuelle
8. Accompagner le vieillissement de la population dans le logement	Action de communication	Animation du PIG	Animation du PIG	Animation du PIG	Animation du PIG	Animation du PIG	Animation du PIG
9. Répondre aux besoins des gens du voyage et veiller à la bonne utilisation des espaces	Veille foncière	Veille foncière et repérage des sédentarisés	Veille foncière				
10. Poursuivre l'animation de la politique locale de l'habitat et l'observatoire local de l'habitat	Adaptation de l'observatoire et Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan triennal	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel

Actions	Moyens
1. Conforter l'enveloppe urbaine et mobiliser les anciennes friches	Moyens humains existants
2. Poursuivre et amplifier la politique foncière	Moyens humains existants Renforcement des moyens financiers
3A. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le maintien d'une production de logements sociaux	Moyens humains et financiers existants (redéfinition des aides)
3B. Favoriser la diversification de l'offre de logements avec le développement de produits privés neufs	Moyens humains existants Renforcement des moyens financiers (surcharge foncière)
4A. Poursuivre la requalification du parc privé et renégocier la délégation de compétence	Moyens humains et financiers existants (redéfinition des aides)
4B. Lutter contre le développement du mal logement et l'habitat indigne dans le parc privé	Développement de nouveaux moyens humains
5. Améliorer le parc de logement sur le plan énergétique	Moyens humains et financiers existants (redéfinition des aides)
6. Poursuivre la veille active sur l'évolution du parc social ...	Moyens humains existants
7. Améliorer la réponse en logement des jeunes	Moyens humains existants
8. Accompagner le vieillissement de la population dans le logement	Moyens humains existants
9. Répondre aux besoins des gens du voyage et veiller à la bonne utilisation des espaces	Moyens humains et financiers existants
10. Poursuivre l'animation de la politique locale de l'habitat et l'observatoire local de l'habitat	Moyens humains existants



Annexes



1. Présentation des dispositifs

Autorisation de mise en location - Article L635-1 à 11 et R635-1 à 5 du CCH

PI

Logements ciblés	Logements locatifs privés (non conventionnés à APL). Possibilité de spécifier des catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis
Objectifs et zonages	Les zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le PDALHPD. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.
Modalités de demande	La demande d'autorisation doit être obtenue avant la signature du contrat de bail. En cas de mutation, le nouveau propriétaire doit déclarer le transfert de l'autorisation. L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. <i>Le contrat portant reconduction ou renouvellement de la location ou avenant à ce contrat n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.</i>
Documents à transmettre par le demandeur	Formulaire Cerfa n° 15652*01+ le dossier de diagnostic technique

ina
ompey Hab

1. Présentation des dispositifs

Autorisation de mise en location - Article L635-1 à 11 et R635-1 à 5 du CCH



Effets	<p>Possibilité de refuser ou de soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.</p> <p>Cette autorisation doit être jointe au <u>contrat de bail</u>.</p>
En cas de non déclaration ou de refus	<p>L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.</p> <p>Non déclaration : amende allant jusqu'à 5000 € en cas de non déclaration. L'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation</p> <p>Mettre en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable peut être sanctionné par une amende allant jusqu'à 15000 €</p> <p>Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes mentionné à <u>l'article 3 de la loi n° 90-449</u> du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.</p>

ina
'ompey Hab

