

# COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

### 2<sup>ème</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE

(Juin 2018)



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Table des matières

Introduction .....	3
I : La Communauté de Communes Terres Toulaises : un territoire élargi à 42 communes .....	5
A : Présentation générale de la Communauté de Communes Terres Toulaises .....	5
B : Accessibilité du territoire .....	7
C : Démographie .....	9
D : Aperçu socio-économique .....	12
II : Les caractéristiques des 19 974 logements du territoire .....	15
A : Le parc de logements .....	15
B : Marché du logement .....	22
III : Les enjeux et les actions stratégiques du PLH initial à poursuivre sur le territoire élargi .....	26
IV : Le PLH, intégré dans le futur PLUI-H .....	27
V : ANNEXES : Monographies communales .....	28

## Introduction

La Communauté de Communes Terres Toulaises et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat ont décidé d'associer leurs efforts pour élaborer une politique foncière et locale de l'habitat inscrite dans un Programme Local de l'Habitat (PLH). **Arrêté définitivement le 28 juin 2012, par délibération communautaire, ce PLH initial devait, réglementairement, perdurer pendant 6 ans soit jusqu'en 2018.**

Ce PLH a connu une **1<sup>ère</sup> modification simplifiée en 2015** suite à la fusion de la CC du Toulous (CCT) et celle des Côtes en Haye faisant évoluer **la nouvelle intercommunalité à 34 communes.**

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2017**, la CCT a fusionné avec la Communauté de Communes de Hazelle en Haye (CC2H), pour constituer **la Communauté de Communes Terres Toulaises (CC2T) comptant 42 communes.**

A préciser que la commune d'Hamonville a quitté la CCT afin de rejoindre un EPCI limitrophe.

**Cette 2<sup>ème</sup> modification simplifiée porte donc sur l'élargissement du périmètre d'actions du PLH au nouveau territoire fusionné à 42 communes.**

La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée (définie à l'article L302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation), aux motifs d'une évolution du contexte démographique, économique et social, et d'un élargissement de périmètre, après consultation des services de la Direction Départementale des Territoires, a été retenue. En effet, les 9 communes fusionnées en 2017 représentent environ 6% de la population du nouvel EPCI (INSEE 2014<sup>1</sup>) et ne revêtent pas de caractéristiques propres à bouleverser l'économie générale du document, bien que leur identité propre, doit être prise en compte dans le Programme Local de l'Habitat.

**Le présent PLH modifié et opérationnel à l'échelle des 42 communes est prorogé jusqu'à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Habitat (PLUI H) prescrit par délibération communautaire en mars 2017. L'adoption définitive du PLUI H est fixé prévisionnellement à 2020.**

<sup>1</sup> INSEE 2014 : données actualisées en juillet 2017

### Rappel synthétique de l'historique en matière d'Habitat :

- La CC2T a adopté un **Programme Local de l'Habitat (PLH)** en 2012 (suite à l'obligation inscrite dans la loi MOLLE) pour la **période 2012-2018**. Une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée de ce document de programmation a été réalisée, en octobre 2015, suite à la fusion avec la CC des Côtes-en-Haye (9 communes).

Ce PLH a également fait l'objet d'un **bilan triennal** devant le **Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement** (CRHH) en octobre 2015.

- La CC2T a mis en œuvre une **première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat entre mai 2004 et mai 2007**. Une étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2013 par le Centre d'Amélioration du Logement de Meurthe-et-Moselle (CAL54). Une **deuxième OPAH est actuellement en cours**, pour la **période 2015-2018**. Un **avenant** a été signé le **24 juillet 2017** afin que ce dispositif **soit opérationnel à l'échelle des 42 communes de la CC2T**.

- La **Ville de Toul** bénéficie d'une **OPAH de Renouvellement Urbain** depuis 2012, sur le périmètre du centre médiéval et sous maîtrise d'ouvrage communale. Ce dispositif a été prolongé jusqu'à décembre 2018 avant d'enclancher une nouvelle OPAH RU en début d'année 2019.

- Dans le cadre des obligations légales et réglementaires (PLH et présence d'un **Quartier Prioritaire de la Ville**), la CC2T doit élaborer un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attribution**. Pour se faire, la CC2T a créé et réuni sa 1<sup>ère</sup> **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** le 5 juillet 2016. A noter, que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, **l'office HLM Toul-Habitat est rattaché à la CC2T** et induit, entre autre, la désignation des membres du Conseil d'Administration en Conseil Communautaire.

- L'ancienne **Communauté de Communes de Hazelle-En-Haye n'avait pas d'obligation légale de se doter d'un PLH et n'a pas développé d'actions spécifiques concernant l'habitat**.

- De par sa prise de compétence en urbanisme, la CC2T a **prescrit un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Habitat (PLUi-H)** en mars 2017. Dans ce contexte, il a donc été décidé la prolongation du PLH modifié et opérationnel sur les 42 communes jusqu'à l'adoption définitive du PLUi H soit prévisionnellement début 2021.

# I : La Communauté de Communes Terres Tuloises : un territoire élargi à 42 communes

## A : Présentation générale de la Communauté de Communes Terres Tuloises

De par la fusion au **1<sup>er</sup> janvier 2017** de la CC du Tulois et celle de Hazelle en Haye, a été formée la **Communauté de Communes Terres Tuloises (CC2T)** qui réunit **42 communes** représentant **une population totale de 44 997 habitants** (*INSEE 2014, données actualisées en juillet 2017*).

Cette intercommunalité se situe à l'ouest du département de la Meurthe et Moselle entre les anciennes cités ducales de Bar-le-Duc et de Nancy. A l'est et à l'ouest, deux espaces naturels majeurs, les Côtes de Toul et la forêt de Haye, marquent ses limites avec le département de la Meuse pour l'une et avec la Métropole du Grand Nancy pour l'autre.

**Proche de l'agglomération nancéienne, bien raccordée aux réseaux structurants** (autoroute A31, axe routier N4, ligne ferroviaire), la CC2T se révèle être **un territoire attractif**, qui **s'organise autour de Toul, ville-centre de 15 966 habitants<sup>2</sup>**, concentrant **emplois, commerces, équipements et services**, et constituant également **un pôle d'habitat diversifié**.

La CC2T est incluse dans le périmètre du **Pays Terres de Lorraine**, ainsi que du **SCOT Sud 54**, dont le document d'orientations et d'objectifs fixe comme priorités, entre autres, **la densification, la construction dans l'enveloppe urbaine existante et la réhabilitation du bâti existant notamment à proximité des transports en commun**.

---

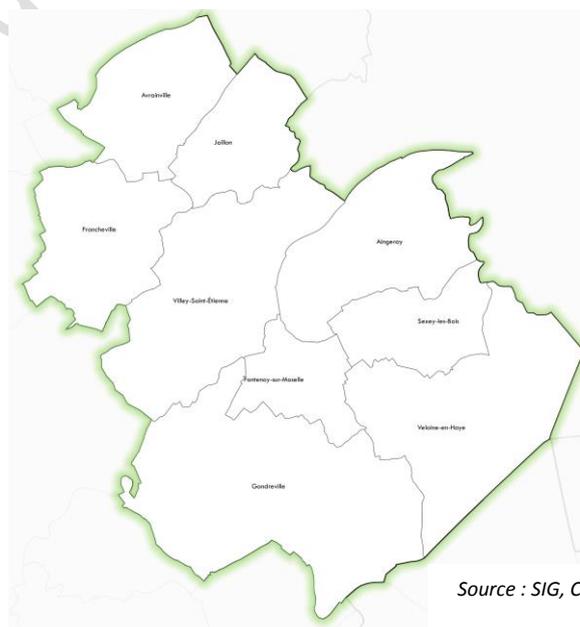
<sup>2</sup> INSEE 2014

## Périmètre de la Communauté de Communes Terres Toulaises au 1<sup>er</sup> janvier 2017



Les neuf nouvelles communes fusionnées au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont issues de la Communauté de Communes de Hazelle en Haye. Avec ses 2 849 habitants en 2014, Gondreville, ville-centre, était la commune la plus peuplée de la CC2H.

## Périmètre de l'ancienne Communauté de Communes de Hazelle-En-Haye



Source : SIG, Cellule Terres de Lorraine Urbanisme

L'ancien territoire de la CC2H est entouré par les forêts de Hazelle et du massif de Haye. Il est traversé par la Moselle, le Terrouin et ses affluents. Neuf espaces naturels sensibles existent au sein de la CC2H, à savoir : le Terrouin, les carrières de Villey-Saint-Étienne, la forêt de Villey-Saint-Étienne et le fort du Vieux Canton, les prairies et les bocages de Villey-Saint-Étienne, la héronnière du bois de la Roppe à Villey-Saint-Étienne, les pelouses sèches de Jaillon, la pelouse de la Côte de Voirémont et les marais des Étroits près à Aingeray, les prairies de la Moselle ainsi que le fort de Gondreville.

**La CC Terres Toulaises est incluse dans le périmètre du Pays Terres de Lorraine ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud 54, dont le document d'orientations et d'objectifs fixe comme priorités, entre autres, la densification, la construction dans l'enveloppe urbaine existante et la réhabilitation du bâti existant notamment à proximité des transports en commun.**

## **B : Accessibilité du territoire**

### ➤ **Desserte ferroviaire restreinte**

Une seule gare est implantée sur le territoire intercommunal de l'ancienne CC2H. En effet, **Fontenoy Sur Moselle** est le **seul village** de l'ex communauté de communes **où s'arrête un train de voyageurs** à destination de Nancy. Cette ligne a une fréquence restreinte : 3 arrêts matin et 3 en fin de journée. Cette ligne TER permet de rejoindre Nancy en 20 minutes environ ou Toul en 5 minutes.

### ➤ **Desserte routière structurante**

L'ancienne Communauté de Communes CC2H est desservie par **un axe routier structurant**. La CC2H est en effet traversée au sud par l'A31, axe autoroutier transeuropéen, qui débute à la frontière luxembourgeoise et se raccorde à l'A6 à Beaune, pour rejoindre Lyon, le sillon rhodanien et les pays sud-européens limitrophes.

La CC2H est par ailleurs irriguée par le **réseau routier départemental**, qui assure un maillage assez fin du territoire, rayonnant depuis la ville de Gondreville. La D90 permet de contourner l'autoroute pour accéder à Nancy.

**Ce réseau routier est emprunté chaque jour par les habitants de la CC2H pour se rendre sur leur lieu de travail, à destination de la Métropole Nancéenne (5 851 déplacements) et de l'ancienne Communauté de Communes du Tulois (2 465 déplacements).<sup>3</sup>**

<sup>3</sup> Source : enquête déplacements sud Meurthe-et-Moselle réalisée par l'ADUAN

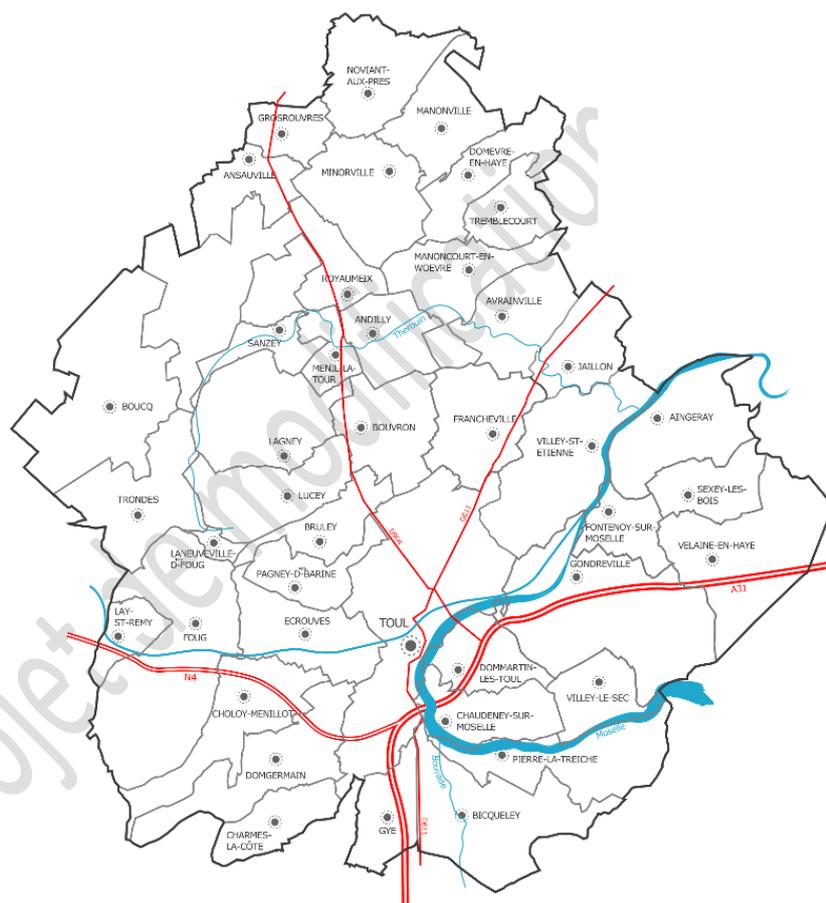
➤ **Dessertes en transports en commun**

L'ancien territoire d'Hazelle en Haye est desservi par le **réseau Transports en Département (TED)**, géré par le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle. **2 lignes régulières** traversent le territoire de la CC2H, avec **6 communes en desserte**. La ligne R410 assure un cadencement toutes les 20 minutes quand la ligne S420 assure une desserte 4 fois par jour.

➤ **Les modes « doux », desserte en développement**

La « boucle de la Moselle » est au cœur du réseau régional de « vélo-routes et voies-vertes ». Elle relie Nancy, Neuves-Maisons, Toul et Liverdun. Le tracé suit la Moselle canalisée sur près de 940 mètres. Existe la **piste cyclable qui relie Toul à Nancy, via Villy-Saint-Étienne**, mais aussi la **voie verte, cordon en pleine nature entre la Moselle et la forêt de Haye**.

**L'accès aux transports routiers sur la CC2T**



Source : Cellule Terres de Lorraine Urbanisme

L'accessibilité du territoire de l'ancienne CC2H est marquée par des modes de transport différents (dessertes ferroviaires, routières et en « modes doux), même si la desserte routière reste le mode le plus développé et emprunté par ses habitants notamment dans le cadre des déplacements pendulaires vers leur lieu de travail à savoir l'agglomération nancéenne.

## C : Démographie

### ➤ Un territoire intercommunal en essor démographique

La CC2H, composée de **9 communes**, a connu un **important essor démographique**, passant de 3 699 habitants en 1968 à 7 855 en 2013<sup>4</sup>, soit 4 156 habitants supplémentaires en 45 ans. **Avec un taux d'évolution de sa population de + 112.35%**.

L'essor démographique de l'ex CC2H est supérieur au taux de l'ex CCT (21.18%) ou de la Meurthe-et-Moselle (3.61%).

L'ancien territoire de la CC2H affiche **une densité de population faible avec 69.2 habitants/km<sup>2</sup>**, soit une densité moitié moindre que celle de l'ancienne CCT qui s'élevait à 103.2 habitants/km<sup>2</sup>.

La **ville de Gondreville est la commune la plus peuplée de l'ex CC2H**. En effet, avec 2 871 habitants en 2013, elle **accueillait 36.54% de la population totale**.

Les **communes les plus peuplées** de l'ancienne CC2H (Gondreville, Velaine-En-Haye, et Villey-Saint-Etienne) se situent à **proximité de l'autoroute A31** permettant un accès rapide à Nancy.

### Une croissance démographique tendancielle sur les nouvelles communes fusionnées

(Source : INSEE)

COMMUNES	1968	1990	2007	2012	2013	Taux de variation entre 1968 et 2013 (%)
AINGERAY	397	585	587	545	552	+ 39,04
AVRAINVILLE	166	144	235	205	198	+ 19,28
FONTENOY SUR MOSELLE	206	224	357	366	368	+ 78,64
FRANCHEVILLE	238	256	287	286	283	+ 18,91
<b>GONDREVILLE</b>	1 274	2 145	2 854	2 887	2 871	<b>+ 125,35</b>
<b>JAILLON</b>	180	249	361	440	450	<b>+ 150</b>
SEXEY LES BOIS	261	291	351	360	353	+ 35,2
<b>VELAINE EN HAYE</b>	410	1 310	1 476	1 548	1 671	<b>+ 307,56</b>
<b>VILLEY SAINT ETIENNE</b>	567	1 037	1 074	1 098	1 109	<b>+ 95,59</b>

**Les 9 communes de l'ex CC2H ont connu un important essor démographique en 45 ans, notamment les communes de Villey-Saint-Etienne, Gondreville, Jaillon et Velaine-en-Haye.**

<sup>4</sup> Source : données INSEE 2013, actualisées juillet 2016

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la fusion avec les 9 communes de la CC2H a donc permis l'apport de 7 981 habitants supplémentaires<sup>5</sup>.

En synthèse, sur le **périmètre des 42 communes membres de la CC2T**, la **progression démographique est positive**. Passant de 41 664 habitants en 1990 à 44 997 habitants en 2014 (base 42 communes), **l'évolution démographique est de 8%, soit un gain de 3 333 habitants sur la période**. Cette hausse est supérieure à celle de Meurthe-et-Moselle (2.86 %) de plus de 5 points sur la même période 1990-2014.

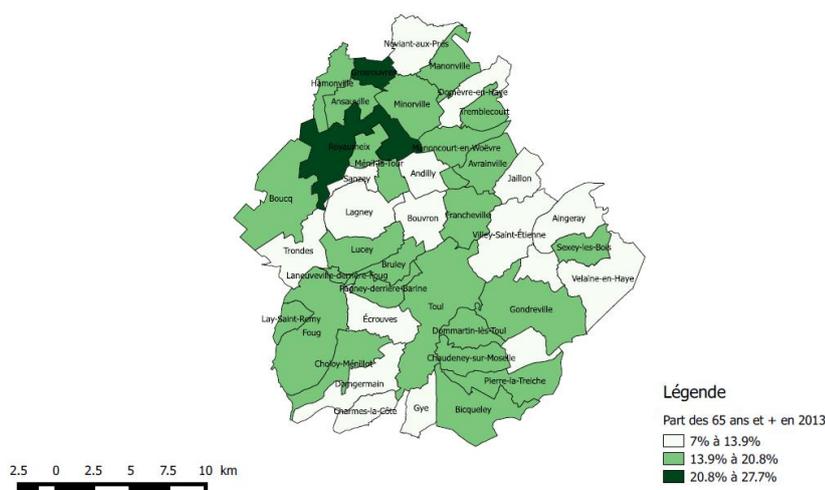
**L'évolution démographique de l'ex CCT sur la période 1990-2014 est positive sur les 34 communes et se poursuit avec la fusion de nouvelles communes de l'ex CC2H : constatation de la hausse démographique sur l'ensemble du périmètre actuel des 42 communes.**

Cet essor démographique se confirme **essentiellement par le maintien du solde naturel et l'attractivité résidentielle du territoire**.

### ➤ Un vieillissement de la population

#### Part des 65 ans et plus sur la Communauté de Communes Terres Toulaises

(Source : INSEE 2013)



En 2013, la **part des personnes âgées (65 ans et +)** sur l'ex CC2H de 13.2%, était **moins importante qu'en Meurthe-et-Moselle (17.2%) et que sur l'ex CCT (15.7%)**.

Sur le périmètre élargi des 42 communes, la part des jeunes (0-19 ans) est en diminution en 2014 par rapport à 2012 (- 3.1 points). La **part des seniors (66 ans et +)** quant à elle, **est en augmentation et représente en 2014 : 15.4% de la population**.

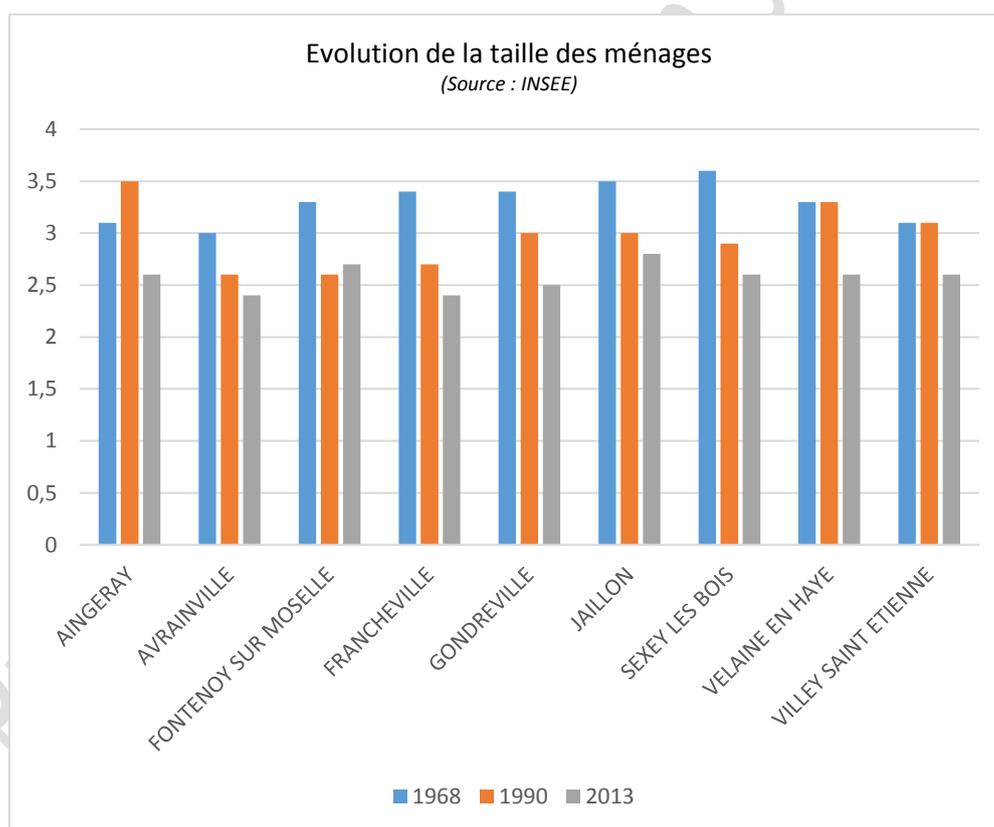
<sup>5</sup> Source : données INSEE 2014, actualisées juillet 2017

Même si la part des personnes âgées est moins importante sur l'ex CC2H que sur l'ex CCT, la tendance de vieillissement de la population se confirme sur le périmètre élargi des 42 communes. D'où le besoin nécessaire de continuer à adapter les logements face à la perte d'autonomie et de motricité de cette part de la population.

➤ **Un nombre important de ménages de petite taille**

La diminution progressive de la taille moyenne des ménages est une tendance nationale observée sur les 50 dernières années. Elle est globalement liée à la baisse de la natalité, à l'évolution des structures familiales (progression des divorces, des familles monoparentales) et au vieillissement de la population (départ des enfants, décès du conjoint, ...).

L'ancienne Communauté de Communes de Hazelle en Haye n'échappe pas à cette tendance : la taille moyenne des ménages sur le territoire est ainsi **passée de 3,3 personnes en 1968, à 2,6 personnes en 2013**.



Un desserrement important des ménages est constaté sur la CC2T, la taille des ménages passant de 3.1 en 1968 à 2.5 en 2014.

La fusion avec les 9 communes de la CC2H ne modifie pas la tendance de desserrement des ménages sur l'ensemble du périmètre des 42 communes.

## D : Aperçu socio-économique

### ➤ Emploi et Zones d'Activités Economiques

Aux 4 Zones d'Activités Economiques (ZAE) d'intérêt communautaire existantes sur l'ancien périmètre de la CCT (à savoir : le Pôle Industriel Toul Europe, le Pôle commercial Jeanne d'Arc, l'Espace du Génie et la ZAC de l'Orme), se sont ajoutées **dans le cadre des évolutions amenées par la réforme territoriale** :

#### La ZA Saint Maurice

- ✓ Localisation : Domgermain
- ✓ Dominante : artisanat et services (année 2000)
- ✓ Superficie : 2.6 ha
- ✓ Nombre d'établissements : 4
- ✓ Nombre d'emplois : 75

#### La ZA des Triboulottes

- ✓ Localisation : Bruley
- ✓ Dominante : artisanat (année 1983)
- ✓ Superficie : 2 ha
- ✓ Nombre d'établissements : 5
- ✓ Nombre d'emplois : 9

**Suite à la fusion avec la CC2H au 1<sup>er</sup> janvier 2017, se sont ajoutées trois ZAE. Il s'agit de :**

#### La ZI Saint Nicolas

- ✓ Localisation : Gondreville
- ✓ Dominante : industrie et artisanat (année 1991)
- ✓ Superficie : 16,5 ha
- ✓ Nombre d'établissements : 20
- ✓ Nombre d'emplois : 250

#### La ZIA Gondreville-Fontenoy

- ✓ Localisation : Gondreville et Fontenoy-Sur-Moselle
- ✓ Dominante : logistique (année 1995)
- ✓ Superficie : 122 ha
- ✓ Nombre d'établissements : 5
- ✓ Nombre d'emplois : 380

#### La ZAE du Parc de Haye

- ✓ Localisation : Velaine-en-Haye
- ✓ Dominante : industrie, artisanat et services à l'industrie (année 1968)
- ✓ Superficie : 125 ha
- ✓ Nombre d'établissements : 60
- ✓ Nombre d'emplois : 1 500

**Suite à la fusion avec la CC2H et dans le cadre des évolutions amenées par la réforme territoriale, la CC2T voit le nombre des zones d'activités relevant de sa compétence augmenter. Elle compte désormais **plusieurs zones d'activités économiques aux vocations variées : industrielle, commerciale, tertiaire et/ou artisanale.****

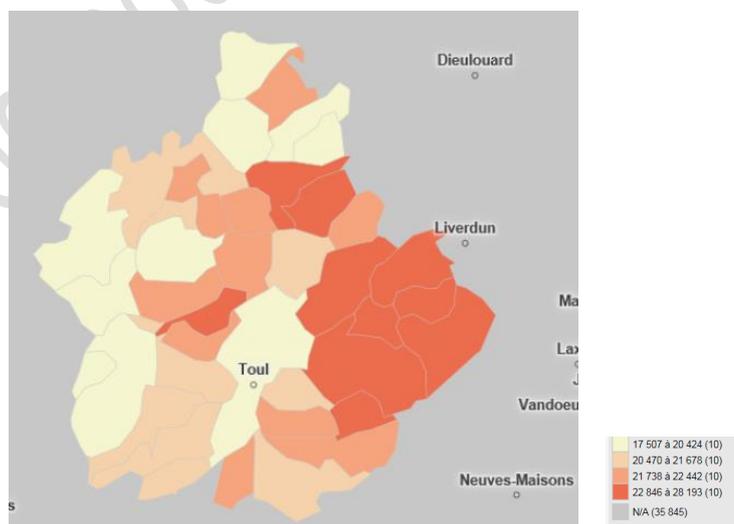
➤ **Un revenu supérieur à celui du Département et de la Région**

Sur le périmètre élargi des 42 communes, la médiane du revenu disponible par unité de consommation est de **21 740.35 €** (donnée 2014 actualisée 2017). La médiane de la CC2T est **supérieure à celle de la Meurthe et Moselle (20 397.80 €) et de la région Grand Est (20 417.50 €).**

Les médianes des revenus s'échelonnent sur l'EPCI entre 17 506.90 € (Toul) et 28 192.90 € (Velaine-en-Haye). **Les communes de l'ex CC2H ont en effet un revenu supérieur aux communes de l'ancienne CCT.**

**Médiane du revenu disponible par unité de consommation sur la CC2T**

(Source : INSEE 2014)



**La médiane du revenu de la CC2T est supérieure à celle de la Meurthe et Moselle et de la région Grand Est, même s'ils existent des disparités au sein de l'EPCI.**

➤ **Une population éligible aux aides de l'ANAH**

Les données FILOCOM<sup>6</sup> permettent d'apprécier l'éligibilité théorique aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), comme le détaille le tableau ci-dessous.

**10.83 % des ménages de l'ancien territoire de la CC2H relèvent de la catégorie des ménages très modestes** et pourraient bénéficier des aides de l'ANAH dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) (**contre 13.6% pour l'ancienne CCT** et 14.9% pour l'ancienne Région Lorraine).

Selon ces mêmes chiffres fournis par la DREAL<sup>7</sup>, **9.3% des ménages de la CC2H entrent dans la catégorie des ménages modestes** éligibles aux aides de l'ANAH. Cette part est légèrement supérieure à l'ancienne CCT avec 8.7% des ménages.

Communes	Part des ménages très modestes (%)	Part des ménages modestes (%)
AINGERAY	18,3	13,6
AVRAINVILLE	13,5	12,4
FONTENOY SUR MOSELLE	8,2	secretisé
FRANCHEVILLE	22,1	14,8
GONDREVILLE	10	8,3
JAILLON	14,5	10,2
SEXEY LES BOIS	8,7	13
VELAINE EN HAYE	6	6,5
VILLEY SAINT ETIENNE	12,5	11,6
<b>ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES HAZELLE EN HAYE</b>	<b>10,8</b>	<b>9,3</b>
ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TOULOIS	13,6	8,7
ANCIENNE REGION LORRAINE	14,9	8,7

Source : FILOCOM 2013

<sup>6</sup> FILOCOM 2013

<sup>7</sup> DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Parmi les ménages de l'ancien territoire de la CC2H, 10.8 % entrent dans les plafonds d'éligibilité des aides de l'Anah « très modestes », et 9.3 % dans les plafonds dits « modestes ». La présence d'une population modeste sur la CC Terres Toulaises est confirmée et tendanciellement similaire au périmètre des 34 communes.

## II : Les caractéristiques des 19 974 logements du territoire

### A : Le parc de logements

- Un parc de logements dominé par de l'habitat individuel

**90.4% des logements sont des maisons individuelles** sur l'ancien territoire de la CC2H.

**Cette tendance est similaire sur le territoire de l'ancienne CCT.** Cette part est de 64.4% de maisons individuelles en 2014, or si l'on exclut la ville de Toul qui détient la majorité de logements collectifs, cette part augmente ostensiblement à **86%**.

**La part de logement individuel est plus importante dans les communes les plus rurales** et plus faible dans les communes-centre puisque ces dernières accueillent, entre autres, une part plus importante de logement locatif et de logement locatif social (type logement collectif).

En 2014<sup>8</sup>, sur le périmètre des 42 communes, le parc total s'élève à **19 974 logements** dont :

- F1 : 0.7%
- F2 : 3.2%
- F3 : 10.3%
- F4 : 22.9%
- F5 et + : 62.8%

**Cette part prépondérante de grands logements est directement liée à la nature du parc d'habitations (dominante de maisons individuelles).**

**La composition du parc de logements converge sur l'ancien et le nouveau périmètre de la CC Terres Toulaises : répartition de la taille des logements, prépondérance de maisons individuelles en milieu rural...**

<sup>8</sup> INSEE 2014, données actualisées juillet 2017

- **Un volume non homogène des logements construits depuis 1968, et une baisse depuis 2007**

Entre 1968 et 1999, le parc de logements sur le territoire de l'ex CC2H n'avait de cesse d'augmenter, avec une **évolution de 91.02%**, soit **+ 1 165 logements nouveaux (≈ 38 logements/an)**.

Cette évolution était **principalement marquée sur la commune de Velaine-en-Haye avec une progression de + 310%**, et sur les communes de Gondreville, Jaillon et Villey-Saint-Etienne avec une évolution supérieure à 86%.

Cette progression de l'habitat était notamment marquée par l'évolution entre 1982 et 1990, de 422 logements nouveaux, soit environ la moitié du nombre de logements (≈ 53 logements / an).

Cette progression de l'habitat était supérieure à celle du département et de l'ancien périmètre de la CCT (respectivement 6.28% et 5.82% sur la même période), ce qui démontre l'attractivité du territoire.

**Malgré une évolution très importante entre 1968 et 1999, l'accroissement du parc de logements s'est ralenti depuis 2007.**

Le tableau ci-dessus, matérialisant l'évolution du parc de logements, montre **que le territoire de l'ancienne CC2H est loin d'être uniforme et homogène dans son développement**. La construction s'est inscrite, entre autres, dans une **logique d'opportunités foncières ponctuelles** : les augmentations significatives (Velaine-En-Haye, Gondreville ...) étaient le résultat de l'ouverture à l'urbanisation de zones prévues dans les documents d'urbanisme communaux, et permettaient **la réalisation d'opérations d'ensemble de type lotissements ou Zones d'Aménagement Concertées**.

#### Logements commencés sur la CC2H entre 2013 et 2015, par types

(Source : Sit@del)

COMMUNE	LOGEMENT INDIVIDUEL PUR	LOGEMENT INDIVIDUEL GROUPE	LOGEMENT COLLECTIF	TOTAL
AINGERAY	3	0	0	3
AVRAINVILLE	0	0	5	5
FONTENOY SUR MOSELLE	2	0	0	2
FRANCHEVILLE	1	0	4	5
GONDREVILLE	5	0	2	7
JAILLON	4	0	0	4
SEXEY LES BOIS	4	0	0	4
VELAINE EN HAYE	37	2	7	46
VILLEY SAINT ETIENNE	1	0	0	1

## Evolution du parc de logements

(Source : INSEE)

COMMUNE	DE 1968 A 1999	DE 2007 A 2013
Aingeray	+ 38.41%	- 4.78%
Avrainville	+ 5.8%	+ 2.15%
Fontenoy-Sur-Moselle	+ 3.45%	+ 4.26%
Francheville	+ 53.66%	+ 3.6%
Gondreville	+ 99.52%	+ 14.07%
Jaillon	+ 86.21%	+ 29.77%
Sexey-Les-Bois	+ 40.23%	+ 4.23%
Velaine-En-Haye	+ 310%	+ 10.6%
Villey-Saint-Etienne	+ 87.98%	+ 4.19%

Entre 2013 et 2015, ce sont **77 logements** qui ont été commencés sur le périmètre de l'ex **CC2H**, dont plus de la moitié sur la commune de Velaine-En-Haye avec le lotissement « herbu chalin ». Sur ce total, **57 logements** sont des maisons individuelles (74%), **2 des maisons individuelles groupées (2.5%)** et **18 des logements collectifs (23.3%)**.

➤ **Un statut d'occupation marqué par une part majoritaire de propriétaires**

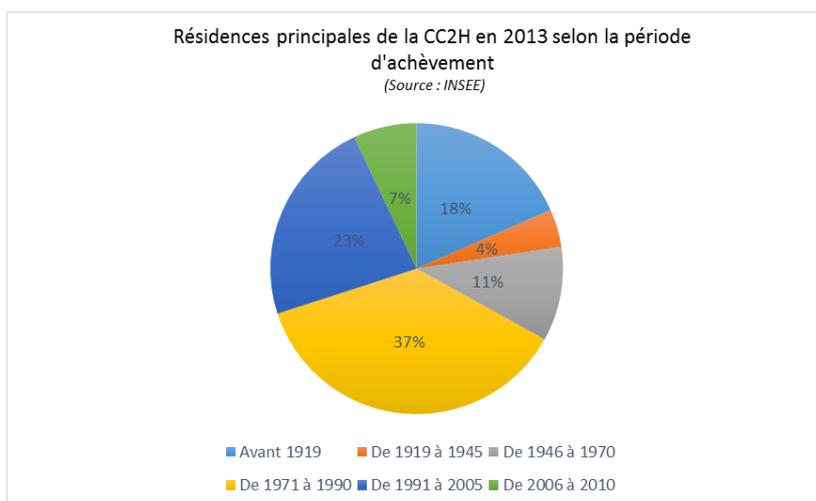
Les statuts d'occupation des résidences principales sur la CC2H étaient les suivants en 2014 :

- **85.9% de propriétaires,**
- **12.3% de locataires,**
- 1.8% de logés gratuitement.

Le pourcentage de propriétaires s'élève sur cette même année à **81.3% sur l'ex CCT**. Sur les **communes rurales de l'ex CCT**, le taux de propriétaires croit à plus de **83.3%** alors que dans l'agglomération toulaise (Toul, Ecouves et Dommartin-Lès-Toul) le taux est de 61.9%.

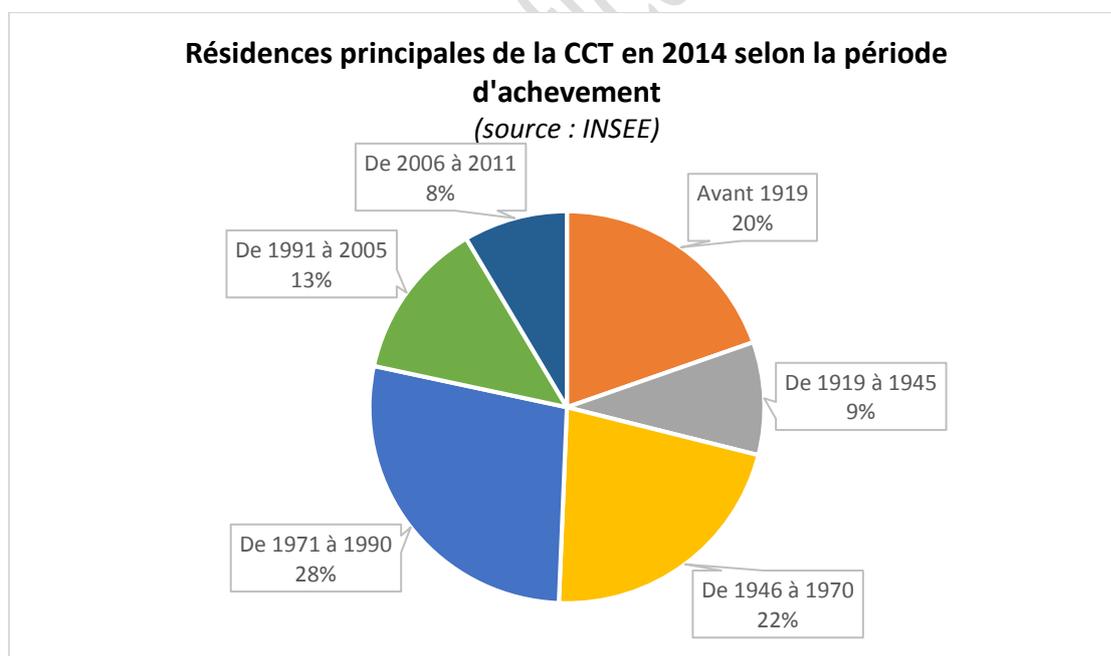
**La composition du parc de logements converge sur l'ancien et le nouveau périmètre de la CC Terres Toulaises : plus forte proportion de propriétaires en milieu rural qu'en centre-urbain. Avec 82.3% de propriétaires sur la CC Terres Toulaises, la part de propriétaires est nettement supérieure à celle de Meurthe-et-Moselle en 2014 de plus de 24 points (57.6%).**

➤ **Un parc de logement vieillissant et énergivore**



949 logements sur l'ancien territoire de la CC2H (**soit 33.1% du parc**) ont été **construits sans être soumis à une réglementation thermique minimale**.

Certes, certains logements ont été rénovés depuis et plusieurs d'entre eux avaient à l'époque une performance énergétique supérieure à la norme minimale exigée mais cette approche permet d'affirmer que, potentiellement, ce sont près de 1 000 logements qui pourraient nécessiter des travaux d'amélioration énergétique.



7 419 logements sur l'ancien territoire de la CCT (**soit plus de la moitié du parc (50.6%)**) ont été **construits avant les 1ères réglementations thermiques**.

La composition du parc de logements entre l'ex CC2H et l'ex CCT est comparable puisque la part de logements construits avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique de 1974 oscille entre un tiers et la moitié. Cette problématique de rénovation énergétique est identique sur le territoire des 42 communes.

➤ **La vacance, une problématique hétérogène à l'échelle de la CC Terres Toulaises**

Selon, l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (pour les logements très vétustes par exemple).

**Evolution de la vacance sur l'ancienne CC2H depuis 1975**

(Source : INSEE)

	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Nombre de logements vacants	148	146	125	58	136	156
Part des logements vacants	9.77%	8.16%	5.65%	2.37%	4.48%	<b>4.79%</b>

La vacance sur l'ex territoire de Hazelle en Haye a diminué entre 1975 et 1999 passant de 148 à 58 logements.

**Cette vacance « INSEE » représente en 2013 un taux de 4.79%, inférieur à la moyenne départementale (9%) et de l'ex CCT (8.8%).**

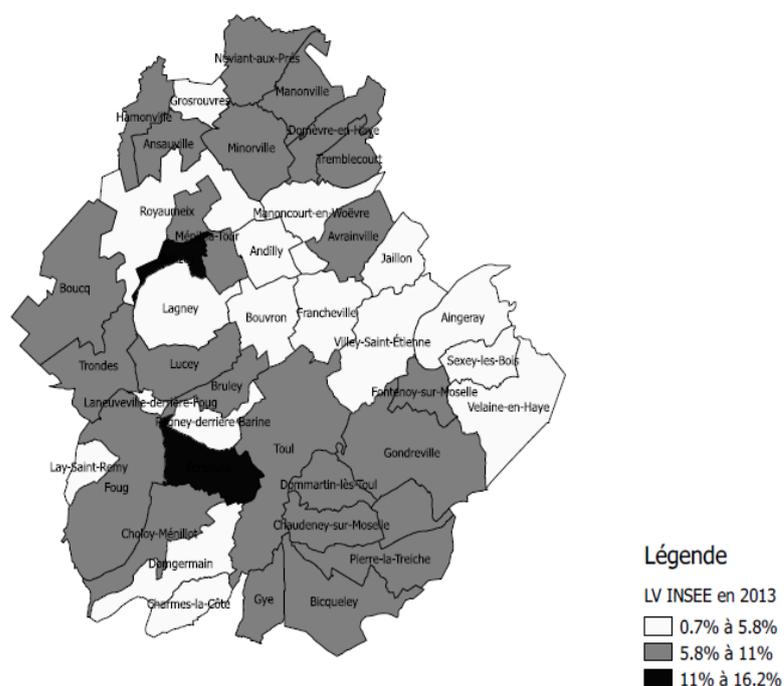
D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » oscille entre 5 et 6%. **Avec un taux de vacance inférieur à 5%, la thématique de la vacance n'est donc pas un enjeu prioritaire.**

**On notera que les 156 logements vacants recensés en 2013 sont principalement concentrés sur Gondreville (79).**

Uniquement 3 communes de la CC2H ont un taux de logement vacant supérieur à 5%, à savoir : Avrainville (10.5%), Fontenoy Sur Moselle (8.2%) et Gondreville (6.4%).

## Part des logements vacants sur la Communauté de Communes Terres Toulaises

(Source : INSEE 2013)



Selon la Direction Générale des Finances Publiques<sup>9</sup>, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier.

### Vacance inférieure à deux ans (Source : FILOCOM)

COMMUNES	2007	2009	2011	2013	TOTAL
AINGERAY	nc*	nc	nc	nc	nc
AVRAINVILLE	nc	nc	nc	nc	nc
FONTELOY SUR MOSELLE	nc	11	11	nc	22
FRANCHEVILLE	nc	nc	nc	nc	nc
GONDREVILLE	17	54	89	32	192
JAILLON	nc	nc	nc	nc	nc
SEXEY LES BOIS	nc	nc	nc	nc	nc
VELAINE EN HAYE	15	20	35	31	101
VILLEY SAINT ETIENNE	11	17	30	14	72
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>102</b>	<b>165</b>	<b>77</b>	<b>387</b>

\*nc : données non communiquées en raison du seuil de confidentialité, données inférieures à 10.

La vacance inférieure à deux années est qualifiée d'incompressible, c'est-à-dire qu'un **minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.** Elle correspond au temps nécessaire pour la

<sup>9</sup> Source : FILOCOM

revente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 5 à 6 %. Or, le taux de vacance conjoncturel de l'ex CC2H en 2013 oscillait entre 2.3% (sans intégrer les données non communiquées) et 4.2% (si chaque donnée non communiquée est égale à 10 logements) en 2013, ce qui semble insuffisant pour assurer un turn-over théorique.

**Vacance supérieure à deux ans (Source : FILOCOM)**

COMMUNES	2007	2009	2011	2013	TOTAL
AINGERAY	nc*	nc	nc	nc	nc
AVRAINVILLE	nc	nc	nc	nc	nc
FONTENOY SUR MOSELLE	nc	nc	nc	nc	nc
FRANCHEVILLE	nc	nc	nc	nc	nc
GONDREVILLE	40	16	23	34	113
JAILLON	nc	0	0	0	nc
SEXEY LES BOIS	nc	nc	nc	nc	nc
VELAINE EN HAYE	17	24	56	14	111
VILLEY SAINT ETIENNE	nc	nc	nc	nc	nc
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>40</b>	<b>79</b>	<b>48</b>	<b>224</b>

\*nc : données non communiquées en raison du seuil de confidentialité, données inférieures à 10.

La vacance d'une durée d'inoccupation plus longue (plus de deux ans) est dite « structurelle ». Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché.

Le taux de vacance structurelle de l'ex CC2H était relativement faible avec seulement 1.58% en 2013. Depuis 2007, deux communes étaient essentiellement confrontées à ce phénomène, à savoir : Gondreville (2.9%) et Velaine-En-Haye (2.2%).

Sur le périmètre de l'ex Communauté de Communes Hazelle en Haye, la vacance « INSEE » représentant en 2013 un taux de 4.79% est nécessaire à la fluidité du marché. La vacance « FILOCOM » est inférieure à celle de l'INSEE avec 3.7%.

A l'échelle des 42 communes du territoire de la CC Terres Toulouses, la vacance est un phénomène marqué avec une part s'élevant à plus de 11% (source : FILOCOM 2013). De ce fait, à l'instar du PLH « initial » et du PLH modifié : l'enjeu local demeure de s'appuyer et mobiliser le parc vacant pour apporter des réponses aux besoins de logements.

## B : Marché du logement

### a : Accession à la propriété

#### ➤ Une offre de foncier hétérogène à l'échelle de la CC2T

Grâce à l'observatoire de l'habitat et du foncier, nous constatons que le prix du m<sup>2</sup> constructible oscille entre 112.70 € et 158.91 € sur l'ancien territoire de la CC2H.

Exemples : sur le lotissement « herbu chalin » à Velaine En Haye. Les 151 parcelles ont été vendues en environ 3 ans avec un prix de 125 €/m<sup>2</sup>.

**Les prix des terrains à bâtir sur l'ancienne Communauté de Communes de Hazelle en Haye sont plus élevés que les prix médians pratiqués sur l'ancienne Communauté de Communes du Toulousain depuis 2009. La problématique de l'habitat diversifié et accessible à tous, mentionné dans le PLH initial, est donc à poursuivre à l'échelle des 42 communes et notamment sur le territoire de l'ancienne CC2H.**

#### PRIX DES TERRAINS A BATIR SUR L'EX CCT:

2009 : 115 actes/prix médian : 62€/m<sup>2</sup>  
2010 : 149 actes/prix médian : 61€/m<sup>2</sup>  
2011 : 117 actes/prix médian : 51€/m<sup>2</sup>  
2012 : 107 actes/prix médian : 51€/m<sup>2</sup>  
2013 : 61 actes/prix médian : 73€/m<sup>2</sup>  
2014 : 37 actes/prix médian : 97€/m<sup>2</sup>

Source : PERVAL

Sur l'ancien territoire de Hazelle en Haye, nous constatons **un coût de foncier, constructible pour de l'habitat, supérieur à celui de la CCT**, pouvant parfois représenter le double. **La situation géographique des terrains et leur accessibilité** expliquent, en partie, ce prix. Face à ce constat, il est important de maintenir l'orientation de **développement d'une offre diversifiée et accessible sur l'ensemble du périmètre.**

#### ➤ Accession peu diversifiée dans l'ancien

L'observatoire de l'habitat permet de dégager les tendances suivantes.

35 offres<sup>10</sup> de vente de logements ont été répertoriées de janvier à mars 2017 dont 14 (soit 40%) à Gondreville. Aucune vente de maison et/ou d'appartement sur 4 communes de

<sup>10</sup> Source : Le Bon Coin

l'ancienne communauté de communes de Hazelle en Haye, à savoir : Avrainville, Francheville, Jaillon et Sexey Les Bois.

Les offres immobilières sont peu diversifiées :

- avec 98 % de vente de maisons individuelles,
- avec 71 % de grands logements (F5 et plus).

Commune	Nb d'annonce	Nb moyen de m <sup>2</sup>	Prix moyen	Prix moyen du m <sup>2</sup>
AINGERAY	4	151	135 250 €	932 €
AVRAINVILLE	/	/	/	/
FONTENOY SUR MOSELLE	4	106	173 000 €	1 428 €
FRANCHEVILLE	/	/	/	/
GONDREVILLE	14	113	213 249 €	1 938 €
JAILLON	/	/	/	/
SEXEY LES BOIS	/	/	/	/
VELAINE EN HAYE	6	125	250 833 €	1 830 €
VILLEY SAINT ETIENNE	7	236	210 350 €	1 350 €

Source : Le Bon Coin, annonces de janvier à mars 2017

Les prix pratiqués pour l'accession dans l'ancien sur l'ex Communauté de Communes de Hazelle en Haye sont plus élevés que ceux de l'ancienne Communauté de Communes du Toulouais, comme en attestent les données PERVAL ci-dessous :

**PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS SUR L'EX CCT:**

2009 : 45 actes/prix moyen : 1 141 €/m<sup>2</sup>  
2010 : 52 actes/prix moyen : 1 191 €/m<sup>2</sup>  
2011 : 56 actes/prix moyen : 1 147 €/m<sup>2</sup>  
2012 : 46 actes/prix moyen : 1 173 €/m<sup>2</sup>  
2013 : 41 actes/prix moyen : 1 254 €/m<sup>2</sup>  
2014 : 36 actes/prix moyen : 1 092 €/m<sup>2</sup>

**PRIX DES MAISONS ANCIENNES SUR L'EX CCT:**

2009 : 191 actes/prix médian: 132 825 €  
2010 : 237 actes/prix médian: 145 270 €  
2011 : 205 actes/prix médian : 145 700 €  
2012 : 197 actes/prix médian : 147 310 €  
2013 : 174 actes/prix médian : 150 000 €  
2014 : 126 actes/prix médian : 150 000 €

Source : PERVAL

**Les offres immobilières de l'accession dans l'ancien sont peu diversifiées (principalement de la maison individuelle), avec un prix du m<sup>2</sup> pouvant atteindre jusque 1 938 €/m<sup>2</sup> sur la commune de Gondreville (soit des prix similaires à ceux pratiqués sur certains quartiers de la ville de Nancy).**

## b : Offre locative

### ➤ Une offre privée dans l'ancien faible mais hétérogène

Sur la base des données INSEE de 2013<sup>11</sup>, le parc locatif privé de l'ex CC2H représente environ 426 logements<sup>12</sup>, soit 13.9% des résidences principales.

46% de ce parc est localisé sur la commune de Gondreville. A titre de comparaison, le parc locatif privé de l'ex CCT était composé de 4 282 logements soit 33 % des résidences principales.

Entre janvier et mars 2017, 12 annonces<sup>13</sup> ont été recensées sur l'ex CC2H, soit ≈ 3% de l'offre locative. La disponibilité locative apparaît peu conséquente, témoignant d'un turn over faible, ce qui ne fluidifie pas le marché du locatif.

Ex-CC2H :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Surface habitable moyenne	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	150
Loyer moyen	320 €	360 €	608 €	710 €	1 000 €
Prix du m <sup>2</sup>	16 €	12 €	7 €	6 €	6 €

Les loyers moyens au m<sup>2</sup> de surface habitable sont dégressifs en fonction de la typologie des logements. Les loyers des petites typologies (F1 et F2) sont plus élevés sur l'ex CC2H que sur l'ex CCT ou sur Nancy (Cf. tableau ci-dessous).

Ex-CCT :

typologie	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
loyers mini-maxi (hors charges)	330-403 €	390-630 €	390-750 €	540-760 €	550-1100 €
loyer moyen	373 €	491 €	531 €	624 €	731 €
au m <sup>2</sup>	12,4 €/m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>
comparatif CUIGN (source ADUAN)	14,1 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>

Source : Etude pré-opérationnelle OPAH réalisée sur la CCT (CAL 54)

<sup>11</sup> Source : INSEE 2013, données actualisées juillet 2016

<sup>12</sup> Après déduction des logements locatifs sociaux

<sup>13</sup> Source : Le Bon Coin, Fnaim, Se loger.com et PAP IMMO

Avec un parc locatif de 426 logements et 12 annonces au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, **la disponibilité locative semble faible sur l'ex CC2H**. Cette problématique **est identique sur les communes rurales de l'ex CCT**.

➤ **Une offre locative sociale inégale**

Le parc de logement social, sur la CC Terres Toulaises, s'élève à **2 335 logements soit ≈ 13% du parc des résidences principales**, avec une **concentration importante dans la ville-centre de TOUL**. Ce sont **7 bailleurs sociaux** qui sont présents sur l'EPCI avec une place prépondérante pour le bailleur « Toul-Habitat ».

Pour précision, sur l'ensemble de l'ancien périmètre de la CC2H, le nombre total de logements locatifs sociaux HLM s'élève à 19, dont 12 sur Villey Saint Etienne. 6 communes de l'ancienne CC2H ne disposent d'aucun logement social : Aingeray, Avrainville, Fontenoy Sur Moselle, Francheville, Jaillon et Sexey Les Bois.

**L'offre locative sociale de la CC Terres Toulaises est plus importante que les EPCI voisins (CC Pays du Saintois, CC Pays de Colombey et du Sud Toulais, CC Moselle et Madon)**. L'offre est inégalement répartie, avec une **forte concentration sur les communes de Toul (87.1%) et de Foug (6.5%)**.

**La CC2T disposant d'un PLH et d'un Quartier Politique de la Ville (QPV<sup>14</sup>), est soumise aux obligations de la loi ALUR<sup>15</sup>**, à savoir : la mise en œuvre d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social et la mise en œuvre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un document cadre via une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

**Dans le cadre de cette réforme des attributions, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été créé en juillet 2016**. Elle rassemble 3 collègues (collectivités territoriales, représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions et représentants des usagers).

<sup>14</sup> Quartier Croix de Metz, à Toul

<sup>15</sup> Loi ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014

### III : Les enjeux et les actions stratégiques du PLH initial à poursuivre sur le territoire élargi

➤ **Des enjeux similaires entre le PLH initial et le PLH des 42 communes**

Les 4 grands enjeux stratégiques inscrits dans le PLH initial demeurent similaires sur le périmètre élargi des 42 communes. Ainsi, la politique locale de l'habitat doit permettre à l'ensemble des partenaires et acteurs locaux d'agir pour une offre de logements de qualité :

- **Maitrisée et équilibrée à l'échelle du territoire**
- **Modernisée, valorisée et attractive**
- **Adaptée à l'évolution des besoins**
- **Solidaire pour répondre à des besoins de publics spécifiques**

➤ **Des enjeux à développer à l'échelle du périmètre actuel**

De par le diagnostic réalisé sur les nouvelles communes fusionnées, des **enjeux spécifiques** ont été mis en avant.

- **Structurer les communes du territoire d' Hazelle en Haye par son armature naturelle**
- **Structurer les communes du territoire d' Hazelle en Haye par la préservation de son patrimoine bâti :**
- **Accompagner les communes dans la définition de « projet de village » conservant la signature urbaine et architecturale historique du village** et notamment à travers l'articulation entre le centre-village et ses extensions.
- **Conseiller les communes dans la préservation de l'identité architecturale de l'habitat à travers le futur PLUi valant Habitat (PLUI-H)**
- **Mobiliser l'EPFL** pour certains sites à enjeux via la convention-cadre<sup>16</sup> (possibilité de portage foncier/immobilier, études diverses, démolition...).
- **Faire bénéficier de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat aux propriétaires privés, bailleurs ou occupants, du territoire.**

**Des actions ont déjà été engagées à l'échelle des 42 communes membres de la CC2T, à savoir l'élargissement du périmètre de l'OPAH (avenant n°1 à la convention n° CSP04105-1) et élaboration du PLUI-H.**

<sup>16</sup> EPFL : Etablissement Public Foncier de Lorraine

**L'ensemble du programme-actions inscrit dans le PLH initial est reconduit et développé sur l'ensemble du nouveau territoire fusionné des Terres Toulouses soit 42 communes.**

**Les orientations suivantes subsistent donc :**

- **Organiser de manière équilibrée le développement d'une offre d'habitat de qualité,**
- **Moderniser l'habitat ancien et valoriser les centres villes et des villages,**
- **Développer une offre de logements diversifiée et accessible,**
- **Répondre aux besoins de publics spécifiques,**
- **Organiser les conditions de mise en œuvre et de suivi des actions du PLH.**

## **IV : Le PLH, intégré dans le futur PLUI-H**

### **➤ La territorialisation de l'offre nouvelle de logements intégrée au PLUI H**

La Communauté de Communes Terres Toulouses (CC2T) a prescrit le 30 mars 2017, l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Habitat** sur l'ensemble du périmètre, soit 42 communes.

Le PLUI H est une réelle opportunité pour l'ensemble du territoire intercommunal de disposer d'un document de planification intégrant les politiques de l'habitat. Concrètement, ce document d'envergure va permettre, entre autres, de traduire et de fixer les secteurs voués à des projets d'habitat et leurs modalités de développement (ex. typologies d'habitat, densité...). La territorialisation de l'offre nouvelle de logement est donc étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUI H.

En outre, aucune commune membre n'a prescrit récemment de PLU communal et a donc nécessité de planifier ses futures zones de développement. Avant la fusion et la création de la Communauté de Communes Terres Toulouses, les communes prescrivant leur PLU se basaient pour celles rattachées à la CC du Toulousain au PLH existant, et celles rattachées à la CC de Hazelle au Document d'Orientation du SCOT Sud 54.

De plus, l'élaboration du PLUI H constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduira un **véritable projet de territoire de l'EPCI.**

Ainsi, le PLUI H devra permettre de répondre aux objectifs suivants :

- décliner les orientations législatives et réglementaires en vigueur (lois Grenelle, loi ALUR...)
- et répondre aux objectifs généraux énoncés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme,
  
- être compatible avec les orientations du SCOT Sud 54,
  
- maîtriser l'espace et favoriser la mixité,
  
- renforcer le développement économique,

- préserver l'environnement,
- préserver le patrimoine architectural et paysager.

La CC2T a mandaté un groupement de bureaux d'études, aux multiples compétences, pour l'accompagner dans l'élaboration de ce document d'urbanisme, qui devrait être opposable début 2021.

Ainsi, un bureau d'études spécialisé en Habitat soutient la CC2T dans l'élaboration du volet Habitat du futur PLUI H.

**Le PLUI H sera l'opportunité d'y inscrire les politiques de l'habitat à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire intercommunal ainsi que les perspectives de développement.**

En application de l'article L152-9 du Code de l'Urbanisme et du fait de cette modification simplifiée du PLH, la **Communauté de Communes Terres Toulaises en lien avec les services d'Etat compétents, a demandé une prorogation d'une durée de trois ans de son PLH jusqu'à l'adoption définitive du PLUI H.**

## V : ANNEXES

### Monographies communales

Ces annexes portent sur les différentes communes du territoire de l'ancienne communauté de communes de Hazellé en Haye. Elles correspondent à une approche de terrain réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle OPAH dans le cadre de l'avenant à la convention n° CSP04105-1, visant à recenser sur les centres anciens principalement, l'état général du bâti et les besoins « apparents » en termes de rénovation énergétique.

#### 1 : AINGERAY

##### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
585	560	3.5	2.6	201	222	0	nc	nc

## Données issues du repérage de terrain

Le zoom sur le centre ancien de la commune met en évidence plusieurs maisons pouvant bénéficier de travaux d'amélioration énergétique (présence de menuiseries simple vitrage bois notamment).



Source : CC2T, photographie prise en novembre 2016

Il est à noter que, sur la rue traversante de la commune, deux panneaux indiquent la disponibilité de terrains constructibles. L'OPAH pourrait contribuer à éviter la mise en concurrence entre l'offre nouvelle et le bâti ancien grâce à l'adaptation et à la réhabilitation de logement en cœur de commune.



Source : CC2T, photographie prise en novembre 2016

## 2 : AVRAINVILLE

### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
144	206	2.6	2.3	70	100	0	nc	nc

## Données issues du repérage de terrain

### Vue cadastrale de la commune d'AVRAINVILLE



Légende :

 Logement menaçant ruine



Sources : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr), photographie prise en novembre 2016

Le zoom sur le **centre ancien de la commune d'Avrainville** met en évidence la présence d'habitations à **dominante « maisons lorraines »** ainsi que des granges. Ce style d'habitation relève d'une période de **construction ancienne** et pourrait bénéficier des aides OPAH, notamment pour l'adaptation des logements. A la fin de la Grande rue, à proximité du château d'eau, plusieurs maisons sont en création/réhabilitation.

Des maisons pourraient bénéficier de travaux d'amélioration énergétique sur l'ensemble de la commune et notamment Rue Haudrée. En effet, la période de construction des habitations, la typologie des maisons, la présence de menuiserie simple vitrage bois à l'étage laisse présager des besoins de travaux de rénovation énergétique (isolation des combles et remplacement de menuiserie).

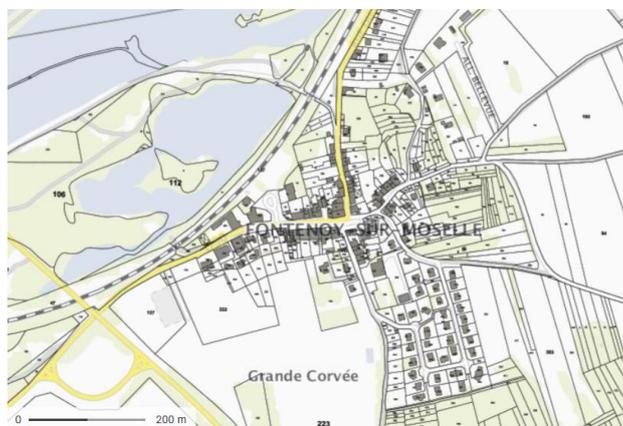
## 3 : FONTENOY SUR MOSELLE

### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
224	370	2.6	2.7	95	149	0	nc	nc

## Données issues du repérage de terrain

### Vue cadastrale de la commune de FONTENOY SUR MOSELLE



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

Peu de logements très dégradés ou vacants, depuis plus de deux années, sont recensés sur l'ensemble de la commune. Les besoins en rénovation énergétique sont ponctuels.

## 4 : FRANCHEVILLE

### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
256	281	2.7	2.4	96	151	0	nc	nc

### Données issues du repérage de terrain

Peu ou prou de bâtiments fortement dégradés et vacants (1) sont recensés sur le centre ancien. Concernant l'amélioration énergétique, les besoins demeurent (combles non isolés, isolation simple vitrage bois...) importants sur le cœur du village.

## 5 : GONDREVILLE

### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
2 145	2 849	3	2.5	776	1 214	4	57	66

### Données issues du repérage de terrain

#### Vue cadastrale de la commune de GONDREVILLE



#### Légende :

- Logement fortement dégradé et vacant
- Logement dégradé

Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)





Source : CC2T, photographies prises en novembre 2016

Le zoom sur le centre ancien de la commune met en évidence des habitations et granges lorraines qui se révèlent vacantes et/ou dégradées (notamment rue du château des princes -5-). Cette vacance pourrait s'expliquer, entre autres, par l'époque de construction des habitations et par des contraintes imposées dans le secteur sauvegardé.

Il est à noter que, dans la rue menant de la D400 à la rue du Château des Princes, des habitations sont en cours de réhabilitation/création.



Source : photographies prises en novembre 2016

Il est également noté la présence de terrains à vendre rue des Trois Saints.

Des maisons pourraient bénéficier de travaux d'amélioration énergétique, notamment à proximité du centre ancien et dans les lotissements.

## 6 : JAILLON

### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
249	460	3	2.8	86	174	0	nc	nc

### Données issues du repérage de terrain

Le village est valorisé dans sa rue principale par l'aménagement récent des usoirs. Le cœur de la commune est constitué d'habitations à dominante « maisons lorraines » ainsi que de granges. A Jaillon, quelques habitations nécessiteraient des travaux d'amélioration énergétique (ex. présence actuellement de simple vitrage bois).

## 7 : SEXEY LES BOIS

### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
291	354	2.9	2.6	117	149	0	nc	nc

### Données issues du repérage de terrain

Le zoom sur le cœur de la commune met en évidence des habitations à dominante « maisons lorraines » ainsi que des granges, dont plusieurs sont en cours de réhabilitation (ex. Grande Rue). Il existe donc un potentiel de travaux d'amélioration énergétique sur cette commune.

Il est à noter également la présence de terrains à vendre Rue de Liverdun. Des maisons, type individuelles, ont été construites récemment rue de Couemont.

## 8 : VELAIN EN HAYE

### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
1 310	1 794	3.3	2.6	492	692	3	32	45

### Données issues du repérage de terrain

L'entretien général des extérieurs des habitations apparaît correct sur l'ensemble de Velaine en Haye. Le zoom sur le cœur de la commune met en évidence peu de besoin en matière d'amélioration de l'habitat.

On recense peu ou prou de logements dégradés et vacants dans la traversée de la commune.

A titre indicatif, il est à noter qu'il existe un contraste entre le cœur de commune comprenant un bâti ancien et la construction d'un lotissement clos « Herbu Chalin » (151 parcelles) en entrée de commune. Le lotissement est matérialisé par un plan à l'entrée et la circulation se fait souvent en sens unique. La totalité des parcelles commercialisée par la Société d'Aménagement Foncière Lorraine/Urbavenir a été vendue.



Entrée du lotissement Herbu Chalin - photographie prise en novembre 2016

## 9 : VILLEY SAINT ETIENNE

### Données chiffrées

Pop. Légale en 1990 (source : INSEE)	Pop. Légale en 2014 (source : INSEE)	Taille des ménages en 1990 (source : INSEE)	Taille des ménages en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements en 1990 (source : INSEE)	Nb de logements en 2014 (source : INSEE)	Nb de logements sociaux en 2016 (source : RPLS)	Nb de logements vacants en 2007 (source : FILOCOM)	Nb de logements vacants en 2013 (source : FILOCOM)
1 037	1 107	3.1	2.6	391	447	12	11	14

### Données issues du repérage de terrain

La commune de Villey-Saint-Etienne se caractérise par un aspect extérieur qualitatif du bâti privé. On présuppose un dynamisme important de rénovation notamment au regard de l'état des menuiseries.

Il demeure aujourd'hui peu de bâtiments dégradés et vacants dans la traversée du village, seuls deux logements sont repérés rue de la Libération et rue du Faubourg.