PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY

PLUi HD DE LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

OAP THEMATIQUE

HABITAT

Document approuvé - Novembre 2025

métropole
GrandNancy

Sommaire

PRÉAMBULE 5

LE CONTEXTE 5

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATÉGIQUES 7

1 PRODUIRE UN PEU PLUS DE 1 000 LOGEMENTS PAR AN POUR REPONDRE A DES BESOINS DIVERSIFIE 7

1.1 Gérer le foncier de manière économe et privilégier le renouvellement urbain 7

1.2 Territorialiser la production des logements selon les possibilités des communes et en maintenant les équilibres existants 9

1.3 Diversifier la production des logements afin de répondre à l'ensemble des demandes 13

2 MAINTENIR LE TAUX DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL A 26 % DANS UNE LOGIQUE DE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL ET DE MIXITE SOCIALE 15

2.1 La programmation de logements dans les ZAC ou OAP sectorielles 17

2.2 Secteurs de Mixité Sociale (SMS) généralisés 17

2.3 Servitudes de Mixité Sociale Majorée (SMSM) 20

3 FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE CERTAINS SECTEURS PAVILLONNAIRES 21

PRÉAMBULE

Pour rappel, l'OAP habitat contient des mesures opposables permettant de déployer le lien entre urbanisme et habitat. L'OAP habitat traduit les objectifs territorialisés de la politique de l'habitat :

- Production de logements par secteurs géographiques ou par commune,
- Principe de répartition entre production de logements en renouvellement urbain ou en extension
- Principe de développement de l'offre par formes urbaine souhaitée,
- Objectifs de production de logements sociaux et de mixité sociale
- Principe de typologies de logements souhaités
- Principe de mutabilité des espaces bâtis

LE CONTEXTE

La Métropole du Grand Nancy doit répondre aux besoins en logements induits par les évolutions sociodémographiques et sociétales (diminution de la taille des ménages, vieillissement, décohabitation, précarisation…).
Ces besoins sont d'abord quantitatifs puis qu'il faudra réaliser un volume plus important de logements pour loger le même nombre de population par le seul fait de la décohabitation, et aussi pour accueillir des futurs habitants au regard de l'ambition démographique exprimée par la Métropole. Ils sont également qualitatifs car il faut répondre à des besoins de plus en plus diversifiés qui complexifient les parcours résidentiels.

Au modèle dominant du noyau familial composé du couple parental et des enfants, auquel correspondait un modèle de logement relativement standardisé, sont ainsi venus s'ajouter des ménages composés de personnes seules, de familles séparées -recomposées et marquées par une diversité accrue des parcours de vie ou des trajectoires résidentielles, de familles monoparentales. Les familles nombreuses sont de moins en moins présentes sur le marché immobilier.

Lié à son poids économique et aux emplois qu'elle concentre, la Métropole accueille chaque année près de trois-quarts des nouveaux arrivants dans le Sud 54.

La démographie du Grand Nancy est caractérisée par une récente hausse de population, alimentée principalement par un solde naturel positif et un solde migratoire équilibré. Les projections démographiques de l'INSEE proposent un prolongement de cette tendance.

La croissance démographique du territoire du Sud 54 est aujourd'hui portée par la Métropole du Grand Nancy, qui enregistre une hausse de population alors que les autres EPCI connaissent une baisse démographique depuis 2012. Mais le solde des migrations résidentielles est déficitaire entre la Métropole et le reste du Sud 54 en raison d'un marché immobilier plus accessible financièrement qui génère des concurrences territoriales. La Métropole joue donc un rôle d'attracteur de nouveaux habitants à l'échelle du bassin de vie qu'il convient de consolider par la production de logements.

La politique de l'habitat contribue également à répondre aux deux défis fixés par le PADD :

- L'attractivité du territoire pour laquelle les élus se sont fixés d'inverser les tendances démographiques avec une politique forte en matière d'emploi, d'économie et d'innovation. Qualifier et développer des logements permet aux actifs et investisseurs de rester et/ou venir sur le Grand Nancy
- La transition écologique. Cette ambition est portée par la politique de l'habitat dans ses différentes actions visant à la rénovation et la réhabilitation du parc existant, à la résorption

des passoires thermiques, à la lutte contre les logements indignes et non décents, à la mise en œuvre de la ville du ¼ heure limitant l'usage de l'automobile, à la sobriété foncière…

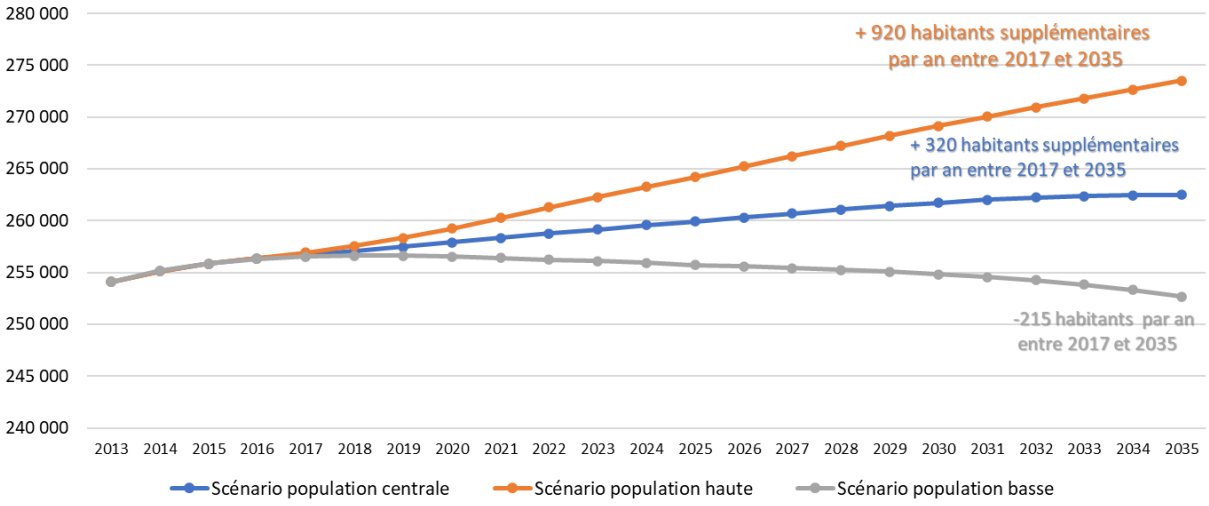
Il y a un fort enjeu pour le maintien de la dynamique démographique de la Métropole par une offre d'habitat répondant quantitativement et qualitativement aux besoins exprimés. Aussi, une dégradation de la dynamique démographique de la métropole pénaliserait également le reste de son bassin de vie.

Afin de répondre à l'ensemble des besoins actuels et pour accompagner les stratégies de développement de la Métropole, les objectifs de production de logements définis par le PMH adopté en 2022, et ajustés pour la période [2025 – 2043[(soit 18 années[1]) s'élèvent à 19 425 unités, soit une production annuelle de 1 079 logements. Ce volume s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les objectifs de production définis par le Scot Sud 54 pour la Métropole du Grand Nancy, à raison d'un excédent de 13 %, soit 16 890 unités sur la période de référence.

Des besoins quantitatifs liés à :

- La croissance démographique estimée : les projections démographiques de l'Insee indiquent une hausse de population qui pourrait se situer entre 320 et 920 habitants supplémentaires annuellement entre 2017 et 2035. L'hypothèse d'une croissance démographique de 320 habitants par an a été retenue, soit une hausse annuelle de 0.1% contre + 0,3% sur la période 2013-2019. Des besoins annuels estimés à 186 logements.

Projection de population 2017-2035 - modèle Omphale 2017 (Insee)
Métropole du Grand Nancy



- Au renouvellement du parc existant pour compenser les démolitions, fusions ou désaffectation des logements existants et accompagner les politiques de rénovation urbain. Des besoins annuels estimés à 215 logements.

- L'évolution de la taille des ménages (phénomène de desserrement des ménages : divorces, séparation, jeunes qui quittent le foyer familial pour occuper un logement autonome…), qui est le principal moteur des besoins en logements. Des besoins annuels estimés à 678 logements.

Pour la période [2025-2043[, le cumule de ces trois composantes donnerait un volume annuel de 1 079 unités pour répondre aux besoins en logements selon les hypothèses retenues.

[1] Soit 3 périodes de PLH : [2025-2031[; [2031-2037[; [2037-2043[.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATÉGIQUES

1 PRODUIRE UN PEU PLUS DE 1 000 LOGEMENTS PAR AN POUR REPONDRE A DES BESOINS DIVERSIFIES

1.1 Gérer le foncier de manière économe et privilégier le renouvellement urbain

Le PADD précise la volonté de la Métropole d'inscrire le développement de son territoire dans les objectifs nationaux de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 avec une réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (ENAF) d'ici 2030 et une réduction du rythme d'artificialisation à moyen et long terme (2030 à 2050). La politique de l'habitat contribue pleinement à répondre à ces enjeux.

Répartition des besoins globaux en logements [2025 – 2043[(18 ans) par filière de production :

	Renouvellement urbain		Consommation d'ENAF	Total	Part du total
	Besoins non spatialisés (diffus)	Besoins spatialisés (sites de projets, ZAC, OAP, etc.)	Besoins spatialisés (sites de projets, ZAC, OAP, etc.)		
Récupération de logements vacants	2 700			2 700	14%
Acquisition Amélioration de logements HLM par bailleurs sociaux	1 800			1 800	9%
Construction de logements neufs en diffus (dents creuses, démolition/reconstruction, densification)	3 689			3 689	19%
Construction de logements neufs en secteurs de projets (ZAC, OAP)		10 118	1 118	11 236	59%
Ensemble	**8 189**	**10 118**	**1 118**	**19 425**	**100%**
	18 307		1 118	19 425	
	94 %		6 %	100 %	

La production des logements à réaliser s'appuie sur les principes définis par le PMH qui affiche déjà la volonté de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il s'agit en effet, de mettre en œuvre des modalités de production permettant de limiter l'extension urbaine en fixant des objectifs de logements à produire sans consommation foncière :

- Lutte contre la vacance en remettant des logements inoccupés depuis plus de 2 ans sur le marché : 2 700 unités (150 par an), soit 14 % de besoins globaux.

- Acquisition/amélioration de biens existant par les bailleurs sociaux : 1 800 unités (en moyenne 100 par an), soit 9 % de besoins globaux.
- Production de logements neufs en densification, déconstruction-reconstruction et remplissage de dents creuses : 3 689 unités (en moyenne 205 par an), soit 19 % de besoins globaux.
- Production de logements neufs spatialisés dans les ZAC, les sites encadrés par les OAP sectorielles du PLUi-HD, les QPV concernés par le NPRU, des opérations privées significatives, etc. soit 11 236 unités (en moyenne 624 par an), et 58 % des besoins globaux.

Ainsi, sur la période de référence, l'ensemble des filières en renouvellement urbain permettra de répondre à près de 94 % des besoins (par la production de 18 307 logements). Seuls 35 ha sont des surfaces d'ENAF comprises dans les périmètres de projets. Si les 35 hectares de surfaces d'ENAF étaient consommés en totalité entre [2025 – 2043[, cela correspondrait à une consommation moyenne annuelle de 1,9 ha contre 10 ha durant la décennie 2011-2021, soit une diminution de 81 %.

11 236 logements, soit 58 % des objectifs de production de logements sont d'ores-et déjà spatialisés dans des ZAC opérationnelles et dans les secteurs en OAP, définies dans les PLU en vigueurs ou dans le PLUi-HD. 58 % de ces logements sont localisés dans des anciennes friches en reconversion : Casernes Kléber à Essey-lès-Nancy, quartiers Rives de Meurthe Nord et Saint-Pierre – Bonsecours, Sainte Valdrée à Laneuveville, Elis à Malzéville, Nancy Centre Gare, Hôpital Maringer-Villemin-Fournier à Nancy, quartier Biancamaria à Vandœuvre-lès-Nancy, etc. (Cf. OAP sectorielles du PLUi-HD).

Les 8 139 logements restants à produire seront à réaliser par opportunité dans le diffus. Cet objectif se répartit en deux catégories : 4 500 unités à produire dans le parc existant (2 700 en mobilisation de la vacance et 1800 en acquisition-amélioration) et 3 689 logements neufs ou résultant de mutations (comblements de dents creuses, changements de destination, surélévations, etc.).

Par son importance, le parc existant constitue un gisement pour créer de nouveaux logements. Différentes possibilités sont offertes par ce parc : logements vacants à résorber, locaux non occupés situés au-dessus des commerces, immeubles de bureaux désuets ou inadaptés au marché actuel, densification verticale compatible avec l'environnement immédiat, etc.

Pour développer le parc locatif social les bailleurs sociaux sont encouragés à mener des opérations d'acquisition-amélioration dans le parc existant. Afin d'éradiquer les passoires thermiques, la réforme des DPE introduite par la loi Climat et Résilience devrait jouer un rôle moteur dans la transformation du parc existant. Cette réforme devrait inciter les propriétaires se trouvant dans l'incapacité financière à rénover leurs biens à les proposer à la vente. L'effet levier des DPE sur la remise d'immeubles anciens sur le marché augmenterait les possibilités d'achat des bailleurs sociaux.

Le PLUi HD anticipe également la production de près de 3 815 logements en diffus sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'enjeu de cette filière est de réaliser des logements neufs par densification de parcelles bâties, par déconstruction-reconstruction et par remplissage de dents creuses.

Plusieurs dispositifs sont mobilisés par la Métropole pour résorber la vacance dans le parc privé :

- La Métropole a intégré la démarche nationale « Zéro Logement Vacant » qui permet de bénéficier de données détaillées et d'un accompagnement développé par la Direction du Numérique des services du Premier Ministre permettant de mener des recherches de terrain efficaces pour identifier les logements vacants.
- Le plan stratégique d'action foncière en lien avec l'EPFGE permettant des acquisitions rapides de biens immobiliers et fonciers.

1.2 Territorialiser la production des logements selon les possibilités des communes et en maintenant les équilibres existants

L'OAP habitat différencie trois secteurs qui sont fondés sur l'approche de l'armature territoriale de la Métropole du Grand Nancy.

Nancy : cœur d'agglomération. La ville-centre est caractérisée par un habitat collectif occupé majoritairement par des locataires. Nancy est le principal gisement de logements vacants car elle concentre 67 % des 13 592 logements vacants recensés dans la Métropole en 2021 (dont 3 218 inoccupés de plus de 2 ans). Elle présente également un fort potentiel de renouvellement urbain : activité désuète, friches, transformation de bureaux en logements...

Les communes de première couronne « élargie » (communes de plus de 8 000 habitants).

- **Les communes** : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, Villers-lès-Nancy.

- **Caractéristiques** : les huit communes limitrophes de Nancy auxquelles est ajoutée Essey-lès-Nancy constituent la « première couronne élargie ». Il s'agit de communes de plus de 8 000 habitants qui accueillent des équipements structurants avec un rayonnement métropolitain. Le type d'habitat y est mixte avec une majorité d'appartements. Le statut d'occupation est mixte avec une majorité de locataires. Dans certaines de ces communes la présence d'immeubles en copropriété privée explique une légère prédominance de propriétaires dont les taux dépassent rarement 60% des résidences principales. Ces communes disposent encore de possibilité de renouvellement urbain, mais leur potentiel est plus modéré qu'à Nancy. Le potentiel de récupération de logements vacants dans le parc existant y est également modéré (sauf à Vandoeuvre).

Les communes de deuxième couronne (communes de moins de 7 000 habitants).

- **Les communes** : Art-sur-Meurthe, Dommartemont, Fléville-devant-Nancy, Heillecourt, Houdemont, Laneuveville-devant-Nancy, Ludres, Pulnoy, Saulxures-lès-Nancy, Seichamps,

- **Caractéristiques** : La population communale de ce groupe est inférieure à 7 000 habitants. En matière d'équipements, la plupart de ces communes ne disposent que de pôles de proximité (pole de quartier ou de centre bourg). L'habitat individuel y est très majoritaire avec une prédominance de propriétaires occupants. Le potentiel de récupération de logements vacants dans le parc existant y est quasi inexistant. Les possibilités de développement reposent principalement sur des disponibilités foncières en extension.
  Toutefois, les possibilités de surélévation des constructions offertes par le règlement du PLUi dans les espaces centraux de certaines de ces communes à dominante pavillonnaire ouvrira la porte à un renouvellement avec une mixité de formes urbaines.

1.21 Répartition des objectifs de production par secteur

Le SCOT propose de répartir la production de logements de manière à consolider l'armature territoriale dans ses fonctions d'équipements, de services et de maintenir les équilibres existants au sein du territoire. La territorialisation des objectifs de production sur la Métropole tient compte des préconisations du SCOT, car la ventilation des logements à produire est conforme à l'armature territoriale.

La ville de Nancy qui regroupe 41 % de la population du territoire accueillerait 42 % des objectifs de production. Nancy avait vu sa part de production de logements diminuer dans la métropole au profit de la première couronne sur les deux dernières décennies. Cette programmation devrait permettre à la ville-centre de maintenir son attractivité et de jouer pleinement son rôle d'accueil de nouveaux d'habitants dans son bassin de vie.

Objectifs de production de logements par secteur [2025 – 2043[:

	Population 2019		**Objectifs de production [2025-2043[**		
	Effectif	Part	Effectif total	Effectif annuel	Part
Nancy	105 058	41 %	8 172	454	42%
1e couronne élargie	113 904	44 %	8 513	473	44%
2e couronne	38 953	15 %	2 741	152	14%
Métropole du Grand Nancy	**257 915**	**100 %**	**19 426**	**1079**	**100%**

1.22 Répartition des objectifs de production par commune

La répartition des objectifs par commune a été réalisée selon des critères propres à chaque filière de production.

Récupération de logements vacants et achats par les bailleurs sociaux

La prise en compte de la part communale de logements vacants dans le total recensé en 2021 dans la Métropole est la clé de répartition pour la territorialisation des 2 700 logements structurellement vacants à mobiliser sur la durée du PLUi-HD.

Construction de logements neufs en diffus

Confrontée à un héritage industriel très prégnant, l'agglomération nancéienne a très vite engagé une politique volontariste de renouvellement urbain : reconquête des cœurs de villes dégradés, des friches industrielles à l'abandon, etc. Aujourd'hui encore, le renouvellement urbain représente un potentiel de développement pour le territoire. Les disponibilités foncières en milieu urbain, les sites à restructurer, les opportunités de densification lui permettent de garantir un développement territorial harmonieux.
Durant la période 2010-2019, environ 5 400 logements neufs avaient été produits selon ces modalités sur la métropole, dont 38 % à Nancy et 50 % dans les autres communes de la première couronne élargie. Ces dix communes localisent encore les principaux gisements d'espaces mutables de la Métropole.
La prise en compte de la part communale dans le total des logements réalisés en diffus entre 2010 et 2019 est la clé de répartition pour la territorialisation des quelques 3 300 logements produits en diffus sur la durée du PLUi-HD.

Construction de logements neufs dans les secteurs en OAP

Des études urbaines ont été réalisées sur l'ensemble des sites mobilisables pour la production de logements neufs dans chaque commune (rappelons que près de 94 % des logements seront réalisés dans des sites en renouvellement urbain). Le potentiel de construction de chaque site a été ensuite agrégé à l'échelle de la commune. Le cumul de l'ensemble des OAP des 20 communes donne un volume global de 5 616 logements. Ces OAP sont présentées dans la partie « OAP sectorielles » du PLUI-HD.
L'ensemble de la production spatialisée (OAP du PLUi-HD, ZAC, NPNRU, projets privés significatifs, périmètres d'attente de projet d'aménagement global, etc.) représente près de 11 110 logements.

Certaines communes n'ont pas d'objectif de production spatialisée en OAP car elles ont récemment connu une phase de développement résidentiel importante en extension (Seichamps avec la Haie Cerlin, notamment), ou ont des projets en cours de réalisation (Houdemont avec les Grands jardins ou Fléville-devant-Nancy avec les Pâquis de Manonchamp).

Objectifs communaux de production de logements [2025-2043[:

	Non spatialisé		Spatialisé		Objectifs [2025-2043[	
	Mobilisation parc existant	Neuf Diffus	Neuf OAP	Neuf autres filières	Ensemble	Annuel
Art-sur-Meurthe	8	29	110	0	147	8
Dommartemont	7	5	27	0	39	2
Essey-lès-Nancy	83	250	680	0	1013	56
Fléville-devant-Nancy	8	13	0	0	21	1
Heillecourt	17	74	660	0	751	42
Houdemont	12	2	0	0	14	1
Jarville-la-Malgrange	115	358	315	70	858	48
Laneuveville-devant-Nancy	48	161	0	0	209	12
Laxou	214	153	475	514	1356	75
Ludres	25	27	238	0	290	16
Malzéville	98	98	115	190	501	28
Maxéville	74	187	415	250	926	51
Nancy	3 016	1 400	1 650	2 241	8307	462
Pulnoy	15	22	240	0	277	15
Saint-Max	135	167	170	0	472	26
Saulxures-lès-Nancy	27	88	501	0	616	34
Seichamps	25	36	0	168	229	13
Tomblaine	78	122	20	1084	1304	72
Vandœuvre-lès-Nancy	345	336	0	1068	1749	97
Villers-lès-Nancy	150	160	0	35	345	19
Métropole Grand Nancy	**4 500**	**3 688**	**5 616**	**5 620**	**19 424**	**1079**
	8 188		**11 236**			

1.3 Diversifier la production des logements afin de répondre à l'ensemble des demandes

Répartition des objectifs de production par statut :

	Locatif social	Locatif Libre conventionné	Accession abordable	Libre accession et locatif	Ensemble
Total	5 828	2 550	1 936	9 111	19 425
Annuel	324	142	108	506	1079
Part	30%	13%	10%	47%	100%

Afin de permettre une diversification de l'offre 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, la volonté de la métropole est d'assurer la mixité sociale en maintenant un taux de 26 % de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération (au sens de l'article 55 de la loi SRU). Cet objectif oblige à fixer un pourcentage de logements supérieur à 26 % dans la nouvelle offre. Cela permettrait de compenser les ventes HLM et les déconventionnement du parc privé à venir.

Le développement de l'accession sociale ou abordable à la propriété est un enjeu pour permettre de retenir des familles dont les revenus ne permettent pas d'accéder à la propriété sur le territoire. Les objectifs de production de ces différentes catégories de logement sont traduits dans les ZAC et OAP sectorielles en fonction de l'importance du projet et du contexte communal d'une part, et en diffus d'autre.

Pour diversifier l'offre de logements dans les nouvelles opérations, l'objectif de production est le suivant :

- **30 % des logements à réaliser en financement PLUS et PLAi (Locatif social).**

  Une partie de la production de logements locatifs sociaux pourra également répondre aux besoins de structures d'hébergement collectif à destination de populations ayant des besoins spécifiques (ménages à très faibles ressources, senior, jeunes, ménages en situation d'handicap...).

  La production de logements sociaux privilégiera une répartition minimale de 33% de PLAi. Le restant sera financé en PLUS.

  La mobilisation de financement PLS sera conditionnée par une autorisation de la direction en charge de la politique de l'habitat de la Métropole. L'utilisation de ce financement étant privilégiée pour des projets à destination de publics spécifiques ou des projets résidentiels composés de logements de petites tailles (T1-T2), ou de diversification de l'habitat sur les QPV ou dans les opérations de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPRU.

  Dans les QPV, l'effort de mixité, sous toutes ses formes, sera poursuivi et privilégié dans le cadre des orientations du NPRU et du Contrat de Ville. Les opérations de logements qui sont développées dans ces quartiers sont exemptées de l'obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.

- **10 % en accession sociale ou abordable (PSLA, OFS/BRS, aide directe).** Les logements répondant à la définition de l'accession sociale ou abordable sont des :
  - Logements faisant l'objet d'un accompagnement de la collectivité sous forme d'aides directes ou de minoration foncières,

- Accession sociale classique, sans phase locative, pouvant être développée dans les périmètres de 300 mètres autour des QPV, bénéficiant d'une TVA à taux réduit de 5,5 %,
- Produits dont le prix plafond doit être inférieur à un plafond fixé par le règlement d'intervention de la Métropole et révisable pour tenir compte des évolutions du marché,
- Logements financés en Prêt Social Location Accession (PSLA),
- Logements acquis en Bail Réel Solidaire (BRS) par l'intermédiaire d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS),
- Vente HLM,

- **60 % de logements libres en accession et locatif** (Libre accession et locatif + locatif libre conventionné)

2 MAINTENIR LE TAUX DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL A 26 % DANS UNE LOGIQUE DE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL ET DE MIXITE SOCIALE

Pour répondre aux besoins de logements sociaux sur la Métropole, le volume à produire doit permettre de maintenir le taux d'agglomération de logements locatifs sociaux à 26% (taux SRU), tout en compensant les ventes HLM et les démolitions réalisées dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU).

La réalisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux passe par la mise en place d'outil spécifiques. **Deux outils sont intégrés dans le règlement et documents graphiques du PLUiHD : les OAP sectorielles et les Secteurs de Mixité Sociale généralisés (SMS) ou localisés (les Servitudes de Mixité Sociale Majorée – SMSM).**

En projetant les ventes HLM programmées dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux et les nouvelles productions de logements, à horizon 2043 les taux de logements HLM pourraient diminuer sur certaines communes.

Il apparait donc nécessaire de majorer les taux de réalisation dans certaines communes, notamment celles dont les taux passeraient en dessous de 23%, cela permettrait à la Métropole de maintenir un taux de 26 % à l'horizon 2043 :

- à Seichamps le taux passera en dessous du seuil minimal de 20 % fixé par la loi SRU.
- à Villers-lès-Nancy, le taux se situerait légèrement au-dessus de 20 %
- à Saint Max, le taux SRU diminuerait d'un point en passant de plus de 22% à environs 21%. Dans ces communes, si la production logements libres dépasse l'objectif du PLUi HD, les taux pourraient passer rapidement en dessous de 20%
- à Nancy et Tomblaine, les taux diminueraient d'un point en passant de plus de 23% à environs 22%. Il est proposé de maintenir un taux de 23 % à horizon 2043 dans ces communes qui disposent de réserves foncières et dans lesquelles il y a encore des marges pour augmenter la mixité sociale.

Il convient donc adapter les règles de l'article « mixité sociale » pour inclure un objectif de production de 35 % pour la production diffuse dans les cinq communes ciblées.

Selon la situation de la commune au regard du taux SRU projeté à l'horizon 2043, l'application des taux génériques ou majorés de logement locatif social permet de calculer la part minimale de logement HLM à réaliser pour chaque commune.
Pour permettre à Seichamps de maintenir un taux de 20 % de logements sociaux, des efforts de production supplémentaires seront nécessaires. Dans cette commune des OAP destinées à réaliser 100 % de logements locatifs sociaux pourront être mises en œuvre.

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

- Communes assujetties à la SRU de moins de 23 % ou 26% de LLS en 2021 risquant de passer sous la barre des 20 ou 23 % au cours de la période de référence = 35 % de la production en LLS à partir du seuil de déclenchement (les seuils sont réglementés à l'article U2 et AU2. Les secteurs au sein dusquels s'appliquent ces seuils de déclenchement sont reportés au plan thématique « mixité sociale » des articles U2 et AU2).
- Communes de plus de 26% de logements sociaux = 20 % de la nouvelle production,
- Communes de plus de 50% de logements sociaux = 0 % de la nouvelle production (aucune obligation de produire du logement social).
- Toutes les autres communes = 30 % de la nouvelle production

En ce qui concerne l'accession sociale ou abordable à la propriété, 10 % de l'objectif de chaque commune sont affectés à ce segment de marché.

Objectifs communaux de production de logements par statut d'occupation :

Commune	Taux SRU 2021	Taux SRU projeté 2043	Taux mini LLS dans production	Objectif de production	Locatif social mini	Accession sociale mini	Libre accession et locatif
Art-sur-Meurthe	8,27	12,85	30%	144	43	14	86
Dommartemont	1,56	5,76	30%	38	11	4	23
Essey-lès-Nancy	26,56	24,27	30%	987	296	99	592
Fléville-devant-Nancy	4,82	5,98	30%	20	6	2	12
Heillecourt	24,03	23,79	30%	973	292	97	584
Houdemont	6,44	6,33	30%	13	4	1	8
Jarville-la-Malgrange	37,44	33,96	20%	791	158	79	554
Laneuveville	24,81	23,01	30%	342	103	34	205
Laxou	33,71	33,36	20%	1310	262	131	917
Ludres	22,14	23,11	30%	314	94	31	188
Malzéville	24,98	24,13	30%	490	147	49	294
Maxéville	66,11	51,48	0%	906	0	91	815
Nancy	22,89	22,41	35%	8155	2854	816	4485
Pulnoy	31,82	26,03	20%	275	55	28	193
Saint-Max	22,56	21,63	35%	490	172	49	270
Saulxures-lès-Nancy	21,91	23,17	30%	616	185	62	370
Seichamps	21,65	17,36	100%	226	226	23	-23
Tomblaine	21,82	22,31	35%	1292	452	129	711
Vandœuvre-lès-Nancy	37,56	35,89	20%	1714	343	171	1200
Villers-lès-Nancy	21,44	20,29	35%	329	115	33	181
Grand Nancy	**26,72**	**25,41**		**19 425**	**5 818**	**1 943**	**11 664**

2.1 La programmation de logements dans les ZAC ou OAP sectorielles

Le PLUiHD inscrit des OAP sectorielles pour l'ensemble des zones AU et au sein des zones U en renouvellement urbain. Chaque OAP sectorielle précise le volume global de logements à réaliser, ainsi que la répartition du volume total par statut d'occupation : (locatif social, accession sociale ou abordable à la propriété, logement libre) et par type de construction (individuel, intermédiaire, collectif).

Les OAP sectorielles ont été définies en tenant compte du contexte urbain et social environnant, par conséquence les trois statuts ne sont pas présents dans chaque OAP. Dans les opérations de taille modérée, il peut exister par exemple des OAP destinées à réaliser soit 100 % de logements locatifs sociaux ou 100 % de logements abordables.

En ce qui concerne les grands sites en renouvellement ou ZAC découpés en plusieurs phases. Les tranches qui seraient ouvertes à l'urbanisation entre 2031 et 2043 n'ont pas fait l'objet d'études détaillées. La répartition du potentiel constructible de ces sites par statut d'occupation n'est donc pas connue aujourd'hui (Caserne Faron à Vandoeuvre, Rives de Meurthe Nord à Nancy, Cité Administrative à Nancy, ZAC Bois la Dame à Tomblaine). Ainsi, au regard de l'avancement de la programmation, les objectifs de logements sociaux au sein de la production seront précisés via une modification du PLUiHD.

Les principes de mixité sociale applicables dans les ZAC et les OAP sectorielles sont définis à l'échelle de chaque projet.

2.2 Secteurs de Mixité Sociale (SMS) généralisés

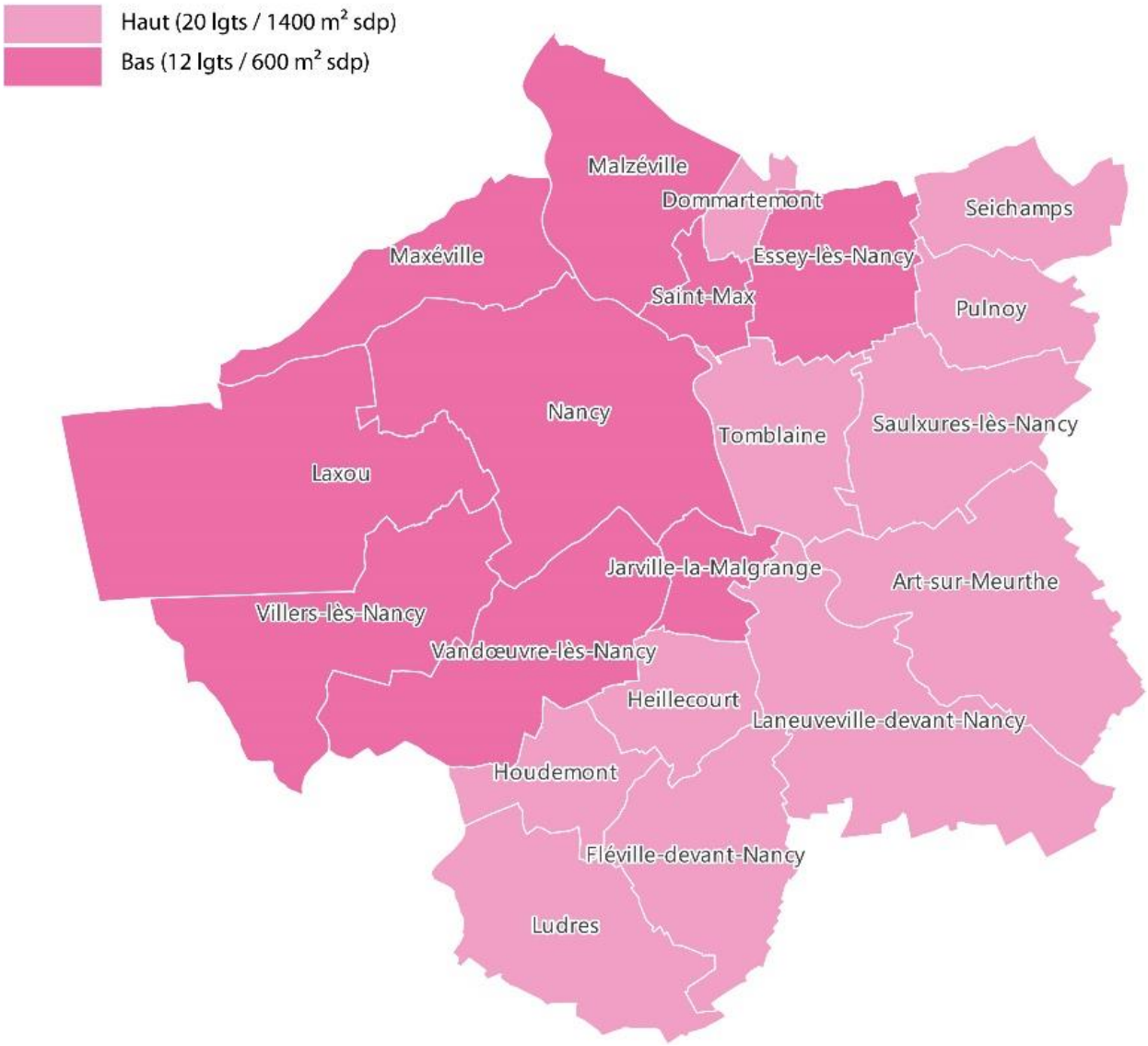
Les secteurs de mixité sociale (SMS) prescrivent règlementairement à toutes les opérations en diffus (**Hors ZAC, OAP sectorielle, QPV**), une part de surface de plancher ou de nombre de logements à dédier au logement locatif social, dès lors que l'opération dépasse un certain seuil. Cette règle s'applique à chaque permis de construire portant sur des :

- Constructions neuves
- Opérations d'ensemble
- Lotissements
- Restructuration de bâti existant
- Transformation d'immeubles de bureaux en logements

Le seuil de déclenchement de l'application du SMS est fixé en fonction de l'armature territoriale :

- **Un seuil bas s'applique à Nancy et dans les communes de première couronne élargie**, pour toute opération dédiée au logement dont la surface de plancher est supérieure à 600 m² ou dont le nombre total de logements est supérieur ou égal à 12 unités.
- **Un seuil haut s'applique dans les communes de deuxième couronne**, pour toute opération dédiée au logement dont la surface de plancher est supérieure à 1 400 m² ou le nombre total de logements est supérieur ou égal à 20 unités.

SMS généralisé : seuils de déclenchement



Les objectifs de production sont les suivants :

Ces objectifs sont fixés en fonction des taux projetés de logements locatifs sociaux à horizon 2043.

- Dans les communes de moins de 26 % de logements locatifs sociaux assujetties à la loi SRU risquant de passer sous le seuil de 23 % (Nancy, Saint-Max, Seichamps, Tomblaine et Villers-lès-Nancy) au moins 35 % de logements sociaux seront exigés.

- Dans les autres communes de moins de 26 % de logements sociaux au sens de la loi SRU (Art-sur-Meurthe, Dommartemont, Fléville-devant-Nancy, Heillecourt, Houdemont, Laneuveville-devant-Nancy, Ludres, Malzéville et Saulxures-lès-Nancy) au moins 30 % de logements sociaux seront exigés.

- Dans les communes de plus de 26% de logements sociaux au sens de la loi SRU dont les taux resteraient supérieurs à 26 % (Jarville-la-Malgrange, Laxou, Pulnoy et Vandœuvre-lès-Nancy) au moins 20 % de logements sociaux seront exigés.

- Dans les communes de plus de 26 % de Logements Sociaux au sens de la loi SRU risquant de passer sous le seuil de 26 % (Essey-lès-Nancy) au moins 30 % de logements sociaux seront exigés.

- Dans les communes de plus de 50% de logements sociaux au sens de la loi SRU dont les taux resteraient supérieurs à 50 % (Maxéville), aucune obligation de produire du logement social.

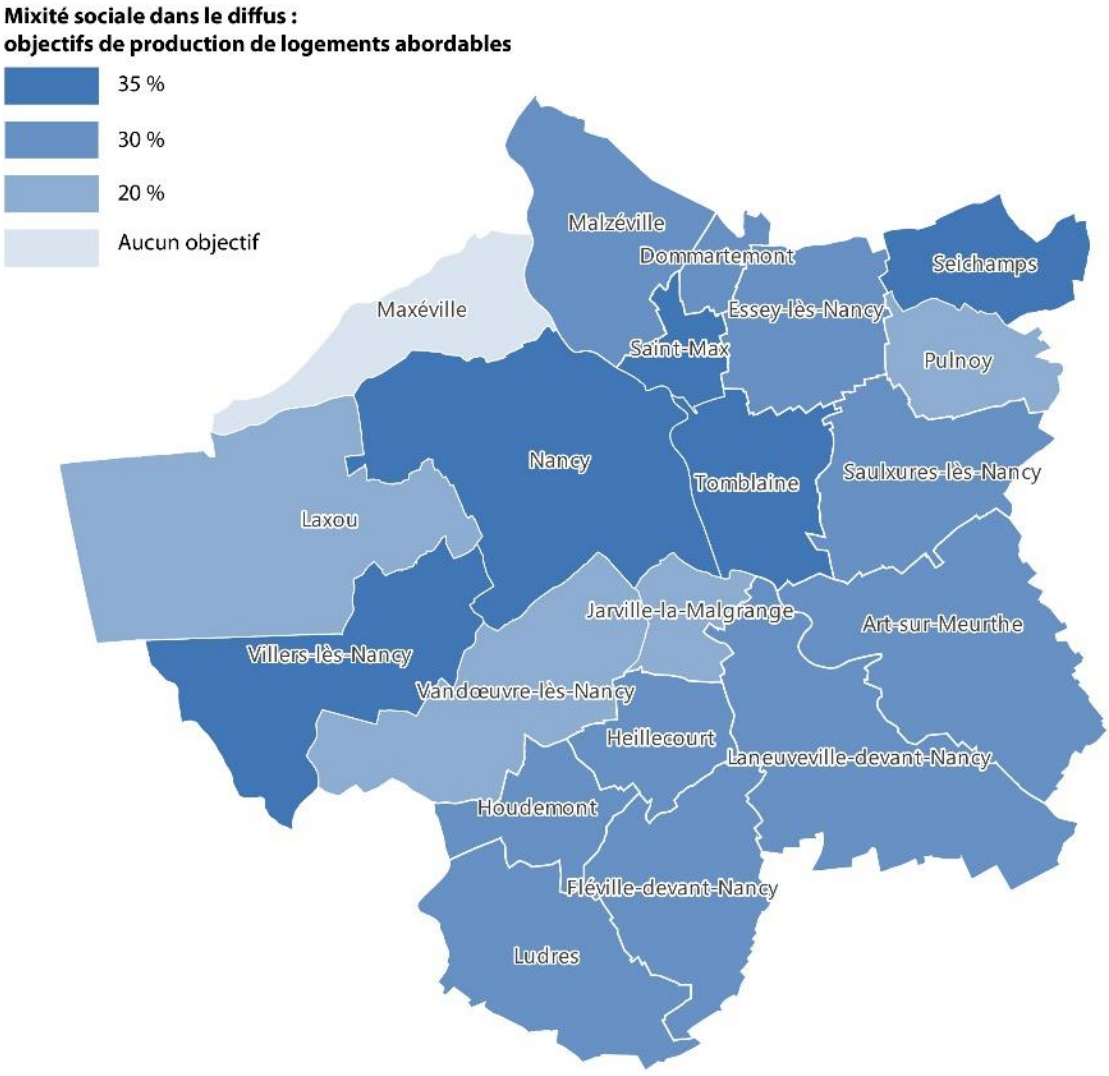


Tableau récapitulatif de l'application de la règle de mixité sociale généralisée dans les opérations de logements en diffus :

Commune	Taux SRU projeté 2043	Part minimum de Logts Sociaux dans production de logements	Typologie commune	Seuil de déclenchement
Art-sur-Meurthe	10,85	30%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Dommartemont	1,38	30%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Essey-lès-Nancy	24,60	30%	1e couronne	12 logements ou 600 m²
Fléville-devant-Nancy	6,60	30%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Heillecourt	23,11	20%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Houdemont	7,91	30%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Jarville-la-Malgrange	35,59	20%	1e couronne	12 logements ou 600 m²
Laneuveville-devant-Nancy	21,05	20%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Laxou	34,13	20%	1e couronne	12 logements ou 600 m²
Ludres	22,34	20%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Malzéville	22,22	20%	1e couronne	12 logements ou 600 m²
Maxéville	55,65	0%	1e couronne	12 logements ou 600 m²
Nancy	21,20	35%	Cœur d'agglo	12 logements ou 600 m²
Pulnoy	25,78	20%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Saint-Max	21,04	35%	1e couronne	12 logements ou 600 m²
Saulxures-lès-Nancy	22,42	20%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Seichamps	17,88	35%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Tomblaine	22,48	35%	2e couronne	20 logements ou 1400 m²
Vandœuvre-lès-Nancy	35,36	20%	1e couronne	12 logements ou 600 m²
Villers-lès-Nancy	19,85	35%	1e couronne	12 logements ou 600 m²

2.3 Servitudes de Mixité Sociale Majorée (SMSM)

Des servitudes de mixité sociales délimitées à la parcelle ou à l'îlot dites « localisées » sont également définies dans les communes en déficit de logement social ou proches d'un déficit anticipable (évolution du parc locatif social et démographique). Il s'agit d'une solution complémentaire entre les SMS généralisées dans le diffus et les OAP sectorielles.

Ces sites sont localisés de manière préférentielle dans les polarités ou aux abords de ces dernières. (Secteurs bénéficiant de commerces, services et transport en commun.).

Dans ces secteurs toute réalisation de programme de logement devra comporter un minimum de 40 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en PLUS et PLAI.

3 FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE CERTAINS SECTEURS PAVILLONNAIRES

Présent dans les vingt communes, l'habitat individuel représente 26 % du parc de logements de la Métropole, mais en seconde couronne ce parc représente plus des 3/4 de l'offre.

Les quartiers de maisons individuelles constituent un tissu du 20ème siècle qui marque durablement le paysage urbain. Ils proposent un mode de vie plébiscité et recherché par de très nombreuses familles. Il ne s'agit donc pas de voir disparaître ce patrimoine au nom de la densité mais d'accompagner son évolution. Ce parc joue on rôle important dans le parcours résidentiels des ménages dans l'agglomération.

Les communes à dominantes pavillonnaires sont confrontées à des évolutions qui doivent être prises en compte dans les politiques urbaines : mauvaise performance énergétique, vieillissement important de propriétaires occupants d'une même génération et revente potentielle d'un nombre important de logements à moyen terme, nécessité de reconfigurer ou de modernisation les logements pour répondre à l'évolution des attentes des plus jeunes ménages, diminution ou risque de baisse de l'offre de logements HLM liées à des programmes de ventes.

L'objectif est de favoriser la mutation du tissu pavillonnaire de l'agglomération nancéienne et de favoriser une mixité des formes urbaines pour rompre avec les monos produits.

Ces communes doivent également contribuer à produire de nouveaux logements pour répondre à la diversité des besoins de l'agglomération. Elles doivent aussi renforcer leurs centralités par la réalisation d'équipements de proximité.

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND NANCY

métropole
GrandNancy

SCALEN
Les Ateliers du Bras Vert • 49 Bd d'Austrasie
CS 20 516 • 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00
contact@agencescalen.fr
www.agencescalen.fr