



Communauté de Communes
Rives de Moselle

Réalisation du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Rives de Moselle

Document « Orientations et Plan d'actions »

Janvier 2017

**Urbanisme
Habitat**
**Environnement
Aménagement
Tourisme
Économie**



13, rue Marcel Aymé
39100 DOLE
Tel. 03 84 82 33 93
Fax. 03 84 72 31 59
contact.sf@orange.fr

Sommaire

Sommaire	2
I / Rappel des constats ressortant du diagnostic et des enjeux identifiés	3
II / Les orientations stratégiques pour répondre aux enjeux.....	6
2.1. Affirmer le choix des objectifs ambitieux de développement de l'habitat du SCOTAM	6
2.1.1 Une organisation territoriale définie à l'échelle du Bassin Moselle-Orne sur laquelle s'appuyer.....	6
2.1.2 Perspectives et préconisations en matière de développement urbain et de l'habitat à intégrer	7
2.1.3 La répartition territorialisée de production de logements sur la période 2015/2024.....	9
2.2. Les orientations et le plan d'actions du PLH.....	23
<i>Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.....</i>	<i>24</i>
<i>Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins.....</i>	<i>32</i>
<i>Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé.....</i>	<i>40</i>
<i>Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics</i>	<i>47</i>
<i>Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH</i>	<i>57</i>
III / Synthèse : la déclinaison territoriale des actions.....	61
IV / Budget prévisionnel	63
V / Projets de développement des communes	64

I / Rappel des constats ressortant du diagnostic et des enjeux identifiés

La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes des Rives de Moselle marque la volonté des élus et des acteurs locaux de mieux adapter leurs modes d'intervention en faveur des enjeux économiques urbains et sociaux, de l'habitat.

Le temps du diagnostic global a permis de faire un état des lieux de la situation locale et des problématiques en matière d'habitat. Il a surtout permis de poser les grands enjeux du territoire en matière de développement urbain et de l'habitat pour les 10 ans à venir, en lien avec le SCOTAM.

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Un territoire au cœur des dynamiques du Sillon Mosellan ;
- Un territoire qui a assuré sa mutation économique, démographique et résidentielle;
- Un territoire d'emplois, qui a structuré son offre d'accueil et qui fonctionne dans un espace élargi. Un étirement des navettes domicile/travail sur un territoire de plus en plus large, consommateur de déplacement et un coût du logement qui s'élève en raison de l'utilisation de la voiture;
- Une armature urbaine peu lisible avec une conurbation, des pôles relais et un secteur rural ;
- Des communes qui se développent de manière identique et sans réelle hiérarchisation ;
- Une évolution démographique continue et soutenue, résultat des effets du desserrement de l'agglomération messine et de ménages désireux de se rapprocher de leur lieu de travail et du Luxembourg ;
- Une évolution importante des ménages sur l'ensemble des communes ;
- Un niveau de construction neuve qui s'atténue ces dernières années, en deçà du rythme défini par le SCOTAM.

➔ Premier enjeu : assurer le niveau de développement ambitieux de l'habitat défini par le SCOTAM

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Une organisation du développement définie dans le SCOTAM, à traduire aujourd'hui, dans les PLU (mise en compatibilité des objectifs et intégration des préconisations...);
- Un développement marqué de la construction neuve, dans l'ensemble des communes sous des formes différentes (ZAC, lotissements de taille variable, petites opérations, diffus...), un traitement de bâtis anciens, d'anciennes friches... ;
- Un potentiel foncier encore important, auquel s'ajoute de nombreuses friches urbaines et industrielles dans les pôles et centres urbains et des délaissés dans l'habitat ancien ;
- Un développement dans les opérations de qualité moyenne et des produits souvent standardisés - Une offre semblable à celle des territoires voisins, devenus concurrents sur les mêmes produits ;
- Une augmentation des prix du foncier qui a encouragé et facilité l'étalement urbain et débouchent sur des produits peu accessibles, tant en ville qu'en milieu rural.
- Un certain délaissement du parc ancien devenu peu attractif, traduit par une évolution modérée du niveau de vacance et un besoin de requalification.

➔ Second enjeu : définir les conditions de développement d'une offre d'habitat dans des opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien.

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Un parc social qui s'est développé, au cours des dernières années, comme réponse aux obligations de la loi SRU sur les pôles et centres urbains et qui correspond à environ 38% de la construction annuelle sur la période 2010/2014 ;
- Trois communes qui répondent à leurs obligations SRU et une confrontée à la difficulté d'y répondre (Mondelange – déficit de 222 logements) ;
- Un parc présent dans plusieurs autres communes, notamment avec le développement des opérations « Séniors » ;
- Un parc des années 50 à 70, plus très attractif au regard de l'évolution des besoins avec des typologies mal adaptées à la demande actuelle ;
- Des programmes récents, plus attractifs, qui attirent les ménages des quartiers anciens et du parc privé ;
- Une dynamique du parc privé qui s'essouffle quelque peu pour ce qui concerne le collectif ;
- Un mode de développement, lié à l'intervention des bailleurs sociaux, à la réalisation d'opérations publiques et privées mettant en concurrence les bailleurs sociaux ;
- Un développement actionné aujourd'hui par le recours des privés aux bailleurs sociaux afin de boucler leur opération en leur cédant du foncier ou en VEFA ;
- Un territoire qui est actionné par le développement en accession autour de fonciers et de produits peu abordables aux ménages locaux ;
- Une dynamique de l'accession d'occasion ;
- Un parc de logements qui ne permet pas toujours de répondre à l'évolution des besoins (adaptation au vieillissement, à la diminution de la taille des ménages, aux niveaux de revenus ...) ;
- Une faible lisibilité des parcours résidentiels avec le développement de produits en locatifs et en accession plus toujours accessibles, notamment aux ménages ayant des niveaux de revenu modestes ;
- Une forte demande de logements accessibles (environ 1100 demandeurs dont ½ de mutations).

➤ Troisième enjeu : assurer le développement d'une offre diversifiée et accessible répondant à l'évolution des besoins

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Un parc locatif social fortement concentré sur les pôles et centres urbains ;
- Des programmes de modernisation relevant des plans stratégiques des bailleurs sociaux, mais un besoin de poursuivre les programmes de valorisation du parc, à l'avenir ;
- Un territoire non concerné par la présence de quartiers relevant de la politique de la ville, mais deux quartiers devenus moins attractifs (Kennedy à Maizières-les-Metz et Le Breuil à Talange), nécessitant une réflexion d'ensemble, en matière de valorisation urbaine ;
- Un parc privé ancien sensible aux enjeux de réhabilitation thermique, qui fait l'objet d'une action forte dans le cadre d'une OPAH et d'un programme d'aide communautaire ;
- Une présence de logements inconfortables habités par des propriétaires souvent âgés et à revenus modestes, peu enclins à engager des travaux ;
- Une présence de locataires qui vivent dans des conditions difficiles et des propriétaires ayant peu de moyens pour rénover leurs logements ;
- Une présence de copropriétés des années 70/80 qui nécessitent des interventions en matière de réhabilitation thermique dont certaines présentent des facteurs de fragilité ;
- Un parc d'anciennes cités ouvrières, reflet de l'histoire industrielle locale, très prisées en matière d'accession, à valoriser.

➤ Quatrième enjeu : Poursuivre la dynamique d'intervention sur le parc ancien, tant social que privé pour le moderniser et le rendre plus attractif.

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Un vieillissement de la population et une anticipation du rapport offre/demande en terme de réponses adaptées et innovantes, portées par la Communauté de communes, les communes et les bailleurs sociaux ;
- Une faible connaissance de la réalité des besoins des jeunes et des réponses limitées ;
- Un recours au dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes (CLAJJ) présent sur l'agglomération messine et aux dispositifs d'accueil extérieurs.
- Une offre d'accueil des ménages en difficulté organisée autour du dispositif « AMLI : urgence, résidence sociale, foyer de travailleurs migrants », qui répond globalement à la demande et qui est en cours d'évolution ;
- Des ménages avec des revenus modestes, dans les pôles et centres urbains, devenus plus précarisés ;
- Des difficultés pour assurer les préconisations en termes d'accueil des familles des gens du voyage et des besoins de traitement de la question de familles sédentarisées.

➔ Cinquième enjeu : traiter les enjeux spécifiques de l'habitat.

II / Les orientations stratégiques pour répondre aux enjeux

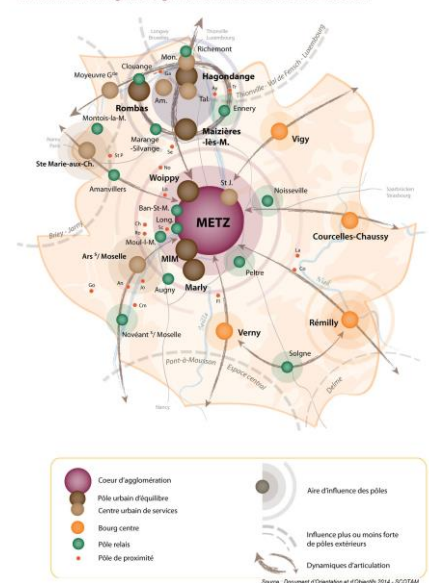
Les réponses aux différents enjeux de l'habitat doivent être organisées, à la fois, à travers des objectifs de développement à atteindre et des orientations stratégiques adaptées pour y arriver. Les orientations ont été définies suite à un travail de concertation avec les élus, les partenaires institutionnels et les acteurs locaux de l'habitat. Les objectifs et orientations sont déclinés à l'échelle de la Communauté communes et des différents secteurs qui la composent.

2.1. Affirmer le choix des objectifs ambitieux de développement de l'habitat du SCOTAM

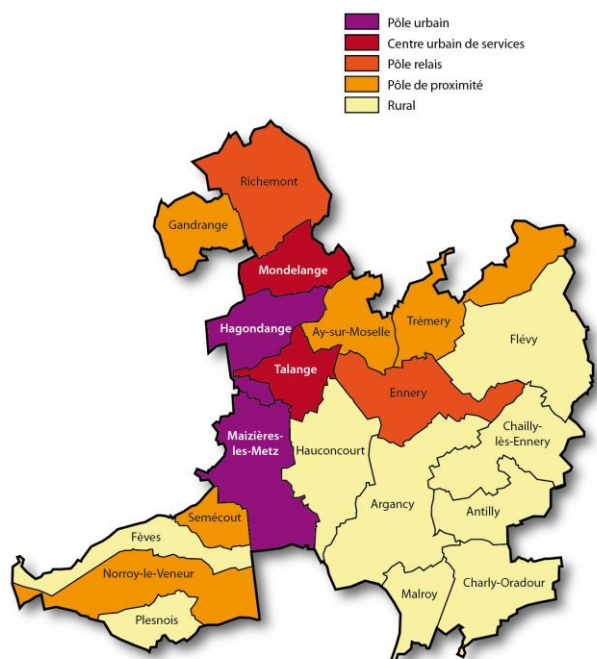
2.1.1 Une organisation territoriale définie à l'échelle du Bassin Moselle-Orne sur laquelle s'appuyer

Le SCOTAM a défini l'armature urbaine sur laquelle doit s'appuyer la dynamique de développement urbain et de l'habitat pour les années à venir. Celle-ci est organisée autour des polarités urbaines où se concentrent les équipements et les services destinés aux besoins de la population sur un territoire plus ou moins étendu. L'organisation définie vise à compléter l'articulation et la coopération entre les polarités du territoire Moselle-Orne, permettant ainsi de structurer un véritable bassin de vie. Dans ce sens, les villes de Hagondange, Maizières-les-Metz constituent les **pôles urbains** du bassin. Cet ensemble dispose d'équipements de centralité (enseignement secondaire, services publics renforcés, services privés, services et équipements culturels et sportifs, spécialistes médicaux...) de niveau supérieur rayonnant sur l'ensemble du territoire. Il est complété et conforté par la présence des **centres urbains de services** que sont Mondelange et Talange. Ces communes proposent une offre de commerces et services importante, la présence d'un lycée, d'un collège, de surfaces commerciales, de services de santé et d'une offre paramédicale spécialisée.

L'armature urbaine guide l'organisation du territoire et de la vie locale



Communauté de Communes Rives de Moselle
Armature SCOTAM



Le développement du territoire doit également s'appuyer sur un maillage local **de pôles relais** (Ennery et Richemont) qui disposent d'une offre renforcée en matière de commerces et de services médicaux et paramédicaux, d'une banque, d'un bureau de poste..., et de **pôles de proximité** (Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt et Trémery), centres de vie locaux qui proposent à la fois une offre scolaire complète du premier degré, d'une offre médicale de base et de services commerciaux ou à la personne. Ces petits pôles se sont développés en lien direct avec les villes proches tout en renforçant leur offre de proximité ou souhaitant le faire. Néanmoins, ils sont caractérisés par un niveau de développement de logements organisé autour de l'individuel et une faible diversité de l'habitat.

Le développement portera également sur **le secteur rural**, support d'un développement résidentiel faiblement diversifié en matière d'habitat. Toutes les communes disposent néanmoins d'une offre scolaire et péri-scolaire de qualité.

2.1.2 Les perspectives et les préconisations en matière de développement urbain et de l'habitat à intégrer

Les préconisations du SCOTAM que la Communauté de communes doit intégrer, traduisent une volonté d'un développement soutenu équilibré et maîtrisé du territoire. Elles se déclinent dans le Document d'Orientations Général, pour la période 2015/2032, selon :

a) Des objectifs de production de logements définis

Les objectifs de développement de l'habitat sont déclinés selon :

- **Une répartition de la production de logements entre les différentes strates du territoire :**
Afin de couvrir les besoins démographiques du territoire, le SCOTAM a fixé, pour la Communauté de communes des Rives de Moselle, un objectif de création de 3 700 logements qui se répartiront selon les strates de l'armature urbaine de la manière suivante :
 - 1 600 à 1 800 logements dans les pôles urbains d'équilibre (Hagondange, Maizières-lès Metz) ;
 - 1050 à 1150 logements dans les centres urbains de services (Talange, Mondelange) ;
 - 200 à 300 logements dans les pôles relais (Richemont, Ennery) ;
 - 320 à 460 logements dans les pôles de proximité (Ay-sur-Moselle, Gandrange, Trémery, Norroy-le-Veneur, Semécourt) ;
 - 230 à 350 logements dans les autres communes.
- **Un développement organisé sur le respect de 5 principes :**
 - Une répartition de logements permettant à chaque commune de maintenir, au minimum, sa population ;
 - Une répartition de la production de logements, en priorité, à l'intérieur des strates ou groupes de strates de l'armature sans affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services ;
 - Une répartition de la production de logements en tenant compte de la qualité de desserte des communes par les transports en commun, en cohérence avec les investissements programmés en la matière dans les années à venir ;
 - Une répartition de la production de logements tenant compte des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés ;
 - Des adaptations étudiées au cas par cas, lorsque des contraintes particulières compromettent la mise en œuvre des objectifs du SCOTAM sur certaines parties du territoire (communes soumises à des aléas ou à des risques forts, enjeux exceptionnels de préservation du patrimoine naturel ou culturel, absence de foncier disponible sur certains secteurs).
- **Une diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie :**
 - Le renforcement de la proportion de petits logements (T1, T2, T3) dans les polarités intermédiaires et celle de grands logements (T4, T5 et plus) dans les pôles urbains;
 - Le renforcement de l'offre locative dans les pôles relais dans les centres urbains de services et les pôles de proximité et dans les autres communes notamment ;
 - La promotion de la production de logements abordables ;
 - Une répartition plus équilibrée de l'offre locative aidée sous toutes ses formes ;
 - Le renforcement de la mixité intergénérationnelle dans l'habitat ;
 - Le développement dans les communes dotées de services de proximité, d'une offre de logements permettant le maintien à domicile des seniors en leur offrant un environnement social renforcé.

- **Un développement du parc de logements locatifs aidés pour favoriser le renouvellement démographique et introduire une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle, en :**
 - Résorbant le déficit en logements sociaux des communes accusant un retard (Mondelange 222 logements manquants selon l'inventaire SRU 2013) ;
 - Permettant aux communes SRU ayant atteint leurs obligations de maintenir un taux minimum de logements locatifs sociaux à hauteur de 20 % ;
 - Développant une offre locative aidée dans d'autres polarités, en tenant compte du niveau d'équipements et de services et de la qualité de desserte en transports.
Centres urbains de services et bourgs centres : 15 à 20 % de la production de nouveaux logements pour tendre vers 15 % du parc de résidences principales.
Pôles relais, pôles de proximité et autres communes : à définir par les politiques locales de l'habitat.
- **Une production d'offre de logements à coûts maîtrisés** afin de permettre aux ménages primo-accédants à revenu modeste ou moyen, d'accéder à un logement, en mettant en place des politiques foncières permettant de créer les conditions de l'émergence de logements à coûts maîtrisés et en maîtrisant les prix de vente des logements sur une partie significative de la production neuve en primo-accession afin que ceux-ci soient en adéquation avec des revenus annuels de 24 000 à 44 000 € dans l'axe mosellan au nord de Metz (pour un ménage de 4 personnes).
- **Le maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés**, à l'attention des publics fragiles.
- **L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage**, avec une aire d'accueil à programmer dans le sillon mosellan par les collectivités locales.

b) Des objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat doit également porter sur :

- La remise sur le marché de logements vacants : résorption de 10% du parc vacant depuis plus de deux ans, à l'échelle du SCOTAM, soit environ 550 logements.
- L'adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap.
- La lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou insalubre.
- Le traitement de copropriétés dégradées.
- L'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existants.

c) Des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Dans leurs documents d'urbanisme, les communes devront réfléchir à l'organisation de leur développement en assurant la **promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation**. En matière d'habitat, l'ensemble des secteurs d'extension de l'urbanisation d'une commune doit permettre le respect des objectifs de densité brute suivants :

- Pôles urbains d'équilibre : 35 logements/ha, centres urbains de services : 30 logements/ha.
- Pôles relais : 25 logements/ha, pôles de proximité : 20 logements/ha.
- Communes périurbaines et rurales > 500 habitants : 20 logements/ha, communes périurbaines et rurales < 500 habitants : 15 logements/ha.

2.1.3 La répartition territorialisée de production de logements sur la période 2015/2024

La mise en œuvre du PLH de la Communauté de communes des Rives de Moselle constitue un des points d'appui et un levier d'un processus de croissance économique locale.

L'objectif d'assurer l'accompagnement d'une évolution positive de son niveau de population, repose sur l'adaptation des politiques de développement mises en œuvre depuis plusieurs années mais pas seulement. C'est bien la combinaison d'une satisfaction des besoins en logements, du maintien de la qualité d'offre urbaine dans la vallée de la Moselle, de la desserte en transport voire d'un renforcement de la dynamique économique qui permettra d'assurer cette ambition.

Objectif central :

Accompagner la croissance démographique sur la Communauté de communes dictée par l'objectif ambitieux de développement défini par le SCOTAM pour les années à venir, par la prise en compte de ces nouvelles préconisations à adapter sur ce territoire dynamique.

a) Un objectif global de production de logements défini par le SCOTAM et repris par le PLH

Le SCOTAM, a défini pour la période 2015/2032, le volume de logements à produire pour répondre à la fois aux besoins de desserrement des ménages, de renouvellement du parc de logements et de croissance de la population. Le tableau suivant présente la fourchette dans laquelle le développement des communes devra être organisé.

De ce fait, dans un souci de **suivi de l'évolution des objectifs** dans le temps et de **régulation de leur mise en œuvre** par commune et par niveau territorial, ou strate sur la période du SCOTAM, la **déclinaison des objectifs du PLH porte sur une période de 10 ans allant de 2015 à 2024**. L'année 2015 étant la date d'approbation du SCOTAM, la communauté de communes dans un souci de suivi des objectifs de production d'offre nouvelle devra intégrer les logements définis dans les programmes en cours pour adapter la réalité du développement des communes, par la suite. De ce fait, les objectifs seront adaptés à la situation actuelle et déclinés sur la durée. L'adaptation de l'objectif PLH, sur 6 ans, sera précisée sur la période 2017/2022.

Le tableau suivant reprend cette perspective d'offre nouvelle, par strates, définie par le rythme annuel proposé par le SCOTAM, : **3700 logements entre 2015 et 2032, à répartir par niveaux territorial entre un minimum et un maximum de logements.**

	Objectifs SCOTAM 2015/2032			Soit par an			Objectifs 2015/2024		
	Mini	Médian	Maxi	Mini	Médian	Maxi	Mini	Médian	Maxi
Pôles Urbains	1 600	1 700	1 800	88	94	100	880	940	1000
Centres urbains	1 050	1 100	1150	58	61	64	580	610	640
Pôles relais	200	250	300	12	14	16	120	140	160
Pôles de proximité	320	390	460	19	21	26	190	210	260
Communes rurales	230	290	350	14	14	21	140	140	210

Par conséquent, les objectifs d'offre nouvelle pour la période 2015 à 2024 sont estimés à environ 2040 à répartir selon un minimum de 1910 et un maximum de 2270, soit 191 à 227 par an.

Sur la période de 6 ans du PLH, les objectifs correspondraient à environ 1224 logements à répartir selon un minimum de 1146 et un maximum de 1362 logements.

b) Une déclinaison territorialisée de l'offre de logements qui doit conforter l'armature du territoire définie dans le SCOTAM, à réguler dans le temps

Dans le document « Tome 4 », du rapport de présentation, relatif aux choix opérés pour construire le projet du SCOTAM, cet objectif global de développement de l'habitat est précisé par secteurs territoriaux (ou strates), mais aussi par commune. Ramenées à la période 2015/2024, ces perspectives se déclinent selon :

CCRM : les objectifs de production sur 10 ans : 2015 et 2024

	Objectifs SCOTAM 2015/2032			Soit par an			Objectifs sur 10 ans 2015/2024			% par strates
	Mini	Médian	Maxi	Mini	Médian	Maxi	Mini	Médian	Maxi	
Hagondange	800	850	900	44	47	50	440	470	500	22,0
Maizières les Metz	800	850	900	44	47	50	440	470	500	22,0
Pôles Urbains	1 600	1 700	1 800	88	94	100	880	940	1000	44,0
Mondelange	500	525	550	27	29	31	270	290	310	13,7
Talange	550	575	600	31	32	33	310	320	330	14,5
Centres urbains	1 050	1 100	1 150	58	61	64	580	610	640	28,2
Ennery	100	125	150	6	7	8	60	70	80	3,5
Richemont	100	125	150	6	7	8	60	70	80	3,5
Pôles relais	200	250	300	12	14	16	120	140	160	7,0
Ay sur Moselle	70	85	100	4	5	6	40	50	60	2,6
Gandrang	100	125	150	6	7	8	60	70	80	3,5
Norroy le Veneur	50	60	70	3	3	4	30	35	40	1,8
Trémery	50	60	70	3	3	4	30	35	40	1,8
Semécourt	50	60	70	3	3	4	30	35	40	1,8
Pôles de proximité	320	390	460	19	21	26	190	225	260	11,5
Antilly	15	18	20	1	1	1	10	10	10	0,4
Argancy	50	60	70	3	3	4	30	35	40	1,8
Hauconcourt	30	40	50	2	2	3	20	25	30	1,3
Chailly-lès-Ennery	15	18	20	1	1	1	10	10	10	0,4
Charly-Oradour	20	25	30	1	1	2	10	15	20	0,9
Fèves	30	40	50	2	2	3	20	25	30	1,3
Flévy	20	25	30	1	1	2	10	15	20	0,9
Malroy	20	25	30	1	1	2	10	15	20	0,9
Plesnois	30	40	50	2	2	3	20	25	30	1,3
Communes rurales	230	290	350	14	14	21	140	175	210	9,3

La répartition des objectifs à atteindre par niveau territorial ou strate en 2032 est la suivante :

- Pôles urbains d'équilibre : **44% des logements réalisés sur la période** ;
- Centres urbains de services : **28% des logements** ;
- Pôles relais : **7% des logements** ;
- Pôles de proximité : **11% des logements** ;
- Communes du secteur rural : **9% des logements**.

Pour atteindre cette répartition par strates, la communauté de communes devra à la fois connaître les capacités des communes pour les atteindre et assurer une régulation de son développement dans le temps, et cela pour 2 raisons.

D'une part, il est important de rappeler que sur les années précédant l'approbation du SCOTAM, le développement de l'habitat était organisé par chacune des communes.

Le tableau suivant rappelle les **décalages au regard du poids du développement sur la période 2010/2014, pour chacune des strates** entre la réalité actuelle et la territorialisation souhaitée pour les années à venir

CCRM : répartition de la production de logements des années passées et celle du SCOTAM					
	Objectifs 2015/2024				Répartition des Logements commencés 2010/2014
	Mini	Médian	Maxi	Répartition par strate en %	
Hagondange	440	470	500	22,0	10
Maizières les Metz	440	470	500	22,0	25
Pôles Urbains	880	940	1 000	44,0	35
Mondelange	270	290	310	13,7	6
Talange	310	320	330	14,5	12
Centres urbains	580	610	640	28,2	18
Ennery, Richemont					
Pôles relais	120	140	160	7,0	12
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy le Veneur, Trémery, Semécourt					
Pôles de proximité	190	225	260	11,5	7
Antilly, Argancy, Hauconcourt, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Fèves, Flévy, Malroy, Plesnois					
Communes rurales	140	175	210	9,3	28

Plusieurs éléments apparaissent :

- **Les pôles urbains** ont un niveau de construction correspondant à 35% de la construction des années passées, pour un objectif de 44% de la production à atteindre demain. Hagondange devra augmenter son rythme de production et Maizières les Metz poursuivre celui des années passées ;
- **Les centres urbains** : 18 % de la construction, pour un objectif de 28% demain. Talange et surtout Mondelange devront augmenter leurs rythmes de production au regard des années passées ;
- **Les pôles relais** : 12 % de la construction, pour un objectif de 7% demain. Ils devront diminuer leurs rythmes de production ;
- **Les pôles de proximité** : 7 % de la construction, pour un objectif de 11% demain. Ils devront augmenter quelque peu leurs rythmes de production ;
- **Le secteur rural** : 28 % de la construction, pour un objectif de 9% demain. Il devra diminuer son rythme également ;

D'autre part, plusieurs éléments doivent être pris en compte dans la régulation à venir, éléments relevant des situations communales qui complexifient à la fois la détermination de leurs objectifs et leur mise en œuvre dans le temps :

- ❖ **La prise en compte des projets en cours** : « **les coups partis** ». Les communes, doivent **comptabiliser les logements commencés à partir de la date exécutoire du SCOTAM, à savoir février 2015**. De ce fait, plusieurs d'entre elles ont engagé, ou sont support, de programmes habitat définis avant la date exécutoire du SCOTAM, mais dont les constructions vont se faire, pour partie, après cette date. La prise en compte **de ces projets en cours va permettre de mesurer l'impact des coups partis sur les objectifs de développement restant à faire par commune et par strate pour les années à venir. Ainsi, le rythme annuel**

pour les années à venir **pourra, soit être diminué, soit être prévu sur une période plus courte**. Les données Sitadel sur les logements commencés pour 2015 et 2016 permettront de calibrer cette évolution, lors des bilans à venir. La prise en compte des coups partis permet une première adaptation **par rapport au rythme annuel proposé par le SCOTAM**.

Cette adaptation va permettre également aux communes **de déterminer leur besoin de foncier** pour réaliser leurs objectifs,

Pour illustration, la commune d'Ennery va réaliser la globalité de ses objectifs dans les premières années de mise en œuvre du SCOTAM. En effet, dans son opération en cours (ZAC des Bégnennes), 150 logements sont prévus. Ils correspondent à la fourchette haute de ses objectifs. Ainsi, la commune aura atteint son objectif dans les 2 à 3 ans à venir. Sur la période 2015/2024, le rythme annuel à prévoir pour la commune dépassera celui du SCOTAM. La répartition de l'offre nouvelle pour la strate « pôles relais » sera élevée sur cette première période, puis très atténuée par la suite.

Le tableau suivant est présenté comme illustration. Il pourra être adapté suite aux retours des communes.

CCRM : Les opérations engagées depuis 02/2015								
	Période 2015/2024			Les opérations engagées (coups partis)				
	Objectifs			Nombre de logements	% de réalisation/ objectifs 2015/2024 mini	% de réalisation/ objectifs 2015/2024 médian	% de réalisation/ objectifs 2015/2024 maxi	% par strate
	Mini	Médian	Maxi					
X Hagondange	440	470	500	212	48	45	42	14,3
X Maizières les Metz	440	470	500	280	64	60	56	18,9
Pôles Urbains	880	940	1 000	492	56	52	49	33,3
Mondelange	270	290	310	55	20	19	18	3,7
X Talange	310	320	330	270	87	84	82	18,3
Centres urbains	580	610	640	325	56	53	51	22,0
X Ennery	60	70	80	150	250	214	188	10,1
X Richemont	60	70	80	31	52	44	39	2,1
Pôles relais	120	140	160	181	151	129	113	12,2
X Ay sur Moselle	40	50	60	89	223	178	148	6,0
Gandrange	60	70	80	74	123	106	93	5,0
Norroy le Veneur	30	35	40	0	0	0	0	0,0
Trémery	30	35	40	75	250	214	188	5,1
X Semécourt	30	35	40	50	167	143	125	3,4
Pôles de proximité	190	225	260	288	152	128	111	19,5
Antilly	10	10	10	20	200	200	200	1,4
X Argancy	30	35	40	15	50	43	38	1,0
X Hauconcourt	20	25	30	0	0	0	0	0,0
X Chailly-lès-Ennery	10	10	10	31	310	310	310	2,1
X Charly-Oradour	10	15	20	26	260	173	130	1,8
Fèves	20	25	30	50	250	200	167	3,4
X Flévy	10	15	20	1	10	7	5	0,1
X Malroy	10	15	20	40	400	267	200	2,7
X Plesnois	20	25	30	10	50	40	33	0,7
Communes rurales	140	175	210	193	138	110	92	13,0

- ❖ **Deux communes vont rencontrer des difficultés pour atteindre leurs objectifs. La commune de Mondelange**, au regard de sa faible capacité à organiser du foncier urbanisable dans les 5 à 10 ans à venir pourra être confrontée à la nécessité de diminuer son rythme de développement dans le temps du PLH. Par contre, elle pourra accentuer ce rythme par la suite. Cependant, il est proposé **de maintenir son objectif annuel** d'offre nouvelle définie par le SCOTAM, à savoir, **27 ou 31 logements par an sur les 10 années à venir, dans un souci d'assurer les conditions de réponse à son obligation SRU (rattrapage : 222 logements)**.

Pour définir sa capacité à atteindre ses objectifs ou non, Mondelange va engager un travail de mesure de son potentiel de densification. Cela lui permettra de définir si elle pourra assurer son objectif ou si elle devra l'adapter. En fonction de la réalité, **les conditions d'un report** de cet objectif non assuré sur une autre commune de la strate « centres urbains » ou une autre strate, seront abordées ultérieurement.

La commune de Hauconcourt va également être confrontée à une difficulté pour atteindre ses objectifs au regard de ses fortes contraintes liées au risque d'inondations.

- ❖ **Plusieurs communes sont concernées par le projet de développement des « Portes de l'Orne », projet à plus long termes.** Ce projet, prévoit notamment sur la partie des bans communaux de Gandrange et Richemont, un potentiel pour développer une offre de logements. Par conséquent, il est proposé d'intégrer ce projet par la suite, dans le cadre de l'évaluation de la mise en œuvre des objectifs.

La détermination du rythme de développement et des objectifs dans les années à venir devront intégrer cette donnée

En effet, sur la période 2015/2024, le suivi des objectifs intégrera les coups partis. De fait, à l'objectif sera déduit le nombre de logements issus des opérations prévues ce qui permettra de **définir le volume de logements complémentaire à prévoir.**

CCRM : Les objectifs de développement 2015/2024/2032 / Illustration																	
	Période -2015/2032			Période 2015/2024			% par strate	Les opérations en cours (coups partis)		Reste à produire sur 2017/2024 / Objectifs				Reste à produire sur 2025/2032			
	Objectifs			Objectifs				Nombre de logements	% par strate	Total				Total			
	Mini	Médian	Maxi	Mini	Médian	Maxi				Mini	Médian	Maxi	% par strate	Mini	Médian	Maxi	% par strate
X Hagondange	800	850	900	440	470	500	22,0	212	14,3	228	258	288	28,5	360	380	400	25,0
X Maizières les Metz	800	850	900	440	470	500	22,0	280	18,9	160	190	220	21,7	360	380	400	25,0
Pôles Urbains	1 600	1 700	1 800	880	940	1 000	44,0	492	33,3	388	448	508	50,2	720	760	800	50,0
Mondelange	500	525	550	270	290	310	13,7	55	3,7	215	235	255	25,2	230	235	240	15,1
X Talange	550	575	600	310	320	330	14,5	270	18,3	40	50	60	5,9	240	255	270	16,9
Centres urbains	1 050	1 100	1 150	580	610	640	28,2	325	22,0	255	285	315	31,1	470	490	510	32,0
X Ennery	100	125	150	60	70	80	3,5	150	10,1	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
X Richemont	100	125	150	60	70	80	3,5	31	2,1	29	39	49	4,8	40	55	70	4,4
Pôles relais	200	250	300	120	140	160	7,0	181	12,2	29	39	49	4,8	40	55	70	4,4
X Ay sur Moselle	70	85	100	40	50	60	2,6	89	6,0	0	0	0	0,0	0	0	11	0,7
Gandrange	100	125	150	60	70	80	3,5	74	5,0	0	3	6	0,6	26	48	70	4,4
Norroy le Veneur	50	60	70	30	35	40	1,8	0	0,0	30	35	40	4,0	20	25	30	1,9
Trémery	50	60	70	30	35	40	1,8	75	5,1	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
X Semécourt	50	60	70	30	35	40	1,8	50	3,4	0	0	0	0,0	0	10	20	1,3
Pôles de proximité	320	390	460	190	225	260	11,5	288	19,5	30	38	46	4,5	46	89	131	8,3
Antilly	15	18	20	10	10	10	0,4	20	1,4	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
X Argancy	50	60	70	30	35	40	1,8	15	1,0	15	20	25	2,5	20	25	30	1,9
X Hauconcourt	30	40	50	20	25	30	1,3	0	0,0	20	25	30	3,0	10	15	20	1,3
X Chailly-lès-Ennery	15	18	20	10	10	10	0,4	31	2,1	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
X Charly-Oradour	20	25	30	10	15	20	0,9	26	1,8	0	0	0	0,0	-6	-1	4	0,3
Fèves	30	40	50	20	25	30	1,3	50	3,4	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
X Flévy	20	25	30	10	15	20	0,9	1	0,1	9	14	19	1,9	10	10	10	0,6
X Malroy	20	25	30	10	15	20	0,9	40	2,7	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
X Plesnois	30	40	50	20	25	30	1,3	10	0,7	10	15	20	2,0	10	15	20	1,3
Communes rurales	230	290	350	140	175	210	9,3	193	13,0	54	74	94	9,3	44	64	84	5,3

Ainsi sur la base de l'application du rythme annuel du SCOTAM (1910 à 2270 logements) sur 10 ans, 1479 sont déjà prévus dans les opérations en cours. Par conséquent d'ici 2024, les communes devront organiser les conditions pour réaliser 750 à 1100 logements. Le tableau montre que de nombreuses communes auront déjà atteint ou dépasser leurs objectifs prévus sur ces 10 années. Elles apparaissent avec un total à hauteur de zéro logement à produire. Néanmoins, elles disposeront encore d'une capacité de développement au regard de leur objectif global sur 18 ans.

Enfin, il faut souligner la régulation du développement prévu dans le temps avec une **répartition du développement par strate qui évoluera** en intégrant ces données. **Pour les coups partis, la répartition par strate est identique à celle des années 2010/2014. Cependant par la suite, la situation s'inverse avec un recentrage sur les pôles et centres urbains.**

Ainsi sur la base de l'application du rythme annuel du SCOTAM sur 18 ans, plusieurs communes auront déjà atteint ou dépassé leurs objectifs rapidement.

Plusieurs points apparaissent :

Objectifs sur la fourchette haute du SCOTAM pour la quasi majorité des communes

Pôles relais : objectif global atteint rapidement

Secteur rural : objectifs bien avancés voire atteints dans la majorité des communes,

Pôles et centres urbains : ½ des objectifs réalisés avec les opérations en cours

Maintien de l'objectif global sur Mondelange dans l'attente du travail spécifique à mener dans le cadre de l'étude densification foncière ;

5 à 6 communes auront réalisés leurs objectifs en 2024

2 communes confrontées à des difficultés : Mondelange et Hauconcourt

Le recentrage sur les pôles et centres urbains se fera après 2017

→ Pôles et centres urbains : + de 80% des objectifs de développement

Par conséquent, pour affiner cette situation, la communauté de communes en lien avec l'EPFL, va engager **une étude stratégique foncière**. Cette étude va lui permettre, **à partir des objectifs définis par le SCOTAM**, de vérifier les capacités de développement des communes et de définir la réalité des gisements fonciers et immobiliers intéressants à mobiliser pour les réaliser.

Un travail spécifique sera prévu sur la commune de Mondelange, confrontée à la difficulté d'assurer ses objectifs de développement sur les années à venir et son obligation SRU. Une approche sur la mesure de ses capacités de densification, sera faite basée sur :

- Les dents creuses : espaces non construits entourés de parcelles bâties.
- Les sites mutables : → *un quartier ou lotissements, à densifier,*
→ *des espaces dégradés, des friches industrielles et urbaines.*
- Les espaces libérés suite à la démolition d'un immeuble et reconstruction d'immeubles.
- Les logements vacants à récupérer.
- Les opportunités de densification dans le tissu ancien, des lotissements.

Le travail de recensement des « coups partis » permettra de définir les objectifs par commune et par strates sur les 10 ans à venir. Il sera affiné à mesure des retours des communes

L'étude foncière permettra de définir la réalité les capacités des communes pour atteindre leurs objectifs.

Les périodes de bilans du PLH à 3 ans et à 6 ans permettront d'ajuster :

- L'organisation des objectifs quantitatif et qualitatif dans le temps ;
- La réorganisation des objectifs entre les différentes strates ;
- La possibilité de report d'objectifs sur le projet des « Portes de l'Orne ».

Un outil de suivi de cette régulation sera à organiser

L'ensemble de ce travail permettra de suivre la réalisation des objectifs par commune et par strates dans le temps. En prenant appui sur l'observatoire annuel de l'habitat, les périodes de bilans à 3 ans et d'évaluation à 6 ans permettront le réajustement et l'affinement des « coups partis » réellement engagés depuis l'entrée en vigueur du SCOTAM ainsi que du PLH. L'adaptation des objectifs de production qui en découlera devra permettre de tendre vers les objectifs quantitatifs et qualitatifs fléchés dans les orientations du PLH.

c) Une priorisation du développement de l'offre nouvelle dans l'enveloppe urbaine en renouvellement urbain, avant d'ouvrir l'urbanisation en extension

En matière d'urbanisme, le Grenelle de l'environnement et la loi « ALUR », ont conforté l'importance de l'exercice de la compétence « urbanisme » en affirmant la nécessaire harmonisation des documents d'orientation et de planification, afin de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain, de privilégier les constructions dans l'enveloppe urbaine avant les extensions et de revitaliser des centres- bourgs et centres villes.

Dans ce sens, les communes devront faire un inventaire de leur capacité de densification dans le tissu urbain.

Au regard du potentiel existant dans les différents secteurs, la Communauté de communes souhaite inciter les communes à prioriser leur développement dans l'enveloppe urbaine et de limiter les extensions urbaines.

Prioriser l'enveloppe urbaine, cela veut dire, en termes d'aménagement, assurer un développement qui favorise **le renouvellement urbain**, à travers :

- ❖ **La réalisation d'une opération dans une dent creuse** : espace non construit entouré de parcelles bâties.
- ❖ **La réalisation d'une opération sur un site mutable** : ensemble de bâtis, quartier, ancienne friche économique ou urbaine traduits par la présence de constructions insalubres et d'espaces dégradés, d'espaces libres importants et disponibles ou par la présence d'ateliers industriels ou artisanaux à côté d'un quartier résidentiel et d'espace de densification dans un lotissement, le centre ancien...
- ❖ **La démolition / reconstruction d'un bâtiment.**
- ❖ **La remise sur le marché de logements vacants.**
- ❖ **Une poursuite du renouvellement du parc social.**

Selon les préconisations du SCOTAM, le développement d'une offre nouvelle en renouvellement urbain, porte uniquement sur des opérations de logements neufs réalisées sur des dents creuses ou le traitement de friches économiques ou urbaines. Par conséquent, il est proposé de comptabiliser en complément les logements vacants récupérés.

Limiter le développement hors de l'enveloppe urbaine, cela veut dire, partir du bouclage d'opérations engagées et développer une offre complémentaire lorsque les capacités dans l'enveloppe urbaine seront limitées. Les communes devront alors intégrer les objectifs de densité brute définies par le SCOTAM.

Par conséquent, il est proposé de majorer les objectifs de développement en intégrant un objectif complémentaire de récupération de logements vacants.

Le SCOTAM prévoit la possibilité d'afficher un objectif complémentaire de logements basé sur la récupération de la vacance. Pour cela, il propose globalement à son échelle et au-delà de 7% de logements vacants, d'assurer une résorption de 10% du parc vacant depuis plus de deux ans soit environ 550 logements, à l'échelle du SCOTAM.

En effet, si la vacance joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné, il est généralement admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe aux alentours de 6 à 7%, permettant une fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Un taux en deçà de ce seuil signale très souvent une tension forte sur les marchés du logement. A l'inverse, un taux supérieur peut traduire une surabondance, parfois temporaire, de l'offre vis-à-vis de la demande.

Sur la Communauté de communes, si 1680 logements vacants sont recensés (soit 7.5% du parc de résidences principales, seulement 6 communes ont un taux de vacance supérieur à 7%.

De plus 550 logements vacants, soit 33% seulement, le sont depuis plus de 2 ans. Cela voudrait dire sur la communauté de communes environ 50 à 55 logements à récupérer. A l'échelle des 6 communes, ce volume baisse à 320 soit 32 à récupérer soit 2 à 3 par an sur les 10 ans à venir.

Par conséquent, la communauté de communes souhaite **affirmer un objectif complémentaire de récupération de la vacance plus volontariste** pour inciter l'ensemble des communes à intervenir dans l'ancien.

Ainsi, elle prévoit de récupérer 10% du parc de logements vacants dans tous les secteurs : 160/170 soit 15 à 20 par an sur les 10 ans à venir.

Le tableau suivant traduit cette organisation sur la base des objectifs définis pour 2015/2024, ramené au temps du PLH (2017/2022).

CCRM : Objectifs de développement : offre nouvelle + récupération de logements vacants								
	Offre nouvelle base 2015/2024			Logements vacants à récupérer		Objectif global 2015/2024		
	Mini	Médian	Maxi	Nombre de logements vacants 2013	Objectif de récupération de 10% de logements vacants	Mini	Médian	Maxi
Hagondange	440	470	500	397	40	480	510	540
Maizières les Metz	440	470	500	304	30	470	500	530
Pôles Urbains	880	940	1 000	701	70	950	1 010	1 070
Mondelange	270	290	306	291	29	299	319	335
Talange	310	320	333	243	24	334	344	357
Centres urbains	580	610	640	534	53	633	663	693
Ennery et Richemont								
Pôles relais	120	140	160	141	14	134	154	174
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy Veneur, Semécourt, Trémery								
Pôles de proximité	190	225	260	167	17	207	242	277
Antilly, Argancy, Chailly les Ennery, Charly Oradour, Fèves Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois								
Communes rurales	140	175	210	136	14	154	189	224

En final, un objectif compris entre 2078 à 2438 logements en 10 ans
→ 1910 à 2270 logements nouveaux, soit 190 à 220 par an
→ 160 à 170 logements vacants à récupérer, soit 15 à 20 par an

Ramené à la durée du PLH soit 6 ans : 2017 / 2022

CCRM : Les objectifs de développement pour les 6 ans du PLH								
	Objectif PLH 2017/2022			Dont offre nouvelle base			Dont Objectif de récupération de 10% de logements vacants	% par strate
	Mini	Médian	Maxi	Mini	Médian	Maxi		
Hagondange	288	306	324	264	282	300	24	22,0
Maizières les Metz	282	300	318	264	282	300	18	22,0
Pôles Urbains	570	606	642	528	564	600	42	44,0
Mondelange	179	191	201	162	174	184	17	13,7
Talange	201	207	214	186	192	200	15	14,5
Centres urbains	380	398	416	348	366	384	32	28,2
Ennery et Richemont								
Pôles relais	80	92	104	72	84	96	8	7,0
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy Veneur, Semécourt, Trémery								
Pôles de proximité	124	145	166	114	135	156	10	11,5
Antilly, Argancy, Chailly les Ennery, Charly Oradour, Fèves Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois								
Communes rurales	92	113	134	84	105	126	8	9,3

Cadre PLH : 2017 / 2022

Objectif compris entre : 1247 à 1463 logements
→ 1140 à 1360 logements nouveaux, soit 191 à 226 par an
→ 100 à 110 logements vacants à récupérer, soit 15 à 20 par an

Dans le même sens, le travail de mesure du potentiel de densification dans les communes, pourra déboucher sur un objectif complémentaire de logements à réaliser au regard de ce qui est comptabiliser sous le terme « renouvellement urbain » et ce qui ne l'est pas.

d) Des réponses logements innovantes et diversifiées pour satisfaire les besoins

Au cours de ces dernières années, la Communauté de communes des Rives de Moselle a connu un développement important de l'habitat. Néanmoins, il apparaît que l'offre de produits mis sur le marché ne correspondait pas toujours à la réalité des besoins. Les produits proposés atteignent des niveaux de prix importants pour les ménages locaux : 200 à 210 €/m² pour un terrain, 2600 à 2800€/m² pour un appartement neuf. Dans le même sens, les prix des maisons atteignent en moyenne 200, 220K€ ceux d'un appartement ancien 2000€/m²...

Par ailleurs, les niveaux de loyers atteignent 8 à 10 €/m² dans le locatif privé.

Le diagnostic a mis en évidence **plusieurs décalages** entre l'offre et l'évolution des caractéristiques de la population locale. L'importance des besoins pour répondre à des **niveaux de revenus modestes** : 59% de la population est ouvrière et employée, 55% des ménages locaux peuvent bénéficier d'un logement locatif social « PLUS », dont 68% des locataires du parc locatif privé. Le vieillissement de la population est en cours et va se poursuivre. Le besoin de logements pour des ménages de taille de moins en moins importante.

Aujourd'hui, les éléments d'approche de la demande traduisent que celle-ci est encore importante, mais **surtout qu'elle reste mal cernée et suivie.**

Concernant le parc social, les données du fichier unique d'enregistrement issues du fichier du numéro unique géré par la DREAL traduisent un niveau de demande à hauteur de 1100 demandeurs. Une situation stable à ce niveau depuis 2 à 3 ans. En 2014, une centaine de demandeurs attendent depuis plus de 3 ans. 70% de la demande porte sur les 2 pôles urbains et 25% sur les 2 centres urbains.

L'ancienneté moyenne de la demande en logements sociaux est de 13 mois.

Les principales caractéristiques de la demande traduisent :

- 43 % des demandeurs sont déjà dans le parc social, 25 % sont logés dans le parc locatif privé tandis que 20 % sont logés chez un tiers ou dans leur famille.
- L'âge moyen des demandeurs est de 41 ans. 23 % des demandeurs ont moins de 30 ans, 26 % ont entre 30 et 39 ans. 11 % des demandeurs ont plus de 65 ans.
- 36 % des demandeurs sont des personnes seules, un niveau inférieur à la moyenne mosellane.
- Les principaux motifs sont la trop petite taille du logement (16 % des demandes), ou la trop grande taille (5%), ou le prix trop élevé (12 % des demandes). De ce fait, environ la ½ des motifs porte sur l'inadaptation du logement aux ménages. L'absence de logements en propre, correspond à 15 % des demandes.
- Un besoin de logements de petite taille : 35 % des demandes portent sur des T1/ T2 (environ 400 demandeurs). 32 % des demandes portent sur un T 3 et 25% sur un T4.
- 41% sont des demandeurs sont salariés, dont 28 en CDI. 17% sont des retraités et 18% des chômeurs.
- 62% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI, contre 66% pour la Moselle. 21% ont un niveau compris entre le PLAI et le PLUS et 4% seulement un niveau correspondant à un logement PLS.

Concernant le parc privé, la demande porte sur les besoins de jeunes, jeunes ménages actifs, étudiants, personnes âgées, familles monoparentales, des personnes ou ménages au niveau de revenu plus modestes. Cette demande porte de plus en plus sur des produits de qualité et accessibles, des produits de type T2 et T3...

La demande est cependant de plus en plus limitée. Le ralentissement de la construction en collectif, souvent issus d'investisseurs locaux et régionaux dont les logements reviennent sur le marché en est l'illustration.

Par ailleurs, les professionnels de l'immobilier font état d'une demande issue de personnes âgées qui recherchent des produits de qualité proches des centres- villes.

Concernant l'accession, le développement du marché a profité aux jeunes ménages actifs, plus nombreux à accéder à la propriété ces dernières années, tant en individuel qu'en collectif. Aujourd'hui, la maison individuelle reste une cible importante pour des ménages qui cherchent à s'installer localement.

La demande porte sur des produits plus accessibles alors que l'offre foncière et e appartement, n'y correspond pas.

De fait, aujourd'hui, l'habitat n'est plus toujours accessible, tant en locatif qu'en accession. Afin de conserver son rôle moteur et son attractivité, la communauté de communes devra inciter les communes à développer des réponses, plus innovantes et diversifiées. Le renforcement des parcours résidentiels tant dans le neuf que dans l'ancien, constitue un objectif important. Dans les années à venir, le développement de l'offre de logements, doit se traduire à la fois quantitativement, mais également qualitativement. Enfin, il s'agira également de se distinguer des territoires voisins qui offrent une gamme de produits souvent identique et fortement concurrentielle.

Derrière la réalité lisible de l'accession à la propriété, encore très active actuellement, se cache l'existence de fait, **d'itinéraires résidentiels**. Ainsi, rares sont les ménages dont le premier accès au logement est constitué par l'acquisition d'une maison individuelle. De même, les ménages cherchent à certaines époques de leur vie (séparation, mobilité, vieillissement), une alternative à leur habitat individuel excentré. Il s'agit d'agir sur les temps de cheminements résidentiels en proposant la production de réponses logements permettant de conforter les parcours résidentiels, à partir de :

Les besoins de personnes et ménages ciblés, à conforter

Ménages locaux, salariés qui souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail

Jeunes retraités ou à mobilité réduite ou ménages avec des grands enfants qui souhaitent revenir en ville

Jeunes cadres moyens, actifs frontaliers, cadres géographiques, enseignants

Familles monoparentales

Jeunes souhaitant décohabiter,

Séniors

Ménages Issus du parc social, qui souhaitent un autre quartier, ou accéder

Ménages en difficulté, à sédentariser

Les parcours résidentiels à renforcer, des réponses alternatives, dans le neuf et l'ancien

Création d'itinéraires résidentiels dans le parc social / cadre plan de gestion

Renouvellement et amélioration du parc social dans un but de renforcer leur attractivité

Développement d'une **offre de logements locatifs de taille moyenne** avec des lieux et services partagés (laverie, salle de jeux...),

Développement d'une offre de logements locatifs aidés (PLS- PLUS- PLAI et privés conventionnés)

Création d'une filière d'accession sécurisée dans le parc public

Développement d'une offre logements adaptés aux séniors (services partagés, lieux de convivialité...)

Développement d'une petite offre en accession à niveau de prix abordable en individuel groupé ou petit collectif dans une opération communale maîtrisée

Modernisation et/ou récupération de bâtis pour conforter l'offre locative conventionnée ou intermédiaire

Il est donc important d'assurer une **meilleure connaissance de la réalité des besoins** afin d'organiser un développement de produits accessibles et diversifiés pour y répondre et ainsi, de **conforter les parcours résidentiels**.

3 objectifs sont ainsi définis pour aller dans ce sens :

❖ **Prévoir dans la production de réponses logements des produits de petite taille (T1, T2 et T3)** 28% des ménages de la Communauté de Communes sont constitués de personnes seules, un niveau à peine inférieur de celui de la Moselle (30,8%) mais moins marqué que pour le SCOTAM (33,8%). Selon les données Filocom, la part des personnes isolées a augmenté sur la Communauté de Communes de 28% entre 2003 et 2013.

58% de personnes isolées sont concentrés dans les 4 villes où ils représentent environ 30 à 35%. Dans les autres communes, ils représentent moins de 20%. Les ménages composés de 2 personnes représentent également 1/3 des ménages et ce de manière homogène dans toutes les communes traduisant à la fois, l'importance du desserrement des ménages locaux et l'arrivée de ménages de plus petite taille.

Mis en parallèle avec la taille des logements, il est important de souligner que le parc de petits logements est faiblement développé. Les T1 et T2 représentent 13,2% des résidences principales. Ils atteignent à peine 20% dans les villes. Les logements de type T3 représentent 20%, un taux à peine plus élevé dans les villes.

Par conséquent, il apparaît une réelle inadéquation entre l'offre de logements et la typologie des ménages. En effet, la part des grands logements (T4 et +) représente plus de 60% alors que les ménages de plus de 4 personnes ne représentent plus que 21%, laissant supposer des situations d'inadaptation du parc de logements.

CCRM : les objectifs logements de type T1 à T3						
	Objectifs global 2017/2022			Proposition % logements T1 à T3	Objectif T1 à T3	
	Mini	Médian	Maxi		Mini à 40%	Maxi à 50%
Hagondange	288	306	324	40% à 50%	115	162
Maizières les Metz	282	300	318	40% à 50%	113	159
Pôles Urbains	570	606	642	40% à 50%	228	321
Mondelange	179	191	201	40% à 50%	72	101
Talange	201	207	214	40% à 50%	80	107
Centres urbains	380	398	416	40% à 50%	152	208
Ennery et Richemont				40% à 50%		
Pôles relais	80	92	104	40% à 50%	32	52
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy Veneur, Semécourt, Trémery				40% à 50%		
Pôles de proximité	124	145	166	40% à 50%	50	83
Antilly, Argancy, Chailly les Ennery, Charly Oradour, Fèves Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois				40% à 50%		
Communes rurales	92	113	134	40% à 50%	37	67

Une perspective de 40 à 50 % des réponses logements sous la forme de T1, T2 et T3, soit environ 490 à 730 logements, sur la base des objectifs à 6 ans.

❖ **Assurer un développement de réponses logements en locatif aidé**

Aujourd'hui, selon l'obligation de l'article 55 de la loi SRU, 4 communes devront avoir un taux de logements sociaux équivalent à **20% du parc de résidences principales, en 2025**. Aujourd'hui, **seule la commune de Mondelange** ne dispose pas d'une offre de logements aidés suffisante. Elle est confrontée à un objectif de rattrapage qui s'élève à 222 logements d'ici 2025. Les autres communes concernées par la loi SRU (Hagondange, Talange et Maizières les Metz) répondent à leur obligation. Si elles dépassent aujourd'hui leur objectif, elles sont désireuses de poursuivre le développement du locatif aidé, **répondant à la fois à l'évolution des besoins de leurs habitants et au maintien des 20% de logements aidés**.

De son côté, la commune de Mondelange fait des efforts pour assurer progressivement son rattrapage, mais elle reste confrontée au manque de potentiel foncier et immobilier facilement mobilisable pour assurer son obligation. L'Etat a défini l'organisation de ce rattrapage par période triennale. **Avec l'application de la loi Duflot**, le rattrapage est organisé selon le rythme suivant : **25% des logements manquants sur la période en cours, 33% sur la période suivante, 50% sur la suivante, puis 100%**. De ce fait la commune doit réaliser 55 logements entre **2014/2016**. **Pour les 2 prochaines périodes (2017/2019 puis 2020/2022), l'objectif pourrait s'élever à 110 logements, soit 18 à 20 par an**.

De fait, **le développement de l'offre nouvelle pour Mondelange, doit intégrer cette exigence**. Cependant, au-delà des efforts mis en œuvre par la commune, la difficulté à engager des programmes dans un contexte où le foncier et l'immobilier est restreint et contraint est réelle. **Elle doit donc mettre en œuvre tous les moyens lui permettant d'assurer son développement**. Le travail spécifique **de mesure de ses capacités de densification** dans le cadre de l'étude foncière permettra de faire : relevé des gisements potentiels et des conditions pour le faire, application du DPU, analyse de l'ensemble des DIA, acquisitions foncières et immobilières. Elle pourra par ailleurs définir des emplacements réservés, des secteurs de mixité sociale sur lesquels, elle fixera un % de logements sociaux, dans son PLU. Enfin, elle pourra organiser les conditions pour assurer la mobilisation de la vacance, en lien avec un bailleur social ou inciter des propriétaires bailleurs privés à rénover et conventionner leurs logements, à le conventionner sans travaux... De même, elle pourra définir les conditions de mobilisation des bailleurs sociaux sur la reprise de copropriétés fragilisées...

Obligations liées au rattrapage :

Sur la période 2015/2024 : 180 logements locatifs aidés

Sur la période triennale en cours 2014/2016 : 55 logements – 18 par an

Sur la période PLH : 2017/2022 : environ 18 par an soit 108 logements

Par conséquent, sur Mondelange doit assurer un rattrapage à hauteur de 55 logements sur la période 2014 à 2016, comme défini dans l'objectif triennal, soit 18 par an.

Il est proposé, pour les années à venir :

Dans un premier temps de vérifier la mesure des effets des actions envisagées, telles que définies.

Dans un second temps, d'envisager l'éventualité de mise en œuvre d'un **principe de mutualisation de ses objectifs**, sur les périodes triennales à venir à l'échelle de la Communauté de Communes, sans lui enlever son obligation.

Par ailleurs, les objectifs de développement de l'offre locative aidée (locatif social, logements conventionnés privés...), serait organisée selon :

- Pôles et Centres urbains : 20% de logements aidés majorée à 55% sur Mondelange au regard de son besoin de rattrapage par rapport à ses obligations SRU.
- Pôles relais et de proximité : 10%.
- Communes rurales : 5%.

Le tableau est organisé à partir des objectifs de base sur la période du PLH 2017/2022. Il affecte le besoin lié au rattrapage sur Mondelange, à savoir 108 (18 par an) sur la période.

CCRM : les objectifs logements aidés : 2017/2022							
	Objectifs global 2017/2022			Proposition % logements locatifs aidés	Logements locatifs aidés à réaliser		
	Mini	Médian	Maxi		Mini	Médian	Maxi
Hagondange	288	306	324	20%	58	61	65
Maizières les Metz	282	300	318	20%	56	60	64
Pôles Urbains	570	606	642	20%	114	121	128
Mondelange	179	191	201	55%	108	108	108
Talange	201	207	214	20%	40	41	43
Centres urbains	380	398	416	25%	148	100	151
Ennery et Richemont							
Pôles relais	80	92	104	10%	8	9	10
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy Veneur, Semécourt, Trémery							
Pôles de proximité	124	145	166	10%	12	15	17
Antilly, Argancy, Chailly les Ennery, Charly Oradour, Fèves Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois							
Communes rurales	92	113	134	5%	5	6	7

Une perspective de 287 à 313 logements locatifs aidés, soit 48/52 par an

❖ **Assurer un développement de réponses logements en accession à prix abordable**

Le niveau élevé des prix concernant les produits en accession constituent un frein à l'installation des ménages locaux et notamment ceux ayant de budgets moyens compris entre 120 et 150 k€ maximum. Les données sur le nombre de ménages modestes ayant accédé à la propriété ou bénéficiant d'un PTZ de 2009 à 2013, s'élèvent à 700 environ (dont 70% dans l'ancien). Les données Filocom de la DDT montrent que 68% des locataires privés de la Communauté communes, ont des niveaux de revenu en dessous du plafond PLUS pour bénéficier d'un logement social. Une situation qui traduit bien la nécessité de poursuivre le développement d'une offre accessible.

Ainsi, il est proposé d'inciter les communes à développer une offre en accession à niveau de prix abordable, situés autour de 20% en dessous du marché (produits en individuel et collectifs, PSLA, vente de logements sociaux...),

Il est proposé un développement à hauteur de 10% excepté sur les communes rurales (5%).

CCRM : les objectifs logements accession à prix abordables							
	Objectifs global 2017/2022			Proposition % logements accession à prix abordable	Objectif accession à prix abordable		
	Mini	Médian	Maxi		Mini	Médian	Maxi
Hagondange	288	306	324	10%	29	31	32
Maizières les Metz	282	300	318	10%	28	30	32
Pôles Urbains	570	606	642	10%	57	61	64
Mondelange	179	191	201	10%	18	19	20
Talange	201	207	214	10%	20	21	21
Centres urbains	380	398	416	10%	38	40	42
Ennery et Richemont							
Pôles relais	80	92	104	10%	8	9	10
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy Veneur, Semécourt, Trémery							
Pôles de proximité	124	145	166	10%	12	15	17
Antilly, Argancy, Chailly les Ennery, Charly Oradour, Fèves Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois							
Communes rurales	92	113	134	5%	5	6	7

Soit une perspective de 120 à 140 logements en accession à prix abordable, 20/25 par an

- ❖ **Accompagner le développement des réponses logement dans le secteur non aidé** (produits en locatif et en accession, au niveau de prix du marché du logement).

Soit une perspective d'environ 840 à 1000, soit 69 % des réponses logements

2.2. Les orientations et le plan d'actions du PLH

5 grandes orientations :

Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.

↳ **Action 1** : Renforcer les moyens de maîtrise du développement

Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins.

↳ **Action 2** : Assurer le développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins locaux et aux obligations de la loi SRU

↳ **Action 3** : Développer l'offre en accession aidée

Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé.

↳ **Action 4** : Renforcer le dispositif d'intervention sur le parc privé

↳ **Action 5** : Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les réponses aux besoins spécifiques de logement.

↳ **Action 6** : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

↳ **Action 7** : Adapter les réponses aux besoins des jeunes

↳ **Action 8** : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

↳ **Action 9** : Traiter les besoins d'accueil et de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH

↳ **Action 10** : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat

Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.

A ce jour, les communes disposent d'un document d'urbanisme, dont une grande partie a intégré les objectifs de développement du SCOTAM. Plusieurs d'entre elles se sont engagées dans le processus de révision, d'autres vont le faire, leur permettant de définir leur projet urbain et de développement. Celui-ci sera décliné dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation, intégrant les préconisations du SCOTAM.

Dans ce sens, elles ont pour la plupart déterminé leurs secteurs de développement. Elles devront mesurer leur capacité à intégrer leur objectif de développement, en priorisant les opérations en renouvellement urbain.

Ces dernières années, le développement de l'habitat a été organisé sous des formes différentes avec la réalisation d'opérations d'ensemble du type ZAC ou de lotissements de taille importante ou des petites opérations de 3 à 4 lots, souvent d'initiative privée, ou confiées par certaines communes à une société d'aménagement. Celles-ci ont mobilisé les promoteurs privés, mais également des bailleurs sociaux pour développer une offre plus diversifiée. La mise en œuvre de ces opérations n'a pas toujours été un gage de qualité avec des aménagements de qualité moyenne et des produits logements en individuel et collectif souvent standardisés. De plus, ces mêmes opérations et produits se retrouvent de manière identique sur les communautés de communes voisines.

Peu de communes ont engagé une véritable stratégie foncière ou anticipé la question du foncier pour pouvoir assurer la réalisation de leurs objectifs de développement, dans les années à venir. Souvent, elles souhaitent encore laisser l'initiative aux privés et aux bailleurs sociaux.

Dans le contexte de ralentissement de la construction privée, notamment en collectif et d'un développement porté sur l'individuel principalement, la communauté communes se trouve confrontée à la fois à une offre aménagée dont la commercialisation est devenue parfois difficile et à des projets en cours de réalisation ou prévus par les communes encore nombreux. De plus, le territoire recense un parc ancien devenu moins attractif, de plus en plus délaissé et de nombreuses friches urbaines et économiques à reconquérir...

Par conséquent, **la communauté de communes doit accompagner la régulation du développement** de son territoire, telle que définie par le SCOTAM, au regard des projets en cours et des intentions des communes. Pour cela, il lui faut, à partir des objectifs de développement par communes et par strate, définir l'impact des projets en cours et la temporalité de leur mise en œuvre. **Les communes** de leur côté doivent définir leurs capacités à les atteindre ou non et les conditions pour développer une offre de logements adaptée à l'évolution de leurs besoins.

Par cela, il est important **au regard des objectifs définis par commune et strates**, de définir **une véritable stratégie foncière et immobilière**, affirmant les sites stratégiques de développement et les capacités de densification dans certains cas pour les communes les plus contraintes. Cette stratégie devra surtout permettre aux communes **de définir les gisements intéressants à maîtriser** pour mettre en œuvre des opérations de qualité en neuf et dans l'ancien et ainsi assurer l'action dans la durée, en s'appuyant sur le partenariat avec l'EPFL.

L'implication de la communauté de communes dans cette démarche, constitue une nouvelle étape dans l'organisation de sa compétence « habitat et urbanisme », qu'elle assure déjà à travers la gestion des « autorisations du droit des sols ». Dans ce sens, elle devra définir les conditions pour renforcer sa mission d'accompagnement des communes pour les aider à rendre compatible leur PLU et à assurer un développement dans des opérations de qualité. Enfin, elle devra réfléchir à l'éventualité d'engager une démarche « PLUI ».

Action 1 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement

Objectifs

- > Inciter, les communes, à mettre en place une véritable stratégie foncière basée sur les objectifs définis par le SCOTAM ;
- > Inciter les communes à déterminer et prioriser les gisements à maîtriser sur lesquels elles souhaiteraient mener une opération de qualité ;
- > Accompagner les communes à réaliser des opérations de qualité, en neuf ou sur des sites en mutation, des ilots délaissés ;
- > Réfléchir aux conditions de renforcement de la compétence « urbanisme », puis à plus long termes de mise en œuvre d'un PLUI.

Actions à prévoir

Dans un premier temps, la CCRM, s'engagera à :

1 - Mettre en œuvre un plan stratégique foncier et immobilier en lien avec l'EPFL :

A partir des objectifs de développement de l'habitat, l'engagement de l'étude stratégique doit permettre d'organiser les conditions pour le faire. Il s'agit de les inciter à prendre en compte les préconisations de la loi « ALUR » pour **optimiser leurs capacités résidentielles et réaliser des opérations plus diversifiées**. Le territoire n'est pas confronté à un problème d'offre foncière, il doit plutôt assurer l'**organisation du potentiel existant et notamment sur certaines communes où il est plus limité et complexe, dont Mondelange, pour les 5 à 6 ans à venir**.

De fait, il s'agit de :

a) Vérifier la capacité des communes à assurer leurs objectifs au regard de leurs sites stratégiques de développement de l'habitat.

Il s'agira de mesurer la réalité des capacités des communes pour atteindre leurs objectifs de développement, à partir de critères basés sur :

- > Prise en compte des projets en cours ;
- > Relevé des projets et du potentiel en renouvellement urbain (friches, logements vacants à récupérer, ...)
- > Niveau d'équipement, commerces et services ;
- > Niveau d'aménagement nécessaire ou réalisé notamment en VRD et coût.

Les tableaux suivants traduisent la réalité du développement en cours, ou prévu. Ils serviront de support à l'organisation de la stratégie foncière, par secteurs.

CCRM : Les perspectives de développement à 3-5 ans				
Communes	Objectifs SCOTAM		Projets prévus et potentiel /Temps du PLH	
	Sur 32 ans	Moyenne par an	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Maizières-les-Metz	800 à 900	44 à 50	15 maisons individuelles rue de la Résistance Potentiel : Secteur vers la gare (4,5 ha env. dont 1,5 maîtrisé) --> Potentiel 120/150 logements - Collectif+locatif -> Souhait écoquartier Dents creuses à densifier Récupération de bâtis délaissés + vacants.	Programme vers la cité des Ecartés 40 à 50 logements en collectif et locatif. Extension du lotissement des 4 chemins --> 50 logements (42 individuels et 1 collectif de 8 logements) Potentiel : Poursuite développement du lotissement des 4 chemins.
Hagondange	800/900	44 à 50	lotissement Le Temple II : 50 Les Terrasses du stade 20 Rue Heimburger : 23 Immeuble Acore : 16 Rue Wilson : 16 Groupe ICF (20 démolitions/90 nouveaux) Grand pré vers Talange (70 à 80 logements) Maison - Goethe : 2 rue Colonel Fabien : 6 Petits collectifs dans des dents creuses (rue Metz, immeuble vers la gare...) Récupération de bâtis anciens Diffus	
Pôles Urbains	1600/1800	88/100		
Mondelange	500 à 550	29 à 32	Secteur des Saules : 16 - Rue Amnéville : 15 Avenue Europe : 1 - Rue Boussange : 40 Rue de Metz : 15 Mesure du potentiel de densification / horizon 10 ans Préparation du développement futur de la zone Au - -> ancienne usine ALTIA : env. 100 logements --> Zone Aue à déclasser et dépolluer (2,8 ha) --> Zone 2Au mais localisation peu attractive/voie ferrée et usine Projet de 10 logements sociaux suite acquisition d'une station de lavage Projet intercommunal des Portes de l'Orne	
Talange	550 à 600	32 à 35	Bouclage ZAC Prévert : 145 ZAC les Usènes : 1ère tranche : 120 76 Grande rue : 15 - 118 rue Metz : 12 Colonel Fabien : 6 - Grande rue : 9 Rue de l'Usine : 16 Reprise de bâtis anciens Diffus	
Centres urbains	1050/1150	58/64		

Communes	Objectifs SCOTAM		Potentiel et prévision/PLH	
	Sur 32 ans	Moyenne par an	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Ennery	100/150	6 à 9	Diffus + reprise de bâtis anciens	Poursuite développement de la ZAC env. 100/150 --> Collectif + locatif+logements pour séniors --> Accession En deux tranches
Richemont	100 à 150	6 à 9	En cours : EHPAD : 85 lits + 28 résidences séniors Lotissement communal : 19 parcellesPossible Récupération de bâtis communaux pour faire 10 locatifs Quelques vieilles batisses encore à récupérer Projet intercommunal des Portes de l'Orne	Un terrain privé en continuité du lotissement Une bande de terrain pour 10 maisons --> Gérer la jonction avec Gandrange
Pôles relais	200/300	nov-16		
Ay sur Moselle	70 à 100	4 à 6	Ecoquartier : 40 à 50 logements dont 34 en locatif social et 20 en accession sociale Petit lotissement de 17 lots Diffus + reprise de bâtis anciens.	
Gandrange	100 à 150	6 à 9	Potentiel : --> 2 à 3 parcelles : 40/50 logements possibles dont locatif --> 2 possibilités vers EHPAD (12-15) --> Diffus + reprise de bâtis anciens Projet intercommunal des Portes de l'Orne- -> Friche Mittal (possible 300 logements)	En cours : bouclage opération en cours de 100 logements dont 30 logements sociaux Potentiel : bande terrain en 2Au en 2ème rideau sur l'axe (150 à 200)
Norroy-le-Veneur	50 à 70	3 à 4	Dents creuses Reprise de bâtis anciens	
Semécourt	50 à 70	3 à 4	Peu de diffus Peu de bâtis anciens à récupérer	Potentiel communal -->Une bande de terrain en face du lotissement communal : possible environ 20 logements --> Terrain vers zone artisanale (env. 20 à 30 logements) souhait locatif Par la suite Un terrain de 2 ha : possible 30 maisons dont du locatif. + 1 zone 2Au
Trémercy	50 à 70	3 à 4	Quelques dents creuses 1 ou 2 bâtis anciens à récupérer.	Projet communal : env. 75 maisons dont 10 pour séniors : Première tranche : 40Un terrain pour une réserve pour la suite.
Pôles proximité	320/360	18/26		

Communes	Objectifs SCOTAM		Potentiel et prévision/PLH	
	Sur 32 ans	Moyenne par an	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Antilly	20	1 à 2	3 projets privés en cours (env. 15 logements locatifs) par reprise de bâtis anciens 1 ou 2 dents creuses 1 ou 2 bâtis à récupérer	Potentiel sur une parcelle pour une opération de 15 à 20 maisons
Argancy	50 à 70	3 à 4	Projets communaux : --> 10 logements vers la mairie --> 3/4 dans maison des associations Environ 10 dents creuses Reprise de bâtis anciens.	Projet possible d'extension du lotissement à Ruggy --> 20 à 30 maisons+petits collectifs-locatif
Malroy	20 à 30	1 à 2	Environ 10 constructions dans les dents creuses Récupération de 2 à 3 bâtiments anciens.	1 zone d'extension en bordure du RD. --> Potentiel de 30 à 40 logements (souhait d'un peu de locatif en collectif). --> Non maîtrisé.
Flévy	20 à 30	1 à 2	3 maisons vers le cimetière et 4 à 5 possible par la suite + quelques parcelles derrière la mairie Quelques dents creuses Quelques bâtis à récupérer	Potentiel pour une parcelle en sortie de bourg mais non souhaité dans l'immédiat --> Possible 30 à 40 --> Pas de maîtrise foncière
Plesnois	30 à 50	2 à 3	1 zone Au --> 15 parcelles Réalisation de locatifs sur les parcelles du lotissement en cours (env. 10 logements communaux) Reprise de bâtis anciens.	Potentiel pour une autre opération par la suite (env. 30 lots)
Charly-Oradour	20 à 30	1 à 2	Projets de rénovation d'une maison achetée par la commune+presbytère+pprivés - locatif. Quelques bâtis anciens à récupérer. Diffus mais limité.	Bouclage opération en cours et extension possible (env. 20)
Fèves	30 à 50	2 à 3	Souhait d'une autre résidence seniors Diffus + reprise de bâtis anciens	Bouclage opération en cours + réalisation 30 locatifs sociaux sur 1 parcelle Une possible extension à proximité de l'opération en cours (env. 10/20).
Chailly-lès-Ennery	15 à 20	1 à 2	Un permis d'aménager en cours pour 8 maisons Potentiel 10 dents creuses	Projets Moselis en cours --> 7 locatifs dans 2 collectifs + 11 parcelles en accession (vers projet seniors) Projet privé de 6 maisons en face 3 parcelles en bout d'un ancien lotissement Potentiel : une zone en bas de la commune env. 10/15 maisons.
Hauconcourt	30 à 50	2 à 3	Un programme de 8 logements locatifs en cours 2 à 3 dents creuses 2 à 3 bâtis anciens	
Secteur rural	230/350	13/19		

b) Intégrer une dimension « mesure des capacités de densification » sur la commune de Mondelange

Les difficultés actuelles qui risquent de perdurer sur les 5 à 10 ans, rencontrées par la commune de Mondelange pour assurer ses objectifs de développement annuels et surtout ses objectifs SRU (rattrapage de 222 logements sociaux) nécessitent de mener une action particulière. Un travail de mesure des capacités de densification de son enveloppe urbaine (dents creuses, sites mutables...), de relevé des immeubles et/ou logements vacants intéressants à récupérer, doit permettre de déterminer sa possibilité d'atteindre ses objectifs et les conditions pour le faire, ou non.

c) Prioriser les gisements fonciers et immobiliers à maîtriser et organiser les conditions de leur mobilisation pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien, en maîtrise publique (communes, Société d'aménagement, bailleurs...), ou non. Dans ce sens, l'organisation d'un partenariat avec l'EPFL, doit permettre d'orienter une politique d'acquisition foncière et immobilière pour être réactif sur les marchés fonciers et acheter aux meilleures conditions. Pour cela, il est important de disposer, d'une cartographie des sites à acquérir, des informations nécessaires à la négociation.

Dans ce sens, des études pré-opérationnelles donnent de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles dans un contexte territorial donné, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles.

d) Organiser les conditions du partenariat dans le cadre de la convention cadre avec l'EPFL
Cette convention cadre permettra d'assurer :

- > Veille foncière ;
- > Organisation des outils nécessaires à l'anticipation foncière et à la régulation des prix ;
- > Mobilisation du foncier (amiable, préemption...) ;
- > Mise en œuvre du DPU et des outils d'acquisition ;
- > Portage et cession.

Par ailleurs, la CCRM incitera les communes à :

1 – Organiser le montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien

Pour accompagner la réalisation d'opérations de qualité, la Communauté de communes, pourrait inciter et accompagner les communes à engager une démarche adaptée ou une **étude pré-opérationnelle**, visant à définir les conditions de :

a) Mise en œuvre d'opérations d'aménagement de qualité du type « éco-quartier » sur des espaces en mutation notamment, intégrant une approche sur la **forme urbaine** de l'opération (densité, individuel, maison de ville, produits intermédiaires, collectif...), **les types de produits logements** à mettre sur le marché (logements sociaux, accession sociale, en collectif, en individuel, individuel groupé, logements de petite taille, logements adaptés, logements avec des espaces partagés...), les conditions pour un **développement économe en énergie**, utilisant les énergies renouvelables, les conditions **d'organisation des espaces publics et des équipements**, les **scénarii de développement**, de **pré-chiffrage du parti d'aménagement** retenu (bilan entre charges foncières et coûts d'investissement...) et les **procédures opérationnelles** à mettre en œuvre (ZAC, lotissement, PUP...).

b) Valorisation des centres anciens des communes par le traitement d'îlots dégradés ou de bâtis délaissés. La restructuration d'un secteur, d'un immeuble délaissé, de bâtis en cœur de bourg, d'un espace à faire évoluer, peut permettre l'organisation d'une opération de restructuration par l'acquisition de biens, la démolition et reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, jardins, cheminements piétons, espaces partagés, etc...), de systèmes communs de chauffage, d'espaces partagés.... Dans ce sens, une faisabilité technique, économique et juridique du projet pour déterminer les conditions de sa mise en œuvre, les procédures et outils à organiser, les partenaires à mobiliser (bailleurs, investisseurs...), pourrait être proposée aux communes.

La réalisation de ces opérations pourrait se faire **en intégrant la démarche de type « Approche Environnementale de l'Urbanisme - AEU »**, qui définirait les objectifs à atteindre et des orientations à intégrer dans la procédure d'aménagement (étude préalable, plan masse, cahier des charges...).

Illustration : la mission AEU pourrait être mise en place sur une opération pilote d'aménagement d'ensemble de qualité :

- *Le secteur proposé et son intégration dans le paysage ;*
- *Son lien au bourg (articulation avec cadre bâti et naturel), sa connexion/réseau transport, liaisons douces ;*
- *Son organisation (taille de la parcelle, fonctionnalité, desserte, stationnement, ...) ;*
- *La densité de l'opération et la question des formes urbaines (individuelle, intermédiaire, petit collectif) ;*
- *Ses équipements en matière de gestion de l'eau, de maîtrise de l'énergie et de recours aux énergies renouvelables ;*
- *Les types de produits (notamment locatif aidé, accession à prix abordable à mettre sur le marché) ;*
- *Les espaces publics...*

L'ensemble de ces approches doit permettre aux communes de préciser leurs intentions dans le cadre de leurs **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. **Celles-ci doivent leur** permettre de définir des critères de qualité concernant :

- La forme urbaine (individuel, intermédiaire, petits collectifs) ;
- Le type de logements à réaliser (logements locatifs sociaux, en accession à prix abordable, ...) ;
- Le traitement des espaces publics et privés et les circulations ;
- La préservation de espaces naturels ou encore l'implantation des équipements
- La prise en compte de la question énergétique ...

Elles constituent des principes et non des règles. Elles sont opposables en termes de compatibilité mais non de conformité. Les communes peuvent imposer ces orientations sur les secteurs sur lesquels un projet peut intervenir rapidement, tant une dent creuse, qu'un secteur pour lequel une approche renouvellement urbain est projetée. Elles peuvent également, si elles le souhaitent classer des secteurs en « 2 AU », prendre le temps de réfléchir aux conditions de maîtrise du foncier et de montage d'une opération, qu'elles traduiront lors d'une révision simplifiée de leur PLU, en « OAP ».

2 – Poursuivre la réflexion sur les conditions de renforcement de la compétence « urbanisme et habitat »

Aujourd'hui, la communauté de communes assure à la demande des communes, la gestion des « autorisations du droit des sols ». Les communes vont s'engager dans la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec le SCOTAM en assurant l'élaboration ou la révision de leur document. Certaines d'entre elles souhaitent mener une opération, d'autres maîtriser du foncier. Dans ce contexte nouveau, il s'agit de définir la réalité du besoin d'accompagnement des communes pour ainsi préciser les conditions de renforcement de la compétence « urbanisme et habitat » exercée par la Communauté de communes.

Dans le même sens, il s'agira également de définir les conditions de l'intérêt et de l'éventualité de réaliser un « PLU intercommunal », comme le préconise la loi ALUR.

Une réflexion dans ce sens permettrait :

- Croiser des enjeux communautaires et les volontés communales ;
- Définir un projet de développement spatialisé qui organise règlementairement et qualitativement l'occupation du sol de chaque commune ;
- Intégrer une démarche de concertation ;
- Définir les conditions d'évolutions des moyens humains et techniques, nécessaires

Cela permettra d'avoir la possibilité de traiter certains points de manière **intercommunale** dans un souci d'un développement cohérent du territoire de la communauté de communes et de limiter les approches **communales** à leurs spécificités liées au développement urbain...

Les thématiques partagées :

- *Organisation du développement urbain, économique ;*
- *Vocation d'accueil résidentielle ;*
- *Protection des espaces agricoles et naturels ;*
- *Protection face aux risques majeurs ;*
- *Organisation de l'offre de services, des équipements ;*
- *Définition des espaces et du patrimoine à protéger...*

Modalités de mise en œuvre

- > Suivi de l'étude stratégique foncière avec l'EPFL ;
- > Organisation d'un outil de suivi de la régulation du développement basé sur la détermination par secteurs géographiques des coups partis et de leur impact sur les objectifs de développement afin de mesurer le besoin de foncier pour les atteindre et les gisements que les communes souhaiteraient maîtriser (priorisation des projets dans la convention cadre).
- > Accompagnement des communes désireuses de s'engager dans le montage d'une opération de qualité
- > Organisation de la compétence urbanisme et de l'ingénierie aux communes, en lien avec les services du SCOTAM.
- > Intégration du volet suivi foncier dans l'observatoire.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes, pour l'organisation du dispositif d'accompagnement et des outils d'intervention : Étude et convention avec EPFL, fonds de concours aux communes, ingénierie urbanisme, gestion des autorisations d'urbanisme, réflexion PLUI.

Communes : détermination des gisements à prioriser/ étude EPFL, engagement d'opérations d'aménagement de qualité et révision des documents d'urbanisme.

Coûts

Premier temps

- Etude stratégie gisements fonciers et immobiliers : 50 K€ ;
- Etudes foncières /conditions de mobilisation de gisements fonciers et immobiliers : à définir au cas par cas pour les communes disposant de faibles ressources en ingénierie;
- Etudes densité urbaine : à définir au cas par cas ;
- Ingénierie « urbanisme et habitat » (voir action 10).

Deuxième temps

- Acquisitions foncières et immobilières et portage : EPFL –convention cadre
- AMO, étude opérationnelle plan d'aménagement et AEU : par projet : 30/50 K€ ;
- Etude révision PLU : 30 à 50K€ - PLUI : 400 K€ minimum ;
- Aides aux aménagements qualitatifs : à définir en fonction des études sur les sites pilotes.
> Fonds concours communes / projets dans l'ancien : Budget à définir ;
- Mise en œuvre de dispositifs de soutien aux initiatives/restructuration urbaine sur certains ilots ou bâtis délaissés

Financements potentiels

- Etude stratégie foncière : EPFL (50%) et Communauté de communes ;
- Mission ingénierie : Communauté de communes
- Etude expérimentale de densification urbaine : EPFL (50%), communauté de communes et communes concernées;
- Soutien à l'ingénierie et acquisition foncières et immobilières : communauté de communes et EPFL;
- Mission AMO - Etudes pilotes d'aménagement d'ensemble + AEU : Communauté de communes – communes, Conseil Régional (Feder-20%) et ADEME, Conseil Départemental, Etat : à définir en fonction de l'étude;
- Aide aux projets d'aménagement : Communauté de communes, Conseil Régional : à définir ;
- Etudes PLU et PLUI : Etat et Communauté de communes.

Partenariat

- Stratégie foncière : Convention cadre avec l'EPFL
- Ingénierie : DDT, Conseil Départemental ;
- Mission AEU : Conseil Régional, ADEME.

Critères d'évaluation

- Nombre de sites stratégiques par commune + nombre de gisements retenus : caractéristiques (tailles, contraintes, propriété...) et suivi/mobilisation des gisements (localisation, taille, prix) ;
- Nombre d'interventions de la mission d'accompagnement des communes ;
- Nombre d'opérations menées et de logements réalisés, dont aidés ;
- Nombre de communes mis en œuvre une AEU ;

- Nombre de communes ayant révisé son document d'urbanisme ;
- Niveau de qualité environnementale et urbaine défini dans les études ;
- Critères / formes urbaine et type d'habitat ;
- Durée de mise en œuvre d'une opération ;
- Niveau de consommation de foncier agricole, d'espaces naturels ;
- Nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine, en extension ;
- Surface consommée dans l'enveloppe urbaine, en extension.
- Nombre de logements réalisés par commune et par secteur, dans l'enveloppe urbaine, en extension, en neuf et en réhabilitation / objectifs du PLH ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché, par commune et par strates, / objectifs du PLH.

Calendrier prévisionnel

- Engagement de l'étude stratégique foncière: 2016 ;
- Engagement études foncières et densité urbaine : 2016/2017 ;
- Engagement de la mission d'accompagnement des communes : 2017 ;
- Plan d'ensemble et mission AEU : 2017 sur une première opération pilote ;
- Programme aide aux communes : 2017/2018

Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins.

Le PLH, au-delà de la prise en compte des obligations SRU des communes, doit permettre de mieux répondre aux besoins de logements et de proposer des parcours résidentiels en faveur d'une population endogène et de l'arrivée de nouveaux ménages.

Les évolutions récentes ont permis de mettre en avant un certain nombre de décalages avec notamment :

- Un développement d'une offre locative débouchant sur une augmentation de la vacance, dans le parc ancien;
- Une spécialisation de l'accueil, dans les villes qui proposent une plus grande diversité d'habitat, et les autres secteurs plutôt favorable à l'accueil d'accédants et de familles;
- Une offre en accession ne correspondant pas toujours aux budgets des ménages locaux avec une offre foncière et immobilière devenue chère et notamment vers les gares et certaines communes rurales ;
- Des segments de l'offre d'habitat de plus en plus concurrentiels tant à l'échelle du territoire qu'à celle des territoires voisins et un manque de lisibilité des parcours résidentiels...

Les réponses logement doivent porter une attention particulière pour répondre aux évolutions des besoins, et notamment sur :

- Le développement de produits adaptés qui tiennent compte des évolutions sociologiques à savoir le vieillissement de la population et plus généralement à l'expression de besoins de ménages de plus petite taille, de jeunes, de familles monoparentales, de plus en plus tournés vers des petites typologies avec une offre à proximité des commerces, services et équipements
- Le maintien du niveau d'offre locative sociale pour répondre aux obligations de la loi SRU (20% des résidences principales doit correspondre à du logement social en 2025) et continuer de faire face aux besoins d'une population ayant des niveaux de revenus modestes. Rappelons que plus des 2/3 des ménages de la Communauté de communes pourrait bénéficier d'un logement social.
- Le développement d'une offre en accession à niveau de prix plus abordable dans un territoire où les biens sont vendus entre 190 et 200K€ pour une maison, 2500 à 3000€/m² pour un appartement neuf, 160 à 210€/m² pour un terrain... et où la démarche d'accession se fait dans des conditions de plus en plus complexes (taux d'effort important, apport quasi nul, durée de prêt allongée...).

Action 2 : Assurer le développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins locaux et aux obligations de la loi SRU

Objectifs

- > Assurer le niveau d'offre locative dans la production à venir à l'échelle de la Communauté communes (20% pour les pôles urbains et les centres urbains – excepté sur Mondelange où le taux est majoré du fait de son obligation SRU / 10% pour les pôles relais et les pôles de proximité et 5% pour les communes rurales) ;
- > Assurer les objectifs de production de logements sociaux répondant à l'évolution de l'article 55 de la loi « SRU » ;
- > Aider la ville de Mondelange à poursuivre la production de logements sociaux et assurer le rattrapage de son déficit actuel ;
- > Poursuivre le développement d'une offre nouvelle et innovante correspondant à l'évolution des besoins ;
- > Organiser une politique volontariste de production de logements locatifs sociaux dans le cadre d'un partenariat adapté et efficace avec les bailleurs sociaux ;
- > Connaître et suivre la réalité du fonctionnement de la filière d'accueil dans le logement social.

Actions à prévoir

Dans un premier temps, la CCRM, s'engagera à :

1 - Connaître la réalité des besoins dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs à organiser à l'échelle communautaire

2 - Mettre en œuvre le Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs

Afin d'assurer une organisation de parcours résidentiels dans le parc social, la CCRM organisera les conditions de mise en œuvre d'une politique adaptée de l'offre et de la demande, dans le cadre du plan de gestion de la demande, comme préconisé par la loi ALUR. La Communauté de communes doit définir les conditions de mise en œuvre d'un **Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs**, organisé en lien avec l'Etat, le

Conseil Départemental et les bailleurs sociaux, pour :

- Affirmer un (ou des) lieu(x) **d'enregistrement de la demande** ;
- Organiser un (ou plusieurs) **lieux d'information** : réception et information des demandeurs qui en feront la demande ;
- Définir **des objectifs d'attributions et mutation de logements**, concernant notamment les publics PDALHPD en lien avec les différents réservataires (Etat, Conseil Départemental, collecteurs, bailleurs...). Ces objectifs seront déclinés dans une convention adaptée ;
- Organiser des **actions complémentaires** concernant l'accompagnement social des demandeurs les plus fragiles notamment ;

3 - Organiser un espace de programmation de l'offre locative sociale, pour :

- ❖ Assurer la mise en œuvre et le fonctionnement partenarial /coordination de la programmation
- ❖ Suivre les objectifs de production / application de la loi SRU
- ❖ Prévoir une diversité de réponses dans la programmation avec une répartition définie selon :
 - **PLUS** (dont le niveau de loyer est compris entre 5,05 €/m² et 5,25 €/m²) : **au moins 60 %**
 - **PLAI** (loyer compris entre 4,40 à 4,66 €/m²) : **30 %**
 - **PLS** (loyer compris entre 7,50 et 8,50 €/m² : maximum **10%** afin de permettre le maintien de la politique de prise en compte du logement des publics spécifiques type « seniors » (compétence de l'EPCI sur la réalisation de logements ordinaires dédiés aux seniors) hors foyer-logement et hors EHPAD.

- ❖ Organiser la programmation sur 2 à 3 ans, à partir de la connaissance de la réalité des projets et des caractéristiques de la demande **pour proposer des produits plus innovants** en neuf et dans l'ancien comme réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, ...) ;
- ❖ Organiser le besoin d'enveloppe financière pour assurer les montages financiers des opérations

Par ailleurs, la CCRM incitera les communes à :

1 - Organiser les conditions pour assurer la poursuite du développement d'une offre locative aidée

Objectif : 286 à 313 logements locatifs aidés, soit 48/52 par an.

→ **Inciter les communes dans le cadre de leur document d'urbanisme à prévoir dans les secteurs « 1 Au », des secteurs SMS comprenant un % de logements locatifs sociaux et en accession sociale et des emplacements réservés au logement social**
→ **Cadre «OAP»**

Concernant le développement de Mondelange et la prise en compte de son déficit SRU, la part des logements locatifs sociaux représente, au minimum, 30% de la production de nouveaux logements. L'étude foncière, diligentée par la Communauté de Communes « Rives de Moselle » et EPFL, intègre **une dimension «capacités de densification »** sur la commune. Un travail de mesure des capacités de densification de l'enveloppe urbaine (dents creuses, sites mutables...) devra permettre de déterminer la possibilité, ou non, à la commune, d'atteindre les objectifs de développement fixés par le SCOTAM et le futur PLH. Cela sera accompagné par la mise en place d'outils permettant de relever les gisements potentiels et d'assurer l'application du droit de préemption urbain en analysant l'ensemble des DIA pour permettre les acquisitions foncières et immobilières nécessaires.

Les leviers visant la mobilisation de la vacance seront organisés dans le cadre de l'étude sur la vacance des logements en cours à l'échelle des 20 communes de la Communauté de Communes « Rives de Moselle ». Dans ce sens, elle devra définir les conditions pour inciter des propriétaires bailleurs privés à rénover et conventionner leurs logements, les inciter au recours au conventionnement sans travaux, les céder à un bailleur social ou à mobiliser le dispositif du bail à réhabilitation. Par ailleurs, la commune définira les conditions de mobilisation de copropriétés fragilisées avec un bailleur.

Enfin, la commune pourra définir un seuil de production de logements locatifs sociaux par secteur et non au programme (Secteurs de Mixité Sociale). Au sein d'un même secteur, des sous-secteurs pourraient être identifiés pour permettre la mise en œuvre de cette règle sur les zones réellement ciblées en fonction de différents critères à établir (proximité des équipements, mixité des statuts d'occupation par rapport au parc existant...) pour flécher précisément les secteurs appelés à accueillir du logement locatif social. Cette règle pourrait, s'appliquer plus facilement aux opérations en construction neuve et aux opérations en reprise de bâtiments existants (changement d'usage, requalification...), en prenant soin de le préciser également dans le règlement du PLU.

Dans ce sens, la commune pourra également s'appuyer sur l'article L.151.41 du Code de l'Urbanisme qui permet la création :

- des servitudes d'emplacements réservés pour flécher les secteurs qui accueilleront spécifiquement du logement locatif social,
- des servitudes d'attente de projet.

Dans ce dernier cas, la commune dispose de 5 ans pour définir leurs futurs usages.

Les résultats de ces investigations permettront de calibrer les objectifs de manière quantifiés et objectivés dans le document PLU révisé.

→ **Organiser dans l'étude foncière menée avec l'EPFL**, les partenariats avec les bailleurs /conditions d'intervention sur les gisements priorités par les communes pour réaliser une **opération diversifiée de logements, une opération mixte, sur des fonciers nus ou complexes (friches ou bâtis mutables, immeubles délaissés...)**

Intérêt : estimer les conditions de mutabilité du gisement, d'évolution du site, mesurer la faisabilité du projet, définir les couts (acquisition, dépollution, démolition, aménagement...), les m2 de Shon potentiels, le cout des charges et les conditions d'équilibre de l'opération, le niveau d'aide nécessaire...

2 - Définir des conditions d'accompagnement du développement du parc par les bailleurs, à travers :

- Vente de foncier à prix minoré / cadre dispositif EPFL
- Aide à l'équilibre d'opérations, dans l'ancien
- Garantie d'emprunt

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes, Communes, Bailleurs.

Coût

Dans un premier temps

Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et la Conférence Intercommunale du logement : animation : 10 à 15 K€

Dans un second temps

Mise en place d'un dispositif d'aide aux bailleurs sociaux

- Participation à l'équilibre d'opérations complexes, dans l'ancien :
3 à 5000 € par logements / Prévision 30 logements par an, soit 150 K€
- Prise en charge de garanties d'emprunt

Financements

Etat : mobilisation des **agrément et des aides au logement social permet** une subvention forfaitaire de droit commun (PLUS : 0 €, excepté pour les logements de type T1 et T2 : bonus de 600 € / PLAI : 7000 € pouvant atteindre 7500 € si le logement correspond à une résidence sociale ou une pension de famille et 11000€ pour un logement dit « adapté » – Comme pour le PLUS, un bonus de 600€ est possible pour un logement de petite taille), avec le cas échéant, une subvention pour surcharge foncière ou immobilière ; la TVA réduite à 5,5%, l'exonération de TFPB pendant 25 ans, (Taxe foncière sur les propriétés bâties).

Conseil Régional : selon réglementation en vigueur ;

Conseil Départemental : intervention sur les projets répondant aux besoins de ses publics cibles (à voir)

Action logement intervient également sous forme de subvention ou de prêts en contrepartie de réservation de logements.

Bailleurs sociaux : participation au fonctionnement du Plan de gestion

Communauté de communes :

- ❖ Plan de gestion de la demande
- ❖ Dispositif d'aide basée sur une participation à l'équilibre d'opération
- ❖ Dispositif d'intervention défini avec EPFL

Critères d'évaluation

- Nombre de demandes ;
- Caractéristiques de la demande ;
- Nombre d'attributions par an et caractéristiques ;
- Nombre de logements programmés par an : en PLUS et PLAI en neuf et dans l'ancien ;
- Type de logements programmés ;
- Nombre de logements aidés par la Communauté de Communes ;
- Niveau d'aide par logement.

Calendrier prévisionnel

2017 :

Mise en œuvre de l'espace de programmation

Mise en œuvre du dispositif partenarial et du règlement d'intervention.

2018 :

Organisation du plan de gestion de la demande sociale et de la conférence intercommunale du logement

Action 3 : Développer une offre en accession aidée

Objectifs

- > Répondre à la demande du territoire de produits plus abordables ;
- > Sécuriser l'accès dans l'ancien

Actions à prévoir

Accession abordable, cela veut dire quoi : environ 20% en dessous du prix du marché	
Niveau prix actuel d'un appartement 2600/2800€/m ²	Accession abordable : 20% en dessous du marché 2100 à 2200 €/m ²
Niveau prix actuel du foncier 160/200€/m ²	Accession abordable : 20% en dessous du marché 130 à 140 €/m ²

La CCRM incitera les communes à :

1 - Produire dans le cadre d'opérations, du foncier accessible.

Pour aider, les communes, plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- > Réaliser des **opérations en direct sur du foncier maîtrisé** proposant à la fois des surfaces de plus petites tailles et des coûts de sortie de foncier moins élevés - **Cadre « OAP »**
- > **Expérimenter le développement d'une offre en PSLA, ou en accession sociale** avec un bailleur social.

PSLA

Prêt spécifique pour les ménages modestes, soumis à conditions de ressources. Il permet au client de bénéficier du PTZ (prêt à taux zéro), de la TVA 5.5% et d'une sécurisation (garantie de rachat pendant 15 ans) et d'une exonération de TFPB (taxe foncière) pendant 15 ans à partir de la construction du logement. Il peut être complété éventuellement par des prêts du 1% logement.

Produit à réaliser en lien avec un opérateur social, dans le cadre de petits programmes mixtes en locatif et accession sociale ou en location/accession.

Le futur acquéreur s'engagerait sur une période de 4 à 5 ans à payer une redevance (comprenant un loyer et/ou un apport personnel). À la fin de cette période, le ménage pourrait décider de devenir propriétaire (ou non : dans ce cas, il pourra relever son option d'achat et être relogé). Sa redevance devient alors une mensualité d'emprunt qu'il continue à rembourser selon la durée et les conditions négociées par le bailleur avec un organisme de crédit.

La charge mensuelle de remboursement ne devra pas dépasser la redevance fixée lors des mois précédents le transfert de propriété. Le futur acquéreur continue de bénéficier de l'APL.

- > **Expérimenter** la mise en œuvre d'un dispositif d'accès, en collectif, à prix maîtrisés, c'est à dire, inférieurs à ceux du marché (env. 20 %), en appui sur des privés.

2 - Assurer la promotion du dispositif d'accès aidée en neuf et dans l'ancien

Cadre PTZ + (prêt à taux zéro).

3 - Définir les conditions de ventes de logements sociaux

Les bailleurs pourraient assurer le processus de vente de logements à leurs locataires : ex : cités individuelles. Il s'agira de s'assurer des conditions de cessions et de gestion des logements vendus et de la démonstration de l'exigence de la soutenabilité sociale des projets pour les ventes de logements classés F ou G à l'issue du diagnostic de performance énergétique.

Dans un second temps, la CCRM :

1 - Définir les conditions de mise en œuvre d'une prime pour des ménages primo-accédants en fonction de leurs niveaux de revenus (plafond PSLA). Un **dispositif anti spéculatif** devra être mis en place afin que les ménages achetant des logements à des prix inférieurs au marché ne profitent pas indument d'un effort significatif des acteurs pour produire ces logements.

2 - Sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien en apportant une expertise aux futurs primo-accédants pour définir à la fois la réalité des travaux de remise en état à intégrer dans le coût d'acquisition et un conseil technique et financer sur la capacité à assurer l'acte d'acquisition, dans de bonnes conditions.

Cette action pourrait être organisée dans le cadre du dispositif d'intervention sur le parc privé ancien.

Maîtrise d'ouvrage

- Communes – cadre d'une opération publique ;
- Bailleurs publics dans le montage de petits programmes expérimentaux mixtes, en locatif et en accession ;
- Communauté de communes pour la sécurisation dans l'ancien (cadre OPAH).

Modalités de mise en œuvre

Les communes organiseront les conditions de vente de parcelles accessibles, dans les opérations publiques : définir les opérations sur lesquelles intervenir et les critères d'attribution/bénéficiaires (personnes primo-accédantes dont le revenu fiscal est celui du PSLA ou PTZ+).

La Communauté de communes, en lien avec les bailleurs et la DDT, suivra le dispositif de vente de logements sociaux et l'expérimentation de montage PSLA.

La Communauté de communes, assurera la promotion du dispositif « PTZ+ », l'organisation du dispositif de sécurisation dans l'ancien.

Coûts

- Produits en accession sociale dans le cadre opération publique. Niveau foncier 130-140 €/m² ;
- Dispositif de sécurisation :
 - > Coût d'une intervention/accession dans l'ancien en lien avec l'OPAH : 2 jours x 5-600 € = 1 000 à 1 200 € / 5 interventions par an : 5 à 6000 € ;
 - Prime à l'accession : 2 à 3000 € par logement ;
 - > 20 par an : 60K€
- Vente de logements locatifs sociaux : à définir au cas par cas.

Financements potentiels

- État : prêts PTZ+, agréments PSLA ;
- Conseil Régional : à définir ;
- Conseil Départemental : à définir ;
- Ménages.

Critères d'évaluation

Nombre d'opérations (logement, taille de la parcelle, niveau de prix) et rythme de commercialisation ;

Nombre de PTZ+ et PSLA ;

Nombre de projets innovants

Montant moyen d'une opération aidée ;

Nombre de ventes HLM (prix de vente – caractéristique de l'acquéreur) ;

Nombre d'accompagnement / accession dans l'ancien.

Calendrier prévisionnel

2017

Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé

La Communauté de communes et les communes se sont engagées au cours de ces dernières années dans un travail important de valorisation de l'habitat privé ancien.

L'action a été menée, dans une OPAH puis dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux » et une nouvelle OPAH. Les **cibles de la nouvelle opération** visent la mise en sécurité des logements, les sorties d'insalubrité, les économies d'énergie, l'adaptation des logements à l'autonomie des personnes et l'accompagnement des copropriétés.

Au regard des résultats et de la dynamique, il semble important de renforcer cette action afin de s'assurer de son réel impact. Il s'agira de définir les conditions pour aller plus loin pour ce qui concerne : le traitement de l'habitat indigne (bien que la compétence reste communale), la récupération de logements vacants, l'information sur la rénovation et le suivi et traitement de copropriétés fragilisées, notamment...

Pour accompagner cette dynamique, la communauté de communes poursuivra son action d'incitation des propriétaires à mobiliser son dispositif d'aides communautaires, en faveur de la rénovation thermique et de la lutte contre les consommations d'énergie (aides en faveur de l'isolation des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures, le ravalement de façades et le remplacement des chaudières, en direction de l'ensemble des propriétaires, sans contrainte de niveaux de revenu).

Par ailleurs, bien que non concernés par la présence de quartiers intégrés dans la politique de la ville, les communes disposant d'un parc social ancien, sont supports de programmes de modernisation et rénovation thermique des logements, portés par les bailleurs sociaux dans leur plans stratégiques de patrimoine. Il est important de les inciter à poursuivre leurs actions dans ce sens pour moderniser l'ensemble de leur parc. Néanmoins, deux quartiers caractérisés par leur **image peu attractive** (faible qualité urbaine, absence de lieux d'animation, de commerces et services, occupation sociale difficile, éloignement, logements peu attractifs, tant sociaux que privés, présence de copropriétés fragilisées, réhabilitation au coup par coup...), pourraient être **l'objet de démarches de restructuration urbaine et sociale**.

Ces quartiers qui fonctionnent encore relativement bien aujourd'hui, connaissent à travers un niveau de vacance, une certaine paupérisation de leur population et un turn over un peu plus élevé, qu'ailleurs, des signes relatifs à un risque de délaissement de ce parc ancien, dans les années à venir.

Enfin, soucieuse de préserver et valoriser ses cités ouvrières, reflet de l'histoire locale, la Communauté de communes organisera les conditions d'interventions plus ciblées et incitera les communes à mener dans certains cas des plans de valorisation urbaine.

Action 4 : Renforcer le dispositif d'intervention sur le parc privé

Objectifs

- > Mener à bien l'OPAH et la compléter d'un plan de traitement de la vacance d'un dispositif d'observation et de suivi des situations d'habitat Indigne et de de certaines copropriétés privées fragilisées
- > Intensifier l'action sur la rénovation thermique
- > Traiter de la qualité urbaine et de l'habitat de certaines cités ouvrières.
- > Réaliser les objectifs de réhabilitation du parc privé cadre OPAH : 200 logements

Actions à prévoir

Dans un premier temps, la CCRM, intensifiera son action pour :

1 - Mener à bien l'OPAH et intensifier son efficacité :

Aujourd'hui l'OPAH en cours, traite principalement des situations relevant des propriétaires occupants et bailleurs sur les thématiques : mise en sécurité, et de sortie d'insalubrité, les économies d'énergie, l'adaptation des logements à l'autonomie des personnes et l'accompagnement des copropriétés. Son objectif est de toucher 180 propriétaires occupants et 20 propriétaires bailleurs

Afin d'intensifier l'efficacité de ce dispositif, la Communauté de communes pourrait la compléter par des actions qui visent à :

❖ Conforter la dynamique sur la rénovation énergétique

La Communauté de communes souhaite renforcer et accélérer son action de sensibilisation, d'information et de communication sur l'ensemble des dispositifs d'aides financières et fiscales sur la rénovation thermique en direction des propriétaires d'habitat ancien. Pour cela elle pourrait s'appuyer sur l'ADIL ou ALEC ou le CALM, pour organiser un lieu « Guichet Unique », d'information sur les aides financières et fiscales pour stimuler la demande en travaux de rénovation des particuliers et faciliter leur passage à l'acte. Dans le même sens, elle pourrait contribuer à la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment et à leur formation et qualification et engager des partenariats avec le secteur bancaire pour proposer une offre de financement adéquate. Des actions de sensibilisation collectives, des permanences de l'ordre des architectes, d'accompagnement des entreprises, pourront être envisagées, ainsi que des actions sur les bonnes pratiques, les gestes pour limiter les consommations d'énergie;

Elle réfléchira aux conditions d'adaptation de son dispositif d'aides / isolation, toiture, façade, menuiserie

❖ Inciter le public âgé à réaliser des travaux d'amélioration et d'adaptation de leurs logement en leur proposant un accompagnement tout au long de la démarche ;

❖ Mettre en œuvre un plan de récupération de la vacance, en actionnant l'ensemble des leviers possibles pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements vacants et à les remettre sur le marché locatif, à les céder, ou à expérimenter le système du bail à réhabilitation pour créer en diffus une offre locative, avec un bailleur public ou une structure agréée. Dans le même sens, pourrait être mis en place, un dispositif visant à sécuriser l'accession dans l'ancien pour de jeunes ménages primo-accédants. Pour cela il sera important d'organiser des outils et moyens complémentaires d'intervention du type, prime à la vacance, prime à l'accession dans l'ancien, taxe d'habitation sur le logement vacant.

Dans ce sens, elle vient de lancer une étude sur la vacance visant le repérage des opportunités à mobiliser. Cette étude s'inscrit en complément de l'étude gisements fonciers menée avec l'EPFL pour le suivi de biens intéressants à mobiliser en vue de faire du logement.

Il sera important d'inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements et à les remettre sur le marché conventionné ou à les donner en gestion dans le cadre du bail à réhabilitation ou à mobiliser le dispositif du conventionnement sans travaux ;

- ❖ **Organiser localement un dispositif relais au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne**, afin d'assurer la remontée des situations, en lien avec les communes et les acteurs sociaux et de les traiter. Dans le cadre de l'application de la loi « ALUR », les communes pouvaient transférer leur compétence en matière de police spéciale liée au traitement de l'habitat indigne, à la Communauté de communes. Leur décision n'est pas allée dans ce sens, cependant, il est important à l'échelle communautaire d'organiser les conditions pour assurer un meilleur repérage et traitement des situations en s'appuyant sur le dispositif départemental.
- ❖ **Poursuivre les actions d'accompagnement** en faveur de l'isolation des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures, le ravalement de façades et le remplacement des chaudières

Dans un second temps, la CCRM :

1 - Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés privées

Au contraire du parc public qui fait l'objet de programmes de travaux de modernisation, de traitement thermique, le parc de copropriétés privées est moins touché dans ce sens. Cependant, certaines les prévoient dans la durée. Après le repérage des situations dans le cadre de l'étude OPAH et la sensibilisation des syndicats de copropriétés, il pourrait être prévu de les accompagner à mettre en œuvre des programmes de modernisation, de traitement thermique, et ainsi anticiper le phénomène de dégradation de copropriétés. Il s'agit d'anticiper une intervention publique dans les années à venir.

L'ensemble de ces investigations sera organisé dans un dispositif **d'observation et de suivi, du type programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété.**

Elle pourrait déboucher par ailleurs sur la mise en œuvre d' « **OPAH copropriété dégradée** ».

2 - Accompagner la mise en œuvre d'un travail spécifique de valorisation de certaines cités ouvrières

L'histoire industrielle locale se retrouve aujourd'hui dans la présence de petites cités ouvrières, qui offrent des logements très prisés en matière d'accession sociale. Cependant, il apparaît que ces ensembles pourraient être l'objet d'investigations plus organisées, afin de les valoriser. Cela pourrait se traduire à la fois par une intervention ciblée sur certaines d'entre elles, du type programme de performance thermique ou de valorisation d'ensemble.

Modalités de mise en œuvre

- Intensifier l'action menée dans l'OPAH ;
- Suivre l'étude sur la vacance ;
- Prévoir la mise en œuvre d'un dispositif d'observation, d'intervention et de suivi des copropriétés et des situations d'habitat indigne ;
- Assurer le lien entre OPAH et organisation d'opération ciblée sur des cités ;

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes

Coûts

Dans un premier temps

OPAH en cours :

Animation: 78 K€ par an ;

Bonifications ANAH et ASE : 186 M€ par an

Etude complémentaire sur la vacance en cours : 50 K€ ;

Dispositifs d'aides complémentaires, en cours : Aides en faveur de l'isolation des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures, le ravalement de façades et le remplacement des chaudières > 1M€ par an

Dans un second temps

Possibilité d'organiser des permanences / Guichet unique d'information sur les aides financières et fiscale, en appui sur ADIL ou ALEC ou CALM : 5 à 10K€/an

- Suivi des Copropriétés
 - > Etude observatoire : 10 K€
 - > Animation copropriété dégradée : 10 à 20 K€ par copropriété
 - > Bonifications d'aides ANAH et ASE : à préciser cadre étude
- Cités
 - > Bonifications d'aides ANAH et ASE : à préciser
 - > Etude valorisation urbaine : à définir
- Dispositifs d'aides complémentaires :
 - Prime à la vacance, prime à l'accession : 2 à 3000€/logement

Financements potentiels

- ANAH : selon la réglementation en vigueur à la date de la demande et dans la limite des enveloppes disponibles :
 - > Étude vacance : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 200 K€
 - > Étude opérationnelle OPAH Copropriété : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 200 K€
 - > Suivi opérationnel de prévention et d'accompagnement en Copropriété porté par une convention pluriannuelle : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 100 K€ ;
 - > Suivi animation OPAH : 30 % - plafond annuel 250 K€ ;
 - OPAH Copropriétés dégradées : 50% - plafond annuel 250 K€
 - > Aides aux travaux propriétaires occupants : aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (50 % dépense plafonnée à 50 K€) et de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (50 % dépense plafonnée à 20 K€), amélioration de l'efficacité des aides à l'autonomie de la personne âgée ou handicapée (35 ou 50 % dépense plafonnée à 20 K€) et d'amélioration des logements (20 ou 35 % dépense plafonnée à 20 K€) / Propriétaires bailleurs : réhabilitation lourdes et sortie d'insalubrité, (1000 €/m² - 80m² - 35%) travaux d'amélioration (750 €/m² - 80m² - 25 à 35 %), aide conventionnement : prime de réduction de loyer 100 €/m² sous réserve d'une aide équivalente d'une autre collectivité...) selon nouvelle réglementation, conventionnement sans travaux.
 - > Aides aux travaux sur parties communes cadre OPAH Copropriété.
- État :
 - > PLUS-PLAI en acquisition/amélioration – Crédits impôts – TVA réduite- Aide de solidarité écologique (ASE), en complément de l'aide ANAH sur la lutte contre la précarité énergétique (PO : 2000 € par logement, bonification 500 avec aide CCRM aide à hauteur de 500 € - PB : 2000€ par logement).
- Conseil Départemental : aide complémentaire à l'aide ASE pour les propriétaires les plus modestes / à voir ;
- Conseil Régional et ADEME : aide au fonctionnement sur guichet information/ rénovation énergétique – cadre appel à projet ;
- ADEME sur diagnostic thermique et aides aux équipements spécifiques – Eco prêt à taux « 0 ».

- Communauté de communes sur OPAH et OPAH Copropriété dégradée : étude, animation et bonifications d'aides ANAH (Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) et ASE (complément de 500€ par logement) et aide sur les dispositifs complémentaires
+ Aides communautaires à la rénovation thermique et à la lutte contre la consommation énergétique.

Partenariat

Mise en œuvre d'un groupe de suivi opérationnel, complémentaire à l'OPAH.

Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés, dont personnes âgées et /ou handicapées, de logements vacants, de situations de précarité énergétique, d'habitat indignes, de logements conventionnés;
- Nombre de copropriétés repérées comme fragiles, nombre de logements ;
- Nombre de copropriétés traitées, nombre de logements ;
- Nombre de dossiers ANAH (PO – PB), de dossiers « précarité énergétique »-Po et PB ;
- Nombre de logements aidés par la CCRM;
- Montant moyen de travaux (PO et PB) et montant moyen de subventions ANAH-ASE ;
- Nombre de personnes rencontrées– Type de demande

Calendrier prévisionnel

- OPAH, en cours
- Etude vacance : 2016/2017
- Dispositif copropriétés : 2017...

Action 5 : Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

Objectifs

- > Assurer la modernisation du parc sur l'ensemble des communes ;
- > Réfléchir au devenir de certains quartiers devenus peu attractifs ;
- > Valoriser et promouvoir le parc.

Actions à prévoir

La CCRM incitera les communes et les bailleurs à :

1 - Poursuivre le processus de modernisation de l'ensemble du parc social

Les bailleurs sociaux dans leurs Plans Stratégiques de Patrimoine, souhaitent poursuivre la mise en œuvre de programmes de modernisation de leur parc, intégrant à la fois :

- Poursuite des programmes de rénovation thermique et amiante
- Définition des besoins d'évolution du parc social pour le rendre plus attractif et adapté aux évolutions (démolitions, transformation et adaptation de logements aux besoins locaux : logements de petite taille (T2/T3) adaptés aux personnes âgées, dans des immeubles avec ascenseurs - logements partagés pour jeunes, logements avec espaces partagés (laverie, salle de jeux pour enfants...) pour jeunes, familles monoparentales, modernisation de grands logements pour familles), vente de logements)...

2 - Engager des études de valorisation urbaine et sociale sur le quartier Kennedy à Maizières Les Metz puis sur celui du Breuil à Talange

Les quartiers **Kennedy à Maizières Les Metz** et **du Breuil à Talange** n'ont pas fait l'objet de nombreuses attentions de la part des bailleurs qui améliorent en continu leurs logements et des villes en matière d'animation et d'accompagnement du public. Néanmoins, ces ensembles s'inscrivent dans des quartiers plus larges supports du développement et de l'organisation urbaine de demain.

Par conséquent, il pourrait être prévu d'engager **dans un premier temps, une étude de valorisation urbaine et sociale sur le quartier Kennedy à Maizières Les Metz**, pour :

- Redéfinir la vocation du quartier en terme résidentiel, d'adaptation de l'offre de produits logements, de fonctions urbaines (commerces, services, équipements d'aménagement, d'équipements publics et d'animation, d'accessibilité, d'occupation sociale) ;
- Redéfinir le fonctionnement du quartier dans son environnement et les liens avec les centres-villes ;
- Redéfinir les besoins d'adaptation des logements pour les adapter à la réalité des besoins actuels ;
- Organiser des plans d'aménagement d'ensemble ;
- Proposer des programmes d'intervention globaux ;
- Définir les conditions techniques et financières de leurs mise en œuvre.

Un travail similaire pourra être engagé dans un second temps sur Talange dans une logique de valorisation d'un quartier dans un espace élargi, en lien avec la ZAC des Usènes.

3 - Sensibiliser les habitants à la question énergétique

Des actions de sensibilisation des habitants visant à assurer la prise en compte des questions relatives à l'habitat et notamment à améliorer les pratiques en termes d'économie d'énergie pourraient être développées sur certains quartiers.

4 - Assurer le suivi de l'occupation et du peuplement de certains quartiers

La qualité d'accueil et de fonctionnement de certains quartiers doit être suivie dans le temps. Si la loi « Alur » n'impose pas à la Communauté de communes de mettre en œuvre dans son Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs, une convention de mixité sociale, elle pourrait définir des objectifs d'accueil de nouveaux ménages et de mutations à l'échelle de ces quartiers, en lien avec l'ensemble du parc social des communes.

Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux

Villes de Maizières les Metz et Talange/projets de restructuration urbaine

Communauté de communes pour le Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs

Modalités de mise en œuvre

- Plan stratégique local : programmation à définir selon la décision des bailleurs ;
- Lancement d'une étude / plan de restructuration urbaine sur le quartier Kennedy dans un premier temps;
- Mise en œuvre du Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs

Coûts

- **Programme de valorisation du parc et de rénovation thermique et amiante : à définir**
 - > Transformation de logements : 12 à 15 K€ par logement
 - > Démolition : 12 à 15 k€/logement
 - > Rénovation thermique : 30 à 45 K€ par logement
- **Etude pour un programme de restructuration urbaine sur le Quartier Kennedy** : 50 k€
- **Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs** : voir action 10

Financements potentiels

- **Plan modernisation et performance énergétique** :
 - > Région et Feder : Aide à la réhabilitation thermique (35% des dépenses éligibles),
 - > CDC - Eco-prêt,
 - > ADEME,
 - > Bailleurs.
- **Etude restructuration urbaine sur le Quartier « Kennedy »** : Etat – Bailleur- Ville.
- **Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs**: à voir action 10

Critères d'évaluation

- Plan Modernisation et Performance Energétique :
 - > Nombre d'immeubles et de logements concernés,
 - > Nombre d'immeubles traités et de logements modernisés,
 - > Evolution des niveaux de consommation énergétique (avant et après travaux),
 - > Evolution des charges et des loyers.
- Préconisations étude restructuration urbaine et suivi de leur mise en œuvre
- Suivi demandes + attributions par quartier

***Calendrier prévisionnel* : 2017 – 2022**

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics

Le diagnostic a montré que la Communauté de communes des Rives de Moselle était confrontée à des besoins spécifiques en matière de logement. Si globalement les dispositifs d'accueil sont présents mais de manière limitée, ils apportent néanmoins des réponses, parfois insuffisantes ou mal adaptées.

Aujourd'hui 4 besoins ont été identifiés :

- La poursuite de l'action d'anticipation des questions du vieillissement et du handicap
- L'adaptation des réponses à la diversité des besoins des jeunes
- L'adaptation des structures d'accueil des publics en difficultés vis à vis du logement
- L'accueil des gens du voyage et le traitement de situations de sédentarisation de certaines familles.

Action 6 : Poursuivre l'action d'anticipation des besoins liés au vieillissement et au handicap

Objectifs

- > Assurer les conditions pour permettre le maintien le plus longtemps possible des personnes âgées à leur domicile dans des conditions adaptées ;
- > Accompagner les personnes âgées dans leur démarche de montage de dossiers d'adaptation de leur logement et assurer un suivi de l'évolution des besoins ;
- > Anticiper le développement de réponses logements adaptées et innovantes à proximité des commerces et services ;
- > Définir les conditions de poursuite de la politique communautaire en direction de l'habitat « seniors »

Actions à prévoir

Dans un premier temps, la CCRM, s'engagera à :

1- Connaître la réalité des besoins et assurer le suivi des attributions de logements adaptés : cadre du Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs

La Communauté de communes s'assure du suivi de la réalité des besoins et des attributions de logements adaptés. Dans ce sens, elle organisera les réponses en fonction de l'évolution des besoins, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et de la Conférence Intercommunale du Logement.

2- Renforcer son action sur l'adaptation du parc existant

De nombreuses personnes âgées et/ou handicapées, résidant dans le parc social et privé sont confrontées aux besoins d'adaptation de leur logement, à une étape de leur vie.

Par conséquent, il pourrait être envisagé :

- **Dans le parc social existant** : faire une cartographie des logements adaptés et de ceux qu'il serait intéressant d'adapter au vu de leur localisation et environnement propice à la vie de la personne âgée et/ou handicapée (présence d'un ascenseur, proximité commerces, services, ligne de bus...). Ces logements ainsi adaptés pourraient ainsi être proposés à des personnes désireuses de changer de logement et accueillir des personnes dans un environnement adapté.
- **Dans le parc privé : cadre OPAH** : les aides de l'ANAH sont favorables aux actions permettant l'adaptation et l'amélioration du confort et de la performance énergétique des logements de propriétaires occupants âgés et/ou handicapés. Il s'agit donc d'organiser les conditions pour mieux les informer sur les aides existantes, les aider à engager la démarche de réalisation de travaux, en leur proposant **un accompagnement tout le long du processus de montage, puis suivi du projet**. Il pourrait, également, être envisagé de sensibiliser certains propriétaires bailleurs à adapter et louer leur logement à une personne âgée ou handicapée. Ces logements adaptés notamment grâce aux aides de l'ANAH devront être répertoriés afin de tenir un registre des logements accessibles.

Dans un second temps, la CCRM :

1 – Définir les conditions de production d'une offre complémentaire de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées dans l'offre nouvelle

La communauté de communes a développé une offre de logements dédiés aux seniors. Certaines communes, en lien avec les bailleurs sociaux ont développé des produits dans ce sens. Le suivi des programmes de leur occupation, leur gestion est complexe pour la communauté de communes. La connaissance du fonctionnement de l'offre ainsi produite et de la réalité des besoins permettra de définir les conditions de poursuite du développement de ce type de parc de logements. De ce fait, en fonction de l'évolution des besoins et de la capacité à la prendre en compte ou non, il pourrait ainsi être prévu **dans les programmes de logements aidés, en locatif**

et en accession, la poursuite du développement de formules d'habitat adaptés, à proximité des commerces et services, du type :

- Logements adaptés en rez-de-chaussée ou dans un programme collectif avec ascenseur ;
- Logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;
- Logements adaptés intégrant un système d'hôte ;
- Logements dans une résidence intergénérationnelle.

Il sera également important de prévoir, en fonction de besoins repérés le développement de logements spécifiques accessibles et adaptés aux différents types de handicaps.

Par ailleurs, au vu de l'implication de la communauté de communes, en matière de développement de produits « seniors », il est important d'organiser les conditions de suivi du rapport offre et demande à travers :

- ❖ Mesure du besoin d'offre complémentaire en appui avec les bailleurs sociaux
- ❖ Recentrage de l'offre seniors en lien avec l'offre de commerces et services
- ❖ Programmation d'une offre nouvelle comme réponse aux besoins
- ❖ Gestion de l'offre et de la qualité de services

Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux, bailleurs privés et propriétaires occupants.
Communauté de communes

Coûts

Dans un premier temps

Parc privé – Cadre OPAH : coût d'adaptation : 15 à 20 000 € par logement.

Dans un deuxième temps

Parc Locatif social :

- Dans le neuf : cadre programmation de logements locatifs aidés ;
- Dans l'ancien : coût d'adaptation d'un logement estimé entre 15 et 20 000 €.

Financements

Parc privé (en lien avec la fiche 4) :

- ANAH ;
- Etat, dispositif ASE ;
- Conseil Départemental : à étudier
- Caisses de retraite.
- Communauté de Communes (cadre dispositif)

Parc locatif social :

- État : financement logement neuf et en acquisition amélioration ;
- Conseil Départemental : au cas par cas/public cible relevant de sa compétence ;
- Bailleur social ;
- Communauté de Communes (cadre logements dédiés).

La Communauté de Communes assurera l'accompagnement des propriétaires privés / information et aide montage des dossiers de demandes d'aides

Critères d'évaluation

- Besoin de logements spécifiques pour personnes âgées et/ou handicapées, type de handicap ;
- Nombre de demandes dans le fichier partagé ;
- Nombre de logements adaptés dans le parc communautaire, taux d'occupation, de rotation
- Nombre d'attributions dans les logements communautaires ;
- Nombre de logements adaptés dans le parc locatif social ;
- Nombre d'attributions / public âgé et/ou handicapé ;
- Nombre de logements sociaux repérés pour être adaptés dans le parc existant ;
- Nombre de logements réalisés ou améliorés adaptés par an :
 - parc locatif social ;
 - parc privé.
- Nombre d'aides mobilisées ;

Calendrier prévisionnel

2017/2022.

Action 7 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins

Objectifs

- > Conforter le dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes, en appui sur le CLLAJ de Metz,
- > Assurer une veille, avoir un rôle d'observation de l'évolution des besoins diversifiés des jeunes ;
- > Adapter les réponses, au regard de l'évolution des besoins.

Actions à prévoir

Dans un premier temps, la CCRM, s'engagera à :

1 – Organiser localement le partenariat avec le « CLLAJ », dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes

La connaissance de la réalité des différents besoins des jeunes et les réponses apportées sont limitées. Les dispositifs d'information et de prise en compte des besoins sont souvent extérieurs au territoire. Il s'agit de rendre plus lisible l'accueil et mieux organiser les réponses à la diversité des situations, en organisant localement une présence plus permanente du « **CLLAJ** », **partenaire** important pour assurer :

- ❖ Accueil et connaissance du public salarié ou en stage, en insertion et formation;
- ❖ Information personnalisée et actions collectives (dispositifs d'aides, conditions d'accès, droits et devoirs, ...)
- ❖ Orientation sur les réponses existantes en lien avec les différents gestionnaires (bailleurs sociaux, lycée, agences immobilières, propriétaires privés, structures d'accueil spécifiques AMLI, ...) et organisation de réponses complémentaires ;
- ❖ Accompagnement socio-éducatif.

2 – Assurer le suivi des besoins et des attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et de la Conférence Intercommunale du Logement.

Par ailleurs, la CCRM :

1 - Organiser en fonction des besoins, des réponses complémentaires, en lien avec le « CLLAJ »

- ❖ Recherche de réponses adaptées, dans le parc social et privé existant (système de sous-location de logements, colocations, chambres chez l'habitant...)
- ❖ Organisation de partenariats avec les structures d'accueil spécifique (urgence, insertion/ AMLI).
- ❖ Prévision dans la programmation à venir, d'une offre de logements de petite taille (parc social, parc privé conventionné...).

Modalités de mise en œuvre

Renforcement du partenariat entre l'ensemble des acteurs du territoire sur la problématique du logement des jeunes (Communauté de communes, CLAJJ, Mission Locale, Bailleurs sociaux).
Organisation d'un dispositif local en appui sur le CLAJJ.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes en lien avec les structures concernées

Coûts

Fonctionnement du dispositif d'accueil : participation CLAJJ : 10 à 15K€ par an.
Investissement : à définir.

Financements potentiels

Fonctionnement du dispositif d'accueil : Communauté de communes
Conseil Régional : cadre politique jeunesse

Critères d'évaluation

- Systèmes d'accueil : capacité et nombre de jeunes accueillis, nombre d'entrées sorties par an
 - > Parc locatif social (T1-T2)
 - > Parc privé (logements conventionnés T1-T2)
 - > Structures d'accueil ;
- Guichet accueil CLAJJ : total jeunes reçus et type de besoin/logement et évolution ;
- Nombre de demandes dans le fichier partagé ;
- Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux à des jeunes.
- Nombre de sollicitations : FSL, Locapass.

Calendrier prévisionnel

2017.

Action 8 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

Objectifs

- > Assurer une gouvernance du repérage et traitement des situations complexes en lien avec la Conférence Intercommunale du logement;
- > Accompagner le projet de restructuration de l'offre d'accueil gérée par « AMLI » ;
- > Conforter les filières d'accès au logement des publics en difficulté ;
- > Organiser les conditions de développement de réponses complémentaires, si besoin.

Actions à prévoir

Dans un premier temps, la CCRM, s'engagera à :

1 - Mettre en œuvre, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, une commission spécifique pour le suivi des situations d'habitat complexes à traiter en lien avec les partenaires sociaux pour :

- Recenser les situations (en lien avec les acteurs sociaux, les élus) : logement indigne, besoin de relogement, accueil en structure d'hébergement ou sortie, mal logement, difficulté accès et maintien au logement.
- Définir les conditions de traitement des situations et mobiliser l'ensemble des dispositifs existants :
 - Diagnostic technique du logement et de la situation des ménages ou personnes
 - Définition du besoin de relogement si nécessaire
 - Définition du besoin de prise en charge par un service, une structure d'accueil
 - Organisation des outils d'intervention et d'accompagnement social
 - Mobilisation des dispositifs d'aides au logement
- Vérifier l'enregistrement des demandes de logement dans le système de gestion de la demande sociale
- Activer les procédures adaptées / logement indigne
- Faire remonter les situations dans les dispositifs existants : Pôle habitat indigne, CAPEX, commissions FSL, SIAO
- Adapter les réponses aux évolutions des besoins

Cette action relève de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs.

2 - Assurer l'accès au parc social aux publics en situations précaires

Il s'agit de conforter les partenariats avec les bailleurs sociaux sur le relogement de publics dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs en fixant pour chaque organisme quantitativement des objectifs, suivi dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Par ailleurs, la CCRM assurera un rôle d'accompagnement pour :

1 - Mener à bien le projet « AMLI » de transformation du foyer de travailleurs migrants, en Résidence Sociale et Pension de familles

Le projet porte sur :

- ❖ Restructuration des immeubles du Foyer de travailleurs migrants et adaptation de l'offre : 65 logements dont 25 sous la forme d'une pension de famille et 40 en résidence sociale.
- ❖ Requalification de la résidence sociale de 16 places.
- ❖ Renforcement du projet social de l'association sur le territoire.
- ❖ Relogement et accompagnement social des publics en place.
 - **En final : 56 logements en résidence sociale et 25 en pension de famille.**

2 - Organiser le développement de réponses complémentaires si nécessaire

- ❖ **Prise en compte de la question de l'accueil d'urgence** qui risque de diminuer, par le recours aux structures messines, à des chambres d'hôtels (souvent mobilisées par le public demandeur d'asile aujourd'hui)
- ❖ Développement de l'offre **en PLAI et PLAI adapté**
→ 30% de l'offre de logements sociaux, dont environ 10% correspondront à des PLAI adapté (au regard de la réalité du besoin).
- ❖ Organiser des **partenariats avec les propriétaires privés** pour la mobilisation de logements en faveur du public défavorisés (ex : système de sous location, bail à réhabilitation...)

Modalités de mise en œuvre

La Communauté de communes assurera la mise en œuvre et l'animation du dispositif, à travers la mobilisation des partenaires sociaux de l'habitat : Conférence Intercommunale du Logement dans un premier temps, puis dans le cadre de la commission spécifique pour le suivi des situations d'habitat complexes.

Maîtrise d'ouvrage Communauté de communes

Coûts

- Animation – cadre dispositif global d'animation du PLH – cf action 10 ;
- Prise en charge et accompagnement du public : cadre de la mission des acteurs de référence pour publics suivis.
- Participation au Programme travaux des résidences sociales et pension de famille AMLI
cadre dispositif aide au logement social: 3 à 5000€ par logement
- Expérimentation de projets d'habitat adaptés : à définir

Financements potentiels

Animation : Communauté de communes -cf action 10;

Projet AMLI : résidence sociale et pension de familles : Etat (PLAI, aide à hauteur de 7500€ à laquelle s'ajoute un bonus de 600€ pour un logement de type T1 et T2)

Habitat adapté : Etat : PLAI, aide à hauteur de 11000€ à laquelle s'ajoute un bonus de 600€ pour un logement de type T1 et T2 ;

Communauté de communes, Conseil départemental : à définir

Aides FSL : Etat, Conseil Départemental, Communauté de Communes

Critères d'évaluation

Nombre de places d'accueils et d'hébergements ;

Nombre de situations complexes repérées, traitées ;

Nombre de situations solutionnées dans les filières d'accueil : logement d'insertion, urgence, résidence sociale, Pension de famille;

Bilan des filières d'accueil ;

Nombre d'attributions dans le parc locatif social /public cible;

Nombre de demandes : FSL, mesures accompagnement social : FSL/AVDL...

Calendrier prévisionnel : 2018

Action 9 : Traiter les besoins d'accueil et de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Objectifs

- > Définir le devenir des aires d'accueil;
- > Réorganiser le dispositif au vu des évolutions nécessaires d'adaptation de l'accueil et de sédentarisation ;
- > Assurer la compétence « Accueil et suivi des gens du voyage ».

Actions à prévoir

La CCRM, organisera les conditions pour assurer la compétence :

1 - Réfléchir aux besoins d'adaptation des réponses actuelles aux évolutions et prérogatives du Schéma départemental

Dans le cadre de la révision à venir du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, il sera important de réfléchir aux conditions de :

- Réalisation de travaux de requalification de l'aire de Marange/Talange/Maizières les Metz
- Réalisation des obligations inhérentes à la Commune d'Hagondange
- Prise en compte des objectifs du prochain schéma départemental en cours d'élaboration
- Définition des conditions pour assurer une gestion cohérente et adaptée des aires d'accueil et une meilleure occupation en lien avec les communautés proches (réglementation, tarification...)
- Participation à la réflexion sur la création d'une aire de grands passages à l'échelle du SCOTAM (localisation, types d'aménagements sommaires et des équipements mobiles).

2 - Prévoir de mener une étude spécifique / projets de sédentarisation de familles

Ainsi, il s'agira de connaître pour chaque famille :

- ❖ La réalité de la situation, les besoins/capacité du projet, mode d'habiter
- ❖ Les conditions de sédentarisation sur du foncier à trouver ou dans un logement
- ❖ La recherche de sites adaptés
- ❖ La mobilisation d'un opérateur pour réaliser un habitat adapté
- ❖ La définition des conditions d'accompagnement
- ❖ L'organisation de la réponse à organiser : terrain familial ou habitat adapté

3 - Assurer l'accompagnement et la gestion des aires.

A partir de 2017, la communauté de communes devra assurer les 3 compétences en direct ou en délégation de services publics :

- > Aménagement, équipement et entretien des aires ;
- > Accueil du public et prise en charge ;
- > Gestion et suivi des aires.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes

Coût

Investissement :

- Aires d'accueil : à définir
- Programme d'entretien : à définir
- Terrain familial ou habitat adapté
 - Étude et accompagnement : à définir
 - Travaux (à définir).

Fonctionnement : à définir

Mission gestion aires: prestation extérieure : à définir

Mission suivi des publics : à définir

Fonctionnement : à définir

Financements potentiels

Etude sédentarisation : État, Communauté de communes

Travaux : Habitat adapté : État (PLAI), Europe (Feder), Communauté de communes

Fonctionnement : aire d'accueil + sédentarisation : État, suite à la réforme de l'aide versée aux gestionnaires d'aires d'accueil : montant fixe : 88.30 € correspondant au nombre de places disponibles par mois pour la période où l'aire est ouverte + montant variable en fonction du taux moyen d'occupation mensuel des places divisé par le nombre de places effectivement disponibles (soit un montant mensuel calculé en multipliant le nombre de places disponibles par 44.15 € et multiplié par le taux d'occupation mensuel retenu), versé par la CAF, Communauté de communes

Critères d'évaluation

- Nombre de places ;
- Nombre de familles d'accueillies ;
 - Sur aire de grands passages ;
 - Sur aire d'accueil.
- Taux d'occupation
- Nombre de familles sédentarisées ;
- Nombre de familles suivies;
- Évolution du coût de fonctionnement annuel.

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH

La réussite de la mise en œuvre du PLH est fortement conditionnée à la capacité de la Communauté de communes à offrir aux communes et aux acteurs de l'habitat un dispositif opérationnel et coordonné de mise en œuvre et de suivi des actions. Cela passe par l'organisation d'outils, de moyens humains, techniques et financiers et par le renforcement de l'action du Comité de Pilotage.

Action 10 : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat

Objectifs

- > Mettre en œuvre et suivre les actions du PLH
- > Affirmer les partenariats.
- > Doter la Communauté communes de moyens et d'outils adaptés ;
- > Piloter la politique communautaire de l'habitat

Actions à prévoir

Dans un premier temps, la CCRM, s'engagera à :

1 - Conforter le rôle du Comité de pilotage afin d'assurer :

- La coordination et la cohérence des actions habitat ;
- L'organisation des partenariats;
- L'organisation de la programmation des réponses logements ;
- L'organisation des conditions de mise en œuvre et suivi des actions ;
- L'organisation des actions spécifiques en matière d'habitat (ex : forum habitat, formation d'élus...);
- L'organisation des moyens humains et financiers ;
- La mise en œuvre d'outils et de partenariats financiers ;
- La validation des bilans annuels, triennaux et finaux et la définition des orientations.

La Communauté de communes pourra prévoir de mettre en œuvre des commissions spécifiques à pour assurer le suivi des actions.

2 - Mettre en place un dispositif d'animation du PLH

Il s'agit à la fois de :

a) Organiser l'animation du PLH par la mise en œuvre et le suivi des actions, l'organisation des outils et moyens nécessaires à leur concrétisation, la programmation de l'offre notamment de logements sociaux, de logements privés conventionnés, de logements en accession à prix abordable, la coordination des relais des dispositifs départementaux et régionaux, l'organisation de l'information, de forums sur l'habitat, la sensibilisation, le suivi de l'engagement financier des actions, la réalisation des bilans annuels, le montage des budgets nécessaires...

b) Assurer une assistance aux communes pour leur faciliter l'engagement d'actions et le montage d'opérations d'habitat de qualité.

c) Organiser un « guichet unique d'information », par la mise en place d'un lieu identifié par les élus, acteurs de l'habitat et les habitants leur permettant une qualité d'information cohérente sur l'ensemble des dispositifs d'intervention financière et fiscale... Il pourrait être envisagé, dans un premier temps de regrouper des compétences dans ce sens, en appui sur l'OPAH.

- d) Assurer une articulation efficace avec les partenaires** pour la mise en œuvre des actions :
- > L'Etat pour le suivi du PLH, des obligations SRU et des conventions opérationnelles (OPAH,...) ;
 - > Le Conseil Départemental et L'Etat, pour la mise en œuvre d'une politique communautaire cohérente pour le logement des personnes âgées, handicapées et des publics relevant du PDALPDH ;
 - > EPFL pour ce qui concerne la stratégie foncière ;
 - > Les bailleurs sociaux pour l'organisation des programmations concernant le logement en locatif et accession sociale et le plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs ;
 - > Le prestataire en matière de suivi des opérations sur le parc ancien : CALM 57

3 - Conforter l'observatoire de l'habitat, du foncier et des copropriétés.

Afin de rendre efficace l'action du Comité de Pilotage de l'Habitat, la Communauté communes doit compléter son observatoire de l'habitat. Celui-ci doit lui permettre d'organiser des tableaux de bord lui permettant **d'observer pour décider et agir**, puis de suivre l'action menée. Pour cela, il sera nécessaire de compléter le tableau de bord actuel d'indicateurs concrets **sur le foncier, les situations d'habitat indigne et sur les copropriétés fragiles**. Il s'agira également de conforter le tableau de suivi des actions habitat menées par la Communauté.

Pour assurer ce suivi, la Communauté de communes complétera son observatoire selon :

- Un tableau de bord du marché du logement avec des indicateurs sur les :
 - Moteurs de développement : démographie, économie, résidentiel,
 - Évolutions du marché du logement : accession, locatif social et privé, foncier.
 - Évolutions de la construction, origine des ménages ;
 - Evolution des caractéristiques de la population et de l'adéquation avec l'offre produite ;
- Un tableau de bord du suivi du foncier et des biens immobiliers :
 - Relevé des bâtis intéressants à mobiliser : caractéristiques, propriétés ;
 - Suivi des transactions et des projets mis en œuvre ;
 - Suivi de la stratégie foncière et synthèse annuelle.
- Un tableau de bord du suivi des situations d'habitat indigne :
 - Relevé des situations repérées et à traiter ;
 - Suivi des situations ;
- Un tableau de bord du suivi de la vacance :
 - Nombre de logements et évolution ;
 - Relevé des biens vacants intéressants à mobiliser ;
 - Nombre de logements vacants récupérés et projets réalisés
- Un suivi de la filière logement social et le suivi des besoins des publics ciblés par le PLH. Il s'agira d'avoir une approche en temps réel du volume de la demande et des types de demandes et des réponses apportées. Ce travail sera organisé dans le cadre du Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs. Celui-ci permettra de mettre en relation : niveau de demande, occupation du parc et attribution, au regard des caractéristiques des publics, de la prise en compte des publics ciblés, par exemple : personnes âgées, jeunes, familles monoparentales, publics en difficulté vis-à-vis du logement (DALO, SIAO, réservataires préfectoraux, ménages à reloger/ situation d'habitat indigne...).
- Un tableau de bord de suivi des actions habitat
 - Programmation des aides,
 - Actions réalisées,
 - Moyens financiers mobilisés,
- L'intégration des indicateurs de suivi de chaque action

4 - Organiser le Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et la Conférence Intercommunale du logement

Comme préconisé par la loi « ALUR » et vu précédemment, la Communauté communes doit définir les conditions de mise en œuvre de son **Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs**, organisé en lien avec le fichier DREAL.

Pour cela, elle organisera sa **Conférence Intercommunale du logement** afin de définir des orientations concernant des objectifs d'attribution et mutation partagés sur le patrimoine locatif social, concernant notamment le public PDALPDH.

Elle sera pilotée par la Communauté de communes, qui veillera au respect des engagements pris en matière :

- de construction de logements sociaux définis par le PLH,
- d'organisation et bon fonctionnement du système d'accueil, d'information et de la gestion partagée ;
- de suivi des objectifs d'accueil par bailleurs, par communes voire par quartier ;
- de réponses aux besoins des publics prioritaires en logement et en matière d'hébergement

5 - L'organisation des moyens financiers de la Communauté de communes

La CCRM devra définir les conditions d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre des actions du PLH, **en fonction de ses compétences** :

- Mise en place de dispositifs particuliers du type : aide à l'équilibre d'opérations dans l'ancien apportées aux bailleurs, aide au PSLA, aides financières ciblées (prime à l'accession, prime à la vacance, aide aux copropriétés...).
- Adaptation du dispositif complémentaire aux aides ANAH et des aides communautaires à la rénovation thermique.

Dans un second temps :

1 –Organiser les conditions du suivi du PLH

La CCRM devra définir les conditions pour élaborer :

- Le bilan triennal du PLH
- L'évaluation finale du PLH

Ces travaux s'appuieront sur les outils d'observation et de régulation mis en œuvre.

Modalités de mise en œuvre

La Communauté de communes organise les conditions de fonctionnement et d'adaptation de l'Observatoire, à travers un groupe technique resserré autour de quelques partenaires : CCRM, DDT, bailleurs, AGURAM, CALM 57 et le Conseil Départemental.... Son rôle est de piloter, d'orienter et d'arrêter la programmation de l'observatoire.

Elle devra mettre en place un plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et sa conférence intercommunale du logement.

Elle sera chargée de piloter et animer la politique communautaire en appui sur ses partenaires.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes

Coûts

Animation : 1 ETP € : 50K€ /an
Observatoire (en appui sur AGURAM) :
> Mission AMO : 20K€ par an
Mise en œuvre et suivi du Plan gestion de la demande sociale d'information des demandeurs
+ Assistance opérationnelle aux communes (en lien avec le SCOTAM)
+ Assistance à l'instruction des autorisations des droits au sol : 1 ETP : 40 K€/an;
Bilan triennal : 15 K€.
Evaluation à 6 ans : 30 K€.

Financements potentiels

Communauté de communes, Etat, Conseil Régional

Critères d'évaluation

Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du PLH ;
Mise en place d'une plateforme de collecte et d'analyse des données (modules d'édition de fiches, SIG).
Nombre de partenaires dans le Comité de pilotage ;
Nombre de réunions plénières et par commission, de partenariats mis en œuvre;
Nombre d'actions menées, de dispositifs mis en place ;
Nombre de demandes sociales, d'attributions et déclinaison territoriale ;
Mesure de l'évolution de l'occupation des quartiers ;
Evolution de l'ingénierie communautaire ;
Montant d'aide de la Communauté de communes par action ;

Calendrier prévisionnel

2016 / 2017

III / Synthèse : la déclinaison territoriale des actions

Communauté de communes

Suivre la régulation des objectifs de développement de l'habitat diversifiés par commune ;
Lancer et suivre la stratégie foncière et organiser la convention cadre avec l'EPFL / gisements fonciers et immobiliers ;
Accompagner l'expérimentation de mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale et suivre les obligations SRU ;
Organiser un dispositif d'aide au logement social ;
Lancer et suivre l'étude sur la vacance ;
Mener à bien l'OPAH et la renforcer / logement indigne, traitement de copropriétés, accompagnement de projets de personnes âgées, développement du locatif conventionné ;
Suivre les projets séniors ;
Intégrer la compétence « accueil et accompagnement des gens du voyage » ;
Consolider l'observatoire de l'habitat ;
Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement ;
Organiser le Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs ;
Assurer l'animation du PLH

Pôles urbains

Organiser la répartition des objectifs de développement de l'habitat diversifiés par commune ;
Définir les capacités foncières des communes pour assurer la réalisation des objectifs de développement au regard des projets en cours et du potentiel ;
Définir les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
Organiser la programmation du développement ;
Rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCOTAM ;
Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale en lien avec les bailleurs / obligations SRU ;
Développer une offre en accession à niveau de prix abordable
Moderniser le parc social et définir les conditions d'intervention sur le quartier Kennedy à Maizières les Metz ;
Sensibiliser les propriétaires et faire remonter les projets relatifs à l'OPAH et au dispositif d'aide communautaire ;
Définir les gisements de logements vacants à récupérer
Faire remonter les situations de copropriétés fragilisées ;
Faire remonter les situations d'habitat indigne ;
Suivre le projet AMLI
Suivre les projets séniors
Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires nomades...)

Centres urbains

Organiser la répartition des objectifs de développement de l'habitat diversifiés par commune ;
Définir les capacités foncières des communes pour assurer la réalisation des objectifs de développement au regard des projets en cours et du potentiel, notamment sur Mondelange ;
Définir les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
Organiser la programmation du développement ;
Rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCOTAM ;
Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale en lien avec les bailleurs / loi SRU ;
Définir les gisements de logements vacants à récupérer
Développer une offre en accession à niveau de prix abordable
Moderniser le parc social et définir les conditions d'intervention sur le quartier Le Breuil à Talange ;

Sensibiliser les propriétaires et faire remonter les projets relatifs à l'OPAH et au dispositif d'aide communautaire
Faire remonter les situations de copropriétés fragilisées ;
Faire remonter les situations d'habitat indigne ;
Suivre le projet AMLI
Suivre les projets seniors
Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires nomades...)

Pôles relais

Organiser la répartition des objectifs de développement de l'habitat diversifiés par commune ;
Définir les capacités foncières des communes pour assurer la réalisation des objectifs de développement au regard des projets en cours et du potentiel ;
Définir les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
Organiser la programmation du développement et notamment de logements aidés ;
Rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCOTAM ;
Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté communes ;
Suivre les projets seniors ;
Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.

Pôles de proximité

Organiser la répartition des objectifs de développement de l'habitat diversifiés par commune ;
Définir les capacités foncières des communes pour assurer la réalisation des objectifs de développement au regard des projets en cours et du potentiel ;
Définir les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
Organiser la programmation du développement et notamment de logements aidés ;
Rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCOTAM ;
Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté communes ;
Organiser les conditions de développement d'une petite offre en locatif conventionnée (avec ou sans travaux) et en accession à prix abordable ;
Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.

Secteur rural

Organiser la répartition des objectifs de développement de l'habitat diversifiés par commune ;
Définir les capacités foncières des communes pour assurer la réalisation des objectifs de développement au regard des projets en cours et du potentiel ;
Définir les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
Organiser la programmation du développement d'une petite offre en locatif conventionnée (avec ou sans travaux) et en accession à prix abordable ;
Rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCOTAM ;
Conforter l'offre de commerces et services là où elle est déjà présente
Renforcer l'accès à l'offre urbaine des villes et assurer le développement d'une petite offre de réponses logements diversifiée ;
Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté communes ;
Traiter l'habitat ancien.

IV / Budget prévisionnel

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CC RIVES DE MOSELLE			
TABLEAU DE SYNTHESE DU PLAN D'ACTIONS	BUDGET		
	Cout première année		Par an par la suite
	Actions engagées	Actions nouvelles	
Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité			
Action 1 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement			
Etude de stratégie foncière + mesure / EPFL	50 K€		
Convention EPFL / CCRM			
Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins			
Action 2 : Assurer le développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins locaux et aux obligations de la loi SRU			
Mise en œuvre du Plan de Gestion de la demande sociale		10 à 15 K€	
Mise en place d'un dispositif d'aide aux bailleurs sociaux 3 à 5 K€ par logements 30 logements par an		150K€	150K€
Action 3 : Développer une offre en accession aidée			
Prime aux ménages primo-accédants 3 K€ par ménages --> 20 logements par an		60K€	60K€
Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé			
Action 4 : Poursuivre et renforcer le dispositif d'intervention sur le parc privé			
OPAH Animation	78 K€		78 K€
OPAH : Bonifications ANAH/ASE	186 K€		186 K€
Etude vacance	50 K€		
Aides en faveur du dévpt durable	1 M€		1 M€
Permanences / Guichet unique d'information sur les aides financières et fiscales, en appui sur l'ADIL ou l'ALEC ou le CALM		5 à 10K€	5 à 10K€
Action 5 : Mener à bien la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux			
Amélioration des performances énergétiques / parc existant			
Etudes restructuration de quartiers			
Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics			
Action 6 : Poursuivre l'action d'anticipation des besoins liés au vieillissement et au handicap			
Accompagnement et suivi des dispositifs	Cadre Plan de gestion demande sociale		
Action 7 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins			
Accompagnement et suivi des dispositifs	Cadre Plan de gestion demande sociale		
Possibilité de prévoir une permanence locale du CLLAJ		10K€	10K€
Action 8 : Organiser les réponses aux besoins des publics en situation précaire vis-à-vis du logement			
Accompagnement et suivi des dispositifs	Cadre Plan de gestion demande sociale		
Participation au projet AMLI :	Cadre dispositif d'aide logement social		
Action 9 : Traiter les besoins d'accueil et de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage			
Investissement	A définir		
Fonctionnement :			A définir
Mission gestion aires + suivi des publics et fonctionnement Zone "ecoparc" 2015	A définir 111 K€		111 K€
Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH			
Action 10 : Piloter l'action habitat			
Animation PLH (1 ETP)	50 K€		50 K€
Instruction des aides communautaires + suivi du Plan de Gestion de la demande sociale (1 ETP)	40 K€		40 K€
Observatoire et AMO : AGURAM :	20 K€		20 K€
TOTAL GENERAL	1 474 K€	247 K€	1 715 K€

V / Projets de développement des communes

CCRM : Les opérations en cours entrant dans le calcul objectif SCOTAM (hors diffus)										
Communes	Objectifs SCOTAM			Prévu	Nombre de logements/opérations connues	Avancement (à vérifier)	Opérations en cours		Opérations prévues ou à venir cadre PLH (à vérifier)	Total logements prévus à prendre en compte cadre PLH
	2015 à 2032 Sur 18 ans	Moyenne par an	Temps PLH (6 ans)				PC avant le 02/2015, non comptabilisés (à vérifier)	PC après le 02/2015, à comptabiliser (à vérifier)		
Maizières les Metz	800/900	45 à 50	270 à 300	1 programme privé-rue pasteur Lotissement rue résistance Lotissement rue des Fleurs Extension vers cité Ecarts Lotissement Clos de Julienne Secteur gare (ZAC potentielle) Voie Romaine (Effage) -7ha Rue Kennedy (zone 1Au) Avenue des Nations (zone 1Au) route Marange (Kronimus)- 12 ha ZAC Euromoselle(partie logements) SCI Modeste Requalification gendarmerie	12 15 15 50 50 150	Fait prévu prévu prévu en cours prévu prévu prévu prévu envisagé souhaité envisagé envisagé	12		15 15 50 50 150	280
Hagondange	800/900	45 à 50	270 à 300	lotissement Le Temple II rue Heimburger Les Terrasses du stade immeuble Acore rue Wilson Groupe ICF (20 démolitions/90 nouveaux) Maison - Goethe rue Colonel Fabien Le Grand Pré	50 20 23 16 16 90 2 6 80	fait (à vérifier) prévu en cours en cours fait (à vérifier) prévu fait (à vérifier) fait (à vérifier) Prévu	50 ? ? 16 20 2 6	? ?	20 70 80	170
Pôles urbains	1600/1800	90/100	540/600	Sous total	595		106	0	450	450
Talange	550/600	31 à 33	186 à 198	Les Usènes (1ère tranche) 76 Grand'Rue 118 rue Metz 1 rue Colonel Fabien 96 Grand'Rue 55 rue de l'Usine Jacques Prévert Jacques Prévert	120 15 12 6 9 16 110 35	prévu fait (à vérifier) fait (à vérifier) fait (à vérifier) fait (à vérifier) fait (à vérifier) bouclage en cours en cours	15 12 6 9 16 110 35	110	120	230
Mondelange	500/550	28 à 31	168 à 186	Secteur des Saules rue Amnéville Avenue de l'Europe rue de Boussange rue de Metz	16 15 1 40 15	fait (à vérifier) fait (à vérifier) fait (à vérifier) prévu en cours	16 15 1	15	40	55
Centres urbains	1050/1150	59/64	354/384	Sous total	410		125	125	160	285
Ennery	100/150	6 à 8	36 à 48	Zac Bégnennes 3ème tranche 4ème tranche	50 100	Prévu Prévu		50 100		150
Richemont	100/150	6 à 8	36 à 48	lotissement personnes âgées lotissement communal Berg VI Ehpad	28 40 85	en cours en cours en cours	28 40	85		85
Pôles relais	200/300	12 à 16	72 à 96	Sous total	303		68	235	0	235
Gandrange	100/150	6 à 8	36 à 48	Casse caputto rue des Chenevières rue Stoufflet-Boussange rue Jost (à côté maison de retraite) rue Jost (vers chapelle) Potentiel site Mittal (long termes)	24 6 100 12 8 300	prévu fait (à vérifier) en cours prévu prévu long termes	6 70	24 30	12 8	74
Noroy le Veneur	50/70	3 à 4	18 à 24	Diffus						
Ay sur Moselle	70/100	4 à 6	24 à 36	Eco quartier Lotissement	50 17	Prévu Prévu			50 17	67
Trémery	50/70	3 à 4	18 à 24	Lotissement communal	75	Prévu			75	75
Semécourt	50/70	3 à 4	18 à 24	Projet communal en face lotissement Terrain en face ZA	20 30	à venir à venir			20 30	50
Pôles proximité	320/460	19 à 26	114 à 156	Sous total	642		76	54	212	266
Argancy	50/70	3 à 4	18 à 24	Projets communaux dans ancien Lotissement (prévision extension Rugby)	15 30	Prévu Prévu			15 30	45
Plesnois	30/50	2 à 3	12 à 18	lotissement Prévision opération	25 30	en cours (reste 1 lots pour 1 collectif/10)	15	10	30	40
Fèves	30/50	2 à 3	12 à 18	lotissement individuel collectif locatif Extension	60 30 20	en cours en cours prévu	60	30	20	50
Malroy	20/30	1 à 2	6 à 12	Diffus Lotissement potentiel	10 30	prévu prévu			10 30	40
Antilly	20	1 à 2	6 à 12	3 projets privés dans l'ancien Lotissement potentiel	15 20	en cours à venir	15		20	20
Charly Oradour	20/30	1 à 2	6 à 12	Bouclage opération en cours Extension possible	40 20	en cours à venir	40		20	20
Chailly les Ennery	15/20	1 à 2	6 à 12	Projet Moselis Projet privé Potentiel	18 6 15	en cours à venir à venir	18		6 15	21
Flévy	20/30	1 à 2	6 à 12	Diffus						
Haucourt	30/50	2 à 3	12 à 18	Programme locatifs en cours	8	en cours	8		5	5
Secteur rural	235/350	14 à 20	84 à 120	Sous total	392		156	40	201	241
Rives Moselle	3405/4060	189/226	1134/1356	Total	2342		531	454	1023	1479

Réserve MITTAL 300