

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
RIVES DE MOSELLE
2017 >>> 2022

PROGRAMME
LOCAL DE
L'HABITAT
BILAN FINAL


RIVES DE
MOSELLE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

juin 2022

AGURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

PREAMBULE

Adopté le 18 mai 2017, le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de la Communauté de Communes Rives de Moselle est structuré autour de cinq orientations stratégiques :

- ◇ assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité ;
- ◇ assurer un développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins ;
- ◇ poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé ;
- ◇ traiter de manière solidaire les réponses aux besoins spécifiques de logement ;
- ◇ assurer la gouvernance du PLH.

En quelques années, la Communauté de Communes Rives de Moselle (CCRM) s'est engagée dans un programme de travail continu en matière de requalification du parc existant, qu'il s'agisse d'actions concernant la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne, de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques ou encore d'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou handicapées. Elle a également maintenu ses aides directes en faveur du développement durable et de la revalorisation du parc existant initiées depuis quelques années. Ces interventions corrélées constituent ainsi l'un des axes sur lesquels la collectivité a souhaité s'investir, avec régularité et dans la durée.

Ces actions ont débouché plus récemment sur une étude de repérage et de qualification des logements vacants ayant permis de cibler, à travers le prolongement de l'OPAH et dans l'engagement d'un prochain dispositif opérationnel semblable, une action spécifique sur cette problématique.

Elle a également conforté le développement de son parc nouveau, avec un niveau de production soutenu, nettement supérieur aux objectifs globaux initiaux.

L'action de la CCRM s'est également concentrée, depuis 2019, sur le soutien aux opérations en faveur du logement social dit « ordinaire » et spécifique. On soulignera le regain global de production de logements sociaux y compris en logements très sociaux avec une résorption prévisionnelle du déficit de la commune de Mondelange, subordonnée à la réalisation effective des opérations programmées, jusqu'ici déficitaire au sens de la loi SRU.

La CCRM a également engagé, dès le démarrage du PLH et en partenariat avec l'EPFL, une étude de stratégie foncière très fouillée pour identifier tous les gisements et potentiels fonciers mobilisables, en faveur du développement résidentiel notamment. Cette étude a d'ailleurs abouti à une sélection de sites à enjeux pouvant accueillir du logement en privilégiant des opérations en renouvellement urbain. La déclinaison opérationnelle de cette étude s'est traduite par un programme d'actions foncières qui constitue le « bras armé » du PLH.

Ce bilan final est réalisé dans le cadre d'une obligation légale d'évaluation à l'issue de la période d'application du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Ce document a vocation à servir de support aux échanges et débats pour réorienter, si nécessaire, certains choix, en conforter d'autres et inscrire la dynamique insufflée dans des perspectives de déploiement de l'action publique.

TABLE DES MATIERES

Préambule	3
Table des matières	4
LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LEUR TERRITORIALISATION	7
ORIENTATION 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MAITRISÉ DE L'HABITAT DANS DES OPERATIONS de QUALITÉ	13
<i>ACTION 1 : RENFORCER LES MOYENS DE MAITRISE DU DÉVELOPPEMENT.....</i>	<i>13</i>
1.1. Rappel des objectifs initiaux	13
1.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation	13
ORIENTATION 2 : assurer le développement de l'Éventail de solutions de logements aidées en accession et locatifs pour répondre à la réalité des besoins	27
<i>ACTION 2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX RÉPONDANT AUX BESOINS LOCAUX ET AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU</i>	<i>27</i>
2.1. Rappel des objectifs initiaux	27
2.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation	27
<i>ACTION 3 : DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ACCESSION AIDÉE.....</i>	<i>44</i>
3.1. Rappel des objectifs initiaux	44
3.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation	45
ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LE PROCESSUS DE MODERNISATION ET RENOUVELLEMENT DU PARC ANCIEN TANT PUBLIC QUE PRIVÉ	47
<i>ACTION 4 : RENFORCER LE DISPOSITIF D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ.....</i>	<i>47</i>
4.1. Rappel des objectifs initiaux	47
4.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation	47
<i>ACTION 5 : POURSUIVRE LA MODERNISATION DU PARC SOCIAL POUR LE RENDRE PLUS ATTRACTIF ET ADAPTE À L'ÉVOLUTION DES BESOINS.....</i>	<i>58</i>
5.1. Rappel des objectifs initiaux	58
5.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation	58
ORIENTATION 4 : TRAITER DE manière SOLIDAIRE LES BESOINS SPÉCIFIQUES DE CERTAINS PUBLICS	61
<i>ACTION 6 : POURSUIVRE L'ACTION D'ANTICIPATION DES BESOINS LIÉS AU VIELLISSEMENT ET AU HANDICAP.....</i>	<i>61</i>
6.1. Rappel des objectifs initiaux	61
6.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation à mi-parcours	61

<i>ACTION 7 : ADAPTER LE DISPOSITIF D'ACCUEIL DES JEUNES A LA RÉALITÉ DES BESOINS</i>	<i>64</i>
7.1. Rappel des objectifs initiaux	64
7.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation	64
<i>ACTION 8 : TRAITER LES BESOINS DES PUBLICS EN DIFFICULTÉ VIS-À-VIS DU LOGEMENT</i>	<i>67</i>
8.1. Rappel des objectifs initiaux	67
8.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation	67
<i>ACTION 9 : TRAITER LES BESOINS D'ACCUEIL ET DE SÉDENTARISATION DES FAMILLES DANS LE CADRE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....</i>	<i>69</i>
9.1. Rappel des objectifs initiaux	69
9.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation	69
ORIENTATION 5 : ASSURER LA GOUVERNANCE DU PLH.....	72
<i>ACTION 10 : ASSURER LE PILOTAGE ET L'ANIMATION DE L'ACTION HABITAT.....</i>	<i>72</i>
10.1. Rappel des objectifs initiaux	72
10.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation.....	72
CONCLUSION	75



P



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les objectifs de production de logements et leur territorialisation

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LEUR TERRITORIALISATION

La mise en œuvre du PLH de la Communauté de communes Rives de Moselle constitue un point d'appui et un levier d'action dans le processus de croissance économique locale. Il vise, notamment, à assurer l'accompagnement d'une évolution positive de son niveau de population par l'adaptation des politiques de développement engagées depuis plusieurs années.

La croissance démographique de la CCRM est encadrée par l'objectif de développement défini par le SCOTAM pour la période 2015-2032 : celui-ci prévoit un objectif de création de **3 700 logements pour l'EPCI, à répartir selon les strates de l'armature urbaine. Dans le document révisé et en cours d'approbation, on notera que les « minimum » et « maximum » initialement prévus ont été supprimés, seul un objectif cible a été instauré.**

Après prise en compte des projets engagés par les communes, des contraintes à l'urbanisation et des ambitions de développement, ces objectifs se traduisent comme suit dans le PLH :

CCRM : Objectifs de développement : offre nouvelle et récupération de logements vacants								
	Offre nouvelle base 2017/2022			Dont offre nouvelle			Dont objectif de récupération de 10 % de logements vacants	
	Mini	Médian	Maxi	Mini	Médian	Maxi	Volume de logts	% par strate
Hagondange	288	306	324	264	282	300	24	22 %
Maizières-lès-Metz	282	300	318	264	282	300	18	22 %
Pôles urbains	570	606	642	528	564	600	42	44 %
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 %
Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt, Trémery								
Pôles de proximité	124	145	166	114	135	156	10	11,5 %
Antilly, Argancy, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Fèves, Flévy, Hauconcourt, Malroy,								

Plesnois									
Communes rurales	92	113	134	84	105	126	8	9,3 %	

Dans le PLH, **ces objectifs de développement de l'habitat** sont déclinés selon les principes suivants, à partir desquels ont été construites les 5 orientations :

- ◇ une **répartition de la production de logements entre les différentes strates du territoire** ;
- ◇ un développement organisé sur le respect des **principes de territorialisation préconisés par le SCOTAM** ;
- ◇ une **diversification de l'offre** pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie ;
- ◇ un **développement du parc de logements locatifs aidés** pour favoriser le renouvellement démographique et introduire une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle ;
- ◇ une **production d'offre de logements à coûts maîtrisés** ;
- ◇ 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**.

Ils prennent en compte **les objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant, ainsi que de modération de la consommation d'espace**.

Pour la **période 2017-2021 correspondant aux 5 premières années de mise en œuvre du PLH**, en matière de production globale de logements, on enregistre le bilan suivant :

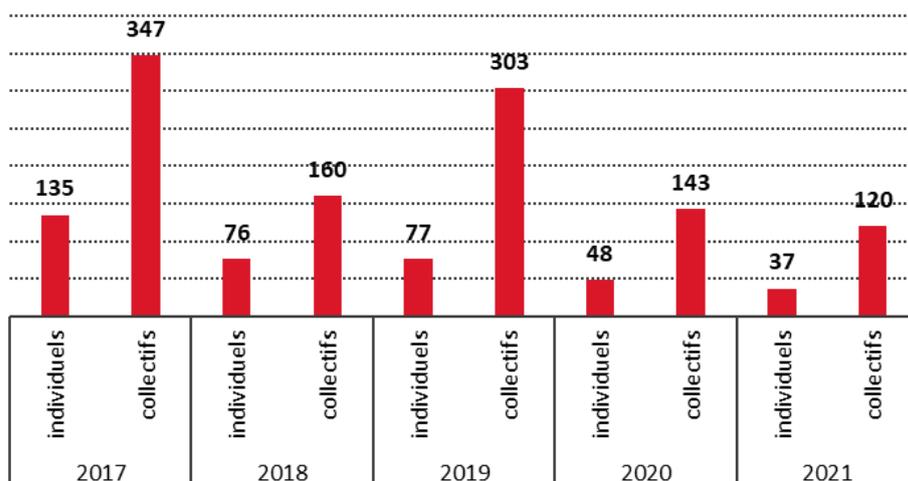
LOGEMENTS COMMENCÉS ET/OU AUTORISÉS ENTRE 2017 ET 2021

Commune	2017		2018		2019		2020		2021		Total
	Indiv.	Coll.									
ANTILLY	1	0	0	0	4	0	0	0	1	0	6
ARGANCY	1	0	4	4	3	8	2	0	1	30	53
AY	4	0	7	11	1	0	0	0	5	0	28
CHAILLY	5	0	1	0	0	0	2	0	1	0	9
CHARLY	2	0	10	0	27	0	5	4	1	7	56
ENNERY	15	39	6	0	24	24	24	0	7	0	139
FEVES	11	0	5	0	0	0	1	0	2	0	19
FLEVY	0	3	11	0	4	0	1	0	1	0	20
GANDRANGE	12	0	10	0	0	2	0	65	1	0	90
HAGONDANGE	2	2	2	0	1	51	5	11	2	24	100
HAUCONCOURT	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
MAIZIERES	13	80	13	118	2	7	2	0	1	59	295
MALROY	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	3
MONDELANGE	0	23	1	8	2	182	0	63	0	0	279

NORROY	0	0	0	0	3	0	0	0	2	0	5
PLESNOIS	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
RICHEMONT	7	0	2	0	3	0	2	0	10	0	24
SEMECOURT	7	0	2	0	0	0	1	0	1	0	11
TALANGE	46	200	0	19	3	29	0	0	1	0	298
TREMERY	4	0	2	0	0	0	1	0	0	0	7
	135	347	76	160	77	303	48	143	37	120	1446

Source : Sit@del2, date réelle d'ouverture du chantier – données susceptibles d'évoluer, notamment pour les années les plus récentes.

Evolution des logements commencés dans la CC rives de Moselle - sources Sit@del2, dates réelles d'ouverture de chantier

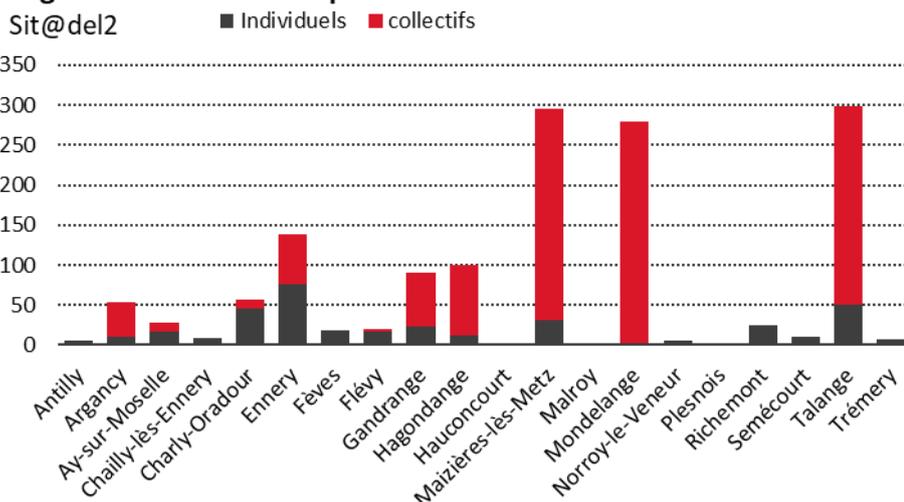


Source : Sit@del2, date réelle d'ouverture du chantier – données susceptibles d'évoluer, notamment pour les années les plus récentes.

Ces données chiffrées sont donc provisoires, notamment pour 2020 et 2021. Il apparaît donc prématuré de conclure à une diminution des logements commencés pour ces deux dernières années. En revanche, **on constate un volume de logements commencés très important sur 2017-2019, qui dépasse nettement les objectifs fixés par le PLH.** Les écarts sont en effet très significatifs : **le PLH prévoit une production moyenne de 209 logements neufs par an, soit 627 logements sur 3 ans.** Sur ces 3 premières années, en données cumulées, on parvient à un total de 1 098 logements commencés.

Sur l'ensemble de la période 2017-2021, le décalage paraît moins important, avec 1446 logements commencés pour un objectif de 1045, soit 1,38 fois l'objectif inscrit dans le PLH.

Logements commencés par commune entre 2017 et 2021 - sources



Source : Sit@del2, date réelle d'ouverture du chantier – données susceptibles d'évoluer, notamment pour les années les plus récentes.

	Objectif 2017-2021 (5 ans)	Logements commencés	Taux de réalisation
Hagondange	235	100	43%
Maizières-lès-Metz	235	295	126%
Mondelange	145	279	192%
Talange	160	298	186%
Pôles relais	70	163	233%
Pôles de proximité	112,5	141	125%
Communes rurales	87,5	170	194%

Celle-ci est principalement le fait d'une production en logements collectifs, correspondant à 1 073 logements sur 1 446, soit 74 %.

Une très grande partie de la production est concentrée sur 4 communes, qui enregistrent à elles seules 70 % de la production globale. Le récapitulatif ci-dessous compare des logements commencés (pour 2017-2021) avec un objectif de production globale issu du PLH.

Ce bilan intermédiaire et provisoire fait apparaître les données suivantes :

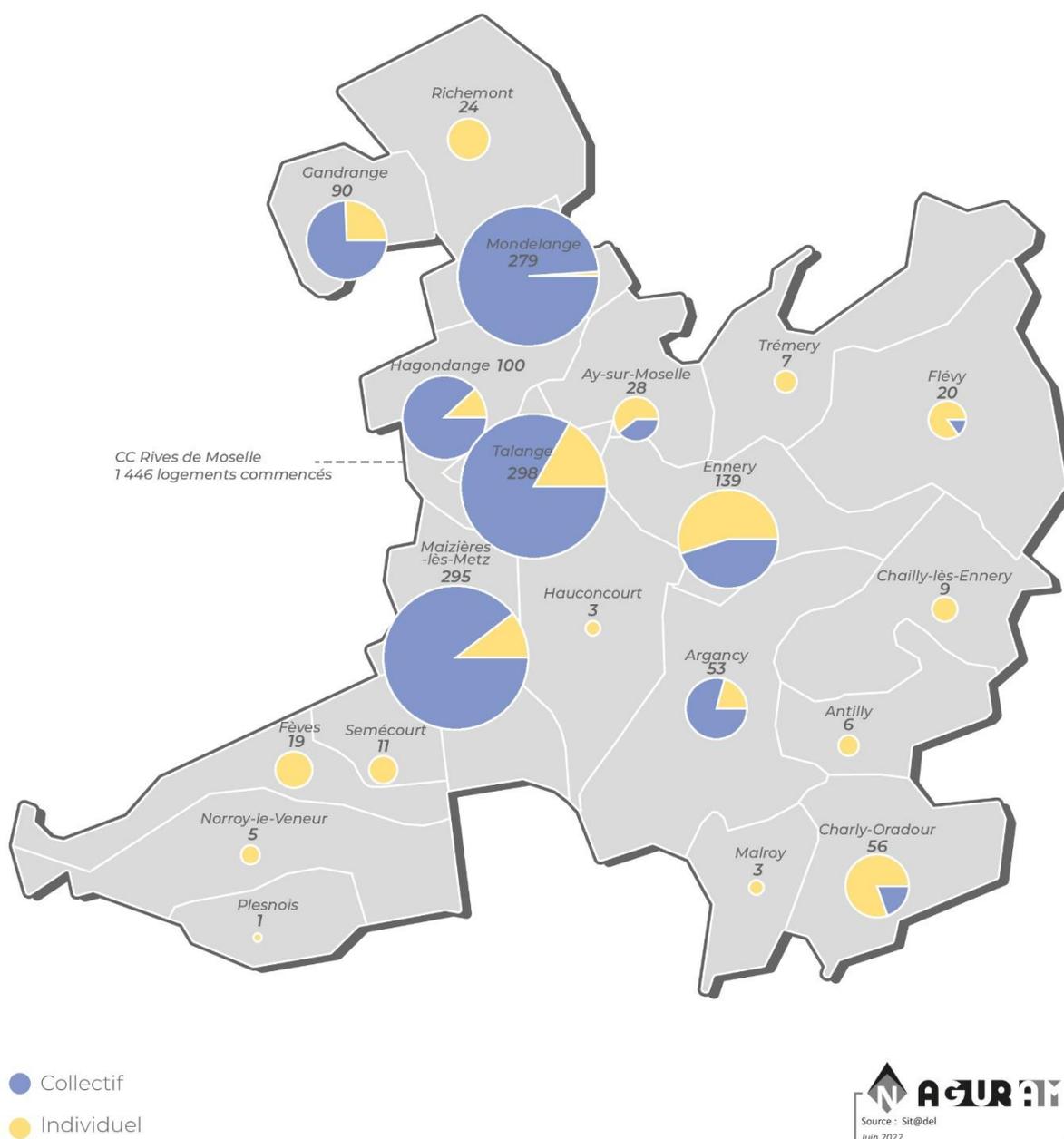
- ◇ Ennery : 139 logements, soit 10 % (70 logements prévus dans le PLH pour les pôles relais d'Ennery et Richemont) ;
- ◇ Maizières-lès-Metz : 295 logements, soit 20 % (235 logements prévus dans le PLH) ;
- ◇ Mondelange : 279 logements, soit 19 % (145 logements prévus dans le PLH) ;
- ◇ Talange : 298 logements, soit 21 % (160 logements prévus dans le PLH).
- ◇ Par ailleurs, on observe également un décalage pour les communes « rurales », avec une production neuve de 170 logements sur ces 5 années, contre un objectif correspondant de 88 logements, soit le double.
- ◇ Hagondange : une production de 100 logements seulement pour un objectif de 235 logements pour ces 5 années (expliqué par un foncier très limité).

C'est la commune de Talange qui enregistre le plus fort taux de production de logements.

Cette production de logements s'appuie, notamment, sur des opérations d'envergure (ZAC des Usènes à Talange, ZAC des Bégnennes à Ennery, etc.). Sur l'ensemble de ces logements commencés, il faut tenir compte de la part importante qui résulte du renouvellement urbain, notamment à Mondelange, où c'est le cas pour de nombreuses opérations. Il faut également prendre en compte la réalisation de logements « en résidences », amenés à répondre à un besoin particulier fléchés envers une population spécifique : résidences adaptées aux personnes en perte d'autonomie, résidences sociales...

Les résultats enregistrés à ce stade d'avancée du PLH amènent à une certaine vigilance, notamment pour Mondelange et Talange, mais aussi, pour des raisons inverses, pour Hagondange. Ces questions méritent d'être mises à plat et débattues pour apporter les éclairages requis, et construire le prochain PLH. Les objectifs de productions à venir devront tenir compte à la fois des réalités territoriales, des objectifs fixés par le Scotam, et des ambitions et possibilités des communes, afin de dresser un cadre cohérent et réaliste.

LOGEMENTS COMMENCÉS SUR LA PÉRIODE 2017-2021





PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Bilan des différentes actions

ORIENTATION 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'HABITAT DANS DES OPERATIONS DE QUALITÉ

ACTION 1 : RENFORCER LES MOYENS DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

1.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◆ 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 pour réaliser des opérations de qualité, en neuf ou sur des sites en mutation, des îlots délaissés ;
- ◆ réfléchir aux conditions de renforcement de la compétence « urbanisme », puis à plus long terme, de mise en œuvre d'un PLUI.

1.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action repose sur :

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

- ◆ vérifier la capacité des communes à assurer leurs objectifs au regard de leurs sites stratégiques de développement de l'habitat ;
- ◆ intégrer une dimension « mesure des capacités de densification » sur la commune de Mondelange ;
- ◆ prioriser les gisements fonciers et immobiliers à maîtriser et organiser les conditions de leur mobilisation ;
- ◆ organiser les conditions du partenariat dans le cadre de la convention-cadre avec l'EPFL.

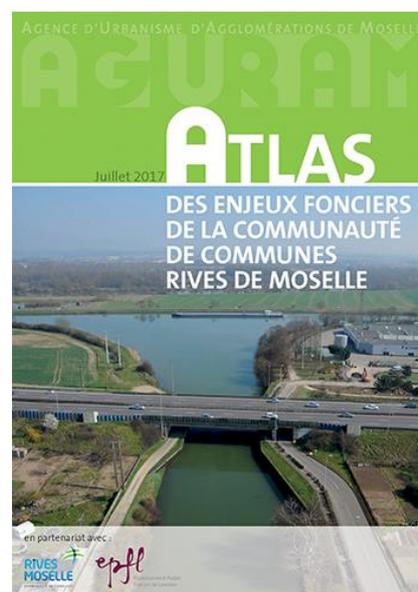
Durant les 3 premières années de mise en œuvre du PLH, la CCRM a concentré **son intervention sur la mise en place d'une étude de stratégie foncière globale (incluant les volets résidentiel et économique), en lien avec l'EPFL en 2017/2018**. Au préalable, fin 2016/début 2017, un atlas, confié à l'AGURAM, a également été réalisé afin d'identifier et de problématiser les enjeux fonciers sur le territoire intercommunal, préalablement à l'engagement de l'étude de stratégie foncière. Cette contribution visait à orienter le contenu du futur cahier des charges.

. Atlas des enjeux fonciers

La mission confiée par l'EPFL à l'AGURAM consiste à questionner les pratiques d'aménagement et de développement urbain sur le territoire de la CC Rives de Moselle, jusque-là abordées principalement à l'échelle communale.

En matière de foncier résidentiel, l'analyse a permis de distinguer 5 grands types de territoires aux enjeux différenciés :

- ◆ les communes urbaines de l'Orne : Richemont, Gandrange ;
- ◆ la Moselle urbaine et industrielle : Mondelange, Hagondange, Talange et Maizières-lès-Metz ;
- ◆ les villages industriels : Flévy, Trémery, Ay-sur-Moselle, Ennery et Haucourt ;
- ◆ les villages de côteaux : Semécourt, Fèves, Norroy-le-Veneur et Plesnois ;
- ◆ les communes rurales du Plateau lorrain : Chailly-lès-Ennery, Antilly, Argancy, Charly-Oradour et Malroy.



Les déterminants restent principalement **les caractéristiques des modes de développement résidentiel et des tissus urbains**. Prédominant également les types de développement des activités économiques (industrie, services, agriculture, etc.). Enfin, ces ensembles territoriaux résultent également des **contraintes géographiques et des vocations des communes** (résidentielles, productives, etc.) qui s'articulent autour de plusieurs bassins d'emploi (Metz, Luxembourg, Thionville).

L'exercice permet de mettre en lumière **des enjeux urbains et fonciers très différenciés**. Le niveau d'analyse retenu reste la commune, car la territorialisation des objectifs du PLH se réalise à cette échelle.

Ces enjeux se déclinent dans les tableaux ci-dessous, secteur par secteur :

Moselle urbaine et industrielle Hagondange / Maizières-lès-Metz Mondelange / Talange	Concentrent les équipements structurants mais avec peu de mutualisation Attractivité résidentielle notamment pour travailleurs transfrontaliers Présence de pôles d'emplois majeurs
perspectives / contraintes	<p>Polarités du SCoTAM, supports majeurs du développement urbain de Rives de Moselle</p> <ul style="list-style-type: none"> > Gérer la difficulté de mise en œuvre compte tenu de la raréfaction /absence de foncier nu disponible > Mobilisation des modes de production en renouvellement urbain (régénération/transformation/diversification/ intensification)
focus pour l'étude de stratégie foncière	<p>Identifier des gisements fonciers d'importance (bâties ou non) par commune et les prioriser en fonction de leur complexité d'intervention</p> <p>Mondelange doit faire l'objet d'une attention particulière, en mobilisant tous les leviers</p> <p style="text-align: center;">Des enjeux transversaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Nécessité de structurer la conurbation > Rôle de la RD 953 et des deux gares TER (abords à densifier) > Traitement des opérations en limites communales > Des liaisons est-ouest à améliorer (impact du trafic en provenance de la vallée de l'Orne et de Meurthe et Moselle)

<p>« Villages » industriels Ay sur Moselle / Ennery Flévy / Hauconcourt Trémery</p>	<p>Pôles d'emplois logistique et industriel d'importance situés à la fois dans la vallée de la Moselle et sur le plateau</p>
<p>perspectives / contraintes</p>	<p>Pas de problème foncier à court ou moyen terme Fort enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels et de modération de la consommation foncière Ennery : caractère structurant pour les communes voisines (équipements, commerces, ...) + polarité SCoTAM Hauconcourt et Ay-sur-Moselle : gestion du risque inondation / faible capacité d'extension Flévy : structure duale avec village à proximité du pôle d'emploi et la majeure partie de la commune à vocation agricole et forestière</p>
<p>focus pour l'étude de stratégie foncière</p>	<p>Identifier des sites (bâties ou non) par commune pour optimiser le potentiel de renouvellement urbain (même modeste) et contribuer à maîtriser le foncier en extension</p> <p>Des enjeux transversaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Concilier développement économique (industrie-logistique/agriculture) et le caractère rural/périurbain des villages > Reconnecter le tissu économique et résidentiel (gestion et intégration des extensions)

<p>Communes urbaines de l'Orne Gandrange / Richemont</p>	<p>Position singulière à l'interface des deux vallées tournées vers Uckange et la CA Portes de France Thionville dans leur fonctionnement</p>
<p>perspectives / contraintes</p>	<p>Pas de problème foncier à court terme Gestion des friches industrielles (Mittal/Portes de l'Orne) au calendrier incertain</p>
<p>focus pour l'étude de stratégie foncière</p>	<p>Identifier des gisements fonciers d'importance (bâties ou non) par commune et les prioriser en fonction de leur complexité d'intervention</p> <p>Des enjeux transversaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Nécessité d'articuler les conurbations des vallées de l'Orne et de la Moselle > Mobilisation friches industrielles à moyen - long terme > Traitement des opérations en limites communales

<p>Communes rurales du plateau lorrain Antilly / Argancy / Chailly-lès-Ennery Charly-Oradour / Malroy</p>	<p>Communes peu peuplées sous influence de l'agglomération messine Similarités avec communes du Haut-chemin</p>
--	---

perspectives / contraintes	<p>Pas de problème foncier à court terme</p> <p>Préservation de l'espace agricole, support d'activité économique</p> <p>Fort enjeu de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers</p> <p>Identification des potentiels dans l'enveloppe urbaine conduit souvent à répondre aux besoins de développement communaux</p> <p>Potentiel important via la réhabilitation/extension de corps de ferme qui n'ont plus de fonction agricole</p> <p>> limiter le recours unique au développement via des procédures de lotissement</p>
focus pour l'étude de stratégie foncière	<p>Identifier des sites (bâti ou non) par commune pour optimiser le potentiel de renouvellement urbain (même modeste) et contribuer à maîtriser le foncier en extension</p> <p>Des enjeux transversaux :</p> <p>> du foncier en extension, simple à mobiliser</p> <p>> un développement qui doit tenir compte de la capacité des équipements</p> <p>> attractivité résidentielle de Malroy tournée davantage vers Metz</p>

Villages de coteaux Fèves / Norroy-le-Veneur Plesnois / Semécourt	Communes sous influence de l'agglomération messine Développement résidentiel contraint dans le tissu ancien Déconnection des pôles d'activités
perspectives / contraintes	<p>Caractère dual de ces communes avec fonction résidentielle / équipements à l'ouest et regroupement des zones d'activités à l'est</p> <p>Préservation de l'espace agricole, support d'activité</p> <p>Semécourt : Commune plus urbaine avec un foncier économique important Norroy : Absence de foncier en extension</p>
focus pour l'étude de stratégie foncière	<p>Identifier des sites (bâti ou non) par commune pour optimiser le potentiel de renouvellement urbain (même modeste) et contribuer à maîtriser le foncier en extension</p> <p>Des enjeux transversaux :</p> <p>> Concilier développement agricole et le caractère rural/périurbain des villages</p> <p>> attractivité résidentielle de Plesnois tournée davantage vers Metz</p>

Cette typologie qualitative fait ressortir des pistes d'actions foncières, à approfondir et hiérarchiser, en prévision de l'engagement de l'étude de stratégie foncière. Ces enjeux et pistes d'actions sont déclinés dans le tableau qui suit :

HIÉRARCHISER LES ENJEUX POUR PRÉPARER L'ÉTUDE DE STRATÉGIE FONCIÈRE ET ALIMENTER LES RÉFLEXIONS ET ACTIONS DU PLH

Modes de production				
Régénération Résorber la vacance	Transformation Reconquérir les friches urbaines	Diversification Renouveler les zones d'activités	Intensification Repenser les zones d'habitat	Extension Connecter et densifier les nouvelles opérations
renovation / réhabilitation	aménagement / reconversion	introduction de logements / requalification	diversification / restructuration	aménagement / densification

Les polarités					
<i>Moselle urbaine et industrielle</i>					
Hagondange / Mondelange	+++	+++	+++	+++	-
Maizières-lès-Metz / Talange	+	+++	+++	+++	+
<i>« Villages » industriels</i>					
Ennery / Trémery	+	-	-	++	++
Ay sur Moselle	++	-	-	++	-
<i>Communes urbaines de l'Orne</i>					
Richemont	+++	++	-	+	+
Gandrange	+	+++	-	++	+
<i>Villages de coteaux</i>					
Semécourt	-	-	+	++	++
Norroy-le-Veneur	+	-	++	+++	-
Les communes non polarisées					
<i>« Villages » industriels</i>					
Flévy	-	-	-	++	++
Haucourt	++	++	-	++	-
<i>Communes rurales du plateau lorrain</i>					
Argancy/Chailly-lès-Ennery	+	-	-	++	++
Antilly/Charly-Oradour	++	-	-	++	++
Malroy	+++	-	-	++	++
<i>Villages de coteaux</i>					
Fèves	-	-	-	+++	+
Plesnois	+	-	-	++	+

Les polarités de Rives de Moselle concentrent les enjeux majeurs de l'étude de stratégie foncière, notamment pour Maizières, Hagondange, Talange et Mondelange. Globalement, **on y recense des secteurs de développement plus complexes, de densification urbaine** : sites mutables, démolitions/reconstructions sur d'anciens bâtis, traitement d'îlots délaissés, divisions parcellaires dans le tissu ancien et lotissements. **Il s'agit également d'intégrer les friches urbaines, voire économiques, du territoire. Il s'agira de prioriser les gisements fonciers et immobiliers potentiels.**

L'étude sur le parc vacant apportera une contribution **en mesurant le potentiel mobilisable.**

Pour Mondelange, une approche plus opérationnelle devra être privilégiée, la commune devant s'appuyer sur tous les leviers pour aller au maximum de ses objectifs SCoT et SRU. Après avoir repéré les gisements potentiels (dents creuses, sites mutables, logements vacants, copropriétés, etc.), il s'agira de définir les conditions de leur mobilisation et organiser les outils d'intervention appropriés.

Les communes non polarisées s'inscrivent dans un tissu urbain plus lisible et demanderont un investissement moindre pour la production de l'étude de stratégie foncière. Globalement, ces communes disposent de secteurs de développement simple (fonciers nus, dents creuses non construites, etc.) et peu de vacance. On constate cependant que les potentiels repérés dans l'enveloppe urbaine suffisent souvent pour répondre aux besoins de développement des communes. La nécessité d'un repérage du bâti délaissé (corps de fermes, etc.) et des opportunités dans le diffus s'imposent.

Pour ce qui relève du **foncier économique sur le territoire**, –au demeurant abondant– l'analyse fait émerger des enjeux spécifiques : l'offre existante devra s'adapter aux secteurs économiques porteurs en apportant des réponses d'optimisation foncière et d'attractivité.

L'étude de stratégie foncière devra, quant à elle, aller plus loin et répondre à deux objectifs majeurs :

- ◆ **Repérer les gisements fonciers** (cartographie, analyse du tissu urbain, caractéristiques du parc de logements existant, fonctionnement du territoire, etc.) ;

En tenant compte des projets engagés, elle doit procéder à une évaluation des potentiels, une expertise des intentions et leur degré de faisabilité. Il s'agit également de montrer la nécessité d'une analyse plus fine du foncier pour des modalités d'intervention adaptée (foncier bâti/non bâti, Fonction urbaine, Statut d'occupation / nature des propriétaires).

- ◆ **Sélectionner les secteurs de renouvellement stratégiques** (gares, transports collectifs, équipements, pôles d'emplois, etc.).

. Étude de stratégie foncière

La CC Rives de Moselle, en lien avec l'EPFL, a initié en 2017 **une étude de stratégie foncière visant à identifier des sites à enjeux sur le territoire intercommunal**. L'objectif de l'étude, réalisée par le Bureau d'études « Avant-projet », est ainsi d'aider à la mise en place de cette stratégie foncière intercommunale en apportant **une connaissance fine du foncier potentiellement mobilisable et de ses caractéristiques**, afin de déterminer un programme d'acquisitions foncières. **L'accent est mis dans l'étude foncière sur l'identification d'un potentiel en renouvellement urbain afin de limiter au maximum la consommation d'espace.**

L'étude de stratégie foncière s'est déroulée en 3 phases :

- ◆ un **diagnostic territorial et foncier détaillé** : l'objectif est d'identifier toutes les dynamiques territoriales (transports, économie, démographie, marché du logement, marché foncier, cadre de vie et formes urbaines, etc.) pouvant éclairer la stratégie à court, moyen et long termes en matière d'intervention foncière. Ce diagnostic permet aussi d'établir une prospective des besoins fonciers liés au développement communautaire en matière de logements, d'équipements d'accompagnement, d'économie et d'infrastructures.
- ◆ une **phase d'élaboration du référentiel foncier** : le **référentiel foncier a recensé et décrit toutes les parcelles susceptibles d'être mobilisées pour répondre aux objectifs communautaires** (terrains non bâtis situés en zone U et AU, parcelles sous densifiées, parcelles d'habitat et d'activité dégradée susceptibles de faire l'objet d'un renouvellement, etc.).
- ◆ Il s'agit d'un **diagnostic foncier finement renseigné** qui permet ensuite de **hiérarchiser le potentiel foncier** identifié afin de centrer les interventions sur les sites à enjeux. **Ce diagnostic qualitatif est élaboré à partir de l'analyse d'indicateurs caractérisant le foncier et son occupation et permettant de hiérarchiser le potentiel identifié au regard de la stratégie territoriale de la CCRM.** Cette analyse prend aussi en compte les résultats des entretiens avec les maires et les services des 20 communes concernées.
- ◆ un **programme d'actions foncières intercommunal** : la troisième phase de cette étude a permis la définition d'un programme d'actions foncières et propose des stratégies opérationnelles de mise en œuvre dans le temps.

- ◆ **Il s'agissait de définir, avec les communes et la CCRM, une stratégie foncière opérationnelle phasée dans le temps et proposant des outils d'intervention adaptés à la spécificité de chacun des sites identifiés.** Il s'agissait notamment de **confronter le potentiel foncier identifié aux besoins locaux, et de définir une pré-programmation** (l'insertion et la desserte des opérations nouvelles dans le tissu constitué, d'estimer la constructibilité des sites, d'évaluer les coûts de libération du foncier). Au vu de ces résultats, les sites seront priorisés notamment en termes d'échéances de mobilisation et d'inscription éventuelle dans le programme d'action foncière communautaire.

L'analyse des réserves foncières et des potentiels de renouvellement au sein des communes de l'EPCI a permis d'établir **un référentiel foncier recensant 279 sites au total**, répartis sur l'ensemble des 20 communes. Sur ces 279 sites, 14 sites pour 10 ha sont identifiés par les communes pour une intervention d'EPFL Lorraine. **Sur le volet habitat, ils correspondent à 12 sites pour 6 ha et 303 logements.**

Parmi ces sites, **31 ont été proposés au programme d'actions foncières pour 123,8 ha :**

- ◆ 11 sites pour 92,6 ha sur les conventions en cours avec l'EPFL ;
- ◆ 4 sites pour 5,5 ha pour les autres interventions en acquisition ;
- ◆ 16 sites pour 25,7 ha en veille foncière.

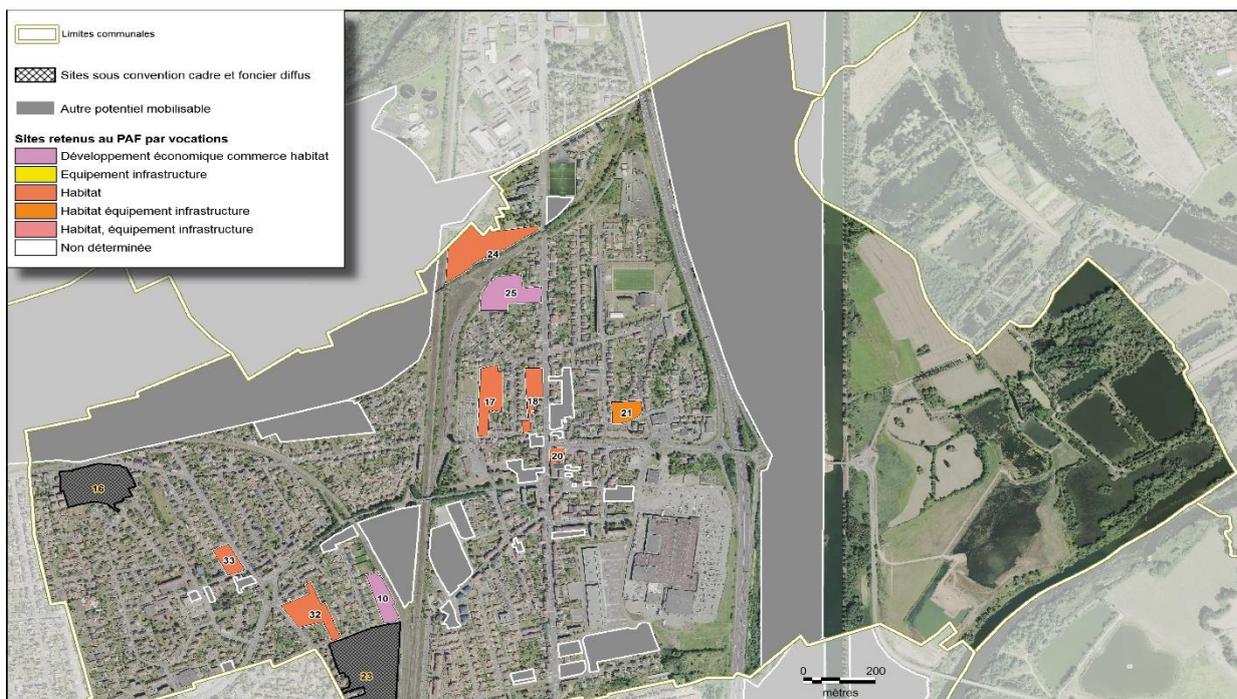
L'opérationnalité des sites s'échelonne entre 5, 10 et 15 ans.

La commune de Mondelange, déficitaire au sens de l'article 55 de la loi SRU, a fait l'objet d'un examen particulier.

Voici un exemple de fiche réalisée correspondant à un site particulier sur cette commune. Un travail de mesure des capacités de densification de son enveloppe urbaine a été mené à bien, comme pour les autres communes, afin de déterminer les possibilités s'offrant à elle pour relever les objectifs de production de logements qui lui ont été attribués, notamment en logements locatifs sociaux.

Un exemple de fiche descriptive pour des sites retenus

Commune de MONDELANGE



RU

Renouvellement urbain



Non déterminée



Inconnue

RU

Renouvellement urbain



Plus de 10 ans

Habitat

Habitat

Département : 57	Commune : Mondelange
	Code INSEE commune : 474
Numéro de site : 10	Nom du site :
Occupation actuelle : Activité	Surface en m ² : 6 944
Etat bâti : moyen	Viabilisation : oui
Adresse : 10 rue de l'Etang	

Zonage PLU : UB	
Libellés PLU : Zone urbaine - centre ancien - constructions implantées en ordre discontinu	
Autres secteurs :	
Secteur EPF actuel : non	
Contraintes : non identifié	Niveau de contraintes : faible
Nombre de parcelles : 3	Nombre de propriétaires : 1

Vocation principale : Non déterminée	
Densité du SCOT : 30	Nombre de logements estimés : 0
Nombre de logements : 0	Nombre de logements sociaux : 0
Typologie de projet : Potentiel	Echéance : Inconnue
Niveau d'intérêt :	
Références cad : 0009_0010_0407	
Remarques : Pas de projet pour le moment	

Département : 57	Commune : Mondelange
	Code INSEE commune : 474
Numéro de site : 17	Nom du site :
Occupation actuelle : Activité	Surface en m ² : 10 902
Etat bâti : moyen	Viabilisation : oui
Adresse : 22 Rue du Cimetière	

Zonage PLU : Ub	
Libellés PLU : Zone urbaine - centre ancien - constructions implantées en ordre discontinu	
Autres secteurs : ER logement pour personnes âgées n°3	
Secteur EPF actuel : Souhaité	
Contraintes : non identifié	Niveau de contraintes : faible
Nombre de parcelles : 18	Nombre de propriétaires : 9

Vocation principale : Habitat	
Densité du SCOT : 30	Nombre de logements estimés : 76
Nombre de logements : 0	Nombre de logements sociaux : 0
Typologie de projet : Potentiel	Echéance : Long terme
Niveau d'intérêt : fort	
Références cad : 0442-0439-0395-0436-0438-044104200418-0443-0437-0440-00790243-0081-0398-0396-0394-0080	
Remarques : Identifié en réserve au PLU	



Des actions et outils pour l'intervention foncière communautaire ont été proposés par le bureau d'études. Ils participent à la mise en œuvre des orientations fléchées dans le PLH en incitant la CCRM à :

- ◆ **un rôle d'observation, de suivi et d'animation de la démarche foncière** : mise en place d'un suivi de la mobilisation foncière et de la mise en œuvre qualitative des opérations pour le logement sur les sites identifiés dans l'échéance PLH. Il s'agit de coordonner l'action foncière et la production de logements sur le territoire en veillant aux équilibres territoriaux et SRU ;
- ◆ **un rôle de coordination de l'action foncière et de la mise en compatibilité des PLU avec les orientations du SCOT** : identification avec les communes et les partenaires (SCOT, bailleurs, opérateurs privés) de périmètres pertinents pour la mise en place d'outils coordonnés (réglementaires et fiscaux) pour la production de logements dont des logements sociaux pour les communes soumis à l'article 55 de la loi SRU ;
- ◆ **à la demande des communes, un rôle de conseil et d'assistance pour la définition et le montage des opérations** : aide à la programmation, définition des équilibres d'opérations, élaboration des cahiers des charges de consultation, identification des opérateurs. Ces éléments doivent permettre de préparer les négociations avec les propriétaires privés sur la base d'un projet connu permettant l'élaboration d'un bilan d'opération et d'une estimation de la valeur du foncier à partir d'un compte à rebours ;
- ◆ **dans la mesure du possible, un investissement financier communautaire pour soutenir l'intervention foncière, notamment pour le logement aidé** : sur les sites identifiés comme à enjeux au niveau communautaire et hors des secteurs d'intervention de l'EPFL, peuvent être envisagées des acquisitions en propre de la CCRM. Les modalités d'intervention devront être précisées dans un règlement interne. Parmi les critères possibles, on retiendra : les enjeux de renouvellement, de redynamisation des centres-bourgs, de production de logements aidés ou de logements spécifiques, etc.

Dès 2019, cette étude a été suivie d'un **outil de suivi de la production de logements et de la consommation foncière**, réalisé par l'AGURAM (voir action n° 10 en fin de document) : deux ans après le recensement de ces sites, il visait à mettre à jour les informations recensées pour les secteurs identifiés.

Une nouvelle mise à jour a été réalisée dans le cadre du diagnostic du prochain PLH de la CC Rives de Moselle. Par ailleurs, certaines communes sont en cours ou en projet de révision de leur PLH, ce qui est également susceptible de modifier à la marge, ce référentiel foncier.

2- Organiser le montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf, dans l'ancien ou sur des sites en mutation, des îlots délaissés

Les 4 communes les plus urbaines de la CC Rives de Moselle (Hagondange, Maizières, Mondelange et Talange), de plus en plus contraintes dans leur développement, se sont engagées, à travers leur PLU, dans des approches privilégiant des opérations en renouvellement urbain ou en densification. À titre d'exemple, prenons **quelques éléments extraits du PLU de la commune de Mondelange qui illustrent cette volonté en s'appuyant, notamment, sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Mondelange



Dans le cadre d'une réflexion sur le développement de l'habitat et notamment la production de logements conventionnés, **la commune de Mondelange a identifié des secteurs urbains à reconvertir ou à restructurer, notamment d'anciens sites d'activités, ainsi que des secteurs non bâtis à aménager.**

La commune y projette principalement, à court et moyen termes, la création de logements, dont une partie de logements conventionnés.

Ainsi, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui visent à définir les conditions d'urbanisation des secteurs amenés à connaître une requalification ou un développement urbain à vocation principale d'habitat, ainsi que des secteurs destinés à des activités économiques.

Les secteurs retenus sont donc les suivants (cf. carte ci-après) :

- ◆ OAP n° 1 : Secteur nord, rue de Metz ;
- ◆ OAP n° 2 : Secteur urbain à reconvertir rue d'Amnéville (dont site "Fanzel") ;
- ◆ OAP n° 3 : Secteur à restructurer et à optimiser, situé rue de Boussange et rue de l'Étang ;
- ◆ OAP n° 4 : Secteur de friche industrielle à requalifier (site Halberg/Soled), situé rue de Boussange ;
- ◆ OAP n° 5 : Secteur urbain à reconvertir (site Inéo), situé rue de la Gare et rue des Artisans ;
- ◆ OAP n° 6 : Secteur urbain à restructurer (foyer des personnes âgées, habitations et garages), situé rue de Metz et rue des Ponts ;
- ◆ OAP n° 7 : Secteur à aménager, situé rue de Metz et rue de la Sente ;
- ◆ OAP n° 8 : Secteur urbain à restructurer et réaménager, situé entre la rue de Bousse, rue de Metz, rue des Saules, et rue de la Sente ;
- ◆ OAP n° 9 : Secteur à aménager pour des activités économiques, situé rue de la Sente ;
- ◆ OAP n° 10 : Zone d'activités entre l'A31 et le canal de la Moselle.

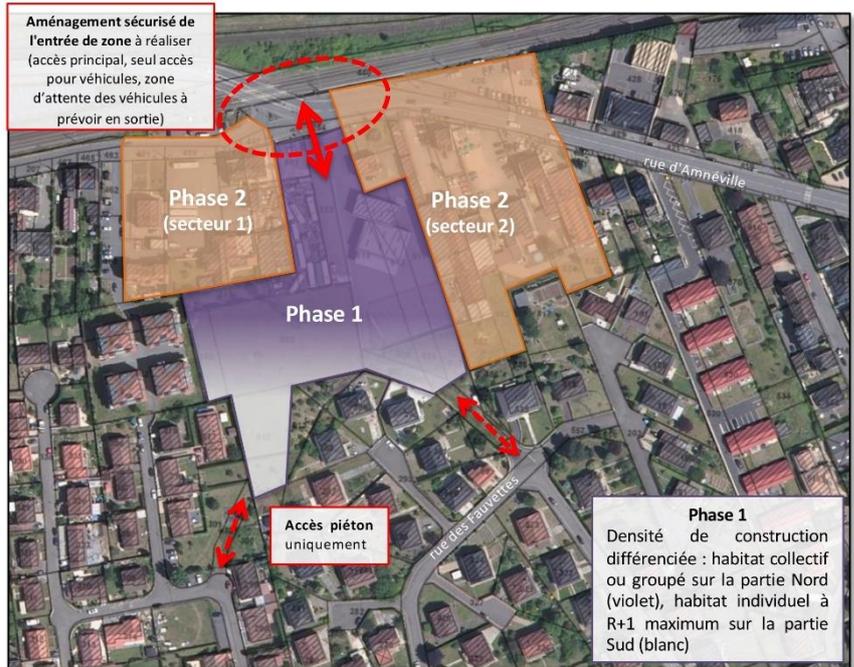
Pour certains secteurs, la commune a souhaité y fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser leur aménagement (notamment en termes d'accès, et de desserte, de qualité urbaine et d'intégration paysagère), tout en laissant une certaine souplesse aux aménageurs.

PLU de MONDELANGE

Localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°2 : Secteur urbain à reconverter - rue d'Amnéville (dont site "Fanzel")

	Phase 1	Phase 2 secteur 1 / secteur 2
Vocation principale du secteur à aménager	Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel)	
Classement dans le PLU	1AUlc	Ulc
Surface du secteur à aménager	environ 1,07 ha	environ 1,54 ha (avec emprise rue)
Nombre de logements à créer au minimum	40 logements (appartements et maisons)	40 logements (avec répartition équilibrée entre les deux secteurs)
Densité urbaine minimale attendue	35-40 logements/ha	25-30 logements/ha
Part minimale de logements conventionnés	100%	50%
Programmation	court terme (< 5 ans)	moyen terme (5-10 ans)



	Phase 1	Phase 2
Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> Opération d'ensemble Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint 	<ul style="list-style-type: none"> Opération d'ensemble Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint
Phasage	Phasage possible	Phasage possible
Particularités du site	<ul style="list-style-type: none"> Ancien site d'activité partiellement bâti Site traversé par ligne électrique haute tension 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur 1 : Site actuellement occupé par des activités économiques. Reconversion possible avec création de logements Secteur 2 : Site occupé par quelques maisons de ville et quelques activités. Reconversion possible avec création de logements
Foncier	Terrains privés et bailleur social	Terrains privés

Un exemple d'OAP et son détail :



Par ailleurs, et pour ce qui concerne la qualité des opérations d'aménagement entreprises et l'incitation à aller dans ce sens, on citera, pour exemple, l'opération « cœur de ville » à Maizières-lès-Metz, actuellement en cours de réalisation.



Résidence « Cœur de ville », Maizières-lès-Metz
Source et crédit-photo : cœurdevillemaizieres.fr

Situé en plein centre de Maizières-lès-Metz, Cœur de Ville est à quelques minutes à pied des principaux commerces et équipements de la ville.

À moins de 500 m, la gare SNCF permet d'avoir accès au réseau TER Lorraine en direction de Metz ou Luxembourg.

Situé à la place de l'ancien supermarché Lidl, Cœur de ville bénéficie d'un emplacement central à Maizières-lès-Metz à proximité immédiate de toutes les commodités.

Ce nouvel aménagement urbain est composé de 3 bâtiments et propose des espaces mixtes abritant :

- ◆ des logements en accession à la propriété ;
- ◆ des bureaux ;
- ◆ des commerces ;
- ◆ un pôle santé.





Résidence « Cœur de ville », Maizières-lès-Metz
Source et crédit-photo : cœurdevillemaizieres.fr

ORIENTATION 2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉVENTAIL DE SOLUTIONS DE LOGEMENTS AIDÉS EN ACCESSION ET LOCATIFS POUR RÉPONDRE A LA RÉALITE DES BESOINS

ACTION 2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX RÉPONDANT AUX BESOINS LOCAUX ET AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

2.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◆ assurer le niveau d'offre locative dans la production à venir à l'échelle de la Communauté de 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.

2.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action repose sur :

1- La connaissance de 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

Création et installation de la CIL

Conformément aux dispositions légales instaurées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017, **la Communauté de communes Rives de Moselle, par délibération du Conseil communautaire en date du 12 juillet 2018, a décidé d'instaurer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**. Les EPCI de plus de 50 000 habitants, couverts par un PLH, ont, en effet, vu leurs compétences renforcées sur le logement social, en matière de suivi de la demande et des attributions, avec l'obligation de mettre en place cette instance d'échanges et de concertation.

Elle a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs.

La **Conférence Intercommunale du Logement de la CCRM a été officiellement installée le 26 février 2019** à l'Espace 17 d'Ennery, lors d'une réunion co-présidée par le représentant de l'État, en la personne du secrétaire général de la Préfecture et du Président de l'EPCI.



Dans le respect de la liste des membres définie à l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, différents acteurs composent la CIL de la CCRM et sont répartis entre les membres de droit et les autres membres composant trois collèges distincts :

les membres de droit : le représentant de l'État dans le département, le président de la CCRM, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), la Direction Départementale des Territoires (DDT) et le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

les représentants des 3 collèges :

. **Collège 1 : les représentants des collectivités territoriales** : le président du Conseil départemental ou son représentant, les maires des 20 communes membres ou leurs représentants ;

. **Collège 2 : les représentants des professionnels du secteur locatif social** : Action Logement Services, Adoma, Arelor, Batigère-Sarel, Immobilière 3F, ICF Habitat Nord-Est, Logiest, Metz Habitat Territoire, Moselis, Présence Habitat et Vilogia ;

. **Collège 3 : les représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement** : l'ADIL 57, l'Association pour l'Accompagnement le Mieux Être et le Logement des Personnes Isolées (AMLI), l'Association Carrefour, le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM), le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), la Confédération Générale du Logement (CGL), Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV) et l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes en Lorraine (URHAJ).

Outre l'installation des membres de la CIL, cette **séance a également permis l'approbation**, à l'unanimité des membres présents ayant voix délibérative, **du règlement intérieur définissant le fonctionnement de la CIL.**

Élaboration et définition du document d'orientations

La CIL adopte des **orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs** concernant :

- ◆ les attributions de logements sociaux et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire de l'EPCI ;
- ◆ les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs déclarés prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) ou relevant des projets de renouvellement urbain ;
- ◆ les modalités de coopération inter-partenaire.

La définition de ces orientations, déclinées dans un **document d'orientations ou document-cadre**, s'appuie sur un **diagnostic partagé et territorialisé** portant sur un socle minimal reposant sur :

- ◆ le parc de logements locatifs sociaux ;
- ◆ l'occupation sociale du parc de logements locatifs sociaux ;
- ◆ la demande locative sociale en cours et satisfaite, comprenant l'analyse des attributions au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et aux publics prioritaires.

Ce diagnostic peut être enrichi en fonction des spécificités et problématiques locales. Il peut mettre en avant les caractéristiques propres à certaines parties du territoire intercommunal et permettre la qualification d'enjeux par secteurs géographiques. Il doit donc être proportionné aux enjeux du territoire.

Pour faciliter la prise en main de ces travaux et susciter les échanges, un groupe de travail restreint, émanant de la CIL et présidé par le Président de la CCRM, a été installé dès le 15 mai 2019.

Élaboré par l'AGURAM, le **diagnostic préalable à l'élaboration du document d'orientations**, a été engagé dans la foulée. **La méthodologie retenue et les premiers éléments de cadrage et d'analyse ont été présentés lors de 2 réunions successives, les 1^{er} octobre et 13 novembre 2019.**

Ils se structurent autour des éléments suivants :

- ◆ diagnostic du fonctionnement du parc social de la CCRM : offre, occupation, demande, attributions. Le travail d'analyse s'appuie sur plusieurs échelles territoriales (EPCI, communes, quartiers ou secteurs concentrant des indicateurs de fragilité) ;
- ◆ prise en compte des Conventions d'Utilité Sociale récemment signées entre les bailleurs sociaux et l'EPCI ;
- ◆ définition des enjeux et des orientations stratégiques en matière de peuplement et d'attributions ;
- ◆ élaboration du document-cadre.

Le document d'orientations de la CIL, a été approuvé au Conseil Communautaire du 9 décembre 2021.

Pour rappel, les ambitions recherchées dans le document sont les suivantes :

- ◆ Consacrer 25 % des attributions annuelles effectives de logements sociaux aux demandeurs issus du 1er quartile des demandeurs les plus pauvres ;
- ◆ Amener les bailleurs sociaux à consacrer 25 % de leurs attributions aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable (DALO) et aux ménages jugés prioritaires au titre de l'article L.441.1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- ◆ Fixer des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial afin de rééquilibrer le peuplement des quartiers les plus fragiles ;
- ◆ Définir des modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Suite aux travaux engagés de qualification de l'offre sociale, et des besoins, un travail de concertations a été engagé. Ces différentes phases ont permis d'aboutir à 3 orientations, elles-mêmes déclinées en axes de travail :

- ◆ **Orientation 1 : Améliorer les équilibres de peuplement en :**
 - ◇ Répondant aux objectifs de mixité sociale
 - ◇ Définissant et en prenant en compte les publics prioritaires
 - ◇ Adaptant l'offre aux besoins des ménages et en favorisant le renouvellement du parc ;
- ◆ **Orientation 2 : Faciliter les parcours résidentiels des demandeurs en :**
 - ◇ Apportant une réponse plus adaptée aux demandes de mutations }
 ◇ Accompagnant les ménages fragiles } Prenant en compte les besoins des seniors et des personnes en perte d'autonomie ;
- ◆ **Orientation 3 : Harmoniser le processus de demandes de logements sociaux en :**
 - ◇ Établissant un plan partenarial de la gestion de la demande }
 ◇ Communiquant l'information auprès des demandeurs dans un objectif d'attractivité du parc locatif social de l'EPCI.

Afin de concentrer l'action sur les secteurs les plus en difficultés, et en l'absence de quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur le territoire, 13 quartiers dits « fragiles » ont été définis sur la base de critères quantitatifs (indice de vigilance sociale et indice de vigilance patrimoniale) et qualitatifs (composition socio-économique des ménages, qualité du parc locatif social, fragilité de la copropriété, environnement urbain).

La Convention Intercommunale d'Attributions

Le document d'orientations, une fois adopté par la CIL, permettra d'élaborer la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui constitue la déclinaison opérationnelle de ce document socle**. Elle engage, en effet, chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL.

Pour assurer une déclinaison optimale des orientations et objectifs définis par la CIL, la CIA comportera des engagements qui peuvent être regroupés suivant les 5 catégories suivantes :

- ◆ les engagements en faveur des ménages à bas revenus ;
- ◆ les engagements en faveur des publics prioritaires ;
- ◆ les engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial ;
- ◆ les engagements sur le relogement et l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- ◆ la gouvernance et les instances.

Ces travaux seront menés à bien d'ici 2022, dans la deuxième moitié de la période d'application du PLH, dans le prolongement des travaux d'élaboration du document d'orientations de la CIL.

2- Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des Demandeurs

Afin de fluidifier et structurer les parcours résidentiels au sein du parc social présent sur son territoire, la CCRM devra organiser les conditions de mise en œuvre d'une politique adaptée de l'offre et de la demande : celle-ci s'inscrira dans le cadre du **Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**.

L'objectif de ce plan est notamment d'offrir au demandeur de logement social un service d'information et d'accueil à partir d'un lieu ressource commun et unique aux partenaires et bailleurs sociaux.

La CCRM devra ainsi définir les conditions de mise en œuvre de son plan pour :

- ◆ affirmer un (ou des) lieu(x) d'enregistrement de la demande ;
- ◆ organiser un (ou plusieurs) lieu(x) d'information : réception et information des demandeurs de logements sociaux ;
- ◆ définir des objectifs d'attributions et de mutation de logements, concernant notamment les publics du PDALHPD en lien avec les différents réservataires (État, Conseil départemental, collecteurs, bailleurs sociaux, etc.) ;
- ◆ organiser les actions complémentaires concernant l'accompagnement social des demandeurs notamment les plus fragiles.

Ces travaux seront menés à bien dans la deuxième moitié de la période d'application du PLH, à l'issue de l'élaboration de la CIA.

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

La CCRM a pris la compétence en matière de délégation des aides à la pierre, en étroite concertation avec les services de l'État. Celle-ci est effective depuis le 1^{er} janvier 2021. Elle a permis d'engager une stratégie de développement entre l'EPCI et les bailleurs sociaux, pour mieux calibrer la programmation en logements locatifs sociaux, et répondre, davantage encore, aux besoins des populations locales. Elle visera aussi à mettre en œuvre les dispositions issues de la loi SRU.

CCRM : les objectifs logements aidés : 2017/2022							
	Objectifs globaux 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-lès-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	149	151
Ennery et Richemont							
Pôles relais	80	92	104	10%	8	9	10
Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt, Trémery							
Pôles de proximité	124	145	166	10%	12	15	17
Antilly, Argancy, Chailly-lès Ennery, Charly-Oradour, Fèves, Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois							
Communes rurales	92	113	134	5%	5	6	7

Une **instance de programmation de l'offre sociale** sera envisagée dans ce cadre afin d'assurer la mise en œuvre, le fonctionnement partenarial et la coordination de la programmation. **Dans un souci de pragmatisme, cette instance de programmation s'appuiera sur les orientations définies dans le PLH, par la CIL et dans la future CIA. Elle s'inscrit dans le cadre de la délégation des aides à la pierre**, prise par la CCRM depuis janvier 2021, et visera à faciliter la mise en œuvre des objectifs retenus. En cohérence avec ces documents-cadres, **elle veillera à assurer une diversité de réponses** en fonction des demandes et besoins exprimés, y compris pour les publics spécifiques (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, etc.). Elle visera à prioriser les opérations et à organiser la répartition de l'enveloppe financière pour faciliter les montages financiers des programmes : elle pourra ainsi suivre le développement de l'offre sur 2 à 3 ans et mieux réguler cette programmation.

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

Le PLH prévoit les objectifs de développement de logements locatifs sociaux suivants :

Pour ce qui concerne la diversité des réponses attendues, sur le plan des typologies financières, celles-ci se répartissent comme suit :

- ◆ logements PLUS : au moins 60 %
- ◆ logements PLAI : 30 %
- ◆ logements PLS : maximum 10 %

Pour la période 2017-2021, le bilan est décliné dans le tableau page suivante, en volume et typologies de logements financés. On constate d'emblée un volume de financements de logements sociaux très élevé, correspondant à **714 unités sur 5 années (hors EHPAD ou foyers spécifiques), au lieu de 250 logements fléchés en objectifs initiaux dans le PLH. Ce bilan ramène la production moyenne annuelle à 143 logements sociaux contre 50 attendus.** Si les 5 années affichent toutefois des disparités, ce constat prévaut pour chacune d'entre-elles.

Financements en logements sociaux, hors foyers et logements spécifiques sur le territoire de la CC Rives de Moselle - Bilan 2017-2021 (source : DDT 57)

	PLAI	PLUS	PLS	Total
2017	29	33	10	72
2018	59	99	58	216
2019	68	92	31	191
2020	26	39	21	86
2021	34	88	27	149
Total	216	351	147	714

Les chiffres déclinés dans les tableaux du présent document correspondent à des logements dits « ordinaires ». En effet, sur cette période, on n'enregistre aucun financement concernant des foyers spécifiques ou maisons de retraite médicalisées (EHPAD).

D'un point de vue de la typologie de l'offre, **351 logements PLUS** (49 % au lieu de 60 %) ont été financés, **216 PLAI** (30 %, 30 % prévus) et **147 PLS** (21 % au lieu de 10 %). **Cette répartition affiche un décalage avec les objectifs qualitatifs prévisionnels retenus dans le PLH, au détriment du PLUS et au profit du PLS.** Soulignons toutefois que la proportion de logements financés en PLAI est conforme à l'objectif de départ : **ce premier résultat est encourageant et tend à s'inscrire sur une base plus importante, proche des objectifs demandés par les services de l'État, en Moselle, dans les derniers PLH approuvés (ces objectifs ont en effet été portés à 40 %).** La demande en logements très sociaux est en effet de plus en plus importante et reflète en cela une paupérisation qui s'accroît de la part des demandeurs. Le développement de l'offre nouvelle doit nécessairement prendre en compte cette évolution. Une modification simplifiée du PLH pourrait être envisagée pour retoileter, notamment, les typologies financières déclinées dans les objectifs de production de logements sociaux.

À l'inverse, le **volume de logements sociaux financés en PLUS est en deçà de l'objectif affiché dans le PLH** : un effort devra être réalisé pour diversifier les opérations à venir durant la deuxième période du PLH. Pour autant, le nombre important de logements financés reste, là aussi, très largement supérieur aux objectifs initiaux.

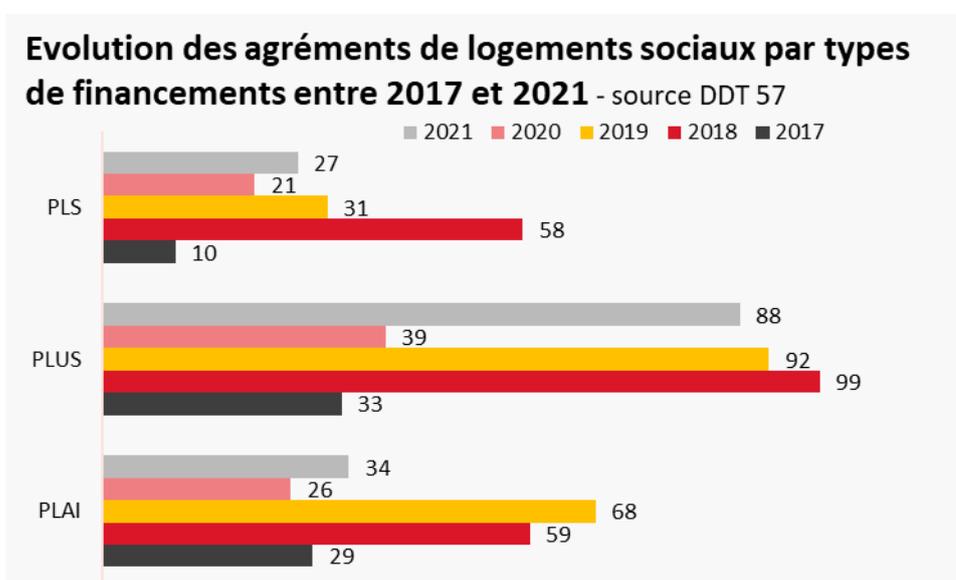
Les opérations financées en PLS sont globalement très supérieures au volume attendu : ces logements correspondent, bien souvent, à de petites, voire moyennes opérations (de 6 à 33 logements). **Elles s'inscrivent dans une recherche de diversification des réponses existantes et de livraison de produits de location dits intermédiaires.** Notons toutefois que ce volume est artificiellement gonflé par une seule et même opération : « Les Opalines », portée par Vilogia à Mondelange comprenant 16 PLAI et 33 PLS. Localisé sur le site d'un ancien EHPAD vide de tout occupant depuis 2016, cette opération de réhabilitation, démarrée fin 2019, donnera naissance à la « Résidence Optidom ». Sur trois étages, le bâtiment comprendra 49 logements adaptés aux seniors, dont 34 T1, 2 T1 bis et 13 T2 avec livraison prévue en fin d'année 2020. Cet immeuble situé à 700 mètres du centre-ville est particulièrement bien situé.



Le projet de « Résidence Optidom » à Mondelange.
Crédit-photo : Républicain Lorrain.

**Financements en logements sociaux, hors foyers et logements spécifiques
sur le territoire de la CC Rives de Moselle – Bilan 2017-2021** (source : DDT 57)

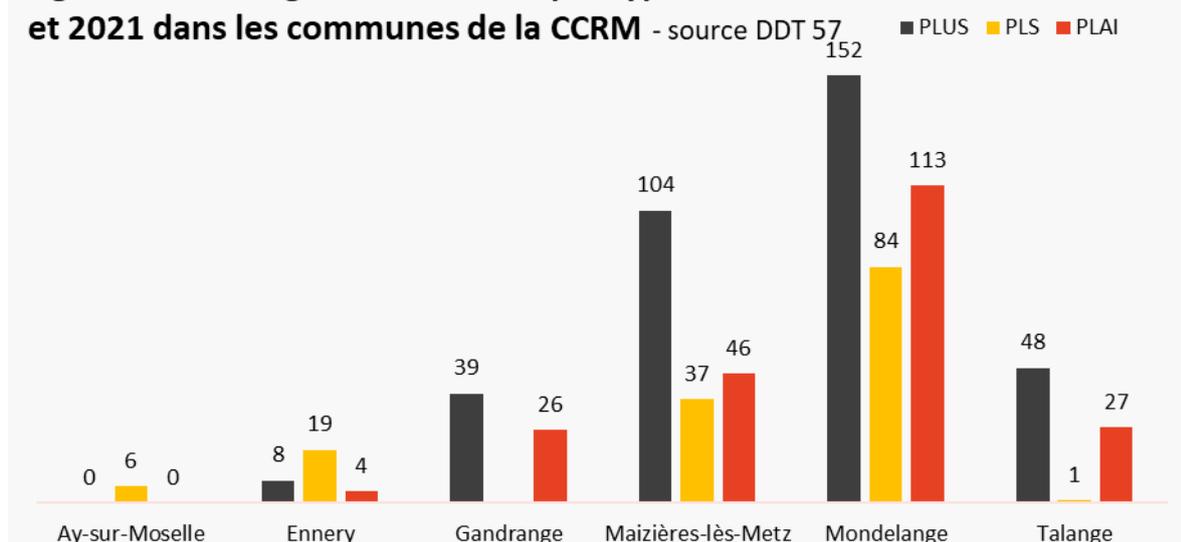
		PLUS	PLS	PLAI
2017	MONDELANGE	16	10	12
	TALANGE	17		17
2018	ENNERY	8	19	4
	MONDELANGE	60	33	45
	AY-SUR-MOSELLE		6	
2019	TALANGE	31		10
	MONDELANGE	71	20	52
2020	MAIZIÈRES-LÈS-METZ	21	11	16
	GANDRANGE	39		26
2021	MONDELANGE		21	
	MAIZIERES-LES-METZ	83	26	30
	MONDELANGE	5	0	4
2021	TALANGE	0	1	0
	Total général	351	147	216



Sur le plan de la répartition territoriale, seulement 6 communes sur 20 sont représentées : durant ces 5 premières années du PLH, seules les communes de Ay-sur-Moselle, Ennery, Gandrange, Maizières-lès-Metz, Mondelange et Talange sont porteuses de l'effort de production de logements publics sociaux.

Si l'on observe de façon détaillée ce bilan, les écarts constatés entre les objectifs initiaux et les résultats enregistrés (voir tableau page suivante) sont importants. **On peut souligner que l'effort de production se répartit sur les communes les plus urbaines de l'EPCI, les mieux dotées en services et équipements. Ce sont aussi les communes qui présentent les volumes de constructions de logements les plus importants.** Pour ce qui relève des deux premières strates de l'armature urbaine - pôles urbains et centres urbains -, seule la commune d'Hagondange, au demeurant très contrainte et ayant produit davantage sur la période précédente, n'enregistre aucune opération sur cette période. Le taux de réalisation à Maizières-lès-Metz est de 374 % avec 187 logements financés contre 50 en prévisionnel.

Agréments de logements sociaux par types de financements entre 2017 et 2021 dans les communes de la CCRM - source DDT



Pour les communes de Mondelange et Talange (centres urbains), le taux de réalisation est de 374 %, les deux communes ayant très largement dépassé leurs objectifs, avec respectivement 349 logements financés contre 90 en prévisionnel à Mondelange et 76 à Talange contre 34 prévus. Le bilan détaillé de la commune de Mondelange est développé dans la partie suivante, à la rubrique concernant les communes SRU.

Ennery a poursuivi son effort de diversification, dans le cadre de la programmation de la ZAC des Bégnennes : elle enregistre 31 logements financés à elle seule contre 7,5 logements prévus au total pour les pôles-relais.

Enfin, la commune d'Ay-sur-Moselle affiche une opération de 6 logements dans le cadre de la réalisation de son écoquartier. Elle réalise, à elle seule, 48 % de l'objectif dévolu à la strate des pôles de proximité.

Aucune opération n'est enregistrée pour les 9 communes rurales. Le PLH n'affichait cependant qu'un objectif de 3 logements prévisionnels pour cette strate.

Sur le **plan qualitatif**, la production en PLUS est en-deçà des objectifs fléchés dans le PLH en valeur relative (49% contre un objectif de 60 %), dans toutes les communes sauf Talange et Gandrange (respectivement 63% et 60% des agréments en PLUS). La production en PLAI atteint globalement l'objectif de 30 %, mais y est inférieure à Ay-sur-Moselle, Ennery, et Maizières-lès-Metz (respectivement 0%, 13 % et 25 %).

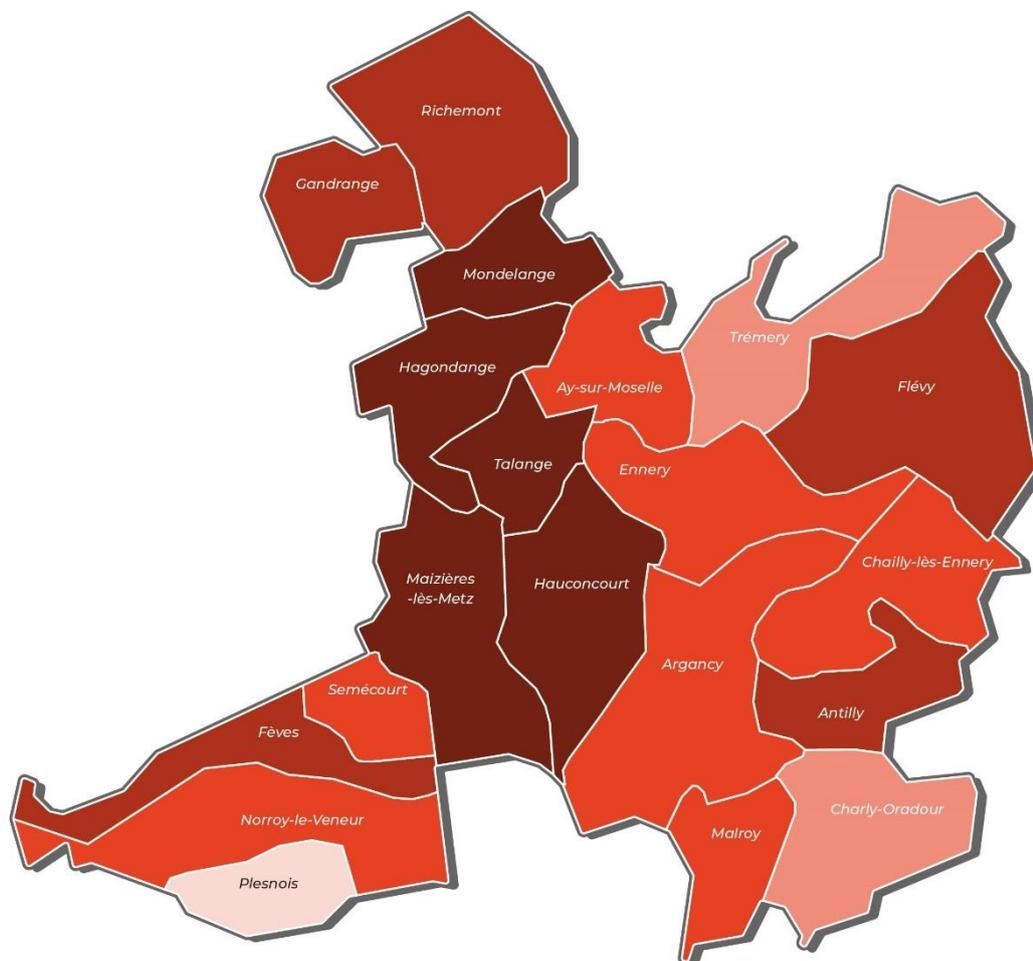
**Bilan de la production de logements sociaux sur la période 2017-2021
et comparaison avec les objectifs du PLH**

CCRM : les objectifs logements aidés								
	Logements locatifs aidés à réaliser – période 2017/2022			Logements locatifs réalisés Période 2017/2021				
	Objectif median sur 6 ans	Pourcentage de LLS	Objectif sur 5 ans	Logts produits	Taux de réalisation sur 5 ans	PLAI	PLUS	PLS
Hagondange	61	20%	50	0	0 %	0	0	0
Maizières-lès-Metz	60	20%	50	187	374%	46	104	37
Pôles Urbains	121	20%	100	187	374%	16	21	11
Mondelange	108	55%	90	349	388%	113	152	84
Talange	41	20%	34	76	224%	27	48	1
Centres urbains	149	25%	124	425	343%	140	200	85
Ennery et Richemont								
Pôles relais	9	10%	7,5	31	413%	4	8	19
Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt, Trémery								
Pôles de proximité	15	10%	12,5	6	48 %	0	0	6
Antilly, Argancy, Chailly-lès Ennery, Charly-Oradour, Fèves, Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois								
Communes rurales	6	5%	5	0	0 %	0	0	0
TOTAL	300		250	714	286 %	216	351	147

offrent, à n'en pas douter, des possibilités de « recyclage du foncier », appelant des réponses novatrices dans les formes urbaines et l'organisation spatiale, ainsi que dans la mixité des statuts d'occupation.

L'un des enjeux de la délégation des aides à la pierre sera bien de rehausser de façon significative l'objectif de production de logements sociaux, pour tendre vers un quasi doublement de l'objectif annuel.

MÉNAGES TRÈS MODESTES



La capacité à faire évoluer les typologies financières des logements produits, pour ce qui relève des logements très sociaux (PLAI), devra aussi être revisitée : l'objectif de 30 % affiché dans le PLH pour la production de

logements PLAI pourrait être porté à 40 % afin de rapprocher les besoins latents et exprimés des programmes livrés.

4.1.- Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

Mondelange est la seule commune déficitaire en logements sociaux sur le territoire, au sens de la loi SRU. Sa situation a toutefois beaucoup évolué ces dernières années, sous l'impulsion d'une évidente volonté municipale. Le volume de logements sociaux financés, notamment ces 5 dernières années, devrait lui permettre de résorber prochainement son déficit, sous réserve de la réalisation effective des opérations programmées.

Les éléments déclinés ci-dessous reprennent ce qui relève de la production de logements sociaux pour la commune. Les leviers activés par la municipalité dans le cadre de son PLU sont développés dans le bilan de l'action 1.

Les opérations référencées sur ces 5 dernières années sont déclinées dans le tableau ci-après.

Année de gestion (agrément octroyé)	Nom de l'organisme	Nom de l'opération	Nature opération	Produit	Nbre logts LLS	Observations
2017	S.A. LOGIEST	rue de la Gare => 93 rue d'Amnéville	NEUF	PLAI	10	annulée => agréments transférés rue d'Amnéville
2017	S.A. LOGIEST	rue de la Gare => 93 rue d'Amnéville	NEUF	PLUS	19	annulée => agréments transférés rue d'Amnéville
2017	S.A. VILOGIA	rue de Metz	NEUF	PLAI	12	
2017	S.A. VILOGIA	rue de Metz	NEUF	PLUS	16	contre 18 engagés
2017	S.A. VILOGIA	rue de Metz	NEUF	PLS	10	
2017	S.A. EST HABITAT CONSTRUCTION	rue de Metz	NEUF	PLAI	16	ANNULÉE
2017	S.A. EST HABITAT CONSTRUCTION	rue de Metz	NEUF	PLUS	24	ANNULÉE
2018	S.A. BATIGÈRE	rue des Ponts	NEUF	PLUS	29	
2018	S.A. BATIGÈRE	rue des Ponts	NEUF	PLAI	12	
2018	S.A. LOGIEST	93 rue d'Amnéville	NEUF	PLUS	31	dont 19 de l'opération annulée de 2017
2018	S.A. LOGIEST	93 rue d'Amnéville	NEUF	PLAI	17	dont 10 de l'opération annulée de 2017
2018	S.A. VILOGIA	rue des Fleurs Les Opalines	NEUF	PLAI	16	
2018	S.A. VILOGIA	rue des Fleurs Les Opalines	NEUF	PLS	33	
2019	S.A. IMMOBILIÈRE 3F GRAND-EST	rue des Artisans (1ère tranche)	NEUF	PLUS	13	

2019	S.A. IMMOBILIÈRE 3F GRAND-EST	rue des Artisans (1ère tranche)	NEUF	PLAI	6	
2019	S.A. BATIGÈRE	rue des Ponts	NEUF	PLUS	3	
2019	S.A. BATIGÈRE	rue des Ponts	NEUF	PLAI	3	
2019	S.A. IMMOBILIÈRE 3F GRAND-EST	rue des Artisans (2ème tranche)	NEUF	PLUS	27	
2019	S.A. IMMOBILIÈRE 3F GRAND-EST	rue des Artisans (2ème tranche)	NEUF	PLAI	17	
2019	S.A. VILOGIA	rue de la Gare	NEUF	PLUS	28	
2019	S.A. VILOGIA	rue de la Gare	NEUF	PLAI	26	
2019	S.A. VILOGIA	rue de la Gare	NEUF	PLS	20	
2020	S.A. VILOGIA	Rue des Artisans	NEUF	PLS	21	
2021	BATIGERE	rue de Metz	NEUF	PLAI	4	
2021	BATIGERE	rue de Metz	NEUF	PLUS	5	
	TOTAL	logements sociaux financés			349	
	dont	logements PLAI			113	
		logements PLUS			152	
		logements PLS			84	

BILAN DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À MONDELANGE DE 2017 A 2021 (source : DDT 57)

Au total, **349 logements sociaux ont été financés sur cette période 2017-2021.**

Le **bilan triennal, communiqué par la DDT 57**, pour cette période fait apparaître les éléments récapitulatifs suivants¹ :

**Récapitulatif des objectifs triennaux pour la période 2017-2019
et bilan SRU provisoire pour la commune de Mondelange**

Obligation triennale 2017-2019	70 logements sociaux dont 21 PLAI minimum (30 %) et 21 PLS maximum (30 %)	
Logements agréés ou conventionnés entre 2017 et 2019 décomptables dans le bilan SRU	319 logements sociaux	(a)
Variation d'inventaire 2016 et 2019	6 logements sociaux	(b)
Logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1 ^{er} janvier 2019	2 logements sociaux	(c)
Logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2017-2019	0 logements sociaux	(d)
BILAN TRIENNAL PROVISOIRE 2017-2019 (a)+(b)-(c)-(d)	309 logements sociaux	

¹ Source : DDT 57, données du bilan triennal.

Sur le plan qualitatif cette fois, sur les 319 agréments octroyés pour cette période, on peut dresser les constats suivants :

- . 109 PLAI financés soit 34 % de la production (contre 30 % fléchés en objectif initial) ;
- . 147 PLUS soit 46 % de la production ;
- . 63 PLS soit 20 % de la production.

Cette répartition est tout à fait conforme aux objectifs fixés. Elle affiche même un léger dépassement pour la production en logements très sociaux.

Mondelange affichait un déficit de 173 logements sociaux au dernier inventaire SRU en date du 1^{er} janvier 2020. **Ce déficit devrait donc être intégralement résorbé : sa résorption reste subordonnée à la réalisation effective des opérations programmées.**

Les objectifs pour le prochain bilan triennal (2020-2022) sont de 97 logements sociaux, dont un minimum de 29 PLAI, et un maximum de 29 PLS.

Or, d'après les résultats fournis dans le dernier bilan triennal 2017-2019, le report potentiel sur le prochain bilan triennal s'élève à 249 logements, dont 87 PLAI et 42 PLS.

Au regard des programmes de logements globaux engagés par la commune et de son dynamisme de construction, celle-ci devra toutefois être vigilante et maintenir une programmation de logements sociaux dans les années à venir pour conserver, à minima, une part de 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales.

A l'échelle de l'intercommunalité, on enregistre globalement les évolutions suivantes pour les communes SRU :

Évolution du déficit SRU sur le territoire de la CC Rives de Moselle

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Maizières-lès-Metz	néant						
Mondelange	217	215	210	199	195	191	173
Talange	néant						
CCRM	217	215	210	199	195	191	173

Source : Inventaire SRU - DDT 57.

4.2.- Les logements conventionnés dans le parc privé

Les éléments mobilisés auprès des services de l'ANAH permettent, par ailleurs, d'apprécier le bilan de la production de logements conventionnés, avec ou sans travaux sur cette même période, lesquels participent aussi à l'objectif de production de logements sociaux. Cette production, certes plus marginale, correspond à 17 logements conventionnés avec travaux (dont 6 à Talange et Gandrange) et 24 logements conventionnés sans travaux (dont 19 logements sociaux). Seuls les logements dits « sociaux » sont comptabilisés dans l'inventaire effectué chaque année par les services de l'État au titre de l'article 55, ce qui porte le bilan effectif à 36 logements conventionnés dans le parc privé pour cette période 2017-2021 (voir tableaux ci-après).

Nombre de logements ayant fait l'objet d'un conventionnement avec travaux sur la période 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
ARGANCY					
FÈVES					
GANDRANGE			2	4	
HAGONDANGE	1				1
MAIZIÈRES-LÈS-METZ					
MONDELANGE					
RICHEMONT	2			1	
TALANGE	1		1	4	
Total CCRM	4		3	9	1

Source : ANAH.

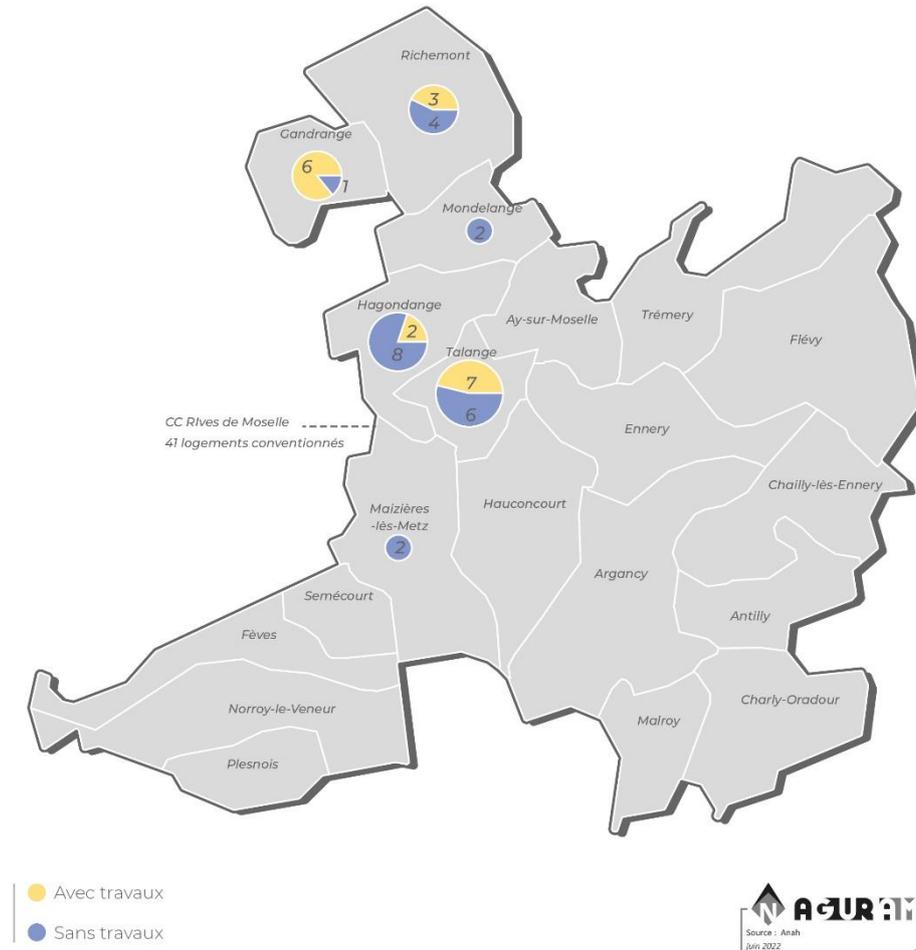
Nombre de logements ayant fait l'objet d'un conventionnement sans travaux sur la période 2017-2021

	2017		2018		2019		2020		2021		Total général	
	Social	Intermédiaire	Social	Intermédiaire	Social	Intermédiaire	Social	Intermédiaire	Social	Intermédiaire	Social	Intermédiaire
GANDRANGE					1							
HAGONDANGE			3		1	1	3					
MAIZIÈRES-LÈS-METZ	1						1					
MONDELANGE	1			1								
RICHEMONT	2		1				1					
TALANGE				1	5	1						
CCRM	4		4	2	7	2	5					

Source : ANAH.

L'OPAH, engagée par la CC Rives de Moselle est, bien entendu, un levier à la production de logements conventionnés dans le parc privé (voir fiche-action n° 4).

LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ENTRE 2017 ET 2021



5- Définir des conditions d'accompagnement du développement du parc social

La Communauté de communes Rives de Moselle a décidé, par délibération en date du 11 juillet 2019, de mettre en place un dispositif **d'aide à la construction de logements locatifs sociaux**. L'aide proposée permet ainsi de répondre en partie à la deuxième orientation du PLH visant à « assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins », tout en anticipant la prise de délégation des aides à la pierre.

Ces dispositions concernent toute opération de construction de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLUS ou PLS, bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, sur l'ensemble du territoire communautaire. Les bailleurs sociaux disposant d'une Convention d'Utilité Sociale cosignée par l'EPCI sont prioritaires. Les opérations de démolition-reconstruction sont également éligibles, mais seule la partie reconstruction fera l'objet d'une aide.

L'aide de la CCRM est une aide forfaitaire au logement produit en PLUS, PLAI ou PLS, répartie de la manière suivante :

- ◆ PLAI : 4 000 € par logement
- ◆ PLUS : 2 000 € par logement
- ◆ PLS : 1 000 € par logement

La commission se réserve la possibilité de décider d'un montant maximum à subventionner en fonction des projets présentés, possiblement inférieur au montant auquel il est possible de prétendre en application du barème susmentionné. Les aides suivantes ont déjà été accordées :

En 2020 :

- ◆ 124 000 € pour la construction de 47 logements Rue des Ponts à Mondelange (15 PLAI et 32 PLUS) par BATIGERE
- ◆ 180 000 € pour la construction de 74 logements Rue de la Gare à Mondelange (26 PLAI, 28 PLUS et 20 PLS)
- ◆ 150 000 € Pour la réhabilitation de 49 logements Rue des Fleurs à Mondelange (16 PLAI et 33 PLUS).

En 2021 :

- ◆ 16 000 € pour la démolition de 16 logements PLAI par VIVEST - Rue des Roses à Mondelange
- ◆ 448 000 € pour la réhabilitation de 64 logements par VIVEST - Rue des Roses à Mondelange

Par ailleurs, la CCRM finance certaines opérations de réhabilitation de logements sociaux, dans le cadre prévu par le PLH de modernisation du parc social. Depuis la mise en place récente de cette disposition, une opération a fait l'objet d'un soutien : il s'agit du programme de transformation du Foyer de Travailleurs Migrants appartenant à Présence Habitat en résidence sociale (40 PLAI), situé au 4, rue Coluche à Maizières-lès-Metz, pour un montant de 150 000 €. Une autre opération de réhabilitation de la résidence seniors « Les Opalines » sise 1 bis, rue des Fleurs à Mondelange, portée cette fois par Vilogia, est actuellement en cours d'instruction.

La CCRM poursuit, par ailleurs, la prise en charge des garanties d'emprunt (prise en charge à parité avec la commune accueillant le programme et sous réserve de la garantie apportée par celle-ci), tant sur la construction neuve que les opérations en réhabilitation).

Depuis septembre 2018, elle a ainsi garanti les prêts de 21 opérations (11 projets en construction neuve, 2 en acquisition-amélioration, 3 issues de la transformation du foyer de travailleurs migrants de Maizières-lès-Metz, et 5 en réhabilitation) pour un montant cumulé de 21,5 millions d'euros. Le tableau récapitulatif ci-dessous décline précisément ce bilan.

Garanties d'emprunts de la CCRM : récapitulatif depuis 2018

Bailleur	Adresse	Projet	Montant
BATIGÈRE	Impasse de la Falouche MAIZIÈRES	Réhabilitation de 126 logements	409 180 €
PRÉSENCE HABITAT	40 Grand' Rue / 3 à 5 Rue Lafayette MAIZIÈRES	Réhabilitation de 50 logements	250 000 €
PRÉSENCE HABITAT	40 Grand' Rue MAIZIÈRES	Réhabilitation de 2 logements	19 141 €
PRÉSENCE HABITAT	3 à 5 Rue Lafayette MAIZIÈRES	Réhabilitation résidence autonomie	245 000 €
LOGIEST	Rue Paul Eluard TALANGE	Construction de 75 logements seniors	4 527 140 €
VILOGIA	Rue de Metz MONDELANGE	Construction en VEFA de 38 LLS (PLUS, PLAI)	1 682 333 €
VILOGIA	Rue de Metz MONDELANGE	Construction en VEFA de 38 LLS (PLS)	464 040 €
VILOGIA	Rue des Fleurs MONDELANGE	Acquisition-Amélioration de 49 LLS (PLAI/PLS)	1 216 235 €
BATIGÈRE	Impasse de la Falouche MAIZIÈRES	Réhabilitation de 126 logements	2 224 000 €
BATIGÈRE	ZAC des Begnennes ENNERY	Construction de 31 logements (PLS)	840 500 €
BATIGÈRE	ZAC des Begnennes ENNERY	Construction de 31 logements (PLUS-PLAI)	594 000 €
3F GRAND EST	Rue des Artisans MONDELANGE	Construction en VEFA de 19 LLS (PLAI/PLUS)	480 617 €
3F GRAND EST	Rue des Artisans MONDELANGE	Construction en VEFA de 44 LLS (PLAI/PLUS)	1 158 045 €
PRESENCE HABITAT	Rue Coluche MAIZIERES	transf. FTM en Pension de famille (25 PLAI)	507 000 €
PRESENCE HABITAT	Rue Coluche MAIZIERES	transf. FTM en RS (40 PLAI)	670 525 €
PRESENCE HABITAT	Rue Coluche MAIZIERES	transf. FTM en 5 logements (PLAI)	36 775 €
VIVEST	Rue Sépard et Wodli HAGONDANGE	Construction de 15 LLS (PLUS/PLAI)	359 765 €
VIVEST	Route de Thionville MAIZIERES	Construction en VEFA de 48 LLS (PLUS/PLAI/PLS)	1 380 097 €
VILOGIA	Rue de la Gare MONDELANGE	Construction en VEFA de 74 LLS (PLUS/PLAI/PLS)	2 123 976 €
VILOGIA	Rue de la Gare MONDELANGE	Construction en VEFA de 38 LLS (PLUS/PLAI/PLS)	1 073 187 €
VILOGIA	Rue des Fleurs MONDELANGE	Acquisition-Amélioration de 49 LLS (PLAI/PLS)	1 216 235 €

Source : CC Rives de Moselle

ACTION 3 : DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ACCESSION AIDÉE

3.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◆ répondre à la demande du territoire de produits plus abordables (environ 20% en dessous des prix du marché) ;
- ◆ sécuriser l'accèsion dans l'ancien.

3.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action envisage de :

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

Cette action n'a pas encore été engagée à ce jour : en revanche, et comme décliné dans le bilan concernant l'action n° 1 « Renforcer les moyens de maîtrise du foncier » en début de document, elle constitue l'une des pistes sur lesquelles la CC Rives de Moselle pourrait poursuivre le travail déjà réalisé, en lien avec l'étude de stratégie foncière menée à bien.

2- Assurer la promotion du dispositif d'accession aidée en neuf et dans l'ancien (Prêt à Taux Zéro)

La Communauté de Communes a délibéré en faveur de la mise en place d'un dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété, dénommé PASS' Logement, permettant aux acquéreurs d'un bien immobilier (neuf ou ancien) d'obtenir, sous conditions, une subvention d'un montant forfaitaire de 5 000 euros, indépendamment de leur situation matrimoniale ou patrimoniale.

Ainsi, pour prétendre à l'octroi de cette subvention, les conditions ci-après doivent être respectées :

- ◆ être primo-accédant : le ménage acquiert un bien immobilier pour la première fois ;
- ◆ avoir présenté son projet auprès du C.A.L.M. (Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle) ;
- ◆ disposer de ressources inférieures aux plafonds ci-dessous :

Les plafonds de ressources sont ceux correspondant au Prêt à Taux Zéro (au 1^{er} janvier 2022) :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B2	Zone C
1	27 000 €	24 000 €
2	37 800 €	33 600 €
3	45 900 €	40 800 €
4	54 000 €	48 000 €
5	62 100 €	55 200 €
6	70 200 €	62 400 €
7	78 300 €	69 600 €
8 et plus	86 400 €	76 800 €

Les ressources prises en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de la dernière année précédant celle au cours de laquelle la demande a été effectuée (revenu fiscal de référence de 2019 pour une demande déposée en 2020).

Dans le cas de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf :

- ◆ La surface du terrain ne doit pas dépasser 500 m² ;
- ◆ Le coût du logement ne doit aller au-delà de 2 600 € TTC / m² (prix de vente) ;
- ◆ Le projet doit reposer sur la production d'un habitat durable avec l'objectif d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure (Cep) ou égale à la RT 2012.
- ◆ Dans le cas de l'acquisition d'un logement ancien :
- ◆ Le prix ne devra pas excéder 1 500 €/m² pour les étiquettes A, B, C, D et 1 350 €/m² pour les étiquettes E, F, G sous réserve de l'engagement de réaliser des travaux d'économie d'énergie.
- ◆ En contrepartie de l'aide versée par la Communauté de communes Rives de Moselle, le ménage s'engage :
- ◆ à habiter personnellement le logement au plus tard dans les 3 ans suivant l'octroi de la subvention, à titre de résidence principale, durant une période minimum de 5 ans
- ◆ à ne pas louer le bien durant cette période de 5 ans.
- ◆ en cas de vente du logement dans les 5 ans, à en informer la Communauté de Communes Rives de Moselle par écrit et à lui restituer intégralement les aides perçues.



Sur les premières années du dispositif (2019-2021), 16 dossiers ont été validés, pour un total de 80 000 €.

3- Définir les conditions de ventes des logements sociaux

Cette action n'a pas encore été engagée à ce jour : pour la restituer dans une approche plus globale, elle fera l'objet d'une réflexion à partager, dans la poursuite des travaux liés à la prise de délégation des aides à la pierre.

4- Définir les conditions de mise en œuvre d'une prime pour les ménages primo-accédants

Cette action renvoie au dispositif « Pass'logement » développé à la page précédente, dans ce bilan.

5- Sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien

En parallèle de son dispositif « Pass' logement », la CCRM a également développé **un partenariat avec l'ADIL 57**, Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Moselle : cet organisme a pour objet d'informer le public sur toute question touchant au logement et à l'habitat. L'information dispensée repose sur une compétence juridique et financière, complète, neutre, personnalisée et gratuite. Elle vise à favoriser, notamment, le bon déroulement des projets d'accession à la propriété des ménages - dans le neuf ou dans l'ancien - et permettre aux usagers, en particulier aux personnes défavorisées, de disposer de tous les éléments permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant.

Le contact direct avec le public est privilégié dans la mesure du possible : un service d'accueil et d'information est assuré au siège de l'association, à Metz, les jours ouvrés ainsi qu'une permanence téléphonique.

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

4.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◆ répondre à la demande du territoire de produits plus abordables (environ 20 % en dessous des prix du marché) ;
- ◆ sécuriser l'accès dans l'ancien.

4.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action envisage de :

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

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat axée sur l'habitat inadapté, énergivore et dégradé, a été engagée en 2015.

Les principales problématiques retenues ont été identifiées comme prioritaires par les élus de la CCRM et par l'Anah :

- ◆ lutter contre la précarité énergétique ;
- ◆ adapter les logements occupés par leurs propriétaires au vieillissement et au handicap ;
- ◆ repérer et traiter les situations d'habitat indigne, insalubre, occupé ou vacant ;
- ◆ maintenir et développer un parc de logements privés à occupation sociale ;
- ◆ augmenter le parc locatif privé accessible.

Le bilan, établi au terme des 3 premières années de l'opération (période 2015 à 2017), a fait apparaître une **forte dynamique du dispositif. Ce dernier a permis de financer des projets de rénovation de 153 logements appartenant à des propriétaires occupants modestes ou très modestes, pour un total de 1,3 millions d'euros de subventions pour plus de 2,5 millions d'euros de travaux (ANAH et CCRM), ainsi que des projets de rénovation et de remise sur le marché de 12 logements locatifs, tous très dégradés, pour un montant de 235 000 euros pour un total de plus de 630 000 euros de travaux.**

Une étude préalable à la mise en place du Programme Local de l'Habitat (PLH), ainsi qu'une étude sur la vacance des logements (1 600 logements vacants) sur le territoire de la Communauté de Communes, ont permis de faire **le constat que les besoins de modernisation et de renouvellement du parc ancien étaient encore particulièrement importants.**

Ainsi, afin de poursuivre la dynamique de l'OPAH, et conformément aux actions détaillées dans le cadre du PLH permettant d'intervenir sur plusieurs leviers d'intervention compatibles avec les objectifs d'intervention de l'ANAH en faveur des propriétaires privés, **une prorogation de l'OPAH sur les années 2018 et 2019 a été signée par avenant en date du 09 novembre 2017.**

Le volume global annuel de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH pour ces années reste identique à celui qui a été prévu par l'OPAH initiale **(87 logements par an, soit un total de 174 logements sur la période du présent avenant)**. Toutefois, tout en conservant ce volume d'intervention, **il est apparu nécessaire de mettre**

en place un financement spécifique des syndicats de copropriétaires s'engageant dans des travaux de rénovation énergétique pour un volume de 25 logements par an appartenant à des propriétaires occupants et de 10 logements par an appartenant à des propriétaires bailleurs.

Compte tenu de l'échéance prochaine du dispositif actuel, et face aux besoins subsistants sur le territoire, la Communauté de Communes, en accord avec l'ANAH, a décidé de poursuivre son action en faveur de l'habitat privé.

L'évaluation du programme qui a pris fin en décembre 2019 a permis d'apprécier l'efficacité des actions mises en œuvre sur la base des objectifs fixés, des moyens mis en œuvre et des résultats obtenus.

En effet, les objectifs fixés lors de la prorogation 2018-2019 ont été atteints, voire dépassés, à savoir :

	Propriétaires conseillés	Propriétaires aidés	Total des subventions	Participation CCRM
Propriétaires occupants	480	181	956 845 €	173 287 €
Propriétaires bailleurs	13 représentants, 21 logements locatifs	7 représentants, 12 logements locatifs	572 275 €	45 192 €

Source : ANAH

Le bilan précis, correspondant aux 3 premières années de mise en œuvre du PLH, est décliné dans le tableau ci-dessous. Il fait apparaître les montants des aides apportées par la CCRM, en complément des aides de l'ANAH :

BILAN PARTIEL DE L'OPAH DE LA CCRM – PÉRIODE 2017-2019

2017-2019	OPAH (Propriétaires Occupants)					OPAH (Propriétaires Bailleurs)				
	Nombre de dossiers déposés	Nombre de dossiers refusés	Nombre de dossiers en cours	Nombre de dossiers payés	Montant apporté par la CCRM	Nombre de dossiers déposés	Nombre de dossiers refusés	Nombre de dossiers en cours	Nombre de dossiers payés	Montant apporté par la CCRM
ANTILLY	0	0	0	0	- €	0	0	0	0	- €
ARGANCY	5	2	2	1	1 314,00 €	0	0	0	0	- €
AY-SUR-MOSELLE	5	1	0	4	2 236,90 €	0	0	0	0	- €
CHAILLY-LÈS-ENNERY	1	0	0	1	753,00 €	0	0	0	0	- €
CHARLY-ORADOUR	0	0	0	0	- €	0	0	0	0	- €
ENNERY	3	2	1	0	- €	0	0	0	0	- €
FÈVES	5	1	1	3	1 581,00 €	0	0	0	0	- €
FLÉVY	1	0	0	1	517,00 €	0	0	0	0	- €
GANDRANGE	7	2	0	5	4 142,00 €	2	0	1	1	7 653,00 €

HAGONDANG E	19	8	5	6	3 536,00 €	1	0	0	1	2 321,00 €
HAUCONCOURT	2	0	0	2	1 665,00 €	0	0	0	0	- €
MAIZIÈRES-LÈS-METZ	31	15	5	11	6 120,00 €	1	0	1	0	- €
MALROY	1	0	1	0	- €	0	0	0	0	- €
MONDELANGE	25	11	4	10	7 374,00 €	0	0	0	0	- €
NORROY-LE VENEUR	0	0	0	0	- €	0	0	0	0	- €
PLESNOIS	0	0	0	0	- €	0	0	0	0	- €
RICHEMONT	9	5	0	4	1 826,00 €	1	0	0	1	6 628,00 €
SEMÉCOURT	0	0	0	0	- €	0	0	0	0	- €
TALANGE	28	15	1	12	6 576,00 €	1	0	0	1	4 425,00 €
TRÉMERY	2	1	0	1	431,00 €	0	0	0	0	- €
TOTAL	144	63	20	61	38 071,90 €	6	0	2	4	21 027,00 €

Source : CC Rives de Moselle

Les aides de la CCRM sur les 3 premières années du PLH ont ainsi concerné :

- ◇ **81 dossiers acceptés en faveur des propriétaires occupants pour un montant global de 38 072 euros**, soit une aide moyenne par dossier payé de 624 euros ;
- ◇ **6 dossiers acceptés en faveur des propriétaires bailleurs pour un montant global de 21 027 euros**, soit une aide moyenne par dossier payé de 5 257 euros.

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH, le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle, a préconisé une poursuite de l'opération sur la base des objectifs précisés ci-dessus.

Cette action s'inscrit dans une démarche globale articulée autour de thématiques prioritaires, alliant outils incitatifs et coercitifs, afin de lutter contre l'habitat dégradé, indigne, la précarité énergétique, les copropriétés fragiles voire dégradées, l'inadaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées, la vacance, etc.

Les **objectifs prioritaires d'intervention** concernent les thématiques suivantes :

- ◆ la mise aux normes de confort des logements occupés par des propriétaires occupants ;
- ◆ le traitement des logements locatifs nécessitant des travaux lourds de rénovation et de mise aux normes ;
- ◆ la remise sur le marché des logements vacants en favorisant le développement d'une offre locative privée de qualité et à loyer maîtrisé ;
- ◆ la lutte contre l'habitat indigne ;
- ◆ la réalisation de travaux de rénovation d'énergie, plus économes et permettant une maîtrise des dépenses énergétiques par les ménages ;
- ◆ la réalisation de travaux d'adaptation liés à la perte d'autonomie favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ;
- ◆ l'accompagnement des copropriétés ;
- ◆ la prise en compte des spécificités architecturales du territoire.

Une **nouvelle convention d'OPAH a été signée le 19 juin 2020 entre la CCRM et l'ANAH**, pour la **période 2020-2022, avec un effet rétroactif au 2 janvier 2020**. Les **champs d'intervention** sont les suivants :

◇ logements locatifs : les logements indignes et très dégradés et les logements peu ou pas dégradés pour des projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques (gain minimal de 35 %). L'objectif quantitatif est de traiter 30 logements (18 logements indignes ou très dégradés, et 12 logements énergivores) :

◇ logements occupés par leur propriétaire : résorption de la précarité énergétique (gain minimum de 25 %, majoration si le gain énergétique est de 35 %), résorption de l'insalubrité et de l'indignité, adaptation des logements au vieillissement et au handicap. L'objectif quantitatif est de traiter 156 dossiers :

✓ 6 logements indignes ou très dégradés

✓ 90 logements en situation de précarité énergétique

✓ 60 dossiers pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap

Compte tenu des caractéristiques de l'habitat dégradé, **l'aide aux propriétaires occupants disposant de ressources modestes ou très modestes, et le développement d'une offre de logement locatif à loyer social, constituent les principaux enjeux du territoire.**

Les **objectifs** poursuivis sont les suivants :

- ◆ **lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du Programme « Habiter Mieux »** en accordant une aide supplémentaire de 500 euros aux propriétaires occupants réalisant des travaux financés par l'Anah et bénéficiant de l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) ;
- ◆ **favoriser l'autonomie des seniors (plus de 60 ans) et personnes handicapées** en participant à hauteur de 10 % aux travaux subventionnés par l'Anah ;
- ◆ **lutter contre l'habitat indigne et très dégradé** en participant à hauteur de 10 % des travaux subventionnés pour les propriétaires occupants ou au titre du conventionnement pour les propriétaires bailleurs ;
- ◆ **favoriser le conventionnement social** en participant à hauteur de 10 % de la dépense subventionnable de l'Anah pour les propriétaires bailleurs privés qui s'engagent dans un conventionnement avec travaux et sans travaux ;
- ◆ **développer des actions d'information, de sensibilisation des syndicats et conseils syndicaux** en vue de l'accompagnement des copropriétés dans la détermination de programmes de travaux, qu'il s'agisse de copropriétés fragiles ou de copropriétés en difficulté. Une attention particulière sera portée sur l'articulation de l'opération avec le dispositif Habiter Mieux Copropriétés mobilisant une aide collective sous AMO et les actions mises en place dans le cadre du Programme Opérationnel d'Accompagnement des Copropriétés (P.O.P.A.C).

Cette **nouvelle convention d'OPAH** pour la **période 2020-2022** est en cours, et présentent d'excellents résultats sur le volet propriétaires occupants :

En 2020 :

- ◆ 85 propriétaires occupants aidés : 24 pour des travaux liés à la perte d'autonomie, 60 pour des travaux d'économies d'énergie (dont 30 Agilité), et 1 pour des travaux de sortie d'insalubrité.
- ◆ 3 propriétaires bailleurs aidés soit 4 logements locatifs réhabilités, Tous très dégradés et énergivores, et conventionnés après travaux. 3 étaient vacants avant travaux.

En 2021 :

- ◆ 87 propriétaires occupants aidés : 43 pour des travaux liés à la perte d'autonomie (dont 3 aides techniques) et 44 pour des travaux d'économies d'énergie (Habiter Mieux Sérénité).

- ◆ Un dossier de propriétaire bailleur déposé en 2021 et engagé en 2022, soit 2 logements locatifs réhabilités à Richemont, tous deux très dégradés et énergivores, vacants, et conventionnés après travaux.

2- Conforter la dynamique sur la rénovation énergétique

L'action de la CCRM en matière de sensibilisation aux questions de rénovation énergétique s'est poursuivie durant ces 3 premières années du PLH, à travers différents outils et partenariats :

- ◆ en prenant appui sur l'**OPAH** dans les objectifs définis ci-dessus, et **sur le CALM** qui anime ce dispositif et sensibilise les propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs aux aides mobilisables pour améliorer les performances énergétiques du parc de logements existant ;
- ◆ grâce aux **aides directes mobilisées par l'EPCI** en faveur du développement durable (voir point 6, dans le bilan de cette même action) ;
- ◆ dans le cadre du **partenariat avec l'ADIL** qui prévoit des permanences d'accueil en son siège avec la mise à disposition d'informations sur le logement et/ou le renvoi des particuliers vers les partenaires habilités sur ces sujets ;
- ◆ **La Communauté de Communes Rives de Moselle a également établi un partenariat avec l'ALEC du Pays Messin pour permettre aux habitants du territoire intercommunal d'obtenir des conseils pour leurs projets d'économies d'énergie**

3- Inciter le public âgé à réaliser des travaux d'amélioration et d'adaptation de son logement

Cette action, en faveur d'un public spécifique, s'est appuyée sur les outils et partenariats précédemment cités :

- ◆ en prenant appui sur l'**OPAH** dans les objectifs définis ci-dessus et **sur le CALM** qui anime ce dispositif et sensibilise les propriétaires occupants âgés aux aides mobilisables pour améliorer les performances énergétiques de leur logement ;
- ◆ grâce aux **aides directes mobilisées par l'EPCI** en faveur du développement durable (voir point 6, dans le bilan de cette même action).

4- Mettre en œuvre un plan de récupération de la vacance

L'objectif de résorption de la vacance fixé dans le PLH prévoit de récupérer 10 % du parc de logements vacants depuis plus de 2 ans dans tous les secteurs soit 15 à 20 logements par an.

Le tableau suivant, issu du PLH, traduit cette volonté :

CCRM : Objectifs de développement : offre nouvelle et récupération de logements vacants								
	Offre nouvelle base 2017/2022			Dont offre nouvelle			Dont objectif de récupération de 10 % de logements vacants	
	Mini	Médian	Maxi	Mini	Médian	Maxi	Volume de logts	% par strate
Hagondange	288	306	324	264	282	300	24	22 %

Maizières-les-Metz	282	300	318	264	282	300	18	22 %
Pôles Urbains	570	606	642	528	564	600	42	44 %
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								
Pôle- relais	80	92	104	72	84	96	8	7 %
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt, Trémery								
Pôles de proximité	124	145	166	114	135	156	10	11,5 %
Antilly, Argancy, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Fèves, Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois								
Communes rurales	92	113	134	84	105	126	8	9,3 %

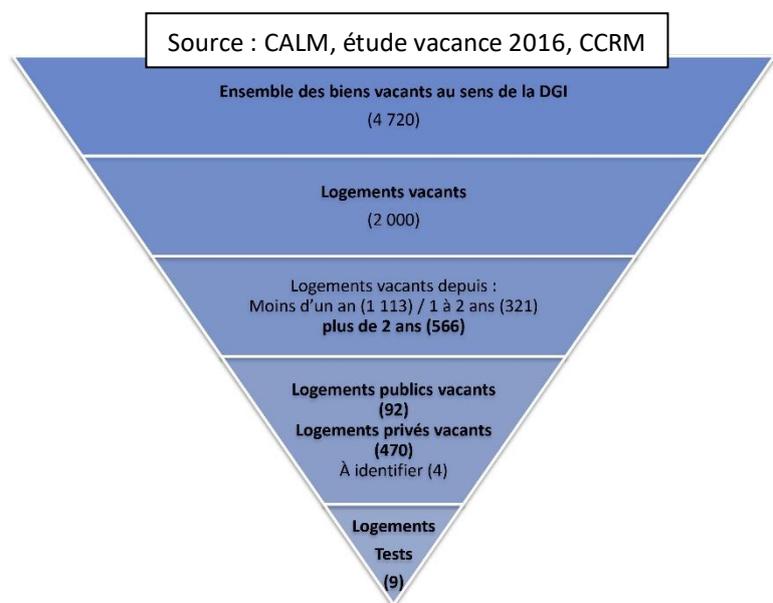
Malgré l'engagement des différents dispositifs opérationnels en faveur de la requalification du parc privé, les données statistiques de l'INSEE ou des services fiscaux, ont révélé un taux de vacance en hausse régulière depuis 2007 sur le territoire.

Afin de qualifier **la vacance réelle** pouvant témoigner de diverses situations, la Communauté de Communes « Rives de Moselle » a conduit une étude en 2016/2017, confiée au Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM), **pour identifier les logements vacants depuis plus de deux ans² (vacance structurelle)**.

Au premier 1^{er} 2016, les services des impôts identifiaient 4 720 biens vacants sur le territoire. Sur ces 4 720 biens vacants, il y avait 2 000 logements réellement vacants dont 566 depuis plus de deux ans.

Après vérification sur le terrain, sur les 566 logements potentiellement vacants :

- ◆ 243 (soit 43 %) le sont réellement ;
- ◆ 244 (soit 43 %) sont occupés ;
- ◆ 46 (soit 8 %) ne sont pas ou plus des logements (bureaux, foyers, démolitions, chalets, etc.) ;
- ◆ 19 (soit 3 %) n'ont pas pu être qualifiés avec certitude ou n'étaient pas accessibles ;
- ◆ 14 (soit 3 %) restaient non vérifiables.



² soit parce que le logement n'est plus adapté à la demande qui s'exerce sur le secteur ou pour des raisons tierces (obsolescence, rétention, blocage juridique, etc). Un taux de vacance raisonnable se situe aux alentours de 6 à 7%. Ce seuil permet la fluidité du marché immobilier et l'entretien du parc de logements.

Le **portrait du logement vacant** sur le territoire de la CCRM a fait apparaître les caractéristiques suivantes :

- ◇ appartement situé en rez-de-chaussée sans espace extérieur ;
- ◇ dans un petit collectif totalement inoccupé, non rénové, d'un niveau, sans ascenseur ;
- ◇ nécessitant des travaux d'amélioration ;
- ◇ le logement dispose généralement d'un stationnement privatif, mais beaucoup n'ont qu'un stationnement public
- ◇ souvent limité par le nombre de places disponibles ;
- ◇ le logement vacant est parfois soumis à des nuisances sonores liées à la circulation routière et ferroviaire ;
- ◇ la question du standing des logements semble déterminante.

À la suite de cette étude, il a été décidé de **prolonger le dispositif d'OPAH de 2 années supplémentaires sur la période 2018-2019**. Les dispositions inhérentes à cet outil incluaient la **remise sur le marché de logements privés vacants dans le cadre de l'objectif intitulé « Repérer et traiter les situations d'habitat indigne, insalubre, occupé ou vacant »**.

L'OPAH en cours (2020-2022) prolonge ces dispositions.

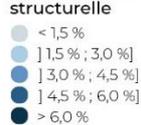
Les bilans de l'OPAH pour la période 2015-2019, ainsi que celui de l'OPAH en cours pour les années 2020 et 2021 font apparaître une remise sur le marché de 26 logements vacants.

Une vacance structurelle globalement faible dans la CC Rives de Moselle PLH CC RIVES DE MOSELLE

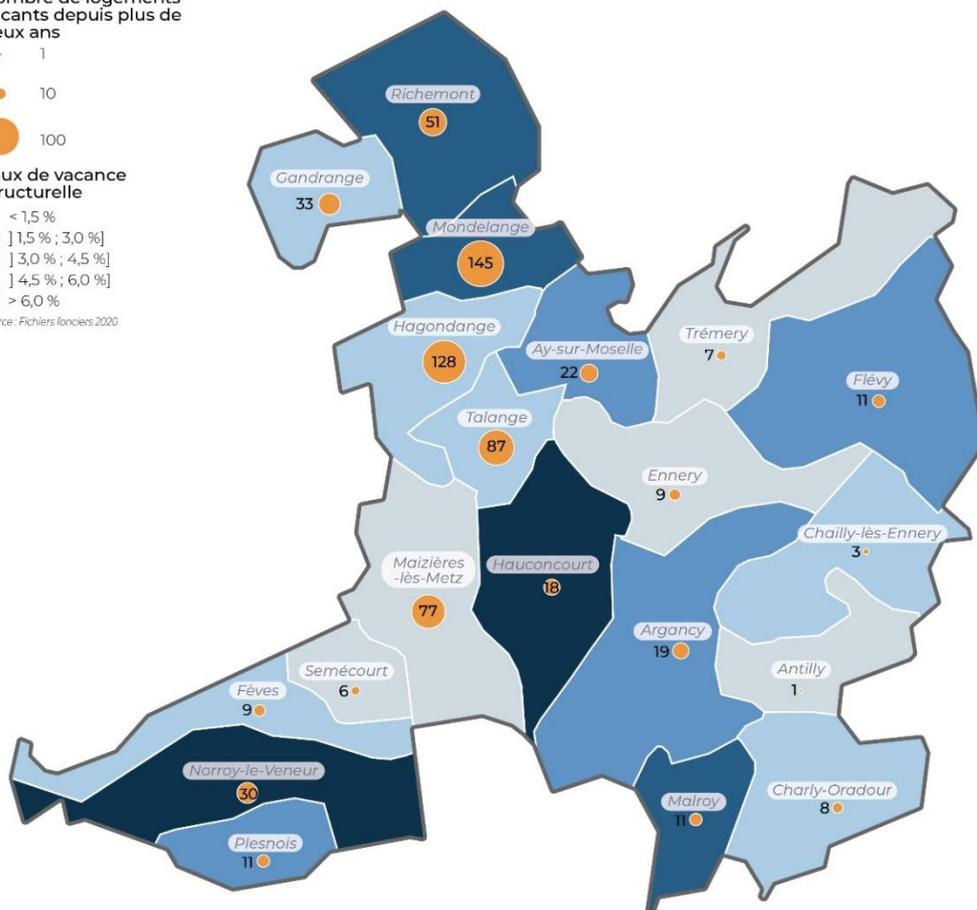
Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans



Taux de vacance structurelle



Source: Fichiers fonciers 2020



5- Organiser localement un dispositif de relais au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

La CC Rives de Moselle participe aux travaux du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent, installé depuis le 30 mars 2016. Face à la multiplicité des acteurs concernés, le pôle a vocation à être le lieu où se conduit la politique de terrain de lutte contre l'habitat indigne et où les actions des uns et des autres se coordonnent.

Les objectifs du pôle sont ainsi de :

- ◆ résorber l'habitat indigne et non décent ;
- ◆ améliorer la situation des occupants des logements indignes ;
- ◆ constituer une ressource locale à destination des différents acteurs ;
- ◆ sensibiliser, informer et assister les collectivités locales.

Ce pôle est présidé par le Préfet. Il fonctionne en lien avec le Comité Responsable du PDALHPD qui vérifie la cohérence des actions avec les objectifs du plan. De nombreux partenaires y siègent parmi lesquels la DDT, l'ARS, la DDCS, la CAF/MSA, l'ADIL, le CD57, l'association des maires et les présidents des EPCI volontaires.

Par ailleurs, dans le cadre de la **convention de partenariat entre la CCRM et l'ADIL, les mairies de Gandrange, Hagondange et Richemont ont été consultées par l'ADIL** afin de faire remonter des signalements dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent.

6- Poursuivre les actions d'accompagnement de la CCRM en faveur de la requalification du bâti et des aides à l'isolation

La CCRM a mis en place des aides au développement durable destinées à l'amélioration de l'habitat. Celles-ci se sont poursuivies durant ces 3 années de mise en oeuvre du PLH.

Elles concernent 4 types de travaux, sur les immeubles ou installations de plus de 15 ans :

- ◆ ravalement de façade et isolation extérieure ;
- ◆ menuiseries ;
- ◆ économies d'énergie ;
- ◆ isolation des combles.



Aides en faveur de l'isolation des toitures
Crédit-photo : CCRM

Elles visent les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés (minimum de 3 logements, et immatriculée au registre des copropriétés), sans conditions de ressources ou de gain énergétique. Ces aides sont cumulables entre elles, ainsi qu'avec l'OPAH.

Le tableau suivant indique les montants subventions :

Type de travaux	Pourcentage des travaux prix en charge	Montant maximum de l'aide accordée aux particuliers	Montant maximum de l'aide accordée aux copropriétés
Isolation de toiture	20 %	600 €	1800 €
Isolation thermique extérieure	20 %	2400 €	7200 €
Ravalement de façade	20 %	800 €	2400 €
Menuiseries extérieures	20 %	1600 €	4800 €
Chauffage (géothermie/chaudière à condensation/chaudière à bois/pompe à chaleur/aérothermie/eau chaude solaire/chauffe-eau thermodynamique)	20 %	800 €	/

Le bilan global pour les années 2017 à 2021 fait ainsi apparaître un volume d'aides significatif :

- ◆ aides aux énergies renouvelables : 634 255 €
- ◆ aides aux menuiseries extérieures : 1 040 404 €
- ◆ aides à l'isolation des toitures : 244 510 €
- ◆ aides aux ravalements de façades (y compris isolation extérieure) : 1 251 212 €

Au total, la CCRM a apporté une aide cumulée de 3 170 181 € en 5 ans aux particuliers.

TYPE de dispositif	Nombre de dossiers acceptés entre 2017 et 2021	Montants des aides allouées et payées
Economies d'Énergies	1 155	634 255 €
Menuiseries Extérieures	852	1 040 404 €
Ravalement et ITE	904	1 251 212 €
Isolation de Toiture	447	244 510 €
TOTAL	3 358	3 170 181 €

Source : CC Rives de Moselle.

Par ailleurs et en complément de ces aides, la CC Rives de Moselle a fait réaliser une thermographie aérienne des habitations et bâtiments existant sur le territoire composé par ses 20 communes membres. Une société spécialisée a été mandatée : grâce à un avion équipé d'une caméra à infrarouge, une mesure des températures de surface des toitures des bâtiments publics et privés a été faite. La carte obtenue à partir de la compilation des données enregistrées et des déperditions de chaleur constatées permet d'évaluer l'état d'isolation des bâtiments. Cette carte sera très prochainement mise à disposition des citoyens et des acteurs du logement sur le site internet de la CCRM, afin de sensibiliser les maîtres d'ouvrage privés et publics à la performance énergétique des bâtiments et de les inciter à engager des travaux d'amélioration thermique. Cette action se situe dans le cadre de la finalisation du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'intercommunalité.



Source : <https://rivesdemoselle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=36a4e649eb5f442fa43c28bf7c45f906>

En complément de cette action, la CCRM a également réalisé en février 2022 deux thermographies de façade en lien avec l'ALEC du Pays Messin. Elles portent sur les communes de Antilly et Chailly-lès-Ennery.

7- Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés privées

. le POPAC, Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC 1 "Moselle Copropriétés"), a été mis en place par le Département avec le soutien de l'ANAH en 2015 jusque fin 2018. Son animation a été confiée à l'ADIL qui dédie, à temps complet, un référent expert sur cette problématique. Ce dispositif permet de :

- ◇ repérer et accompagner les copropriétés fragiles pour tenter de les remettre dans une spirale vertueuse en termes financier et de gouvernance, en apportant un appui à l'ensemble des acteurs (copropriétaires, conseil syndical, syndic, etc.) ;
- ◇ informer les collectivités locales (communes et EPCI) sur le fonctionnement et le statut des copropriétés ainsi que les dispositifs de prévention mobilisables.

Dans le cadre du partenariat entre la CCRM et l'ADIL, une présentation du POPAC a été assurée le 21 février 2018 lors d'une réunion en présence des élus, collaborateurs et acteurs du logement. Cette réunion visait à présenter les possibilités d'intervention dans ce cadre.

Cette mission se poursuit et a donné lieu à un COPIL qui s'est tenu le 19 février 2020 en Préfecture. Celui-ci s'inscrivait dans le cadre du prolongement du POPAC 2, reconduit sur la période 2019-2021 par le Conseil départemental et l'ANAH. Cette réunion a permis de rappeler les objectifs de ce deuxième outil, de partager le bilan 2018-2019 (avec le nombre d'actions engagées ou réalisées) avec les EPCI et partenaires impliqués, et d'échanger sur les outils à disposition des collectivités (tels que les signalements et le suivi d'immatriculation au registre national des copropriétés).

Depuis le 1^{er} janvier 2021, un dispositif MPR (MaPrimRénov') copropriétés est instauré. Les opérateurs agréés de l'Anah accompagnent les syndicats de copropriété dans leurs réflexions, dans le montage du dossier ainsi que dans la réalisation des travaux. L'échéance du dispositif est fixée au 31 décembre 2022, mais sera certainement prolongé.

L'Opah en cours sur le territoire comprend un volet copropriété, assorti d'actions de sensibilisation et s'animations auprès des syndicats, avec une attention particulière sur l'articulation avec le dispositif MPR copropriétés et le Popac.

D'une manière générale, de nombreuses copropriétés ciblées comme fragiles peuvent être d'anciens logements sociaux vendus à leurs occupants. Si cette forme d'accession à la propriété peut s'avérer être un bon moyen d'accéder à la propriété pour un coût abordable pour ces ménages, ces ventes, déjà encadrées, doivent faire l'objet d'un accompagnement pour ces nouveaux propriétaires, afin d'anticiper le mieux possible les charges qui leur incombent en tant que propriétaire, afin de ne pas les mettre en insécurité financières.

Au 1^{er} trimestre 2022, 481 copropriétés de la Communauté de communes Rives de Moselle étaient enregistrées auprès du Registre National des Copropriétés. Parmi celles-ci, deux tiers abritent moins de 10 habitations, contre 47 % à l'échelle nationale. À l'inverse, seules 2 % contiennent 50 logements et plus (11 % à l'échelle nationale).

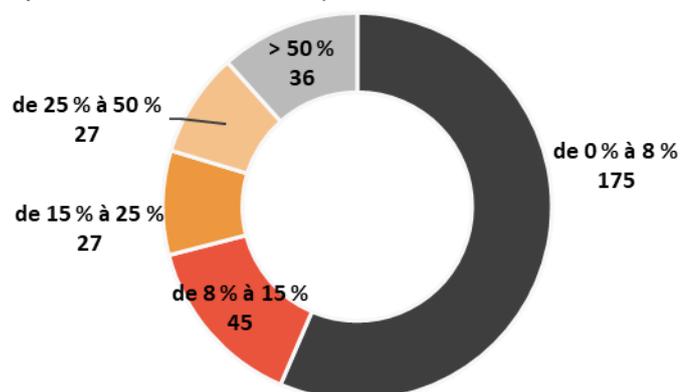
Une seule des 481 copropriétés de la Communauté de communes Rives de Moselle enregistrées dans le registre des copropriétés fait l'objet d'une procédure : une mise sous administration provisoire, à Hagondange. Il s'agit d'une copropriété de moins de 10 lots. Sur les 337 copropriétés qui ne sont pas dans leur premier exercice comptable, 97 ont réalisé des travaux, soit 28 %.

Au niveau des impayés de charges, toujours sur cette même assiette de copropriétés, plus de la moitié des copropriétés avaient de très faibles impayés (moins de 8 % de charges impayées). À l'inverse, 11 % avaient des impayés de charges supérieurs à 25 %.

Les autres données concernant l'ancienneté du parc de copropriétés ou les étiquettes énergétiques des bâtiments sont malheureusement trop mal renseignées pour pouvoir en tirer des conclusions.

Répartition des copropriétés selon les impayés de charges

(calcul basé sur les copropriétés enregistrées-Registre National des Copropriétés-, et qui ne sont pas dans leur premier exercice comptable - 1er trimestre 2022)



. l'OPAH, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Par ailleurs, dans le cadre de l'OPAH, sur le volume global annuel de logements subventionnés, **il est apparu nécessaire de mettre en place un financement spécifique des syndicats de copropriétaires s'engageant dans des travaux de rénovation énergétique pour un volume de 25 logements par an appartenant à des propriétaires occupants, et de 10 logements par an appartenant à des propriétaires bailleurs.**

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

Cette action n'a pas encore été engagée à ce jour : pour la restituer dans une approche plus globale, elle s'inscrit dans le cadre des objectifs et moyens mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH 2015-2019, appelée à se poursuivre sur la période 2020-2022.

ACTION 5 : POURSUIVRE LA MODERNISATION DU PARC SOCIAL POUR LE RENDRE PLUS ATTRACTIF ET ADAPTE À L'ÉVOLUTION DES BESOINS

5.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◇ assurer la modernisation du parc sur l'ensemble des communes ;
- ◇ réfléchir au devenir de certains quartiers devenus peu attractifs ;
- ◇ valoriser et promouvoir le parc.

5.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action envisage de :

- 1- **Poursuivre le processus de modernisation de l'ensemble du parc social**
- 2- **Engager des études de valorisation urbaine et sociale sur le quartier Kennedy à Maizières-lès-Metz puis sur celui du Breuil à Talange**

Dans le cadre des programmes de rénovation du parc social et de réduction de la précarité énergétique dans les bâtiments concernés, la CCRM accompagne les opérations de réhabilitation par le biais d'aides et de garanties d'emprunts qu'elle alloue, selon les dispositions fixées par son règlement.

En prévision de la prise de délégation des aides à la pierre, la CCRM mettra en place un partenariat avec les bailleurs sociaux et ARELOR HLM afin de :

- ◇ prendre en compte et accompagner les opérations de réhabilitation déjà identifiées, en prévision des aides appelées à évoluer ;
- ◇ d'identifier les besoins actuels et futurs en réhabilitation dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) signées entre les bailleurs et la CCRM.

A ce titre et dans le cadre de sa politique actuelle, la CCRM accompagne à hauteur de 464 000 € le projet de réhabilitation (et de démolition partielle) de 80 logements sociaux situés rue des Roses à Mondelange, appartenant à Logiest. Ces logements, construits en 1962, forment une barre de 200 mètres de long sur 10 mètres de large. Répartis sur 4 niveaux au-dessus des garages, sans ascenseurs, ils font l'objet de loyers très bas et accueillent des personnes en grande difficulté sociale.

150 000 € ont également été attribués en 2020 pour la réhabilitation de 49 logements Rue des Fleurs à Mondelange (16 PLAI et 33 PLUS).

La commune a sollicité le concours de l'EPCI au titre de sa compétence « logement et habitat » pour qu'une étude de faisabilité soit engagée avec son soutien, en plein accord avec le bailleur social, sur cette opération d'envergure. Le nombre de logements serait maintenu avec la même typologie, sur une base de financements PLUS et PLAI. Ce projet recouvre à la fois une dimension de modernisation et de transformation du bâti, tout en prenant en compte les réponses spécifiques à apporter pour que l'offre de logements coïncide avec les besoins des habitants. Il s'inscrit aussi dans une volonté locale forte d'amélioration du cadre de vie du quartier et de la commune en général.

Par ailleurs, une étude de valorisation, devant déboucher sur la mise en place d'un projet de rénovation urbaine, est en cours de définition sur le quartier Kennedy. Porté par la commune de Maizières-lès-Metz en partenariat avec le bailleur social Batigère-Sarel implanté localement, ce projet s'articule avec une opération de réhabilitation importante du patrimoine social de ce dernier.

Cette opération de réhabilitation concerne 126 logements collectifs, localisés aux 1-2 rue Lafayette, 9-11 rue de l'Europe et 10 à 22, avenue des Nations.

Les travaux ont débuté en juin 2019 et se poursuivent actuellement (le délai de réalisation est de 18 mois environ).



Bâtiment situé au 10-12, avenue des Nations.
Photo : Batigère-Sarel.

Ces travaux s'organisent autour de 4 axes lourds :

- ◇ l'enveloppe du bâti : travaux d'isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, réfection de l'étanchéité des loggias,...) ;
- ◇ les logements : remplacement des portes palières, chauffage, mise en place d'une VMC, réfection des cuisines, salles de bains et WC, remplacement des tableaux électriques ;
- ◇ les accès, halls et escaliers : remplacement des portes d'entrées d'immeubles, rénovation des halls et cages d'escaliers,...
- ◇ résidentialisation du site avec réfection des chemins d'accès et mise en place de clôtures.



Résidentialisation du site – Source : Batigère-Sarel

L'ensemble des travaux apportera une amélioration thermique aux bâtiments qui passeront de l'étiquette énergétique E à C. Le budget global consacré à cette opération est de 5,6 millions d'euros soit 44 286 euros par logement.

3- Sensibiliser les habitants à la question énergétique

Le travail de sensibilisation des habitants à la question énergétique se poursuivra à travers l'action déjà engagée par les bailleurs sociaux.

La CC Rives de Moselle a, par ailleurs, réalisé une thermographie aérienne des habitations et bâtiments existant sur le territoire composé par ses 20 communes membres. Une société spécialisée a été mandatée : grâce à un avion équipé d'une caméra à infrarouge, une mesure des températures de surface des toitures des bâtiments publics et privés a été engagée. La carte obtenue à partir de la compilation des données enregistrées et des déperditions de chaleur constatées permet d'évaluer l'état d'isolation des bâtiments. Cette carte est mise à disposition des citoyens et des acteurs du logement sur le site internet de l'EPCI afin de sensibiliser les maîtres d'ouvrage privés et publics à la performance énergétique des bâtiments et de les inciter à engager des travaux d'amélioration thermique. Cette action se situe dans le cadre de la finalisation du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'intercommunalité.

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

La question du suivi de l'occupation et du peuplement de certains quartiers est traitée dans le cadre des travaux confiés à la Conférence Intercommunale du Logement.

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

6.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◇ 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 »

6.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation à mi-parcours

Cette action envisage de :

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'Informations des Demandeurs**

Le document-cadre de la CIL, adopté en juillet 2022, prend en compte ce point au travers de sa deuxième orientation « Faciliter les parcours résidentiels des demandeurs », axe 3 « Prendre en compte les besoins des seniors et personnes en perte d'autonomie ». Plusieurs actions y sont déclinées, et devront être mises en œuvre dans les années qui suivent l'adoption du document-cadre, notamment par l'intermédiaire de la Convention Intercommunale d'Attributions et au Plan de Gestion de la Demande Sociale et d'Informations des demandeurs :

- ◇ réaliser les travaux d'adaptation des logements pour les occupants actuels du parc ;
- ◇ poursuivre le travail engagé par les bailleurs sociaux pour produire des logements adaptés pour ce public (résidences seniors, etc.) ;
- ◇ mettre en place de nouvelles formes d'habiter (habitat inclusif/regroupé/intergénérationnel) en partenariat avec les acteurs concernés (département, associations, etc.) ;
- ◇ construire une charte partenariale entre les bailleurs sociaux et la CCRM afin d'encourager la mutation inter-bailleurs en vue de faciliter l'accès à un logement adapté pour les publics concernés.

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

Pour ce qui concerne le parc privé, la **CCRM abonde la subvention de l'ANAH dans le cadre des travaux d'adaptation des logements, à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**. Pour rappel, les aides mobilisables dans ce cadre se déclinent comme suit :

L'aide aux propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes dans le cadre de :

- ◇ La lutte contre la précarité énergétique : propriétaires occupants modestes ayant du mal à faire face à leurs factures énergétiques, logements énergivores, intérêt des propriétaires pour le développement durable et les travaux liés aux économies d'énergie, etc. ;
- ◇ L'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées : existence de propriétaires-occupants âgés et modestes, maintien à domicile à favoriser, nombreux retraités en perte d'autonomie, etc. ;
- ◇ La lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé.

L'aide aux propriétaires bailleurs dans le cadre :

- ◇ du conventionnement avec ou sans travaux,
- ◇ de l'accompagnement des copropriétés.

Les **objectifs** poursuivis sont les suivants :

- ◆ **lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du Programme « Habiter Mieux »**, en accordant une aide supplémentaire de 500 euros aux propriétaires-occupants réalisant des travaux financés par l'Anah et bénéficiant de l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) ;
- ◆ **favoriser l'autonomie des seniors (plus de 60 ans) et personnes handicapées** en participant à hauteur de 10 % aux travaux subventionnés par l'Anah ;
- ◆ **lutter contre l'habitat indigne et très dégradé** en participant à hauteur de 10 % des travaux subventionnés pour les propriétaires-occupants ou au titre du conventionnement pour les propriétaires bailleurs.
- ◆ **Le CALM** anime ce dispositif et sensibilise les propriétaires-occupants âgés aux aides mobilisables pour améliorer les performances énergétiques de leur logement.

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

Cette action reste à mettre en œuvre et interviendra d'ici 2022. Elle s'inscrit dans le cadre des travaux de la CIL et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, à partir du recensement de l'offre de logements adaptés déjà existants.

Les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du document-cadre de la CIL ont en effet mis en lumière un besoin en logement pour les seniors et les personnes en perte d'autonomie en général.

Ces points sont développés dans le document-cadre de la CIL au travers des actions de l'orientation 2 « Faciliter les parcours résidentiels des demandeurs », axe 3 « Prendre en compte les besoins des seniors et personnes en perte d'autonomie », détaillées plus haut.

Précisons, par ailleurs, que la CCRM est propriétaire d'un parc de logements dédié, destiné aux publics seniors :

- ◆ Argancy : 8 appartements seniors, 2 appartements et une bibliothèque ;
- ◆ Ay-sur-Moselle : réhabilitation d'un vieux château en 9 logements seniors et une bibliothèque. Mise en location de l'Espace Valentin prévue en novembre 2014 ;
- ◆ Chailly-lès-Ennery : 4 pavillons individuels (3 T2 et un T3) mis en location depuis janvier 2014 ;

- ◆ Ennery : Résidence de l'Arche : 5 appartements de type T2 et un appartement de type T3 ;
- ◆ Fèves : 10 pavillons individuels de type T2 ;
- ◆ Norroy : 4 appartements seniors de type T2, 3 appartements pour des jeunes ménages (commune de Norroy) ;
- ◆ Plesnois : 8 appartements seniors, 8 appartements pour des jeunes ménages (commune de Plesnois) ;
- ◆ Semécourt : Résidence du Château : 4 pavillons de type T2 mis en location en janvier 2015 ;
- ◆ Maizières-lès-Metz : 33 pavillons de type T2 ou T3 et une salle commune, mis en location en 2018.

D'autres projets à destination des seniors sont également en cours de réalisation :

- ◆ à Gandrange, un foyer multigénérationnel de 65 places est en cours de réalisation, qui sera géré par Vivest (ancien Logiest) ;
- ◆ à Mondelange, un projet de résidence dédiée aux personnes semi-autonomes de 42 logements va prochainement voir le jour ;
- ◆ à Maizières-lès-Metz, la Ville a pour projet la création d'une offre supplémentaire de 80 logements adaptés, financés en PLS.

ACTION 7 : ADAPTER LE DISPOSITIF D'ACCUEIL DES JEUNES A LA RÉALITÉ DES BESOINS

7.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◇ 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.

7.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action envisage de :

1- organiser localement le partenariat avec le CLLAJ, dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes

Le partenariat entre la CCRM et le CLLAJ du bassin de Metz a été poursuivi. Deux permanences mensuelles ont été tenues par cet organisme au siège de l'EPCI et à la Mairie d'Ennery.

Depuis 2018, deux permanences mensuelles ont été mises en place :

- ◆ le mercredi après-midi à Maizières-lès-Metz ;
- ◆ le jeudi matin à Ennery.

Ces permanences permettent d'assurer :

- ◆ l'accueil et la connaissance du public ;
- ◆ l'information personnalisée auprès des jeunes et des actions collectives ;
- ◆ l'orientation sur les réponses existantes en lien avec les différents gestionnaires (bailleurs sociaux, agences immobilières, propriétaires privés, structures d'accueil spécifiques, etc.) ;
- ◆ l'accompagnement socio-éducatif permettant une intégration durable dans le logement autonome.

En 2021, 32 nouveaux jeunes originaires de la CCRM ont été accueillis, soit dans les permanences, soit directement dans les locaux du CLLAJ. L'accompagnement a été également poursuivi pour 8 jeunes suivis depuis 2020.

Parmi les éléments de profil concernant les jeunes accueillis, on note qu'ils sont originaires de communes diversifiées avec une prédominance des communes de Talange et de Maizières-lès-Metz.

Sur les jeunes accueillis en permanence, 44 % sont des femmes, 36 % des hommes, 20 % des couples (dont un quart avec enfants).

Au moment de leur inscription au CLLAJ, la majorité des ménages accueillis était hébergée dans le foyer familial (48 %, part en hausse), l'accès au logement équivaut donc à une décohabitation. 21 % sont locataires du parc privé, 18 % du parc social, 9 % sont hébergés par des tiers, et 4 % ne rentrent dans aucune catégorie.

L'augmentation du taux d'hébergements familiaux s'explique en partie par la collaboration du CLLAJ avec la Mission Locale du Pays Messin depuis 2021, notamment dans le cadre de l'accompagnement proposé aux jeunes intégrant la Garantie jeunes.

Concernant la situation professionnelle des jeunes reçus, la majorité d'entre eux sont salariés ou apprentis (41%) :

Sans ressources	15 % (stable)
Allocataires de prestations sociales	18 % (stable)
Salariés/apprentis	41 % (stable)
Garantie jeunes	18 % (en hausse)
Etudiants/en formation	8 % (en baisse)

Près de 80% des jeunes (soit une augmentation de 10 points, en comparaison avec les taux de l'année 2020) vivent en dessous de seuil de pauvreté, c'est-à-dire avec des revenus mensuels inférieurs ou égaux à 1100 € nets mensuels. Ce chiffre croissant chaque année est très inquiétant pour la jeunesse et se confirme au niveau national.

Entre 0 et 450 €	12 %
Entre 450 € et 600 €	25 %
Entre 601 € et 900 €	35 %
Entre 901 et 1 200 €	28 %

Sur les ménages reçus en 2021 :

- ◇ 72% ont sollicité le Cllaj pour un projet lié à l'accès au logement autonome
- ◇ 28% pour des aides au maintien dans leur logement

Les rendez-vous fixés ont permis selon les besoins et situations des jeunes :

- ◆ d'informer sur les modalités d'accès à un logement autonome ;
- ◆ de travailler sur le budget d'installation et le budget de maintien en logement ;
- ◆ d'expliquer le fonctionnement des résidences sociales, des Foyers de Jeunes Travailleurs et de prendre contact avec les structures concernées pour s'assurer des disponibilités dans l'établissement ;
- ◆ d'apporter un soutien technique pour compléter la demande de logement social, d'expliquer la procédure pour y accéder, de faire les relances auprès des bailleurs une fois le numéro d'enregistrement attribué ;
- ◆ de consulter les offres de logement, de conseiller le jeune dans ses démarches auprès des propriétaires privés ;
- ◆ de mobiliser les aides financières adaptées : Action Logement, CAF, FSL, CCAS ;
- ◆ de proposer aux jeunes des relais auprès des partenaires adaptés.

Sur les 21 jeunes accompagnés, 7 ont pu avoir recours aux aides du FSL par le biais du CLLAJ (3 pour une dette locative, et 4 pour les impayés de facture énergétique), et 9 ménages ont pu accéder à un logement (soit 13 jeunes).

Depuis 2020 la structure est référencée acteur SOLIBAIL, et peut donc louer directement des logements à des bailleurs privés et les sous-louer à un public ciblé (primo-accédant, en difficulté administrative et ayant besoin d'être accompagné dans et vers le logement autonome...). Les appartements sont loués nus et meublés par le CLLAJ. Les jeunes bénéficiaires sont accompagnés dans le logement sur une période allant de 6 mois à 18 mois.

Un couple avec un enfant a bénéficié de ce dispositif en 2021, un second devrait en bénéficier en 2022.

Par ailleurs, toujours dans le cadre du partenariat entre le CLLAJ et la CCRM, une aide à l'achat de mobilier pour les jeunes (de 16 à 30 ans) a été mise en place.

Cette aide, d'un montant forfaitaire de 200 €, permet aux jeunes s'installant sur le territoire, dans un logement autonome non meublé, de pouvoir acquérir le mobilier de première nécessité.

A ce jour, un dossier est en cours sur la commune de Maizières-lès-Metz pour un montant estimé à 300 € (couple avec 1 enfant).

2- assurer le suivi des besoins et des attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins

Cette action reste à mettre en œuvre et interviendra d'ici 2022. Elle s'inscrira dans le cadre des travaux de la CIL et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, à partir du recensement de l'offre de logements adaptés déjà existants.

3- organiser, en fonction des besoins, des réponses complémentaires, en lien avec le CLLAJ

En fonction des résultats obtenus et des besoins complémentaires potentiels, d'autres actions pourraient être envisagées, non encore identifiées à ce jour.

ACTION 8 : TRAITER LES BESOINS DES PUBLICS EN DIFFICULTÉ VIS-À-VIS DU LOGEMENT

8.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◇ 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 l'AMLI ;
- ◇ conforter les filières d'accès au logement des publics en difficulté ;
- ◇ organiser les conditions de développement de réponses complémentaires, si besoin.

8.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action envisage de :

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**

Cette action reste à mettre en œuvre et interviendra d'ici 2022. Elle s'inscrira dans le cadre des travaux de la CIL et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, à partir du recensement des situations particulières devant être traitées.

2- **Assurer le maintien dans le logement et l'accès au parc social aux publics en situations précaires**

Dans le cadre de son soutien aux actions concourant au maintien et à l'accès au logement, la CCRM prévoit une contribution financière au Fonds de Solidarité Logement afin :

- ◇ **d'accompagner notamment :**
 - ◆ les ménages sortant de structures d'hébergement et résidences sociales afin de les aider dans l'accès à un logement autonome ;
 - ◆ les ménages entrant dans un logement PLAI ;
 - ◆ les ménages logés suite à la décision de la Commission de médiation ;
 - ◆ les jeunes qui accèdent à un premier logement.
- ◇ **dans le cadre d'un maintien dans le logement, d'accompagner notamment :**
 - ◆ les ménages locataires en impayés de loyers et/ou en impayés de factures liées au logement ;
 - ◆ les ménages locataires dans la mise en place d'un protocole Borloo ou d'un plan d'apurement afin de respecter ces dispositions en cas d'incident ;
 - ◆ les ménages faisant l'objet d'une procédure d'expulsion.

Le bilan pour la période observée est le suivant :

- ◆ en 2017, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCRM représentait une somme de 189 430,72€ (18,6% pour l'accès au logement, 78,7% pour le maintien dans le logement incluant le paiement des factures d'eau et d'énergie, 2,7% pour la mise en jeu de la garantie) pour un total de 1 025 interventions ;
- ◆ en 2018, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCRM représentait une somme de 148 913,43€ (16,8% pour l'accès au logement, 80,6% pour le maintien dans le logement incluant le paiement des factures d'eau et d'énergie, 2,6% pour la mise en jeu de la garantie) pour un total de 794 interventions ;

- ◆ en 2019, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCRM représentait une somme de 146 087,32 € (14,2 % pour l'accès au logement, 82,3 % pour le maintien dans le logement incluant le paiement des factures d'eau et d'énergie, 3,5 % pour la mise en jeu de la garantie) pour un total de 763 interventions.
- ◆ en 2020, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCRM représentait une somme de 132 880 € (15,7 % pour l'accès au logement, 78,8 % pour le maintien dans le logement incluant le paiement des factures d'eau et d'énergie, 4,9 % pour la mise en jeu de la garantie) pour un total de 650 interventions.
- ◆ en 2021, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCRM représentait une somme de 150 298 € (22,3 % pour l'accès au logement, 74,4 % pour le maintien dans le logement incluant le paiement des factures d'eau et d'énergie, 3,2 % pour la mise en jeu de la garantie) pour un total de 676 interventions.

La participation de la CCRM à ce dispositif est calculée sur la base d'un forfait de 0,30 € par habitant.

Pour ces 3 années, la contribution de l'EPCI au Fonds de Solidarité Logement est de :

- ◆ pour 2017, 15 285,30 € ;
- ◆ pour 2018, 15 285,30 € ;
- ◆ pour 2019, 15 416,50 € ;
- ◆ pour 2020, environ 16 000 € ;
- ◆ pour 2021, environ 16 000 €.

La CCRM facilite l'accès au parc social par deux modes d'intervention principaux :

- ◇ le soutien à la réalisation de logements locatifs très sociaux (PLAI), par le biais d'aides directes et de garanties d'emprunts accordés aux bailleurs sociaux ;
- ◇ le développement de l'offre locative privée conventionnée à travers la mise en œuvre de son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), en abondant les aides de l'ANAH.

3- Mener à bien le projet « AMLI » de transformation du foyer de travailleurs migrants en résidence sociale et pension de famille

Depuis la mise en place récente du règlement de la CCRM en faveur du soutien au logement social, **le programme de transformation du Foyer de Travailleurs Migrants en résidence sociale (40 logements PLAI), appartenant à Présence Habitat, situé au 4, Rue Coluche à Maizières-lès-Metz, a été accompagné pour un montant de 150 000 €.**

Cette participation porte sur la restructuration du bâtiment existant, qui permettra une amélioration du cadre de vie et du confort des résidents, l'amélioration et l'efficacité de la performance énergétique.

4- Organiser le développement de réponses complémentaires si nécessaire

En fonction des besoins complémentaires potentiels, d'autres actions pourraient être envisagées, non encore identifiées à ce jour. Elles pourront être approchées lors des travaux et ateliers de la CIL.

ACTION 9 : TRAITER LES BESOINS D'ACCUEIL ET DE SÉDENTARISATION DES FAMILLES DANS LE CADRE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

9.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◇ définir le devenir des aires d'accueil ;
- ◇ réorganiser le suivi au vu des évolutions nécessaires d'adaptation de l'accueil et de la sédentarisation
- ◇ Assurer la production de logements sociaux répondant à l'évolution de l'article 55 de la loi ;
- ◇ assurer la compétence « Accueil et suivi des gens du voyage ».

9.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action envisage de :

- 1- **Réfléchir aux besoins d'adaptation des réponses actuelles aux évolutions et prérogatives du Schéma Départemental**
- 2- **Assurer l'accompagnement et la gestion des aires**

Lors de l'élaboration du PLH de la CCRM, le Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage était en révision.

Depuis l'approbation du PLH, le nouveau schéma départemental a été adopté pour la période 2017-2023. Il prévoit les dispositions qui confirment les objectifs et conditions de mise en œuvre de cette compétence, versées au PLH.

Le tableau ci-dessous reprend les obligations issues de ce schéma, pour les communes de plus de 5 000 habitants.

BESOINS EN AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

EPCI	Communes	Schéma 2011-2016	Observations	Schéma 2017-2023
CC Rives de Moselle	Mondelange	16 places	Dispose d'une aire d'accueil de 16 places suffisantes. Les travaux de remise en état doivent être réalisés.	20 places
	Talange	20 places	Participe au schéma dans le cadre de l'aire d'accueil de Marange-Silvange/Talange et Maizières.	
	Hagondange	20 places	Doit créer impérativement une aire d'accueil de 20 places.	
	Maizières-lès-Metz	20 places	Participe au schéma dans le cadre de l'aire d'accueil de Marange-Silvange/Talange et Maizières.	

Source : Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage - 2017-2023

Par ailleurs, le schéma révisé indique le besoin de créer une aire de grand passage de **150 places sur l'ensemble géographique formé par la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle et la Communauté de Communes Rives de Moselle**. En effet, ces deux EPCI paraissent géographiquement les mieux placés pour répondre aux besoins constatés (proximité immédiate de l'axe A31). Le schéma préconise donc la mise en place d'une coopération entre ces deux EPCI afin de répondre aux besoins identifiés.

BESOINS EN AIRE DE GRAND PASSAGE

EPCI	Communes	Schéma 2011-2016	Schéma 2017-2023
CC Pays Orne Moselle	Marange-Silvange	plus de 100 places, hors agglomération messine	Besoin d'une aire de 150 places sur le territoire d'une des deux intercommunalités pour répondre au besoin des flux de passage.
	Moyeuvre-Grande		
	Rombas		
	Amnéville		
CC Rives de Moselle	Mondelange		
	Talange		
	Hagondange		
	Maizières-lès-Metz		

Source : Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage - 2017-2023

La CC Rives de Moselle a transféré la compétence en matière d'aménagement, de gestion et de fonctionnement des aires d'accueil, au syndicat mixte (SM3A) appelé à exercer cette compétence localement, sur le territoire de la CCRM et celui de la CCPOM voisine.

Pour répondre aux besoins recensés dans le PLH, et conformément au schéma départemental, la CCRM devra **créer une aire d'accueil de 20 places**, manquante sur son territoire, pour prendre en compte l'obligation concernant la commune d'Hagondange. Par ailleurs et pour répondre cette fois à la **fermeture de l'aire d'accueil de Mondelange** (capacité de 16 places), dont le site actuel est appelé à accueillir une opération de logements sociaux, la CCRM, par l'entremise du syndicat mixte, devra également veiller à trouver une réponse adaptée. Pour mutualiser les réponses attendues, le SM3A, pour le compte de la CCRM, **envisage de créer une seule aire de 40 places sur un terrain restant encore à identifier.**

La CCRM étudiera, par l'intermédiaire du syndicat mixte SM3A compétent, les modalités de création de l'aire de grand passage de 150 places, manquante, sur le territoire formé avec la CCPOM voisine.

La CCRM, par l'entremise de ce syndicat et conjointement avec la CCPOM, contribuera aux frais d'aménagement, de gestion, de fonctionnement et d'entretien des aires déjà existantes et à venir. Notons, ici, que le SM3A, après remise en état complète de l'aire mutualisée de Talange/Maizières-lès-Metz et Marange-Silvange en 2017, a souhaité assurer la gestion directe de ce site. 4 employés ont été recrutés qui assurent, en rotation et par binôme, l'accueil des publics, une permanence sur place 24H/24 ainsi que l'entretien des lieux.

Le SM3A, responsable de la question des gens du voyage pour la Communauté de communes Rives de Moselle et la CCPOM, va faire appel à un bureau d'études pour l'accompagner dans la recherche de terrains susceptibles d'accueillir les aires d'accueil de :

- ◆ Mondelange et Hagondange (aire mutualisée) ;
- ◆ Rombas, Amnéville et Moyeuvre-Grande (aire mutualisée).

Le marché a été attribué en novembre 2021.

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

Le PLH prévoit d'étudier les besoins en sédentarisation des gens du voyage ayant cessé de se déplacer : une réflexion sera conduite par l'entremise du **syndicat mixte**. **Pour autant et dans l'immédiat, le SM3A n'a pas encore eu connaissance de besoins spécifiques dans ce domaine.**

Une récente étude menée par l'ADIL57 sur le sujet fait état de quelques familles (nombre indéterminé) en demande de sédentarisation.

ORIENTATION 5 : ASSURER LA GOUVERNANCE DU PLH

ACTION 10 : ASSURER LE PILOTAGE ET L'ANIMATION DE L'ACTION HABITAT

10.1. Rappel des objectifs initiaux

Pour cette action, le PLH prévoit les objectifs suivants :

- ◇ mettre en œuvre et suivre les actions du PLH ;
- ◇ affirmer les partenariats ;
- ◇ doter la communauté de communes de moyens et d'outils adaptés ;
- ◇ piloter la politique communautaire de l'habitat.

10.2. Modalités de mise en œuvre prévisionnelles et évaluation

Cette action envisage de :

1- Conforter le rôle du Comité de pilotage et affirmer les partenariats existants

La CCRM a poursuivi le pilotage et l'animation de sa politique de l'habitat, par l'entremise de ses représentants politiques et techniques. Ceci s'est traduit, notamment, par :

- ◇ l'animation régulière de la Commission « Logement » constituée des élus de la CCRM et de ses communes membres, animée par la Vice-Présidente en charge de l'habitat et du logement. Cette commission se positionne sur les initiatives à impulser, les partenariats à mettre en œuvre ou à accompagner, le suivi des procédures et dispositifs partenariaux engagés, ainsi que la restitution des travaux d'observation ou des bilans annuels du PLH ;
- ◇ la consolidation des partenariats existants permettant d'asseoir l'action publique de la CCRM en matière de politique du logement (Fonds de Solidarité Logement, Agence Départementale d'Information sur le Logement, Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes du Bassin de Metz, etc.)(voir fiches-actions concernées).

Elle a apporté son soutien financier et consolidé les liens existants avec ces différents partenaires :

- ◆ à **l'ADIL**, avec une participation de 5 256,88 € pour le fonctionnement en 2017 (à raison de 0,10 €/habitant), de 5 256,88 € pour 2018, de 5 627,93 € pour 2019 : cet organisme a vocation à informer gratuitement la population du territoire, les professionnels du secteur et les collectivités locales en matière de logement afin de mieux connaître leurs droits et leurs devoirs ;
- ◆ à **l'AGURAM**, à raison de 20 000 € pour l'année 2017, 27 500 € pour 2018 et 28 000 € pour 2019 correspondant à différentes missions telles qu'une assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'élaboration du PLH, la rédaction d'un cahier des charges pour le lancement d'une étude sur la vacance, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'installation de la CIL et la mise en place d'un dispositif d'accession aidée à la propriété, la réalisation d'un tableau de bord du logement ;
- ◆ au **Conseil Départemental de la Moselle au titre du Fonds de Solidarité Logement (FSL)** à raison d'un forfait de 0,30 € par habitant. Pour ces 3 années, la contribution de l'EPCI au Fonds de Solidarité Logement est de 15 285,30 € pour 2017, de 15 285,30 € pour 2018 et de 15 416,40 € pour 2019, et d'environ 16 000 € pour les années 2020 et 2021.

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

La **Conférence Intercommunale du Logement a également vocation à être l'instance de pilotage et de suivi du PLH** pour assurer un suivi régulier de l'action menée à bien et la réorienter en fonction des évolutions.

Son champ d'intervention est résolument axé sur des aspects stratégiques et décisionnels, en complément des travaux de la Commission Logement, en charge du suivi plus quotidien et régulier.

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

La CCRM a poursuivi et développé, par l'entremise de l'AGURAM, son observatoire du logement sous un format « tableau de bord » enrichi, ayant permis de **focaliser sur des volets spécifiques** :

- ◇ le **suivi de la production de logements et de la consommation foncière.**

Il met ainsi en évidence :

- ◆ l'évolution des permis de construire ;
- ◆ l'évolution des prix du foncier ;
- ◆ la consommation foncière et l'habitat.

Il s'appuie sur **différents indicateurs** parmi lesquels on retiendra : les données concernant les logements commencés (Sitadel, sources internes de l'EPCI, enquête lotissement, etc.), les modes de production, la densité des opérations, la consommation foncière (fichiers fonciers), les niveaux de prix ;

- ◇ la mise à jour **du référentiel foncier**, à partir des gisements fonciers pré-identifiés dans l'étude de stratégie foncière et des actions foncières engagées par les communes sur ces sites ;
- ◇ les **financements en logement social** ;
- ◇ le **bilan du PLH sur la période 2017-2018.**

Le **tableau de bord du logement constitue un outil de connaissance et de suivi du marché local de l'habitat.** Il met en exergue les évolutions constatées sur le territoire intercommunal, en garantissant des possibilités de comparaison d'une période à l'autre.

Le tableau de bord est construit à partir de données choisies qui, une fois recueillies, fiabilisées, traitées permettent d'asseoir les analyses.

Les analyses portent sur un faisceau d'éléments et de volets complémentaires, construits à partir d'un large éventail d'indicateurs-clés.



Lotissement « Les terrasses » à Ennery

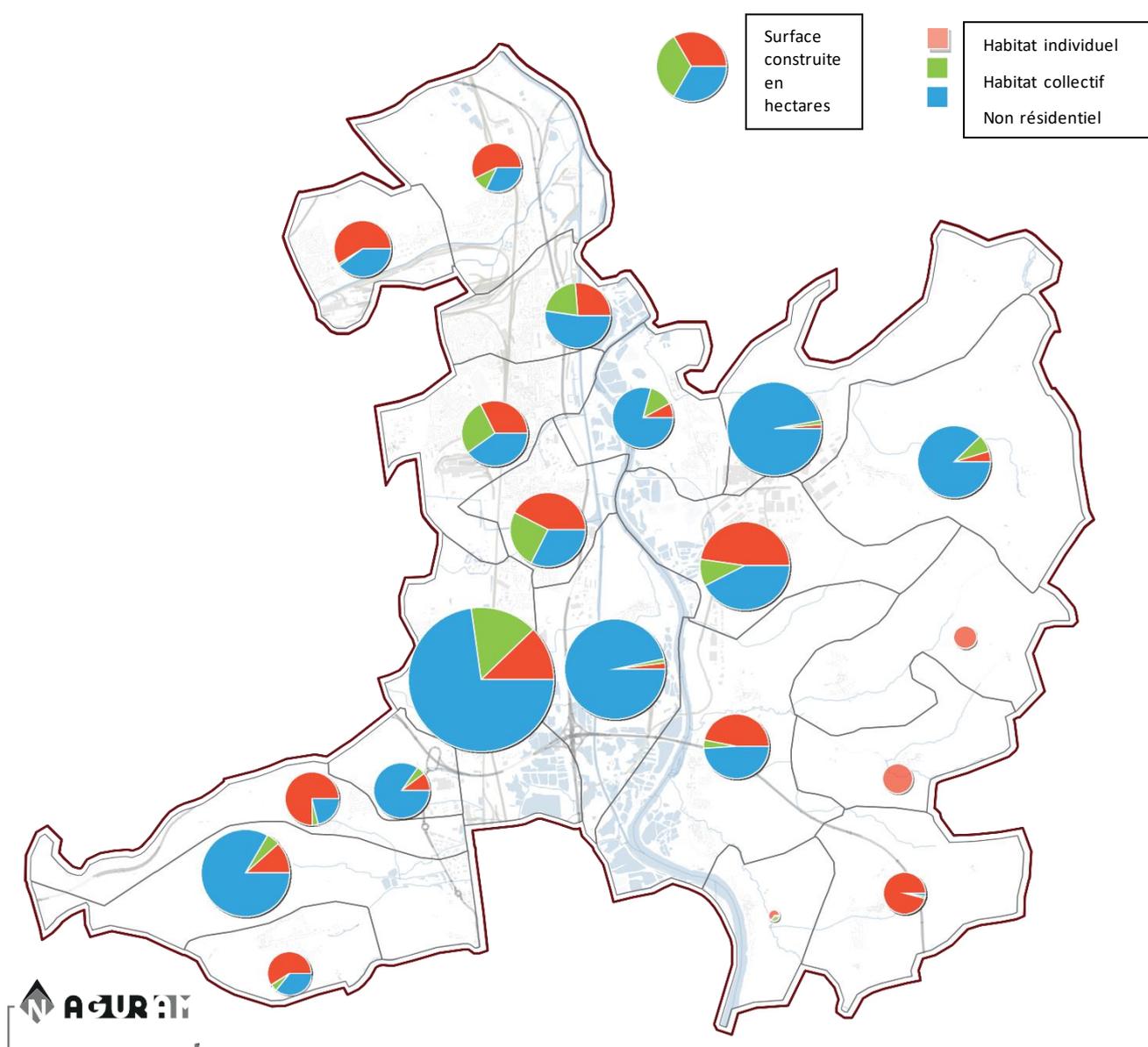
Dans le cas présent, **ces éléments permettent de mettre en perspective les constructions de nouveaux logements avec les objectifs pointés dans le Programme Local de l'Habitat et dans l'étude de stratégie foncière.**

L'exploitation des analyses et données, ainsi mises à disposition, participe de l'information des services communautaires et des élus de l'EPCI. **Véritable outil d'information et d'aide à la décision à destination des acteurs locaux de l'habitat, il contribue à nourrir les instances d'échanges et de débat en apportant un éclairage dans l'orientation, le suivi et les moyens d'actions relevant des politiques publiques dans ce domaine.**

Les prochains observatoires de l'habitat devront prendre en compte les attendus de la loi Climat & résilience, adoptée le 21 juin 2021, qui instaure des observatoires de l'habitat et du foncier pour les intercommunalités dotées d'un Programme local de l'habitat (PLH). Ces nouveaux observatoires doivent permettre aux élus de disposer de données fiables, actualisées et exploitables à l'échelle intercommunale. Dans la pratique, ce nouvel outil devrait permettre de définir une stratégie foncière et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. La loi prévoit une mise en place obligatoire de ces nouveaux observatoires, au plus tard trois années après que le PLH est rendu exécutoire.

L'orientation de ces observatoires reposant essentiellement sur la densification. Une définition légale de la notion de friche est, pour la première fois, insérée dans le Code de l'urbanisme (« tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalable »). Elle permettra d'étudier précisément les territoires et de classer les sites qui entrent ou non dans cette définition pour construire ensuite des modalités de suivi.

Extrait du tableau de bord logement de la CCRM : les modes de production des logements dans la CC Rives de Moselle de 2015 à 2018



CONCLUSION

Le PLH de la Communauté de Communes Rives de Moselle affiche un bilan positif sur différents points importants, reflétant un engagement constant de la collectivité en matière de politique du logement. On retiendra notamment :

- ◆ l'ensemble des initiatives concourant, depuis plusieurs années déjà, à **requalifier le parc privé**, grâce aux actions en faveur de la résorption de l'habitat dégradé ou indigne, et à celles concernant l'amélioration des performances thermiques des logements, dans **la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée de 2015 à 2019, puis du nouveau dispositif mis en place dès 2020 jusque 2022**. Les aides directes de la collectivité en faveur de la requalification du parc existant constituent également un effort conséquent et constant ;
- ◆ l'investissement de la collectivité pour prendre à bras le corps la **problématique spécifique de la vacance** mérite aussi d'être souligné. Les résultats de cette étude ont d'ailleurs été repris lors de la poursuite de l'OPAH sur la période 2018-2019, ainsi que sur le dispositif actuel 2020-2022, en ciblant cet objectif, dans une optique globale de requalification du parc ancien et de prise en compte d'un volet sur les copropriétés privées en voie de fragilisation.
- ◆ Les travaux engagés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, avec l'adoption de la première brique que constitue le document-cadre, lors du Conseil Communautaire du 9 décembre 2021.

On mentionnera également le soutien de la CCRM dans le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Si la collectivité est investie sur ce sujet à travers les aides directes allouées depuis 2019, on enregistre également une volonté des communes et des bailleurs de participer à cet effort de déploiement de l'offre sociale, particulièrement durant ces 3 années. **Le PLH prévoyait la production de 50 logements sociaux par an, soit un objectif théorique de 250 logements : au final, le bilan fait apparaître un nombre d'agréments près de trois fois supérieur aux objectifs du PLH, avec une production importante sur Mondelange et Maizières-lès-Metz, notamment.**

La requalification du parc privé laisse, par ailleurs, entrevoir de réelles opportunités de développement de l'offre sociale dans le parc existant par le biais du conventionnement.

L'engagement de l'étude de stratégie foncière, en lien avec l'EPFL, a constitué, dès le démarrage du PLH, une avancée majeure sur ce sujet, véritable bras armé du PLH : les sites à enjeux ont été identifiés, à travers les gisements à mobiliser pour donner corps à un programme d'actions foncières priorisé. Ce document est une référence pour contractualiser avec l'EPFL et mobiliser son aide dans une approche organisée et cohérente, privilégiant les terrains en renouvellement urbain.

D'autres « chantiers » restent encore à investir pour la CCRM, parmi lesquels :

- ◆ la **régulation de sa production de logements**, en lien avec les objectifs du PLH ;
- ◆ une **production de logements sociaux mieux ajustée** sur le plan **des typologies financières**, grâce à la mise en œuvre de l'article 97 de la loi ALUR : cette disposition permettra de prendre appui sur une meilleure connaissance des besoins des ménages, à l'occasion de travaux plus réguliers avec les bailleurs sociaux devant déboucher sur la construction du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs ;
- ◆ **l'intensification des opérations en renouvellement urbain** : les possibilités d'extensions urbaines dans les secteurs les plus urbanisés sont très limitées. Les projets en renouvellement urbain - dont le site des Portes de l'Orne - offrent, à n'en pas douter, des possibilités de « recyclage du foncier », appelant des réponses novatrices dans les formes urbaines et l'organisation spatiale, ainsi que dans la mixité des statuts d'occupation ;
- ◆ la **poursuite de la diversification des produits-logements et leur planification** ; la recherche de modes de production alternatifs.

En lien avec la prise de délégation des aides à la pierre, certains enjeux doivent être pris en compte dans le prochain PLH : la production prévisionnelle de 50 logements sociaux par an est, à l'évidence, trop faible. Dans les faits, cela correspond en réalité à une opération annuelle, voire deux tout au plus. **La demande latente en logements sociaux est aussi manifestement bien présente. Le territoire attire les opérateurs - bailleurs sociaux -, tant par sa proximité avec les secteurs pourvoyeurs d'emplois, que pour ses équipements, commerces et services et sa bonne desserte.**

Compte-tenu du dynamisme enregistré sur le secteur, tant sur le plan démographique qu'économique, les besoins en logements restent naturellement bien présents. La capacité à poursuivre la diversification des réponses attendues en produits-logements est l'un des leviers d'action qui permet de garantir une mixité des publics accueillis et une bonne prise en compte des besoins existants, y compris dans les réponses en logement social.

Des projets d'envergure à venir vont aussi impacter le territoire et renforcer encore son attractivité : citons notamment **l'arrivée prochaine de l'hôpital Claude Bernard et le développement, à venir, du site des Portes de l'Orne.** Ces projets constituent de réelles opportunités de développement et appellent des réponses adaptées en logements notamment. Ils s'inscrivent, par ailleurs, dans le **cadre du projet de territoire de l'EPCI**, qui constitue l'un des chantiers d'envergure pour les mois à venir, devant lui permettre de disposer d'une stratégie de développement partagée entre ses acteurs.

L'un des enjeux de la délégation des aides à la pierre, mais également du prochain PLH, sera bien de rehausser de façon significative l'objectif de production de logements sociaux, pour tendre vers un objectif annuel renforcé, de l'ordre de 80 logements aidés par an au lieu de 50 logements actuels. Cette hausse, en lien avec l'objectif global de production de logements fixé à 209 logements par an, porterait ainsi la part de la production en logements sociaux à 38 %.

La possibilité de revisiter les objectifs de production de logements sociaux doit s'accompagner, également, d'une répartition à la hausse des financements de logements très sociaux (PLAI) pour tendre vers 40 % au lieu de 30 % actuellement.

Les aides mobilisables pour la requalification du parc privé viendront conforter l'action publique déjà engagée.

