

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
RIVES DE MOSELLE
2023 >>> 2029

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DIAGNOSTIC


**RIVES DE
MOSELLE**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Juin 2022

AGURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

TABLE DES MATIERES

Table des matières	3
Introduction / raisons qui motivent la révision.....	7
Articulation avec le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM).....	9
Articulation avec les politiques départementales et locales.....	13
Articulation avec les Plans Locaux d'Urbanisme	14
Les principaux projets à l'œuvre sur le territoire	14
Les Portes de l'Orne	14
La relocalisation de l'hôpital Claude-Bernard	15
La ZAC des Begnennes à Ennery.....	16
La ZAC des Usènes et le Domaine du Port à Talange	17
Le projet de Réseau express métropolitain à l'horizon 2030 et la prise de compétence mobilité.....	17
Les attentes formulées par les communes	18
Portrait socio-démographique	19
Une population qui continue de progresser, confirmation d'une attractivité résidentielle bien présente.....	19
D'où viennent les nouveaux habitants ?	22
Un profil résidentiel plus familial	24
Une population vieillissante.....	27
Un pôle d'emplois structurant	30
Un fort impact du travail transfrontalier.....	31
Un chômage contenu, des revenus plutôt élevés	33
Une forte présence du commerce et de la logistique	35
Le parc de logements	39
Les statuts d'occupation	39
L'ancienneté moyenne d'occupation.....	41
La typologie du parc de résidences principales.....	42
Le type de logements sur le territoire.....	43
L'ancienneté du parc de logements	44
Le parc social	47
L'application de l'article 55 de la loi SRU	48
Les caractéristiques du parc de logements sociaux	50
LA TYPOLOGIE DU PARC SOCIAL DANS LA CCRM	50
Les niveaux de loyers et de vacance dans le parc social de la CCRM.....	50
L'ETAT DU PARC SOCIAL DANS LA CCRM	51
L'indice de vigilance du parc	53

L'indice de vigilance social	54
Les financements récents en logement social	55
Les aides de la CC Rives de Moselle en direction du logement social.....	57
La demande en logement social.....	60
Les besoins potentiels	64
La Conférence Intercommunale du Logement.....	67
Orientation 1 : Améliorer les équilibres de peuplement :	68
Orientation 2 : Faciliter les parcours résidentiels des demandeurs :.....	69
Orientation 3 : Harmoniser le processus de demandes de logements sociaux :	70
Le logement des publics spécifiques.....	74
Le logement pour les personnes défavorisées.....	74
Les modes d'hébergement et de logements temporaires : définitions	75
L'offre présente sur le territoire	76
Les personnes âgées : Quels besoins et quelle offre ?.....	78
Des besoins croissants pour les décennies à venir	78
L'offre en hébergements pour personnes âgées	80
Une offre spécialisée diversifiée	81
Les autres modes d'accueil des personnes âgées	82
Le nouveau schéma départemental de l'autonomie 2018-2022	83
La prise en compte de la question des seniors dans la CIL	83
Les jeunes ménages	84
Les gens du voyage.....	86
Les aires de grand passage.....	87
Les aires d'accueil.....	88
La sédentarisation	89
L'état du parc de logements	94
La Parc Privé Potentiellement Indigne	94
L'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE)	96
Les copropriétés.....	99
Le Popac, Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés	100
L'engagement de la Communauté de communes Rives de Moselle en direction de l'amélioration du parc privé	100
La vacance	103
La vacance structurelle.....	106
Le marché immobilier	110
Le marché du locatif privé :.....	110
Le marché de l'ancien	111

Le marché du logement neuf	113
La promotion immobilière	113
Les parcelles à bâtir.....	116
Comparaisons avec les EPCI proches	117
L'offre produite en lotissements en ZAC.....	118
Les capacités des ménages sur le marché de l'accession	120
Les aides accordées à l'accession par l'EPCI :.....	123
La production de logements et la consommation foncière	126
La production de logements	126
La production de logement constatée confrontée aux objectifs de réalisation du PLH en cours :	129
La production de logements confrontée aux objectifs du SCoTAM : période 2015-2019	130
la Consommation foncière en Habitat	131
Les destinations des espaces consommés	132
Espaces construits entre 2009 et 2019	132
Densité des logements construits	133
Les projets des communes.....	135

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

INTRODUCTION / RAISONS QUI MOTIVENT LA REVISION

La CC Rives de Moselle, a adopté le 18 mai 2017, son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) dont les actions se déclinent selon 5 orientations :

- ◆ **Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.**
- ◆ **Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins.**
- ◆ **Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé.**
- ◆ **Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics.**
- ◆ **Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH.**

Exécutoire depuis août 2017, ce PLH arrive à échéance en août 2023, à l'issue d'une période d'application de 6 ans. La Communauté de communes Rives de Moselle a donc prescrit l'engagement de la révision de son PLH par délibération en date du 10 décembre 2020. Cette révision se traduit dans les faits par l'élaboration du second PLH de la Communauté de communes Rives de-Moselle. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement des travaux existants en matière de politique du logement, l'EPCI étant investi depuis plusieurs années déjà dans ce domaine.

Cet investissement a pris une nouvelle dimension depuis le 1^{er} janvier 2021, avec la prise de délégation des aides à la pierre. Tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et disposant d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire peut, en effet, et en application de l'article L301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), demander au représentant de l'Etat dans le département de conclure une convention par laquelle l'État leur délègue la compétence pour l'attribution des aides à la pierre, à savoir les aides financières destinées notamment à :

- ◇ La production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de places d'hébergement dans le cadre du droit au logement
- ◇ L'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Cette convention, conclue pour une durée de 6 ans, fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'EPCI et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part et à l'habitat privé d'autre part.

Le territoire de la CC Rives de Moselle fait en effet l'objet d'un fort dynamisme économique et démographique, renforcé par des projets d'envergure qui impactent le territoire et renforcent davantage son attractivité (l'implantation de l'hôpital à Maizières-Lès-Metz, site des Portes de l'Orne).

Il en découle pour la CC Rives de Moselle des besoins en logements bien présents. Ainsi, 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.

Ainsi, et afin d'accompagner au mieux son développement, l'un des enjeux de la délégation des aides à la pierre sera de réinterroger l'objectif de production de logements sociaux, qui au vu du bilan triennal semble trop faible, tout en assurant une mixité des opérations en favorisant le recyclage urbain et la rénovation des logements énergivores. La possibilité de revisiter les objectifs de production de logements sociaux doit s'accompagner, par ailleurs, d'une réflexion sur le niveau de ressources des bénéficiaires à privilégier (PLS, PLUS, PLAI).

Ces points seront en effet questionnés à l'aune de cette nouvelle prise de compétence, dans le cadre de ce futur PLH.

Établi pour une durée de 6 ans, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la qualité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant, entre les communes et les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, et des orientations déterminées par le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine, ainsi que le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Le PLH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic prend également en compte les situations d'habitat indigne estimées, corrélées à la question du bâti ancien dégradé et des copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation.

Le PLH doit également définir les conditions de mise en place ou d'évolution, d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale, et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- ◇ les objectifs d'offre nouvelle ;
- ◇ les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- ◇ les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- ◇ les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- ◇ la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration), ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- ◇ les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- ◇ les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- ◇ les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- ◇ les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants ;
- ◇ les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

Le Programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- ◇ le nombre et les types de logements à réaliser ;
- ◇ les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- ◇ l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- ◇ le logement public comme privé ;
- ◇ le logement en location comme en accession ;
- ◇ la construction neuve comme le traitement du parc existant.

Le Programme local de l'habitat de la Communauté de communes Rives de Moselle devra nécessairement s'articuler avec les documents d'urbanisme en vigueur, de rang supérieur et inférieur, selon des rapports de compatibilité ou de conformité. Dans le champ de l'urbanisme réglementaire, c'est ce que l'on appelle communément « la hiérarchie des normes ».

Il devra également prendre en compte les dispositions prévues dans différents schémas ou documents à portée départementale ou locale, dans un souci de cohérence et de recherche d'efficacité des politiques publiques entre-elles.

Par ailleurs, la récente loi Climat & résilience instaure des observatoires de l'habitat et du foncier pour les structures intercommunales qui sont couvertes par un Programme local de l'habitat (PLH). Leurs objectifs sont de recenser les gisements fonciers susceptibles d'accueillir les projets des collectivités tout en évitant la consommation de terres agricoles et naturelles. **Ce nouvel outil vient remplacer les dispositifs d'observation de l'habitat qui existaient et devaient jusque-là être mis en œuvre dans le cadre des 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 ne soit rendu exécutoire.

ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION MESSINE (SCoTAM)

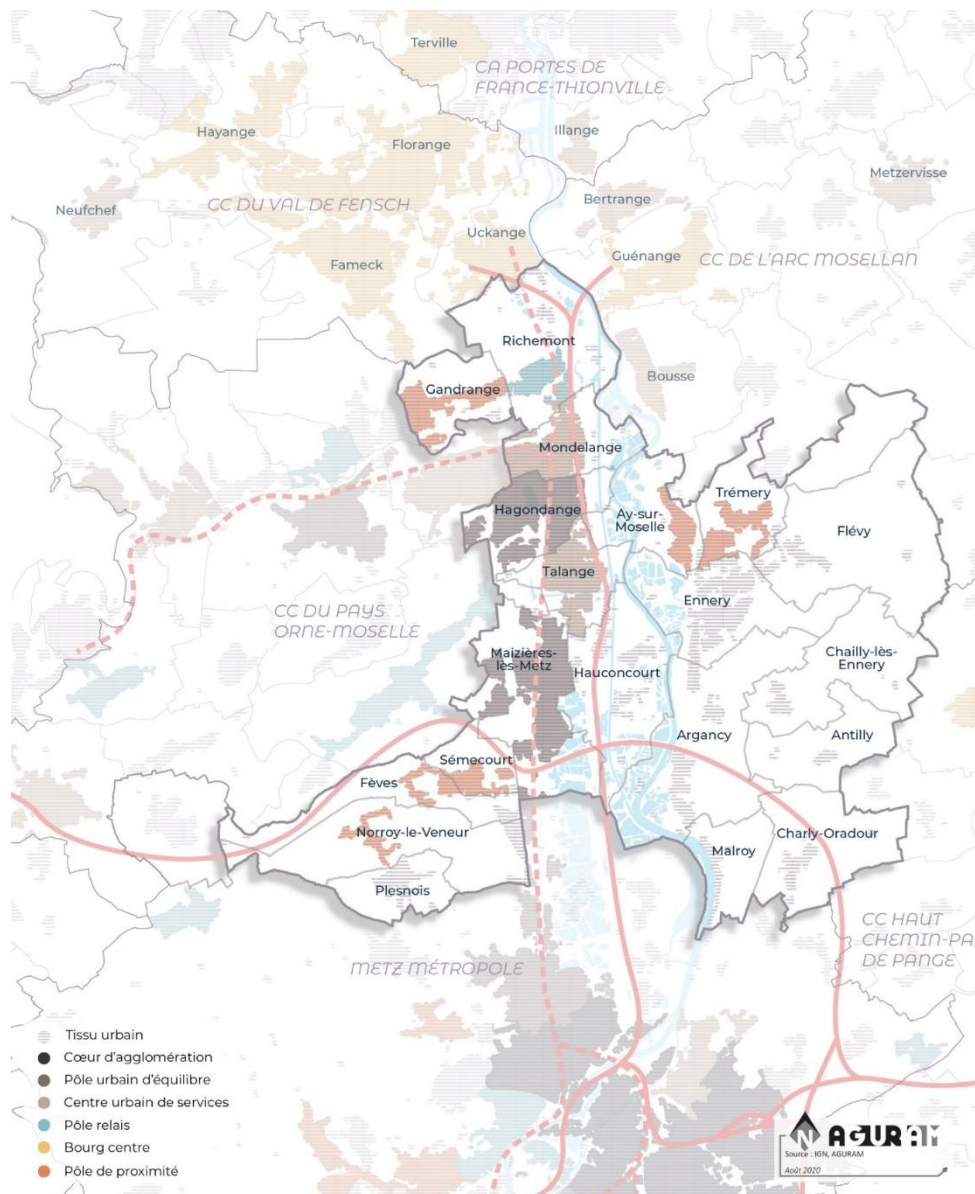
Les orientations et objectifs du Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM) s'imposent au PLH de la Communauté de communes Rives de Moselle.

Approuvé le 1^{er} juin 2021, le SCoTAM révisé (SCoTAM II) est exécutoire depuis août 2021. Le SCoTAM porte sur un territoire composé de 7 intercommunalités et de 225 communes (Metz Métropole, la Communauté de communes du Pays Orne-Moselle, la Communauté de communes Rives de Moselle, la Communauté de communes du Sud Messin, la Communauté de communes Haut-Chemin-Pays de Pange, la Communauté de communes de la Houve et du Pays Boulageois, la Communauté de communes Mad et Moselle).

Le SCoTAM fixe un objectif global de réduction de la consommation annuelle d'espace équivalent à 60 %. Cette limitation de consommation d'espace est évaluée à 112 hectares par an., à l'échelle du SCoTAM, **dont 5,33 ha annuels dédiés à l'habitat pour la CC Rives de Moselle. Un objectif « cible » de production de 32 500 logements est établi à l'horizon 2032, dont 3700 pour la CC Rives de Moselle.** Un nombre de

logements est attribué à chaque EPCI puis décliné selon les strates de l'armature urbaine au sein de chaque EPCI. **25 % des logements créés doivent l'être en renouvellement urbain.**

La répartition de la production de logements tient compte de la qualité de la desserte des communes et des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés.



Les communes de la Communauté de communes Rives de Moselle sont inscrites dans l'armature urbaine du Scot et se répartissent comme suit :

Centralités	Communes
Pôle urbain d'équilibre	Hagondange - Maizières-lès-Metz
Centres urbains de services	Mondelange - Talange
Pôles relais	Ennery - Richemont
Pôles de proximité	Ay-sur-Moselle – Gandrange - Norroy-le-Veneur – Semécourt - Trémery
Communes périurbaines et villages	Antilly – Argancy - Chailly-lès-Ennery - Charly-Oradour - Fèves - Flévy Hauconcourt – Malroy - Plesnois

Le SCoTAM a défini un besoin de 3 700 logements pour la Communauté de communes Rives de Moselle à l'horizon 2032, répartis de la manière suivante :

Centralités	Répartition
Pôle urbain d'équilibre	1 700 logements
Centres urbains de services	1 060 logements
Pôles relais de proximité	660 logements
Communes périurbaines et villages	280 logements

Le SCoTAM affiche un objectif global de consommation de l'espace, à l'échelle de son territoire, de 62 ha par an pour le développement économique et résidentiel. Pour atteindre cet objectif, les communes devront utiliser en priorité les espaces disponibles à l'intérieur des parties urbanisées en :

- ◇ utilisant le foncier disponible des dents creuses ;
- ◇ requalifiant des secteurs urbains dégradés ;
- ◇ restructurant du bâti ancien, impliquant ou non des transformations d'usages.

D'autres outils, comme les densités, permettent également de limiter l'étalement urbain.

Pour l'urbanisation nouvelle en extension, le SCoT préconise les densités suivantes :

Centralités	Densité
Pôle urbain d'équilibre	35 logements/ ha
Centre urbain de services	30 logements/ ha
Pôle relais de proximité	20 logements/ ha
Commune périurbaine et rurales > 500 habitants	20 logements/ ha
Commune périurbaine et rurales < 500 habitants	15 logements/ ha

Ces chiffres correspondent à des densités brutes, voiries et espaces verts compris.

Le SCoT se fixe pour objectif la résorption de 10 % du parc vacant depuis plus de deux ans, à l'échelle de l'ensemble du territoire, soit environ 550 logements. Pour y parvenir, la démarche consiste, pour les communes concernées par une vacance supérieure à 7 % :

- ◇ à repérer les logements vacants depuis plus de deux ans qui peuvent potentiellement être remis sur le marché, tout en précisant les principales causes de la vacance structurelle ;
- ◇ à définir un objectif de remise sur le marché de logements vacants ;
- ◇ à préciser les actions et opérations à engager pour atteindre cet objectif.

En matière d'offre de logements, le SCoT indique que la proportion de petits logements (T1-T2), sera renforcée dans les polarités intermédiaires, tandis que les logements moyens et grands (T3 et plus) le sera notamment dans les pôles urbains d'équilibre.

L'offre locative sera étoffée dans les pôles relais, centres urbains de service et dans les communes périurbaines et rurales.

La production de logements abordables devra être promue dans les secteurs les plus pertinents.

L'offre de logements devra permettre le maintien à domicile des seniors et des personnes handicapées dans les communes et quartiers dotés de services de proximité.

En ce qui concerne l'offre de logements locatifs aidés, les objectifs sont de :

- ◇ permettre, prioritairement, aux communes déficitaires en logements sociaux, de répondre à leurs obligations légales ;
- ◇ permettre aux communes SRU ayant atteint leurs obligations, de se maintenir à hauteur du taux réglementaire en vigueur ;
- ◇ développer une offre locative aidée dans d'autres polarités, en tenant compte du niveau d'équipements, de service et de la qualité de la desserte en transports qui peuvent être fournis à la population. Ainsi, dans les centres urbains de services, la production de logements aidés sera de 15 à 20 % pour tendre vers 15 % du parc de résidences principales.

Limiter l'étalement urbain, sans renoncer à la mixité sociale du territoire, implique de permettre aux ménages primo-accédants, disposant d'un revenu modeste, d'accéder à un logement dans les secteurs à marchés tendus. Cela implique la mise en place de politiques foncières permettant de créer les conditions de l'émergence de ce type d'offre, puis de maîtriser les prix de vente sur une partie significative de la production neuve en primo-accession, corrélés avec des revenus de ménages primo-accédants modestes et moyens.

Enfin, le PLH devra apporter des réponses pour le maintien d'une offre :

- ◇ en hébergement pour les personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence ;
- ◇ adaptée ou accompagnée qui pourra être proposée de façon temporaire ou pérenne à des personnes à faibles revenus se trouvant dans des situations d'isolement ou d'exclusion lourde, en attendant que celles-ci puissent intégrer un logement ordinaire de droit commun.

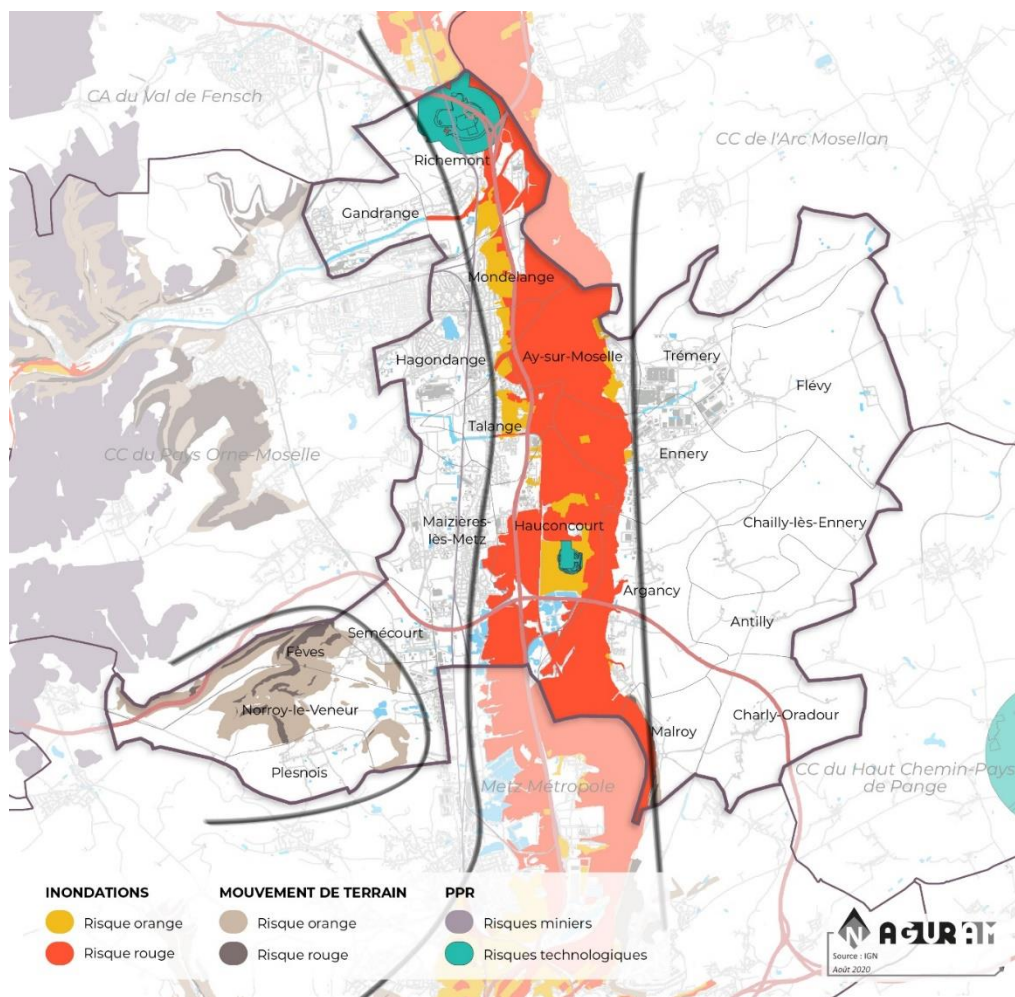
En matière d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements, les politiques locales de l'habitat devront permettre :

- ◇ d'identifier les ménages qui se trouvent en grande précarité énergétique ;
- ◇ de mettre en place des dispositifs d'aide en direction :
 - ◆ des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes (en vue d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 35 %),
 - ◆ des propriétaires bailleurs de logements conventionnés en vue d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 35 %,
 - ◆ des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Par ailleurs, 13 communes de l'EPCI sont aujourd'hui concernées par un Plan de Prévention des Risques (PPR) :

- ◇ PPRI (Plan de prévention des risques inondations) : Malroy, Argancy, Hauconcourt, Ay-sur-Moselle, Ennery, Mondelange, Richemont, Hagondange, Talange, Maizières-Lès-Metz
- ◇ PPRT (Plan de prévention des risques technologiques) : Hauconcourt et Richemont
- ◇ Risques de mouvements de terrain : Norroy-le-Veneur, Fèves, et Semécourt

À ces risques s'ajoute une exposition aux nuisances sonores le long des grandes infrastructures de transport.



ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES DEPARTEMENTALES ET LOCALES

Le PLH devra également prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2019-2024.

Il devra également intégrer les objectifs déclinés dans le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2017-2023.

Il devra aussi prendre en compte les objectifs figurant dans le Schéma Départemental de l'Autonomie 2018-2022.

Il doit également prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET) adopté en juin 2021, notamment les actions portant sur l'habitat (actions 24 à 27).

ARTICULATION AVEC LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Les Plans locaux d'urbanisme des communes composant la CC Rives de Moselle doivent être compatibles avec le PLH. Les dispositions des PLU incompatibles avec le document devront être modifiées dans un délai de trois ans (L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme), à compter de la date exécutoire de celui-ci. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

La carte communale doit aussi être compatible avec le PLH.

LES PRINCIPAUX PROJETS A L'ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE

Plusieurs projets de développement sont actuellement à l'œuvre sur le territoire, certains en cours de réalisation, d'autres en cours de réflexion. Ils sont susceptibles d'impacter l'offre de logements proposés sur le territoire, mais également les besoins à venir.

Les Portes de l'Orne 1



Phase 1 (en cours) : Les Portes de l'Orne Amont (Moulin Neuf),
source : portesdelorne.fr

La vallée de l'Orne, vallée sidérurgique, lieu d'implantation de l'aciérie de Gandrange, a subi depuis plusieurs décennies les affres de la désindustrialisation.

Au total, plus de 20 000 emplois ont été supprimés sur ce territoire, qui s'est longtemps situé au premier rang des régions les plus industrialisées de France et d'Europe, avec des conséquences souvent dramatiques.

La fermeture des hauts-fourneaux de Florange a, par ailleurs, eu un impact direct sur les dernières installations sidérurgiques encore en activité dans cette vallée. Cela a été notamment le cas pour l'usine d'agglomération de minerai située à Rombas.

Pour impulser un renouveau économique et trouver une nouvelle vocation à un grand site sidérurgique, aujourd'hui transformé majoritairement en friches, les Communautés de Communes du Pays Orne Moselle et du Sillon Mosellan (maintenant « Rives de Moselle) ont uni leurs forces autour du projet « Portes de l'Orne » et décidé de créer depuis fin 2015 le Syndicat d'étude et d'aménagement des Portes de l'Orne.

Ce site couvre une surface de 550 hectares de friches industrielles réparties sur 6 communes (Amnéville, Gandrange, Mondelange, Richemont, Rombas et Vitry-sur-Orne) s'offrant à la reconversion.

À partir de 2013, diverses études ont été menées : étude de diagnostic et d'aménagement, plusieurs études de filières, études pré-opérationnelles de reconversion de bâtiment, étude de vocation des bâtiments, procédure d'élaboration d'une ZAC, etc. En parallèle, plusieurs bâtiments ont été démolis et d'autres ont été sécurisés en vue d'une future réhabilitation. Les premières opérations en cours sur la partie amont du site sont :

- ◇ l'aménagement d'une agrafe paysagère (début des travaux fin 2018) ;

¹ Source : Syndicat Mixte d'Etude et d'Aménagement des Portes de l'Orne.

- ◇ la création d'une maison du projet dans l'ancien bâtiment des syndicats rue de l'Usine (début des travaux fin 2018) ;
- ◇ la création d'un pôle d'accompagnement des porteurs de projet, futur Espace LorNTech (début des travaux au 2^e semestre 2019).

Le projet se décline en 4 phases :

- ◇ phase 1 (en cours, échéance 10-15 ans) : Les Portes de l'Orne Amont (Moulin Neuf) où 83 ha seront aménagés en :
 - ◆ plus de 1 200 logements prévus
 - ◆ 15 400 m² d'équipements publics
 - ◆ 247 000 m² d'activités
- ◇ phase 2 : Les Portes de l'Orne Aval, 270 ha aménagés en :
 - ◆ 1 200 logements
 - ◆ activités
- ◇ phase 3 : Les Portes de l'Orne Confluence autour du port de Richemont Mondelange ;
- ◇ phase 4 : Les Portes de l'Orne sud-amont (autour de l'usine d'agglomération de Rombas).

Ce vaste projet n'a pour l'heure pas démarré concrètement, et devrait réellement prendre son ampleur à l'issue de ce second PLH, et ce principalement, concernant les questions d'habitat, sur le territoire voisin de la CC du Pays Orne Moselle.

La relocalisation de l'hôpital Claude-Bernard



Source : <https://www.elsan.care/fr/hopital-clinique-claude-bernard-metz>

L'ouverture du nouvel hôpital Claude-Bernard est prévu à Maizières-lès-Metz en 2025. Il sera situé dans la ZAC Euromoselle nord, en lieu et place de la déchetterie actuelle et à côté de l'actuelle site Krominus, qui seront tous les deux déplacés. Il regroupera l'actuel Hôpital-Clinique Claude-Bernard de Metz, ainsi que la clinique Notre-Dame de Thionville. Ce déplacement a pour objectif de permettre à l'hôpital de s'étendre, ce qui n'est actuellement plus possible à Metz. Le permis de construire a été officiellement déposé le 23 juin 2021.

Ce projet d'envergure permet la relocalisation d'une partie de l'offre hospitalière au nord de Metz, couvrant un bassin de population de 800 000 habitants. À proximité de celui-ci, 120 logements sont prévus sur l'ancien site Eiffage, et 250 sur le site actuel de Krominus. Outre ces constructions nouvelles, la construction d'un

hôpital est un élément fort de développement et d'attractivité d'un territoire, et est susceptible de drainer populations, flux, commerces, services.

A l'heure actuelle il paraît encore prématuré de définir les effets précis générés en matière d'habitat en lien avec ce projet.

« Sur un site unique, il réunira toutes les disciplines médicales et chirurgicales, permettant aux patients de bénéficier d'une prise en charge complète et à la pointe de la technologie. [...] Déployé sur 50 000 m², le futur hôpital privé ELSAN en Moselle fonctionnera sur le mode pavillonnaire, réunissant notamment un plateau technique à la pointe de la technologie avec 28 salles de bloc opératoire, la réanimation et les unités de soins continus, le plateau d'imagerie médicale, l'Institut de cancérologie autour de la radiothérapie - Institut Privé de Radiothérapie de Metz -, l'hôpital de jour de chimiothérapie et les urgences. Des entités dédiées à l'hospitalisation des patients, une maison médicale de consultations, un cabinet de kinésithérapie, un laboratoire d'analyses médicales et d'autres annexes possibles seront établis sur le même lieu que le futur hôpital. [...] La nature est au centre du projet puisque la construction est prévue autour d'un grand parc. »

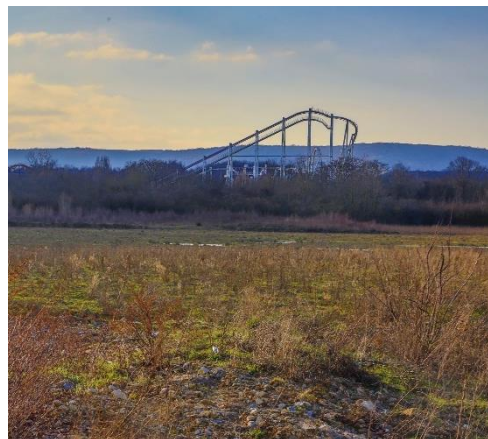
Source : <https://www.elsan.care/fr/hopital-clinique-claude-bernard-metz>

La ZAC des Begnennes à Ennery



La ZAC des Begnennes comprendra à terme 322 logements, répartis en terrains à bâtir (143), individuels groupés (68) et collectifs (111). Des commerces et services complètent ce nouveau quartier. Débutée à la fin des années 2000, la cinquième et dernière tranche est en cours de réalisation (rue Majorelle), et la quatrième vient de s'achever. Alors que la quatrième comprenait des logements individuels et du collectif, dont du social (31 logements Batigère), la dernière tranche est composée de 53 logements parcelles à bâtir, vendues à 15 000 €/l'are.

La ZAC des Usènes et le Domaine du Port à Talange



Initialement, ces deux projets qui se font face le long de l'Orne, à l'ouest de la ville, devaient respectivement compter 600 logements (ZAC des Usènes) et 173 logements pour le Domaine du Port. La Ville de Talange a finalement dédensifié ces projets, portant respectivement le nombre de logements à 300 et 140. Ceci a permis de gagner 5 hectares de terrains afin de créer un parc urbain, permettant de développer l'offre de loisirs et de promenades aux habitants.

La dernière tranche du Domaine du Port est en cours de réflexion. Elle comptabilisera 39 logements collectifs (en cours de réalisation) et 20 logements individuels. L'opération devrait s'achever en 2022.

La ZAC des Usènes devrait voir le jour en 2022-2023, et comportera une trentaine de logements individuels, le reste de l'offre nouvelle se composant de collectifs.

Entre ces deux projets, la création d'une halte fluviale est toujours d'actualité, permettant la création de 60 places pour les bateaux. À cette programmation en logements s'ajoutent 1 725 m² de commerces et services, répartis dans des bâtiments mixtes.

Le projet de Réseau express métropolitain à l'horizon 2030 et la prise de compétence mobilité

Ce projet constitue l'un des engagements pris dans le cadre du Grenelle des mobilités Grand Est, qui s'est déroulé le 16 mars 2021. Il irriguera le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle via les gares de Maizières-lès-Metz et Hagondange.

Le concept de Réseau Express Métropolitain (REM) a été développé par SNCF Réseau pour répondre à la demande de mobilité sur des axes de déplacements intenses autour d'une métropole. En Lorraine, le REM semble être une solution efficace face à la hausse de la mobilité, en particulier en échange avec le Luxembourg, sur un espace métropolitain polycentrique transfrontalier regroupant plus d'1,5 million d'habitants, dans les bassins de vie très imbriqués de Nancy, Metz, Thionville et Luxembourg.

Alors que la Région Grand Est et SNCF Réseau portent un projet d'accroissement fort de l'offre et de la capacité du TER en heures de pointe sur l'axe Nancy-Metz-Luxembourg, l'ambition partagée par le Grenelle est de franchir ensemble les étapes qui permettront de passer in fine d'un TER à haute fréquence en heures de pointe à un véritable REM. Un tel service doit permettre de rapprocher les deux métropoles de Metz et Nancy en alliant fréquence, vitesse, amplitude horaire, simplicité, capacité et intermodalité sans couture (tarification harmonisée, information, etc.). La première étape consiste en un allongement des trains (horizon 2024), et la seconde en une hausse du cadencement.

L'adaptation du concept de REM au contexte lorrain (polycentrisme et mobilité transfrontalière croissante) est un défi. Il ne pourra se faire que par étapes, sur la base d'une alliance territoriale forte et en lien avec le

Luxembourg qui se dote d'un maillage ferroviaire dense et d'un tramway reliant les principales zones d'activités et raccordant le réseau à l'aéroport de Luxembourg-Findel.

A l'heure où l'EPCI s'empare de la compétence mobilité, ce projet revêt toute son importance. Outre ses deux gares, le territoire est irrigué par d'autres axes de transport particulièrement structurants, tant du point de vue résidentiel qu'économique : l'A31, l'A4, ainsi que la RN 52 (dont le chantier est en cours). Concernant les transports collectifs routiers, le territoire est desservi par le réseau de cars Fluo, mais de manière très inégale selon les communes. Un réseau de pistes cyclables se met peu à peu en place, mais là encore de manière assez hétérogène, sans schéma directeur. Les travaux engagés dans le cadre de la compétence mobilité vont permettre de mettre à jour les enjeux et les chantiers à engager dans ces domaines.

LES ATTENTES FORMULEES PAR LES COMMUNES

Lors des entretiens menés auprès des communes qui composent l'EPCI, ces dernières ont fait part de plusieurs interrogations et attentes vis-à-vis du futur Programme local de l'habitat. Certaines d'entre elles dépassent ce cadre, et méritent probablement un débat au sein de l'EPCI afin d'adopter une lecture commune des mécanismes à l'œuvre :

- ◆ Quelles possibilités de développement pour les petites communes dans un contexte de limitation de l'extension urbaine ?
- ◆ Les ménages transfrontaliers constituent-ils une opportunité pour le territoire, ou un danger pour les prix de l'immobilier ?
- ◆ Quel dialogue/lien/équilibre entre les communes périurbaines et urbaines ?
- ◆ Quel soutien en ingénierie et financier de la part de l'EPCI en direction des plus petites communes (aide au développement du parc social-communal, soutien aux projets d'urbanisme) ?
- ◆ Quelles réflexions mener sur les trajets domicile-travail, domicile-loisir, domicile-commerce, alors même que les loisirs et commerces se développent en périphérie des villes, et parallèlement on incite à produire du logement en renouvellement ? Cette réflexion sur le renouvellement urbain doit-elle se limiter à l'habitat ou bien s'étendre à toutes les fonctions ?
- ◆ Quelles évolutions en termes de desserte en transports collectifs vont voir le jour, notamment en périurbain, dans le cadre de la prise de compétence mobilité
- ◆ Comment poursuivre l'action sur la réhabilitation du parc de logements et la lutte contre la vacance ?
- ◆ Quelle prise en compte des besoins d'aire de grand passage à destination des gens du voyage ?
- ◆ Comment obtenir davantage d'agréments afin de développer le parc social dans de bonnes conditions ?
- ◆ Comment ne pas produire un marché du logement à deux vitesses (développement de l'offre sociale/développement de l'offre à destination des frontaliers et CSP+), limiter les coûts de l'immobilier afin de le rendre accessible au plus grand nombre ?
- ◆ Comment engager une réflexion commune sur les problématiques des cœurs de ville, autour des communes de Maizières-lès-Metz, Talange, Hagondange et Mondelange : requalification urbaine, traitement des voiries, voies vertes, transports, interroger les centralités, éventuellement réfléchir à la pertinence de la mise en place d'une ORT ?

PORTRAIT SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

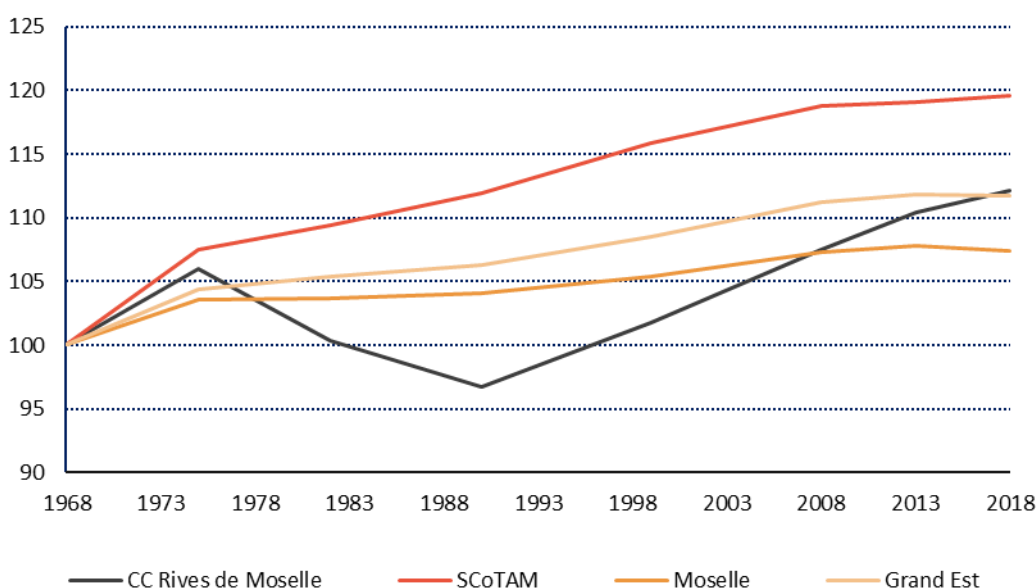
UNE POPULATION QUI CONTINUE DE PROGRESSER, CONFIRMATION D'UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE BIEN PRESENTE

Avec près de 52 000 habitants au 1^{er} janvier 2018, la **Communauté de communes Rives de Moselle (CCRM)** affiche une **augmentation de 1,5 % par an soit 160 habitants/an** sur la période 2013-2018. Durant ces années, cette hausse est supérieure à celles du SCoTAM (+ 0,4 %) et de la Moselle (- 0,3 %).

Cette progression de la population n'est pas récente, puisqu'elle a débuté au début des années 1990, après une période de fort repli dans les années 1970/1980, liée à la crise sidérurgique. On peut y voir là un effet de « rattrapage » des courbes de progression du SCoTAM, de la Moselle et du Grand Est.

Une progression constante de la population depuis 1990

Evolution de la population en base 100 - source Insee



Cette évolution était cependant plus importante lors de la période précédente (2008-2013), où elle s'élevait à 2,7 %.

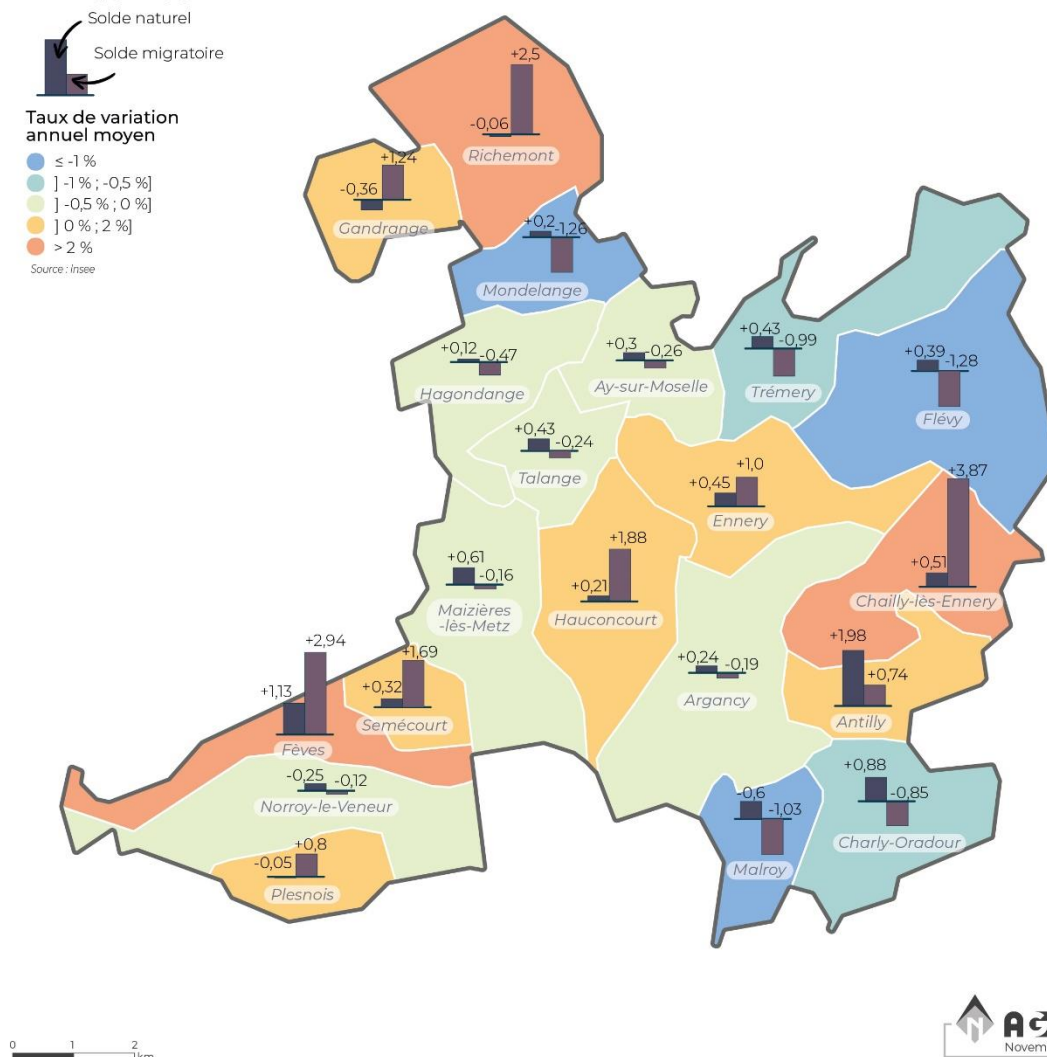
L'évolution est très variable d'une commune à l'autre :

- ◇ 6 communes affichent des progressions supérieures à 10 % : Chailly-lès-Ennery, Fèves, Antilly, Richemont, Hauconcourt, Semécourt ;
- ◇ 5 communes affichent une progression plus mesurée (inférieure à 10 %) : Ennery, Gandrange, Plesnois, Maizières-lès-Metz et Talange ;
- ◇ 4 communes voient leur population stagner : Norroy-le-Veneur, Argancy, Ay-sur-Moselle, et Charly-Oradour ;
- ◇ 5 communes voient leur population diminuer : Hagondange, Trémery, Flévy, Mondelange, Malroy.

Des évolutions démographiques contrastées - PLH CC RIVES DE MOSELLE

Évolution démographique
entre 2013 et 2018Taux de variation
annuel moyen

Source : Insee



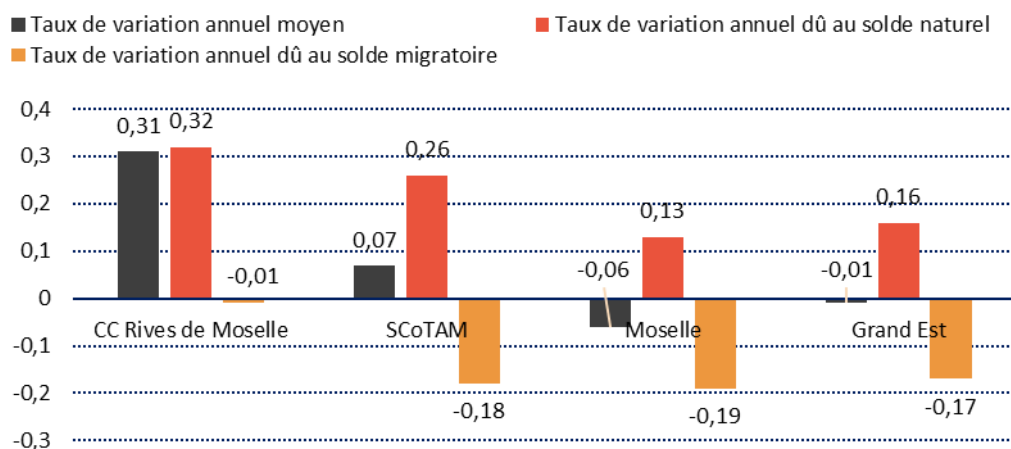
Ces évolutions revêtent des causes variables, parmi lesquelles les variations des soldes naturels, qui sont liés aux profils démographiques des communes, et des soldes migratoires, qui sont souvent liés aux projets immobiliers (ZAC, lotissement), mais également à l'attractivité résidentielle.

Cette **hausse démographique résulte en partie d'un solde naturel² positif (+ 0,32 %)**, un accroissement plus élevé que ceux du département de la Moselle, du SCOTAM et du Grand Est. Le taux de variation dû au solde migratoire est en revanche quasi nul. Il est cependant nettement supérieur à ceux des autres territoires de comparaison.

² Différence entre les naissances et les décès.

Une progression plus forte dans la CC Rives de Moselle

Caractéristiques des dynamiques démographiques entre 2013 et 2018 -
 source Insee (en %)

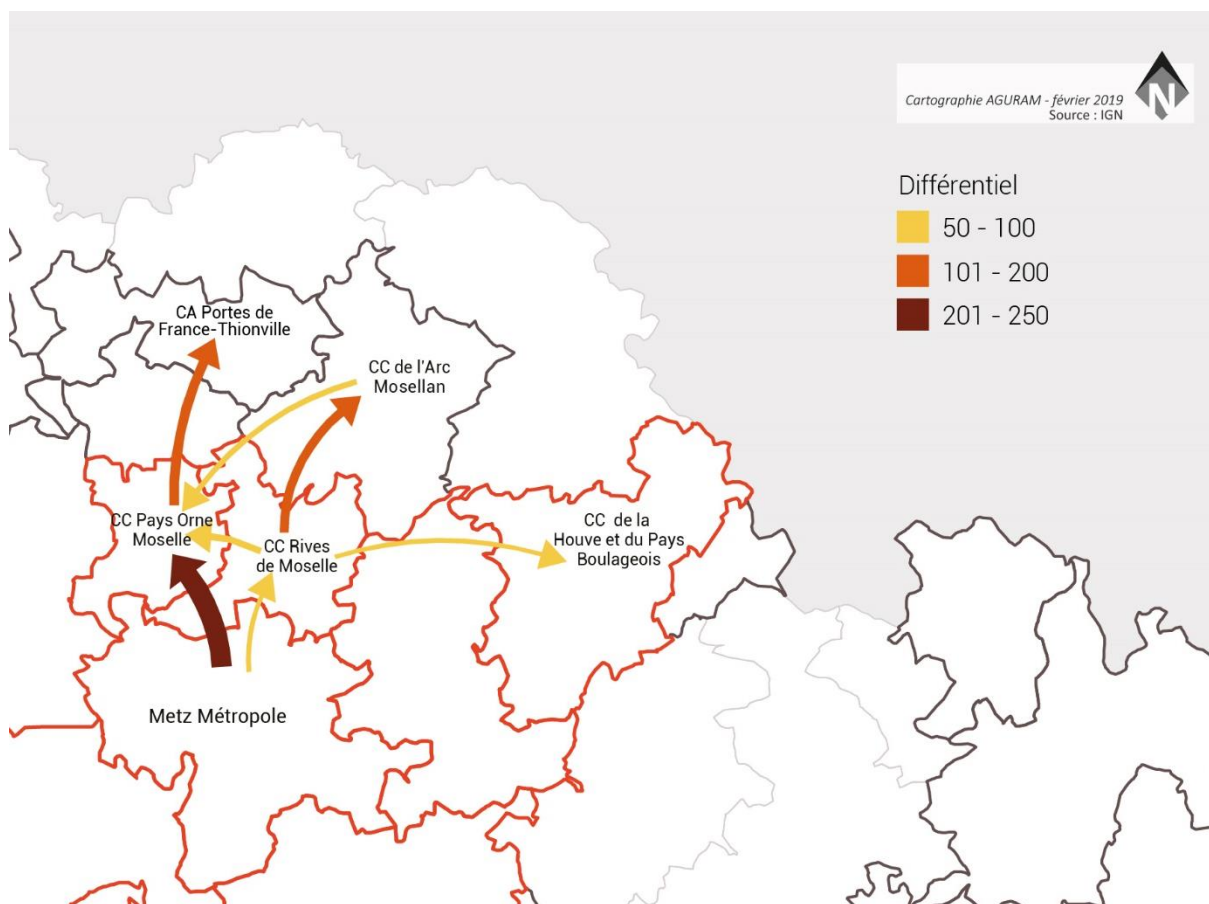


Comme cela s'observe souvent à l'échelle d'un EPCI, c'est essentiellement par le solde naturel que la population progresse, même si le solde migratoire est également positif dans la CCRM. Les différences sont importantes avec les autres territoires de références, où les soldes naturels sont plus faibles, et les soldes migratoires largement négatifs, signe d'une attractivité résidentielle en berne.

Au cours de la période 2013-2018, seules quatre communes ont perdu des habitants via leur solde naturel négatif : Gandrange, Plesnois, Richemont et Malroy.

En revanche, plus de la moitié des communes ont perdu de la population par leur solde migratoire négatif : Argancy, Ay-sur-Moselle, Charly-Oradour, Flévy, Hagondange, Maizières-lès-Metz, Malroy, Mondelange, Norroy-le-Veneur, Talange, Trémery.

D'où viennent les nouveaux habitants ?



L'analyse des migrations résidentielles nous renseigne sur les échanges de population en cours sur le territoire. Ceux-ci nous montrent en premier lieu des échanges entre territoires voisins, et des flux plutôt équilibrés. Ces derniers amènent à s'interroger sur la concurrence résidentielle à l'œuvre au sein de ces secteurs, dans un territoire qui globalement varie peu en termes de population (échelle SCoTAM/Moselle/Grand Est).

Le secteur du BTP est un grand émetteur de gaz à effets de serre, et le développement en extension est consommateur de foncier et de terres agricoles, qui sont des ressources limitées. Cette réflexion est à mener à une échelle qui dépasse le cadre de l'intercommunalité, mais mérite d'être posée à l'aune des politiques de développement durable et des politiques ZAN (zéro artificialisation nette).

Un des enjeux majeurs qui pourrait en découler pour l'EPCI serait un développement résidentiel qualitatif plutôt que quantitatif, tourné vers le renouvellement urbain et l'économie de foncier. Ces démarches ont déjà été entreprises à travers le référentiel foncier, qui cible de nombreux secteurs de renouvellement urbain.

Les flux migratoires observés (source Insee, fichiers des migrations résidentielles de 2014 à 2018)

	Départ de la CCRM vers d'autres territoires		Arrivées dans la CCRM en provenance d'autres territoires		Sold e
CC du Pays Orne Moselle	3392	24%	2916	21%	-476
Metz Métropole	2947	20%	3163	22%	216
CC de l'Arc Mosellan	1323	9%	1006	7%	-317
CA du Val de Fensch	934	6%	923	7%	-10
CA Portes de France-Thionville	860	6%	700	5%	-160
CC Orne Lorraine Confluences	560	4%	430	3%	-130
CC Houve-Pays Boulageois	309	2%	35	0%	-274
CC Haut Chemin-Pays de Pange	303	2%	233	2%	-71
Autres	3768	26%	4741	34%	973
Ensemble des départs et des arrivées	14397	100%	14148	100%	-249

Ce tableau des flux migratoires illustre des échanges relativement équilibrés entre entrées et sorties avec les territoires voisins. Néanmoins, les soldes de ces échanges sont souvent à perte pour la CCRM, hormis avec Metz Métropole. Pour différentes raisons, de nombreux ménages résidant dans la CCRM se dirigent vers la CCPOM, la CC Orne Lorraine Confluence, la CC de la Houve et du Pays Boulageois ou la CA du Val de Fensch, dans lesquels le marché du logement demeure plus accessible. Ils peuvent également s'orienter vers la CA de Thionville ou encore l'Arc Mosellan, qui peuvent les rapprocher de la frontière luxembourgeoise.

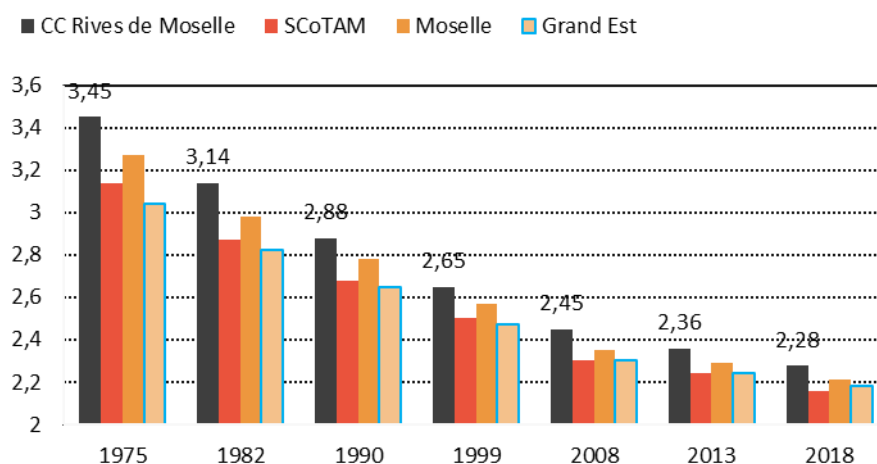
En revanche, le statut d'occupation des personnes ayant quitté le territoire varie fortement selon la destination. Ils s'orientent vers la CC de l'Arc Mosellan, Orne Lorraine Confluences, la CC Houve-Pays Boulageois et la CC Haut-Chemin-Pays de Pange principalement pour de l'accession à la propriété (en primo ou segundo accession).

Statut d'occupation des ménages ayant quitté la CCRM (source Insee, fichiers des migrations résidentielles de 2014 à 2018)	Locataire parc privé	Locataire Parc social	Propriétaire	Autre
CC du Pays Orne Moselle	32%	18%	34%	16%
Metz Métropole	38%	14%	34%	14%
CC de l'Arc Mosellan	32%	8%	57%	3%
CA du Val de Fensch	57%	5%	27%	11%
CA Portes de France-Thionville	43%	7%	28%	22%
CC Orne Lorraine Confluences	50%		50%	
CC Houve-Pays Boulageois	5%		75%	20%
CC Haut Chemin-Pays de Pange	1%		99%	

UN PROFIL RESIDENTIEL PLUS FAMILIAL

Des ménages plus grands dans la CC Rives de Moselle

Evolution de la taille moyenne des ménages - source Insee



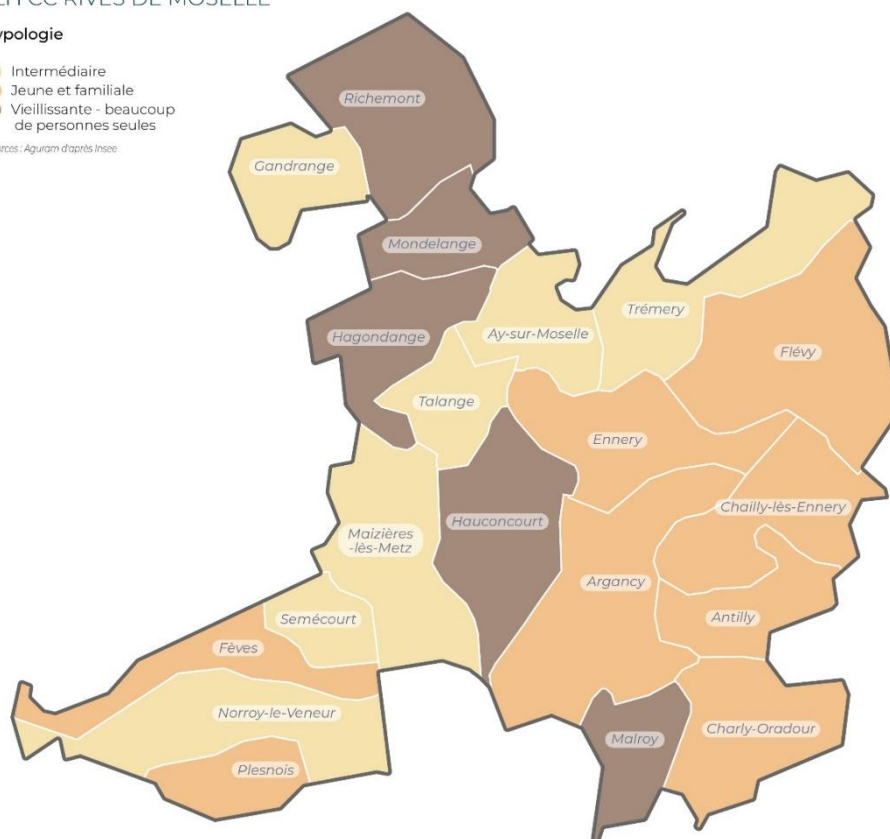
Comme observé dans les territoires de références, la taille moyenne des ménages diminue. Il s'agit d'un mouvement de fond à l'œuvre depuis plusieurs décennies. Il tend tout de même à décélérer très légèrement, même s'il sera amené à se poursuivre dans les prochaines années.

Des profils démographiques différenciés typologie des communes en fonction de leur population PLH CC RIVES DE MOSELLE

Typologie

- Intermédiaire
- Jeune et familiale
- Vieillesse - beaucoup de personnes seules

Sources : Aguram d'après Insee



La taille moyenne des ménages est plus élevée dans la CCRM que dans le SCoTAM (poids de Metz Métropole, territoire urbain concentrant petits logements et petits ménages), mais aussi qu’en Moselle, où cet effet « ville centre » est davantage lissé, et qu’en région Grand Est. Ceci est révélateur d’un profil plutôt familial, même si ce profil est très variable d’une commune à l’autre. Même si le lien n’est pas systématique, les communes urbaines affichent des ménages plus petits.

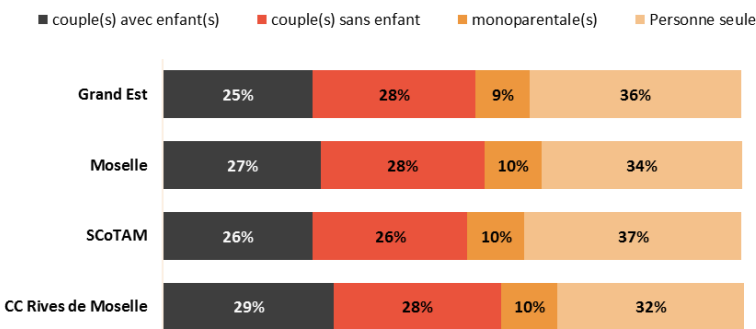
Dans la CCRM :

- ◇ 5 communes ont une taille moyenne de ménages supérieure à 2,5 personnes : Antilly, Plesnois, Charly-Oradour, Chailly-lès-Enney, Fèves ;
- ◇ 9 communes ont une taille moyenne de ménages comprise entre 2,3 et 2,5 personnes : Semécourt, Gandrange, Ennery, Flévy, Trémery, Argancy, Ay-sur-Moselle, Maizières-lès-Metz, Hauconcourt ;
- ◇ 6 communes ont une taille moyenne de ménages comprise entre 2,14 et 2,3 personnes : Norroy-le-Veneur, Talange, Mondelange, Richemont, Malroy, Hagondange.

Ce profil est à mettre en lien avec les catégories de ménages présentes sur le territoire. Il n’est pas surprenant de constater que la CCRM regroupe une part plus importante de ménages avec enfants, et moins de personnes seules, que dans les autres échelles territoriales. En revanche, les profils des ménages ont fortement évolué depuis 20 ans, avec une montée de la part des personnes seules, et une baisse de la part des couples avec enfants. Ceci n’est pas propre au territoire, mais les chiffres sont parlants, et doivent orienter la production de logements. Notons que, au sein de chaque catégorie de ménages, les tailles sont restées plutôt stables : autour de 3,8 personnes pour les couples avec enfants, et 2,6 pour les familles monoparentales. C’est bel et bien la répartition par types de ménages (la hausse des personnes seules) qui joue sur la taille moyenne des ménages, et les besoins en logements qui en découlent.

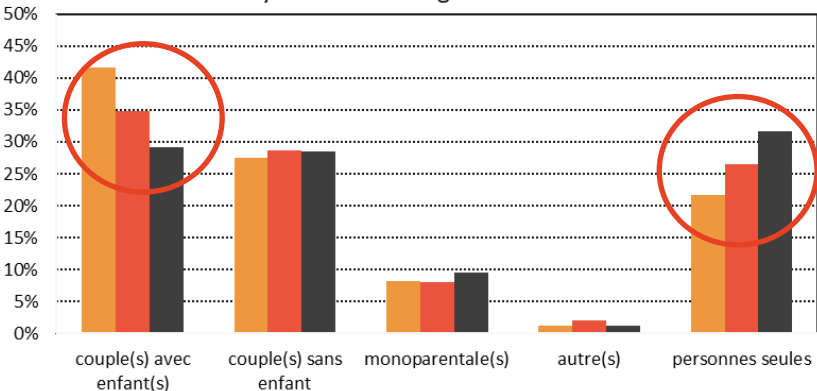
Davantage de couples avec enfants dans la CC Rives de Moselle

Répartition des ménages par type - source Insee 2018



Une baisse des couples avec enfants au profit des personnes seules dans la CC Rives de Moselle

Evolution de la taille moyenne des ménages - source Insee



À l'échelle communale, ces proportions sont généralement très liées à la taille moyenne des ménages : grands ménages vont le plus souvent de pair avec ménages familiaux et peu de personnes seules.

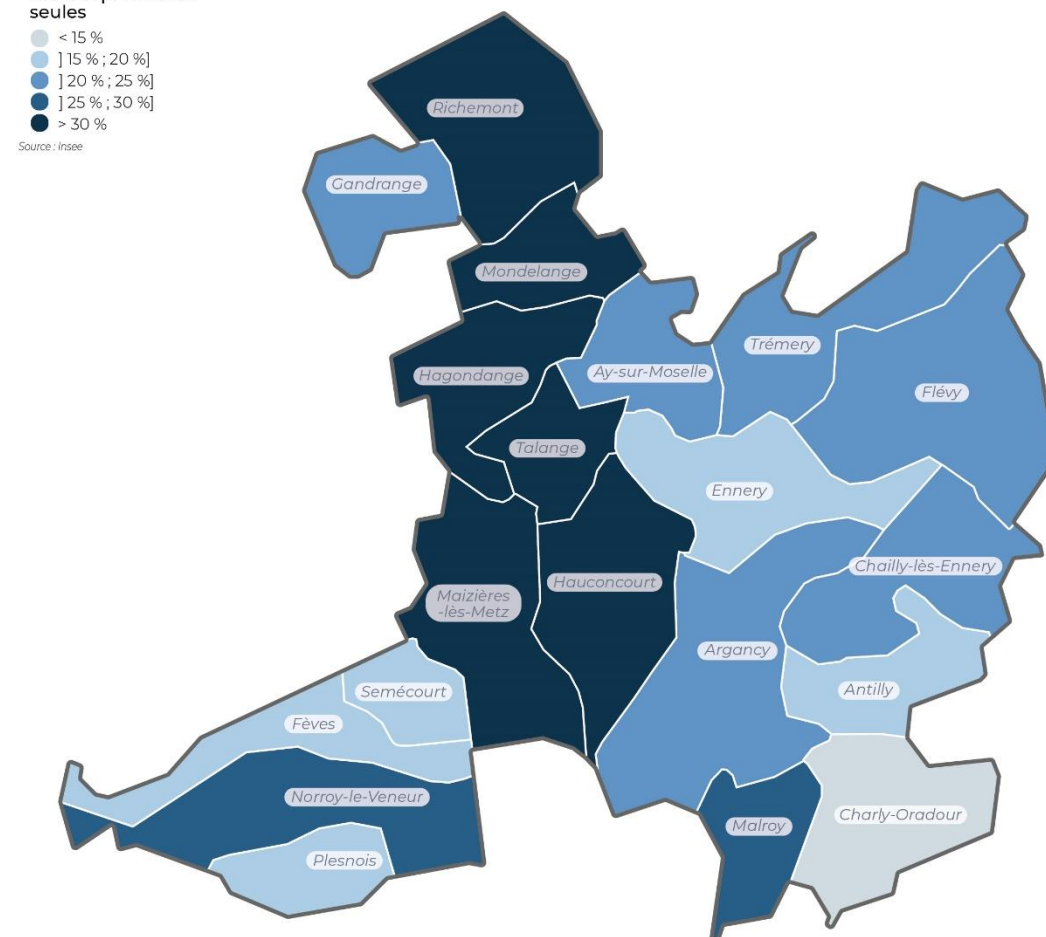
Personnes seules

PLH CC RIVES DE MOSELLE

Part de personnes seules



Source : Insee

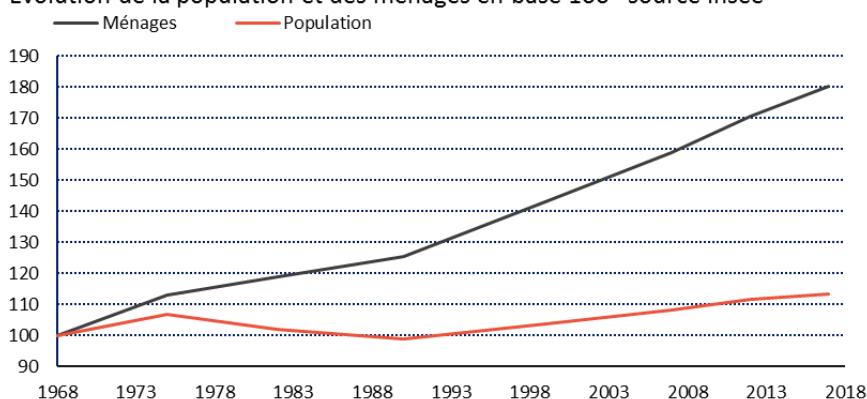


0 1 2 km



Une progression des ménages plus rapide que celle de la population depuis 1990

Evolution de la population et des ménages en base 100 - source Insee

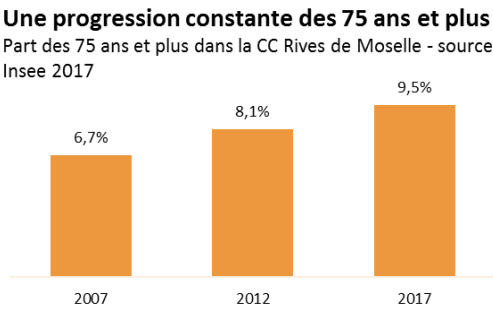
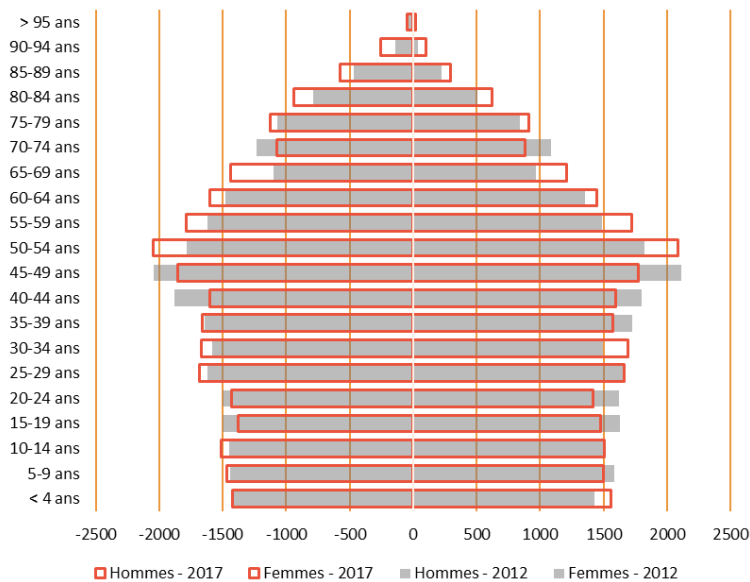


Cette diminution de la taille des ménages, qui n’est évidemment pas propre au territoire, s’explique par plusieurs éléments croisés, tels que le vieillissement de la population, le célibat de plus en plus tardif (et donc la hausse des personnes seules), les séparations, etc.

Ceci amène à un décalage croissant entre la hausse de la population (voire la stagnation ou baisse de celle-ci), et la hausse du nombre de ménages. Ceci induit que pour simplement maintenir un même niveau de population, il est nécessaire de développer le parc de logement, mais tout en veillant à ce que ces logements supplémentaires soient en phase avec ces nouveaux ménages, et donc en phase avec ces évolutions démographiques et sociologiques.

UNE POPULATION VIEILLISSANTE

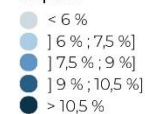
Pyramide des âges 2012-2017 de la CC Rives de Moselle



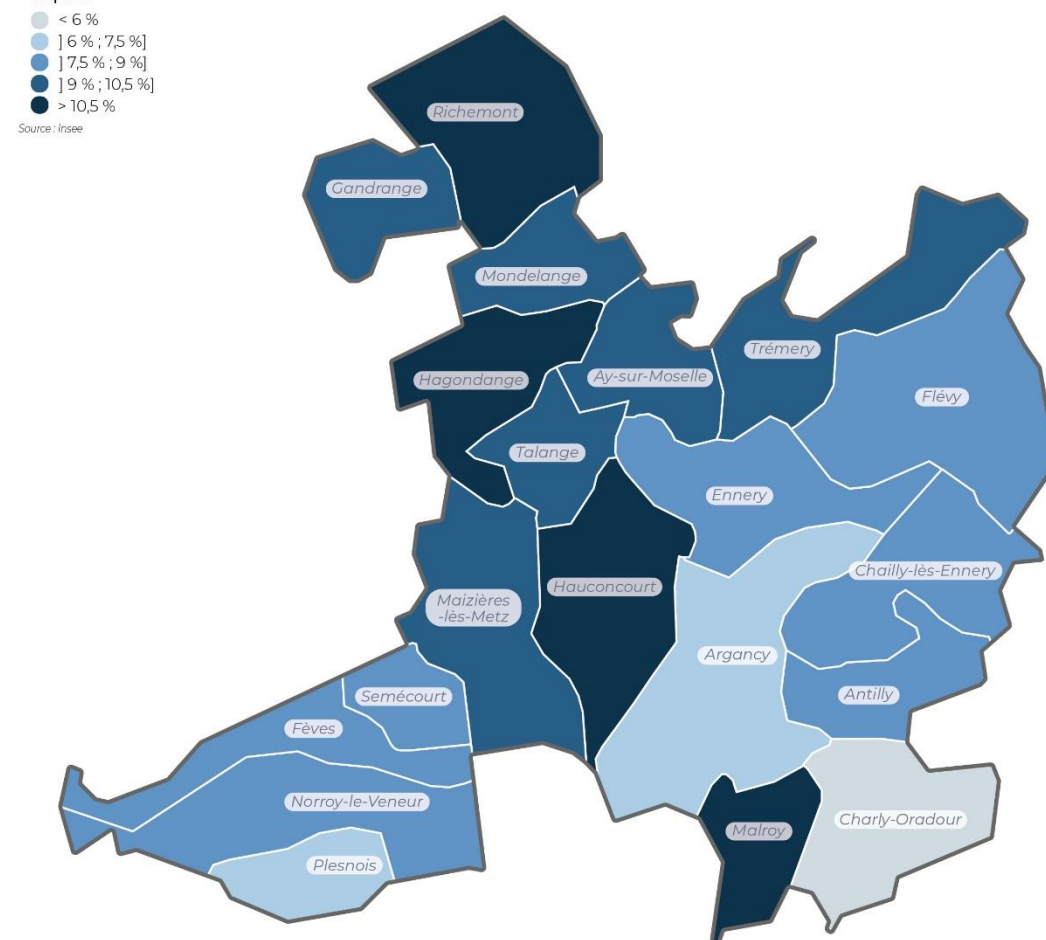
En l’espace de 10 ans, la part des 75 ans et plus est passée de 6,7 % à 9,5 %. Cette évolution est généralisée sur l’ensemble des territoires, avec des répartitions par tranches d’âges très proches d’un territoire à l’autre (SCoTAM-Moselle-Grand Est). La pyramide des âges montre, sur ces cinq dernières années, une variation à la hausse essentiellement à partir des 50 ans et plus, tandis qu’on observe des diminutions dans les tranches d’âges inférieures, notamment les 35-49 ans et 15-24 ans.

Part des 75 ans et plus par commune en 2017 - PLH CC RIVES DE MOSELLE

Part des 75 ans et plus



Source : Insee



0 1 2 km



À l'échelle communale, bien évidemment, les situations sont contrastées, comme l'illustre la carte. Les 75 ans et plus représentent plus de 10 % de la population dans 5 communes : Hauconcourt, Malroy, Hagondange, Richemont et Gandrange. Malroy interpelle particulièrement avec un indice de jeunesse de 0,7 (soit 7 jeunes pour 10 seniors), près de 13 % de plus de 75 ans, une population en baisse, et des soldes naturels et migratoires déficitaires.

	Population 2013	population 2018	Evolution 2013/2018	Solde naturel 2012-2017	Solde migratoire 2012-2017	taille des ménages 2017	Familles avec enfants (monop incluses)	Indice de jeunesse	Part des 75 ans et +
Antilly	153	175	14,4%	19	20	2,77	53,9%	2	8,14%
Argancy	1338	1341	0,2%	27	-13	2,37	41,6%	1,39	7,22%
Ay-sur-Moselle	1481	1484	0,2%	14	-29	2,33	40,2%	0,95	9,66%
Chailly-lès-Ennery	322	399	23,9%	9	46	2,61	44,8%	1,59	8,92%
Charly-Oradour	678	679	0,1%	34	-29	2,63	52,9%	2,38	3,24%
Ennery	1938	2083	7,5%	34	55	2,43	41,3%	1,19	7,91%
Fèves	946	1155	22,1%	35	179	2,58	41,0%	1,6	8,08%
Flévy	574	549	-4,4%	15	-29	2,39	46,8%	1,74	8,05%
Gandrang	2840	2967	4,5%	-47	68	2,48	46,2%	1,28	10,46%
Hagondange	9405	9243	-1,7%	115	-301	2,14	36,1%	1,1	10,93%
Hauconcourt	551	611	10,9%	7	71	2,33	37,3%	1,18	13,32%
Maizières-lès-Metz	11233	11490	2,3%	378	148	2,33	41,1%	1,44	9,20%
Malroy	381	351	-7,9%	-8	-20	2,16	33,3%	0,7	12,96%
Mondelange	5964	5655	-5,2%	28	-362	2,24	36,8%	1,12	9,99%
Norroy-le-Veneur	1040	1047	0,7%	16	-62	2,26	33,7%	1,17	8,18%
Plesnois	788	818	3,8%	1	46	2,64	48,2%	1,42	6,78%
Richemont	1855	2092	12,8%	5	207	2,23	40,9%	1,03	10,75%
Semécourt	907	1002	10,5%	12	82	2,50	43,0%	1	7,74%
Talange	7660	7731	0,9%	163	-37	2,25	38,9%	1,26	9,12%
Trémery	1083	1053	-2,8%	8	-8	2,38	38,8%	1,06	9,13%
CC Rives de Moselle	51137	51925	1,5%	865	32	2,30	39,7%	1,24	9,50%
SCoTAM	404529	406022	0,4%	5756	-4607	2,18	35,8%	1,26	8,70%
Moselle	1046873	1043524	-0,3%	8447	-11393	2,23	37,0%	1,19	9,18%
Grand Est	5552435	5550389	0,0%	53352	-52766	2,19	35,1%	1,2	9,34%

UN POLE D'EMPLOIS STRUCTURANT

Avec 22 667 actifs occupés vivant sur le territoire pour 25 581 emplois, la CCRM est un pôle générateur d'emplois à l'échelle du sillon mosellan. Pour autant, seuls 33 % des actifs vivant dans l'EPCI y travaillent, ce qui génère d'importants flux domicile-travail. Par ailleurs, si le nombre d'actifs occupés a progressé (+ 1 600 personnes entre 2008 et 2018, soit la seconde plus forte progression du nord de la Moselle, derrière la Communauté de communes de l'Arc Mosellan), le nombre d'emplois a diminué en parallèle (-1 500). Cet écart entre actifs et emplois a été en grande partie compensée par cette hausse de l'emploi transfrontalier. Des échanges importants s'effectuent avec Metz Métropole, le Luxembourg, l'agglomération thionilloise, mais aussi avec la CCPOM, la CA du Val de Fensch, Orne Lorraine Confluence, et l'Arc Mosellan. Pour ces quatre derniers territoires, la Communauté de communes Rives de Moselle constitue un réel pôle d'emplois.

Où vont travailler les actifs vivant dans la CC Rives de Moselle ? (flux supérieurs à 100) (Source : Insee, fichier des migrations résidentielles 2018)			Différence entre les actifs sortants et les arrivants
CC Rives de Moselle	7396	32,6%	0
Metz Métropole	5147	22,7%	-395
Luxembourg	4397	19,4%	-4397
CA Portes de France-Thionville	1472	6,5%	-583
CC du Pays Orne Moselle	1176	5,2%	2371
CA du Val de Fensch	1157	5,1%	382
CC Orne Lorraine Confluences	280	1,2%	1086
CC de l'Arc Mosellan	219	1,0%	1073
CC de Cattenom et Environs	216	1,0%	-52
Métropole du Grand Nancy	187	0,8%	-29
Autres	1020	4,5%	
Ensemble	22667		

D'où viennent les travailleurs employés dans la CC Rives de Moselle ? (flux supérieurs à 100)		
CC Rives de Moselle	7396	28,9%
Metz Métropole	4752	18,6%
CC du Pays Orne Moselle	3547	13,9%
CA du Val de Fensch	1539	6,0%
CC Orne Lorraine Confluences	1366	5,3%
CC de l'Arc Mosellan	1292	5,1%
CA Portes de France-Thionville	889	3,5%
CC Haut Chemin-Pays de Pange	658	2,6%
CC Houve-Pays Boulageois	542	2,1%
CC Bouzonvillois-Trois Frontières	431	1,7%
CC du Sud Messin	381	1,5%
CC Mad et Moselle	264	1,0%
CC du District Urbain de Faulquemont	220	0,9%
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	214	0,8%
CC du Saulnois	212	0,8%
CC Cœur du Pays Haut	206	0,8%
CA Saint-Avold Synergie	192	0,8%
CC du Pays Haut Val d'Alzette	171	0,7%
CC de Cattenom et Environs	165	0,6%
Métropole du Grand Nancy	158	0,6%
Autres	986	3,9%
Ensemble	25581	

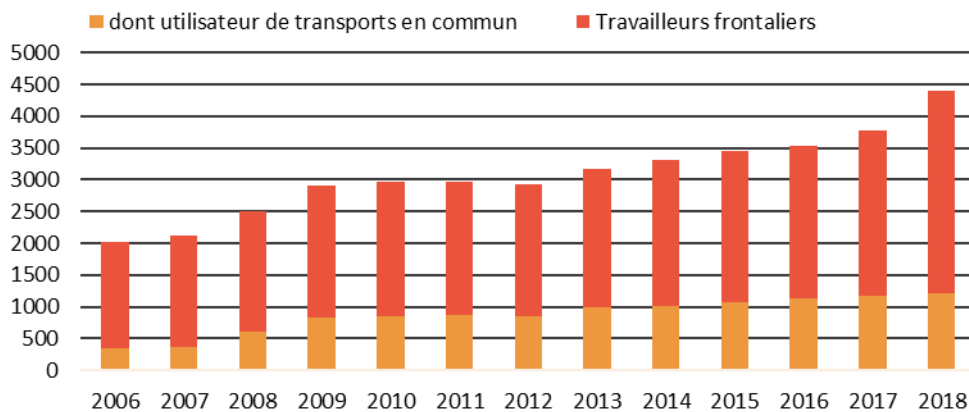
UN FORT IMPACT DU TRAVAIL TRANSFRONTALIER

19 % des actifs vont en effet travailler quotidiennement au Luxembourg (soit 4 400 actifs). Cette proportion, certes plus faibles que les EPCI du nord Mosellan, du Scotat notamment, reste très représentative, et en progression. **Ceci impacte les choix résidentiels des ménages, et est à prendre en compte dans les choix d'aménagements et de développement. Cela étant, 81 % des actifs continuent à travailler en France (dont 23 % à Metz Métropole), avec des revenus moins élevés. Il faut garder en tête cet équilibre nécessaire entre attractivité résidentielle pour des ménages à hauts revenus, et marché immobilier soutenable pour des ménages à revenus moyens, voire modestes.**

Ce graphique, qui illustre l'évolution continue des travailleurs transfrontaliers, nous renseigne également sur leur mode de transport. La part des utilisateurs de transports en commun (gare) plafonne. Avec la saturation de l'A31/A30, le projet d'A31bis qui peine à se concrétiser, la question du cadencement du TER (en hausse à partir de 2024) et de la densification autour des gares doivent constituer des enjeux majeurs de développement.

Une hausse des travailleurs frontaliers, une part d'utilisateurs des transports collectifs qui plafonne

Nombre de travailleurs frontaliers, et part d'utilisation des transports collectifs dans la CC Rives de Moselle - source Insee



En complément des données Insee, la Sécurité Sociale Luxembourgeoise publie également des données sur le lieu de résidence des travailleurs domiciliés en France (salariés et non-salariés). Les chiffres sont légèrement supérieurs à ceux mentionnés par l'Insee, et surtout, mis à jour régulièrement. Les dernières données disponibles sont ainsi très récentes, puisqu'elles datent de mars 2021.

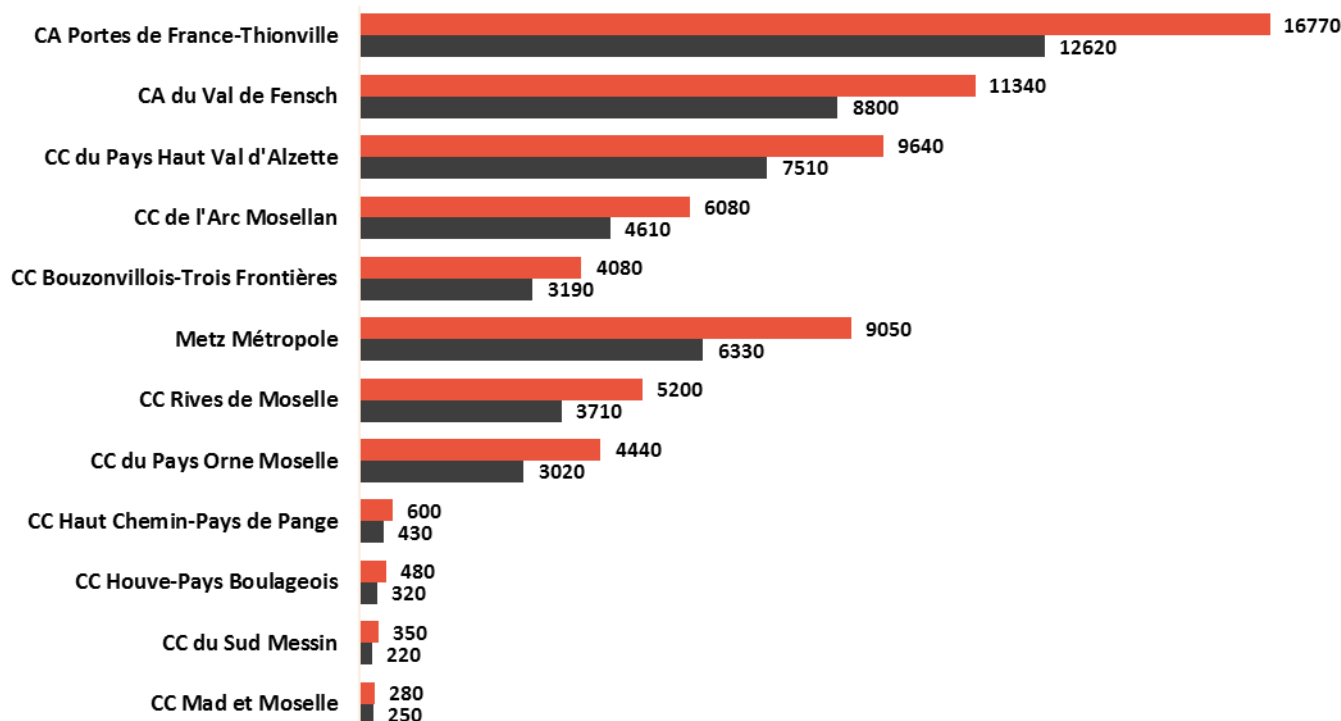
Ainsi, entre 2009 et 2021, le nombre de résidents de la Communauté de communes Rives de Moselle travaillant au Luxembourg est passé de 2 910 à 5 200, soit une hausse de 79 % ! Toutes les communes sont impactées.

La hausse du nombre de travailleurs frontaliers a touché tous les EPCI du SCoTAM (+ 43 % entre 2015 et 2021 – soit plus de 6 000 personnes-, et + 40 % pour la Communauté de communes Rives de Moselle – soit 1 500 personnes-) et du Scotat (+ 30 % de 2015 à 2021 – soit + 11 000 personnes-). Ces chiffres attestent d'une zone de « recrutement » de plus en plus vaste, descendant toujours plus au sud le long du sillon mosellan.

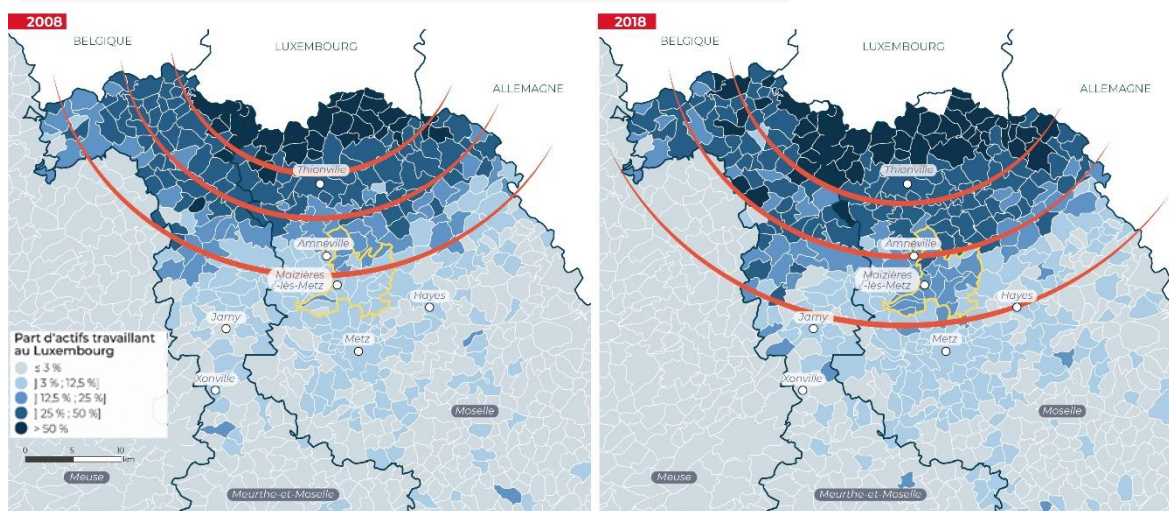
Une évolution à la hausse du travail frontalier généralisée

Nombre de travailleurs frontaliers vers le Luxembourg par EPCI de résidence - source IGSS luxembourgeoise)

■ 2021 ■ 2015



Évolution du nombre de travailleurs frontaliers par commune - PLH CC RIVES DE MOSELLE

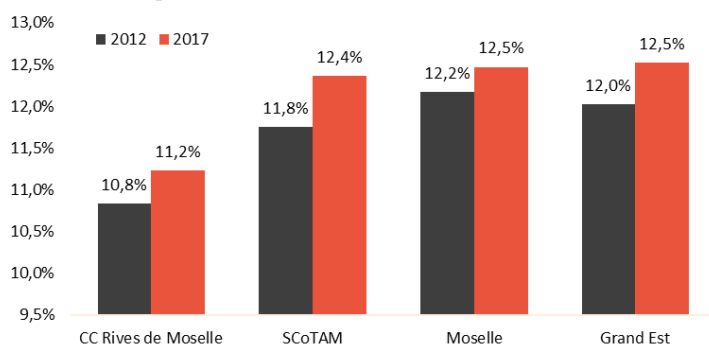


UN CHOMAGE CONTENU, DES REVENUS PLUTOT ELEVES

Par ailleurs, le taux de chômage reste contenu sur le territoire (11 % en 2017 au sens du recensement), mais est présent. Il concerne davantage les moins de 25 ans, et les 54-64 ans, comme dans la plupart des territoires.

Un niveau de chômage plus faible dans la CC Rives de Moselle

Taux de chômage au sens du recensement - source Insee

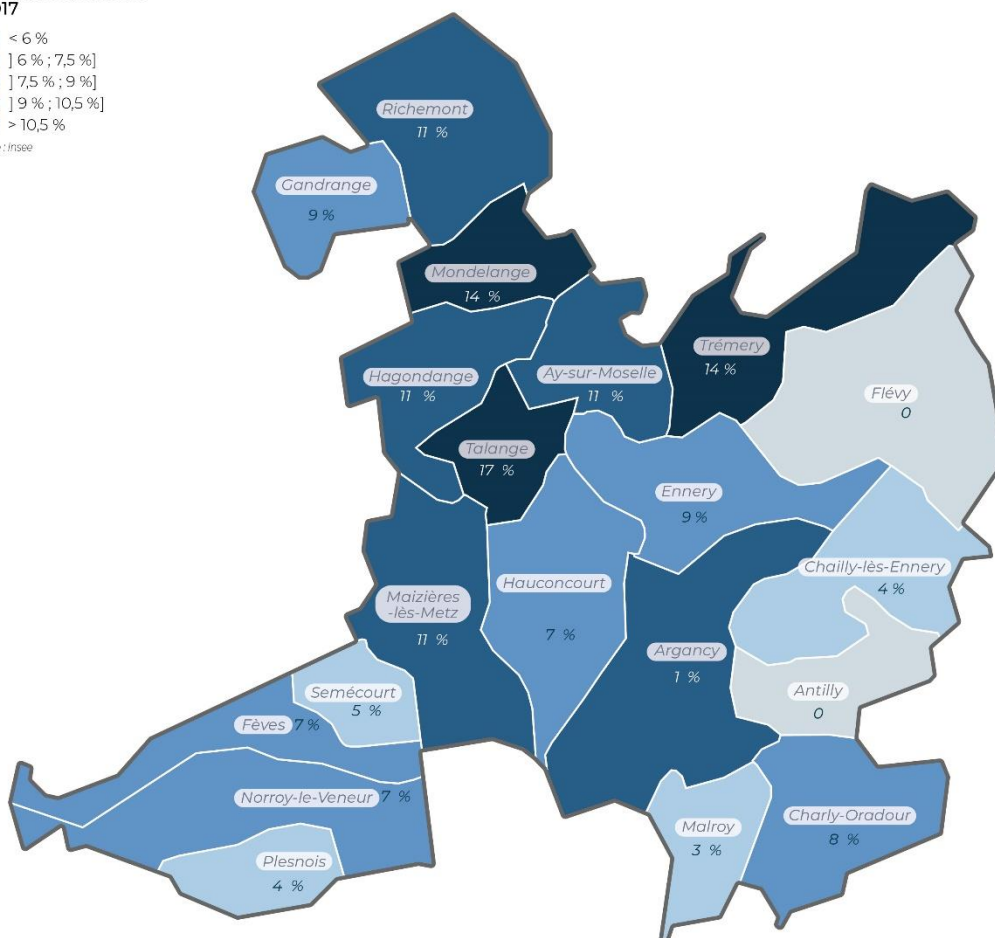


Un taux de chômage plus élevé dans les communes urbaines - PLH CC RIVES DE MOSELLE

Part de chômeurs
 parmi les actifs en
 2017



Source : Insee



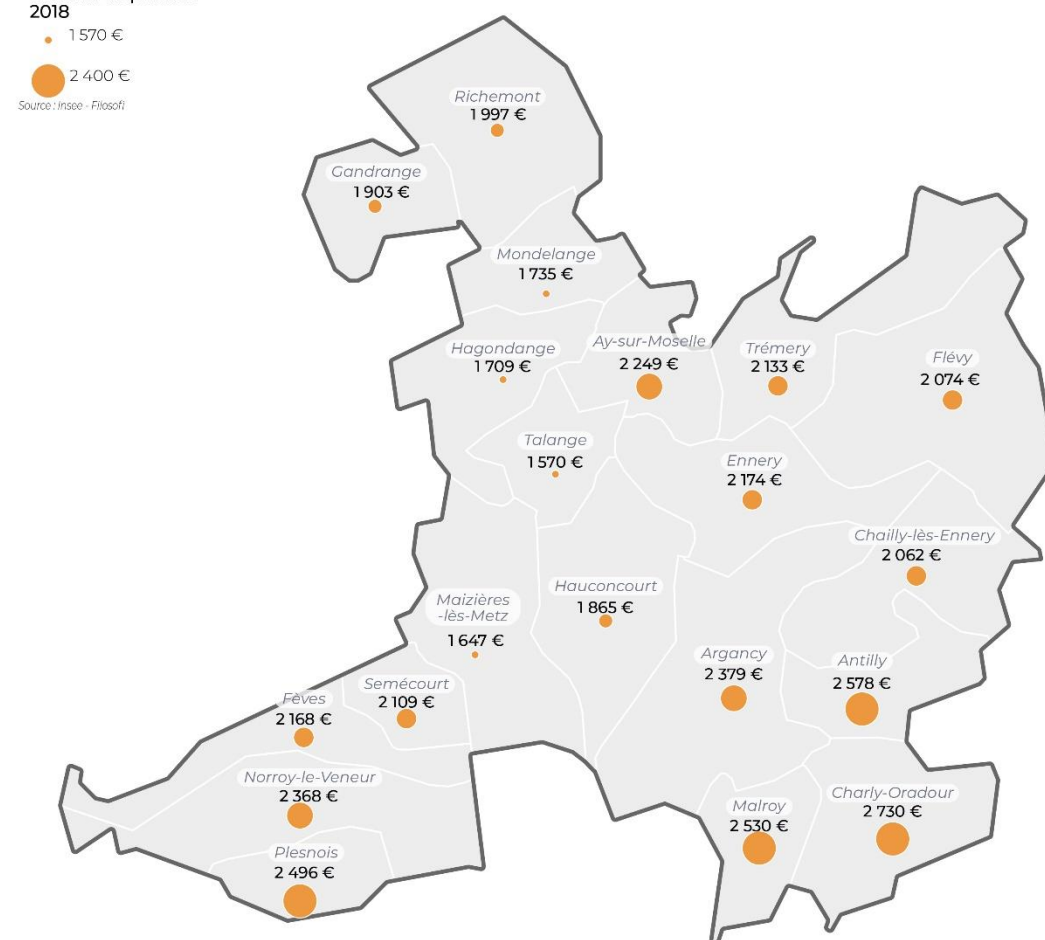
0 1 2 km

Le revenu mensuel médian déclaré est de 1 833 € par unité de consommation dans la CCRM. Ceci est supérieur aux revenus de la Moselle, du Grand Est, et de la France, qui s'élèvent respectivement à 1 792 €, 1 793 €, et 1 802 €. Au sein de l'EPCI, ils sont très variables, puisqu'ils s'échelonnent de 1 570 € à Talange à 2 730 € à Charly-Oradour, ce qui illustre toute la diversité des profil socio-économiques des communes.

Les EPCI du nord, où la part de frontaliers est plus importante, affichent des revenus médians plus importants : Communauté de communes de Cattenom (2 554 €), Communauté de communes de l'Arc Mosellan (2 100 €), Communauté de communes du Bouzonvillois et Trois Frontières (1 928 €), Communauté d'agglomération de Thionville (1 968 €). À l'inverse, les EPCI proches du Val de Fensch et Orne Moselle affichent des revenus plus modestes (1 603 € et 1 715 €).

Revenu mensuel médian 2018 - PLH CC RIVES DE MOSELLE

Revenu mensuel
médian disponible
2018

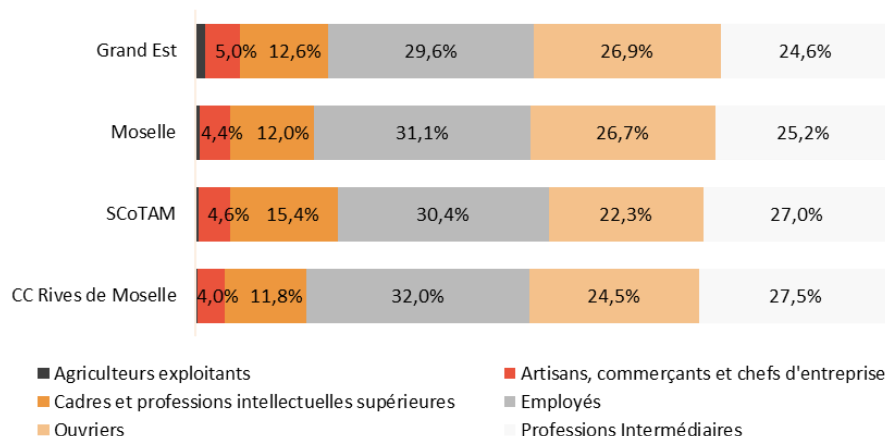


0 1 2 km

UNE FORTE PRESENCE DU COMMERCE ET DE LA LOGISTIQUE

Davantage d'employés et moins de cadres dans la CC Rives de Moselle

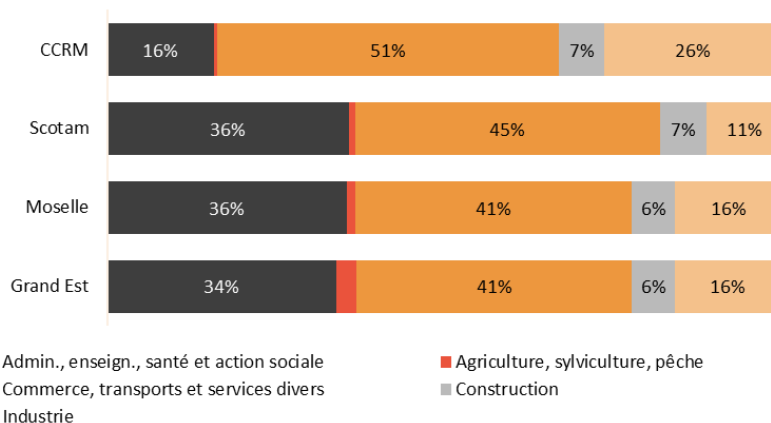
Répartition des actifs par CSP- source Insee 2017



Le profil des actifs occupés par CSP ne présente pas de particularités notables par rapport à celui des actifs mosellans ou du Grand Est, avec peut-être davantage d'employés et de professions intermédiaires, et moins d'ouvriers, alors même que le territoire affiche une part importante d'emplois industriels. En revanche, le nombre de cadres y est inférieur à ce qui est observé dans le SCoTAM. Ceci peut s'expliquer par Metz Métropole, qui concentre davantage de fonctions métropolitaines supérieures.

Un profil d'emplois très spécifiques dans la CCRM, tourné vers l'industrie, le commerce et le transport

Répartition des emplois - source Insee 2017



Concernant la structure des emplois, on constate une surreprésentation des emplois de distribution, fabrication, transport et logistiques, tandis que les emplois dans l'administration publique, éducation et formation et santé et action sociales sont sous-représentés. Cette structure est très caractéristique des zones d'activité implantées sur l'EPCI.

Les cadres des **fonctions métropolitaines** constituent des **emplois** « stratégiques » qui sont plus spécifiquement présents dans les grandes aires urbaines. Il s'agit des **cadres** ou chefs d'entreprises de dix salariés ou plus des **fonctions** conception-recherche, prestations intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion et culture-loisirs. Ils représentent 6 % des emplois dans la CCRM, soit le 14^e EPCI du Grand Est, devant les secteurs de Thionville, Epernay, ou encore Sarreguemines, mais derrière Metz Métropole.

	Nombre d'emplois	Nombre d'actifs occupés	Indice de concentration de l'emploi	Taux d'activité	Taux de chômage	Part de cadres	Part d'ouvriers	Part de travailleurs transfrontaliers	Revenu médian moyen disponible
Antilly	11	86	13	85,1%	1,2%	5,9%	5,9%	11,8%	2 565 €
Argancy	510	634	80	80,8%	6,4%	19,4%	17,9%	12,7%	2 298 €
Ay-sur-Moselle	315	679	46	76,1%	9,2%	10,5%	22,8%	14,3%	2 188 €
Chailly-lès-Ennery	21	192	11	82,2%	5,1%	8,0%	23,9%	16,7%	2 110 €
Charly-Oradour	36	358	10	79,0%	5,5%	24,3%	12,2%	8,7%	2 633 €
Ennery	4028	920	438	79,1%	6,4%	16,7%	19,9%	17,1%	2 135 €
Fèves	584	271	216	77,8%	7,1%	14,3%	12,6%	22,0%	2 059 €
Flévy	510	562	91	81,3%	6,4%	18,3%	20,8%	16,1%	2 158 €
Gandrang	627	1266	50	75,1%	10,2%	7,1%	21,9%	26,0%	1 883 €
Hagondange	4178	3995	105	77,0%	12,2%	10,5%	25,6%	26,3%	1 728 €
Hauconcourt	1387	282	492	77,9%	7,7%	11,7%	20,0%	15,8%	1 875 €
Maizières-lès-Metz	3240	4797	68	76,5%	12,3%	10,2%	26,3%	15,9%	1 688 €
Malroy	49	157	31	75,4%	9,9%	19,7%	8,3%	16,7%	2 484 €
Mondelange	1499	2369	63	76,6%	14,0%	8,2%	27,4%	21,7%	1 763 €
Norroy-le-Veneur	1007	487	207	76,9%	8,5%	15,9%	20,8%	14,8%	2 247 €
Plesnois	167	376	45	74,7%	5,4%	23,1%	10,3%	18,7%	2 434 €
Richemont	675	964	70	78,7%	10,3%	7,7%	26,2%	23,8%	2 019 €
Semécourt	1756	397	442	74,7%	10,2%	21,8%	26,1%	17,2%	2 073 €
Talange	1758	3145	56	74,0%	13,9%	7,7%	30,3%	18,3%	1 623 €
Trémery	2790	526	531	78,6%	7,2%	13,5%	37,6%	10,1%	2 090 €
CC Rives de Moselle	25149	22463	112	76,7%	11,2%	11%	25,20%	19,4%	1 840 €
SCoTAM	164120	167917	98	73,5%	13,0%	15,30%	21,90%	9,2%	nc
Moselle	351048	421114	83	72,9%	13,2%	12,20%	26,40%	14,4%	1 804 €
Grand Est	2071079	2229795	93	73,6%	13,4%	12,90%	26,50%	3,8%	1 801 €

Constats

- ✓ Un territoire qui a su tirer parti de son attractivité résidentielle, avec une forte progression de la population qui fait suite à une déprise
- ✓ Un territoire attractif par son positionnement, mais aussi pour lui-même :
 - axes de transports routiers/autoroutiers/ferroviaire
 - forte densité d'emplois
 - forte densité commerciale
 - projets structurants (Portes de l'Orne, hôpital Claude-Bernard)
 - certains atouts paysagers des villages (Moselle/coteaux)
- ✓ Un territoire qui vit globalement bien, d'après les indicateurs économiques et démographiques, mais qui vieillit comme ses voisins, et une hausse du nombre de personnes seules
- ✓ Une montée en puissance du nombre d'actifs frontaliers
- ✓ Des échanges migratoires équilibrés avec les territoires voisins

Enjeux

- ✓ Créer les bonnes conditions d'accueil des actifs frontaliers, sans négliger les autres populations, ni créer de dichotomie
- ✓ Maintenir et développer l'offre de logements en fonction des dynamiques démographiques et sociologiques : logements adaptés, petits logements pour les personnes seules
- ✓ Densifier autour des gares, développer l'intermodalité vers les gares, en s'appuyant notamment sur la prise de compétence mobilité et le développement du réseau TER à venir (allongement des trains et hausse du cadencement)
- ✓ S'interroger sur la baisse des emplois sur le territoire, et la dépendance croissante au travail frontalier
- ✓ Miser sur un développement résidentiel qualitatif plutôt que quantitatif, tourné vers le renouvellement urbain et l'économie de foncier

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1^{er} janvier 2017, 24 050 logements composent le parc de logements de la CCRM. Il se décline ainsi :

- ♦ 22 221 résidences principales
- ♦ 1 695 logements vacants
- ♦ 134 résidences secondaires

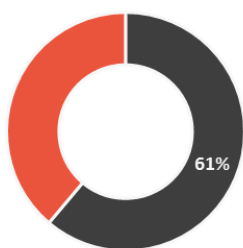
En 10 ans, le nombre de logements sur le territoire a progressé de 3 300 unités, dont 2 670 résidences principales (+14 %) et 625 logements vacants (+58 %).

LES STATUTS D'OCCUPATION

Au 1^{er} janvier 2017, le parc de résidences principales (l'ensemble des logements occupés) est constitué de 22 221 logements, qui se répartissent ainsi :

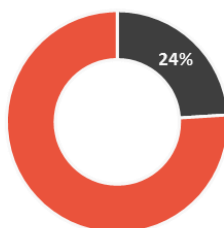
61 % de propriétaires

Part des propriétaires en 2017 dans la CCRM - source Insee



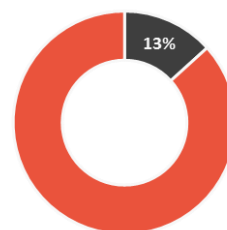
24 % de locataires du parc privé

Part des locataires du parc privé en 2017 dans la CCRM - source Insee



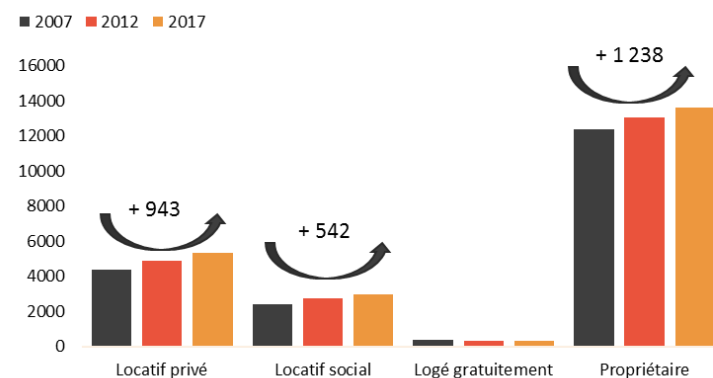
13 % de locataires du parc social

Part des locataires du parc social en 2017 dans la CCRM - source Insee



Une progression plus marquée pour le parc locatif dans la CCRM

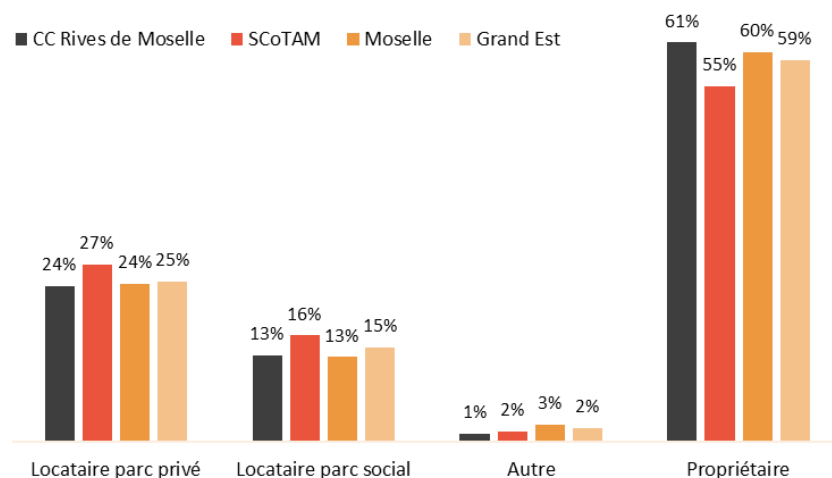
Evolution du parc de logements par statut d'occupation - source Insee



En 10 ans (2007-2017), l'ensemble du parc de résidences principales a progressé de 2 670 unités. En volume, cette progression a été plus importante pour l'ensemble du parc locatif (+ 1 485 logements) que pour le parc des propriétaires occupants (+ 1 238 logements), qui demeure toutefois nettement majoritaire. Ces résultats tendent vers une meilleure prise en compte des réponses à apporter au parcours résidentiel, et vers plus de mixité, ce qui concourt à l'équilibre démographique et social de l'EPCI. En valeur relative, c'est le parc social qui a le plus progressé, avec une hausse du nombre de logements sociaux de 22,5 % (contre 10 % pour les propriétaires).

Une répartition des statuts d'occupation proche des moyennes régionales et mosellane

Statut d'occupation des résidences principales en 2017 - source Insee



Le profil du parc de résidences principales de la CCRM est ainsi très proche de celui de la Moselle, mais, au niveau du parc social, il reste en deçà de ce qui est observé pour le SCoTAM et la région Grand Est. Aussi, ces récentes évolutions constituent un bon signal. Des efforts restent à fournir, notamment pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Mondelange).

Bien évidemment, au sein même de l'EPCI, les profils de communes sont très différents. Le territoire compte à la fois des communes périurbaines résidentielles prisées, au profil plutôt aisé socialement, mais également des communes plus urbaines, où des fragilités sociales se font sentir, avec les besoins en logements adaptés qui en découlent. Mais ces dernières attirent également des travailleurs frontaliers au revenus confortables, en raison de l'accessibilité ferroviaire...

7 communes ont plus de 80 % de propriétaires occupants : Antilly, Argancy, Ay-sur-Moselle, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Malroy, Plesnois.

7 communes ont entre 70 % et 80 % de propriétaires occupants : Ennery, Flévy, Fèves, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt, Trémery.

3 communes ont entre 60 % et 70 % de propriétaires occupants : Hauconcourt, Mondelange, Richemont.

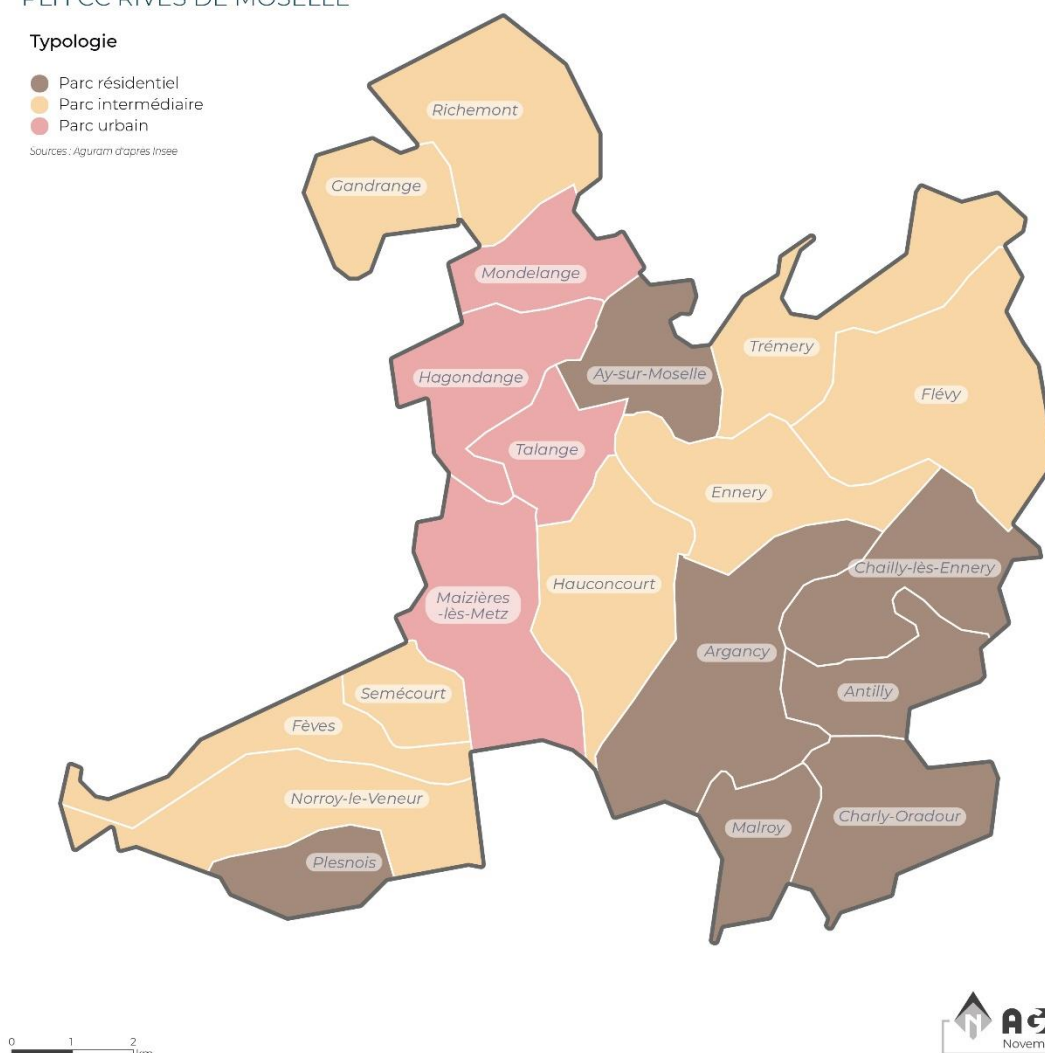
3 communes présentent un profil plus « urbain » avec moins de 60 % de propriétaires occupants : Hagondange, Maizières-lès-Metz et Talange.

Des parcs de logements aux profils différenciés typologie des communes en fonction de leur parc de logement PLH CC RIVES DE MOSELLE

Typologie

- Parc résidentiel
- Parc intermédiaire
- Parc urbain

Sources : Aguram d'après Insee



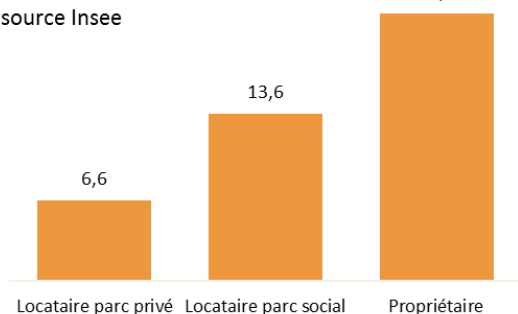
L'ANCIENNETÉ MOYENNE D'OCCUPATION

La mixité des statuts d'occupation concourt à l'équilibre démographique d'un territoire dans le sens où les durées d'occupation des logements varient fortement d'un type de logement à l'autre. La typologie intervient également sur ce point, mais elle est elle-même souvent liée au statut d'occupation.

Dans la CCRM, un locataire du parc privé occupe en moyenne 6,6 ans son logement, un locataire du parc social 13,6 ans, et un propriétaire occupant 21,7 ans. Ces résultats varient très peu d'un territoire à l'autre. On constate cependant que les occupants du parc social de la CCRM sont peut-être un peu moins mobiles (11,7 ans d'occupation moyenne pour le SCoTAM, 12,4 ans pour la Moselle et 11,6 ans pour le Grand Est).

Une rotation plus rapide dans le parc locatif privé

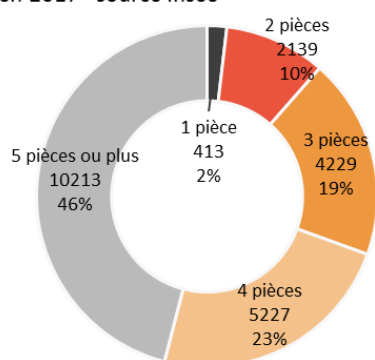
Ancienneté d'occupation dans les résidences principales en 2017 dans la CCRM - source Insee



LA TYPOLOGIE DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

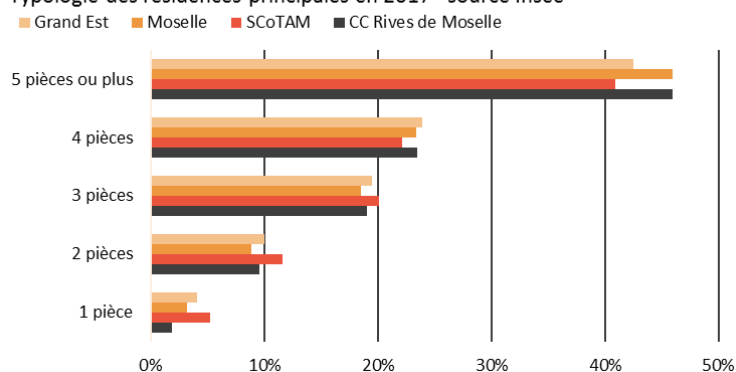
Près de la moitié des logements sont des T5

Répartition des logements par typologie dans la CC Rives de Moselle en 2017 - source Insee



Une répartition des typologies très proche de celle de la Moselle

Typologie des résidences principales en 2017 - source Insee



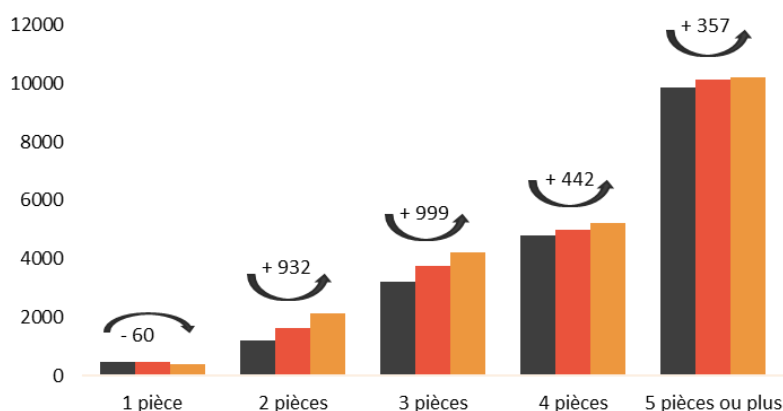
Le parc de résidences principales de la CCRM est essentiellement composé de grands logements : près de 70 % sont des T4 et plus. Ceci conforte le profil du parc plutôt à dominante résidentielle, avec 61 % de propriétaires occupants. Ce profil est très proche de celui observé dans les territoires de référence, notamment la Moselle.

Les évolutions récentes des typologies produites montrent cependant une diversification de l'offre, avec une hausse particulièrement marquée des T2 et T3. Ces évolutions vont dans le sens d'une plus grande mixité, d'une meilleure prise en compte des besoins du parcours résidentiel. Ceci est également peut-être lié au profil des travailleurs frontaliers.

Ceci va également dans le sens des préconisations du SCoTAM.

Une très forte progression des T2/T3 en 10 ans

Evolution du parc de logements par typologie dans la CC Rives de Moselle - source Insee ■ 2007 ■ 2012 ■ 2017



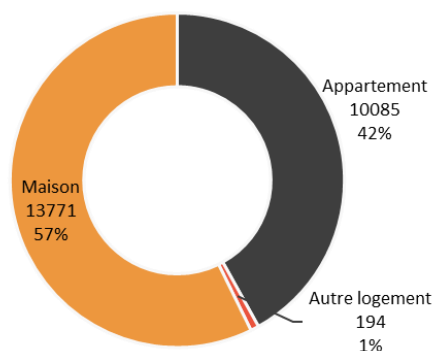
Sans surprises, au sein des communes de l'EPCI, les différences sont importantes, en lien avec les profils des communes évoqués plus haut :

13 communes affichent plus de 80 % de T4 et plus : Antilly, Argancy, Ay-sur-Moselle, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Ennery, Flévy, Fèves, Gandrange, Malroy, Plesnois, Semécourt, Trémery.

LE TYPE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

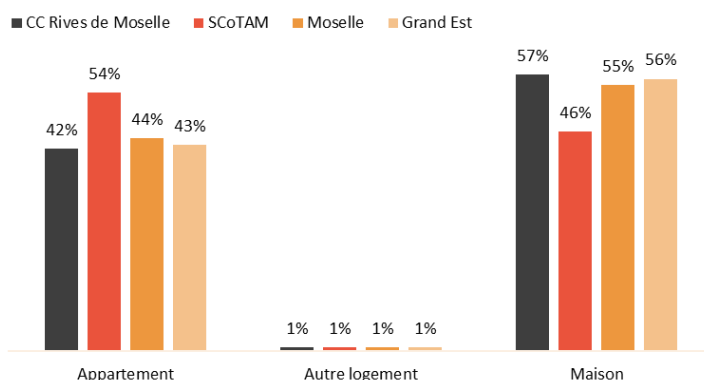
Une majorité de logements individuels

Répartition des logements par type dans la CC Rives de Moselle en 2017 - source Insee



Des types de logements proches du Grand Est et de la Moselle

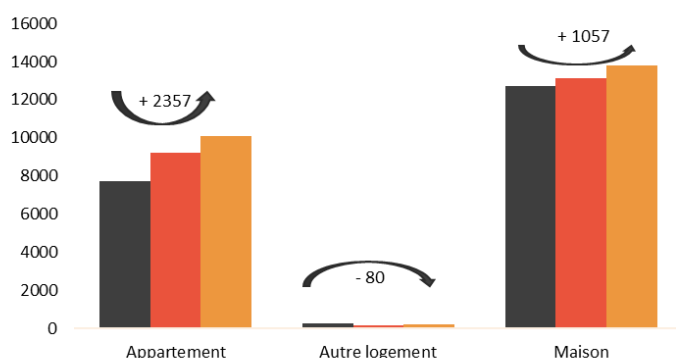
Logements par type en 2017 - source Insee



La typologie du parc de logements est très fortement liée au type de logements présents, à savoir appartements ou maisons. 57 % des logements de la CCRM sont des maisons, ce qui confirme une nouvelle fois son profil plutôt résidentiel. En cela, la CCRM se distingue fortement du SCoTAM, mais encore une fois assez peu de la Moselle et du Grand Est.

Une très forte progression des appartements en 10 ans

Evolution du parc de logements par typologie dans la CC Rives de Moselle -
 source Insee ■ 2007 ■ 2012 ■ 2017



Mais, de même que pour ce qui est observé pour les statuts d'occupation ou les typologies, les dernières évolutions tendent à davantage de mixité, avec une progression beaucoup plus importante des appartements, qui relèvent davantage, en moyenne, du parc locatif privé et social.

À l'échelle des communes, nous trouverons encore une fois de fortes variations entre les communes à profil plus urbain, et les communes plus résidentielles, ces dernières regroupant des logements plus grands, plus individuels, et moins de locatif.

Ainsi, 10 communes rassemblent plus de 80 % de logements individuels : Antilly, Argancy, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Ennery, Fèves, Malroy, Plesnois, Semécourt et Talange.

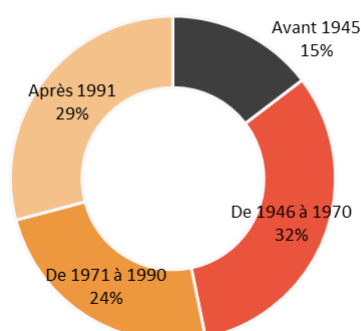
5 communes rassemblent entre 70 % et 80 % de logements individuels : Ay-sur-Moselle, Flévy, Gandrange, Hauconcourt et Norroy-le-Veneur.

Les autres communes voient leur part de logement individuel varier entre 50 % et 70 %. Seule la commune de Hagondange comprend moins de 50 % d'individuels (41 %).

L'ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS

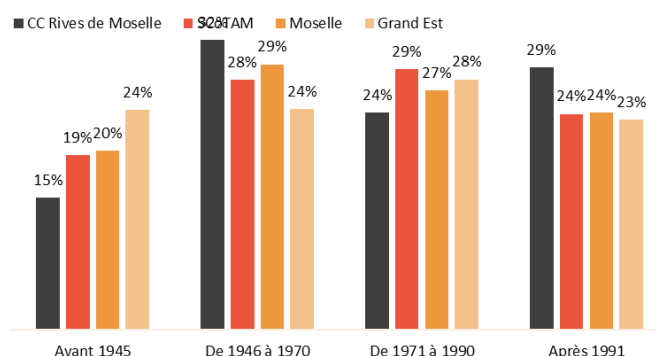
Un parc de logements plutôt récent

Répartition des logements par ancienneté dans la CC Rives de Moselle en 2017 - source Insee



Des logements plus récents dans la CC Rives de Moselle

Ancienneté des logements en 2017 - source Insee



Le parc de logements de la CCRM est récent, notamment en comparaison avec les territoires de référence : seul 15 % du parc de logements est daté d'avant 1945, contre de 19 % à 24 % pour les autres territoires, et, à l'inverse, 29 % a été édifié après 1991, contre 23 % à 24 % pour les autres territoires. Ceci témoigne d'une attractivité résidentielle relativement récente, doublé d'un marché de la production immobilière très dynamique sur les dernières décennies. Ceci implique également un parc de logement sans doute globalement en meilleur état, même si parc ancien ne signifie pas nécessairement parc dégradé.

À l'échelle des communes, la part du parc édifié après 1991 varie de 16,7 % à Hauconcourt à 42,5 % à Antilly.

	Nombre de Résidences Principales	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Part de T5 et plus	Part des T1/T2	Part de logements individuels	Evolution du nombre de logements 2008-2018	Part des logements postérieurs à 1991
Antilly	62	95%	5%	0%	81%	0%	97%	48%	47%
Argancy	564	82%	16%	1%	60%	6%	85%	17%	40%
Ay-sur-Moselle	639	81%	15%	2%	65%	4%	79%	10%	32%
Chailly-lès-Ennery	146	83%	12%	4%	70%	3%	91%	26%	38%
Charly-Oradour	258	89%	10%	0%	71%	2%	89%	24%	44%
Ennery	814	76%	15%	7%	56%	4%	82%	33%	33%
Fèves	433	76%	11%	12%	63%	4%	93%	13%	39%
Flévy	233	73%	24%	0%	59%	5%	74%	32%	44%
Gandrang	1142	75%	14%	9%	52%	5%	75%	17%	29%
Hagondange	4263	46%	30%	22%	31%	15%	41%	5%	24%
Hauconcourt	267	68%	26%	2%	49%	9%	75%	20%	29%
Maizières-lès-Metz	4829	57%	25%	17%	36%	13%	51%	19%	40%
Malroy	164	84%	15%	1%	63%	4%	86%	0%	30%
Mondelange	2530	62%	28%	9%	39%	10%	53%	13%	27%
Norroy-le-Veneur	444	76%	23%	0%	56%	10%	73%	11%	42%
Plesnois	313	92%	6%	0%	75%	3%	93%	19%	31%
Richemont	896	70%	28%	1%	45%	13%	69%	20%	28%
Semécourt	398	78%	15%	6%	66%	2%	84%	21%	29%
Talange	3377	52%	27%	19%	37%	12%	42%	10%	24%
Trémery	447	77%	18%	4%	54%	6%	81%	14%	39%
CC Rives de Moselle	22221	61%	24%	13%	42%	11%	57%	14%	31%
SCoTAM	180361	55%	27%	16%	37%	15%	46%	10%	26%
Moselle	457123	60%	24%	13%	41%	11%	55%	10%	25%
Grand Est	2471257	59%	25%	15%	37%	12%	56%	9%	25%

Constats

- ✓ Des communes aux profils plutôt typés : résidentielles/urbaines
- ✓ Une large majorité de propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire
- ✓ Un parc qui présente des évolutions alliant davantage de mixité : hausse du locatif, progression de la proportion des petites typologies et d'appartements, mais pas forcément constatée partout
- ✓ Près de la moitié du parc est composé de grands logements (46 % de T5 et plus)
- ✓ Un parc de logements plutôt récent

Enjeux

- ✓ Poursuivre cette tendance à la diversification de l'offre de logements en termes de types, typologies et statuts d'occupations, notamment sur les petits logements, en lien avec la part des personnes seules et des couples sans enfants
- ✓ Travailler davantage en amont les opérations sur leur contenu et leur étalement dans le temps, afin de sortir du schéma classique pavillonnaire en lotissement et de proposer des formes urbaines économes en foncier, tout en tenant compte de l'aspect mobilité.

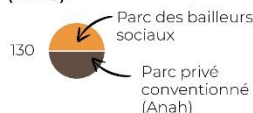
LE PARC SOCIAL

3 378 logements composent le parc social de la Communauté de communes Rives de Moselle en 2019 (source RPLS). Ce parc social est inégalement réparti. Il est présent dans 14 des 20 communes de l'EPCI. Il est essentiellement concentré dans trois communes : **Talange, Maizières-lès-Metz et Hagondange**. Elles rassemblent en effet **83 % du parc social**.

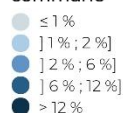
À ces **3 378 logements sociaux**, dénombrés chez les bailleurs HLM, il faut ajouter **144 logements locatifs privés conventionnés**, qui participent à l'offre sociale du territoire. Nous n'y ajoutons en revanche pas les logements locatifs communaux qui ne sont pas soumis à des plafonds de loyers, et qui, sur le territoire, proposent le plus souvent des tarifs similaires au parc locatif privé conventionnel.

Un parc social concentré à Talange, Hagondange et Maizières-lès-Metz PLH CC RIVES DE MOSELLE

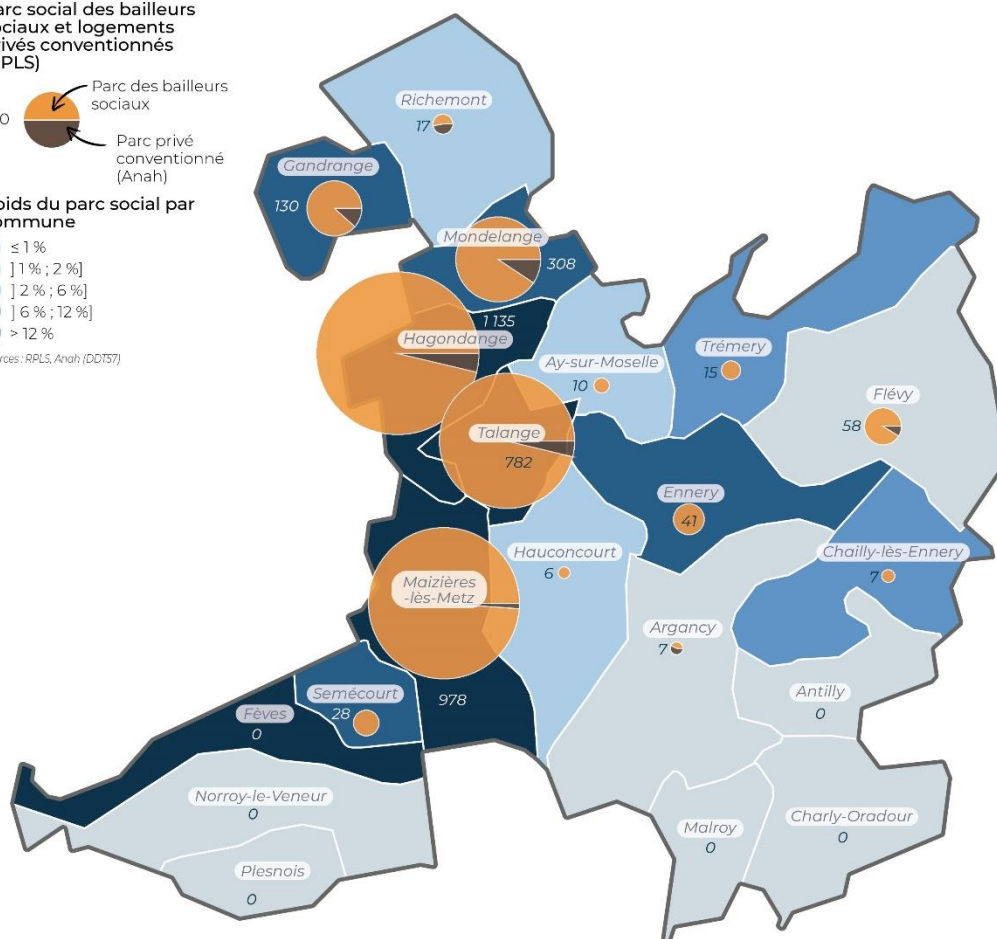
Parc social des bailleurs sociaux et logements privés conventionnés (RPLS)



Poids du parc social par commune



Sources : RPLS, Anah (DDT37)

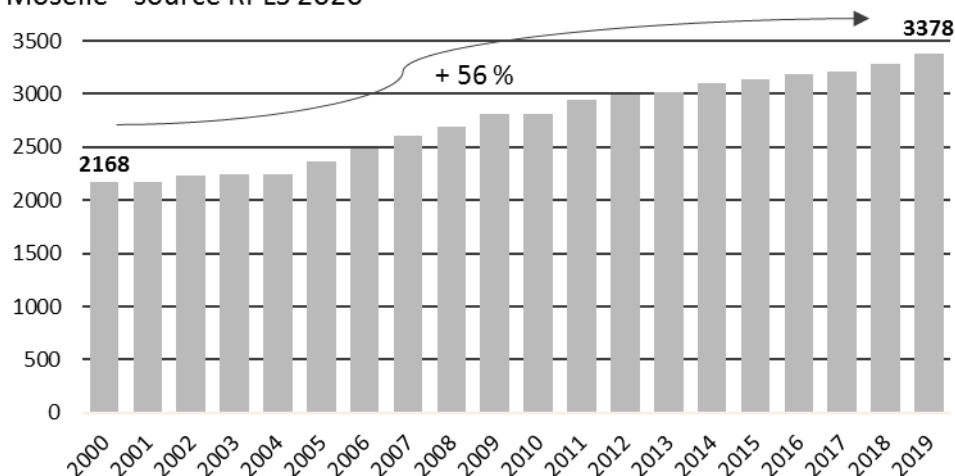


Ces chiffres ne tiennent pas compte des logements intercommunaux à destination des seniors présents dans de nombreuses communes résidentielles, auxquels s'ajoutent parfois une offre communale destinée aux jeunes ménages.

13 % des ménages du territoire occupent un logement social en 2017. Sur ce point encore, les proportions sont très hétérogènes. Les trois communes qui rassemblent la majorité du parc social y logent entre 17 % et 22 % de leurs ménages.

Un parc social qui progresse régulièrement dans l'EPCI

Evolution du nombre de logements sociaux dans la CC Rives de Moselle - source RPLS 2020



L'APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du Recensement de la Population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans lesquelles, le nombre total de logements locatifs sociaux représente au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales.

Quatre communes de l'EPCI sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Talange, Hagondange, Mondelange, et Maizières-lès-Metz.

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

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Maizières-lès-Metz	0	0	00	00	0	0	00	0
Mondelange	227	217	215	210	199	195	191	173
Talange	0	0	0	0	0	0	0	0
Hagondange	0	0	0	0	0	0	0	0
CCRM	227	217	215	210	199	195	191	173

Part log. Sociaux SRU < 20 %	20 % < Part log. Sociaux SRU < 25 %	25 % < Part log. Sociaux SRU < 28 %
------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

Les communes de Maizières-lès-Metz et Talange présentent un taux de logements sociaux (au sens de la loi SRU) évoluant depuis plusieurs années autour de 23 à 24 %, tandis que Hagondange présente au dernier inventaire un taux supérieur à 27 %.

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 3 dernières années, devrait lui permettre de résorber prochainement son déficit, sous réserve de la réalisation effective des opérations programmées.

Le bilan triennal 2017-2019 affiche des résultats positifs pour la commune de Mondelange, d'un point de vue quantitatif et qualitatif :

Sur le plan qualitatif cette fois, sur les 349 agréments octroyés pour cette période, on peut dresser les constats suivants :

Objectif quantitatif 70 2017-2019	Objectif qualitatif PLAI 21 (minimum)	Objectif qualitatif PLS 21 maximum
Résultat 319	Résultat 109	Résultat 63
Report pour le bilan 249 2020-2022	Report pour le bilan 2020- 87 2022	Report pour le bilan 2020- 42 2022
Objectifs triennal 2020- 97 2022	Objectifs triennal 2020- 29 2022	Objectifs triennal 2020- 29 2022

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.

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.**

Elle devra bien sûr veiller, dans sa production future d'offre de logements, à maintenir ce taux de 20 % afin de rester dans le cadre de la loi.

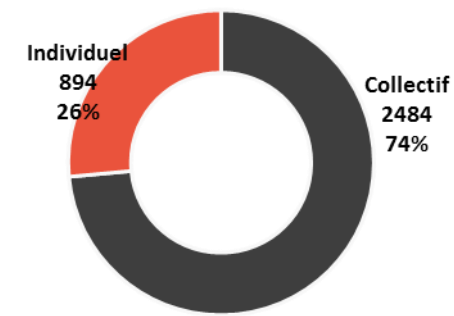
Cette vigilance doit par ailleurs s'appliquer aux autres communes de l'EPCI. En effet, un fort volume de production d'offre libre, conjuguée à de la vente de patrimoine des bailleurs (telle qu'elle est menée par certains bailleurs).

LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

LA TYPOLOGIE DU PARC SOCIAL DANS LA CCRM

Plus d'un quart de logements individuels

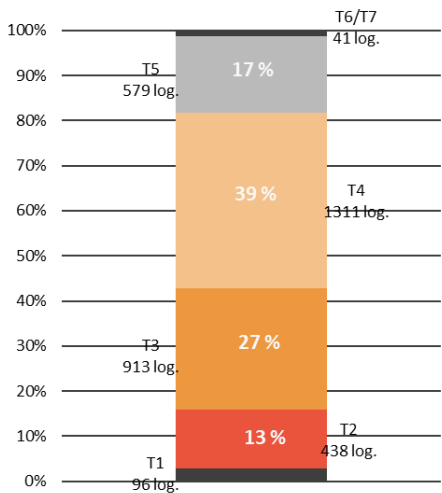
Types de logements dans le parc social de la CCRM - source RPLS 2020



Au sein du parc locatif social de la Communauté de communes Rives de Moselle, on dénombre un peu plus d’un quart de logements individuels. Au regard de la moyenne en Grand Est, ce chiffre paraît très élevé (13 % d’individuels en Grand Est). Ce type d’offre est généralement majoritaire, voire exclusive, dans les plus petites communes. Mais l’offre en individuel est également bien présente dans des communes plus urbaines, comme Hagondange 43 %, (dont une grande partie dans le quartier de la Ballastière).

2/3 du parc social en T3/T4

Répartition du parc social par typologie en 2020 dans la CC Rives de Moselle - source RPLS

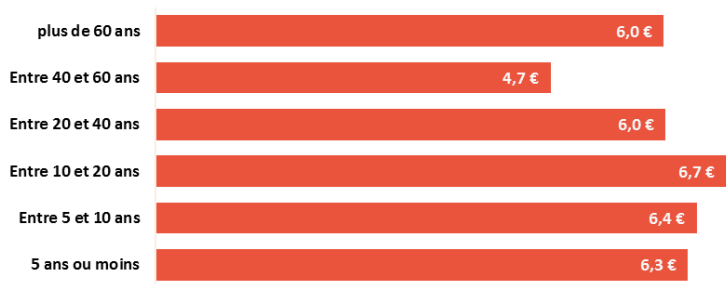


La grande majorité (les deux tiers) du parc social est composé de typologies intermédiaires (T3/T4), ce qui correspond traditionnellement au cœur de l’offre sociale, tournée vers les besoins familiaux. La part des T5 est également importante, avec 17 % de l’offre, contre 13 % de T2. Par rapport à la Région Grand Est, le parc social de la Communauté de communes Rives de Moselle rassemble davantage de grandes typologies (57 % de T4 et +, contre 42 % pour le Grand Est). Ceci est évidemment à mettre en lien avec la part élevée d’offre individuelle.

Les niveaux de loyers et de vacance dans le parc social de la CCRM

Des loyers plus abordables dans le parc social des années 1960 et 1970

Loyer par ancienneté du parc social dans la CCRM - source RPLS 2020



Le loyer moyen au sein du parc social de l’EPCI s’élève à 5,87 € le m², hors charges, contre 5,48 € en Moselle, et 5,45 € dans le Grand Est. Ce loyer est similaire à la CC de l’Arc Mosellan (5,88 €), et supérieur à celui de la

CC du Pays Orne Moselle (5,42 €), qui sont les deux EPCI voisins. Les écarts sont le plus souvent liés à la période de construction du parc social. Les constructions plus récentes présentent généralement des loyers plus élevés, même si la hausse de la part des logements PLAI ces dernières années diminue le montant du loyer moyen dans les opérations nouvelles. Or, comme il est précisé plus haut, 32 % de l’offre est plutôt récente (moins de 20 ans), contre 19 % dans le Grand Est. Ce niveau de loyer, plutôt élevé pour le département, nécessite une vigilance particulière dans les financements neufs, en limitant le recours au PLS et en développant une part importante de PLAI. Par ailleurs, les demandes exprimées de logement social émanent majoritairement de ménages percevant des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, et cette part progresse : sur l’ensemble des demandes pour laquelle l’information est disponible, elle est passée de 67 % en 2015 à 71 % en 2021.

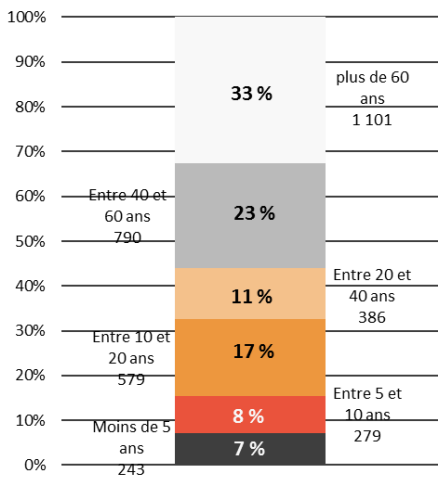
Le niveau de vacance reste faible au sein de l’EPCI, avec une vacance totale s’élevant à 1,76 % en 2020, dont 0,64 % de vacance structurelle (valeurs fluctuantes d’une année sur l’autre, mais globalement en baisse). Ces chiffres s’élèvent respectivement à 4,92 % et 3,17 % en Moselle (en légère hausse), et à 4,31 % et 2,23 % dans le Grand Est (globalement stable).

C’est à Talange qu’elle est la plus élevée, avec 3,2%.

Ce faible niveau de vacance est révélateur d’une certaine tension de la demande. La situation paraît encore plus tendue dans la Communauté de communes de l’Arc Mosellan avec une vacance totale à 1 %, dont 0,3 % de vacance structurelle. À l’inverse, la situation de la Communauté de communes du Pays Orne Moselle est plus proche de celle du département, avec une vacance totale à 4,24 %, dont 3,24 % de vacance structurelle (ce second chiffre, relativement élevé, interpelle).

L’ETAT DU PARC SOCIAL DANS LA CCRM

56 % du parc social daté d'avant 1980
Répartition du parc social par typologie en 2020
dans la CC Rives de Moselle - source RPLS



56 % du parc social a été édifié avant 1980. Cette proportion est un peu plus faible que dans le Grand Est, où elle atteint 62 % de l’offre. 32 % de l’offre est plutôt récente (moins de 20 ans), contre 19 % dans le Grand Est.

du plan de relance, l'Etat a affecté plus de 2,2 millions d'euros à l'intercommunalité pour accompagner plusieurs opération de restructuration lourde dont une partie de la Cité d'Hagondange.

Batigère :

Le bailleur entreprend d'importants **travaux de réhabilitation** sur l'EPCI. C'est le cas dans le secteur de la Falouche à Maizières-lès-Metz. Ces réhabilitations s'inscrivent dans le prolongement des travaux déjà initiés depuis de nombreuses années sur le quartier Kennedy à Maizières-lès-Metz. Parmi les opérations de réhabilitations récentes :

- ◇ A Maizières-lès-Metz : 126 logements situés avenue Lafayette qui ont vu une amélioration de leur étiquette DPE passant de E à C. Cette réhabilitation s'est accompagnée d'un traitement des espaces publics. D'autres secteurs de la ville ont fait l'objet de travaux importants dernièrement tels que rue de Verdun (40 logements réhabilités) ou encore rue Schuman où 63 logements vont être prochainement réhabilités.

Le bailleur social **met également en vente une partie de son patrimoine**. C'est le cas à Fèves, où il fait état de 53 logements sociaux mis en vente, dont 17 étaient vendus fin 2020 (principalement des pavillons).

Vivest :

Le bailleur entreprend annuellement des **travaux de réhabilitation sur son patrimoine**. Parmi les projets en cours :

- ◇ un projet de résidentialisation à Mondelange sur la rue des Roses (réhabilitation et travail sur les extérieurs et les ascenseurs)
- ◇ la réhabilitation de 30 logements à Hagondange
- ◇ la réhabilitation de 66 logements financés en VEFA à Gandrange

Moselis :

Le bailleur fait état principalement de démarche de résidentialisation menées sur les quartiers sociaux de Talange et notamment dans le secteur Croizat. Parmi les aménagements réalisés :

- ◇ travaux d'aménagement urbain ;
- ◇ restructuration de la voirie ;
- ◇ clôture / fermeture des résidences ;
- ◇ espaces privés et publics repensés.

L'indice de vigilance du parc

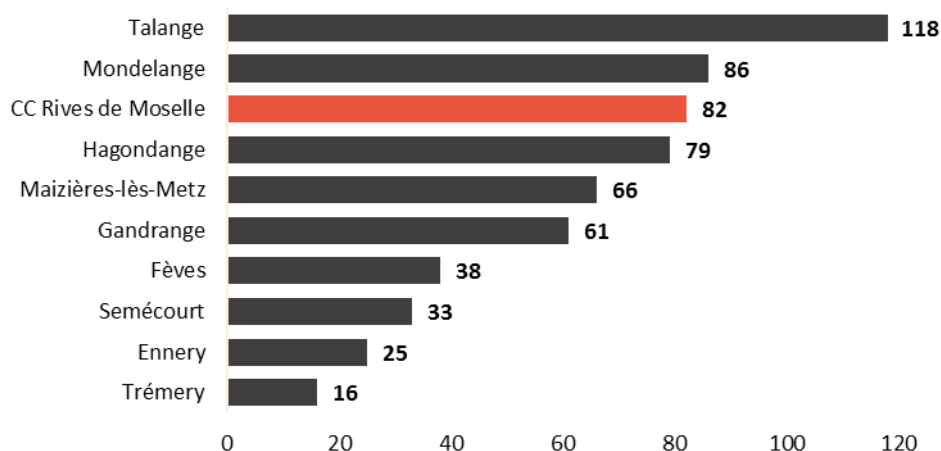
L'indice de vigilance du parc est un indicateur de synthèse établi à partir de certaines données du répertoire du parc locatif social (RPLS) :

- ◇ Le taux de rotation ;
- ◇ La vacance commerciale ;
- ◇ La part de logements construits avant 1975.

Sa valeur est établie par rapport à l'indice de la région Grand Est, qui constitue la valeur « étalon » (base 100). S'il est inférieur à 100, cela témoigne d'une situation plus favorable qu'à l'échelle régionale. À l'inverse, au-dessus de 100, il décrit une situation plus précaire.

Un parc social plus attractif que dans le Grand Est

Indice de vigilance de l'offre sociale (base 100 Grand Est) - source OPS



D'une manière générale, la Communauté de communes Rives de Moselle présente, d'après cet indice, un parc social plus attractif que celui du Grand Est. Ceci est vrai sur quasiment l'ensemble du territoire, hormis la commune de Talange, ce qui s'explique par une relative ancienneté du parc, et par un taux de vacance plus important au 1er janvier 2020 (3,2 %).

L'indice de vigilance social

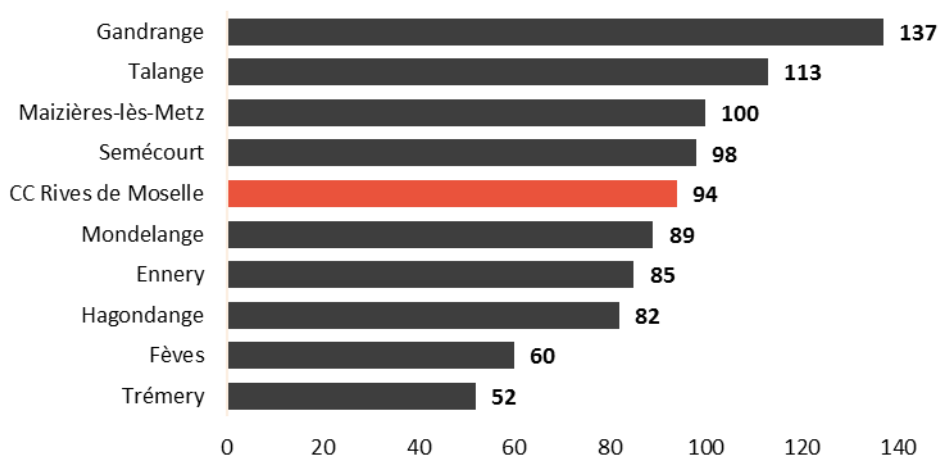
L'indice de vigilance sociale est un indicateur de synthèse établi à partir de certaines données de l'enquête sur l'occupation sociale :

- ◇ La part de majeurs au chômage et inactifs (hors retraités) ;
- ◇ La part de ménages ayant 3 enfants ou plus ;
- ◇ La part de ménages fragiles (ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS).

Sa valeur est établie par rapport à l'indice de la région Grand Est, qui constitue la valeur « étalon » (base 100). S'il est inférieur à 100, cela témoigne d'une situation plus favorable qu'à l'échelle régionale. À l'inverse, au-dessus de 100, il décrit une situation plus précaire.

Une fragilité sociale moins forte que dans le Grand Est

Indice de vigilance social (base 100 Grand Est) - source OPS 2016

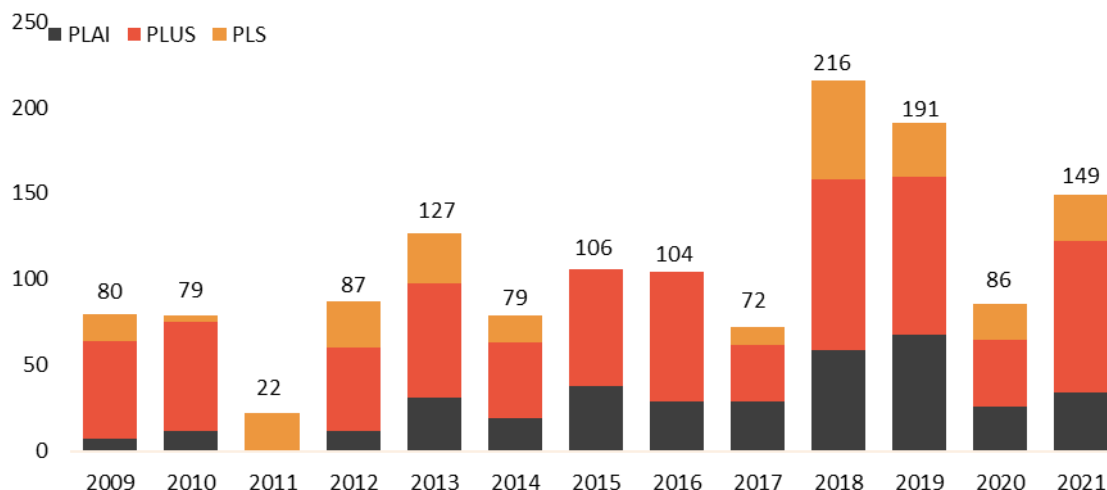


Si, globalement, la fragilité sociale, sur la base de cet indicateur est plus faible dans l'EPCI, la situation est plus précaire pour les occupants du parc social de Talange et Gandrange.

LES FINANCEMENTS RECENTS EN LOGEMENT SOCIAL

108 logements sociaux ordinaires financés par an depuis 2009

Financement du logement social depuis 2009 dans la CCRM - source DDT 57

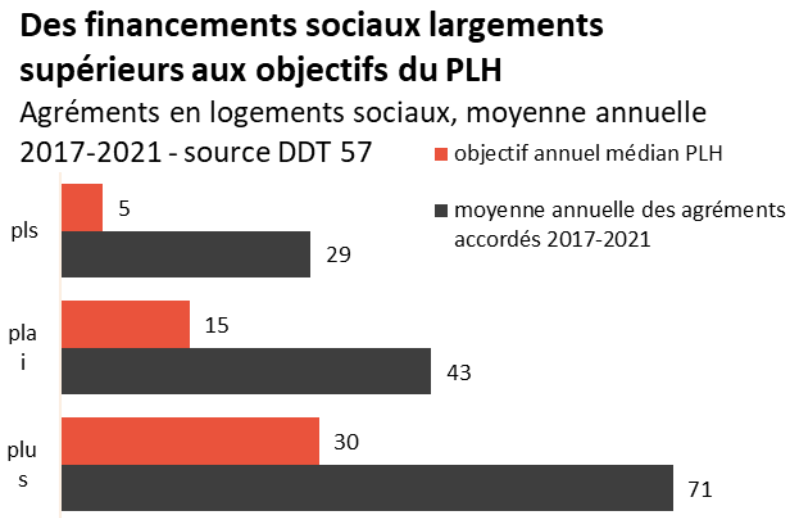


Le volume des agréments en logements sociaux accordés est fluctuant depuis 2009. Il est en forte augmentation depuis 2018. Ceci s'explique en grande partie par le volume très important des agréments délivrés à Mondelange. En effet, la ville affiche un déficit SRU très élevé, et a pour objectif de parvenir à le résorber dans les prochaines années. Ainsi, la quasi-totalité des permis de construire accordés à Mondelange relèvent de l'offre sociale. D'autres communes ont également la volonté de poursuivre le développement du parc social. Ainsi, les objectifs du PLH actuel en la matière sous estiment nettement cette volonté, comme l'illustre le graphique ci-dessous.

Le volume annuel moyen des agréments accordé dépasse très nettement les objectifs du PLH en la matière, et ce plus particulièrement pour le PLS et le PLAI. Le niveau de production élevé en PLS interroge sur l'adéquation avec les besoins : 55 % des demandes de logement social (soit 655) émanent de personnes percevant des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Étiquettes de lignes	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total	Répartition
Argancy		8									8	1%
Ay-sur-Moselle		9		37			6				52	4%
Chaillly-lès-Ennery	8	4									12	1%
Ennery							31				31	2%
Fèves	10										10	1%
Gandrange				36					65		101	8%
Hagondange		30	30	25	43						128	10%
Maizières-lès-Metz	24	23	33	5	47			48		139	319	25%
Mondelange	18	1			14	38	138	143	21	49	422	34%
Richemont		28									28	2%
Semécourt			4								4	0%
Talange	27	24	12			34	41			1	139	11%
Total général	87	127	79	103	104	72	216	191	86	189	1254	

Ce point sera probablement à prendre en compte dans sa juste mesure dans le prochain PLH. Notons que depuis 2009, 13 communes de l’EPCI ont développé du parc social. Ceci ne concerne donc pas exclusivement les territoires urbains. Les élus des communes résidentielles s’emparent progressivement de cette question et ont intégré l’idée que ce besoin s’exprimait partout, dans des conditions adaptées et mesurées.



Le loyer moyen au mètre carré affiché dans la CCRM se situe dans la fourchette haute du secteur, avec 9,5 €/m², contre 8,5 €/m² pour la CCPOM voisine, 8,6 €/m² pour le Val de Fensch et 9,1 €/m² pour la Communauté de communes de l’Arc Mosellan. Il est similaire à celui de l’agglomération thionvilloise mais reste inférieur à la métropole messine. L’écart avec les niveaux maximum de loyers en PLS demeure significatif, pour un niveau de confort certainement supérieur dans le parc locatif social, **même si le PLS doit rester minoritaire dans les nouveaux financements sociaux. Il peut permettre à la marge le développement d’une offre locative intermédiaire de qualité, dans un secteur qui reste non éligible au dispositif Pinel.**

Niveaux de loyers pour les logements conventionnés financés en 2022

	Zone B2 (14 des 20 communes de la CCRM)	Zone C (communes de Flévy, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Antilly, Malroy et Argancy)
PLS	8,71 €/m²	8,08 €/m²

	Zone 2 (communes de Maizières-lès-Metz, Talange, Hagondange, Mondelange, Gandrange, Richemont, Fèves et Semécourt)	Zone 3 (communes de Plesnois, Norroy-le-Veneur, Ay-sur-Moselle, Trémery, Flévy, Ennery, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Antilly, Malroy et Argancy)
PLAI	5,15 €/m²	5,77 €/m²
PLUS	5,80 €/m²	5,38 €/m²

Les financements des logements spécifiques

Année	Commune	Type de financement	Nombre de logements	Description	Organisme
2014	TALANGE	PLS	65	Ehpad	Alterna immobilier
2015	MAIZIERES-LES-METZ	PLAI	40	Résidence Sociale	Présence Habitat
2015	MAIZIERES-LES-METZ	PLAI	25	Pension de Famille	Présence Habitat
2016	GANDRANGE	PLS	41	Ehpad	Association Hospitalière de la Vallée de l'Orne

Depuis 2009, on note peu de financements de logements spécifiques à destination de publics particuliers :

- ◇ Deux réalisations à vocation « sociales », à Maizières-lès-Metz, conçues par Présence Habitat, qui consistent en un projet de résidence sociale (40 places) et d'une pension de famille (25 places). Ces projets ont vocation à remplacer le foyer de travailleur établi au même endroit ;
- ◇ Deux projets à destination des personnes âgées : un Ehpad à Gandrange, de 41 places, et un second à Talange, de 65 places.

Les logements seniors de l'EPCI sont inclus dans l'offre de logements ordinaires. En effet, il s'agit de véritables logements autonomes, même s'ils sont adaptés aux seniors, dans leur configuration.

LES AIDES DE LA CC RIVES DE MOSELLE EN DIRECTION DU LOGEMENT 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 production 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, d'acquisition-amélioration, de réhabilitation et de démolition 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.

Le règlement a été actualisé en février 2021. Aussi l'aide de la CCRM est un forfait au logement produit en PLUS, PLAI ou PLS, réparti de la manière suivante :

- ◆ PLAI : 7 000 € par logement (+ 3 500 € par PLAI adapté)
- ◆ PSLA : 3 000 € par logement
- ◆ PLUS : 2 000 € par logement
- ◆ PLS : 1 000 € par logement
- ◆ Démolition : 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 Sémard 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

LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

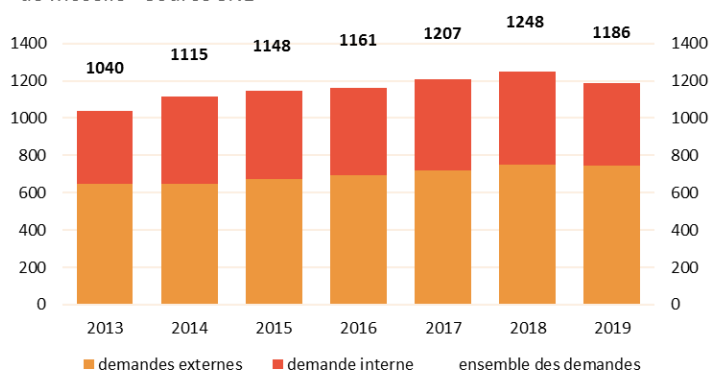
Évolution de la demande

Fin 2019, le stock total de demandes dans la Communauté de communes Rives de Moselle s'établit à 1 186 demandeurs :

- ◇ 442 demandes internes (occupants du parc social)
- ◇ 744 demandes externes

Une part de demandes interne stable, une tendance à la hausse des demandes

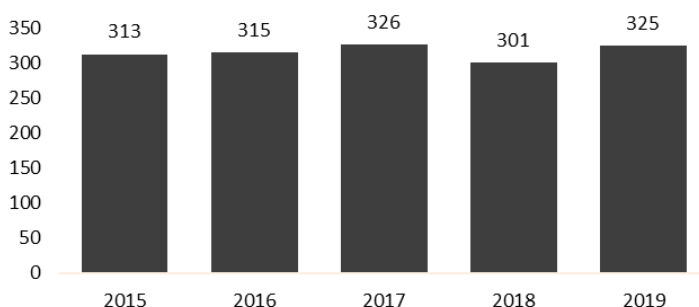
Demandes internes et externes de logement social dans la CC Rives de Moselle - Source SNE



Depuis 2013, le nombre total de demandes de logement social affiche une tendance à la hausse. Cette tendance s'est cependant accompagnée d'un développement du parc social dans l'EPCI. La part des demandes internes, qui concerne les ménages déjà logés au sein du parc social, est relativement stable, autour de 40 %, ce qui est dans la moyenne des autres territoires.

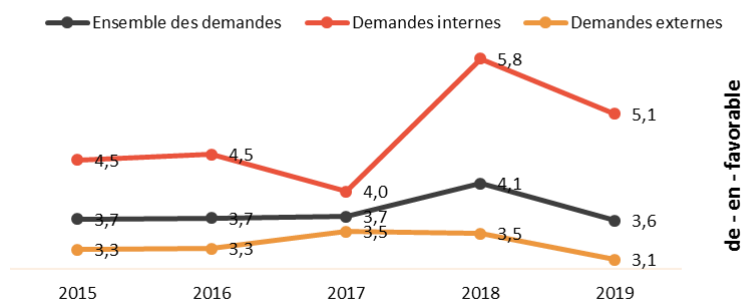
Un volume d'attributions stables malgré une hausse des demandes

Nombre d'attributions annuelles de logements sociaux dans la CC Rives de Moselle - source SNE



Un ratio demandes par attribution moins favorable pour les demandes internes

Nombre de demandes par attribution dans la CC Rives de Moselle - source SNE



Avec 325 attributions en 2019, le volume des attributions affiche une légère hausse par rapport à 2018, mais demeure plutôt stable sur ces cinq dernières années, à l'inverse des demandes qui s'accroissent progressivement. Ainsi, il est intéressant de regarder le rapport entre les demandes exprimées et les attributions de logements. Celui-ci n'augmente pas, et serait même en légère diminution. La situation se dégrade plus particulièrement pour les demandeurs internes, avec en moyenne 5 demandes exprimées pour une demande satisfaite en 2019, contre 3 demandes exprimées pour une satisfaite pour les demandes externes. Ceci est toujours le cas, et est à mettre en lien avec la situation d'urgence qui peut caractériser les demandes externes par rapport aux autres, pour lesquels on peut considérer que le degré d'urgence n'est pas le même, puisqu'ils bénéficient déjà d'un logement social. Il peut cependant, parfois, en résulter un sentiment de déclassement et de blocage du parcours résidentiel.

Néanmoins, la tension est palpable sur la demande en logement social sur ce territoire, avec une ancienneté moyenne sur les demandes en cours de 15 mois, contre 14 en Moselle et 12 en Lorraine. Elle est supérieure à celle de Metz Métropole (14 mois), des CC de Cattenom et de l'Arc Mosellan (13 mois), et identique à celles de la CC Pays Orne Moselle et de la CA Porte de France-Thionville. Le taux d'attribution reste modeste en 2021, avec 20 % d'attribution (toutes demandes confondues), inférieur à tous les EPCI voisins (hormis Cattenom) : 24 % pour Metz Métropole, 26 % pour la Moselle, 34 % pour la Lorraine.

Localisation de la demande en logements sociaux

	Parc social	Demandes	Attributions
Argancy	0,1%		
Ay-sur-Moselle	0,3%		
Chailly-lès-Ennery	0,2%		
Ennery	1,2%	2,87%	
Fèves	1,6%	0,93%	
Gandrange	3,4%	2,70%	
Hagondange	32,4%	34,35%	24%
Hauconcourt	0,2%		
Maizières-lès-Metz	28,6%	30,55%	32%
Mondelange	8,3%	8,78%	10,77%
Richemont	0,3%		
Semécourt	0,8%	1,01%	
Talange	22,3%	16,46%	28,62%
Trémery	0,4%		

La demande se concentre essentiellement à Hagondange, Maizières-lès-Metz et Talange, soit là où le parc social est très présent, puis à Mondelange.

On observe une pression élevée à Hagondange, qui concentre 34 % des demandes, contre 32 % de l'offre, et « seulement » 24 % des attributions. Il s'agit de la commune la plus demandée de l'EPCI, mais de la troisième en termes d'attributions.

À l'inverse, Talange concentre 22 % du parc social de l'EPCI, contre seulement 16,5 % des demandes. En revanche, elle rassemble près de 29 % des attributions du territoire.

On constate peu de distorsions pour Maizières-lès-Metz et Mondelange entre les répartitions du parc, des demandes, et des attributions.

Pour les autres communes, le volume d'attributions est trop faible pour être détaillé dans le fichier SNE.

La demande se porte essentiellement sur les T2/T3/T4. Les taux d'attributions augmentent avec la typologie : ainsi, pour les T1/T2, on note environ 14 attributions pour 100 demandes, contre 57 attributions pour 100 demandes pour les T5 et +.

Ceci est à mettre en lien avec la typologie du parc de l'EPCI, à destination familiale, comme cela a traditionnellement été le cas pour le parc social. La baisse de la taille des ménages, qui s'explique à la fois par des phénomènes sociologiques et démographiques, explique ce décalage aujourd'hui à l'œuvre entre typologie de la demande, typologie de l'offre, et typologie des attributions, plus en lien avec l'offre existante qu'avec la demande exprimée. Mais les dernières opérations des bailleurs tiennent compte de ces évolutions et des ces nouveaux besoins, en développant davantage de typologies adaptées, ainsi que davantage de logements adaptés à la perte d'autonomie.

Ceci se répercute sur la répartition des demandes et attributions par taille du ménage : la demande émane aujourd'hui principalement de petits ménages, d'une à deux personnes. Le nombre de demandes diminue au fur et à mesure que la taille du ménage s'accroît. C'est pour les personnes seules, généralement demandeuses d'un T1/T2, que le taux d'attribution est le plus faible : une attribution pour cinq demandes. Ces petits ménages émanent souvent du parc social (personnes âgées, séparations), pour lesquels les attributions sont plus faibles.

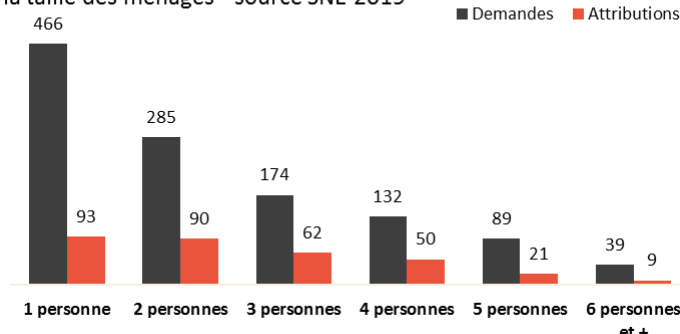
Les logements disponibles adaptés dans le parc social ordinaire sont peu nombreux, mais plusieurs bailleurs disent adapter progressivement leur parc en **diversifiant l'offre** vis-à-vis des besoins de ces publics (de plain-pied / disposant d'un extérieur / d'une douche moderne).

À partir de cinq personnes, le taux d'attribution diminue également, mais le volume reste très marginal.

Cette difficulté d'accès/mutation dans le parc social pour les plus âgées se constate à la lecture du graphique sur les demandes/attributions par tranches d'âges. Alors que le taux d'attribution est plutôt correct et équilibré jusqu'à 49 ans, il diminue très fortement à partir de 50 ans. Pour cette catégorie, le taux d'attribution pour la demande en interne est tout particulièrement faible : 11 %, contre 21 % pour la demande externe.

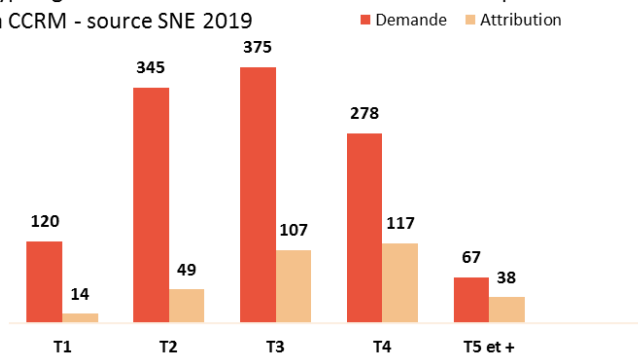
Une demande qui émane des petits ménages

Demande et attributions dans le parc social de la CCRM selon la taille des ménages - source SNE 2019



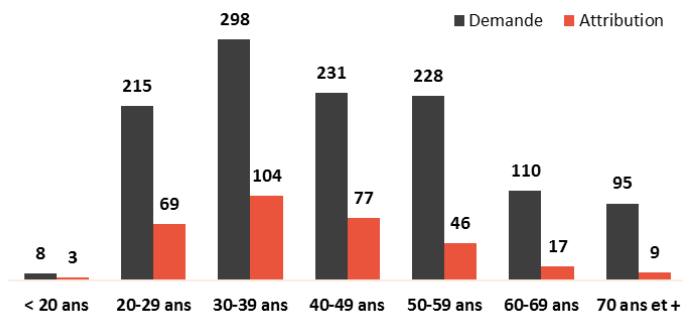
Une demande en logement social ciblée sur les T2/T3

Typologie de la demande et des attributions dans le parc social de la CCRM - source SNE 2019



Une demande en logement social ciblée sur les 30-39 ans

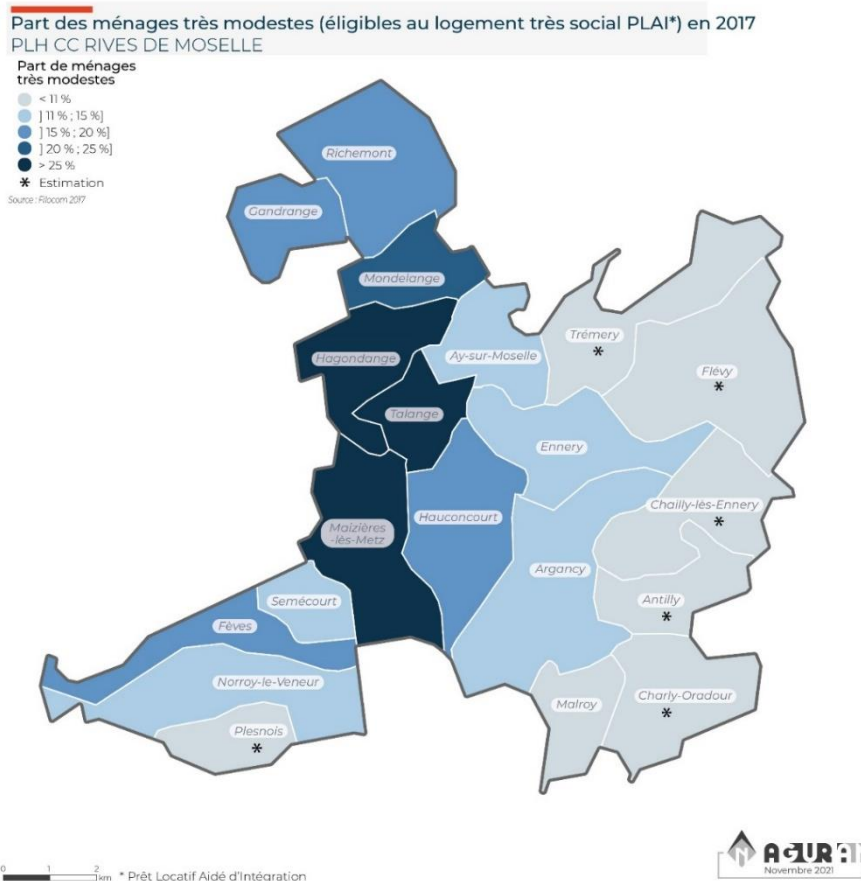
Demandes et des attributions par tranches d'âges dans le parc social de la CCRM - source SNE 2019



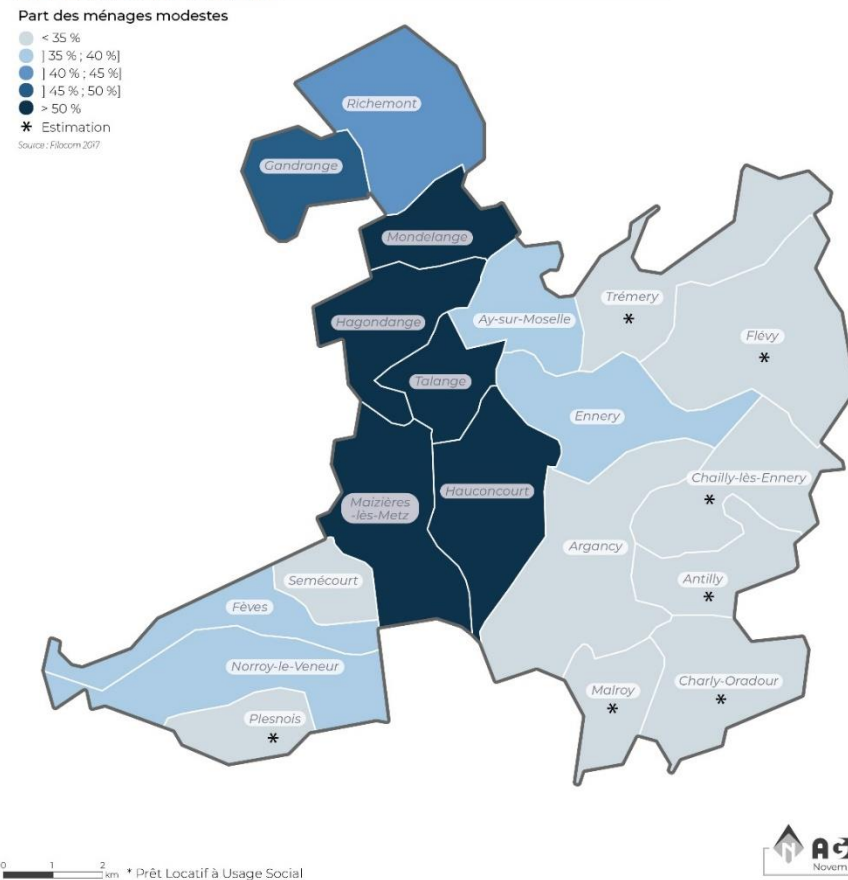
Taux d'attribution par :					source SNE 2019		
Typologie	Nombre d'attributions		Tranche d'âge	Nombre d'attributions		Ménages	Nombre d'attributions
T1	12%	14	< 20 ans	38%	3	1 pers	20 % 93
T2	14%	49	20-29 ans	32%	69	2 pers	32 % 90
T3	29%	107	30-39 ans	35%	104	3 pers	36 % 62
T4	42%	117	40-49 ans	33%	77	4 pers	38 % 50
T5 et +	57%	38	50-59 ans	20%	46	5 pers	24 % 21
9			60-69 ans	15%	17	6 pers et +	23 % 9
			> 70 ans	9%	9		

LES BESOINS POTENTIELS

Plus d'un ménage sur deux est éligible au parc locatif social, et 23 % au parc locatif très social, soit des valeurs supérieures aux territoires périurbains, et à la Communauté de communes de l'Arc Mosellan, et inférieures aux territoires plus urbains, dont la Communauté de communes du Pays Orne Moselle. Ces résultats illustrent bien le caractère urbain/rural de l'EPCI, avec les communes urbaines le long du sillon mosellan qui concentrent le parc social et les ménages modestes, et de part et d'autre, les communes résidentielles aux profils plus aisés. Cela ne signifie pas pour autant qu'aucun besoin n'existe dans ces territoires.



Part des ménages modestes (éligibles au logement social PLUS*) en 2017 PLH CC RIVES DE MOSELLE



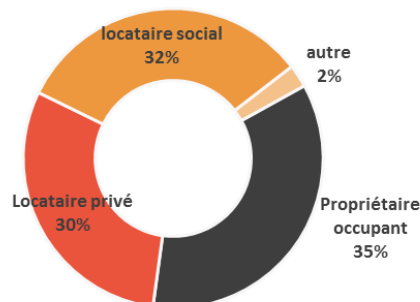
Les ménages très modestes (éligibles au PLAI) se répartissent de manière assez homogène entre locataires du parc social, locataires du parc privé, et propriétaires occupants.

Cependant, les ménages locataires du parc privé n'ayant pas accès au parc social vivent bien souvent dans des logements aux loyers plus chers et/ou de moins bonne qualité. Qui plus est, en partant de l'analyse des revenus des locataires du parc privé, il apparaît que 65 % d'entre eux sont modestes ou très modestes (31 %).

Pour les propriétaires occupants très modestes, la situation peut également se révéler préoccupante, avec des ressources ne permettant pas toujours l'entretien, ou le maintien en état du logement. Même si des aides existent, elles concernent de lourds travaux visant à limiter la consommation énergétique, et non l'entretien courant. Par ailleurs, ces aides laissent un reste à charge, et nécessitent souvent l'avance des travaux. Elles ne sont donc pas toujours accessibles à ces ménages.

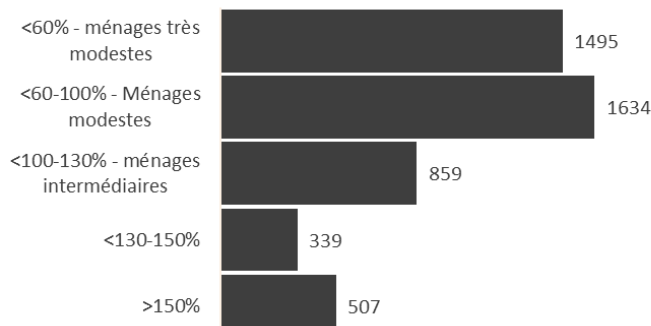
Plus d'un tiers des ménages très modestes sont propriétaires occupants

Statuts d'occupations des ménages très modestes - source Filocom 2017



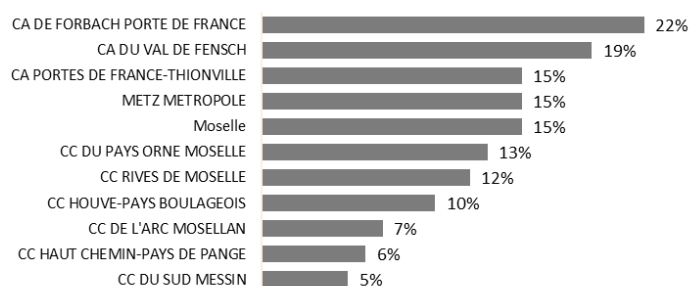
65 % des ménages locataires du parc privé sont modestes ou très modestes

Répartition des locataires du parc privé par tranche de revenus - source Filocom 2017



Une part plus faible de bénéficiaires du RSA parmi les allocataires que dans les EPCI urbains voisins

Part de bénéficiaires du RSA parmi les allocataires CAF (2016-2020) - source CAF

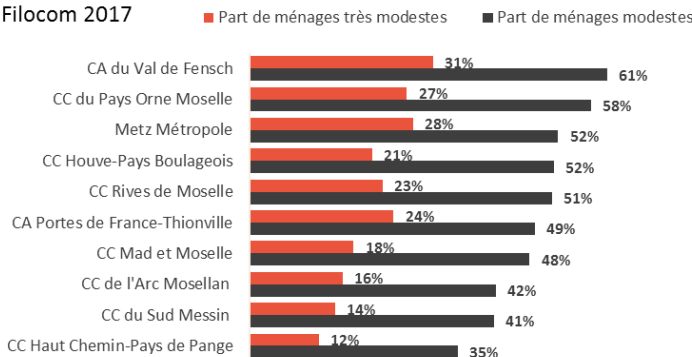


Malgré tout, à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI, la part de ménages très modestes reste contenue par rapport aux EPCI voisins, notamment les plus urbains, à l'ouest. Ceci est également attesté par la proportion des ménages bénéficiaires du RSA, plus faible que dans les EPCI urbains (quoiqu'en légère progression), mais bien plus élevés que dans les EPCI résidentiels. Ceci s'explique par la forte disparité des communes, entre villages très cotés, et villes présentant un profil plus social.

	Nombre d'allocataires CAF	Nombre de bénéficiaires du RSA	Part des bénéficiaires du RSA dans les allocataires
2016	587	1029	11,7%
2017	600	1043	11,9%
2018	623	1021	12,6%
2019	626	998	12,3%
2020	650	1059	12,9%

Un ménage sur deux éligible au parc social dans la CC Rives de Moselle

Part de ménages modestes et très modestes dans les EPCI proches - source Filocom 2017



En revanche, la présence sur le territoire de plusieurs projets qui dépassent le cadre de l’EPCI (relocalisation de l’hôpital Claude Bernard) méritent de s’interroger sur de futurs besoins supplémentaires en offre sociale. En effet, certaines catégories d’emplois qui assurent le bon fonctionnement d’un tel établissement présentent des niveaux de ressources les rendant potentiellement être éligibles au parc social.

LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi pour l'Accès au logement et à l'urbanisme rénové (Alur) confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire.

La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et met en cohérence les différents documents programmatiques à mettre en place en matière de mixité sociale. Par cette loi, les EPCI se doivent de créer une Conférence intercommunale du logement (CIL).

La conférence intercommunale du logement agit sur 4 facteurs :

Les grands objectifs recherchés dans le document-cadre de la CIL sont les suivants :

- ◇ consacrer **25 % des attributions annuelles effectives de logements sociaux** (hors Quartier politique de la ville) aux demandeurs issus du **1^{er} 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 ménages jugés prioritaires au titre de l’article L.441.1 du Code de la construction et de l’habitation (CCH). En complément de la loi doit s’appliquer le contingent de l’état en faveur des ménages prioritaires. Chaque **bailleur devra appliquer un total de 42,5% d’attributions pour les ménages prioritaires** ;
- ◇ 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.

L'élaboration du document-cadre aboutit à la prise en main de deux documents :

- ◇ la Convention intercommunale d'attributions (CIA) : il s'agit du document contractuel qui traduit de manière opérationnelle les orientations adoptées par la CIL et approuvées par le préfet et le président de l'EPCI. La CIA doit être adoptée dans l'année suivant l'adoption du PPGDLSID, en fin d'année 2022 ;
- ◇ le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) : Il définit localement les ménages prioritaires, un système de cotation, et les dispositifs d'accompagnement social des ménages les plus fragiles. Le PPGDLSID doit être adopté dans l'année suivant l'adoption du document-cadre, en fin d'année 2022. Il a pour objectif de définir :
 - ◆ la liste des ménages prioritaires et le système de cotation de la demande propre à l'EPCI,
 - ◆ les dispositifs d'accompagnement social des ménages les plus fragiles,
 - ◆ les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs (Siad) que les EPCI doivent mettre en place et qui doit comporter au moins un lieu physique d'accueil pour les usagers et/ou les demandeurs de logement social,
 - ◆ la mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande (partage du dossier et des informations relatives à la situation du demandeur, à l'évolution de son dossier et du traitement de sa demande). Le fonctionnement, le rôle et la participation des acteurs au dispositif doivent être fixés par convention.

Le Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration, se doit d'être en cohérence avec le document-cadre de la CIL. Les actions qui y sont fléchées seront ainsi reprises dans le futur programme d'action du PLH.

Le document-cadre comporte 3 orientations, chacune déclinées en axes, puis actions :

- ◇ améliorer les équilibres de peuplement ;
- ◇ faciliter les parcours résidentiels des demandeurs ;
- ◇ harmoniser le processus de demandes de logements sociaux.

Orientation 1 : Améliorer les équilibres de peuplement :

✓ Répondre aux objectifs de mixité sociale.

Actions :

- ◇ consacrer 25 % des attributions annuelles effectives de logements sociaux sur l'EPCI aux demandeurs issus du 1^{er} quartile ;
- ◇ définir des objectifs annuels pour l'ensemble des bailleurs sociaux pour les ménages du 1^{er} quartile ;
- ◇ mettre en place un groupe de travail partenarial dédié sur le sujet (EPCI, bailleurs, Arelor), sous la forme d'une « commission de coordination des attributions ».

✓ Définir et prendre en compte des publics prioritaires

Actions :

- ◇ définir précisément les différentes catégories du public prioritaire à partir du PDALHPD et envisager d'étendre ou de restreindre sa définition en fonction des réalités du territoire. La catégorie des publics concernés par les impayés et des publics handicapés dans le parc social devront être pris en compte dans cette définition ;
- ◇ amener les bailleurs sociaux à consacrer au minimum 40 % de leurs attributions aux personnes prioritaires (Dalo et PDALHPD) et définir les objectifs annuels par bailleur en faveur des publics

prioritaires (25 % répondant aux objectifs à la loi Egalité et citoyenneté pour chaque réservataire et 25 % soumis au respect de contingent de l'État)

✓ **Adapter l'offre aux besoins des ménages et favoriser le renouvellement du parc**

Actions :

- ◇ encourager une part significative de petites typologies (T1-T2) dans la programmation des opérations de logements, en lien avec les objectifs du PLH ;
- ◇ inciter les communes à inscrire dans leur PLU des outils visant à favoriser la production de logements sociaux, en lien avec les objectifs du PLH et les CUS des bailleurs ;
- ◇ produire des logements locatifs sociaux hors des secteurs urbains déjà pourvus afin de ne pas accentuer les déséquilibres ;
- ◇ adapter la production neuve de logements sociaux en fonction des typologies des publics présents (seniors, publics handicapés, jeunes actifs, etc.) et de leurs besoins (disponibilité des transports en commun, proximité des équipements et des services), tout en prenant en compte les ressources des différents types de ménages.

✓ **Favoriser le renouvellement du parc**

Actions :

- ◇ initier des opérations de réhabilitation sur les logements anciens (réflexion sur les façades/isolation thermique) et d'acquisition-amélioration ;
- ◇ poursuivre les projets de résidentialisation en lien avec les projets de Convention d'utilité sociale (CUS) et les Plans stratégiques de patrimoine (PSP) des bailleurs ;
- ◇ travailler sur une stratégie d'attractivité des secteurs aux résidences fragiles et initier des démarches de gestion urbaine de proximité ;
- ◇ mettre en place un groupe de travail partenarial dédié sur le sujet « politique de l'offre du parc social » en lien avec les objectifs du PLH, la délégation des aides à la pierre et les projets de CUS des bailleurs sociaux.

Orientation 2 : Faciliter les parcours résidentiels des demandeurs :

✓ **Mieux répondre aux demandes de mutations**

Actions :

- ◇ mettre en place des dispositifs innovants (bourse d'échange entre locataires, location choisie, pack mobilité) ou développer des aides financières (par exemple, un soutien financier indirect ou administratif pour faciliter le déménagement) ;
- ◇ permettre le relogement des ménages dans le cadre des projets de réhabilitation, en bénéficiant d'un parcours résidentiel ascendant, respectant leurs besoins et leurs souhaits de localisation ;
- ◇ tendre vers une diversification de l'offre afin de répondre davantage aux parcours résidentiels de certains ménages – opérations en Prêt social location-accession (PSLA), opérations en accession sociale neuve, logements financés en Prêt locatif social (PLS) - et mobiliser de nouveaux outils d'ingénierie sociale (co-location intergénérationnelle/solidaire, système d'intermédiation locative, logement d'abord en lien avec les dispositifs portés par le département).

✓ **Accompagner les ménages fragiles**

Actions :

- ◇ travailler sur l'équilibre des loyers (notamment dans le logement neuf), en intégrant l'impact du poids des charges pour les ménages, et ainsi cerner des marges de rééquilibrage envers les demandeurs précaires ;
- ◇ s'assurer de la solvabilisation des ménages au moment de la cession du patrimoine des bailleurs ou lors de la construction d'une offre de logements neuve et veiller à porter une vigilance aux nouveaux propriétaires dans le temps (évitant ainsi la création de copropriétés en difficultés) ;
- ◇ poursuivre le mouvement de déconcentration de l'offre en PLAI, localisée aujourd'hui dans les communes urbaines, tout en étant vigilant à une implantation cohérente en fonction des caractéristiques des communes. La construction en PLAI devra être privilégiée dans les communes desservies en transports en commun et dotées d'une offre d'équipements et de services de proximité.

✓ **Prendre en compte les besoins des seniors et personnes en perte d'autonomie**

Actions :

- ◇ 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.
- ◇

Orientation 3 : Harmoniser le processus de demandes de logements sociaux :

✓ **Établir un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**

Actions :

- ◇ faciliter la coordination entre les différents membres de la CIL enregistraient les demandes en créant un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ;
- ◇ assurer une meilleure lisibilité de la demande auprès des réservataires, en fluidifiant au maximum le traitement de la demande et le processus d'attribution grâce au système de cotation de la demande et à la gestion en flux des contingents de réservation ;
- ◇ suivre et analyser les demandes et attributions effectuées sur le territoire de manière constante en engageant une réflexion partenariale par la création d'un groupe de travail dédié « gestion de la demande ».

✓ **Communiquer l'information auprès des demandeurs dans un objectif d'attractivité du parc locatif social de l'EPCI**

Actions :

- ◇ mettre en place un Service d'information et d'accueil du demandeur (Siad) ;
- ◇ travailler sur l'attractivité du parc et des quartiers en communiquant sur les atouts présents dans le parc locatif social de la CCRM;

- ◇ pour une insertion durable, référencer et améliorer la connaissance des dispositifs d'accompagnement social dans le logement existant, auprès des demandeurs, en s'appuyant sur la cartographie des dispositifs réalisés dans le cadre du PDALHPD disponible sur le site de l'ADIL

Afin que le travail entre la collectivité, les bailleurs sociaux et les réservataires soit le plus fluide possible, la CIL devra mettre en place des instances de pilotage. Ces différentes instances permettront de garantir la mise en œuvre de la CIL dans la durée. Ces dernières permettront de travailler de façon opérationnelle sur les différentes orientations du document-cadre et, à terme, de rédiger les différents documents réglementaires (CIA, PPGDLSID).

	Nombre de logements sociaux (RPLS) ^o	Parc privé conventionné	Logements communaux	Age moyen du parc de logements	Part de logements présentant une mauvaise performance énergétique	Part de vacance	Part de logements individuels
Antilly	0		1				
Argancy	3	4	28	24	nd		100%
Ay-sur-Moselle	10		14	21	nd		0%
Chailly-lès-Ennery	7		0	4	nd		14%
Charly-Oradour	0		6				
Ennery	41		8	20	0%		100%
Fèves	53	5	0	24	0%		100%
Flévy			9				
Gandrang	115	15	38	25	51%		43%
Hagondange	1093	42	35	80	71%	1,7%	44%
Hauconcourt	6		0	13	0%		100%
Maizières-lès-Metz	967	11	1	36	11%	1,4%	13%
Malroy	0		3				
Mondelange	279	29	49	31	45%	1,1%	18%
Norroy-le-Veneur	0		5				
Plesnois	0						
Richemont	9	8	33	14	0%		0%
Semécourt	28		17	20	0%		57%
Talange	752	30	42	45	24%	3,2%	8%
Trémery	15		28	32			100%
CC Rives de Moselle	3378	144	317	51	39%	1,8%	26%
SCoTAM	36 419	nd	nd	45	18%	5,5%	17%
Moselle	78 412	nd	nd	47	20%	4,9%	15%
Grand Est	431 082	nd	nd	44	25%	4,3%	15%

Constats

- ✓ Un parc social en progression régulière, concentré majoritairement à Maizières-lès-Metz, Talange et Hagondange, mais présent dans 14 des 20 communes du territoire
- ✓ Un parc social plus familial et plus récent, à la vacance faible, avec davantage d'individuel, mais des loyers au mètre carré plus élevés qu'en Moselle ou Région Grand Est
- ✓ Un indice de vigilance de l'offre sociale qui alerte à Talange, et un indice de vigilance sociale élevé à Gandrange, Talange et, dans une moindre mesure, Maizières-lès-Metz
- ✓ Des financements de logements sociaux qui dépassent nettement les objectifs du PLH, en grande partie centrés à Mondelange, dont le déficit SRU devrait être comblé à court terme
- ✓ Un décalage entre les demandes et les attributions en matière de typologies, de taille des ménages et d'âge des demandeurs
- ✓ Un tiers des ménages très modestes sont propriétaires occupants et 30 % sont locataires du parc privé
- ✓ Une certaine pression de la demande avérée sur le territoire : ancienneté de la demande élevée et taux d'attribution plus faible

Enjeux

- ✓ Répondre aux exigences de la loi en poursuivant le travail engagé par la CIL, en procédant à la rédaction :
 - du PPGDID (Plan départemental de gestion de la demande et d'information du demandeur)
 - de la CIA (Convention intercommunale d'attribution)
 - du système de cotation de la demande
- ✓ Mettre en œuvre les orientations définies par le document-cadre de la CIL :
 - améliorer les équilibres de peuplement
 - faciliter les parcours résidentiels des demandeurs
 - harmoniser le processus de demandes de logements sociaux
- ✓ Veiller au maintien du respect de l'article 55 de la loi SRU, dans les villes proches du seuil de 20 % (Maizières-lès-Metz, et Mondelange très prochainement)
- ✓ Veiller à l'accompagnement des propriétaires occupants lors de la vente de patrimoine HLM

LE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES DEFAVORISEES

La question du logement des personnes défavorisées est largement traitée dans le cadre du PDALHPD, que le Programme local de l’habitat est tenu de prendre en compte.

Rendu obligatoire par la loi Besson (1990), le PDALHPD vise à coordonner l’ensemble des actions en vue de répondre aux besoins en hébergement et en logement des ménages disposant de faibles ressources financières ou fragilisés.

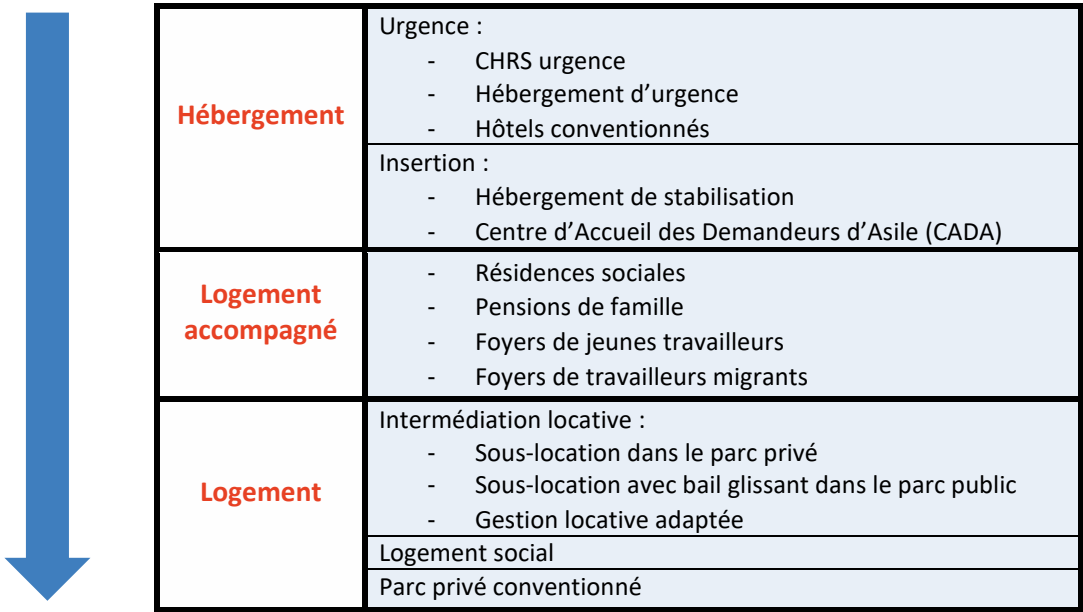
Il définit les mesures destinées à permettre aux personnes ou familles éprouvant des difficultés à accéder à un logement décent et indépendant, ou à s’y maintenir (et y disposer de la fourniture d’eau, d’énergie et de services téléphoniques).

Il est piloté conjointement par l’État, le Conseil départemental et la Caisse d’allocations familiales. Le PDALHPD actuellement en vigueur s’étale sur 5 ans, de 2019 à 2024. Il s’appuie sur 2 axes principaux :

Il s’articule autour des actions suivantes :

- ◆ les publics prioritaires du PDALHPD
- ◆ favoriser l’accès au logement d’abord : logement accompagné et hébergement
- ◆ promouvoir un accompagnement pluridisciplinaire adapté aux besoins des ménages
- ◆ prévenir les impayés de loyer et considérer l’expulsion locative comme le dernier recours
- ◆ lutter contre le mal logement
- ◆ asseoir l’organisation du traitement des situations atypiques
- ◆ adapter le nouveau règlement intérieur du FSL et optimiser son action
- ◆ opérationnaliser le 8ème PDALHPD sur les territoires

Ce schéma, issu du 7^e PDALHPD, illustre la palette diversifiée d’offre de logement et d’hébergement permettant de répondre aux besoins des populations les plus fragiles (des situations d’urgence aux logements sociaux).



Les modes d'hébergement et de logements temporaires : définitions

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement collectif de type logement-foyer : chambres ou logements individuels, avec des espaces et services collectifs facultatifs.

Le FJT (Foyer de jeunes travailleurs) est une résidence qui loue des chambres aux jeunes entre 16 et 25 ans (parfois 30 ans). Ce type d'hébergement propose un hébergement temporaire comportant à la fois des chambres et des espaces communs (restaurant, laverie, etc.). Chaque résident signe un contrat.

Les FTM (Foyers de travailleurs migrants) ont pour mission d'accueillir des travailleurs migrants isolés. Ces établissements proposent un hébergement à durée indéterminée comportant des locaux privatifs et des espaces communs. Ces établissements s'adressent aux travailleurs immigrés vivant seuls, quel que soit leur âge, de nationalité étrangère et en situation régulière. Ce type d'hébergement propose un hébergement temporaire comportant à la fois des chambres et des espaces communs (restaurant, laverie, etc.). Chaque résident signe un contrat.

Les Cada (Centres d'accueil pour demandeurs d'asile) accueillent les personnes pendant la durée d'instruction de leur dossier de demande d'asile par l'office français d'accueil pour les réfugiés. Le Cada est assimilé au régime des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les maisons-relais ou pensions de familles représentent un type de résidences sociales. Ces structures sont destinées à accueillir des personnes qui, compte tenu de leur isolement affectif, psychologique ou social, ne peuvent vivre en logement ordinaire, sans qu'elles aient besoin d'une prise en charge particulière. Ce type d'offre s'inscrit dans une logique d'habitat durable. Ce sont de petites structures communautaires qui regroupent au plus une vingtaine de logements (studios), avec quelques espaces collectifs (repas, loisirs, etc.) permettant de développer un lien social.

Les CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) proposent une prise en charge individualisée et globale de toute personne ou famille en détresse, à condition que soit établi au préalable un « projet d'insertion ». Ce projet doit être accepté par la personne recueillie. L'accompagnement social a pour objectif d'aider les personnes ou familles accueillies à accéder ou recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Cet accompagnement social est proposé avec ou sans hébergement.

Les CHU (Centre d'hébergement d'urgence) se caractérisent par un accueil inconditionnel des personnes. Des places en hébergement d'Urgence existent également dans certains CHRS.

L'offre présente sur le territoire

On note plusieurs structures présentes sur le territoire :

- ◆ à **Maizières-lès-Metz**, le foyer de travailleur Amli de 83 places a récemment fait l'objet d'une restructuration récente. Il se compose à présent de 3 éléments :
 - une résidence sociale de 40 logements
 - une pension de famille de 25 places
 - 5 PLAI adaptés
- ◆ à **Talange**, une résidence sociale Amli de 42 places (16 logements - 9 T1 Bis, 3 T2 et 4 T3). Sa réhabilitation est prévue en 2024 (modernisation, toiture, façades et chauffage) ;
- ◆ à **Talange**, une résidence hôtelière à vocation sociale à l'hôtel du Triangle (la moitié de l'hôtel, environ 75 personnes), gérée par Adoma, avec un suivi social réalisé par l'AIEM. La Ville de Talange assure un suivi des conditions d'accueil ;
- ◆ à **Ennery**, une résidence hôtelière à vocation sociale de 30 chambres, gérée par Adoma (Coquille de Sables, en lieu et place d'un ancien hôtel Formule 1). Cette dernière accueille des familles, représentant un total de 86 personnes hébergées, dont une vingtaine d'enfants scolarisés ;
- ◆ à **Sémécourt**, une résidence hôtelière à vocation sociale à l'hôtel dans l'Hôtel Première Classe (la moitié de l'établissement).

À cela s'ajoutent quelques places réservées dans la résidence Domitys de Maizières-lès-Metz en cas de situations d'urgences.

Le territoire ne compte pas de Cada, mais les résidences hôtelières à vocation sociale en font office.

Il n'y a pas non plus de CHRS sur le territoire intercommunal. Ce type d'offre est en revanche présent sur les territoires voisins de Metz Métropole, du Val de Fensch, et de la CCPOM, vers lesquels les publics concernés doivent donc être orientés :

- ◆ un Cada à Rosselange, Florange et deux à Metz ;
- ◆ un CHRS à Florange, un à Montigny-lès-Metz et 8 à Metz ;
- ◆ 2 Centres provisoires d'hébergement (CPH) à Metz.

La plupart des communes (notamment les résidentielles) déclarent ne pas avoir à faire face à ce type de besoin.

Lorsqu'une situation problématique émerge, généralement sur les communes les plus urbaines du territoire, celles-ci travaillent en collaboration avec leurs CCAS, le centre Moselle Solidarité, et les bailleurs. Ils peuvent également faire appel à leur parc de logements communaux, lorsqu'il y a de la vacance, chose rare, ou bien se tournent vers l'hôtellerie.

Dans le cadre du 8^e PDALHPD, la Communauté de communes Rives de Moselle appartient au bassin de Metz. Sur ce bassin, plusieurs points de vigilance ont été identifiés. Parmi elles :

- ◆ des difficultés de communication rencontrées par les services sociaux du Département quant au devenir des demandes de logement social ;
- ◆ des travailleurs sociaux qui soulignent un manque d'offre de logements accessibles aux bénéficiaires des minima sociaux ;
- ◆ pas ou peu de solution d'hébergement d'urgence pour les couples ;
- ◆ une offre d'hébergement d'urgence perçue comme insalubre par une partie des travailleurs sociaux du bassin, avec un manque de places/structures et de moyens financiers et des délais d'attente longs ;
- ◆ des difficultés de traitement éprouvées par les services sociaux de secteur concernant les problématiques liées à l'hébergement et au logement des personnes en demande d'asile ;

- ◆ une communication vis-à-vis des bailleurs à affiner concernant les avantages du conventionnement et de l'IML (sécurisation) et les garanties possibles (FSL, VISALE, GRL, etc.) ;
- ◆ un manque de logement accompagné ;
- ◆ des difficultés constatées pour reloger les ménages ressortissants de structures.

Les données SNE montrent en 2019 655 demandes émanant de ménages percevant des revenus inférieurs au PLAI, pour 236 attributions. Parmi l'ensemble des ménages faisant une demande de logement social sur le territoire de la CCRM, en 2021, 19 étaient « sans logement propre », pour 9 logements attribués. Plus globalement, 114 demandeurs présentaient une situation par rapport au logement occupé très précaire pour 48 attributions (camping, logés chez un particulier, à l'hôtel, en résidence hôtelière à vocation sociale, en foyer, dans un squat, en structure d'hébergement ou en situation de sans-abrisme). Enfin, 134 demandeurs sollicitaient une chambre ou un T1 (les demandes de T1 ou de chambres sont généralement liées à une contrainte financière importante, une personne seule préférant demander habituellement un T2).

Ces chiffres, qui constituent un faisceau d'indices, illustrent bien l'existence sur le territoire de besoin en solutions-logements pour un public extrêmement précaire, nécessitant une réponse adaptée, même si les besoins n'ont pas été explicitement mis en avant lors des entretiens.

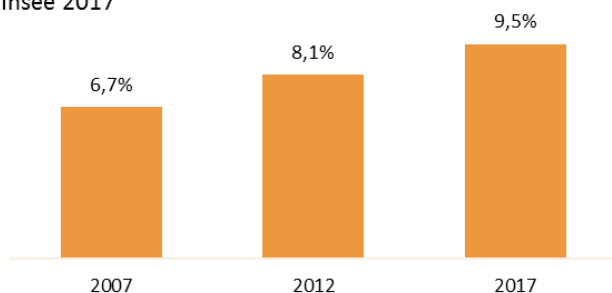
Or, l'offre adaptée sur le territoire reste relativement restreinte. Malgré tout, la restructuration du FTM de Maizières-lès-Metz a permis de développer la palette des réponses apportées aux publics en difficulté. Cette palette pourrait avoir vocation à s'étoffer davantage, par le biais de logements très sociaux adaptés, ou d'intermédiation locative. Le territoire de la CCRM (présence du TER, d'un tissu associatif, de services, de commerces, densité de population) s'y prête. Ce sujet pourrait être discuté dans le cadre des ateliers du PLH, en lien avec les préconisations du 8^{ème} PDALHPD, mais également en lien avec les orientations définies par le document-cadre de la CIL récemment adopté.

LES PERSONNES AGEES : QUELS BESOINS ET QUELLE OFFRE ?

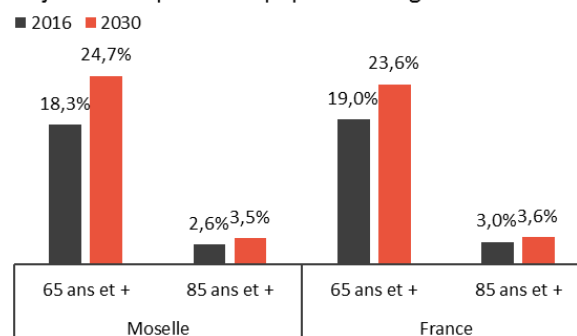
Des besoins croissants pour les décennies à venir

Dans la Communauté de communes Rives de Moselle, les 75 ans et plus représentent 9,5 % de la population en 2017, contre 6,7 % en 2007. Cette proportion est supérieure au SCoTAM (8,7 %), à la Moselle (9,2 %), et au Grand Est (9,3 %).

Une progression constante des 75 ans et plus
 Part des 75 ans et plus dans la CC Rives de Moselle - source Insee 2017



Une part croissante de personnes âgées
 Projection omphale des populations âgées à l'horizon



La population âgée, qui a augmenté de manière importante ces dernières décennies, est amenée à croître encore davantage dans les décennies à venir, sous les effets conjugués de la hausse de l'espérance de vie, et du vieillissement de la population du baby-boom (le papy-boom). Ainsi, d'après le dernier modèle Omphale de l'Insee, à l'horizon 2030, les plus de 65 ans constitueront 24,7 % de la population mosellane contre 18,3 % en 2016. Les 85 ans et plus passeront de 2,6 % de la population mosellane en 2016 à 3,5 % en 2030 (+36 % de personnes de 85 ans et plus).

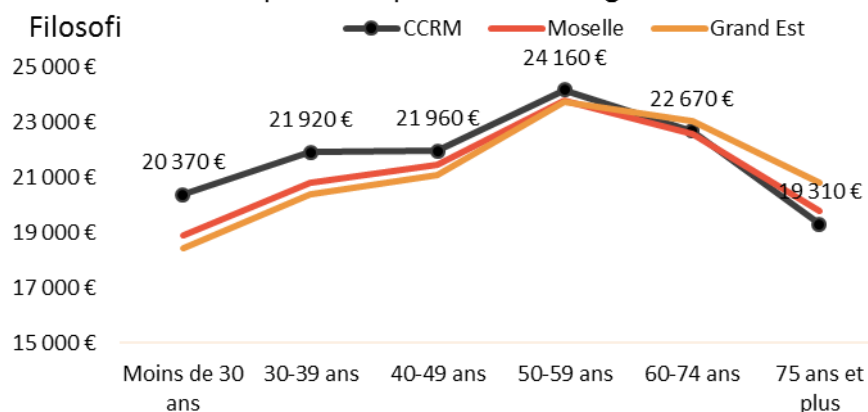
À terme, la part des 65 ans et plus et des 85 ans et plus sera plus élevée en Moselle qu'en France métropolitaine.

Parallèlement à la hausse des personnes âgées, la hausse du nombre de personnes âgées dépendantes va s'accroître. En Moselle, elle augmenterait de 31 % entre 2013 et 2030, pour atteindre à cette date 31 900 personnes sur le département (projections Omphale 2016-Insee).

Malgré un âge repoussé dans la perte d'autonomie, et une politique allant dans le sens du maintien à domicile le plus tardif possible, l'entrée en institution spécialisée restera un besoin important. Pour maintenir un taux d'équipement identique à aujourd'hui, le développement de nouvelles structures spécialisées reste nécessaire. Le développement des résidences seniors privées ne répond en effet pas à ces besoins, et ciblent une clientèle particulière, et autonome.

Des revenus médians qui décroissent après 60 ans

Revenus médians par UC et par tranches d'âges - source Insee



	Ensemble des ménages	75 ans et plus	85 ans et plus
Hors logement ordinaire	2%	6%	15%
Meublé/hôtel	1%	0%	1%
Logement social	12%	10%	8%
Locatif privé	20%	12%	15%
Logé gratuitement	1%	1%	1%
Propriétaire occupant	64%	71%	60%

Dans la Communauté de communes Rives de Moselle, les 75 ans et plus constituent la catégorie de ménages dont les revenus médians disponibles par UC sont les plus faibles. Ils font face à une forte baisse de revenus par rapport à la tranche d'âge précédente. Ceci s'explique par la perte de revenus à la retraite, mais aussi par le veuvage qui s'accompagne d'une baisse des ressources (les plus de 75 ans sont majoritairement des femmes, aux revenus plus faibles, et aux parcours professionnels plus incomplets).

Ceci peut poser des problèmes financiers lorsqu'il faut adapter le logement, ou entrer en institution. Des aides existent (APA, Anah, caisses de retraite), notamment dans le cadre de la politique départementale (via le schéma de l'autonomie), mais ne couvrent pas toujours l'ensemble des dépenses.

Dans le cadre de l'Opah en cours, une des cibles principales est les propriétaires occupants très modestes en perte d'autonomie. L'objectif sur les 3 années du dispositif est d'adapter 60 logements au handicap ou au vieillissement. Les besoins sont importants puisque en 2021, ce sont déjà 43 ménages qui ont bénéficié d'une aide sur cette thématique, auxquels s'ajoutent 24 ménages en 2020.

Par ailleurs, les chiffres du Parc Privé Potentiellement Indigne 2017 indiquent que 147 logements classés PPPI sont occupés par des ménages de plus de 60 ans, dont environ 65 % sont propriétaires occupants.

Le SNE indique 95 demandes émanant de personnes âgées de 70 ans et plus, pour 9 attributions sur cette tranche d'âge. Le taux d'attribution décroît fortement avec l'âge. Ceci est à mettre en lien d'une part avec la typologie du parc social, qui comprend peu de petits logements, mais également avec l'inaccessibilité d'une grande partie du parc de logements. Ainsi, en 2020, 8 % du parc social était considéré comme « accessible mais non adapté aux personnes à mobilités réduites », et 3 % comme « accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite », soit respectivement 258 et 99 logements (source RPLS 2020).

Aides destinées aux personnes âgées

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) est destinée à couvrir en partie les dépenses de toute nature concourant à l'autonomie des personnes âgées ayant besoin d'aides pour accomplir des actes essentiels de la vie ou dont l'état nécessite une surveillance régulière. On distingue deux APA différentes : l'APA à domicile et l'APA en établissement.

L'APA à domicile est attribuée, sous certaines conditions, par les conseils départementaux aux personnes hébergées à domicile, chez un accueillant familial, dans un établissement dont la capacité d'accueil est inférieure à 25 places ou dans un foyer logement pour personnes valides. Elle sert à payer la tierce personne qui va s'occuper de la personne dépendante.

En établissement, elle sert à payer le tarif dépendance dont la personne âgée relève.

Aide sociale à l'hébergement (ASH) : une personne âgée qui ne dispose pas de ressources suffisantes pour payer ses frais d'hébergement peut solliciter une aide sociale pour couvrir en totalité ou en partie ses frais. La personne âgée qui bénéficie de l'aide sociale est tenue de reverser 90 % de ses revenus (allocation logement comprise) à l'établissement d'hébergement. Les 10 % restants sont laissés à sa disposition. Cette somme ne peut être inférieure à 95 € par mois. Par ailleurs, l'aide sociale est une avance récupérable. La récupération peut avoir lieu :

- auprès du bénéficiaire lui-même si sa situation financière s'est améliorée
- ou auprès de ses héritiers si le bénéficiaire est décédé.

Aides au logement (APL ou ALS) : l'Aide personnalisée au logement (APL) est attribuée sous conditions de ressources aux occupants d'un logement conventionné avec l'État. L'allocation de logement à caractère social (ALS) est attribuée à certaines catégories de personnes, autres que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources. Ces aides sont destinées à couvrir une partie du loyer ou des frais d'hébergement.

L'offre en hébergements pour personnes âgées

Un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), anciennement dénommé "maison de retraite", est une structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées. Les prestations peuvent varier d'un établissement à un autre. Toutefois, la plupart du temps les établissements proposent :

- ◇ un hébergement en chambre individuelle ou collective ;
- ◇ un service restauration, blanchisserie ;
- ◇ des activités de loisirs ;
- ◇ une aide à la vie quotidienne par des agents de service dont la présence est assurée 24h/24h ;
- ◇ une surveillance médicale, des soins assurés en continu notamment par des infirmiers, des aides-soignants et aides médico-psychologiques, etc. Certains établissements de taille importante peuvent employer un ou plusieurs médecins généralistes salariés.

Un Ehpad peut être public, associatif ou géré par une entreprise privée.

Les résidences autonomie (ex logements-foyers) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Elles sont souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

Le logement-foyer constitue un établissement social, mais composé de « domiciles » au sens où les personnes âgées sont locataires de leur logement. Lorsqu'elles sont dépendantes, elles perçoivent donc l'aide personnalisée à l'autonomie (APA) à domicile. Les logements-foyers ne sont pas habilités à dispenser des soins. Les

professionnels libéraux et services à domicile y interviennent au même titre que dans un domicile ordinaire. Il permet de faire face à l'isolement des personnes âgées valides ou devenues faiblement dépendantes, à un coût pour les finances publiques et pour les résidents nettement inférieurs à celui des Ehpad (dont plus d'une place sur dix est actuellement occupée par des personnes valides). Cette offre concerne un public plus jeune à l'entrée que celui accueilli en Ehpad ; son développement constitue donc une perspective plus immédiate pour faire face au choc démographique à venir.

Une unité de vie est un regroupement de petits logements, n'associant pas plus de 25 personnes, qui s'adresse à ceux qui ne peuvent ou ne veulent plus vivre chez eux, mais souhaitent éviter la vie en collectivité en Ehpad. Leur implantation au cœur du tissu social permet aux personnes âgées de ne pas se déraciner. Les résidents vivent dans leur logement indépendant, mais accèdent à des espaces communs et participent à la vie matérielle de la communauté : préparation des repas, jardinage etc. L'environnement est sécurisé 24H/24 avec un personnel dédié et les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Selon les petites unités de vie, l'accès aux soins est intégré à la prestation ou organisé à la demande, avec l'intervention de professionnels médicaux externes (libéraux, etc.).

S'ajoutent à cette offre les résidences seniors. Les résidences seniors représentent une solution d'hébergement destinée aux seniors autonomes désirant préserver leur indépendance. Ces résidences sont non médicalisées, mais disposent d'un personnel présent de façon permanente afin d'organiser tous les services demandés par le résident. Les logements sont indépendants et adaptés à la diminution de l'autonomie, et se déclinent du T1 au T3, voire à la maisonnette avec jardin. Ces résidences disposent d'espaces collectifs (restaurant, salon TV, bibliothèque, ou encore salle de sport, piscine et salon de coiffure). Les résidents peuvent également bénéficier de services additionnels tels qu'un service de pension complète, des soins esthétiques, ainsi que tous les services d'aide à domicile, moyennant des redevances supplémentaires qui s'ajoutent au loyer initial.

Source : Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes, Direction Générale de la Cohésion Sociale, novembre 2013

Une offre spécialisée diversifiée

La Communauté de communes Rives de Moselle dispose sur son territoire d'une offre relativement variée en hébergements spécialisés à destination des personnes âgées (les chiffres prennent en compte tous les modes d'accueil). L'EPCI totalise 663 places réparties ainsi :

- ◇ « Le Pré Vert » à Maizières-lès-Metz, Ehpad de 53 places. Une réhabilitation a été menée à partir de 2012 ;
- ◇ « Les Opalines », Ehpad situé à Mondelange de 86 places ;
- ◇ « Les Châtaigniers », Ehpad situé à Hagondange de 64 places ;
- ◇ « Les Faubourgs de l'Orne », EHPAD situé à Gandrange, de 94 places ;
- ◇ « Les Coquelicots », Ehpad situé à Talange, de 69 places ;
- ◇ « La Tour de Heu », Ehpad situé à Ennery, de 30 places ;
- ◇ un foyer-logement « La Falouche » de 72 places à Maizières-lès-Metz géré par l'Amli ;
- ◇ un foyer-logement à Hagondange de 80 places ;
- ◇ un foyer-logement à Mondelange « Le Home Fleuri » de 40 places, géré par la commune ;
- ◇ une résidence autonomie « Paul Eluard » à Talange, de 75 places, gérée par la commune.

La commune de Mondelange envisage une réhabilitation lourde ou un déplacement de son foyer-logement, qui ne répond plus aux niveaux actuels d'isolation et de confort.

À cette offre s'ajoutent plusieurs projets en cours ou à court terme :

- ◇ 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.

Le taux de couverture en lits en Ehpad est de 14 lits pour 100 personnes de 80 ans et plus (15 en Moselle, 16 dans le Grand Est). Ce chiffre ne tient pas compte de l'offre en logements adaptés détenue par les communes ou l'EPCI.

L'EPCI ne dispose pas d'USLD (Unité de soins longue durée). Les plus proches sont situés à :

- ◇ Marange-Silvange (une structure) ;
- ◇ Metz (deux structures) ;
- ◇ Charleville-sous-Bois (une structure) ;
- ◇ Thionville (deux structures).

Depuis 2007, la Communauté de communes de Maizières-lès-Metz, a développé une offre alternative adaptée en pavillons ou petits collectifs (86 logements), étendue aujourd'hui à la Communauté de communes Rives de Moselle :

- ◇ 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.

La CC Rives de Moselle réfléchit actuellement aux modalités de gestion de ce parc de logement, pour l'instant encore communautaire.

Enfin, le territoire compte une résidence services destinée aux seniors : « La Rose du Beffroi », située à Maizières-lès-Metz. Elle compte 123 appartements.

Les autres modes d'accueil des personnes âgées

Les alternatives existent entre domicile et hébergement spécialisé. Les résidences autonomie, présentées plus haut, constituent ainsi un des maillons de la chaîne du logement pour les personnes vieillissantes.

L'accueil familial présente aussi une alternative aux structures spécialisées. Au 31 décembre 2016, la Moselle comptait 95 accueillants, avec une capacité de prise en charge de 154 personnes (Metz Métropole : 7 accueillants pour une capacité de 5 places). Ce mode d'hébergement permet aux personnes âgées de rompre leur isolement et de vivre dans un cadre familial. L'agrément est délivré par le Conseil Départemental.

Le maintien à domicile reste, par ailleurs, un des axes forts de la politique départementale en direction des personnes âgées. Ainsi, le nombre de SAAD (Services d'aide et d'accompagnement à domicile) a augmenté pour faire face à ce besoin. L'offre de SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile) doit également être renforcée.

De nombreuses aides à l'adaptation du logement existent également :

- ◇ une mission d'assistance à l'établissement des dossiers de demandes de subventions a été créée pour les travaux d'adaptation du logement des bénéficiaires de l'APA (convention Conseil départemental-Calm) ;
- ◇ aide directe aux travaux d'adaptation du logement en direction des bénéficiaires de l'APA ;
- ◇ démarche de développement du numérique dans les logements, afin de faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ;
- ◇ garanties d'emprunts accordées aux bailleurs sociaux pour les opérations à destination du public en perte d'autonomie ;
- ◇ aides des caisses de retraite.

Le nouveau schéma départemental de l'autonomie 2018-2022

Le plan d'action du Schéma départemental de l'autonomie s'est construit autour de 4 orientations, déclinées en 15 fiches-actions. Ces orientations, qui s'adaptent au parcours de vie des personnes, sont les suivantes :

1/ Préserver l'autonomie

2/ Favoriser le soutien et le bien-être à domicile

3/ Développer les solutions intermédiaires entre domicile et établissement

4/ Adapter l'offre d'hébergement médico-sociale

Les trois premières orientations traduisent la forte volonté du département de soutenir la vie à domicile. Une place importante est en particulier donnée à la prévention de la perte d'autonomie et à l'aide aux aidants, nouvelles prérogatives du Département issues de la loi d'Adaptation de la société au vieillissement.

La prise en compte de la question des seniors dans la CIL

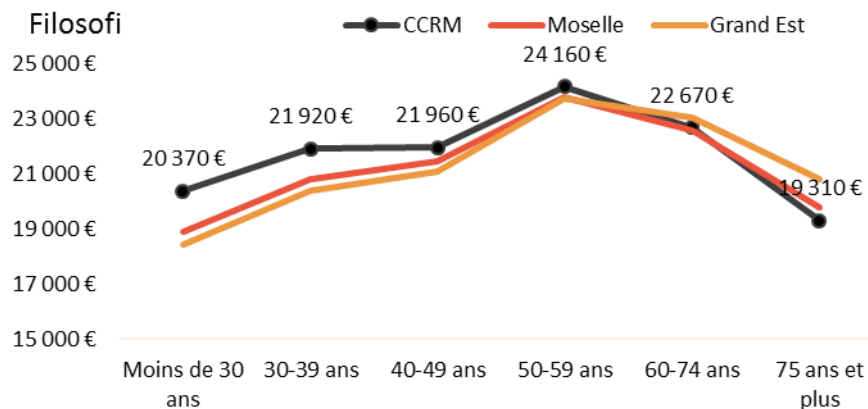
La seconde orientation de la CIL, présentée plus haut dans le document s'attache à « faciliter les parcours résidentiels des demandeurs ». L'axe 3 de cette orientation est la « prise en compte des besoins des seniors et des personnes en perte d'autonomie, au travers des actions suivantes :

- ◇ 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.

LES JEUNES MENAGES

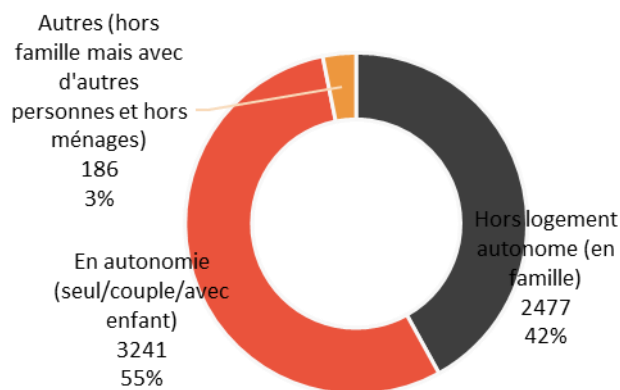
Des revenus médians qui décroissent après 60 ans

Revenus médians par UC et par tranches d'âges - source Insee



58 % des 20-29 ans de la CC Rives de Moselle vivent en autonomie

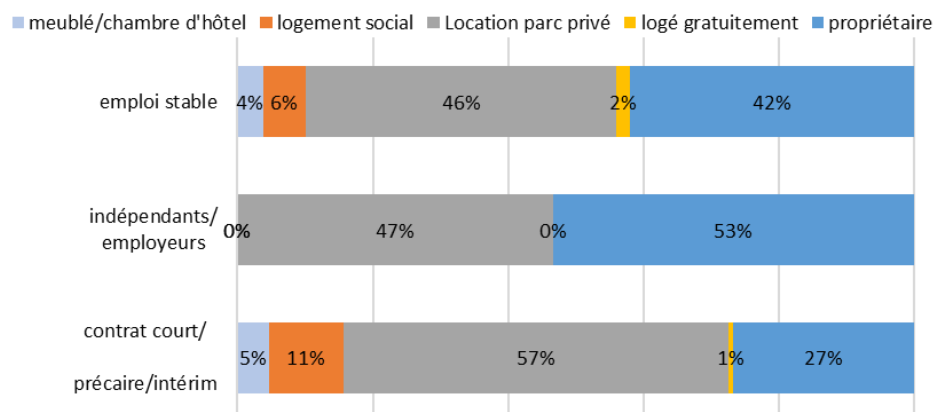
Mode de cohabitations agrégés des 20-29 ans en 2018 - source Insee



	20-29 ans	Ensemble des ménages
Hors logement ordinaire	1%	2%
Meublé/hôtel	3%	1%
Logement social	11%	12%
Locatif privé	47%	20%
Logé gratuitement	2%	1%
Propriétaire occupant	37%	64%

42 % de propriétaires chez les jeunes en emploi stable, contre 27 % chez les jeunes en contrat précaire

Situation des 20-29 ans de la CC rives de Moselle par rapport à l'emploi et au statut d'occupation - source Insee 2018



Les jeunes ménages subissent des situations professionnelles plus souvent précaires, qui induisent d'avoir des garants pour accéder au logement autonome. 47 % des moins de 30 ans sont logés dans le parc locatif privé (20 % pour l'ensemble des ménages). Les prix pratiqués en locatifs pour les petites surfaces sont les plus élevés au mètre carré. 37 % sont propriétaires de leur logement, contre 63 % pour l'ensemble des ménages. Cette faible part n'est pas surprenante, les jeunes ménages étant au début de leur parcours résidentiel. **Ceux-ci peuvent cependant bénéficier de dispositifs comme le PTZ, abondé par l'EPCI via son dispositif Pass'Logement.**

Les prix élevés du secteur rendent l'accession ardue. Sur le territoire de la CCRM, les prix très élevés rendent les achats plus difficiles encore, notamment par rapport aux EPCI proches (CCPOM, CA du Val de Fensch). Cependant, les taux d'intérêts demeurent très faibles.

La situation de ce public par rapport à l'emploi est également déterminante pour la situation par rapport au logement. Ainsi, la part de propriétaires occupants est de 42 % chez les jeunes en emploi stable, contre 27 chez les jeunes en emploi plus précaire.

Toutefois, la part des personnes de moins de 30 ans logés dans le parc social est similaire à l'ensemble des ménages. La courbe d'évolution des revenus en fonction des classes d'âge laisse à penser que la part des jeunes ménages éligibles au parc social est plus élevée que pour l'ensemble des ménages de l'EPCI. Ce constat rejoint également les interrogations sur la typologie du parc locatif, privé et public, déjà vue par ailleurs dans ce document.

Fortes de ces constats sur les besoins de cette tranche d'âge, plusieurs communes ont fait le choix de proposer également une offre destinée aux jeunes ménages au sein des opérations de logements destinés aux seniors : Plesnois (8 appartements), Argancy (2 logements) et Norroy-le-Veneur (3 logements).

L'EPCI propose également un accompagnement pour les jeunes ménages en difficulté via son **partenariat avec le Cllaj de Metz. Deux permanences par mois** ont lieu en alternance entre Ennery et les locaux de l'EPCI.

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.

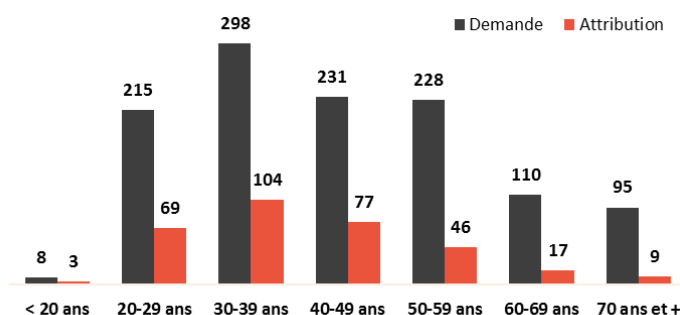
Près de 80% des jeunes suivis (soit une augmentation de 10 points, en comparaison avec les taux de l'année 2020) vivent en dessous de seuil de pauvreté, c'est-à-dire avec des revenus mensuels inférieurs ou égaux à 1100 € nets mensuels. Ce chiffre croissant chaque année est très inquiétant pour la jeunesse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

Une **aide au premier emménagement** a également été mise en place en partenariat avec le Comité local pour le logement autonome des jeunes (Cllaj). Elle consiste en une aide de 200 € (+ 100 € par enfant à charge) afin d'acquérir le mobilier de première nécessité. Elle est soumise à plusieurs critères, dont l'âge (moins de 30 ans), et le revenu (inférieur au SMIC + 20 %).

Les chiffres du SNE font état de 244 demandes en 2021 chez les moins de 29 ans, soit 21 % des demandes. Ce chiffre est en forte hausse par rapport à 2019 (215, 18 % des demandes). 53 demandeurs de moins de 29 ans se sont vus attribués un logement, ce qui constitue un taux d'attribution correct par rapport à l'ensemble des demandeurs (23 % contre 19 %), quoiqu'insuffisant.

Une demande en logement social ciblée sur les 30-39 ans

Demandes et des attributions par tranches d'âges dans le parc social de la CCRM - source SNE 2019



Taux d'attribution par :					source SNE 2019		
Typologie	Nombre d'attributions		Tranche d'âge	Nombre d'attributions	Ménages	Nombre d'attributions	
T1	12%	14	< 20 ans	38% 3	1 pers	20 %	93
T2	14%	49	20-29 ans	32% 69	2 pers	32 %	90
T3	29%	107	30-39 ans	35% 104	3 pers	36 %	62
T4	42%	117	40-49 ans	33% 77	4 pers	38 %	50
T5 et +	57%	38	50-59 ans	20% 46	5 pers	24 %	21
9			60-69 ans	15% 17	6 pers et +	23 %	9
			> 70 ans	9% 9			

LES GENS DU VOYAGE

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires » a été transférée aux EPCI à fiscalité propre. Les communautés de communes se substituent ainsi aux communes dans leurs obligations relatives à la mise en œuvre du schéma, le principe d'exclusivité interdisant alors à ces dernières d'intervenir dans cette compétence transférée.

L'EPCI compétent peut décider de réaliser une aire sur le territoire d'une commune autre que celle figurant au schéma, à condition qu'il s'agisse d'une de ses communes membres, et que l'aire figure dans le secteur géographique d'implantation prévu au schéma.

La loi définit également les conditions que doivent satisfaire les collectivités et gestionnaires des équipements d'accueil pour bénéficier des aides d'État à la gestion (AGAA à l'origine, désormais ALT2). À l'origine assez souple dans sa mise en place, l'aide a accompagné toutes les créations de places en aires d'accueil, quel que soit le taux d'occupation. Il est désormais demandé de prendre en compte le taux d'occupation effectif des aires pour ne verser que des aides à la gestion de l'occupation. On constate une difficulté pour évaluer celle-ci : en effet, on estime que pour assurer une rotation d'aire en aire, le taux de production de places doit être d'environ 110 % pour éviter des situations de blocage.

Le nouveau Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage doit tenir compte des dernières évolutions législatives, qui imposent entre autres :

- ◇ une extension du champ des obligations réglementaires du schéma départemental aux terrains familiaux et aux aires de grand passage, en complément des aires d'accueil permanentes, qui relèvent donc désormais de l'EPCI ;
- ◇ la prise en compte des terrains familiaux dans le décompte de la loi SRU, au même titre que les logements locatifs sociaux ;
- ◇ la description des modalités de contribution financière entre EPCI pour le financement de ces infrastructures et le territoire de « rayonnement » en termes de service rendu ;
- ◇ une procédure de substitution de la collectivité défaillante par le préfet ;
- ◇ un assouplissement des conditions de validité de la mise en demeure d'évacuer un terrain occupé de manière illicite par les gens du voyage.

Des règles précises quant aux équipements et à la gestion des aires d'accueil, des aires de grand passage et des terrains familiaux. Un règlement des aires d'accueil commun à l'échelle du département est annexé au schéma et s'impose à tous les EPCI.

En plus d'établir un diagnostic argumenté et fouillé sur la population des gens du voyage, et ses spécificités locales, le schéma 2017-2023 dresse un constat des efforts entrepris et de ceux qui restent à fournir.

Le nouveau schéma départemental porte donc sur les trois volets de la politique d'accueil et d'habitat des gens du voyage :

- ◇ aires d'accueil ;
- ◇ aires de grands passages ;
- ◇ sédentarisation.

Les aires de grand passage

Une des spécificités de la Moselle est la venue cyclique, tous les 2 ou 3 ans, de groupes importants en nombre durant la seconde quinzaine d'août, lorsque le grand rassemblement de fin de saison de la mission « Vie et Lumière » se situe dans le département ou dans sa proximité immédiate.

Ce grand rassemblement regroupe entre 8 000 et 20 000 caravanes selon les années. En amont de ce rassemblement, les grands groupes arrivent par tous les axes importants et s'arrêtent généralement quelques jours pour se retrouver plus librement.

Le manque d'aires de grands passages en Moselle implique des installations illicites, entre mai et septembre, sur l'ensemble du territoire mosellan, et plus particulièrement sur le sillon Metz-Thionville, ainsi que sur

l'arrondissement de Forbach. À ces grands passages estivaux s'ajoutent, en hiver, des groupes locaux semi-sédentarisés qui ne peuvent s'installer sur l'aire provisoire de grands passages de Metz Métropole, fermée à partir du 30 septembre.

La question de la taille de ces aires est également importante, puisque, au vu de la taille des groupes concernés, une capacité de 100 places semble finalement limitée. Une jauge de 150 places paraît davantage adaptée aux besoins en la matière, avec un maximum de 200 places pour assurer un fonctionnement correct, munies d'une alimentation en eau et en électricité.

Pour l'heure, seules deux aires de grands passages sur l'est mosellan ont été réalisées :

- ◇ 70 places sur le secteur de Sarreguemines. Depuis sa création, elle n'a accueilli aucun groupe en raison de son sous-dimensionnement ;
- ◇ 150 places en Moselle sud, à Sarrebourg, très récente.

On note également la présence d'une aire provisoire à Metz Métropole, reconduite chaque année, mais vouée à disparaître, et d'une aire provisoire sur le secteur de Thionville, qui n'a été ouverte qu'une seule année.

Au regard des constats réalisés dans le nouveau schéma départemental, les besoins actuels en aires de grands passages, ciblés par EPCI, sont les suivants :

- ◇ **CCPOM et Communauté de communes Rives de Moselle : une aire de 150 places (contre un besoin de 100 dans le précédent schéma) ;**
- ◇ Eurométropole de Metz : une aire de 200 places (contre un besoin de 100 dans le précédent schéma). À noter, l'Eurométropole de Metz met chaque année à disposition une aire de grand passage provisoire de 6 hectares sur le site de Tournebride à Moulins-lès-Metz ;
- ◇ Communauté d'agglomération du Val de Fensch et Communauté d'agglomération Portes de France-Thionville : une aire de 150 à 200 places (contre un besoin de 100 dans le précédent schéma) ;
- ◇ Communauté d'agglomération de Sarreguemines : nécessité de faire évoluer son règlement et d'installer une alimentation électrique ;
- ◇ Communauté d'agglomération Forbach-Porte de France : besoin éventuel de créer une aire supplémentaire de 100 places, si l'aire de Sarreguemines se révèle insuffisante une fois les améliorations réalisées (contre aucun besoin dans le précédent schéma).

Le SM3M, 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 d'un terrain susceptible d'accueillir cette aire de grand passage. **Le marché a été attribué en novembre 2021.**

Plusieurs communes de l'EPCI sont concernées par des rassemblements de 100 à 200 caravanes, et expriment une grande attente sur le sujet.

Les aires d'accueil

Les obligations du précédent schéma départemental fixaient les besoins en aires d'accueil à 690 places réparties sur 21 sites. Le taux de réalisation à l'échelle mosellane s'élève à 80 %, un chiffre supérieur à la moyenne nationale, avec 565 places réalisées sur 16 aires. Malgré ces bons résultats « statistiques », le stationnement sauvage persiste (principalement sur les zones urbaines du département, même quand la totalité des aires ont été réalisées). Si le nombre de places réalisées n'en est pas la première cause, une explication réside dans leur fonctionnement. La qualité de ces aires d'accueil est variable, avec des niveaux de prestations très disparates, malgré des standards définis par l'État (loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, accompagnée par des outils d'aide à la définition des aires d'accueil produits par les services de l'État).

En Moselle, malgré des installations récentes, et des rénovations coûteuses, la moitié des aires sont d’un niveau inférieur à ces prescriptions. Les installations initiales sont souvent à mettre en lien avec le mode de gestion (et gestionnaire) choisi pour le fonctionnement du site.

Faire évoluer ces installations vers les standards attendus est très coûteux pour les collectivités.

Un des enjeux identifiés dans le nouveau schéma sur le segment des aires d’accueil concerne en effet l’harmonisation des modes de gestion, dont on réalise aujourd’hui l’impact en termes de disparités sur l’ensemble du département (durée de stationnement, tarifs, périodes de fermeture).

La proximité des bassins d’emploi transfrontaliers de l’Allemagne, du Luxembourg et de la Belgique impacte également fortement les déplacements de certains groupes (principalement le nord de la Moselle vers le Luxembourg et le bassin Houiller vers l’Allemagne).

Les besoins en aires d’accueil sur le territoire de la Communauté d’agglomération Rives de Moselle

Commune	Prescriptions schéma précédent	Réalisés	Observations	Besoins 2017-2023
Mondelange	16	Oui mais inutilisable	L’aire d’accueil a été fermée à la suite de sa dégradation. Elle sera mutualisée avec celle d’Hagondange, qui reste à faire.	
Hagondange	20	non	Cette aire reste à faire et sera mutualisée avec celle de Mondelange. Un terrain avait été ciblé, mais le site a finalement été jugé inadéquat	
Talange	60		Participe au schéma dans le cadre de l’aire d’accueil de Marange-Silvange (SM3A)	
Maizières-lès-Metz			Participe au schéma dans le cadre de l’aire d’accueil de Marange-Silvange (SM3A)	
Ensemble des besoins 2017-2023				20 places

Le SM3A, responsable de la question des gens du voyage pour la Communauté d’agglomération 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.

La sédentarisation

La réponse aux besoins des sédentaires membres de la communauté des gens du voyage est une annexe obligatoire du schéma, car les financements du logement (notamment ceux ciblés sur la lutte contre le mal-logement) sont applicables et mobilisables sur ces situations.

De tous temps, des ménages issus de la communauté des gens du voyage ont cherché à se sédentariser. Ceci nécessite la création de logements ou terrains d’accueil adaptés à ces profils particuliers.

Pour l’heure, seules les agglomérations de Forbach et Sarrebourg ont mené à bien des projets. Les réflexions sur le Val de Fensch sont également très avancées.

Sur l'ensemble du département, 15 communes ont identifié des situations de sédentarisation. Deux secteurs sont particulièrement concernés :

- ◇ le nord-ouest du département (axe Metz-Thionville), avec quelques centaines de ménages en situation précaire sur les quatre EPCI les plus peuplés du département ;
- ◇ Pays Naborien-agglomération de Forbach, malgré la construction d'une centaine de logements à destination des gens du voyage ;
- ◇ de manière plus diffuse, autour des petites villes.

Six types de sédentarisation sont observés :

- ◇ une sédentarisation progressive sur les aires d'accueil ;
- ◇ une rotation organisée entre plusieurs aires d'accueil proches. En général, cette errance est associée à une domiciliation sur l'une des aires du parcours ;
- ◇ une errance par défaut de lieu d'ancrage en particulier dans les zones urbaines. Celle-ci se dilue régulièrement au sein des grands passages l'été ;
- ◇ une sédentarisation par groupes structurés sur des sites peu utilisés ou en attente de mise en développement ;
- ◇ par installation diffuse en zone tendue, avec ou sans accès à la propriété, avec ou sans aval de la collectivité, avec ou sans confort minimum.

Sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle, on constate la présence de familles qui restent sur l'aire d'accueil jusqu'à échéance et départ imposé (la durée de séjour dans les aires d'accueil étant limitée dans le temps). Ces familles naviguent sur les aires environnantes, mais sont en demande explicite d'un lieu de fixation ou d'un habitat adapté.

Dans le cadre du 8^e Pdalhpd, l'Adil 57 a publié une étude spécifique sur ce sujet³. Elle comprend notamment de nombreuses fiches-outils sur les outils à mobiliser pour concevoir et produire une offre de logements adaptés, et également sur les acteurs à mobiliser sur les volets opérationnels et accompagnements des publics. Sur ce point, la CCRM pourrait également se rapprocher et s'inspirer de l'expérience de territoires proches, comme la CA du Val de Fensch, qui a développé une offre adaptée à ces publics.

³ Optimiser l'accès à un logement pérenne et adapté aux gens du voyage en voie de sédentarisation en Moselle, Adil57, février 2020

Constats

- ✓ Une offre relativement diversifiée en direction des personnes âgées, autant en établissements spécialisés qu'en logements adaptés, auxquels s'ajoutent plusieurs projets à venir. Il n'existe pas d'USLD, mais plusieurs sont présentes sur les territoires adjacents. Cependant, certaines structures sont vieillissantes et nécessiteraient une remise en état
- ✓ Pas de structure d'accueil d'hébergement d'urgence sur le territoire de l'EPCI, même si une offre existe sur les territoires voisins, et que plusieurs hôtels transformés tout ou partie en RHVS (Résidence hôtelière à vocation sociale) font office de Cada (Centre d'accueil pour demandeur d'asile)
- ✓ En termes de logement accompagné, des structures récentes à Maizières-lès-Metz, et prochainement réhabilitée à Talange, mais une palette d'offre encore restreinte pour les publics les plus précaires
- ✓ Des situations variables pour les jeunes ménages en fonction de leurs ressources et de leur situation par rapport à l'emploi, dans un marché du logement de plus en plus concurrentiel et cher, couplé à un accès difficile au parc social
- ✓ Des préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage à respecter : création d'une aire d'accueil groupant les besoins affichés à Hagondange et Mondelange, et d'une aire de grand passage à l'échelle de la CCRM et de la CCPOM
- ✓ Des familles issues des gens du voyage en demande de sédentarisation sur le territoire

Enjeux

- ✓ Accompagner la rénovation des structures d'accueil pour personnes âgées, ainsi que l'émergence des projets en cours, tout en veillant à être en lien avec les besoins (quantitativement et qualitativement) et réfléchir au mode de gestion (communal/intercommunal/privé), notamment pour le patrimoine de l'EPCI
- ✓ Poursuivre l'adaptation des logements des personnes âgées dans le parc privé, dans le cadre de l'Opah, ainsi que dans le parc social dans le cadre de la mise en œuvre de la CIL.
- ✓ Accompagner la restructuration du foyer de Talange, évaluer régulièrement les besoins en hébergement et logements accompagnés sur le territoire de l'EPCI, et veiller aux meilleures conditions d'accueil possibles dans les RHVS en développant des liens avec les structures et les gestionnaires
- ✓ Elargir la palette de l'offre à destination des publics les plus précaires, par le biais de logements très sociaux adaptés, ou d'intermédiation locative, en lien avec les préconisations du 8ème PDALHPD, mais également en lien avec les orientations définies par le document-cadre de la CIL récemment adopté.
- ✓ Poursuivre l'accompagnement des jeunes ménages via les dispositifs en cours (Cllaj, aide au premier emménagement, Pass'Logement), et inciter au développement de logements à coûts abordables au moyen, par exemple, d'une meilleure maîtrise foncière, ou de dispositifs spécifiques (colocations, résidences intergénérationnelles - comme à Gandrange-)
- ✓ Respecter les préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, en se faisant accompagner par le bureau d'étude désigné
- ✓ Prendre en compte le besoin en sédentarisation sur le territoire intercommunal par la création de logements sociaux adaptés ou la mise à disposition de terrains familiaux, en s'appuyant sur les outils existants présentés dans l'étude de l'ADIL57, et en s'inspirant des expériences des territoires voisins

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

L'ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

LA PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur croisant deux informations : le classement cadastral des logements et le revenu des occupants.

Le classement cadastral compte 8 catégories, de « grand luxe » (catégorie 1) à « très médiocre » (catégorie 8), il reflète la qualité du parc de logements privés.

Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du revenu disponible par UC médian métropolitain soit 1 041 € par UC et par mois en 2017 (seuil utilisé pour les données PPPI 2017. En 2021, ce seuil s'élève à 1 063 €/mois).

Les logements du parc privé considérés comme potentiellement indignes (PPPI) sont ceux :

- ◇ de catégorie cadastrale 6⁴, occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté ;
- ◇ et de catégories cadastrales 7⁵ et 8⁶ occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Au sein de la Communauté de communes Rives de Moselle, le PPPI est en baisse puisqu'il représente 484 logements en 2017 contre 542 en 2015. Ceci correspond à 2,6 % du parc privé.

Plus de la moitié du PPPI concerne le parc locatif privé (58 %) contre 42 % pour le parc de propriété occupante. 34 % du PPPI relève du logement individuel.

1 089 personnes vivent au sein du PPPI : 40 % dans le parc de propriété occupante, 60 % dans le parc locatif privé.

71 % des logements du PPPI datent d'avant 1949.

142 logements du PPPI sont situés au sein d'une copropriété, répartis pour 56 % dans des copropriétés de moins de 20 logements et pour 44 % dans des copropriétés de 20 à 200 logements. Parmi ces 142 logements, 11 relèvent des catégories cadastrales 7 ou 8.

Toutes les tailles de logements sont concernées, toutefois les petits logements sont surreprésentés : en effet, bien que les logements privés de moins de 35 m² ne représentent que 2 % du parc, ils constituent 10 % du PPPI. Il en va de même pour les logements de 35 à 74 m² qui représentent 29 % du parc contre 55 % du PPPI. À contrario, les grands logements, de 75 m² ou plus représentent 68 % du parc, mais seulement 35 % du PPPI.

147 logements du PPPI sont occupés par des ménages âgés de plus de 60 ans, soit 30 % du PPPI. Le PPPI est occupé par 45 % de ménages isolés (216 ménages), 52 % de ménages de 2 à 5 personnes (soit 253 ménages) et 3 % par des ménages de plus de 5 personnes (15).

⁴ Catégorie cadastrale 6 : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens ».

⁵ Catégorie cadastrale 7 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène ».

⁶ Catégorie cadastrale 8 : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

368 ménages occupent un logement du PPPI de catégorie cadastrale 6, soit 847 personnes et disposent de revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté (729 €). 116 ménages occupent un logement du PPPI classé 7 ou 8 (soit 242 personnes) et disposent d'un revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté (1 561 €).

Le noyau dur du PPPI est constitué de 36 logements (dont 11 à Mondelange), ce qui concerne 63 personnes. 20 sont des logements individuels.

	Nombre de PPPI	Prop. occupants	Locatifs privés	PPPI < 1949	PPPI individuel	Population du PPPI	PPPI noyau dur
Gandrang	38	61 %	39 %	19	22		
Hagondange	104	16 %	84 %	73	18		
Hauconcourt	13						
Maizières-lès-Metz	110			70	30		0
Mondelange	65					307	11
Richemont	50			34	26		
Talange	58	66 %	34 %	47	18		
CCRM	484	42 %	58 %	346	166	1089	36

Par ailleurs, les éléments fournis par le dernier fichier Filocom (2017) indiquent 5300 propriétaires occupants modestes, et 1750 très modestes.

	Propriétaires occupants modestes	propriétaires occupants très modestes
Antilly	inconnu	inconnu
Argancy	> 82	inconnu
Ay-sur-Moselle	> 111	inconnu
Chailly-lès-Ennery	> 38	> 11
Charly-Oradour	> 42	> 13
Ennery	> 120	inconnu
Fèves	> 99	> 35
Flévy	> 62	> 21
Gandrang	345	101
Hagondange	> 513	inconnu
Hauconcourt	> 62	inconnu
Maizières-lès-Metz	1115	> 332
Malroy	> 20	inconnu
Mondelange	744	246
Norroy-le-Veneur	> 56	inconnu
Plesnois	> 54	> 12
Richemont	218	88
Semécourt	84	27
Talange	851	279
Trémery	> 83	inconnu
Ensemble CCRM	5297 (39 % des propriétaires occupants)	1751 (12 % des propriétaires occupants)

Le niveau de confidentialité important du fichier rend difficile les interprétations à l'échelle des plus petites communes. Néanmoins, il met en exergue l'existence de 13 % propriétaires occupants très modestes. Il s'agit souvent de veuves ou veuves, percevant de faibles niveaux de pensions, ce qui les place dans une double précarité : d'une part, face à la perte d'autonomie, et d'autre part, face à la précarité énergétique. L'Opah en cours sur le territoire cible particulièrement ce public.

L'OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA PRECARITE ENERGETIQUE (ONPE)

Selon la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou conditions d'habitat ». Cette loi, dite Grenelle 2, a également permis la création de l'Observatoire national de la précarité énergétique en mars 2011, pour en faire un outil de référence sur la précarité énergétique, de suivi et d'analyse du phénomène et des dispositifs existants visant à apporter des éléments d'aide à la décision aux services de l'État, de ses agences, des collectivités territoriales, des fournisseurs d'énergie et de l'ensemble des associations et des professionnels œuvrant dans le domaine. L'objectif de cet outil d'observation et d'analyse des politiques de lutte contre la précarité énergétique est de disposer d'une connaissance fiable et partagée du phénomène en France, dans le secteur de l'habitat en priorité, et de la mobilité.

La présidence de l'ONPE est assurée par le président de l'Ademe (Agence de la transition écologique).

Disponible depuis 2021, Géodip est un outil cartographique d'aide au repérage de la précarité énergétique liée au logement et à l'utilisation de la voiture des plus vulnérables. Il est issu d'un travail collaboratif de plusieurs années avec ses partenaires, et il est piloté par l'ONPE.

Partant du constat que « la précarité énergétique est un phénomène qui dépend de nombreux facteurs (niveau de revenu, caractéristiques du logement, mode de chauffage, dépendance à la voiture, etc.) et qui concerne des catégories de ménages très différentes selon les types de territoires (familles nombreuses/personnes âgées isolées, habitat privé/social, collectif/individuel) », Géodip rassemble plusieurs indicateurs synthétiques construits à partir de données issues de statistiques nationales :

- ◇ précarité énergétique : nombre et part de ménages dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 8 % (dépenses énergétiques logement) et 4,5 % (dépenses de carburant) pour les trois premiers déciles de revenus.
- ◇ Eligibilité des ménages aux aides de l'Anah, à MaPrimRenov' et à l'aide Habiter Mieux Sérénité
- ◇ Données socio-économiques.

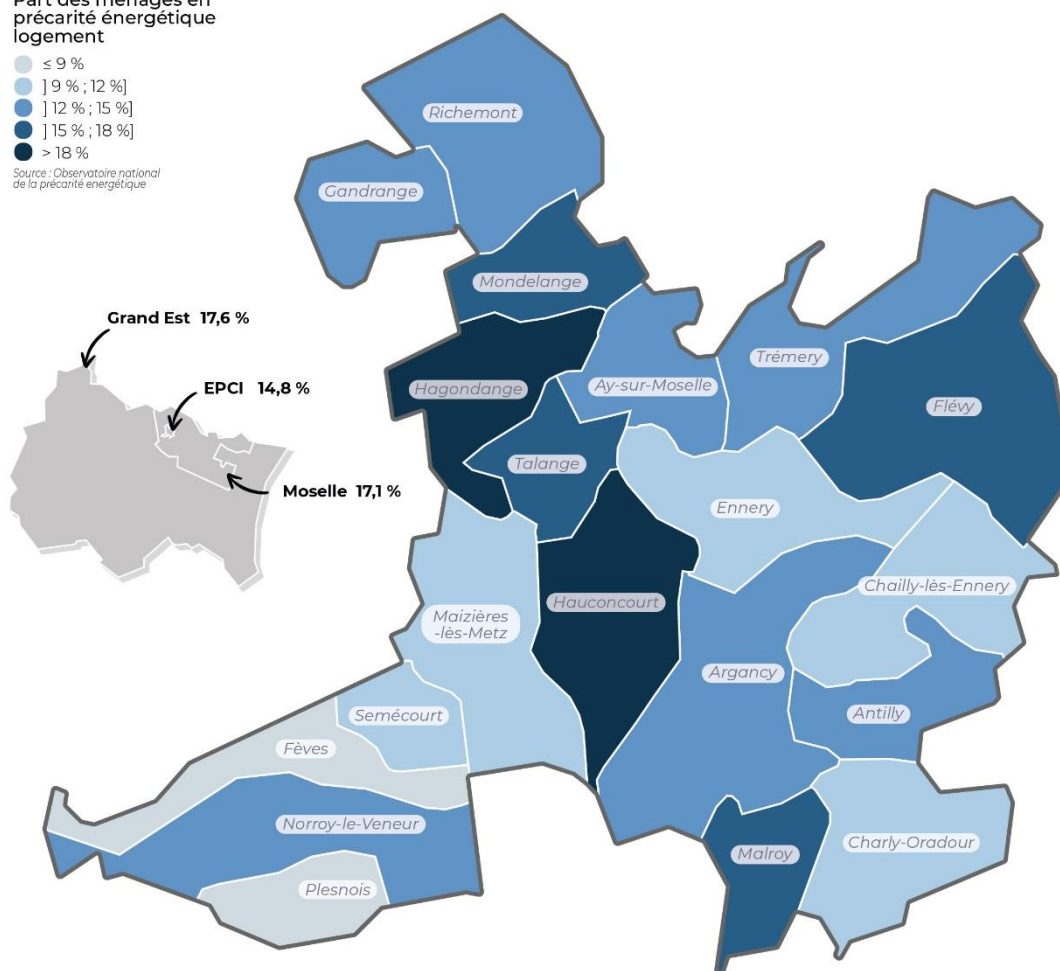
Ainsi, les données fournies par Geodip sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle nous indiquent que, parmi les trois premiers déciles de revenus, c'est-à-dire les 30 % des ménages les plus modestes de l'EPCI, 14,8 % feraient face à une situation de précarité énergétique-logement (taux d'effort énergétique supérieur à 8 % de leurs ressources). Ce taux est plus faible que pour la Moselle ou le Grand Est, mais est très variable d'une commune à l'autre : les taux les plus élevés se situent plutôt en milieu urbain, tandis que les taux les plus faibles se situent dans les communes plus résidentielles.

Précarité énergétique PLH CC RIVES DE MOSELLE

Part des ménages en
précarité énergétique
logement

- ≤ 9 %
-] 9 % ; 12 %]
-] 12 % ; 15 %]
-] 15 % ; 18 %]
- > 18 %

Source : Observatoire national
de la précarité énergétique



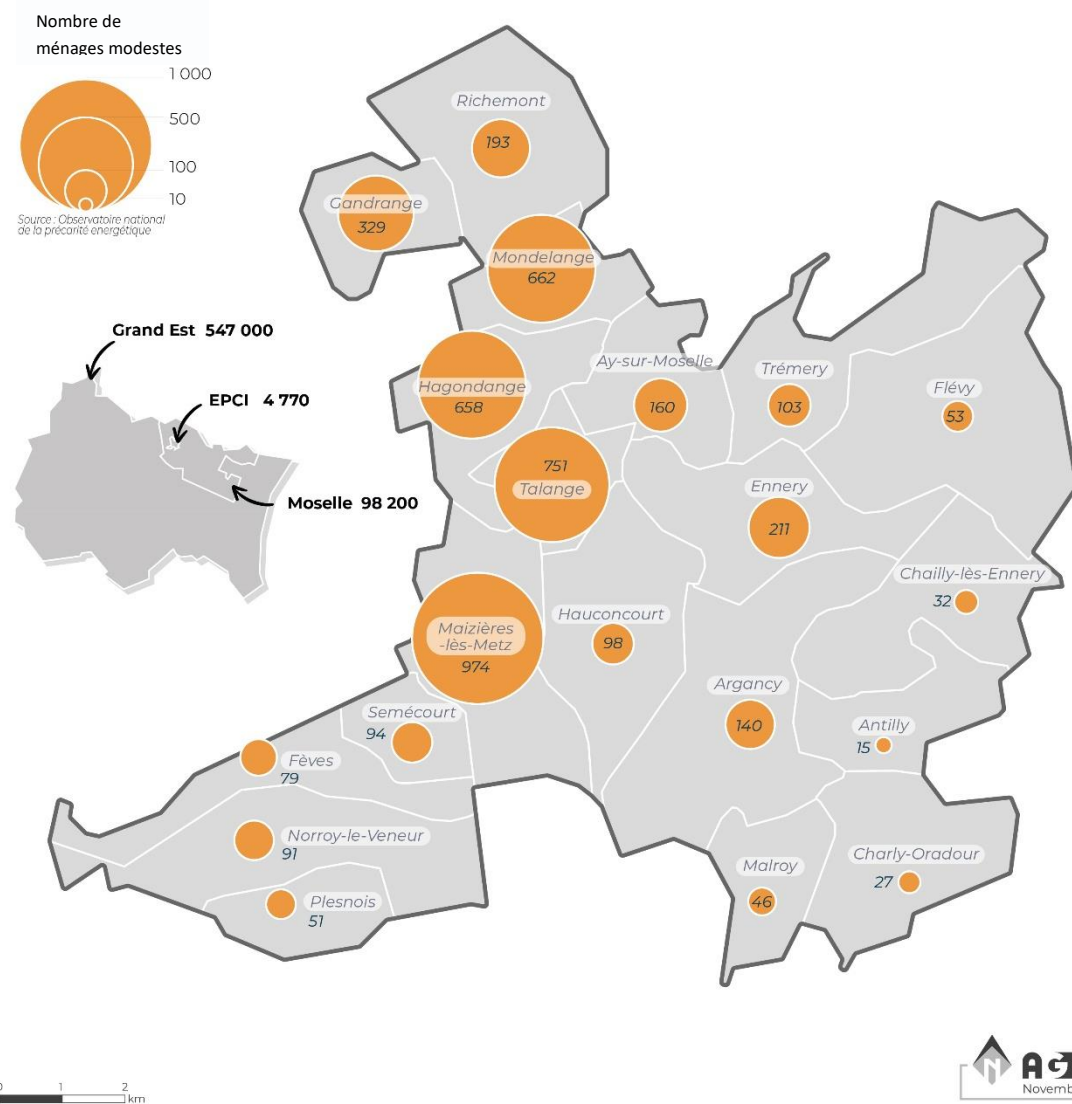
0 1 2 km

Ces données nous indiquent également le nombre de ménages potentiellement éligibles aux aides de l'Anah. Elles illustrent qu'il existe toujours en 2020 un potentiel important de ménages éligibles, 4 770 ménages -dont 2 300 très modestes- qui pourraient également bénéficier d'un dispositif de type PIG ou Opah, comme il en existe actuellement dans l'EPCI. Encore une fois, les volumes sont évidemment plus importants dans les villes du sillon, mais il existe un potentiel dans chacune des communes de l'EPCI, qui doit donc poursuivre le travail engagé de soutien à l'amélioration du parc de logements.

Depuis 2021, les aides MaPrimeRénov' ne sont plus uniquement dédiées à des ménages modestes mais le montant de la subvention varie en fonction des 4 catégories définies (basées sur les ressources des ménages) :

- ◇ Bleu (ménages les plus modestes) : 2 300 ménages
- ◇ Jaune : 2 470 ménages
- ◇ Violet : 3 190 ménages
- ◇ Rose (ménages les plus aisés) : 4 110 ménages

Précarité énergétique PLH CC RIVES DE MOSELLE



LES COPROPRIETES

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 logements, contre 47 % à l'échelle nationale. À l'inverse, seules 2 % contiennent 50 logements et plus (11 % à l'échelle nationale).

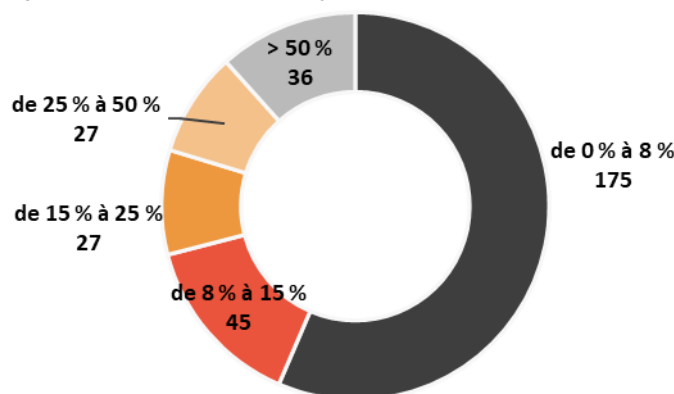
Une seule des 481 copropriétés de la Communauté de communes Rives de Moselle enregistrées dans le registre des copropriétés fait l'objet d'une procédure : une mise sous administration provisoire, à Hagondange. Il s'agit d'une copropriété de moins de 10 lots. Sur les 337 copropriétés qui ne sont pas dans 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)



Depuis le 1^{er} janvier 2021, un dispositif MPR (MaPrimeRénov') 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 il est très probable qu'il soit prorogé en vue d'opérer une continuité avec les démarches entreprises. Pour l'heure, aucun projet n'a émergé sur le territoire de l'EPCI.

L'OPAH en cours sur le territoire comprend un volet copropriété portant sur des actions de sensibilisation et d'animations auprès des syndicats, avec une attention particulière sur l'articulation avec le dispositif MPR copropriétés. Une réflexion sur accompagnement plus poussé des copropriétés est à l'étude.

D'une manière générale, de nombreuses copropriétés ciblées comme fragiles peuvent être d'anciens logements sociaux vendus à leurs occupants. Si ce processus 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 au mieux les charges qui leur incombent en tant que propriétaire, afin de ne pas les mettre en insécurité financières. Le but étant d'éviter de créer de facto des copropriétés fragiles, voire en difficultés.

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 jusqu'en 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.

Fort de son succès, le POPAC a été reconduit pour 3 ans, jusqu'en fin 2021 (POPAC n°2) et une convention de POPAC n°3 est en cours de signature avec effet rétroactif pour assurer une continuité des actions engagées.

L'ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RIVES DE MOSELLE EN DIRECTION DE L'AMELIORATION DU PARC PRIVE

Depuis de nombreuses années, l'EPCI s'engage auprès des propriétaires pour améliorer l'habitat privé. Plusieurs dispositifs cohabitent :

À la suite du succès rencontré par l'Opah précédente, un nouveau dispositif a été contractualisé avec l'Agence nationale de l'habitat pour la période 2020-2022. Elle poursuit les objectifs suivants (source : Calm) :

- ◇ Aider les propriétaires occupants très modestes en situation de :
 - ◆ précarité énergétique : logement énergivore et factures d'énergie importantes ;
 - ◆ perte d'autonomie : adaptation des logements au vieillissement ;
 - ◆ d'insalubrité : risques pour la santé et la sécurité des occupants.
- ◇ Accompagner les propriétaires-bailleurs désireux de réhabiliter des logements locatifs, vacants ou occupés, très dégradés, insalubres et/ou énergivores.
- ◇ Renforcer les actions d'accompagnement de la CCRM :
 - ◆ abondements à l'OPAH ;
 - ◆ campagne incitative des aides à l'énergie (sans conditions de ressources).
- ◇ Conseiller et accompagner les copropriétés potentiellement fragiles s'inscrivant dans une démarche travaux

Les objectifs quantitatifs de l'Opah sont les suivants :

- ◇ 156 dossiers de propriétaires occupants sur 3 ans, dont :
 - ◆ 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.
- ◇ 30 logements de propriétaires bailleurs, dont :
 - ◆ 18 logements indignes ou très dégradés

◆ 12 logements énergivores

- **Soit un objectif de 186 logements à traiter en 3 ans**
- **1,5 million d'euros de subventions réservées par l'Anah et 117 000 € d'abondements prévisionnels de la CCRM**

Le bilan de la première année de mise en œuvre (2020) est particulièrement encourageant sur le volet propriétaires occupants, avec 85 ménages aidés, répartis en 24 dossiers liés à la perte d'autonomie, 60 dossiers liés aux gains énergétiques, et 1 lié à une sortie d'insalubrité. Au-delà de ce chiffre, c'est 177 ménages en tout qui ont été conseillés et accompagnés (pour moitié en lien avec les gains énergétiques, et l'autre moitié pour la perte d'autonomie). En 2021, 87 propriétaires occupants ont été 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).

Les résultats sont moins élevés sur le volet propriétaires bailleurs, mais les projets y sont souvent plus complexes, et le volume de travaux plus important. 4 logements locatifs privés ont fait l'objet d'une réhabilitation et d'un conventionnement par ce biais, dont 3 sorties de vacances. Un seul dossier a été déposé en 2021, pour 2 logements locatifs à Richemont, tous deux très dégradés et énergivores, vacants, et conventionnés après travaux. Ce dossier a fait l'objet d'un engagement de subventions en 2022.

Les particuliers, propriétaires occupants ou bailleurs (dans le parc privé) peuvent également solliciter des aides auprès de l'EPCI, sans critères de ressources. Elles peuvent se cumuler entre elles, et compléter, le cas échéant, des aides accordées dans le cadre de l'OPAH, et concerne les bâtiments et installations de 15 ans et plus :

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 et à l'isolation extérieure : 1 251 212 €

Au total, la CCRM a apporté une aide cumulée de 3 170 181 € en 5 ans aux particuliers, soit 634 036 € par an en moyenne.

TYPE de dispositif	Nombre de dossiers acceptés entre 2017 et 2021	Montants des aides allouées et payées
Economies d'Energies	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, afin de donner un premier niveau d'information lisible et visuel à ses habitants, la CC Rives de Moselle a fait réaliser une thermographie aérienne. Pour pouvoir réaliser ces mesures, un avion équipé d'une caméra infrarouge a survolé le territoire intercommunal le 07 mars 2020, en période de forte utilisation des systèmes de chauffage des bâtiments.

Cette étude aérienne permet (répondant à la fiche action 26 du PCAET), par la mesure des températures surfaciques, de visualiser et de quantifier les déperditions d'un bâtiment, pouvant représenter à elles seules jusqu'à 30% des pertes de chaleur. Les données obtenues se traduisent par une cartographie utilisant un code couleur pour déterminer l'importance des déperditions. En fonction des résultats visualisés, les habitants sont invités à contacter l'EPCI, afin de faire un point sur leur situation et les aides possibles.



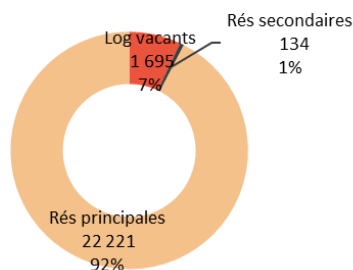
Source : <https://rivesdemoselle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=36a4e649eb5f442fa43c28bf7c45f906>

LA VACANCE

En 10 ans, le nombre de logements sur le territoire a progressé de 3 300 logements, dont 2 670 résidences principales (+14 %) et 625 logements vacants (+ 58 %).

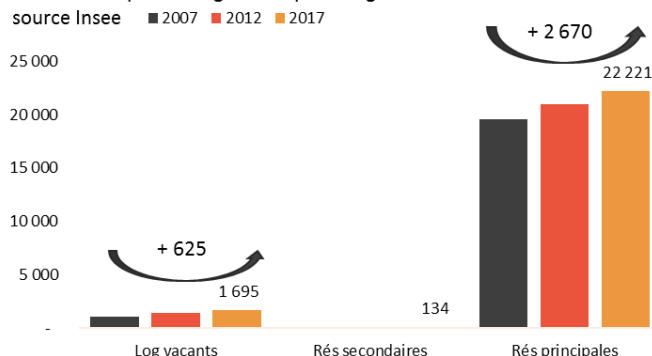
Une vacance qui reste mesurée, à 7 %

Répartition des logements par catégorie dans la CC Rives de Moselle en 2017 - source Insee



Un niveau de vacance qui progresse plus vite que les résidences principales, mais qui reste mesuré

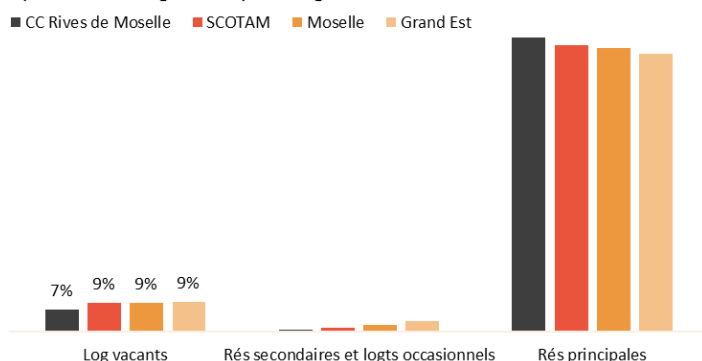
Evolution du parc de logements par catégorie dans la CC Rives de Moselle - source Insee



Malgré cette progression de la vacance, celle-ci reste mesurée, notamment en comparaison des territoires environnants (EPCI voisins), du SCoTAM, de la Moselle et du Grand Est.

Une vacance plus faible que dans les autres territoires

Répartition des logements par catégorie en 2017 - source Insee



Au sein même du territoire, cette vacance est sans surprises très variable d'une commune à l'autre :

- ◇ 7 communes affichent un taux de vacance inférieur à 5 %, ce qui témoigne d'un marché du logement très tendu : Ay-sur-Moselle, Chailly-lès-Ennery, Ennery, Flévy, Fèves, Plesnois, Trémery. Il s'agit dans tous les cas de communes périurbaines de taille modeste ;
- ◇ 7 communes affichent un taux de vacance compris entre 5 % et 7 %, ce qui témoigne également d'un marché légèrement tendu, ou du moins attractif : Argancy, Charly-Oradour, Gandrange, Maizières-lès-Metz, Norroy-le-Veneur, Semécourt et Talange ;
- ◇ 3 communes présentent une vacance encore contenue, entre 7 % et 8 % : Hagondange, Hauconcourt et Malroy ;
- ◇ Enfin, deux communes atteignent des niveaux de vacance qui peuvent interpeller : Richemont (9,9 %) et Mondelange (11,2 %).

La CCRM a déjà entrepris un travail de fond concernant la lutte contre la vacance, en s'attachant les services d'un opérateur spécifique sur ce volet, le Calm (Centre d'amélioration du logement pour la Moselle). Un diagnostic a été réalisé, suivi d'un accompagnement en la matière.

Cette étude a notamment donné lieu à l'établissement d'un « portrait-robot » du logement vacant sur le territoire de l'EPCI :

- ◇ 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.

Il en a résulté plusieurs pistes de réflexions pour l'EPCI, dont plusieurs ont été mises en œuvre :

- ◇ Le renouvellement de l'OPAH
 - Mise en œuvre entre 2015 et 2019, puis renouvelée via la mise en place d'un nouveau dispositif jusque 2022, avec un volet lutte contre la vacance
- ◇ L'étude pré-opérationnelle avec volets habitat indigne, copropriétés
 - Mis en œuvre
- ◇ La mise en place d'une THLV (Taxe d'habitation sur les logements vacants) accompagnée d'une prime de remise sur le marché
- ◇ Développement de l'information et communication auprès des bailleurs
 - L'EPCI adhère à l'Adil57, et envisage la mise en place de permanences sur le territoire
- ◇ La promotion de la garantie VISALE
- ◇ Le développement du conventionnement sans travaux
- ◇ L'intermédiation locative
- ◇ La réflexion sur les possibilités d'accompagnement des copropriétés

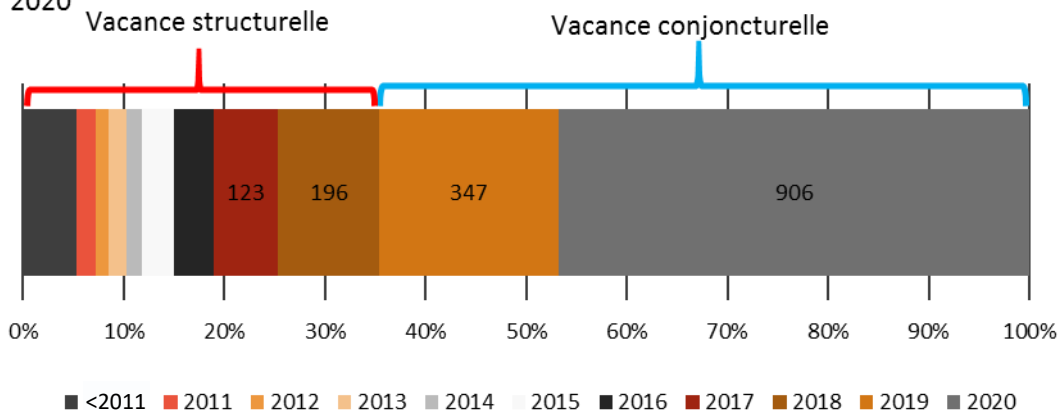
L'analyse de la vacance via les fichiers fonciers nous permettent de dresser un état des lieux récent (2020) de la situation dans la Communauté de communes Rives de Moselle.

D'après les fichiers fonciers, en 2020, le territoire de la CCRM rassemblerait 1 939 logements vacants, dont 686 depuis plus de 2 ans. Ces chiffres portent le taux de vacance totale, toujours d'après les fichiers fonciers, à 7,8 %, et le taux de vacance structurelle (supérieure à 2 ans), à 2,7 %, ce qui reste très mesuré.

2/3 de la vacance est récente dans la CC Rives de Moselle

Répartition de la vacance par année de début de vacance - source Fichiers Fonciers

2020

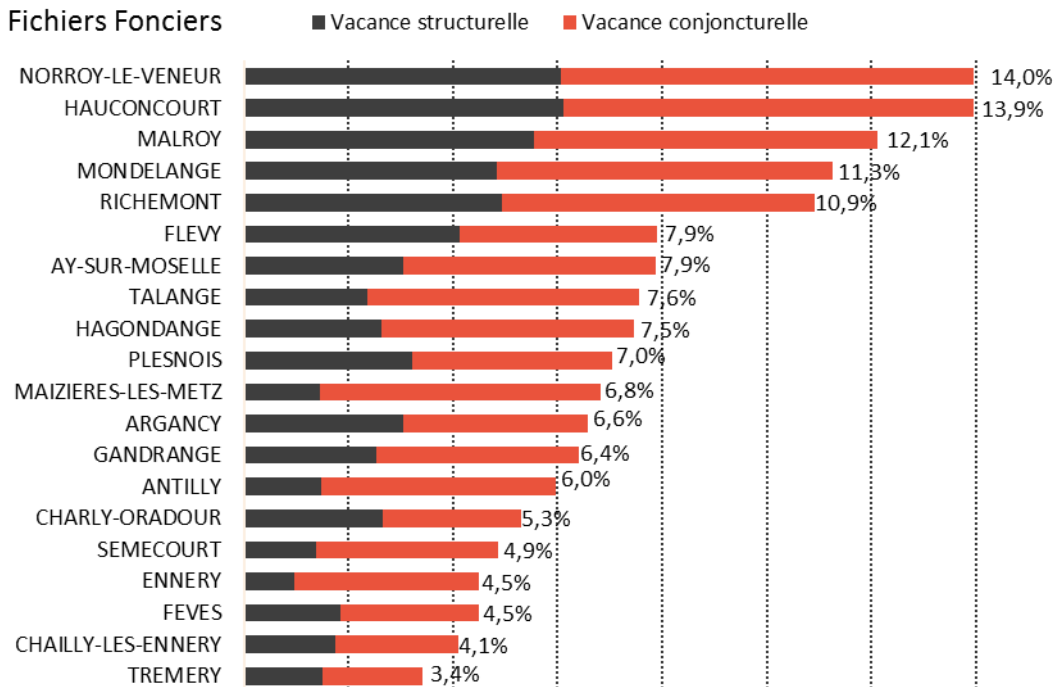


À l'échelle des communes, les taux de vacance sont très variables : ils s'échelonnent de 3,4 % à Trémery, à 14 % pour Norroy-le-Veneur. Pour la vacance structurelle, elle varie de 1 % à Ennery, à 6,1 % à Hauconcourt.

Un taux de vacance décorrélié de la taille des communes

Vacance conjoncturelle et structurelle en 2020 dans la CC Rives de Moselle - source

Fichiers Fonciers



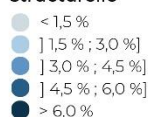
La vacance structurelle

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

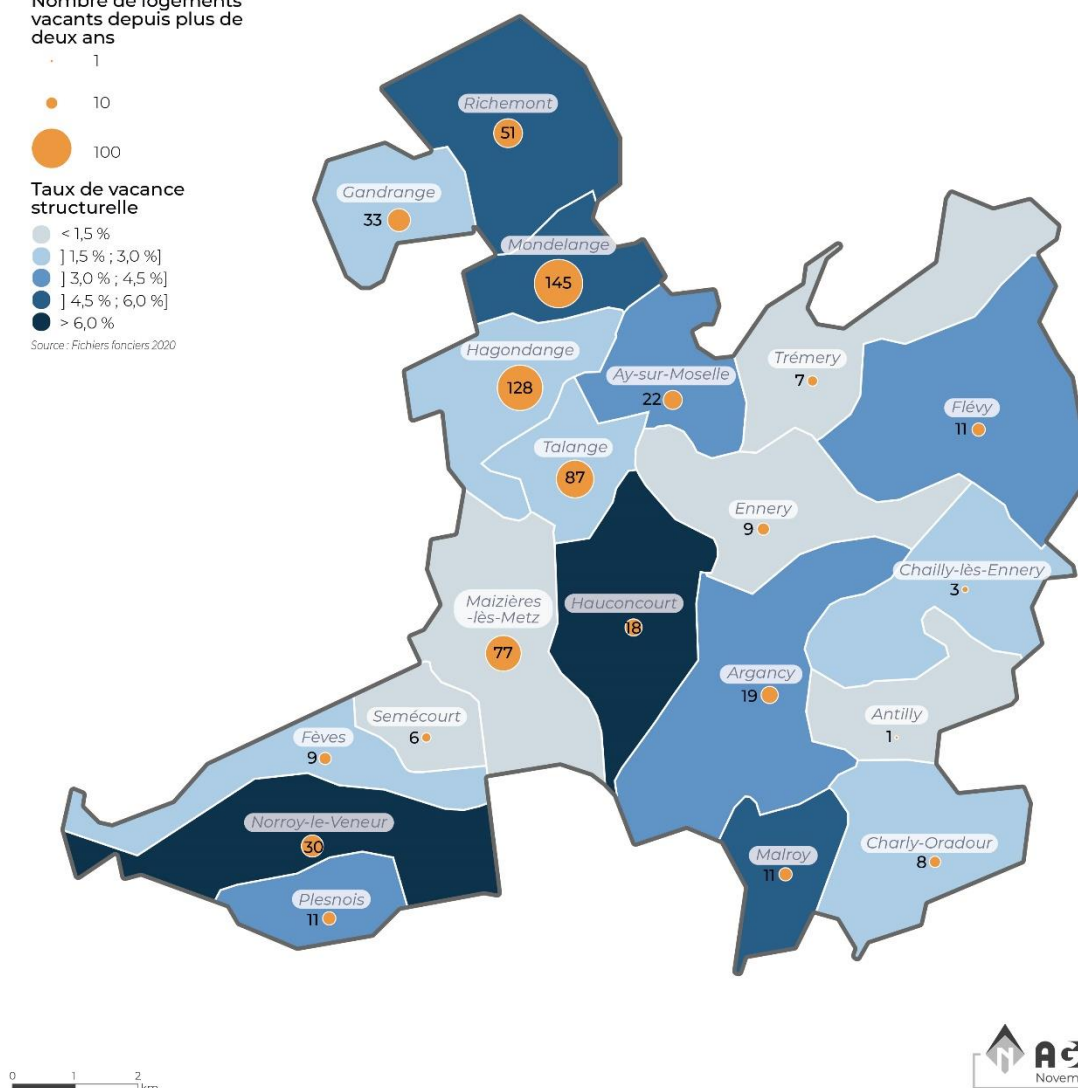
Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans



Taux de vacance structurelle



Source : Fichiers fonciers 2020



Les éléments d'analyse qui suivent portent sur la vacance structurelle (supérieure à 2 ans), car c'est celle qui concentre le plus de problématiques.

La vacance structurelle constitue donc 35 % de la vacance totale, ce qui demeure relativement faible. Ceci concerne donc 2,7 % du parc de logements, au sens des fichiers fonciers, soit 686 logements.

Sur ce volume de logements, on constate que plus d'un tiers est constitué de constructions très anciennes : plus d'un tiers a été édifié avant 1940. À l'inverse, seuls 11 % sont postérieurs à 2000. Ceci corrobore l'idée que la vacance est le plus souvent concentrée dans le parc ancien.

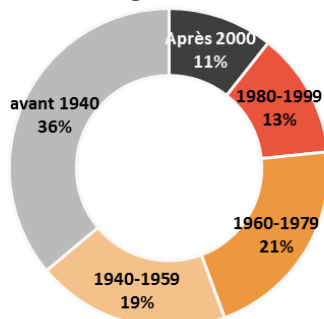
Par ailleurs, plus des 2/3 de cette vacance relève du collectif, alors même que les appartements ne constituent « que » 46 % de l'offre de logements du territoire (d'après les fichiers fonciers), ce qui corrobore les résultats de l'étude réalisée sur la vacance, à savoir une surreprésentation du collectif dans les logements vacants.

La répartition de la vacance structurelle par typologie laisse apparaître une répartition relativement homogène des logements, alors que l'on aurait pu s'attendre à une majorité de « petits » logements, comme cela est souvent le cas. Néanmoins, en rapprochant cette répartition du parc vacant à celle de l'ensemble du parc de

logements de l'EPCI, une forte surreprésentation de ces petits logements est mise en évidence : 15 % de T1 pour les logements vacants, contre 2 % de T1 dans l'ensemble du parc. Pour les T2, ces deux valeurs se portent respectivement à 16 % et 9%.

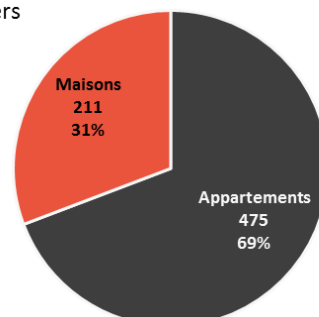
Plus d'un tiers de la vacance structurelle dans des constructions d'avant 1940

Date de construction des logements vacants - source Fichiers Fonciers 2020



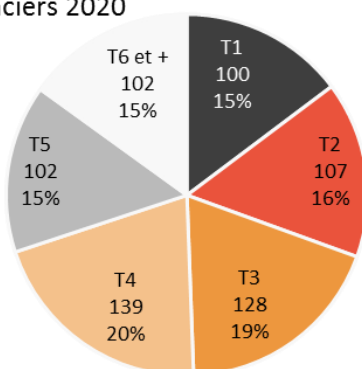
Près de 70 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des appartements

Répartition de la vacance structurelle par type - source Fichiers Fonciers



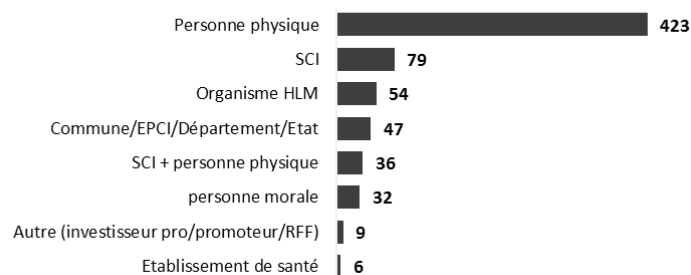
Une répartition homogène des typologies

Typologie de la vacance structurelle - source Fichiers Fonciers 2020



Près des deux tiers de la vacance structurelle détenu par des personnes physiques

Répartition des propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans par type de propriétaire - source Fichiers Fonciers 2020



Les données portant sur les propriétaires des logements vacants, sans surprise, laissent apparaître une large majorité de logements détenus par des personnes physiques. Ceci implique une répartition de la vacance en une multitude de propriétaires. Ce morcellement est susceptible de complexifier l'action publique de résorption de la vacance en raison de la multiplicité des situations rencontrées (indivisions, rétention foncière, désintérêt, nécessité de remise en état, etc.). Les SCI (avec ou sans personne physique) détiennent 115 logements. Les catégories qui interpellent ensuite sont celles des organismes HLM, avec 54 logements, dont 20 à Talange et 18 à Mondelange. Vient enfin la catégorie des logements détenus par l'État et les collectivités, avec parmi eux, 41 logements appartenant aux communes.

	Vacance totale (fichiers fonciers)	Vacance de plus de deux ans (fichiers fonciers)	Taux de vacance de plus de deux ans (fichiers fonciers)	Part de ménages en précarité énergétique par rapport au logement (ONPE)	Part de ménages sous le seuil de pauvreté (ONPE)	Nombre de ménages éligibles aux aides de l' Anah- programme Habiter Mieux (ONPE)	Nombre de ménages aidés dans le cadre de l' Opah de l' EPCI
Antilly	4	1	1,5%	12,4%	12,4%	6	0
Argancy	41	19	3,0%	13,7%	14,8%	73	1
Ay-sur-Moselle	57	22	3,0%	12,4%	14,0%	92	4
Chailly-lès-Ennery	7	3	1,8%	10,1%	11,0%	19	1
Charly-Oradour	16	8	2,7%	9,6%	6,9%	16	0
Ennery	42	9	1,0%	9,3%	12,7%	106	1
Fèves	22	9	1,8%	17,8%	18,2%	27	2
Flévy	21	11	4,1%	7,1%	9,6%	39	0
Gandrang	83	33	2,5%	12,9%	16,4%	176	8
Hagondange	363	128	2,6%	20,3%	25,3%	330	10
Hauconcourt	41	18	6,1%	19,5%	21,3%	53	0
Maizières-lès-Metz	360	77	1,5%	11,8%	20,1%	504	20
Malroy	24	11	5,6%	17,7%	18,3%	24	3
Mondelange	337	145	4,8%	15,9%	22,9%	338	18
Norroy-le-Veneur	69	30	6,1%	14,7%	15,0%	41	0
Plesnois	24	11	3,2%	8,2%	7,6%	27	0
Richemont	113	51	4,9%	14,4%	20,4%	100	4
Semécourt	21	6	1,4%	11,2%	11,3%	60	1
Talange	278	87	2,4%	16,6%	25,6%	379	15
Trémery	16	7	1,5%	12,5%	13,2%	60	1
CC Rives de Moselle	1939	686	2,7%	14,8%	20,5%	2470	89
SCoTAM							
Moselle				17,1	22,1	49500	
Grand Est				17,6	23,6	272000	

Constats

- ✓ Une baisse du PPPI par rapport à 2015, et qui s'élève en 2017 à 484 logements potentiels, et 2,6 % du parc privé. Il logerait 1 089 personnes, et serait surreprésenté dans le parc locatif privé ancien, dans les petites surfaces en collectif
- ✓ 15 % des ménages les plus modestes seraient en situation de précarité énergétique logement
- ✓ 4 770 ménages seraient potentiellement éligibles aux aides de l'Anah
- ✓ 481 copropriétés enregistrées en mars 2021 au Registre National des Copropriétés, dont les 2/3 font moins de 10 logements. Sur les 337 copropriétés concernées, 20 % avaient des impayés de charges supérieurs à 25 %
- ✓ Des dispositifs nombreux et anciens à l'œuvre sur le territoire, ouverts à tous les plafonds de ressources, auxquels s'ajoutent l'Opah en cours
- ✓ Une vacance plutôt faible, quoique contrastée d'une commune à l'autre, plus élevée dans les appartements et dans l'ancien, détenues aux 2/3 par des particuliers
- ✓ Une taxe sur la vacance mise en place dans certaines communes, en réflexion dans d'autres

Enjeux

- ✓ Poursuivre les dispositifs existants d'amélioration du parc de logements, en lien avec les fiches actions 24 et 25 du PCAET, en s'interrogeant sur :
 - Une bonification envers les plus modestes
 - Des mesures de performances énergétiques, afin de contribuer à l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements et d'encourager les « bouquets de travaux »
- ✓ Intensifier la communication vers les dispositifs existants, en utilisant tous les relais possibles
- ✓ Améliorer la connaissance des copropriétés et de leurs difficultés afin de prévenir les situations d'impayés et de logements indignes/insalubres/non décents, et promouvoir le dispositif *MaPrimeRénov' Copropriétés* auprès des syndicats et des professionnels
- ✓ Rester vigilant sur les ventes de logements sociaux à leurs occupants, en veillant à une bonne sécurisation des acquéreurs
- ✓ Poursuivre l'Opah au-delà de 2022, sur les mêmes thématiques, en intégrant un volet copropriété
- ✓ Envisager une généralisation de la taxe sur les logements vacants à l'échelle de toutes les communes de l'EPCI

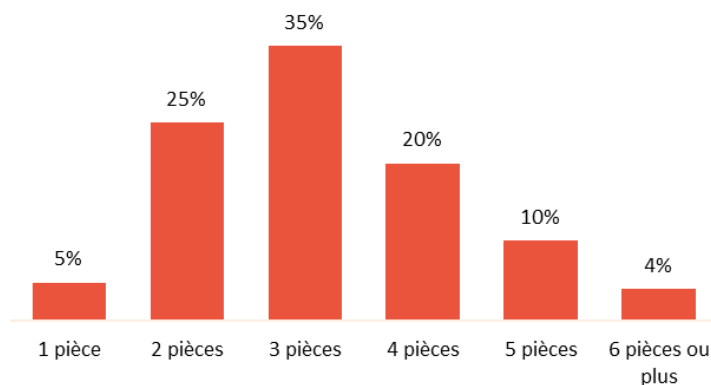
LE MARCHE IMMOBILIER

LE MARCHE DU LOCATIF PRIVE :

Le parc locatif privé de la Communauté de communes Rives de Moselle se compose de 5 331 logements au 1^{er} janvier 2017, soit 24 % du parc de résidences principales de l'EPCI. En 10 ans, cette offre a progressé de près d'un millier d'unités (940).

Une majorité de T2/T3 dans le parc locatif privé

Répartition du parc locatif privé en 2017 dans la CCRM - source



Le parc locatif privé du territoire est essentiellement réparti entre T2, T3 et T4. Les très petites typologies (T1) sont peu présentes, les grands logements constituent 14 % de l'offre, ce qui n'est pas négligeable. Ceci s'explique en partie par la présence d'un millier de maisons en location. La part de petits logements locatifs dans la CCRM est proche de ce qui est observé en Moselle et dans le Grand Est, supérieur à la CCPOM, et inférieur à Metz Métropole. La part de grands logements locatifs varie peu d'un territoire à l'autre.

	CCRM	CCPOM	Metz Métropole	Moselle	Grand Est
Petits logements (T1/T2)	30%	24%	42%	29%	33%
Grands logements (T5 et +)	14%	15%	12%	17%	16%

Les loyers observés (source Clameur)

	Loyer de marché	Surface moyenne habitable des logements	Durée moyenne d'occupation des logements	Taux de mobilité résidentielle	Part des logements reloués après travaux
CC Rives de Moselle	9,5 €/m ²	64,4 m ²	47,5 mois	25,3%	13,3%
Maizières-lès-Metz	9,0 €/m ²	66,2 m ²	46,4 mois	25,8%	18,3%
Hagondange	8,9 €/m ²	66,9 m ²	60,5 mois	19,8%	22,2%
CCPOM	8,5 €/m ²	65,8 m ²	40,0 mois	30,0%	13,3%
CC Arc Mosellan	9,1 €/m ²	66,4 m ²	45,2 mois	26,5%	13,8%
Metz Métropole	10,4 €/m ²	60,1 m ²	44,7 mois	26,8%	12,0%
CA PdF Thionville	9,4 €/m ²	62,7 m ²	44,3 mois	27,1%	13,3%
CA du Val de Fensch	8,6 €/m ²	63,6 m ²	45,1 mois	26,6%	13,8%

Le loyer moyen au mètre carré affiché dans la CCRM se situe dans la fourchette haute du secteur, avec 9,5 €/m², contre 8,5 €/m² pour la CCPOM voisine, 8,6 €/m² pour le Val de Fensch et 9,1 €/m² pour la Communauté de communes de l'Arc Mosellan. Il est similaire à celui de l'agglomération thionvilloise mais reste inférieur à la métropole messine.

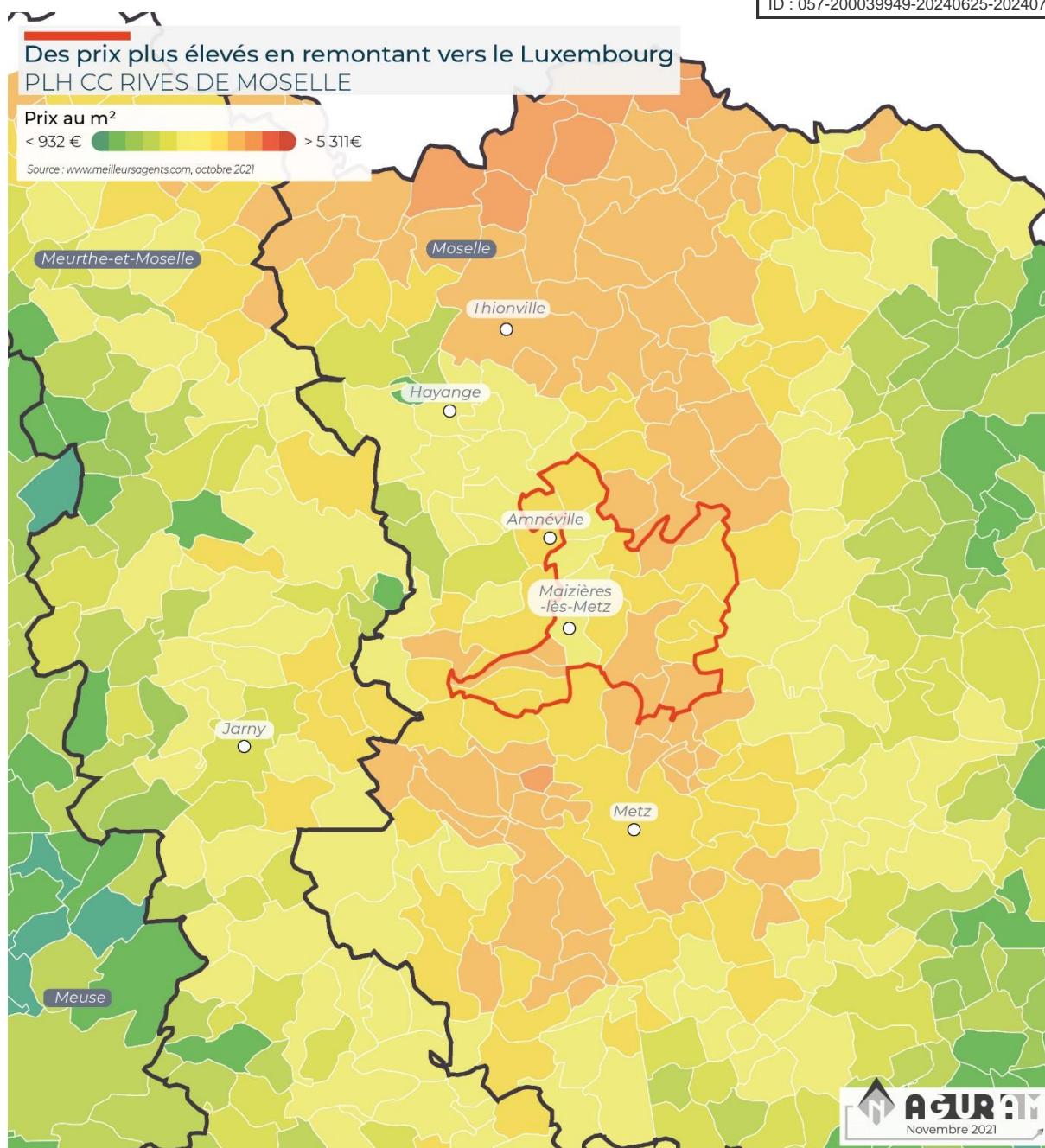
Toutefois, les loyers sont moins élevés dans les deux villes de Hagondange et Maizières-lès-Metz, qui regroupent une proportion non négligeable du parc locatif privé. À Hagondange, on observe une stabilité résidentielle assez importante, avec une durée moyenne d'occupation de 5 ans, bien supérieure aux autres territoires. La part des logements reloués après travaux y est également élevée, mais cela peut s'expliquer par cette durée d'occupation plus longue par les locataires, et par la rotation plus faible.

Le parc locatif privé est plutôt en bon état et cher dans les communes résidentielles, avec une forte demande et peu d'offres. Dans les communes urbaines, la situation est plus contrastée, allant du parc récent ou ancien rénové, au parc en très mauvais état (notamment problèmes d'humidité ou d'isolation), dont les propriétaires ne procèdent pas aux travaux nécessaires, en dépit des aides proposées dans le cadre de l'Opah. Certains sont très nombreux à avoir un turnover élevé, considérant qu'ils trouveront toujours preneur étant donné la tension sur le marché. La pression sur ce marché est accentuée par les travailleurs frontaliers, qui peuvent disposer de meilleurs dossiers. Il existe là un risque fort de segmentation du marché.

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Commune	Prix moyen des maisons au m ²	Prix moyen des appartements au m ²
Hauconcourt	1 884 € (de 1 007 € à 2 267 €)	1 739 € (de 929 € à 2 092 €)
Maizières-lès-Metz	1 890 € (de 1 052 € à 2 534 €)	1 630 € (de 907 € à 2 185 €)
Fèves	2 368 € (de 1 273 € à 2 927 €)	1 671 € (de 898 € à 2 065 €)
Semécourt	2 256 € (de 1 485 € à 3 130 €)	
Plesnois	1 933 € (de 1 232 € à 2 368 €)	
Norroy-le-Veneur	2 099 € (de 1 304 € à 2 788 €)	1 956 € (de 1 215 € à 2 598 €)
Argancy	2182 €/m ² (de 1648 à 3191 €)	2102 €/m ² (de 1588 € à 3074 €)
Antilly	1 841 € (de 1 147 € à 2 373 €)	1 756 € (de 1 094 € à 2 263 €)
Charly-Oradour	2 193 € (de 1 659 € à 3 182 €)	2 088 € (de 1 580 € à 3 029 €)
Malroy	2 585 € (de 1 902 € à 4 029 €)	
Chailly-lès-Ennery	2 003 € (de 1 094 € à 3 177 €)	
Ennery	2 097 € (de 1 573 € à 2 793 €)	1 740 € (de 1 306 € à 2 319 €)
Flévy	2 219 € (de 1 619 € à 2 745 €)	
Ay-sur-Moselle	1 976 € (de 1 045 € à 2 272 €)	2 118 € (de 1 120 € à 2 436 €)
Trémery	2 128 € (de 1 135 € à 2 845 €)	2 004 € (de 1 069 € à 2 679 €)
Hagondange	1 975 € (de 1 283 € à 2 303 €)	1 723 € (de 1 119 € à 2 008 €)
Talange	1 756 € (de 1 122 € à 2 227 €)	1 594 € (de 1 019 € à 2 022 €)
Gandrange	1 947 € (de 1 057 € à 2 308 €)	1 556 € (de 845 € à 1 844 €)
Richemont	2 030 € (de 1 277 € à 3 105 €)	1 993 € (de 1 254 € à 3 049 €)
Mondelange	1 843 € (de 1 188 € à 2 387 €)	1 778 € (de 1 146 € à 2 303 €)

Source : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier>, au 8 octobre 2021



Le marché de l'ancien est extrêmement tendu, et paraît difficile contrôlable. Les prix sont en très forte hausse presque partout, et le délai de vente est extrêmement rapide – elles se font parfois dans la journée. Les demandes sont continues, que ce soit pour le neuf, l'ancien, les maisons, les appartements, les terrains, etc.

L'attractivité du territoire ne se dément pas, et est amenée à croître davantage (amélioration de l'offre TER, RN52, hausse du travail frontalier, hôpital, etc.).

Une maison de lotissement standard, ancienne, se négocie souvent autour de 250 000€/300 000 €, mais les autres biens (maisons neuves, ou bien de standing) peuvent monter beaucoup plus haut (400 000€/500 000€).

Il en résulte un effet d'éviction pour certains ménages locaux, qui ne trouvent pas de biens à acheter dans leurs moyens, et doivent se rabattre sur les territoires voisins (CC Houve Boulageois/Haut Chemin Pays de Pange/CCPOM). Les travailleurs frontaliers constituent aujourd'hui une part très importante des nouveaux propriétaires du territoire. Ceci constitue à la fois une force et une faiblesse.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le marché du logement neuf est étudié par le biais de deux prismes :

- ◆ celui de la promotion immobilière, c'est-à-dire des logements réalisés par des personnes morales (promoteurs immobiliers généralement) et destinés à la vente, aussi bien pour des résidences principales que des investissements locatifs. Pour ce faire, nous nous basons sur l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), qui « assure le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente ». Un recensement des opérations en cours de commercialisation complète ces chiffres ;
- ◆ celui de la commercialisation des parcelles à bâtir, dans le cadre des lotissements ou Zones d'aménagement concerté, notamment à partir de l'enquête annuelle sur les lotissements, réalisée par la DDT57, mais aussi sur l'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB), réalisée par la Dreal.

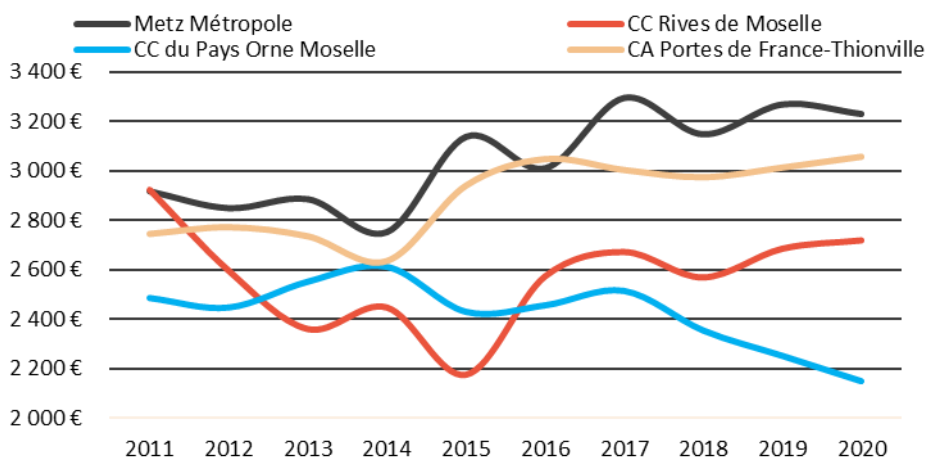
La promotion immobilière

Les chiffres du marché de la promotion immobilière dans le collectif dans la Communauté de communes Rives de Moselle - source ECLN

	2016	2017	2018	2019	2020
Mises en ventes	70	81	99	126	39
Ventes	44	38	89	121	53
Stocks en fin d'année en collectif	29	76	97	92	77
Prix moyens au m ²	2 574 €	2 673 €	2 510 €	2 686 €	2 720 €
délai d'écoulement (en mois)	7	17	17	10	18

Des prix plus accessibles dans la CCRM que dans les agglomérations messines et thionvilloises

Prix moyens au m² des logements neufs - source ECLN



Avec un prix moyen au mètre carré de 2 720 €, la Communauté de communes Rives de Moselle affiche des tarifs plus abordables que dans l'Eurométropole de Metz et la Communauté d'agglomération Portes de France-Thionville. Hormis pour l'année 2018, on observe une tendance régulière à la hausse des prix sur ces cinq dernières années. Les prix moyens sur ces trois territoires sont également inférieurs à ceux observés en 2020 à l'échelle de la région Grand Est, qui atteint 3 470 €/m².

Les délais d'écoulement, calculés en mois, sont très variables d'une année à l'autre, ne permettent pas de tirer de conclusions sur la santé du marché immobilier, que l'on sait par ailleurs dynamique.

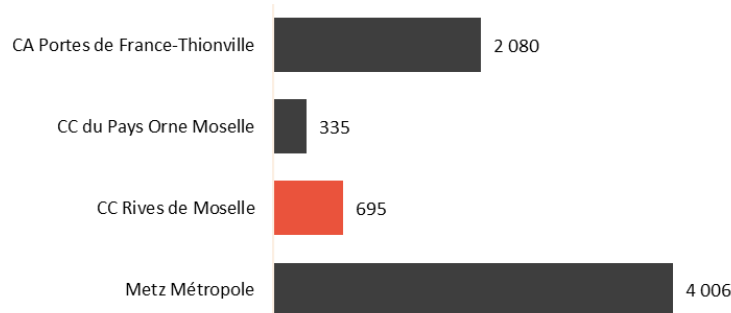
Les chiffres du marché de la promotion immobilière dans l'individuel dans la CC Rives de Moselle - source ECLN

	2016	2017	2018	2019	2020
Mises en ventes	8	46	12	18	4
Ventes	n.c.	n.c.	n.c.	48	n.c.
Stocks en fin d'année en collectif					
Prix moyens	n.c.	n.c.	n.c.	233 715 €	n.c.
délai d'écoulement en collectif (en mois)	2	27	25	3	4

Hormis une poussée en 2017, le volume de commercialisation de logements neufs en individuel est relativement restreint. Mais on note en 2021 la commercialisation de 20 maisons à Talange dans l'opération « Le Domaine du Port ». Du fait du faible volume d'offre, nous disposons de peu d'éléments concernant les prix de vente de ces biens. Les prix moyens en individuel en 2019 sont toutefois supérieurs à ceux observés en moyenne dans le Grand Est (233 000 € contre 221 000 €).

Un marché de la promotion immobilière plus dynamique que dans la CCPOM

Commercialisation du logement neuf entre 2011 et 2020 - source ECLN



Le cumul des logements commercialisés entre 2011 et 2020 montre certes une suprématie importante (et fort logique) de la métropole messine sur le marché de la promotion immobilière, suivie de l'agglomération thionvilloise, puis de la Communauté de communes Rives de Moselle, qui constituerait le troisième marché en Moselle, loin devant la Communauté de communes du Pays Orne Moselle. Les autres EPCI mosellans ne sont pas renseignés dans la base ECLN, en raison d'un volume trop faible de transactions ou de promoteurs présents.

Ceci démontre que le territoire est attractif, aussi bien pour les promoteurs que pour les acquéreurs, en raison de son positionnement stratégique entre les deux principales agglomérations mosellanes, mais également entre Metz et Luxembourg, et de son excellente desserte en transports ferroviaires et autoroutier. À cela s'ajoutent les nombreux emplois et projets (hôpital) localisés au sein même de l'EPCI.

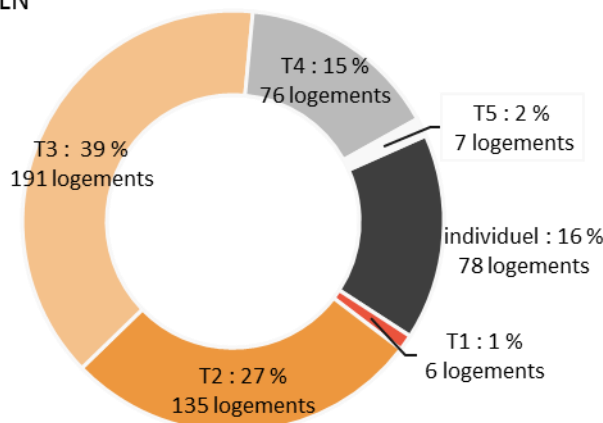
Si l'on devait dresser un « portrait-robot » d'un logement neuf issu de la promotion immobilière en 2020 dans la Communauté de communes Rives de Moselle, trois grands types d'offres se détacheraient :

- ♦ T1/T2 de 46 m², au prix de 127 800 €
- ♦ T3 de 69 m², au prix de 186 000 €
- ♦ T4 et + de 74 m², au prix de 199 000 €

Peu de très grands logements neufs sont proposés dans Communauté de communes Rives de Moselle : la moyenne d'un T4 et + y est de 74 m², contre 100 m² à Metz Métropole et Portes de France-Thionville et 89 m² à la CC du Pays Orne Moselle.

2/3 des mises en ventes sont constitués de logements T2/T3

typologie des logements commercialisés dans la CC Rives de Moselle entre 2016 et 2020 - Source ECLN



	T1-T2	T3	T4
réservations		43%	43%
commercialisations		44%	43%
encours		41%	46%
			12%

La répartition par typologie des logements commercialisés, vendus et en stock entre 2010 et 2020 montre une grande stabilité. Il n'y a pas une typologie qui affiche une surreprésentation ou sous-représentation dans les stocks par rapport à l'offre mise en vente ou réservée, pouvant indiquer une insuffisance ou à l'inverse une sur-offre sur une catégorie.

Les ratios de la CCRM sont assez proches de ceux constatés dans les agglomérations messines et thionvilloises.

Le recensement des projets en cours de commercialisation en juin 2021 affichent toutefois des prix au mètre carré plus élevés, Mondelange excepté. En effet, en dehors de l'opération « L'Escale », affichée à 2 730 €/m², les prix au mètre carré dépassent les 3 000 €/m².

Programmes en cours de commercialisation (source : logic-immo, juin et octobre 2021)

Commune	Promoteur	Nombre de biens	Localisation/Programme	Typologie	Prix/m²	Type
Maizières-lès-Metz	Process One	19 biens	Les Rives Saint-Jean	T2 au T6	3 065 €	Appartement
Maizières-lès-Metz	Concept Immobilier	37 biens	Résidence "cœur de ville" rue Pasteur	T2 au T5	3 211 €	Appartement
Talange	Blue	20 biens	Domaine du Port 3	T4	336 600 €	Maison
Talange	Blue	39 biens	Domaine du Port 2	T1 au T4	3 259 €	Appartement
Mondelange	Blue	37 biens	L'Escale	T2 au T4	2 730 €	Appartement
Hagondange	M2 promotion	24 biens	Engel Park	T2 au T4	3 150 €	Appartements
Norroy-le-Veneur	Terralia Immobilier	24 biens	Les Terrasses de Bellevue	T2 au T3	3 550 €	Appartements

Les parcelles à bâtir

L'enquête EPTB (Enquête sur les prix des terrains à bâtir) réalisée par la Dreal renseigne sur l'activité immobilière en individuel pur : les terrains à bâtir, leur prix, leurs superficies, prix et superficies des maisons construites sur ces terrains.

En 2019, dans la Communauté de communes Rives de Moselle (en moyenne triennale) :

- ◇ le coût de construction médian d'une maison individuelle est de 174 000 €, pour une surface médiane de 127 m² (soit 1 375 €/m²) ;
- ◇ le prix médian d'un terrain est de 99 000 € pour une surface médiane de 519 m² (soit 19 000 € l'are).

Les données disponibles couvrent la période 2008-2019 et permettent de raisonner en termes d'évolutions. Sur le volume des terrains, on ne note pas d'évolutions majeures.

L'évolution du prix médians des terrains et des maisons est beaucoup plus parlante, avec des augmentations respectives entre 2008 et 2019 de :

- ◇ 28 % pour les terrains, les faisant passer de 77 000 € à 99 000 € ;
- ◇ 23 % pour les constructions, les faisant passer de 141 000 € à 174 000 €.

Il résulte de ces hausses une augmentation du prix de revient total terrain/maison. Cette augmentation s'élève à 20 % entre 2008 et 2019.

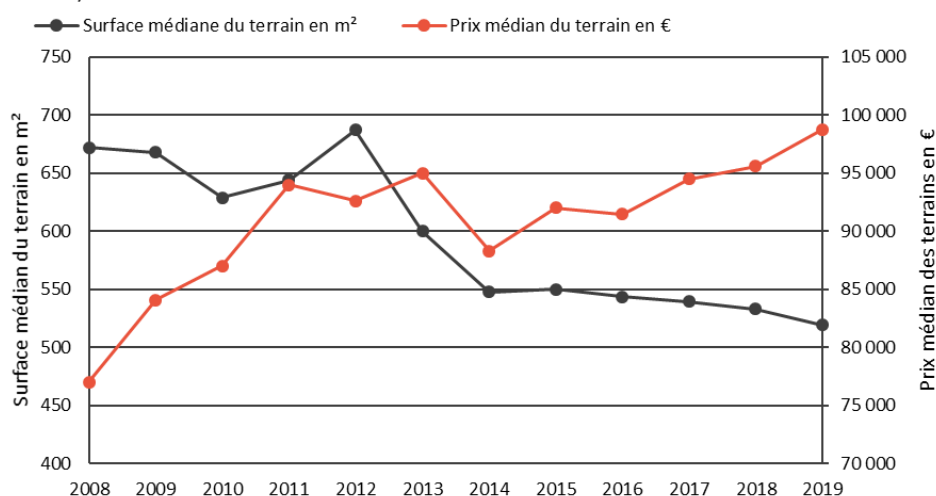
La hausse des prix des terrains est principalement le fait de la hausse du prix moyen à l'are, puisque les prix des terrains augmentent alors que leurs surfaces diminuent. Celle-ci est souvent atténuée par la baisse de la taille des terrains, mais elle n'y suffit pas.

Il est en effet frappant de constater à quel point l'évolution des prix des terrains et celle de leurs surfaces médianes suivent des courbes opposées, l'un s'adaptant à l'autre.

Il en est de même pour les maisons. Globalement, depuis 2008, leurs superficies ont diminué de 13 %, tandis que leur coût de construction au mètre carré s'est accru de 42 %. La baisse de superficie a en partie contrecarré cette hausse, mais cela n'a pas suffi. Le coût de construction médian d'une maison s'est accru de 23 % entre 2008 et 2019.

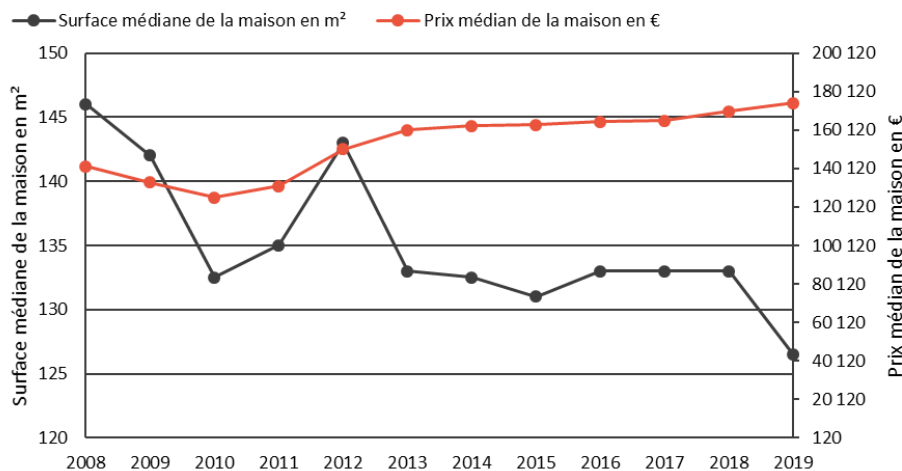
Une baisse de la taille des terrains qui ne compense pas la hausse des prix au m²

Surfaces médianes et prix médians des terrains dans la CC Rives de Moselle (moyenne triennale) - source EPTB



Une baisse de la taille des maisons qui ne compense pas la hausse des prix au m²

Surfaces médianes et prix médians des maisons dans la CC Rives de Moselle (moyenne triennale)
- source EPTB



Comparaisons avec les EPCI proches

Parmi les EPCI proches, sur l'axe du sillon mosellan et dans le SCoTAM, lorsqu'on observe le prix du couple terrain/maison dans la Communauté de communes Rives de Moselle, celui-ci est plutôt élevé. Il demeure tout de même bien inférieur à ceux de la Communauté de communes de Cattenom et Environs, située en bande frontalière, et à ceux de la Communauté d'agglomération Portes de France-Thionville, également proche de la frontière luxembourgeoise. Les prix dans le périmètre de l'Eurométropole de Metz, de l'Arc Mosellan et du Pays Haut Val d'Alzette sont également très élevés. Sur l'axe de l'A31, ces différences de prix confèrent un avantage résidentiel à la Communauté de communes Rives de Moselle.

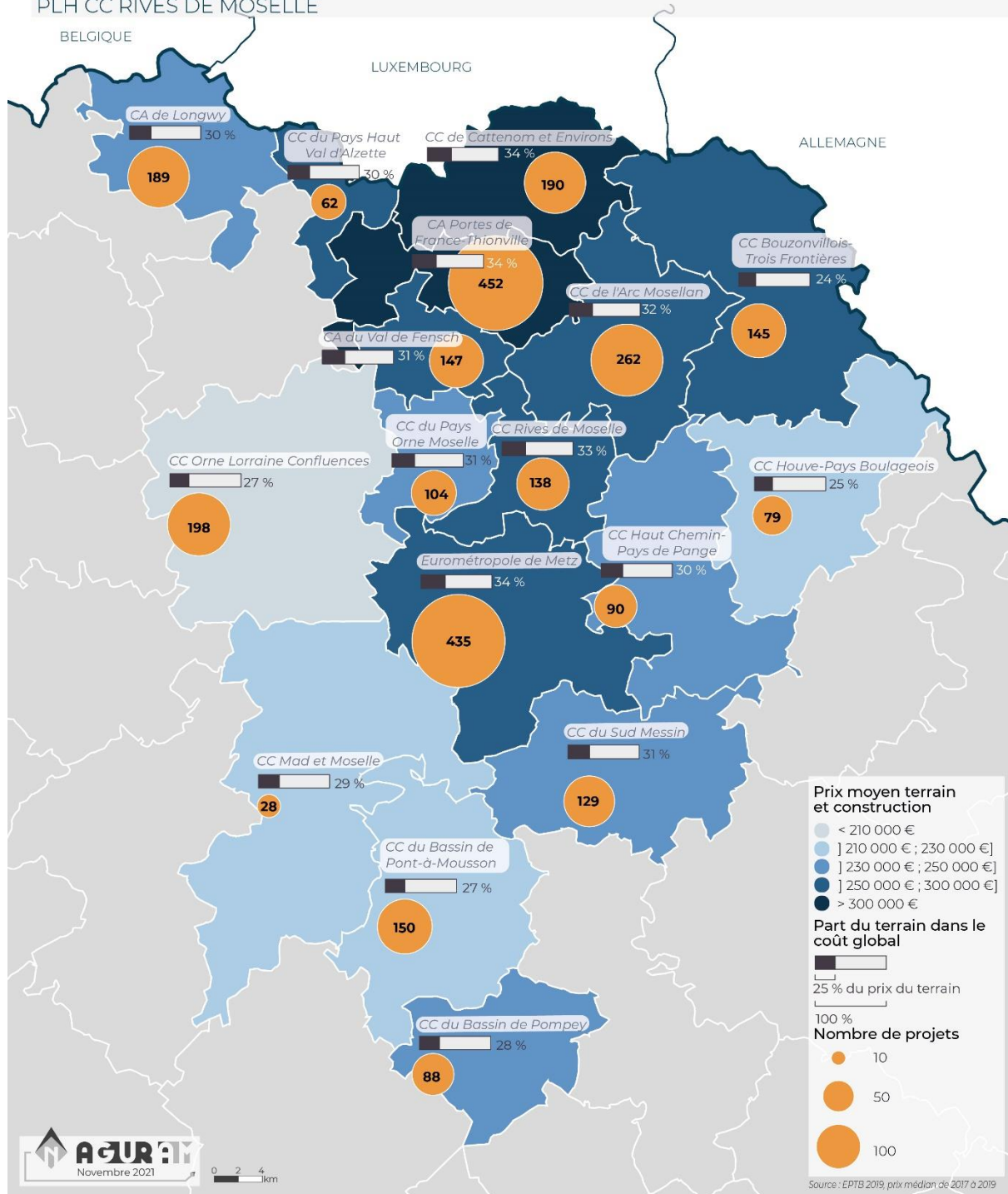
En revanche, lorsque l'on s'éloigne d'à peine quelques kilomètres de cet axe, d'autres territoires apparaissent très attractifs, comme la Communauté de communes du Pays Orne Moselle ou encore la Communauté d'agglomération du Val de Fensch, et la Communauté de communes du Bouzonvillois/3 Frontières (pour la proximité avec le Luxembourg). Pour les ménages qui ne recherchent pas la proximité directe de cet axe structurant, les territoires plus éloignés, tout en restant accessibles aux importantes zones d'emplois, présentent des prix bien plus accessibles : Communauté de communes Mad et Moselle, Communauté de communes Orne Lorraine Confluences, Communauté de communes Houve-Pays Boulageois, Communauté de communes du Haut Chemin/Pays de Pange ou encore la Communauté de communes du Sud Messin.

Les facteurs qui jouent sur les prix globaux sont nombreux : coût de construction au m², superficie de la construction, coût du terrain à l'are, superficie de la parcelle, etc.

La Communauté de communes Rives de Moselle est l'un des EPCI pour lequel le prix du terrain rentre pour une des parts les plus élevées dans le coût total du projet, avec 33 %.

Les prix sur la Communauté de communes Rives de Moselle se trouvent à la croisée des prix très élevés du nord mosellan, et des prix plus accessibles en marge de l'axe A31.

Prix de revient médian des constructions neuves dans l'individuel entre 2017 et 2019 PLH CC RIVES DE MOSELLE



L'offre produite en lotissements en ZAC

On note la présence de deux ZAC sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle :

- ◇ La ZAC des Usènes à Talange. Il s'agit d'un projet de très grande envergure d'environ 300 logements à terme. À cette programmation en logements s'ajoutent 1 725 m² de commerces et services, répartis dans des bâtiments mixtes, ainsi qu'une halte fluviale. Elle s'ajoute aux logements produits de l'autre côté du canal, le Domaine du Port.

- ◇ La ZAC des Begnennes à Ennery. Plus petite que la ZAC des Usènes, la ZAC des Begnennes comprendra, à terme, 322 logements, répartis en terrains à bâtir (143), individuels groupés (68) et collectifs (111). Des commerces et services complètent ce nouveau quartier. Débutée à la fin des années 2000, la cinquième et dernière tranche est en cours de réalisation (rue Majorelle), et la quatrième vient de s'achever. Alors que la quatrième comprenait des logements individuels et du collectif, dont du social (31 logements Batigère), la dernière tranche est composée de 53 parcelles à bâtir, vendues à 15 000 €/l'are.

Depuis 2010, environ 600 parcelles en lotissement ont été commercialisées. 30 % sont localisées à Maizières-lès-Metz, 15 % à Fèves et à Gandrange.

Les prix des parcelles sont très élevés, et flirtent, voire dépassent, les 20 000 € l'are. Certaines communes parviennent à limiter le prix de vente des terrains grâce à leur anticipation et leur maîtrise du foncier, comme cela est le cas par exemple à Ennery et Trémery.

Année	Parcelles	Taille moyenne	Prix de la parcelle	Prix à l'are	Lotissement	Commune
2010	17	1500	285 000	19 000 €	Coteaux du Barrois	fèves
2010	81	700	81 900	11 700 €	Petite Barche	Maizières-lès-Metz
2012	16	676	106 000	15 680 €	les prairies	Argancy
2012	10	600	105 000	17 500 €	Ruben du puits lou	Chailly-lès-Ennery
2012	11	500			chemin des grands champs	Chailly-lès-Ennery
2012	65	630	132 300	21 000 €	domaine du grand près	fèves
2012	24	600	108 000	18 000 €	les Chétrons	Plesnois
2012	80				lotissement communal	Trémery
2013	9				Derrière le Nacker	Ay-sur-Moselle
2013	5	563	123 860	22 000 €	L'Orée des Vignes	Fèves
2013	39	600	96 000	16 000 €	Le Berg 4	Richemont
2014	44	330	70 125	21 250 €	Le Clos de Julienne	Maizières-lès-Metz
2014	72	523	90 218	17 250 €	Les Grandes Vignes	Gandrange
2016					Eco-quartier	Ay-sur-Moselle
2016	35	581	116 665	20 080 €	Les Jardins de Semécourt	Semécourt
2016	14				Avenue Montastruc	Maizières-lès-Metz
2016	20				Rue du Docteur Stoufflet	Gandrange
2017	13	436	92 000 €	21 100 €	Les Jardins de Charly	Charly-Oradour
2018	36	448	94 080 €	21 000 €	Les Jardins de Charly	Charly-Oradour
2021	16	650			Les Jardins d'Antilly	Antilly
A venir	36	297 à 522		27 000 €	Le Clos des Oiseaux	Richemont

Référencement réalisé au cours de l'été 2021

Plusieurs projets sont à venir (outre la ZAC des Usènes) :

- ◇ à Trémery, un lotissement communal devrait à très court terme voir le jour (75 parcelles) ;
- ◇ à Semécourt, deux lotissements sortiront prochainement de terre ;
- ◇ à Maizières-lès-Metz, trois grands projets d'aménagements urbains vont donner lieu à la création de 1 000 à 1 200 logements supplémentaires, dans la prochaine décennie : requalification du site Eiffel (horizon 3/4 ans) : 240 logements ; requalification d'une partie de la ZIL Nord (maîtrise foncière en cours, horizon 4/5 ans) : 350 logements ; requalification du site accueillant l'usine Kronimus (horizon 5/10 ans) : 350 à 400 logements ;
- ◇ à Gandrange, sur le site ArcelorMittal, qui devrait compter au total 200 logements, dont 40 à 60 logements sociaux, et dont la programmation n'est pas encore arrêtée (accession, accession sociale, locatif social, petits logements destinés aux premières décohabitations, etc.).

LES CAPACITES DES MENAGES SUR LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

La capacité d'accès au marché immobilier, en accession, est évaluée en croisant les revenus des ménages et leurs capacités financières, au regard du marché actuel (septembre 2021).

Cinq profil-types ont été analysés, pour lesquels les ressources et les besoins diffèrent :

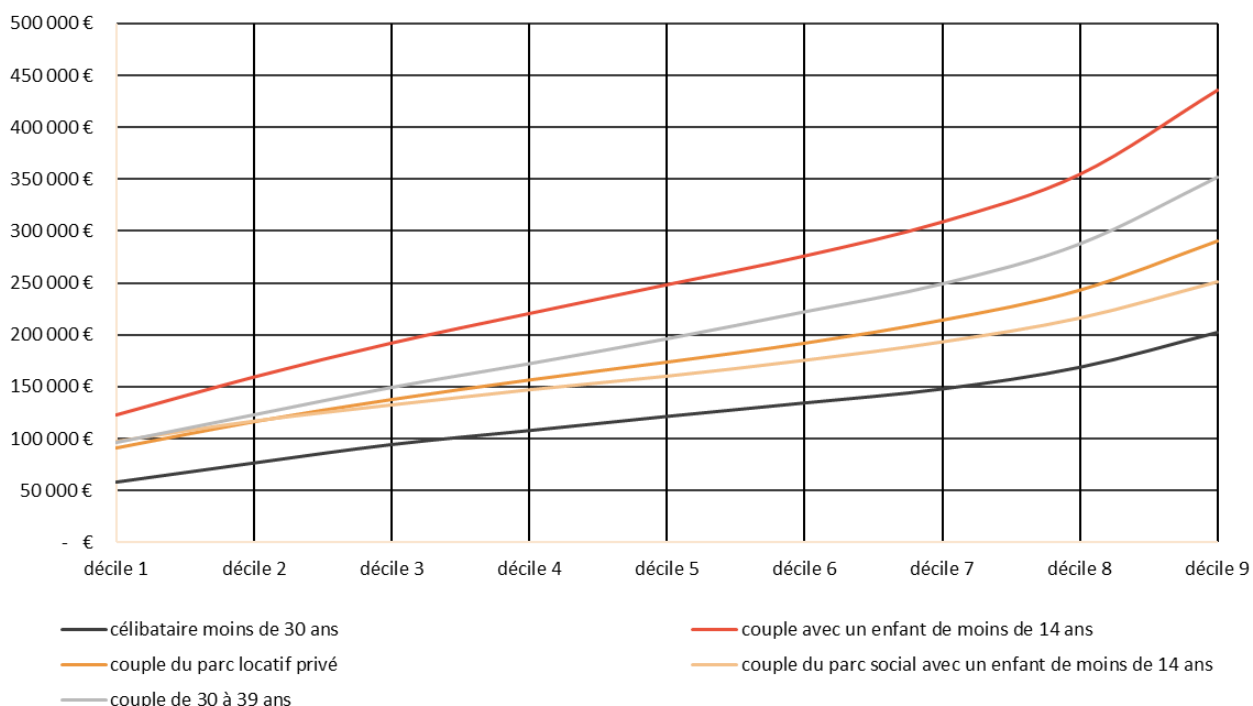
- ◇ une personne seule de moins de 30 ans, qui recherchera plus probablement un petit logement (T2/T3) ;
- ◇ un couple locataire du parc privé, qui recherchera plus probablement à accéder à la propriété en individuel ou en collectif de T3 et plus ;
- ◇ un couple (tous types de statut résidentiel confondus, y compris déjà propriétaire), avec un enfant, qui recherchera à accéder à un logement en individuel ou collectif de T3 et plus ;
- ◇ un couple locataire du parc social, avec un enfant, qui cherchera à accéder à un logement en individuel ou collectif de T3 et plus ;
- ◇ un couple (tous types de statut résidentiel confondus), de 30 à 39 ans, sans enfants, qui cherchera un premier achat en collectif (T2/T3/T4).

Ce graphique décrit pour chaque type de ménage, ses capacités d'achat dans l'ancien, calculées avec le simulateur meilleurtaux (taux moyens en novembre 2021 sur 25 ans), selon les postulats suivants :

- ◇ emprunt sur 25 ans ;
- ◇ apport personnel équivalents aux frais de notaires ;
- ◇ taux d'endettement de 30 % ;
- ◇ pas de PTZ ou de prise en compte de dispositifs particuliers.

Capacité d'achat des ménages de la CC Rives de Moselle, selon leur profil

source : d'après le simulateur Meilleurtaux, novembre 2021, taux appliqués pour 25 ans



Un célibataire de moins de 30 ans :

Ce type de ménage, aux ressources limitées, cherchera a priori en accession un logement petit à intermédiaire. Aujourd'hui, dans le territoire de l'EPCI :

- ◇ dans l'ancien, un T2 se négociera autour de 100 000 € : accessible à 65 % de ces ménages ;
- ◇ dans l'ancien, un T3 se négociera autour de 120 000 € : accessible à 50 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, un T2 se négociera à partir de 123 000 € : accessible à 48 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, un T3 se négociera à partir de 164 000 € : accessible à 22 % de ces ménages.

Un couple locataire du parc privé

Ce type de ménage recherchera plus probablement à accéder à la propriété en individuel ou en collectif de T3 et plus. Aujourd'hui, dans le territoire de l'EPCI :

- ◇ une maison en bon état dans l'ancien se négociera autour de 300 000 €* : accessible à moins de 10 % de ces ménages ;
- ◇ une maison à rafraîchir dans l'ancien se négociera autour de 250 000 €* : accessible à 18 % de ces ménages ;
- ◇ dans l'ancien, un T3 se négociera autour de 120 000 € : accessible à 78 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, une maison se négociera à partir de 261 000 €** : accessible à 16 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, un T3 se négociera à partir de 164 000 € : accessible à 55 % de ces ménages.

Un couple (tous types de statut résidentiel confondus, y compris déjà propriétaire), avec un enfant

Ce type de ménage cherchera à accéder à un logement en individuel ou collectif de T3 et plus. Aujourd'hui, dans le territoire de l'EPCI :

- ◇ une maison en bon état dans l'ancien se négociera autour de 300 000 €* : accessible à 32 % de ces ménages ;
- ◇ une maison à rafraîchir dans l'ancien se négociera autour de 250 000 €* : accessible à 50 % de ces ménages ;

- ◇ dans l'ancien, un T3 se négociera autour de 120 000 € : accessible à 90 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, une maison se négociera à partir de 261 000** : accessible à 45 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, un T3 se négocie à partir de 164 000 € : accessible à 78 % de ces ménages.

Un couple locataire du parc social, avec un enfant

Ce type de ménage cherchera à accéder à un logement en individuel ou collectif de T3 et plus. Aujourd'hui, dans le territoire de l'EPCI :

- ◇ une maison en bon état dans l'ancien se négociera autour de 300 000 €* : accessible à moins de 10 % de ces ménages ;
- ◇ une maison à rafraîchir dans l'ancien se négociera autour de 250 000 €* : accessible à 10 % de ces ménages ;
- ◇ dans l'ancien, un T3 se négociera autour de 120 000 € : accessible à 56 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, une maison se négociera à partir de 261 000€ ** : accessible à moins de 10 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, un T3 se négociera à partir de 164 000 € : accessible à 47 % de ces ménages.

Un couple (tous types de statut résidentiel confondus), de 30 à 39 ans, sans enfants

Ce type de ménage cherchera probablement un premier achat en collectif (T2/T3/T4), voire une maison. Aujourd'hui, dans le territoire de l'EPCI :

- ◇ dans l'ancien, un T2 se négociera autour de 100 000 € : accessible à 90 % de ces ménages ;
- ◇ dans l'ancien, un T3 se négociera autour de 120 000 € : accessible à 80 % de ces ménages ;
- ◇ une maison en bon état dans l'ancien se négociera autour de 300 000 €* : accessible à 17 % de ces ménages ;
- ◇ une maison à rafraîchir dans l'ancien se négociera autour de 250 000 €* : accessible à 30 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, un T2 se négociera à partir de 123 000 € : accessible à 80 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, un T3 se négociera à partir de 164 000 € : accessible à 63 % de ces ménages ;
- ◇ dans le neuf, une maison se négociera à partir de 261 000** : accessible à 29% de ces ménages.

*Entretiens avec les communes

** source EPTB 2017-2019, prix médian

À noter toutefois que le PTZ peut permettre à davantage de ménages d'accéder à la propriété. Pour en bénéficier dans l'ancien, le propriétaire doit toutefois s'engager à réaliser des travaux correspondant à 25 % du coût total de l'opération (ce qui accroît de toutes façons le cout total de l'opération).

Plafonds de revenus des ménages :

Nombre d'occupants du 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 €
À partir de 8	86 400 €	76 800 €

Plafonds du prêt à taux zéro :

Nombre de personnes habitant le logement	Montant maximum du PTZ en zone B2		Montant maximum du PTZ en zone C	
	Montant maximum du coût total de l'opération à financer	Montant maximum du PTZ correspondant	Montant maximum du coût total de l'opération à financer	Montant maximum du PTZ correspondant
1	110 000 €	22 000 €	100 000 €	20 000 €
2	154 000 €	30 800 €	140 000 €	28 000 €
3	187 000 €	37 400 €	170 000 €	34 000 €
4	220 000 €	44 000 €	200 000 €	40 000 €
5 et plus	253 000 €	50 600 €	230 000 €	46 000 €

Ce tableau présente le coût maximal de l'opération immobilière servant de base au calcul de la valeur du PTZ+ sera calculé. Ce coût dépend du nombre d'occupants du logement et de la zone dans laquelle se situe le logement.

Source : www.service-public.fr

Plus les revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. La durée totale du PTZ s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 périodes :

- ◇ la période de différé, pendant laquelle le bénéficiaire ne rembourse pas le PTZ (cette période est, selon vos revenus, de 5, 10 ou 15 ans) ;
- ◇ la période de remboursement du prêt, qui suit le différé, et qui varie entre 10 et 15 ans.

Les aides accordées à l'accession par l'EPCI :

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 Calm (Centre d'amélioration du logement de la Moselle) ;
- ◇ disposer de ressources inférieures aux plafonds ci-dessous.

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 pas 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.

Le premier bilan de ce dispositif fait apparaître des premiers éléments prometteurs puisqu'à ce stade 12 dossiers ont été déposés, dont 9 effectivement soutenus (aides déjà mobilisées) et 2 en cours, depuis la date de prise d'effet du Pass'logement au 1^{er} janvier 2019, pour un total de 45 000 € versés :

- ◇ un dossier payé à Argancy ;
- ◇ deux dossiers en cours à Charly-Oradour ;
- ◇ quatre dossiers payés à Ennery ;
- ◇ un dossier payé à Gandrange ;
- ◇ un dossier payé à Mondelange ;
- ◇ un dossier payé à Richemont ;
- ◇ deux dossiers déposés à Talange.

Un nouveau bilan sera réalisé dans le cadre du prochain bilan du PLH en cours.

Constats

- ✓ Un marché de la location divisé, avec des biens en bon état, des prix plutôt élevés, et de l'autre, un marché avec des biens plutôt dégradés, au turnover parfois important, dans lesquels les propriétaires bailleurs n'investissent pas ou peu
- ✓ Un marché du neuf qui voit ses prix grimper et devenir de plus en plus excluants
- ✓ Un marché de l'ancien très actif, avec des transactions de plus en plus rapides et des prix de plus en plus élevés, tirés vers le haut par les travailleurs frontaliers, mais de plus en plus excluants pour les autres, notamment les primo-accédants non frontaliers
- ✓ Une baisse de la taille des terrains à bâtir, qui ne compense pas la hausse des prix à l'are

Enjeux

- ✓ Poursuivre et intensifier la communication auprès des bailleurs sur le conventionnement, avec ou sans travaux, afin d'accroître l'offre privée de qualité et accessible
- ✓ Etudier la pertinence quant à une éventuelle mise en place du permis de louer, en s'appuyant sur les retours d'expérience des territoires voisins (Communauté d'agglomération du Val de Fensch)
- ✓ Poursuivre les dispositifs d'aides à l'accession, agir sur les prix de sortie en maîtrisant le foncier en amont, et en produisant des logements en accession sociale (type PSLA), notamment dans les futures grandes opérations de production de logement à venir (Maizières-lès-Metz, Talange, Gandrange)
- ✓ Veiller à ne pas exclure des marchés de l'accession et de la location libre les actifs non transfrontaliers
- ✓ Chercher à produire du logement neuf autrement qu'en parcelles individuelles à bâtir, et développer davantage des solutions intermédiaires entre ceci et le collectif
- ✓ Veiller à bien prendre en compte les aspects liés à la mobilité et notamment les conséquences afférentes en termes de flux
- ✓ Produire une offre adaptée à la typologie des ménages actuels et futurs

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA CONSOMMATION FONCIERE

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Depuis le début des années 2000, la production de logements est très fluctuante dans l'EPCI, atteignant près de 700 logements en 2005 (période ZAC Val Maidera à Maizières-lès-Metz), pour descendre sous les 150 en 2016. En moyenne, depuis 2004, la production annuelle moyenne s'établit à 322 logements, avec toutefois plusieurs périodes :

- ◇ 2004-2009 : 450 logements par an
- ◇ 2010-2016 : 200 logements par an
- ◇ 2017-2019 : 365 logements par an. Cette dernière période correspond à la première moitié du PLH en cours, et marque une vraie remontée de la production. Il est bien au-dessus du chiffre mis en avant dans le SCoTAM, mais il prend en compte les résidences (non comptées dans le SCoTAM) et le renouvellement urbain (tolérance dans le SCoTAM sur ce mode de production). Par ailleurs, le PLH en cours justifiait une part de consommation de l'enveloppe du SCoTAM plus importante dans ses premières années.

L'attractivité résidentielle du secteur ne se dément pas : les communes mettent en avant les nombreuses demandes de logements, notamment en accession, sur leurs territoires, ainsi qu'un marché du logement (en location, accession, ancien, neuf) qui s'accélère : prix de vente en très forte hausse, délais de revente extrêmement rapides.

Le positionnement géographique de l'EPCI l'explique en très grande partie :

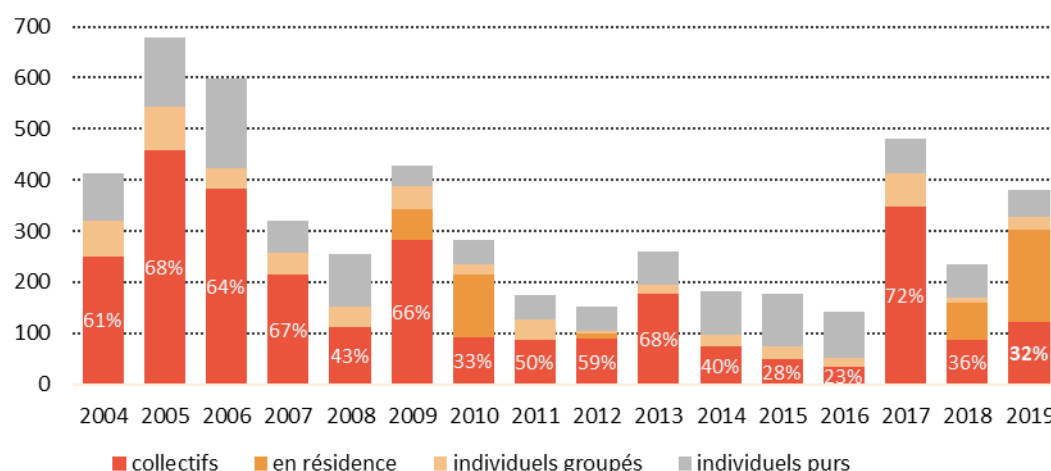
- ◇ A31, A4 et RN52 ;
- ◇ gares de Hagondange et Maizières-lès-Metz ;
- ◇ secteur intermédiaire entre les agglomérations messines et thionvilloises ;
- ◇ proximité plus grande avec le Luxembourg par rapport à l'agglomération messine.

Concernant les types de logements produits, la part de collectif (collectifs et résidences) représente 64 % de la production, contre 36 % pour l'individuel (y compris groupé) :

- ◇ 2004-2009 : 65 % de collectifs ;
- ◇ 2010-2016 : 54 % de collectifs ;
- ◇ 2017-2019 : 74 % de collectifs (fortes productions à Talange, Mondelange et Maizières-lès-Metz).

Une évolution fluctuante de la production de logements

Logements commencés dans la CC Rives de Moselle - source Sit@del2



Dans les données Sit@del2, deux modalités de nature de projet sont considérées :

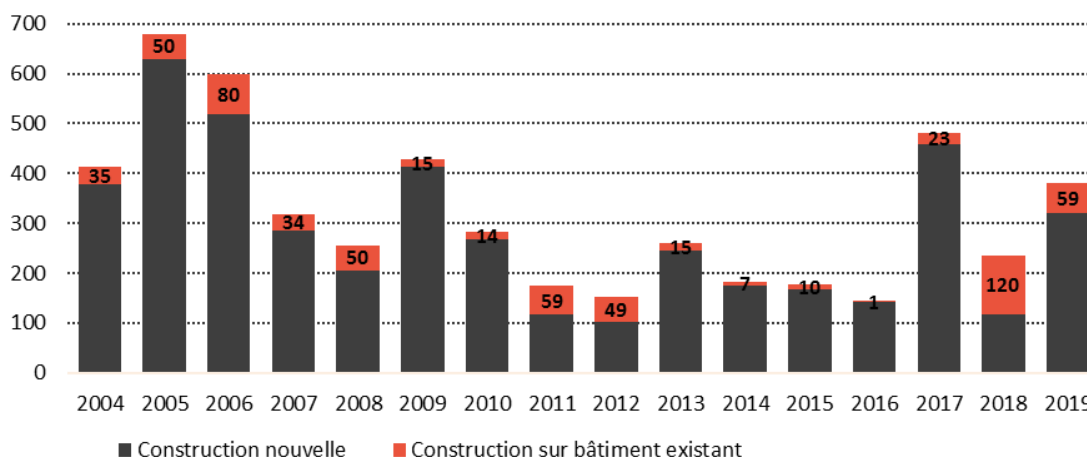
« - la construction nouvelle, représentant un projet de construction d'un logement sur un terrain sur lequel il n'existe pas de SHON antérieure ou sur lequel les constructions existantes ont été entièrement démolies ;

- la construction sur bâtiment existant, représentant un projet d'extension, de création de niveaux ou de changement de destination d'un bâtiment existant (par exemple : la transformation d'une superficie de bureaux en logements).

Dans Sit@del2, tout projet de construction associant la création d'une construction nouvelle et des travaux sur des bâtiments déjà existants est considéré globalement comme un projet de travaux sur construction existante. »⁷

Une part importante de constructions sur existant en 2018

Logements commencés dans la CC Rives de Moselle - source Sit@del2



Depuis 2004, environ 12 % des logements commencés sont classés comme « construction sur bâtiment existant ». Cette nature de construction concerne 16 % des logements collectifs et 5 % des individuels. Cette proportion, généralement plus élevée dans les communes plus rurales (requalification de granges, de presbytère, d'anciens bâtiments municipaux, etc.) présente une part très élevée à Maizières-lès-Metz (requalification de foyer Adoma) et à Mondelange (beaucoup de requalification urbaine).

Ce mode de production présente le double avantage d'économiser du foncier, en évitant le recours à l'extension, et de requalifier des bâtiments existants.

En comparaison des territoires du SCoTAM, de la Moselle et du Grand Est, la Communauté de communes Rives de Moselle affiche une dynamique de construction plus forte, avec 6,4 logements commencés pour 100 ménages, contre 5,1 pour le SCoTAM. Concernant le type de constructions, on note assez peu de différences, hormis une part bien plus importante de logements en résidences, liée aux opérations à Mondelange et Maizières-lès-Metz. Par ailleurs, la part de logements produits sur bâtiments existants est supérieure aux autres territoires, notamment par rapport au SCoTAM : 15 % contre 9 % de 2015 à 2019. Ceci peut être lié à la production en renouvellement urbain.

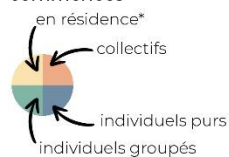
Logements commencés de 2015 à 2019 – source Sit@del2

Zonage	Collectif	Résidences	Ind. groupé	Ind. pur	Total	Log. commencés pour 100 ménages	Part de log. Sur bâtiment existant
SCoTAM	4 791	1 027	1 142	2 249	9 209	5,1	9,3 %
	52%	11%	12%	24%			
Moselle	9 022	1 344	2 150	6 663	19 179	4,2	9,6 %
	47%	7%	11%	35%			
Grand Est	51 696	6 634	10 698	31 012	100 040	4,0	12,9 %
	52%	7%	11%	31%			
CC Rives de Moselle	637	256	142	384	1 419	6,39	15 %
	45%	18%	10%	27%			

⁷ Source : SoeS, documentation Sit@del2

Type de logements commencés de 2015 à 2019 PLH CC RIVES DE MOSELLE

Type de logements
 commencés



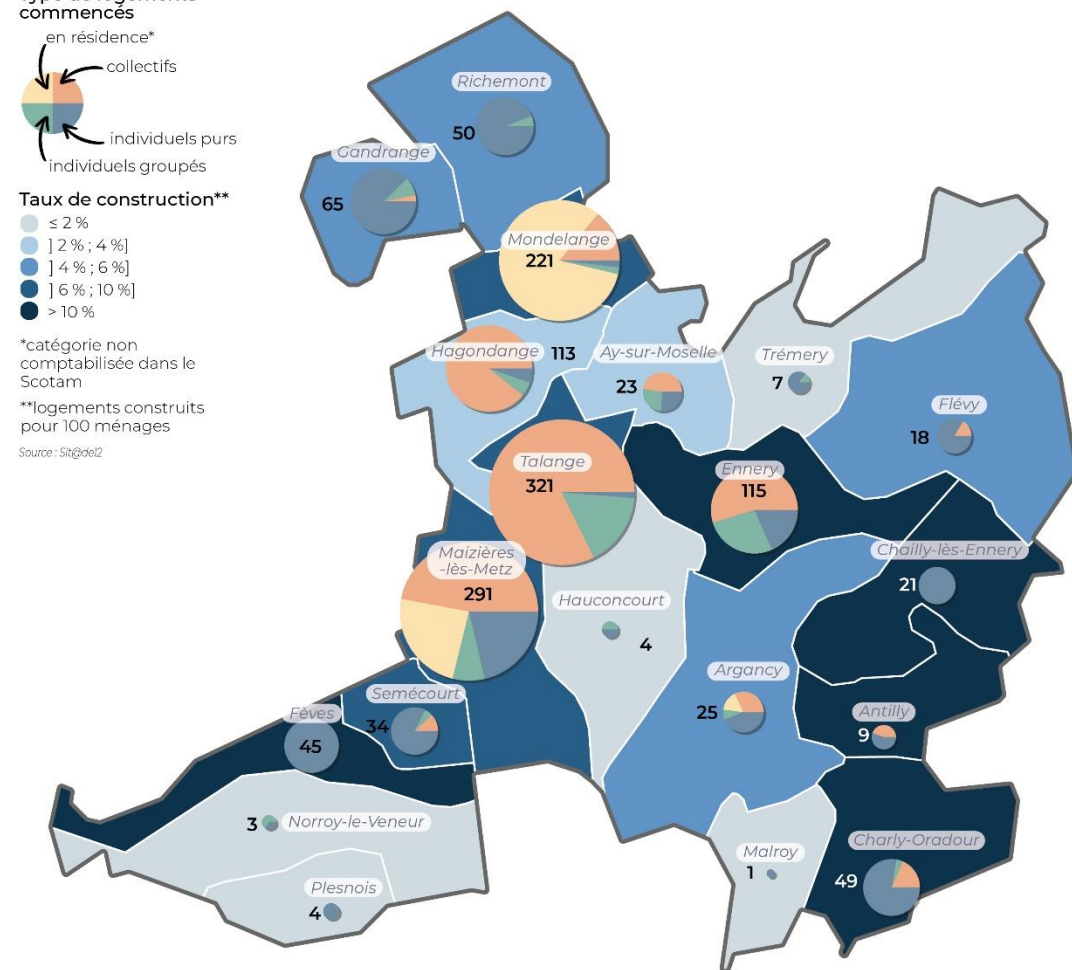
Taux de construction**



*catégorie non
 comptabilisée dans le
 Scotam

**logements construits
 pour 100 ménages

Source : Sit@del2



LA PRODUCTION DE LOGEMENT CONSTATEE CONFRONTEE AUX OBJECTIFS DE REALISATION DU PLH EN COURS :

	Objectif global 2017/2023			Réalisation 2017-2019	Taux de réalisation objectif 2017/2023		
	Mini	Médian	Maxi		Mini	Médian	Maxi
Hagondange	288	306	324	58	20%	19%	18%
Maizières-Lès-Metz	282	300	318	233	83%	78%	73%
Pôles urbains	570	606	642	291	51%	48%	45%
Mondelange	179	191	201	216	121%	113%	107%
Talange	201	207	214	297	148%	143%	139%
Centres urbains	380	398	416	513	135%	129%	123%
Ennery et Richemont							
Pôles relais	80	92	104	120	150%	130%	115%
Ay sur Moselle, Gandrangé, Norroy Veneur, Semécourt, Trémery							
Pôles de proximité	124	145	166	65	52%	45%	39%
Antilly, Argancy, Chailly-les-Ennery, Charly-Oradour, Fèves Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois							
Communes rurales	92	113	134	109	118%	96%	81%
Total	1246	1354	1462	1098	88%	81%	75%

Source : PLH CC Rives de Moselle 2017-2023– Sit@del2

À mi-parcours, d'après les bases Sit@del2, l'EPCI a déjà atteint entre 75 % et 88 % de son objectif de production de logements, selon l'objectif choisi (maximum, médian et minimum).

Les objectifs varient en fonction des polarités. Sur ces trois années, ce sont surtout les résultats des centres urbains et des pôles-relais qui interpellent. Ces résultats s'expliquent notamment par certaines opérations d'envergure :

- ◇ la ZAC des Begnennes à Ennery, qui se termine actuellement ;
- ◇ le Domaine du Port à Talange (prochainement la ZAC des Usènes) ;
- ◇ la production importante de Logements sociaux à Mondelange, avec pour cible la résorption du déficit SRU de la ville.

Pour les pôles-relais, l'écart par rapport aux objectifs devrait croître encore d'ici la fin de PLH. En effet, la dernière phase de la ZAC des Begnennes n'apparaît pas encore (plus de 50 logements), ni le lotissement en cours à Richemont.

À l'inverse, les objectifs des pôles urbains sont conformes aux attendus, dans l'ensemble, malgré un déséquilibre marqué entre les deux villes. Ce déséquilibre devrait perdurer pour le prochain PLH, avec les nombreux projets habitats soutenus par Maizières-lès-Metz, là où Hagondange se trouve plus limitée.

Il en est de même pour les pôles de proximité. Les communes rurales présentent des taux de réalisation déjà proches de leurs objectifs sur six ans, mais la seconde partie du PLH devrait sans doute y être moins prolifique, ainsi que le prochain PLH.

Le relevé des principaux projets des communes laisse entrevoir une inversion de ces tendances, au moins pour certaines communes : Ennery a terminé sa ZAC des Begnennes, Fèves, Norroy (même si une opération privée en collectif va bientôt y voir le jour), Malroy, Charly-Oradour, Ay, Antilly et Chailly n'ont pas de volontés particulières de

développement pour les prochaines années. Hauconcourt est dans l'incapacité de le faire, tandis que Flévy reste dans l'incertitude. Ainsi, globalement, la production de logements à venir dans les communes rurales devrait être plus faible dans les prochaines années.

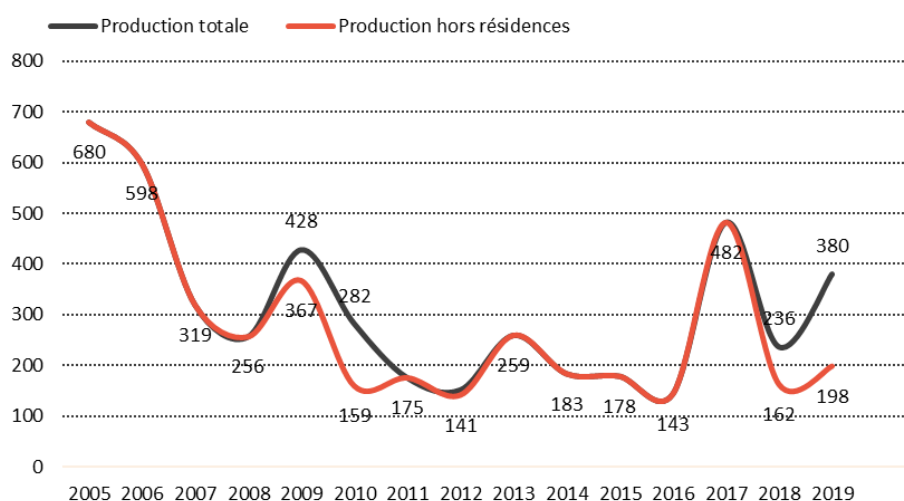
Plusieurs pôles-relais/de proximité ont en revanche émis des projets de développement : Richemont, Gandrange, Trémery, et Semécourt. Certains projets seraient a priori inclus dans l'enveloppe urbaine (renouvellement de friches), comme à Gandrange. D'autres opérations relèvent de projets communaux plusieurs fois repoussés (Trémery). Dans cette strate, des arbitrages seront éventuellement à prévoir.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS CONFRONTEE AUX OBJECTIFS DU SCoTAM : PERIODE 2015-2019

À ce sujet, le rapport de présentation du SCoTAM précise plusieurs points essentiels concernant la comptabilisation des logements produits. Ainsi, la base étalon est le fichier Sit@del2 des logements commencés, produit par la DREAL. Par ailleurs, les logements en résidence ne sont pas pris en compte : « Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales et les résidences pour personnes handicapées. Ces logements en résidence répondent à des besoins extra communaux/intercommunaux, qui sont davantage liés au fonctionnement du bassin de vie ».

Une part importante de logements en résidence en 2018 et 2019

Production totale/hors résidence dans la CC Rives de Moselle - source Sit@del2



Sur ces dernières années, 2018 et 2019, la proportion de logements en résidence a été particulièrement importante. Il s'agit de restructuration de foyers de travailleurs migrants, ou de résidences pour personnes âgées.

« En outre, l'incitation au renouvellement urbain et à la densification est maintenue, mais change de modalités. **Les intercommunalités doivent viser un objectif « cible » de production de logements, adossé à une surface maximale de foncier résidentiel en extension** (voir DOO, cibles 7.1 et 6.1). Il est attendu qu'une partie de la production se réalise dans leur enveloppe urbaine. (voir rapport de présentation Tome 3, page 33). **Dans la mesure où la collectivité prévoit une production de logements dans l'enveloppe urbaine plus importante que ce que l'on attend d'elle, elle pourra dépasser son objectif cible, à condition qu'elle respecte strictement le nombre d'hectares maximum** fixé pour son développement résidentiel en extension (voir cible 6.1 du DOO) ».

Ce second point, qui précise les modalités de prise en compte des logements réalisés dans l'enveloppe urbaine, revêt toute son importance pour un territoire tel que la Communauté de communes Rives de Moselle. Certaines communes, telles que Mondelange, réalisent une part très importante, voire l'intégralité de leur production, au sein de l'enveloppe urbaine. Ce type de développement, plus contraint et plus coûteux, se voit encouragé par ces nouvelles modalités.

Commune	collectifs	en résidence*	individuels groupés	individuels purs	totale	Total hors résidence	Objectif SCoTAM 2015- 2032	Cible annuelle moyenne	Taux de réalisation cible annuelle moyenne
Hagondange	101	0	6	6	113	113			
Maizières-lès-Metz	137	70	22	62	291	221			
Pôles Urbains	238	70	28	66	404	334	1700	95	70 %
Mondelange	31	182	4	4	221	39			
Talange	264	0	53	4	321	321			
Centres Urbains	295	182	57	8	542	360	1060	60	120 %
Ennery	63	0	31	21	115	115			
Richemont	0	0	3	47	50	50			
Ay-sur-Moselle	11	0	6	6	23	23			
Gandrange	2	0	6	57	65	65			
Norroy-le-Veneur	0	0	2	1	3	3			
Trémery	0	0	1	6	7	7			
Semécourt	4	0	2	28	34	34			
Pôles relais et de proximité	80	0	51	166	297	297	660	37	214 %
Antilly	4	0	0	5	9	9			
Argancy	8	4	2	11	25	21			
Hauconcourt	0	0	2	2	4	4			
Chailly-lès-Ennery	0	0	0	21	21	21			
Charly-Oradour	9	0	2	38	49	49			
Flévy	3	0	0	15	18	18			
Fèves	0	0	0	45	45	45			
Malroy	0	0	0	1	1	1			
Plesnois	0	0	0	4	4	4			
Communes rurales	24	4	6	142	176	172	280	16	215 %
Ensemble CC Rives de Moselle	637	256	142	382	1419	1163	3700	206	113%

D'un point de vue global, le résultat d'ensemble de l'EPCI est plutôt bon, avec un taux de réalisation moyen qui dépasse l'objectif de 13 %. Sachant que dans ce total, les opérations au cœur de l'enveloppe urbaine sont comptabilisées au même titre que les opérations en extension, et que celles-ci constituent très probablement une part au moins égale à 13 %, les résultats de l'EPCI sont conformes aux objectifs du SCoTAM sur la période 2015-2019.

En revanche, en analysant les résultats à l'aune de l'armature urbaine, le constat est plus nuancé : plus l'on descend dans l'échelle des polarités, plus les objectifs sont dépassés. Les trois derniers échelons de l'armature urbaine : pôles-relais, pôles de proximité et communes rurales dépassent plus de deux fois leurs cibles. Ajoutons que dans ces communes, la part de logements produits au cœur de l'enveloppe urbaine est plus faible que dans les autres centralités.

LA CONSOMMATION FONCIERE EN HABITAT

La présente étude est basée sur les données cadastrales contenues dans les fichiers fonciers, millésime 2019.

Les destinations des espaces consommés

En 2018, les espaces artificialisés du territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle représentent 27 % du territoire, contre 26 % en 2009, et 22 % en 1999 (estimation).

La surface artificialisée se répartit entre terrains construits (les bâtiments destinés aux activités et à l'habitat) et terrains artificialisés non construits, principalement les routes et voies ferrées, mais aussi certains terrains militaires ou autres, rassemblés sous la terminologie « infrastructures ».

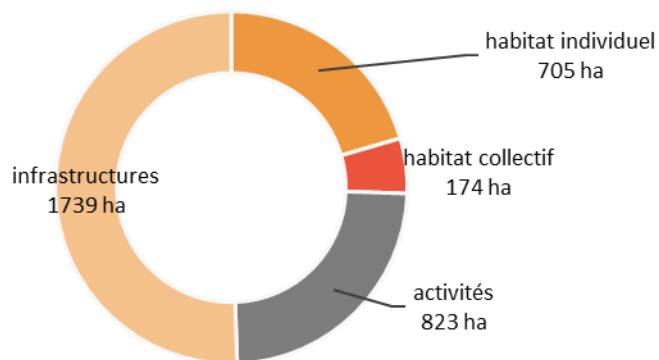
Celles-ci sont très mal connues car elles ne donnent en général pas lieu à prélèvement de l'impôt. Elles ne sont pas non plus toujours cadastrées et sont évaluées essentiellement par déduction. Elles représentent 50 % de la surface artificialisée totale du territoire de Rives de Moselle en 2018.

Les surfaces bâties se répartissent entre surfaces d'habitat et surfaces d'activités. Au sein des parcelles d'habitat, on fait la distinction entre habitat individuel et habitat collectif.

En 2018, la répartition des surfaces artificialisées, construites et non construites est la suivante :

La moitié des surfaces artificialisées dédiée aux infrastructures

Répartition des surfaces artificialisées en 2019 dans la CC Rives de Moselle - source Majic



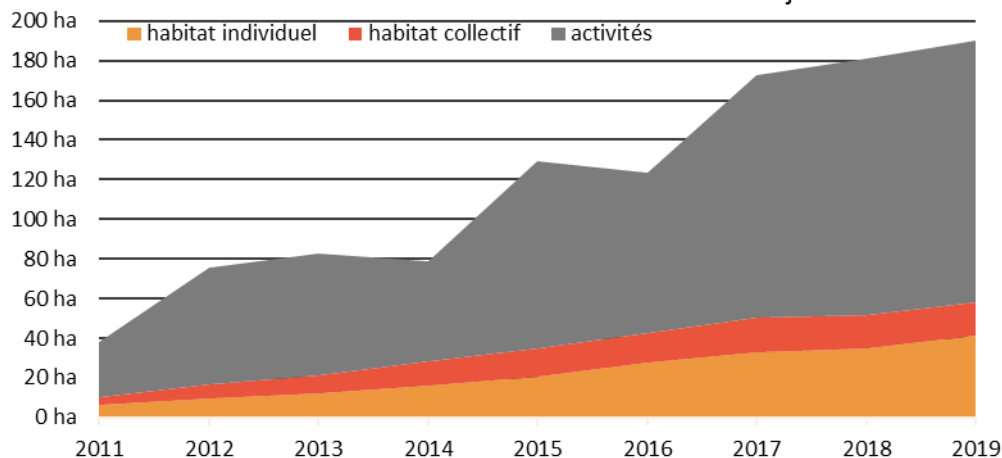
Espaces construits entre 2009 et 2019

Entre 2009 et 2019, la surface construite a été de 190 ha, dont 70 % ont été consacrés aux activités. Cette consommation liée aux activités s'est faite par « à-coups », tout particulièrement en 2011, 2012, 2015 et 2017.

À l'inverse, la consommation à destination de l'habitat, individuel et collectif, est régulière. Mais la proportion annuelle de foncier consommé pour l'habitat collectif montre une tendance à la baisse. Ceci impacte très probablement la densité des logements construits. Or, le SCoTAM affiche des objectifs en termes de densité dans la production de logements. Le recours à l'habitat collectif constitue un atout pour les atteindre.

Des consommations régulières pour l'habitat collectif et individuel

Cumul des consommations foncières de 2010 à 2019 - source Majic



Densité des logements construits

Le SCoTAM prévoit des objectifs de densité minimale à respecter dans les secteurs d'extension de l'urbanisation. Ces objectifs de densité sont modulés par commune en fonction de son rang dans l'armature urbaine.

Densité brute* observée pour les logements produits entre 2000 et 2019 (nombre de logements par hectare)

catégorie	commune	Objectif densité brute du SCoTAM	densité brute 2009-2014	densité brute 2015-2019
pôle urbain d'équilibre	Hagondange	35	32	58
<u>pôle urbain d'équilibre</u>	<u>Maizières-lès-Metz</u>	<u>35</u>	<u>47</u>	<u>26</u>
centre urbain de service	Mondelange	30	46	44
centre urbain de service	Talange	30	47	56
pôle relais	Ennery	25	21	22
<u>pôle relais</u>	<u>Richemont</u>	<u>25</u>	<u>28</u>	<u>14</u>
pôle de proximité	Ay-sur-Moselle	20	38	35
pôle de proximité	Gandrang	20	21	19
pôle de proximité	Norroy-le-Veneur	20	30	11
pôle de proximité	Semécourt	20	35	17
pôle de proximité	Trémery	20	41	17
<u>non polarisée</u>	<u>Argancy</u>	<u>20</u>	<u>17</u>	<u>15</u>
non polarisée	Charly-Oradour	20	13	20
non polarisée	Fèves	20	22	16
<u>non polarisée</u>	<u>Flévy</u>	<u>20</u>	<u>23</u>	<u>15</u>
non polarisée	Hauconcourt	20	51	34
<u>non polarisée</u>	<u>Plesnois</u>	<u>20</u>	<u>24</u>	<u>9</u>
non polarisée<500	Antilly	15	11	9
non polarisée<500	Chailly-lès-Ennery	15	11	12
non polarisée<500	Malroy	15	11	4
Ensemble CCRM			32	22

Source : fichiers fonciers, calculs Aguram (*Densité brute = le nombre de logements / la surface brute d'assiette (en ha)).

Les résultats sont contrastés. Certaines communes améliorent leurs résultats quand d'autres les détériorent. **Ainsi, la densité brute est passée de 32 logements par ha sur la période 2009-2014, à 22 logements par ha sur la période 2015-2019.** Cela questionne d'autant plus que le SCoTAM a été approuvé en 2014, et est exécutoire depuis 2015.

Ainsi, seules 4 communes sur 20 atteignent ou dépassent les objectifs affichés. 9 sont nettement en dessous de ces derniers, et 7 en sont proches.

Néanmoins, il convient de relativiser ces résultats, notamment pour les petites communes qui, pour certaines, ont produit peu de logements sur la période, rendant les « rééquilibrages » difficiles. Il faudra nécessairement rester vigilant sur ce point à l'avenir.

Outre l'atteinte des objectifs du SCoTAM, rappelons que le foncier est une ressource limitée. Utiliser du foncier pour produire du logement, mais aussi de l'activité, réduit d'autant les surfaces agricoles et les espaces naturels. Chaque nouveau lotissement hypothèque un peu plus l'avenir des futures générations.

Il existe d'autres solutions, autres que l'habitat pavillonnaire, pour produire du logement, en jouant sur la forme urbaine (habitat en bande), ou sur la densification (Bimby ou Bimfy).

Densité brute observée pour les logements produits entre 2015 et 2019 (nombre de logements par hectare)

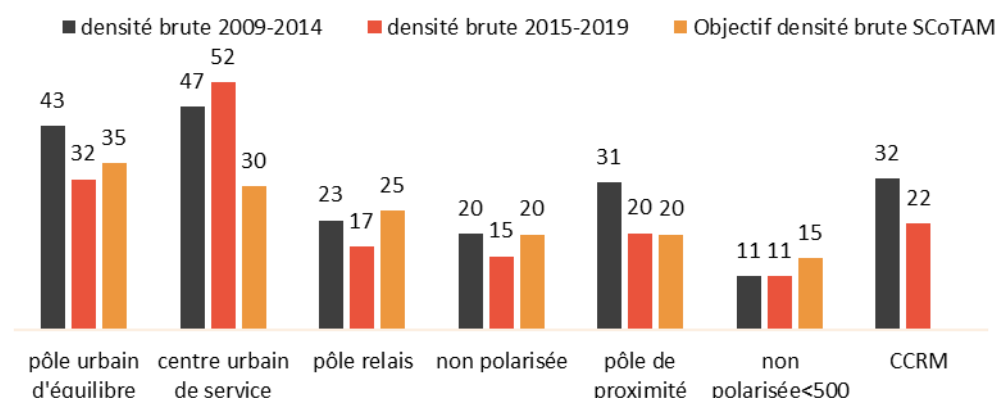
Période 2015-2019	2015-2019 total	2015-2019 collectif	2015-2019 individuel
centre urbain de service	52	66	33
non polarisée	15	74	13
non polarisée<500	11	30	10
pôle de proximité	20	67	16
pôle relais	17	48	14
pôle urbain d'équilibre	32	58	19
Ensemble CCRM	22	60	15

Source : fichiers fonciers, calculs Aguram

Une diminution de la densité ces dernières années

Densité brute observée dans la CCRM selon les polarités du Scotam

source Fichiers fonciers



LES PROJETS DES COMMUNES

Ce recensement des projets des communes a été réalisé à partir des opérations mentionnées par les communes, lors des entretiens réalisés, ou communiqués à la suite de ces entretiens. Il est susceptible d'être modifié.

Commune	Logements prévus	Dont log. sociaux	Dont acc. sociale	Description	Temporalité	PLH envisagé
Antilly	16	0		Lotissement privé	En cours	2017-2023
Argancy	30	0		Collectif à Rugy	En cours	2017-2023
Ay-sur-Moselle	0	0				
Chailly-lès-Ennery	0	0				
Charly-Oradour	3			Maisons individuelles	En cours d'instruction	2017-2023
	9			Maisons individuelles	Court terme	2023-2029
Fèves	0					
Flévy	inconnu			Projet de lotissement	Court terme	2023-2029
Ennery	45			Fin tranche 5 ZAC des Begnennes	En cours	2017-2023
	3			Granges à réhabiliter en diffus	En cours	2017-2023
	inconnu			Réhabilitation d'un bâtiment du château	inconnue	
Gandrange	65	65		Résidence intergénérationnelle	En cours	2017-2023
	200	40 à 60		Site ArcelorMittal	Court terme	2023-2029
	8			Opération Blue	Court terme	2023-2029
	20			Collectif rue des Chenevières	Court terme	2023-2029
Hagondange	38			Un immeuble de 34 logements et 4 maisons individuelles rue de la gare	Court terme	2023-2029
	24			Engel Park rue Wilson	En cours	2017-2023
	50			Eugénie rue de Metz	En cours	2017-2023
	12			101 rue de Metz : 9 appartements et 3 maisons	Court terme	2023-2029
Hauconcourt	0					
Maizières-lès-Metz	240	55		Requalification du site Eiffel	Court terme	2023-2029
	350			Requalification d'une partie de la ZIL Nord (maîtrise foncière en cours)	Court terme	2023-2029

	350-400			Requalification du site accueillant l'usine Kronimus		2029-2035
	50			Sur le site de l'ancien Lidl, « Cœur de Ville »	En cours	2017-2023
Malroy	0					
Mondelange	42	42		Rue des Artisans, résidence seniors dépendants	Court terme	2023-2029
	26		26	PSLA rue des Artisans Vilogia	Court terme	2023-2029
	48	48		Rue d'Amnéville-logiest	Court terme	2023-2029
	74			Gérés par la commune, rue de la Gare	En cours	2017-2023
	63	63		Rue de la Gare, par 3F Grand Est	En cours	2017-2023
	41			Rue de la Gare	En cours	2017-2023
	40		40	SCCV Sainte Marie – 400 rue de Metz	Court terme	2023-2029
	23			Locatif privé rue du Cimetière	Court terme	2023-2029
	32	32		1 rue des Ponts, négociation en cours pour démolition	Court terme	2023-2029
	14	14		66 rue de la gare, négociation en court pour démolition	Court terme	2023-2029
	25	25		42 rue de Boussange, convention rue de Boussange	Court terme	2023-2029
	6			Diffus, secteur convention EPFL	Court terme	2023-2029
Norroy-le-Veneur	23			Collectif privé à Bellevue	En cours	2017-2023
Plesnois	15			Lotissement privé	Court terme	2023-2029
	20	éventuel	éventuel	Collectif T2/T3	Moyen terme	2029-2035
Richemont	35			Lotissement privé	Court terme	2023-2029
Semécourt	Inconnu			Lotissement privé « Le Breuil »	Court terme	2023-2029
	inconnu			Lotissement privé « face à Damiani »	Court terme	2023-2029
Talange	390			ZAC des Usènes, 350 collectifs et 40 pavillons	Court terme	2023-2029
	29			Ilôt Pasteur	Court terme	2023-2029
	27			Rue Jean Moulin	En cours	2017-2023
	136			Domaine du Port phase 2 (16 villas, 42 pavillons et 78 collectifs)	En cours + court terme	2017-2023 et 2023-2029
Trémery	15			Collectifs dans une dent creuse	En cours	2017-2023
	75			Lotissement communal qui a pris du retard	Court terme	2023-2029

Synthèse

Temporalité / PLH	Total des Logements prévus	Dont logements sociaux	Dont accession sociale
2017-2023	529	128	
2017-2023 et 2023-2029 ?	136		
2023-2029	1677	221	66
2029-2035	420	0	0
Total général	2762	349	66

Polarité du SCoTAM	Temporalité / PLH	Total des Logements prévus	Dont logements sociaux	Dont accession sociale
pôle urbain d'équilibre		1164		
	2017-2023	124		
	2023-2029	640		
	2029-2035	400		
centre urbain de service		1016	224	66
	2017-2023	205	63	
	2017-2023 et 2023-2029 ?	136		
	2023-2029	675	161	66
pôle relais		83		
	2017-2023	48		
	2023-2029	35		
pôle de proximité		406	125	
	2017-2023	103	65	
	2023-2029	303	60	
		93	0	0
non polarisées				
	2017-2023	49	0	
	2023-2029	24		
	2029-2035	20	0	0

Pour la période 2023-2029, qui correspondrait au prochain PLH, les communes planifieraient un total de 1 813 logements, dont 221 clairement affichés aujourd’hui comme locatifs sociaux et 66 en accession sociale. Ce chiffre est provisoire. Plusieurs grandes opérations d’urbanisation n’ont à ce jour pas encore affiné leur programmation. Par ailleurs, plusieurs communes ont des projets de lotissements, mais encore trop inaboutis pour présenter un volume de logements. Ainsi, les projets des plus petites polarités sont légèrement sous-évaluées (d’environ 50/60 logements, soit 3 lotissements).

Pour l’heure, pour ce prochain PLH, le constat est un recentrage de la production de logements en direction des polarités supérieures, ce qui est conforme aux objectifs affichés par le SCoTAM. Pour les plus petites polarités, notamment les pôles de proximité, le volume important est centré à Gandrange, et s’explique par un projet de reconversion de friche ArcelorMittal.

Ces éléments seront affinés et arbitrés dans l’étape suivante, l’élaboration du document d’orientations.

Constats

- ✓ Une production qui dépasse nettement les objectifs du PLH, en particulier dans les centres urbains et les pôles-relais, et qui remonte à partir de 2017
- ✓ Une production qui, en prenant en compte la définition de la production de logements dans le Scotam révisé, n'est pas trop éloignée des objectifs cibles dévolus à l'EPCI
- ✓ Une vigilance nécessaire à avoir pour certaines communes : communes rurales, pôles-relais et pôles de proximité, à la fois sur le niveau de production et la consommation foncière, qui dépasse les seuils du SCoTAM
- ✓ Les communes planifieraient un total de 1 813 logements, dont 221 clairement affichés aujourd'hui comme locatifs sociaux et 66 en accession sociale. Ce chiffre est provisoire : il est sous-évalué pour les petites polarités et les programmations des grandes opérations d'urbanisation ne sont pas affinées

Enjeux

- ✓ Veiller à maintenir un niveau de production en phase avec les objectifs du Scotam, tout en répondant à la demande forte sur le territoire, en jouant sur la densification et la forme urbaine, et en tenant compte de l'aspect mobilité
- ✓ Arbitrer et phaser les opérations de logements, notamment pour les communes rurales, pôles-relais et pôles de proximité, afin d'afficher des objectifs réalistes dans le prochain PLH
- ✓ Economiser le foncier en sortant du schéma systématique de l'habitat pavillonnaire en parcelles à bâtir, et anticiper les nouveaux besoins liés au changement climatique dans les constructions et les formes urbaines
- ✓ Arbitrer et phaser la production de logements
- ✓ Produire du logement économe en consommation énergétique, en lien avec la fiche action 27 du PCAET

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes
de Rives de Moselle
1, place de la Gare - CS 40303
57280 Maizières-lès-Metz
03 87 51 77 02

www.rivesdemoselle.fr

Conception et réalisation :

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

www.aguram.org



@agenceaguram