

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
RIVES DE MOSELLE  
2024 >>> 2029

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

## DOCUMENT D'ORIENTATIONS

RIVES DE  
MOSELLE  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

AGURAM  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMERATIONS DE MOSELLE

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

## SOMMAIRE

---

◆ Préambule	p 5
◆ Méthodologie et partis pris	p 7
◆ Scénario de développement à horizon 2029	p 11
◆ Orientations stratégiques	p 33

### **ORIENTATION 1 :**

Accompagner le développement résidentiel pour préserver la ressource foncière	p 35
---	------

### **ORIENTATION 2 :**

Diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels	p 39
--	------

### **ORIENTATION 3 :**

Poursuivre la requalification du parc de logements existants et la valorisation du cadre de vie	p 41
---	------

### **ORIENTATION 4 :**

Répondre aux besoins des publics spécifiques	p 45
--	------

### **ORIENTATION 5 :**

Animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat	p 48
--	------

◆ Annexes	p 51
-----------	------

Projets de développement des communes	p 51
---------------------------------------	------

Coups partis	p 55
--------------	------

## PREAMBULE

---

Le document d'orientations constitue la deuxième étape dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de la Communauté de communes Rives de Moselle. Il s'agit d'un document stratégique qui reflète les choix portés par l'intercommunalité dans sa volonté d'offrir à ses habitants des réponses dans le domaine du logement en adéquation avec leurs besoins. Il est adossé aux objectifs de développement établis par le SCoTAM afin de construire une politique de l'habitat cohérente, conformément à ses préconisations et orientations.

Dans le respect de la verticalité des documents d'urbanisme et des normes en vigueur, le PLH doit avant tout emporter l'adhésion des acteurs locaux pour être pleinement opérationnel. Il doit en particulier permettre de structurer des rapports entre l'intercommunalité et ses communes membres en matière de politique de l'habitat par une mise en cohérence de leurs actions respectives visant la réalisation d'objectifs communs, notamment au travers de l'articulation entre le PLH et les PLUs communaux.

Ce document s'appuie sur les travaux réalisés lors de la phase de diagnostic qui a permis de mettre en évidence et de partager les points saillants et les principaux enjeux en matière de politique de l'habitat, dans le prolongement naturel des entretiens menés auprès des 20 communes de l'intercommunalité.

Il est construit également à partir des échanges issus de 5 ateliers de travail participatifs mêlant des élus et techniciens des communes, des acteurs du logement et partenaires socio-professionnels. Des séances de travail ont, par ailleurs, permis de définir le cadre dans lequel s'inscrire et les attendus liés au contenu du présent document. Celui-ci est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté.

Les orientations générales retenues constituent la clé de voûte de la stratégie territoriale en matière d'habitat de la Communauté de communes Rives de Moselle et donnent à voir les priorités arrêtées par les élus locaux pour les 6 prochaines années.

Ces orientations s'articulent autour des axes suivants :

- ◆ accompagner le développement résidentiel en préservant la ressource foncière ;
- ◆ diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels ;
- ◆ poursuivre la requalification du parc de logements existants ;
- ◆ répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- ◆ animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat.

Dans la troisième et dernière phase de travail, ces cinq axes seront déclinés en actions afin de présenter les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle.

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Méthodologie et partis pris

## PROJETS ET INTENTIONS DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES : UN RECENSEMENT PRAGMATIQUE

Durant l'exercice d'élaboration du présent document, les élus n'ont pas souhaité revisiter les projections prévalant sur le territoire intercommunal, celles-ci étant cadrées par le SCoTAM. Les choix politiques retenus à cette échelle correspondent, en effet, au développement démographique envisagé pour l'ensemble des intercommunalités avec un objectif d'accueil de 22 000 habitants à horizon 2032. Les besoins en logements sur les 18 années de mise en œuvre du SCoTAM sur la période 2015-2032 sont calibrés à 32 500 unités, répartis entre les différentes intercommunalités, - en l'occurrence 3 700 logements pour le territoire de la CC Rives de Moselle -. Il a donc été convenu de respecter ce cadre et de s'y inscrire, dans le prolongement du précédent PLH.

Une analyse pragmatique et partagée des enjeux en matière d'habitat a, par ailleurs, été mise en évidence lors des différentes étapes de travail :

- ◆ durant l'élaboration du diagnostic, les représentants des 20 communes de l'EPCI ont été systématiquement rencontrés et/ou auditionnés. Ces échanges avec les Maires, les élus référents et les services techniques municipaux ont permis de recueillir des éléments affinés concernant les projets et intentions de développement en matière d'habitat<sup>1</sup>, en lien avec les potentiels de construction. Les contraintes à ce développement ont également été mises à plat pour les communes disposant de très faibles capacités d'extension urbaine.

Ces entretiens ont été menés au cours de l'été 2021 par l'Aguram. Les communes sont également rencontrées par les services communautaires de la Communauté de communes Rives de Moselle. Ces échanges ont ainsi permis d'identifier :

- ◆ les projets engagés dont la livraison est prévue avant la période de mise en œuvre officielle de ce nouveau PLH qui court de 2024 à 2029 considérés comme des « coups partis » ;
- ◆ les projets d'habitat devant donner lieu à des réalisations de logements neufs entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2029 correspondant à la période d'application du PLH soit 6 années ;
- ◆ les projets susceptibles de se dérouler en plusieurs phases, empiétant partiellement sur la période d'application du PLH : en accord avec les communes concernées, seul le volume de logements prévisionnels imputables à cette période a été pris en compte ;
- ◆ les emprises foncières et les bâtiments en reconversion (changement d'usage) susceptibles d'accueillir des projets d'habitat ont été intégrés, sous réserve que la temporalité liée à la mise en œuvre des projets puisse être déclinée et qu'elle soit effective durant la période de mise en œuvre du PLH ;
- ◆ les projets susceptibles d'être réalisés après le 31 décembre 2029, au-delà de la date de fin de validité du PLH, n'ont pas été retenus.

Ces éléments ont été vérifiés et stabilisés avec les communes, en lien avec les documents d'urbanisme communaux en vigueur.

Ils ont été complétés par les services communautaires de l'EPCI pour permettre leur bonne articulation avec les projets d'aménagement (Site des Portes de l'Orne notamment) et compétences (instruction des autorisations d'urbanisme) portés à l'échelle intercommunale ou supra.

<sup>1</sup> Voir document en annexes, rubrique « Projet de développement des communes ».

Une pré-programmation pour les 6 prochaines années a ainsi été établie : les projets et opérations recensés auprès des équipes municipales, susceptibles d'être réalisés au cours du PLH, représentent un potentiel de 1 728 logements soit en moyenne 288 logements par an<sup>2</sup>. Ce potentiel doit être compatible avec l'enveloppe de logements fixée par le SCoTAM de 3 700 logements sur la période 2015-2032 soit 18 ans, dont ont été déduits les « coups partis » entre le 1<sup>er</sup> février 2015 - date exécutoire du premier SCoTAM - et le 31 décembre 2022<sup>3</sup>. A titre théorique, la production moyenne annuelle attendue de logements, rapportée à l'enveloppe globale allouée à la collectivité, devrait être de l'ordre de 205 logements par an. Cette moyenne doit, naturellement, être adossée à la réalité du territoire sans nécessairement correspondre à une production linéaire.

Ce calibrage chiffré correspond à une jauge estimative, pouvant évoluer dans les années à venir. Il s'agit donc d'un volume permettant d'approcher globalement les objectifs en termes de production de logements. A partir de ces objectifs et lors de la mise en œuvre du PLH, un bilan annuel étayé ainsi qu'un bilan à mi-parcours permettront de disposer d'un suivi régulier pour réorienter, si nécessaire et dans le respect des équilibres à préserver, une partie des intentions en termes de programmation.

Ces objectifs quantitatifs de production de logements ne recouvrent, par ailleurs, qu'un aspect des exigences liées au présent document. Leur mise en adéquation, d'un point de vue qualitatif - par statuts d'occupation et typologies - avec les besoins des ménages, constitue un autre angle d'approche essentiel.

<sup>2</sup> Voir document en annexes, rubrique « Projet de développement des communes ».

<sup>3</sup> Les « coups partis » correspondent au nombre de permis de construire délivrés entre ces deux dates (source : Communauté de communes Rives de Moselle – service instruction des autorisations d’urbanisme).

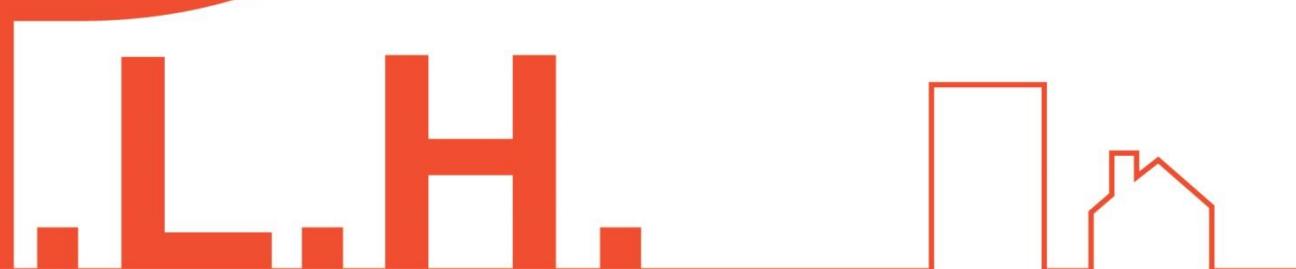
## UNE APPROCHE PARTAGEE REPOSANT SUR UNE CONCERTATION TECHNIQUE ET POLITIQUE

L'élaboration de ce document s'est également appuyée sur l'organisation de 6 ateliers de travail collaboratifs, mis en place entre septembre 2022 et avril 2023. Ces espaces de dialogue et de co-construction ont permis aux élus et techniciens des communes, acteurs du logement et partenaires socio-professionnels de réagir et de contribuer aux propositions élaborées, dans une recherche de pragmatisme et de prise en compte des réalités de terrain.

Ceux-ci ont été organisés à partir des différents enjeux identifiés lors de la phase de diagnostic, autour des questions suivantes :

- ◆ **Atelier n°1 du 27 septembre 2022 : « Comment poursuivre la modernisation du parc ancien privé et public ? »**
- ◆ **Atelier n°2 du 29 septembre 2022 : « Comment répondre aux besoins en logements accessibles et consolider la production en logements locatifs sociaux ? »**
- ◆ **Atelier n°3 du 4 octobre 2022 : « Quelles priorités et quelles réponses en matière de logements spécifiques ? »**
- ◆ **Ateliers n°4 du 5 octobre 2022, n°5 du 19 avril 2023 et n°6 du 21 juin 2023 réservés aux communes : « Comment définir et adapter les objectifs de développement de l'offre de logements ? »**

La contribution des acteurs et l'animation de ces ateliers ont permis de partager des éléments de diagnostic et de faire émerger des pistes de travail. Le scénario de développement d'ici à 2029 a fait l'objet de deux réunions dédiées pour étayer et mettre à plat le projet politique porté par les représentants de la CC Rives de Moselle. Une réunion de travail spécifique a été organisée avec les élus le 21 juin 2023 pour co-construire et partager ce document d'orientations.



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Scénario de développement à horizon 2029

## UNE ARTICULATION ENTRE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION MESSINE (SCOTAM) ET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH de la Communauté de communes Rives de Moselle s'inscrit dans le cadre des prescriptions imposées par le SCoTAM, document d'urbanisme en vigueur, de rang supérieur. Approuvé en novembre 2014, puis révisé, celui-ci est exécutoire depuis août 2021. Il définit les grandes orientations avec lesquelles le PLH doit être compatible.

Les dispositions réglementaires inhérentes au SCoTAM déterminent le cadre dans lequel s'inscrivent les choix portés dans le PLH.

Le SCOT de l'agglomération messine fixe un objectif global de réduction de la consommation annuelle d'espace équivalent à 50%. Cette limitation de la consommation d'espace est évaluée à 112 hectares par an. Pour la période 2015-2032, l'objectif de consommation foncière retenu pour le développement résidentiel et économique est fixé à 62 ha/an.

Afin de couvrir les besoins démographiques du territoire, un objectif de production de 32 500 logements est établi pour la période 2015-2032, soit 18 ans. Un nombre de logements est attribué à chaque EPCI puis décliné selon les strates de l'armature urbaine au sein de chaque intercommunalité. 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. Cette production sera répartie de manière à assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation et à maintenir, dans la mesure du possible, les équilibres existants sur le territoire du SCoTAM.

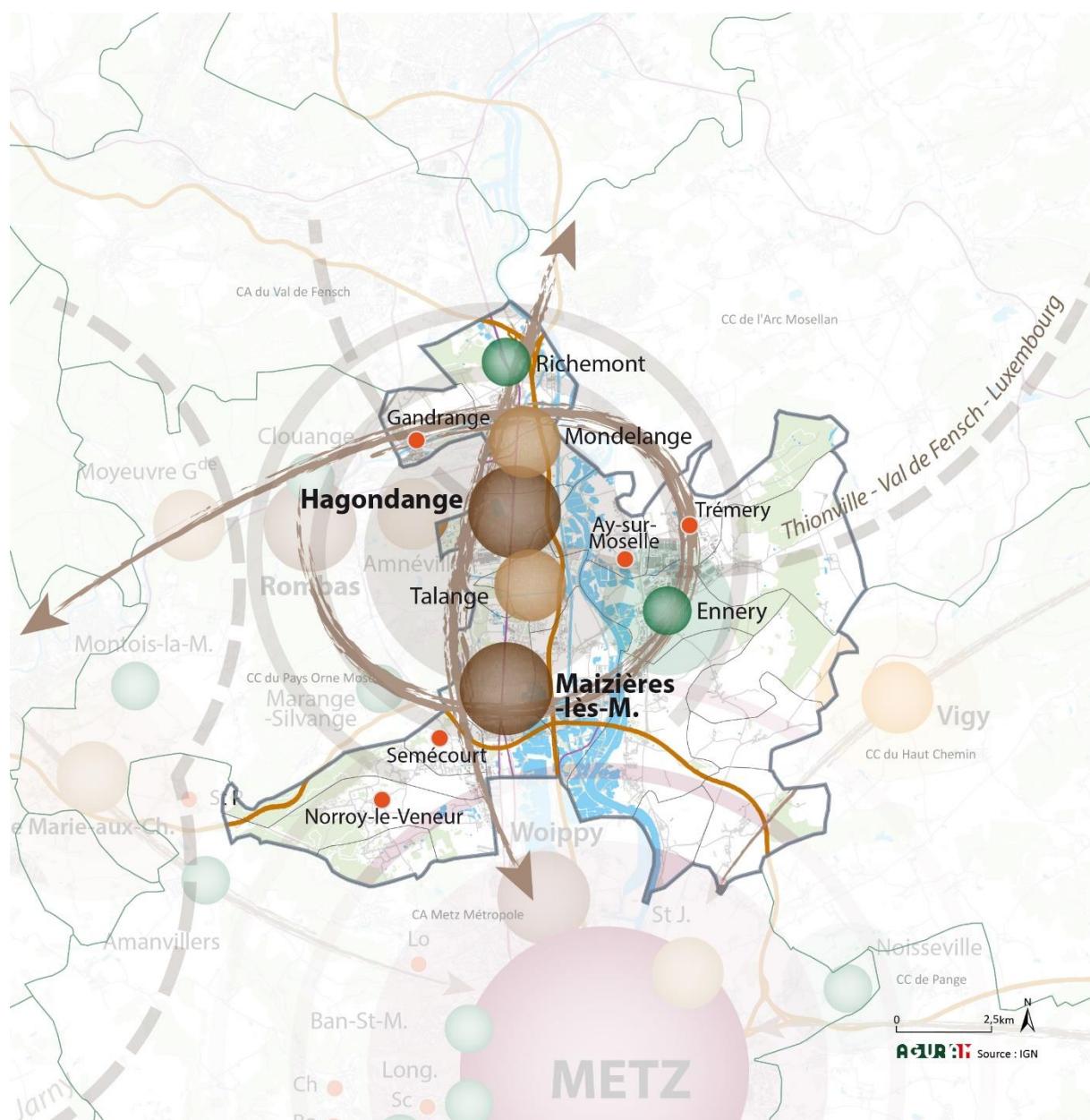
Les communes de la Communauté de communes Rives de Moselle sont inscrites dans l'armature urbaine du SCoTAM et se répartissent comme suit :

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

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

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

### Armature urbaine du territoire de la CC Rives de Moselle selon le SCOTAM



Le tableau indicatif suivant précise, par ailleurs, pour chaque commune, l'objectif de production de logements qui pourra être considéré afin que les choix effectués par les communes n'entrent pas en contradiction avec les objectifs généraux du SCoTAM. Ce tableau est à l'origine de la détermination, par agrégation des chiffres communaux, des objectifs de logements à produire pour l'EPCI.

<b>Communes</b>	<b>Objectif cible communal Période 2015-2032 (en nombre de logements)</b>
<b>Hagondange</b>	834
<b>Maizières-lès-Metz</b>	867
<b>Pôles urbains d'équilibre</b>	<b>Total : 1700 logements</b>
<b>Mondelange</b>	509
<b>Talange</b>	554
<b>Centres urbains de services</b>	<b>Total : 1060 logements</b>
<b>Ay-sur-Moselle</b>	95
<b>Ennery</b>	116
<b>Gandrange</b>	132
<b>Norroy-le-Veneur</b>	68
<b>Richemont</b>	140
<b>Sémécourt</b>	55
<b>Trémery</b>	51
<b>Pôles relais et de proximité</b>	<b>Total : 660 logements</b>
<b>Antilly</b>	6
<b>Argancy</b>	66
<b>Chailly-lès-Ennery</b>	16
<b>Charly-Oradour</b>	28
<b>Fèves</b>	44
<b>Flévy</b>	28
<b>Hauconcourt</b>	30
<b>Malroy</b>	22
<b>Plesnois</b>	36
<b>Communes périurbaines et rurales</b>	<b>Total : 280 logements</b>
<b>Ensemble CC Rives de Moselle</b>	<b>Total : 3 700 logements</b>

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 ou friches urbaines et industrielles,
- ◊ restructurant du bâti ancien, impliquant ou non des transformations d'usage,
- ◊ densifiant l'enveloppe urbaine.

Notons que le SCoTAM prévoit, dans les nouvelles dispositions du document exécutoire depuis août 2021, un maintien de l'objectif de réduction de la consommation foncière de 50 % assorti d'une disposition complémentaire : un effort sera, en effet, demandé aux EPCI pour qu'un pourcentage de la production de logements soit planifié dans l'enveloppe urbaine existante. Ce nouvel objectif chiffré s'élève à 25 % pour la CC Rives de Moselle. Il participe d'une volonté collective d'affirmation des projets en renouvellement urbain et d'intensification urbaine.

Pour tendre vers cet objectif, les valeurs suivantes ont été retenues pour le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle :

EPCI	Part de logements à créer en renouvellement urbain/densification (en %)	Surface maximale retenue pour le développement résidentiel en extension (en ha)
CCRM	25	96

Le SCoTAM n'a pas souhaité identifier les dents creuses, les potentiels de renouvellement urbain, sur chaque commune ou EPCI car ces disponibilités évoluent constamment dans le temps. A fortiori, il n'a pas voulu évaluer le nombre de logements réalisables sur chacun de ces sites. Par contre, il impose aux EPCI de faire cette analyse avant d'utiliser du foncier naturel, agricole ou forestier. La part de logements à produire dans l'enveloppe urbaine prise en compte signifie que les EPCI doivent trouver un moyen de réaliser des logements en densification pour au moins cette part. Cependant, chaque EPCI est encouragé à faire encore mieux s'il en a la possibilité.

Même si les objectifs d'économie de foncier ont été calculés pour être cohérents avec les objectifs de production de logements, ces deux objectifs sont désormais décorrélés dans la mise en œuvre du SCoTAM. **Chaque EPCI (ou commune) doit atteindre son objectif de logements, d'une part et son objectif d'économie de foncier, d'autre part.** Ainsi, les logements créés sur les friches ou en renouvellement urbain/densification d'une manière générale, sont comptabilisés dans les objectifs de logements mais ne constituent pas une consommation foncière qui serait mise au passif de l'EPCI.

Pour chaque EPCI, deux enveloppes sont déterminées :

- une surface consommable dans les polarités (coeur d'agglomération, pôles urbains d'équilibre, centres urbains de services, bourgs-centres, pôles relais et pôles de proximité) ;
- une surface consommable dans les communes périurbaines et rurales.

Cette enveloppe se décline comme suit, pour les communes de la Communauté de communes Rives de Moselle, sur la période 2015-2032 :

Communes	Surface plafond des extensions (ha)
Antilly	0,3
Argancy	2,5
Ay-sur-Moselle	3,6
Chailly-lès-Ennery	0,8
Charly-Oradour	1,1
Ennery	3,5
Fèves	1,7
Flévy	1,1
Gandrange	5
Hagondange	17,9
Hauconcourt	1,1
Maizières-lès-Metz	18,6
Malroy	1,1
Mondelange	12,7
Norroy-le-Veneur	2,5
Plesnois	1,4
Richemont	4,2
Semécourt	2,1

Talange	13,8
Trémery	1,9

Pour ce faire, chaque EPCI, en lien avec ses communes, devra définir son enveloppe urbaine : celle-ci est constituée du territoire urbanisé dans une continuité surfacique formée par le bâti, les rues, les espaces publics et les équipements. Elle comprend les espaces qui leur sont associés tels que les jardins et les espaces de stationnement. La délimitation de l'enveloppe urbaine a pour objectif de distinguer les aménagements et projets de développement qui relèvent d'une démarche d'intensification urbaine (renouvellement urbain, densification) de ceux réalisés en extension (consommation d'espaces agricoles ou naturels).

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

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

Centralités	Densité
Pôle urbain d'équilibre	35 logements/ ha
Centre urbain de services	30 logements/ ha
Pôle relais	25 logements/ ha
Pôle de proximité	20 logements/ ha
Commune périurbaine et non polarisée > 500 habitants	
Commune périurbaine et rurale < 500 habitants	15 logements/ ha

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

Le SCoTAM se fixe également 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 SCoTAM indique que la proportion de petits logements (jusqu'au T2) sera renforcée dans les polarités intermédiaires tandis que les grands logements (T3 et plus) le seront notamment dans les pôles urbains d'équilibre.

L'offre locative sera étoffée dans les pôles relais, centres urbains de services 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 séniors 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 - en l'occurrence la commune de Mondelange -, de répondre à leurs obligations légales ;
- ◇ permettre aux communes SRU ayant atteint leurs obligations, de maintenir une production de logements sociaux afin de conforter le taux réglementaire en vigueur : sont ainsi concernées les communes de Hagondange, Maizières-lès-Metz et Talange ;
- ◇ développer une offre locative aidée dans d'autres polarités, en tenant compte du niveau d'équipements, de services 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 marché tendu. Cela repose sur 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 des performances énergétiques 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.

Les travaux collaboratifs réalisés entre l'AGURAM, chargée de l'élaboration du présent PLH, de la Communauté de communes Rives de Moselle, maître d'ouvrage, de ses communes membres, des acteurs du logement et acteurs socio-professionnels ont permis de prendre pleinement en compte les dispositions inhérentes au SCoTAM, dans un souci constant d'articulation et d'ancrage avec les réalités locales et de priorisation de l'action.

**SYNTHESE DES PRECONISATIONS DU SCOTAM ET DE LEURS TRADUCTIONS SUR LE TERRITOIRE  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RIVES DE MOSELLE**

**CCRM : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ISSUS  
DES DISPOSITIONS DU SCOTAM ET DU PLH**

<b>DOO - 3 700 logements</b>		
<b>Objectifs - période 2015 - 2032 (18 ans)</b>		
<b>Commune/Position dans l'armature urbaine</b>	<b>valeur cible</b>	<b>production théorique moyenne annuelle</b>
<b>POLES URBAINS D'EQUILIBRE</b>		
Hagondange	834	46
Maizières-lès-Metz	867	48
<b>CENTRES URBAINS DE SERVICES</b>		
Mondelange	509	28
Talange	554	31
<b>POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE</b>		
Ennery	116	6
Richemont	140	8
Ay-sur-Moselle	95	5
Gandrange	132	7
Norroy-le-Veneur	68	4
Trémery	51	3
Semécourt	55	3
<b>COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES</b>		
Antilly	6	0
Argancy	66	4
Hauconcourt	30	2
Chailly-lès-Ennery	16	1
Charly-Oradour	28	2
Flévy	28	2
Fèves	44	2
Malroy	22	1
Plesnois	36	2
<b>TOTAL</b>	<b>3 697</b>	<b>205</b>

NB : les légers écarts de chiffres proviennent des arrondis liés au lissage de la production de logements dans le temps.

## LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT A HORIZON 2029 : LES PRINCIPAUX ENJEUX

La programmation globale de logements atteste de la volonté de développement du territoire. Elle ne constitue toutefois qu'un élément partiel des réponses attendues dans ce type de démarche, devant permettre d'ajuster les choix retenus en matière d'offre de logements, en adéquation avec les besoins des ménages. Les modes de développement envisagés, en renouvellement urbain et en extension urbaine, attestent également de partis pris évidents, dans un souci de réduction de la consommation foncière. Les choix qui sous-tendent ainsi ces objectifs, corroborés par la volonté des élus, reposent sur différents enjeux essentiels :

- ◊ adopter un scénario de développement réaliste qui permette de conforter la structuration du territoire et d'accompagner la croissance démographique régulière enregistrée ces dernières années ;
- ◊ adapter la production de logements aux capacités de développement existantes et aux contraintes de certaines communes, dans un souci de prise en compte des disparités locales ;
- ◊ corrélérer deux modes d'intervention différents : renouvellement urbain et extension urbaine, en ajustant les réponses « logement » au contexte communal dans lequel émergent les projets ;
- ◊ maîtriser la consommation foncière et densifier les opérations ;
- ◊ concilier le développement de l'offre de logements avec la requalification du parc existant ;
- ◊ calibrer la production de logements pour limiter les effets de concurrence entre l'offre de logements neufs et le parc ancien et maîtriser l'augmentation de la vacance ;
- ◊ produire une offre de logement adaptée, prenant en compte les besoins des familles issues du territoire et des territoires mitoyens ; répondre aux évolutions sociétales (demande en petits logements, desserrement des ménages) ;
- ◊ poursuivre le développement de la production de logements sociaux pour répondre aux besoins identifiés et aux objectifs SRU ;
- ◊ répondre aux besoins en logements et hébergement pour les publics spécifiques.

## LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT A HORIZON 2029 : ATTEINDRE LES 55 000 HABITANTS SUR LE TERRITOIRE

La population de l'EPCI est en constante augmentation au regard de l'attractivité du territoire et cette croissance est amenée à se poursuivre dans les prochaines années, en lien avec plusieurs points :

- ◊ La croissance économique luxembourgeoise, qui génère elle-même de forts besoins en main d'œuvre française. De plus en plus d'actifs travaillant au Luxembourg s'installent dans l'EPCI, situé le long des axes ferroviaires et autoroutiers ;
- ◊ La proximité des bassins d'emplois de Metz et Thionville
- ◊ Le dynamisme économique des zones d'activités situées sur le territoire de l'EPCI (davantage d'emplois que d'actifs sur le territoire) ;
- ◊ L'attractivité résidentielle du secteur ;
- ◊ L'arrivée de l'hôpital sur la commune de Maizières-lès-Metz ;

La progression démographique constatée entre 2014 et 2020 était de + 0,6 % par an et la demande en logement sur le territoire ne cesse d'augmenter.

Rives de Moselle est ainsi passée de 50 146 habitants en 2009, à 50 951 en 2014 pour atteindre finalement 52 774 habitants en 2020.

**Rives de Moselle s'est fixé comme objectif d'atteindre une population de 55 000 habitants d'ici à la fin du PLH. Cela correspond à une évolution démographique annuelle de +0,75%.**

## COMPATIBILITE ENTRE SCOTAM ET PLH

Le tableau page suivante reprend les objectifs déclinés dans le SCoTAM globalement et par strate de l'armature urbaine. Il précise les objectifs indicatifs à la commune.

Ce tableau décline également le nombre de logements en « coups partis » entre le 1<sup>er</sup> février 2015 et le 15 novembre 2023 correspondant aux logements commencés et logements autorisés\* sur cette période soit 2 674 logements produits sur 9 ans : il fait apparaître un différentiel de 829 logements supplémentaires par rapport aux objectifs fixés par le SCoTAM (2 674 logements produits pour 1 845 logements attendus) sur cette même période de référence pour une production effective moyenne de 297 logements par an (contre une moyenne annuelle théorique de 205 logements prévus au SCoTAM).

Dans cette production, on constate des disparités importantes entre les strates : quelques communes tirent la production vers le haut dans la strate « Communes périurbaines et rurales », avec une production de 249 % par rapport aux objectifs fixés par le SCoTAM. Les centres urbains de services affichent, quant à eux, une production de logements de 169 %. Selon les contextes rencontrés, les opportunités de développement sont plus ou moins pérennes. Les projets en renouvellement urbain apparaissent clairement comme une alternative aux projets en extension urbaine, pour limiter la consommation foncière et tirer davantage parti des opportunités de développement dans le tissu urbain existant ou sur les sites en reconversion.

---

\* Logements commencés et autorisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 15 novembre 2023 (voir annexes du présent document)

Les données mobilisables couvrent la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 15 novembre 2023. Deux sources ont été utilisées :

- les données concernant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2021, consolidées, sont issues de la source officielle Sitadel et concernent les logements commencés ;
- les données couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 15 novembre 2023 sont issues des services instructeurs de la Communauté de communes Rives de Moselle et recouvrent les logements autorisés. Par ailleurs, les données issues de cette récente période ne prennent pas en compte les permis en cours d'instruction.

NB : A l'heure du bouclage de cette étude, une difficulté subsiste : au sein des logements autorisés, il est en effet impossible de dissocier, dans les grosses opérations, le volume de logements commencés dans le PLH actuel des logements amenés à être commencés dans le prochain PLH 2024-2029. Certains éléments figurent, de fait, en doublon conduisant à une surévaluation de certains chiffres sur certains programmes (cas de Maizières-lès-Metz et Talange, par exemple).

Les données utilisées s'entendent hors résidence.

## CCRM : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ISSUS DES DISPOSITIONS DU SCOTAM

## ET BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2015-2023

Commune/Position dans l'armature urbaine	DOO - 3 700 logements Objectifs - période 2015 - 2032 (18 ans)		période 2015-2023	opérations livrées 2015-2023	résultat net période 2015-2023	taux de réalisation / cible moyenne annuelle	reste à produire sur la période 2024-2032 (9 ans)	pourcentage théorique restant
	valeur cible	production théorique moyenne annuelle						
<b>POLES URBAINS D'EQUILIBRE</b>								
Hagondange	834	46	417	248	169		586	
Maizières-lès-Metz	867	48	434	710	-277		157	44%
TOTAL	<b>1701</b>	<b>95</b>	<b>851</b>	<b>958</b>	<b>-108</b>		<b>743</b>	
<b>CENTRES URBAINS DE SERVICES</b>								
Mondelange	509	28	255	148	107		361	
Talange	554	31	277	784	-507		-230	
TOTAL	<b>1063</b>	<b>59</b>	<b>532</b>	<b>932</b>	<b>-401</b>		<b>131</b>	12%
<b>POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE</b>								
Ennery	116	6	58	168	-110		-52	
Richemont	140	8	70	107	-37		33	
Ay-sur-Moselle	95	5	48	45	3		50	
Gandrange	132	7	66	79	-13		53	
Norroy-le-Veneur	68	4	34	12	22		56	
Trémery	51	3	26	16	10		35	
Semécourt	55	3	28	51	-24		4	
TOTAL	<b>657</b>	<b>37</b>	<b>329</b>	<b>478</b>	<b>-150</b>		<b>179</b>	27%
<b>COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES</b>								
Antilly	6	0	3	20	-17		-14	
Argancy	66	4	33	101	-68		-35	
Hauconcourt	30	2	15	5	10		25	
Chailly-lès-Ennery	16	1	8	27	-19		-11	
Charly-Oradour	28	2	14	106	-92		-78	
Flévy	28	2	14	26	-12		2	
Fèves	44	2	22	48	-26		-4	
Malroy	22	1	11	13	-2		9	
Plesnois	36	2	18	7	11		29	
TOTAL	<b>276</b>	<b>15</b>	<b>138</b>	<b>353</b>	<b>-215</b>		<b>-77</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>3 697</b>	<b>205</b>	<b>1849</b>	<b>2721</b>	<b>-873</b>	<b>147%</b>	<b>976</b>	<b>26,4%</b>

NB : les légers écarts de chiffres proviennent des arrondis liés au lissage de la production de logements dans le temps.

\* 9 années hors résidences

## PROGRAMMATION GLOBALE DE LOGEMENTS

Conformément aux préconisations du SCoTAM, le PLH prévoit une répartition de la production globale de 1 728 nouveaux logements, qui respecte l'armature urbaine et le renforcement des polarités existantes : la ventilation des objectifs de production de logements s'appuie principalement sur les strates les plus urbaines, en limitant la production nouvelle sur les communes périurbaines et rurales (voir tableau ci-dessous).

**CCRM : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ISSUS DES DISPOSITIONS DU SCOTAM**

Commune/Position dans l'armature urbaine	DOO - 3 700 logements Objectifs - période 2015 - 2032 (18 ans)		période 2015-2023	opérations livrées 2015-2023	résultat net période 2015-2023	taux de réalisation / cible moyenne annuelle	reste à produire sur la période 2024-2032 (9 ans)	pourcentage théorique restant	projets annoncés par les communes PLH 2024-2029	dont objectifs de récupération de la vacance (7%)
	valeur cible	production théorique moyenne annuelle								
<b>POLES URBAINS D'EQUILIBRE</b>										
Hagondange	834	46	417	247	170		587		67	5
Maizières-lès-Metz	867	48	434	709	-276	112%	158	44%	400	28
TOTAL	1701	95	851	956	-106		745		467	33
<b>CENTRES URBAINS DE SERVICES</b>										
Mondelange	509	28	255	114	141		395		240	17
Talange	554	31	277	783	-506		-229		320	22
TOTAL	1063	59	532	897	-366		166		560	39
<b>POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE</b>										
Ennery	116	6	58	168	-110		-52		32	2
Richemont	140	8	70	107	-37		33		100	7
Ay-sur-Moselle	95	5	48	45	3		50		40	3
Gandrange	132	7	66	79	-13		53		300	21
Norroy-le-Veneur	68	4	34	12	22		56		19	1
Tréméry	51	3	26	16	10		35		60	4
Sémécourt	55	3	28	51	-24		4		20	1
TOTAL	657	37	329	478	-150		179		571	40
<b>COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES</b>										
Antilly	6	0	3	19	-16		-13		12	1
Argancy	66	4	33	101	-68		-35		32	2
Hauconcourt	30	2	15	5	10		25		10	1
Chailly-lès-Ennery	16	1	8	27	-19		-11		10	1
Charly-Oradour	28	2	14	97	-83		-69		16	1
Flévy	28	2	14	26	-12		2		10	1
Fèves	44	2	22	48	-26		-4		10	1
Malroy	22	1	11	13	-2		9		15	1
Plesnois	36	2	18	7	11		29		15	1
TOTAL	276	15	138	343	-205		-67		130	9
<b>TOTAL</b>	<b>3 697</b>	<b>205</b>	<b>1849</b>	<b>2674</b>	<b>-826</b>	<b>145%</b>	<b>1 023</b>	<b>27,7%</b>	<b>1 728</b>	<b>121</b>

NB : les légers écarts de chiffres proviennent des arrondis liés au lissage de la production de logements dans le temps.

\* 8 années entières et la période de janvier à novembre 2023 - hors résidences

Pour ce qui relève des modes de production attendus, sur la production globale correspondant à 1 728 logements soit 288 logements annuels, 86,9 % de logements seront produits en renouvellement urbain (incluant la reprise de la vacance avec un objectif de 7 %) et 13,1 % en extension urbaine.

### CCRM : REPARTITION DES PROJETS DES COMMUNES

#### ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION URBAINE

Commune/Position dans l'armature urbaine	projets annoncés par les communes sur la période 2024-2029	projets en renouvellement urbain	%	projets en extension urbaine	%
<b>POLES URBAINS D'EQUILIBRE</b>					
Hagondange	67	67	100%	0	0%
Maizières-lès-Metz	400	400	100%	0	0%
<b>CENTRES URBAINS DE SERVICES</b>					
Mondelange	240	240	100%	0	0%
Talange	320	320	100%	0	0%
<b>POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE</b>					
Ay-sur-Moselle	40	40	100%	0	0%
Ennery	32	32	100%	0	0%
Gandrange	300	300	100%	0	0%
Norroy-le-Veneur	19	19	100%	0	0%
Richemont	100	0	0%	100	100%
Sémécourt	20	0	0%	20	100%
Trémery	60	10	17%	50	83%
<b>COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES</b>					
Antilly	12	4	33%	8	67%
Argancy	32	10	31%	22	69%
Chailly-lès-Ennery	10	10	100%	0	0%
Charly-Oradour	16	4	25%	12	75%
Fèves	10	10	100%	0	0%
Flévy	10	10	100%	0	0%
Hauconcourt	10	10	100%	0	0%
Malroy	15	15	100%	0	0%
Plesnois	15	0	0%	15	100%
<b>TOTAL</b>	<b>1 728</b>	<b>1 501</b>	<b>86,9%</b>	<b>227</b>	<b>13,1%</b>

NB : les légers écarts de chiffres proviennent des arrondis liés au lissage de la production de logements dans le temps.

D'un point de vue spatial, cette production se répartit comme suit (voir détail dans tableau page précédente) :

- **27 %** de la production de logements seront concentrés sur **Hagondange et Maizières-lès-Metz, pôles urbains d'équilibre** : cette proportion, inférieure aux objectifs (cible théorique) du SCoTAM (46 %), conforte toutefois la vocation centrale de ces communes. La programmation sera principalement fléchée sur Maizières qui « tire » la production vers le haut en tenant son rang ;
- **32,4 %** de la production seront prévus sur les communes de **Mondelange et Talange, centres urbains de services** : cette proportion reste globalement cohérente avec les préconisations du SCoTAM (cible théorique 29 %), quoique légèrement supérieure. La commune de Mondelange est contrainte dans son développement et table principalement sur des opérations en renouvellement urbain ;
- **les pôles relais et de proximité (Ay-sur-Moselle, Ennery, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Richemont, Semécourt et Trémery)** accueilleront **33,1 %** de la production fléchée (18 % préconisés dans le SCoTAM) ;
- **les communes périurbaines et rurales (Antilly, Argancy, Hauconcourt, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Flévy, Fèves, Malroy et Plesnois)** concentreront **7,5 %** de la production globale (7 % préconisés dans le SCoTAM) : les situations sont toutefois relativement disparates d'une commune à l'autre.

Comme explicité en amont, les objectifs de production proposés pour chacune des communes sont directement issus des programmes de logements identifiés et des projets recensés lors des échanges avec les élus et techniciens des communes. Ils sont naturellement le reflet des scénarii de développement déclinés dans les PLU des communes.

## REPARTITION PAR PRODUITS ET MODES DE PRODUCTION : LES CHOIX, LEURS JUSTIFICATIONS ET LEUR TRADUCTION

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

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

Au cours des différentes étapes d'élaboration de ce document et conformément aux souhaits des élus, le scénario retenu a été adossé à **une programmation globale de logements, en lien avec les capacités et volontés de développement des communes**. Le volume de logements à produire s'il correspond à un objectif vers lequel tendre, justifié par le desserrement des ménages et le maintien de la croissance, ne constitue pas, pour autant, une fin en soi. **La question des produits-logements à développer, pour répondre aux besoins des publics identifiés reste centrale.** Celle des modes de production et de leur juste équilibre, entre renouvellement urbain et extension urbaine, est également inhérente aux choix stratégiques retenus.

Ces questions ont été approchées finement pour prendre en compte les éléments saillants du diagnostic.

Les choix retenus et leurs justifications, comme éléments de cadrage essentiels à ce deuxième Programme Local de l'Habitat, sont les suivants :

### → Poursuivre et accentuer la production de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements

**Dans le cadre de la prise de délégation des aides à la pierre, certains enjeux doivent être pris en compte : la production prévisionnelle de 50 logements sociaux par an est, à l'évidence, trop faible.** Dans les faits, cela correspond en réalité à une opération annuelle, voire deux tout au plus. **La demande latente en logements sociaux est aussi manifestement bien présente. Le territoire attire les opérateurs - bailleurs sociaux -, tant par sa proximité avec les secteurs pourvoyeurs d'emplois, que pour ses équipements, commerces et services et sa bonne desserte.** Les projets moteurs engagés sur le territoire sont également porteurs de développement et appellent des réponses diversifiées pour prendre en compte les besoins des ménages, dans toute leur diversité.

L'un des enjeux de la délégation des aides à la pierre est bien de coller à la réalité du territoire et à son attractivité. Dans ce sens, il est proposé de réhausser de façon significative l'objectif de production de logements sociaux, pour tendre vers un objectif annuel renforcé, de **71 logements aidés par an** au lieu de 50 logements actuels. Cette hausse, en lien avec l'objectif global de production de logements fixé à 288 logements par an, porterait ainsi la part de la production en **logements sociaux à 24,7 %**.

Le bilan du précédent PLH met en évidence des résultats très encourageants sur ce segment de marché avec 714 logements sociaux financés (contre 250 inscrits en objectifs initiaux au PLH) sur la période 2017-2021 (bilan hors ANRU, logements spécifiques et logements privés conventionnés), soit une production moyenne annuelle de 143 logements (contre 50 inscrits au PLH).

D'un point de vue de la typologie de l'offre, **351 logements PLUS** (49 % au lieu de 60 %) ont été financés, **216 PLAI** (30 %, 30 % prévus) et **147 PLS** (21 % au lieu de 10 %). **Cette répartition affiche un décalage avec les objectifs qualitatifs prévisionnels retenus dans le PLH, au détriment du PLUS et au profit du PLS.** Soulignons toutefois que la proportion de logements financés en PLAI est conforme à l'objectif de départ : ce premier résultat est encourageant et tend à s'inscrire sur une base plus conséquente, au plus proche des besoins des ménages. La demande en logements très sociaux est en effet de plus en plus importante et reflète en cela une paupérisation qui s'accroît de la part des demandeurs. Le développement de l'offre nouvelle doit nécessairement prendre en compte cette évolution.

À l'inverse, le volume de logements sociaux financés en PLUS est en deçà de l'objectif affiché dans le PLH. Les opérations financées en PLS sont globalement très supérieures au volume attendu.

Sur le plan de la répartition territoriale, seulement 6 communes sur 20 sont représentées. On peut souligner que l'effort de production se répartit sur les communes les plus urbaines de l'EPCI, les mieux dotées en services et équipements. Ce sont aussi les communes qui présentent les volumes de constructions de logements les plus importants.

Dans le PLH 2024-2029, l'objectif de production devra, par ailleurs, répondre aux obligations réglementaires pour tendre vers les objectifs requis. Sur les 4 communes relevant de l'article 55 de la loi SRU (Maizières-lès-Metz, Mondelange, Talange et Hagondange), seule la commune de Mondelange est actuellement déficitaire, avec un déficit de 173 logements sociaux<sup>4</sup> (en très forte baisse) au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Cette commune, au vu des programmes de logements sociaux engagés, devrait pouvoir s'inscrire rapidement dans le cadre attendu, pour atteindre la résorption totale de ce déficit dans les toutes dernières opérations d'urbanisation prévues.

Tous les leviers d'actions ont été mis en œuvre par la commune - tant sur le plan du déploiement de l'offre nouvelle - que de la mobilisation du parc existant (renouvellement urbain incluant la remise sur le marché de logements vacants puis leur conventionnement potentiel, le réemploi de bâtiments existants, l'utilisation de dents creuses pour des constructions à venir, opérations de démolition-reconstruction...) pour tendre vers cet objectif.

La part de logements sociaux à produire pour Mondelange a ainsi été établie à partir du nombre total de logements sociaux manquants d'après l'inventaire établi au 1er janvier 2021.

Cette donnée chiffrée a servi de base de référence pour étalonner la production de logements sociaux attendue sur une période de 6 années pleines.

**Le volume annuel de logements sociaux à produire est de 71 unités sur une production de 288 logements.** La spatialisation de cette offre de logements est corrélée :

- aux besoins recensés,
- à l'offre déjà existante,
- aux dispositions réglementaires en vigueur (article 55 de la loi SRU, SCoTAM),
- au rang occupé par chaque commune dans l'armature urbaine du SCoTAM, correspondant, notamment à son niveau d'équipements, de services et de desserte en transports en commun,
- aux contraintes et possibilités de développement inhérentes à chaque commune ;
- à la dynamique du territoire et aux projets qu'il est susceptible d'accueillir dans les années à venir ayant vocation à conforter son développement.

Le diagnostic a, par ailleurs, mis en avant un certain niveau de précarité localement avec 23 % de ménages éligibles au PLAI. La demande active en logements sociaux est en hausse avec 1 186 demandes en cours à fin 2019 (442 demandes internes - au sein du parc social - et 744 demandes externes) et des délais d'attente de l'ordre de 15 mois, contre 14 dans le département de la Moselle et 12 en Lorraine. La

<sup>4</sup> Valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2021 issue de l'inventaire réalisé par la DDT 57.

**possibilité de revisiter les objectifs de production de logements sociaux doit s'accompagner, également, d'une répartition à la hausse des financements de logements très sociaux (PLAI) pour tendre vers 35 % au lieu de 30 % actuellement.**

Pour ce faire et après arbitrages des élus, la répartition suivante a été retenue :

- ◆ **33% pour la commune de Gandrange**, un objectif volontariste de 33 % a été retenu le cas échéant, en lien étroit avec les intentions de développement portées localement.
- ◆ **28 % de logements locatifs sociaux dans le flux de production pour les communes SRU excédentaires** (Maizières-lès-Metz et Hagondange) correspondant aux pôles urbains d'équilibre. Les objectifs de production de logements sociaux sont directement adossés aux exigences réglementaires, en prenant en compte les possibilités de développement des communes et leur situation respective, ainsi que la nécessité de maintenir la part de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales.
- ◆ **28 % de logements locatifs sociaux dans le flux de production pour les communes SRU déficitaires** (Mondelange) et **excédentaires** (Talange) correspondant aux centres urbains de services. Les objectifs de production de logements sociaux sont directement adossés aux exigences réglementaires, en prenant en compte les possibilités de développement des communes et leur situation respective, ainsi que la nécessité de maintenir la part de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales.
- ◆ **15 % de logements sociaux pour la commune d'Ennery.**
- ◆ **10 % de logements sociaux pour la commune de Richemont** ainsi que pour les pôles de proximité sauf **Gandrange** (Ay-sur-Moselle, Norroy-le-Veneur, Semécourt, Trémery).
- ◆ **5 % pour les communes rurales** (Antilly, Argancy, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Fèves, Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois), non tenues par des obligations réglementaires, les élus ont souhaité privilégier une programmation en logements sociaux qui s'appuient sur les volontés de développement portées localement. Les objectifs retenus sont donc le reflet de cette approche.

Conformément aux dispositions légales, aux éléments de cadrage repris dans le Porter à connaissance de l'Etat et au vu des éléments de contexte, la production en logements sociaux se répartira comme suit :

- ◆ 35 % de logements PLAI ;
- ◆ 50 % de logements PLUS ;
- ◆ 15 % de logements PLS.

D'un point de vue de sa répartition spatiale, la production de logements sociaux se déclinera ainsi :

**CCRM : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Commune/Position dans l'armature urbaine	parc social actuel				objectif global PLH 2024-2029 (hors récupération de la vacance)	objectif de production annuel	objectif global de production de logements sociaux - PLH 2024-2029	objectif annuel de production de logements sociaux	nombre de PLAI par an (35%)	nombre de PLUS par an (50%)	nombre de PLS par an (15%)
	nb logements sociaux	part logements sociaux dans le parc de résidences principales	déficit SRU	objectif de ratrappage							
<b>POLES URBAINS D'EQUILIBRE</b>											
Hagondange*	1 189	26,73%	0	0	67	11	19	3	1	2	0
Maizières-lès-Metz*	1 242	25,14%	0	0	400	67	112	19	7	9	3
<b>TOTAL</b>	<b>2 431</b>				<b>467</b>	<b>78</b>	<b>131</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>3</b>
<b>CENTRES URBAINS DE SERVICES</b>											
Mondelange*	532	19,78%	6	6	240	40	67	11	4	6	2
Talange*	914	26,98%	0	0	320	53	90	15	5	7	2
<b>TOTAL</b>	<b>1 446</b>				<b>560</b>	<b>93</b>	<b>157</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>4</b>
<b>POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE</b>											
Ay-sur-Moselle	10	2%			40	7	4	1	0	0	0
Ennery	41	7%			32	5	5	1	0	0	0
Gandrange	130	9%			300	50	100	17	6	9	3
Norroy-le-Veneur	0	0%			19	3	2	0	0	0	0
Richemont	17	1%			100	17	10	2	1	1	0
Sémécourt	28	6%			20	3	2	0	0	0	0
Trémery	15	4%			60	10	6	1	0	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>231</b>				<b>571</b>	<b>95</b>	<b>129</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>3</b>
<b>COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES</b>											
Antilly	0	0%			12	2	0	0	0	0	0
Argancy	7	1%			32	5	2	0	0	0	0
Chailly-lès-Ennery	7	4%			10	2	0	0	0	0	0
Charly-Oradour	0	0%			16	3	1	0	0	0	0
Fèves	58	12%			10	2	0	0	0	0	0
Flévy	0	0%			10	2	0	0	0	0	0
Hauconcourt	6	2%			10	2	0	0	0	0	0
Malroy	0	0%			15	3	1	0	0	0	0
Plesnois	0	0%			15	3	1	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>78</b>				<b>130</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 186</b>		<b>173</b>	<b>173</b>	<b>1 728</b>	<b>288</b>	<b>427</b>	<b>71</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>11</b>

NB : les légers écarts de chiffres proviennent des arrondis liés au lissage de la production de logements dans le temps.

\* source SRU - inventaire au 1er janvier 2023

Pour les communes ne relevant pas de l'article 55 de la loi SRU, les données chiffrées sont issues du fichier du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) et des données ANAH (DDT 57) pour le parc privé conventionné.

## → Conforter la production de logements à coûts abordables

### Dans l'ancien

Le diagnostic fait ressortir un marché de l'accession très actif et tendu, notamment dans le parc ancien, avec des transactions de plus en plus rapides et des prix de plus en plus élevés. Ces prix sont tirés vers le haut par les travailleurs frontaliers et de plus en plus excluants pour les autres, notamment les primo-accédants non frontaliers, se traduisant par un effet d'éviction. L'attractivité du territoire ne se dément pas et est appelée à croître davantage. Les prix dans l'ancien sont compris dans une fourchette de 1 560 €/m<sup>2</sup> à 2 120 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 1 850 €/m<sup>2</sup> à 2 590 €/m<sup>2</sup> pour une maison (prix en date d'octobre 2021). Notons toutefois que ces prix globalement de plus en plus élevés s'accompagnent, bien souvent, de travaux de remise à niveau.

La possibilité d'avoir recours au Prêt à Taux Zéro dans l'ancien et au financement, par ce biais, de travaux de réhabilitation constitue l'une des possibilités offertes aux ménages primo-accédants. Celle-ci est toutefois conditionnée à la nécessité de réaliser des travaux pour un montant correspondant à 25 % minimum du montant de l'acquisition.

Dans le cadre des aides « Riv' Rénov » allouées par la collectivité, certains travaux peuvent faire l'objet d'un éventuel financement, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité en vigueur. Ces aides concernent l'isolation de la toiture, l'isolation thermique extérieure, le ravalement de façades, le remplacement des menuiseries extérieures, le remplacement du système de chauffage. Pour des conseils en rénovation énergétique et économies d'énergies, les habitants peuvent contacter l'ALEC du Pays messin, soutenue par la Communauté de communes Rives de Moselle ou la société d'économie mixte régionale OKTAVE. L'OPAH a, par ailleurs, été prorogée et permet aussi de mobiliser des aides sur le parc privé. Le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM) est l'opérateur de la collectivité.

La Communauté de communes Rives de Moselle a également 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.

Ces aides sont appelées à perdurer dans le PLH 2024-2029 pour soutenir l'accession à la propriété.

### Dans le neuf

Pour ce qui relève du marché du logement neuf, les niveaux de prix constatés en 2020 sont de l'ordre de 2 720 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (les données pour le logement neuf en individuel ne sont pas disponibles)<sup>5</sup>. On observe globalement une tendance régulière à la hausse des prix sur ces cinq dernières années (à l'exclusion de l'année 2018). La Communauté de communes Rives de Moselle affiche des prix plus abordables que ceux pratiqués dans l'Eurométropole de Metz et la Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville.

Les prix du marché restent peu accessibles aux jeunes ménages. Les moyennes de prix peuvent toutefois camoufler des niveaux de prix hétérogènes selon les opérations et leur localisation.

Au regard des coûts moyens actuels de l'immobilier sur le territoire, dans le neuf et dans l'ancien, et du caractère de moins en moins accessible des biens disponibles en lien avec les ressources des ménages primo-accédants, **il apparaît opportun de flécher dans le PLH une part de 15 % de logements à coûts abordables** dans la production globale de logements sur les strates supérieures de l'armature urbaine, à savoir les pôles urbains d'équilibre, les centres urbains de services et les pôles de relais et de proximité.

<sup>5</sup> Les données ECLN n'étant plus disponibles avec le même niveau de détail, il est désormais plus difficile d'avoir accès à des informations précises de toute dernière fraîcheur.

### → Veiller à l'évolution de la production de logements libres

L'arrivée de ménages issus des territoires mitoyens et la progression régulière du poids des travailleurs frontaliers dans la Communauté de communes Rives de Moselle contribuent à sa dynamique démographique et à son attractivité, en plus de ses qualités intrinsèques et des projets « moteurs » déjà cités. L'évolution des prix de l'immobilier à la hausse constitue toutefois un phénomène à observer localement. **La part de logements libres à produire est légèrement supérieure à 60% dans l'objectif global de production.**

La répartition de la production de logements par statuts d'occupation est ventilée dans le tableau suivant :

#### CCRM : REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR STATUTS D'OCCUPATION

Commune/Position dans l'armature urbaine	objectif global PLH 2024-2029 (incluant la récupération de la vacance)	objectif de production annuel (incluant la récupération de la vacance)	dont objectif annuel de production de logements sociaux	dont objectif annuel de production de logements à coûts maîtrisés	dont objectif annuel de production de logements libres
<b>POLES URBAINS D'EQUILIBRE</b>					
Hagondange	67	11	3	2	6
Maizières-lès-Metz	400	67	19	10	38
<b>TOTAL</b>	<b>467</b>	<b>78</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>44</b>
<b>CENTRES URBAINS DE SERVICES</b>					
Mondelange	240	40	11	6	23
Talange	320	53	15	8	30
<b>TOTAL</b>	<b>560</b>	<b>93</b>	<b>26</b>	<b>14</b>	<b>53</b>
<b>POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE</b>					
Ay-sur-Moselle	40	7	1	1	5
Ennery	32	5	1	1	4
Gandrange	300	50	17	8	26
Norroy-le-Veneur	19	3	0	1	2
Richemont	100	17	2	3	12
Sémécourt	20	3	0	1	3
Trémery	60	10	1	2	8
<b>TOTAL</b>	<b>571</b>	<b>95</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>58</b>
<b>COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES</b>					
Antilly	12	2	0	0	2
Argancy	32	5	0	0	5
Chailly-lès-Ennery	10	2	0	0	2
Charly-Oradour	16	3	0	0	3
Fèves	10	2	0	0	2
Flévy	10	2	0	0	2
Hauconcourt	10	2	0	0	2
Malroy	15	3	0	0	2
Plesnois	15	3	0	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 728</b>	<b>288</b>	<b>71</b>	<b>41</b>	<b>176</b>

NB : les légers écarts de chiffres proviennent des arrondis liés au lissage de la production de logements dans le temps.

### → Inciter au développement de logements relevant de petites typologies

L'évolution de la composition des ménages et la diminution progressive de leur taille moyenne, nécessitent de favoriser la production de logements de petites typologies (T1 à T3). 36% des ménages de Rives de Moselle se composent de personnes seules tandis que les T1/T2 ne représentent que 12% des logements. Pour ce qui relève de la production de petits logements issus de la promotion immobilière, la négociation entre communes / EPCI et acteurs privés constituera une piste de travail à favoriser. La maîtrise du foncier par les pouvoirs publics, dans les grandes opérations d'aménagement ou les lotissements communaux, pourra naturellement faciliter la programmation en découlant.

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux : **un objectif de production de 60 % de petits logements est retenu**, sous réserve de permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations. La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera, par ailleurs, l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement et des objets en découlant (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, Convention Intercommunale du Logement).

### → Poursuivre les efforts de résorption de la vacance

La collectivité souhaite pouvoir poursuivre le travail de résorption de la vacance engagé depuis plusieurs années sur son territoire : cet objectif constitue l'une de ses interventions, comme en témoignent d'ailleurs les différents dispositifs mis en œuvre jusqu'à ce jour.

Dans un souci de pragmatisme et au vu des résultats déjà enregistrés par le passé, nécessitant un travail de longue haleine pour remobiliser le parc existant et pouvoir en mesurer la traduction effective, la CC Rives de Moselle se fixe un objectif de résorption de la vacance correspondant à **7 % de la production annuelle globale soit 121 logements sur 1 728, pour la période 2024-2029. Cet objectif prend en compte les disparités entre les situations des différentes communes de l'intercommunalité.**

Le tableau repris page 22 décline les objectifs pour toutes les communes de l'EPCI.

### → Définir la part de production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine, dans la production globale de logements

Le Grenelle de l'Environnement, la loi ALUR et plus récemment la loi Climat et Résilience ont permis d'affirmer la nécessaire harmonisation des documents d'orientation et de planification afin de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain. Ces cadres réglementaires visent aussi à privilégier les constructions dans l'enveloppe urbaine avant le développement en extension, dans un objectif de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

En lien étroit avec le cadre donné par le SCoTAM qui s'inscrit pleinement dans cette ambition, un travail d'inventaire des capacités de densification dans le tissu urbain existant devra être réalisé par la CC Rives de Moselle avec ses communes membres. Cette approche complétera l'étude de stratégie foncière globale déjà menée à bien et participera à la mise en œuvre du PLH, en flétrissant la répartition de la production de logements entre renouvellement urbain et extension urbaine. Elle permettra d'affiner les premiers objectifs affichés dans le présent PLH (voir tableau de répartition des projets des communes entre renouvellement urbain et extension urbaine, page 23), en lien avec les PLUs des communes.

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Orientations stratégiques

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

## ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL POUR PRESERVER LA RESSOURCE FONCIERE

### 1. CONTEXTE

A travers ce PLH l'EPCI vise en priorité à maîtriser son développement résidentiel tout en répondant à une demande accrue en logements. **La Communauté de Communes Rives de Moselle s'est fixé l'objectif d'atteindre, d'ici la fin du PLH, le seuil des 55 000 habitants.** Cette ambition s'accompagne, dans le même temps, d'une logique de requalification de l'existant et de production de logements issue majoritairement d'opérations en renouvellement urbain. Ainsi, l'EPCI tend à respecter les objectifs déterminés dans le SCoTAM, tout en confortant sa stratégie communautaire en matière d'habitat, en lien avec ses communes membres.

### 2. ORIENTATIONS

#### 2.1. Produire 1 728 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre de l'offre

Le PLH vise à rééquilibrer la production de logements globale sur son territoire en tenant compte des besoins en logements recensés, du souhait de développement de certaines communes et des contraintes faisant obstacle à ce développement pour d'autres.

Des débats ont été conduits en ateliers pour définir puis arrêter le scénario de développement. Celui-ci se base sur différents éléments partagés ayant consolidé les arbitrages autour des points-clés suivants :

- ❖ un scénario qui s'inscrit dans les objectifs établis par le SCoTAM en termes de développement démographique ;
- ❖ un scénario qui se base sur un développement à « deux entrées » :
  - ◆ une ambition soutenue sur les communes des strates supérieures de l'armature urbaine ;
  - ◆ une ambition plus modérée pour les autres communes périurbaines et rurales.

Après échanges et prise en compte des projets des communes, dans le cadre imparti par le SCoTAM, **le scénario a été arrêté à 1 728 logements à produire sur 6 ans (récupération de la vacance incluse), soit 288 logements par an.**

Ce nombre est la résultante de trois phénomènes ci-dessous :

- La décohabitation
- L'évolution démographique programmée de +0,75%/an
- Le renouvellement du parc

##### ❖ Calcul des besoins liés à la décohabitation

La taille moyenne des ménages de l'EPCI diminue régulièrement depuis plusieurs décennies, comme dans la grande majorité du territoire français, pour atteindre 2,29 personnes par ménage en 2020.

Cette diminution est amenée à se poursuivre dans les prochaines années.

Rives de Moselle a défini comme hypothèse une taille moyenne de 2,23 personnes par ménage à l'horizon 2026<sup>6</sup>, ce qui se situe dans la continuité des dernières évolutions constatées.

<sup>6</sup> Pour une plus grande facilité méthodologique (disponibilité des millésimes de recensement Insee), les calculs sont réalisés pour la période 2020-2026, soit 6 ans, qui est la durée légale d'un Programme Local de l'Habitat

	2009	2014	2020	2026 (hypothèse)
<b>Population municipale</b>	50 146	50 951	52 774	52 774
<b>Nombre de ménages</b>	20 505	21 543	23 017	23 665
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,45	2,37	2,29	2,23

➤  $23\ 665 - 23\ 017 = 648$  nouveaux ménages

**Une baisse de la taille moyenne des ménages à 2,23 personnes à l'horizon 2026 générera un besoin de 648 logements supplémentaires.**

❖ **Calcul des besoins liés à la croissance démographique**

La population de l'EPCI croît régulièrement depuis plusieurs années, et cette croissance est amenée à se poursuivre dans les prochaines années. L'EPCI s'est fixé un objectif de 55 000 habitants à l'horizon 2029, soit une évolution annuelle de + 0,75%.

Aussi, une augmentation de + 0,75% par an générera sur 6 ans 2 374 habitants supplémentaires :

$$2374 / 2,23 = 1\ 065 \text{ ménages supplémentaires}$$

**Les besoins liés à la progression démographique généreraient 1 065 nouveaux logements.**

	2009	2014	2020	2026 (hypothèse)
<b>Population municipale</b>	50 146	50 951	52 774	54 990
<b>Nombre de ménages</b>	20 505	21 543	23 017	24 730
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,42	2,37	2,29	2,23

❖ **Logements générés par les besoins en renouvellement du parc**

**Ce besoin est fixé par l'EPCI à 15 logements sur la durée du PLH.**

	Sur l'ensemble de la durée du PLH	Par an
<b>Besoins liés à la décohabitation</b>	648	108
<b>Besoins liés au renouvellement du parc</b>	15	3
<b>Besoins liés à la progression démographique</b>	1 065	177
<b>Ensemble des besoins</b>	<b>1 728</b>	<b>288</b>

**L'ensemble des besoins en logements pour le prochain PLH est estimé à environ 1 728 logements, soit 288 logements par an.**

## 2.2. Privilégier la production de logements en renouvellement urbain

Le SCoTAM préconise d'intervenir en priorité dans le tissu urbain existant pour atteindre cet objectif de production de logements. Il est ainsi demandé aux communes de prendre en compte :

- ◆ le potentiel de dents creuses ;
- ◆ les possibilités liées au renouvellement urbain (mutations de bâtiments existants, mobilisation des logements vacants, reprise de friches urbaines ou industrielles...), en lien avec le suivi de l'étude de stratégie foncière ;
- ◆ les possibilités d'aménagement des coeurs d'îlots ;
- ◆ les possibilités de divisions parcellaires.

Comme précisé en amont du présent document, l'objectif de réduction de la consommation foncière de 50 % sera maintenu sur le nouveau périmètre du territoire du SCoTAM (225 communes). Il a, par ailleurs, été proposé d'assortir cet objectif d'une disposition complémentaire : un effort sera, en effet, demandé aux EPCI pour qu'un pourcentage de la production de logements soit planifié dans l'enveloppe urbaine existante. Ce nouvel objectif chiffré s'élève à 25 % pour la Communauté de communes Rives de Moselle. Il participera d'une volonté collective d'affirmation des projets en renouvellement urbain et d'intensification urbaine.

Les objectifs de consommation foncière maximale, tels que définis par le SCoTAM pour le développement résidentiel (voir partie « scénario de développement à horizon 2029 »), devront être respectés, dans la limite des plafonds prévus. La surface maximale théorique consommable pour les projets d'habitat en extension sera de 128 hectares sur la période 2015-2032 soit en moyenne 7 hectares par an, ce qui porte à une valeur de 42 hectares environ la consommation théorique prévisionnelle pour la période 2024-2029 correspondant à la période d'application du présent PLH. 25 % des logements créés doivent, par ailleurs, être produits en renouvellement urbain.

La répartition des surfaces entre polarités et communes périurbaines et rurales se déclinera sur la base du tableau suivant :

Foncier mobilisable pour le développement résidentiel en extension pour la Communauté de communes

Rives de Moselle (2015-2032)

EPCI	Part de logements à créer en renouvellement urbain/densification (en %)	Surface maximale retenue pour le développement résidentiel en extension (en ha)
CCRM	25	96

En lien étroit avec le cadre donné par le SCoTAM, un travail d'accompagnement des communes par la Communauté de communes Rives de Moselle sera réalisé afin de recenser et de privilégier les capacités de densification dans le tissu urbain existant : celui-ci permettra de prioriser les gisements fonciers et immobiliers, de les mobiliser, en rapport avec les potentialités de recyclage des dents creuses et friches urbaines. Cette approche contribuera à la mise en œuvre du PLH, en flétrant finement la répartition de la production de logements entre renouvellement urbain et extension urbaine.

### 2.3. Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCoTAM

Cette question s'inscrit dans un contexte qui mêle une préférence des ménages pour l'habitat individuel (notamment pour les familles) et la nécessité de limiter la consommation foncière, en matière d'habitat entre autres. La question des formes urbaines constitue donc un élément central dans les approches à envisager.

Pour l'urbanisation nouvelle en extension, le SCoTAM préconise les densités suivantes, rappelées en début de document :

Centralités	Densité
<b>Pôle urbain d'équilibre</b>	35 logements/ ha
<b>Centre urbain de services</b>	30 logements/ ha
<b>Pôle relais</b>	25 logements/ ha
<b>Commune périurbaine et rurale &gt; 500 habitants</b>	20 logements/ ha
<b>Commune périurbaine et rurale &lt; 500 habitants</b>	15 logements/ ha

Pour accompagner ces préconisations, la Communauté de communes Rives de Moselle s'appuiera sur le suivi de l'étude de stratégie foncière et sur le travail d'identification des sites en renouvellement urbain déjà réalisé.

### 2.4. Assurer le suivi de l'étude de stratégie foncière

Comme pour la plupart des territoires, la densité et la consommation foncière font partie des enjeux majeurs que le PLH doit bien prendre en compte, en conformité avec le SCoTAM.

La CC Rives de Moselle, en lien avec l'EPFL, a réalisé en 2018 une étude de stratégie foncière visant à identifier des sites à enjeux sur le territoire intercommunal. L'objectif de l'étude était ainsi d'aider à la mise en place de cette stratégie foncière intercommunale en apportant une connaissance fine du foncier potentiellement mobilisable et de ses caractéristiques, afin de déterminer un programme d'acquisitions foncières. L'accent a été mis sur l'identification d'un potentiel en renouvellement urbain afin de limiter au maximum la consommation d'espace.

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

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

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

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

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience a impulsé, récemment, l'obligation de création d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) pour les territoires couverts par un PLH.

Il apparaît nécessaire d'actualiser les éléments recensés dans le cadre de cette étude, pour suivre dans la durée les sites identifiés et leur devenir et mettre en regard les opérations déjà engagées ou non encore réalisées, voire caduques ou ayant évolué. Ce travail minutieux et méthodique pourrait

s'inscrire dans le cadre d'un futur observatoire et participer au suivi et animation de la démarche foncière. Il permettrait de bien coordonner l'action foncière et la production de logements sur le territoire en veillant aux équilibres territoriaux.

## 2.5. Développer des produits-logements innovants

Le développement de produits-logements innovants doit permettre de concilier un logement et un cadre de vie de qualité, tout en contribuant à l'attractivité du territoire et à sa préservation. C'est l'un des axes poursuivis dans ce PLH, en articulation étroite avec le PCAET.

Parmi les pistes à explorer en priorité, constituant des chantiers à investir pour l'avenir, on citera, notamment :

- ◆ les formes d'habitat peu consommatrices de foncier, permettant de préserver un accès individualisé et un accès extérieur privatif ;
- ◆ une maîtrise de la réduction des coûts de construction et des charges ;
- ◆ une possibilité de modularité du logement s'adaptant à ses usagers et à leurs besoins ;
- ◆ des conditions de montage alternatives (auto-promotion, habitat participatif...) ;
- ◆ des performances environnementales.

Un travail, sous forme d'ateliers, pourra être impulsé par la Communauté de communes Rives de Moselle : destiné aux élus et acteurs du logement, cette approche permettra de former les acteurs à ces questions, de les sensibiliser et de créer les conditions d'une première acculturation commune.

L'EPCI devra également initier, en amont, des échanges avec les opérateurs intervenant sur son territoire (bailleurs sociaux, promoteurs privés...) ainsi que les aménageurs pour les amener à évoluer dans leurs pratiques, sur un terrain d'expérimentation.

## 2.6. Développer une offre en cohérence avec son environnement

Dans les pistes de travail retenues, on mettra également en évidence la nécessaire articulation entre l'offre de logements et les déplacements, pour prendre davantage en compte la question de la mobilité. La récente prise de compétence dans ce domaine par l'EPCI et l'incitation aux déplacements ferroviaires et aux modes doux plaident effectivement en faveur d'une plus grande cohérence entre le développement résidentiel et l'organisation des déplacements en général sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle, notamment dans la localisation préférentielle des programmes de logements neufs. La connexion entre les communes de la rive droite et de la rive gauche de la Moselle et les liaisons infra-territoriales sont aussi des problématiques à mieux corrélérer avec les parcours résidentiels des ménages.

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

## ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS

### 1. CONTEXTE

Ce PLH a également pour objectif de poursuivre la diversification de son parc de logements pour répondre au mieux aux besoins des ménages.

Cet objectif s'inscrit dans une volonté de renforcement de son attractivité.

### 2. ORIENTATIONS

#### 2.1. Poursuivre la production de logements locatifs sociaux

L'un des enjeux de la production globale de logements consiste à poursuivre et renforcer le développement de l'offre locative de qualité en développant, entre autres, l'offre locative sociale : le bilan du PLH précédent a mis en évidence le constat très positif concernant la production de ce type d'offre.

Or, le niveau de précarité observé sur le territoire (23 % de ménages éligibles au PLAI) et le caractère élevé de la demande en logements sociaux (1 186 demandes actives à fin 2019) témoignent de la nécessité de poursuivre le développement de ce type d'offre. La paupérisation d'une certaine frange de la population interpelle également les pouvoirs publics : les ménages demandeurs se caractérisent, en effet, par leur faible niveau de ressources avec une évolution à la hausse de la demande en PLAI.

Dans un souci de prise en compte de ces besoins, la Communauté de communes Rives de Moselle a souhaité poursuivre son effort de production de logements sociaux dans la production globale attendue, avec un objectif annuel de **71 logements par an sur 288 logements correspondant à 24,7 %**.

La spatialisation de cette offre de logements est corrélée aux besoins recensés, à l'offre déjà existante et aux contraintes / possibilités de développement inhérentes aux communes (voir justifications développées pages 25 à 27).

#### 2.2. Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée

Le développement du parc à vocation sociale s'appuiera également sur le déploiement du parc privé conventionné : outre l'effort de réhabilitation du parc privé induit par cette action, sa mise en œuvre permet, naturellement, de soutenir, par le biais d'aides aux bailleurs privés, une offre de logements de qualité aux loyers accessibles.

La Communauté de communes Rives de Moselle poursuivra ce type d'intervention par l'intermédiaire de différents dispositifs opérationnels et notamment l'OPAH. Elle veillera aussi à communiquer sur le dispositif Loc'avantages.

#### 2.3. Inciter au développement d'une offre de logements à coûts abordables

Pour ce qui relève du marché du logement neuf, comme vu en amont de ce document, les niveaux de prix ont évolué à la hausse de façon régulière ces dernières années (à l'exception de l'année 2018).

La non-adéquation de ce coût d'acquisition avec les ressources des ménages, notamment pour les primo-accédants non frontaliers, est un facteur de plus en plus excluant.

La part de logements à coûts abordables à produire dans la production globale attendue est de 15% ce qui correspond à 41 logements par an. Elle doit permettre de fluidifier les parcours résidentiels des ménages domiciliés sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle, tout en répondant à une demande potentielle issue des territoires alentour. Il est proposé de flécher cette production sur les communes relevant des strates supérieures de l'armature urbaine (pôles urbains d'équilibre, centres urbains de services, pôles de relais et de proximité).

Cette production pourra potentiellement s'inscrire dans le cadre du dispositif nouvellement créé, le Bail Réel Solidaire, porté par l'Office Foncier Solidaire, à l'échelle du Sillon lorrain dans lequel la CC Rives de Moselle est partie prenante. Ce dispositif novateur vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu financièrement abordable sur le long terme pour les ménages aux revenus modestes éligibles, en préservant les subventions publiques immobilisées dans ce foncier. Ce dispositif innovant vise, par le biais d'une dissociation pérenne du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété.

Le PASS'LOGEMENT proposé par l'EPCI sera, par ailleurs, maintenu pour accompagner les primo-accédants grâce à une aide publique directe. Les critères afférents ont été retravaillés en 2023 pour le rendre plus accessibles aux ménages.

#### **2.4. Encourager le développement d'une offre de logements de petites typologies**

Comme énoncé en amont dans ce document, l'évolution de la composition des ménages et la diminution progressive de leur taille moyenne, nécessitent de favoriser la production de logements de petites typologies (T1 à T3). Pour ce qui relève de la production de petits logements issus de la promotion immobilière, la négociation entre communes / EPCI et acteurs privés constituera une piste de travail à favoriser. La maîtrise du foncier par les pouvoirs publics, dans les grandes opérations d'aménagement ou les lotissements communaux, pourra naturellement faciliter la programmation en découlant.

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée dans la production de logements, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux. Pour coïncider avec les typologies demandées sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle, l'objectif de production en petites typologies sera de 60% de la production de logements sociaux. Cet objectif est toutefois corrélé à la possibilité, pour les bailleurs sociaux, d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations.

La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera, par ailleurs, l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement et des objets en découlant (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, Convention Intercommunale d'Attribution).

## ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

### 1. CONTEXTE

L'une des ambitions de ce PLH est d'agir sur la requalification du parc, dans son ensemble. L'objectif est de rendre ce parc plus attractif en confortant et en complétant les dispositifs opérationnels existants portés par l'EPCI et ses partenaires.

La poursuite et l'amplification des actions sur le parc privé et public sera ainsi recherchée, avec une volonté de prendre en compte certaines problématiques encore émergentes telles que l'observation puis le traitement des copropriétés fragiles, voire en difficulté.

### 2. ORIENTATIONS

#### 2.1. Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le parc de logements privés a fait l'objet de travaux d'amélioration ces dernières années, à travers un investissement constant de la Communauté de communes via une OPAH ou des aides directes de la part de la collectivité. Les caractéristiques du parc de logements, plutôt récent - 15 % du parc est daté d'avant 1945 et 29 % a été édifié après 1991 - sont à mettre en regard de l'attractivité du territoire.

Une partie de ce parc peu ou pas isolé génère une augmentation du coût des charges liées aux énergies.

Cette problématique touche notamment les propriétaires âgés disposant de peu de ressources et n'ayant pas d'accès au crédit. L'incitation de la collectivité et de ses partenaires naturels, à travers son PLH et en articulation avec les actions du futur PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), doit permettre la réalisation de travaux pour rendre les logements pleinement efficents.

Qui plus est, la performance énergétique d'un logement est désormais prise en compte dans la valorisation du bien lors d'une transaction ou d'une mise en location. L'enjeu est aussi patrimonial puisqu'il s'agit de maintenir et d'améliorer l'attractivité du parc existant.

**La Communauté de communes Rives de Moselle mobilisera les outils adéquats pour poursuivre son action en faveur de l'amélioration du parc privé**, en pérennisant et en accentuant les dispositions concernant la performance énergétique des logements.

## 2.2. Poursuivre les initiatives en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Dans le prolongement de l'orientation précédente et en articulation étroite avec les actions déjà engagées par la Communauté de communes Rives de Moselle en faveur de l'amélioration globale de son parc privé, la poursuite des initiatives sera recherchée. Les objectifs dans ce domaine seront les suivants :

→ agir en faveur de la **résorption de la vacance**, notamment structurelle : d'après les fichiers fonciers, en 2020, le taux de vacance global sur l'ensemble du parc de la Communauté de communes Rives de Moselle s'élève à 7,8 % soit 1 939 logements. La vacance structurelle (plus de 2 ans) s'élève à 2,7 % soit 686 logements, ce qui reste très mesuré. La Communauté de communes Rives de Moselle a déjà entrepris un travail de fond sur ce sujet en réalisant une pré-étude, via le CALM, suivie de l'engagement d'une OPAH entre 2015 et 2019, elle-même renouvelée via un nouveau dispositif jusque 2024, dans les mêmes conditions. La mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants accompagnée d'une prime de remise sur le marché constitue un autre levier actif et pourrait être mise en place à l'échelle de l'intercommunalité.

La Communauté de communes Rives de Moselle poursuivra son action dans ce domaine : elle se fixe un objectif de résorption de la vacance correspondant à **7 % de la production annuelle globale soit 21 logements sur 288**. **Comme expliqué en amont, cet objectif prend en compte les disparités entre les situations des différentes communes de la Communauté de communes Rives de Moselle.**

→ **lutter contre l'habitat indigne et dégradé** : en 2017, on estime à 484 logements le PPPI - Parc Privé Potentiellement Indigne -, soit 2,6 % du parc privé. 142 logements potentiellement indignes font partie de copropriétés, majoritairement des copropriétés de moins de 20 logements.

La poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) au-delà de 2024, avec un volet en direction des copropriétés en cours de construction, pourrait contribuer à interagir sur ce phénomène. La Communauté de communes Rives de Moselle contribue, par ailleurs, directement aux aides apportées aux travaux de rénovation du parc.

## 2.3. Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé

Le parc locatif privé doit pouvoir continuer à jouer son rôle dans l'accueil des nouveaux ménages arrivant sur le territoire. Pour ce faire, il doit faire l'objet d'un effort de requalification soutenu. Le développement d'une offre de logements locatifs privés conventionnés ou non, en lien avec les bailleurs privés, sera aussi poursuivi, notamment dans les communes périurbaines et rurales.

Cette action viendrait en complément des pouvoirs de police du Maire pour encourager et favoriser la mise aux normes de l'habitat locatif privé.

## 2.4. Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET

**L'amélioration du parc public social de la Communauté de communes Rives de Moselle constitue l'un des axes de travail qui sera poursuivi.**

Plusieurs enjeux peuvent être retenus :

→ en lien avec le PCAET et le Grenelle de l'Environnement, une optimisation de la qualité énergétique des logements sera recherchée. Celle-ci prendra naturellement en compte les Plans Stratégiques

Patrimoniaux (PSP) des bailleurs, dans un souci de « fléchage » des objectifs et immeubles à prioriser parmi les plus énergivores dans le parc public ;

→ maintenir une offre de loyers à bas coûts (y compris après travaux), dans un souci de prise en compte des revenus des ménages les plus modestes et de la paupérisation d'une partie d'entre-eux ;

→ adapter le parc à une population vieillissante et aux besoins des personnes handicapées : cet objectif relève à la fois de la réhabilitation du parc existant et de sa nécessaire « mise en accessibilité » aux personnes en perte d'autonomie ou non valides.

## 2.5. Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

La Communauté de communes Rives de Moselle pourrait prolonger l'OPAH déjà mise en œuvre, par un dispositif intégrant un volet sur les copropriétés.

Le Programme Opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) a été mis en place en 2015 jusque fin 2018, puis reconduit jusque fin 2021 et enfin jusque fin 2024. Une nouvelle convention est en cours de signature avec un effet rétroactif pour assurer une continuité des actions engagées. Ce dispositif pourrait venir en appui des actions engagées par l'EPCI en faveur des copropriétés fragiles, avec l'appui d'un expert mis à disposition par l'ADIL sur cette problématique.

En complément de ces initiatives, la Communauté de communes Rives de Moselle a lancé en 2024 un dispositif local de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC). La VOC est une aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locale des copropriétés fragiles. Elle repose sur la mise en place d'indicateurs et sur un périmètre à définir, qui peut englober tout ou partie du territoire communautaire. Il est ainsi possible d'ajuster au mieux la politique d'intervention et de détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés, grâce à une connaissance accrue des situations d'impayés, de logements indignes/non décents/insalubres.

Cette mission d'une durée de 3 ans, pourrait s'accompagner de l'engagement d'outils opérationnels adaptés pour aider à résorber les situations les plus critiques (OPAH-CD...).

Parallèlement, la sécurisation des acquéreurs de logements au sein du parc social, dans le cadre des ventes à leurs occupants, constituera un point de vigilance particulier à bien encadrer avec les bailleurs sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

## ORIENTATION 4 : REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

### 1. CONTEXTE

Certains publics, par leur âge, leur parcours de vie, leur mode de vie nécessitent des besoins en logements spécifiques. Ce volet concerne ces populations : personnes âgées en perte d'autonomie, personnes non valides et handicapées, jeunes « décohabitants », ménages précarisés, gens du voyage. Il vise à répondre à ces besoins particuliers et à proposer des réponses en logements qui soient adaptées.

### 2. ORIENTATIONS

#### 2.1. Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social à travers l'action de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Pour parvenir à une plus grande mixité sociale sur l'ensemble de son territoire, éviter la stigmatisation de certains quartiers par une trop grande spécialisation et répondre aux exigences légales, la Communauté de communes Rives de Moselle travaillera sur ses équilibres de peuplement, à l'échelle des communes et des quartiers. La Conférence Intercommunale du Logement, créée à l'initiative de l'EPCI, constituera le lieu de partage et d'animation de cette politique, entre élus et acteurs du logement.

Cette CIL sera garante de l'articulation des dispositifs « habitat » à l'échelle intercommunale, pour ce qui relève de l'offre et la gestion de la demande-attribution des logements sociaux / de la réforme des politiques de loyers, en lien avec les équilibres territoriaux.

La mise en œuvre des orientations du document-cadre sera recherchée afin de :

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

Dans le cadre de l'application de ce document-cadre, la CIL aura ainsi vocation à émettre des avis et propositions en matière d'attributions afin, le cas échéant, de corriger des déséquilibres dans l'offre locative sociale (en termes d'implantation, de produits, de typologies...), en prenant en compte les orientations du PLH.

Afin de répondre aux exigences de la loi, le travail engagé par la CIL sera poursuivi en procédant à l'élaboration :

- du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDD) ;
- de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- du système de cotation de la demande.

#### 2.2. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

Dans le prolongement de son soutien en faveur du logement très social, la Communauté de communes Rives de Moselle souhaite poursuivre son action et permettre aux ménages les plus fragiles d'accéder au logement autonome.

L'EPCI encouragera la production de logements locatifs sociaux en PLAI, destinés aux publics les plus modestes. Cette production, reposant sur la création de 25 logements par an, correspond ainsi à 35 % de la production de logements locatifs sociaux.

La Communauté de communes Rives de Moselle pourra mener, en parallèle, un travail d'analyse spécifique concernant le logement accompagné et l'hébergement afin de vérifier la bonne adéquation des réponses offertes aujourd'hui sur le territoire avec les besoins des publics concernés.

L'EPCI pourra élargir la palette des solutions de logements proposées par le biais de l'intermédiation locative, en lien avec les préconisations du 8<sup>ème</sup> PDALHPD mais également en lien avec les orientations définies par le document-cadre de la CIL récemment adopté.

### **2.3. Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes**

Les publics jeunes, dans leur ensemble, ne sont pas tous confrontés à des situations semblables vis-à-vis du logement. Il faut donc bien différencier les réponses à apporter en fonction des situations identifiées.

La Communauté de communes Rives de Moselle ne dispose d'aucune résidence à destination des étudiants, ni de Foyer de Jeunes Travailleurs ou résidence jeunes actifs. Le parc privé ainsi que le parc des bailleurs sociaux peuvent constituer une réponse adéquate pour les étudiants puisqu'ils proposent des petits logements (chambre, studio, T1, colocations). Une attention particulière sera portée quant à la disponibilité de petits et très petits logements à bas loyers. D'autres dispositifs spécifiques pourraient constituer une alternative intéressante (colocations, résidences intergénérationnelles, par exemple).

La Communauté de Communes Rives de Moselle s'appuie sur le CLLAJ – Boutique logement qui intervient sur son territoire pour favoriser l'accès des jeunes (18-30 ans) à un logement autonome. Grâce à des permanences régulières, son service logement informe et accompagne les jeunes dans leurs démarches d'accès ou de maintien dans le logement, en mobilisant des aides techniques et financières. La Communauté de communes Rives de Moselle poursuivra le partenariat engagé avec le CLLAJ, dans un souci de proximité avec ce public, de conseil et d'appui.

Parmi les aides directes proposées par la collectivité, la Communauté de communes Rives de Moselle a engagé un dispositif d'aide à la première installation dans un logement autonome pour les jeunes : celle-ci est, depuis août 2023, de 500 € (auxquels s'ajoutent 100 €/enfant à charge). Elle correspond à un coup de pouce financier, en lien avec le premier emménagement. Le maintien en parallèle du PASS'LOGEMENT constitue, par ailleurs, un appui à l'accession à la propriété pour les primo-accédants.

### **2.4. Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie et répondre aux besoins des personnes handicapées**

Le vieillissement de la population et la prise en compte des besoins spécifiques liés au handicap, appellent des réponses adaptées en termes de logement.

D'une manière générale, la Communauté de communes Rives de Moselle poursuivra son action en faveur de ces publics à travers différents modes d'intervention directs ou indirects :

- ◆ par l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc privé dans le cadre d'une OPAH ou d'un dispositif adapté ;
- ◆ en s'assurant de la prise en compte des besoins identifiés auprès des bailleurs sociaux, en lien avec les travaux menés dans le cadre de la CIL ;
- ◆ en accompagnant la rénovation des structures d'accueil ainsi que l'émergence des projets en cours, pour assurer une cohérence avec les besoins ;
- ◆ en veillant au caractère adapté ou adaptable des logements neufs ;
- ◆ en promouvant des formes d'habitat innovantes, adaptées à tous publics, dans le neuf.

## 2.5. Répondre aux exigences du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Depuis le 1er janvier 2017, les intercommunalités ont l'obligation d'aménager, d'entretenir et de gérer les aires d'accueil des gens du voyage. Sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle, l'exercice de la compétence Gens du Voyage a été déléguée au SM3A (Syndicat Mixte pour l'Aménagement d'une Aire d'Accueil pour Gens du Voyage), mutualisée avec le territoire voisin de la Communauté de communes du Pays Orne Moselle.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période 2017-2023 prévoit la création d'une aire mutualisée pour les communes de Mondelange et Hagondange de 20 places.

Le SM3A va faire appel à un bureau d'étude pour l'accompagner dans la recherche de terrains susceptibles d'accueillir cette aire d'accueil. Le marché a été attribué en novembre 2021.

Par ailleurs, le schéma départemental indique le besoin de créer une aire de grand passage de 150 places sur l'ensemble géographique formé par la Communauté de communes du Pays Orne Moselle et la Communauté de communes des Rives de Moselle. En effet, ces deux collectivités paraissent géographiquement les mieux placées pour répondre aux besoins constatés (proximité immédiate de l'axe A31). A ce jour, aucun emplacement n'a encore été fléché. Le schéma préconise donc la mise en place d'une coopération entre ces deux EPCI. Cette question pourrait toutefois être revisitée dans la révision prochaine du schéma départemental, arrivant à échéance.

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.

**Sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle, force est de constater 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<sup>e</sup> PDALHPD, l'Adil 57 a publié une étude spécifique sur ce sujet<sup>7</sup>. 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 Communauté de communes Rives de Moselle pourrait également se rapprocher et s'inspirer de l'expérience de territoires proches, comme la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, qui a développé une offre adaptée à ces publics.

<sup>7</sup> Optimiser l'accès à un logement pérenne et adapté aux gens du voyage en voie de sédentarisation en Moselle, Adil 57, février 2020.

## ORIENTATION 5 : ANIMER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

### 1. CONTEXTE

La Communauté de Communes Rives de Moselle souhaite pouvoir poursuivre le travail engagé avec les élus, partenaires et acteurs du logement lors de la mise en œuvre du présent PLH : faire vivre, animer, évaluer la politique locale de l'habitat participera à cet objectif.

### 2. ORIENTATIONS

#### 2.1. Consolider la gouvernance de l'habitat

Pour consolider la gouvernance de l'habitat en s'appuyant sur la délégation des aides à la pierre effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'EPCI veillera à renforcer le partenariat avec ses acteurs « naturels » (acteurs du logement, ...). La mise en œuvre du PLH sur une durée de 6 ans exige, en effet, une organisation continue du pilotage de la démarche ainsi que la mobilisation des acteurs concernés. Les instances existantes (Comité de pilotage, CIL) doivent pouvoir être davantage utilisées afin d'effectuer un suivi régulier et de disposer d'un lieu de gouvernance de cette politique.

#### 2.2. Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat

Le dispositif d'observation en matière d'habitat a récemment évolué sous l'impulsion de la Loi Climat et Résilience : le tableau de bord logement réalisé jusqu'ici par l'AGURAM sera revisité afin de lui donner une double entrée sous l'intitulé d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

L'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) est un outil de connaissance et d'analyse lié à la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH). Il est mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire et contribue à éclairer sur l'état de réalisation de ce programme et sur son besoin d'adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique du territoire concerné.

Cet outil facilite l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de l'offre foncière disponible. Il rend également compte, chaque année, du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

L'analyse du foncier se base en particulier sur le recensement des éléments facilitant à l'optimisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés, comme :

- la prise en compte des inventaires des zones d'activité économique,
- le recensement des friches constructibles et des locaux vacants,
- des secteurs d'optimisation potentielle de la densité de construction repérés au titre de certaines dispositions des documents d'urbanisme (PLU, PLUi, etc.),
- et les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes, dans des secteurs à enjeux préalablement repérés.

Cette analyse s'appuie aussi sur des éléments traduisant des enjeux liés à la nature en ville et à l'artificialisation des sols (recensement des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables en zone urbaine, etc.).

### 2.3. Assurer la mise en œuvre et l'évaluation du PLH

La mobilisation et formalisation des éléments de bilan annuel et de bilan à mi-parcours du PLH constituent également un temps à mettre à profit pour animer le Comité de pilotage et partager les retours sur les actions mises en œuvre.

### 2.4. Communiquer autour des actions mises en œuvre

Ces éléments, tant pour ce qui relève de l'observatoire que du suivi et de l'évaluation du PLH, seront partagés avec les communes et partenaires désireux de mieux approcher les résultats des initiatives engagées. Des actions de communication plus régulières participeraient, en effet, d'une forme de « portage » mutualisé de la politique intercommunale du logement, dans un souci de déploiement de l'action publique.

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

## DOCUMENTS ANNEXES

---

### OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES

ELEMENTS RECENSES A PARTIR DES ENTRETIENS MENES AUPRES DES COMMUNES  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RIVES DE MOSELLE ET DE LA COLLECTE  
D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES AUPRES DES SERVICES COMMUNAUTAIRES

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

**TABLEAU DES OBJECTIFS DE PRODUCTION  
DE LOGEMENTS DES COMMUNES**

Commune	Strate SCOTAM	Objectif PLH 2024-2029
Antilly	7	12
Argancy	7	32
Ay-sur-Moselle	6	40
Chailly-les-Ennery	7	10
Charly-Oradour	7	16
Ennery	5	32
Fèves	7	10
Flévy	7	10
Gandrange	6	300
Hagondange	2	67
Hauconcourt	7	10
Maizières-les-Metz	2	400
Malroy	7	15
Mondelange	3	240
Norroy-le-Veneur	6	19
Plesnois	7	15
Richemont	5	100
Sémécourt	6	20
Talange	3	320
Trémery	6	60
<b>TOTAL</b>		<b>1 728</b>

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

**COUPS PARTIS / LOGEMENTS COMMENCÉS ET AUTORISÉS  
ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015 ET LE 31 DÉCEMBRE 2023**

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 057-200039949-20240625-2024070214-DE

## Logements commencés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2021 et logements autorisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2023

Les données mobilisables couvrent la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2023. Deux sources ont été utilisées :

- les données concernant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2021, consolidées, sont issues de la source officielle Sitadel et concernent les logements commencés (comportant une déclaration d'ouverture de chantier)
- les données couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2023 sont issues des services instructeurs de la Communauté de communes Rives de Moselle et recouvrent les logements autorisés. (Permis de construire autorisé) Par ailleurs, les données issues de cette récente période ne prennent pas en compte les permis en cours d'instruction.

NB : A l'heure du bouclage de cette étude, une difficulté subsiste : au sein des logements autorisés, il est en effet impossible de dissocier, dans les grosses opérations, le volume de logements commencés dans le PLH actuel des logements amenés à être commencés dans le prochain PLH 2024-2029. Certains éléments figurent, de fait, en doublon conduisant à une surévaluation de certains chiffres sur certains programmes (cas de Maizières-lès-Metz et Talange, par exemple).

Les chiffres du tableau ci-dessous s'entendent hors résidence.

<b>Année</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Total</b>
<b>Commune</b>										
Antilly	4	0	1	0	4	0	1	7	1	20
Argancy	2	3	1	4	11	2	57	11	10	101
Ay-sur-Moselle	0	0	4	18	1	0	5	15	2	45
Chailly-lès-Ennery	4	11	5	2	1	2	1		1	27
Charly-Oradour	0	10	2	10	27	9	8	25	15	106
Ennery	5	2	54	6	48	24	7	21	1	168
Fèves	19	10	11	5	0	1	2			48
Flévy	0	0	3	11	4	1	1	1	5	26
Gandrange	36	5	12	11	2	0	3	6	4	79
Hagondange	30	25	4	2	52	15	26	76	18	248
Hauconcourt	1	0	3	0	0	0	0		1	5
Maizières-lès-Metz	17	41	93	61	9	1	60	424	4	710
Malroy	0	0	1	0	0	2	0	1	9	13
Mondelange	5	0	23	9	2	63	0	6	40	148
Norroy-le-Veneur	0	0	0	0	3	0	2	4	3	12
Plesnois	1	2	1	0	0	0	0	1	2	7
Richemont	26	12	7	2	3	2	10	24	21	107
Sémécourt	16	9	7	2	0	1	1	2	13	51
Talange	11	13	246	23	33	0	2	404	52	784
Trémery	1	0	4	2	0	1	0	0	8	16
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>143</b>	<b>482</b>	<b>168</b>	<b>200</b>	<b>124</b>	<b>186</b>	<b>1028</b>	<b>210</b>	<b>2 719</b>

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](http://www.rivesdemoselle.fr)

Conception et réalisation :

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

[www.aguram.org](http://www.aguram.org)



@agenceaguram