Communauté de Communes
Rives de Moselle

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

Diagnostic & Enjeux

Juin 2015

Urbanisme
Habitat
Environnement
Aménagement
Tourisme
Économie

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

Sommaire

Préambule 7

I - Le contexte local de l'habitat 11

11- Un territoire au cœur des dynamiques du Sillon Mosellan 11
111 – Un territoire localisé à la croisée de deux grands couloirs de communication 11
112 – Un territoire au cœur de la dynamique transfrontalière 13
113 – Un territoire autonome qui bénéficie de la proximité de l'offre supérieure des agglomérations proches 15
114 – Un positionnement privilégié en final dans un espace élargi 15

12 - Un territoire en mutation 15
121 – Un territoire d'emploi qui a su assurer sa reconversion 15
122 – Une évolution démographique soutenue et continue 25
123 – Une attractivité résidentielle qui renforce une armature urbaine, encore peu lisible 29
123 – Un territoire confronté à des évolutions sociales à prendre en compte 32

II - La situation locale de l'habitat 39

21 - Des perspectives de développement urbain et de l'habitat définies dans le cadre du SCOT de l'Agglomération Messine 39
211 - Une organisation territoriale définie à l'échelle du Bassin Moselle-Orne 39
212 - Des perspectives et des préconisations en matière de développement urbain et de l'habitat à intégrer 40

22 - Les évolutions au cours des dernières années 44
221 – Un rythme soutenu de la construction 44
222 – Un développement du parc locatif, reflet de la dynamique du parc privé et public 47
223 - Un développement dans des opérations de plus en plus denses 50
224 – Un niveau de consommation foncière qui s'attenue 50
225 – Une certaine spécificité d'accueil entre les villes qui concentrent l'habitat collectif et habitat locatif et le rural où prédomine la maison individuelle 51
226 - Une sensible augmentation de la vacance 51

23 - Des pratiques en matière d'intervention sur l'habitat qui s'organisent 53
231 – Un processus de révision des documents d'urbanisme qui se met progressivement en marche 53
232 – Un territoire activé par un contexte favorable et une initiative privée dynamique 54

24 - Les actions menées sur le territoire des anciennes communautés étendues à Rives de Moselle 59

25 - Synthèse territoriale et enjeux en matière d'habitat 68

III Les enjeux en matière d'habitat 71

31 - Définir des objectifs de développement de l'habitat 71

32 - Affirmer le besoin de maîtriser le développement urbain et de l'habitat 76

33 - Organiser le développement d'une offre de logements plus adaptée à la réalité de la demande 85
331 - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale plus diversifiée 86
332 - S'appuyer sur le parc locatif privé, pour développer des réponses plus accessibles 94
333 - Développer une offre en accession plus diversifiée et plus accessible 96

34 - Moderniser l'habitat ancien et valoriser les tissus urbains 107
341 - Assurer la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux 107
342 - Conforter l'intervention sur le parc privé ancien 109

35 - Traiter certaines situations spécifiques 115
351 - Poursuivre l'anticipation des besoins de logement liés au vieillissement de la population 115
352 - Adapter les réponses aux besoins des publics handicapés 119
353 - Adapter les réponses aux besoins des jeunes 119
354 - Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement 122
355 - Mettre en œuvre les prérogatives du schéma d'accueil des gens du voyage 126

IV la suite à donner : définir des orientations 129

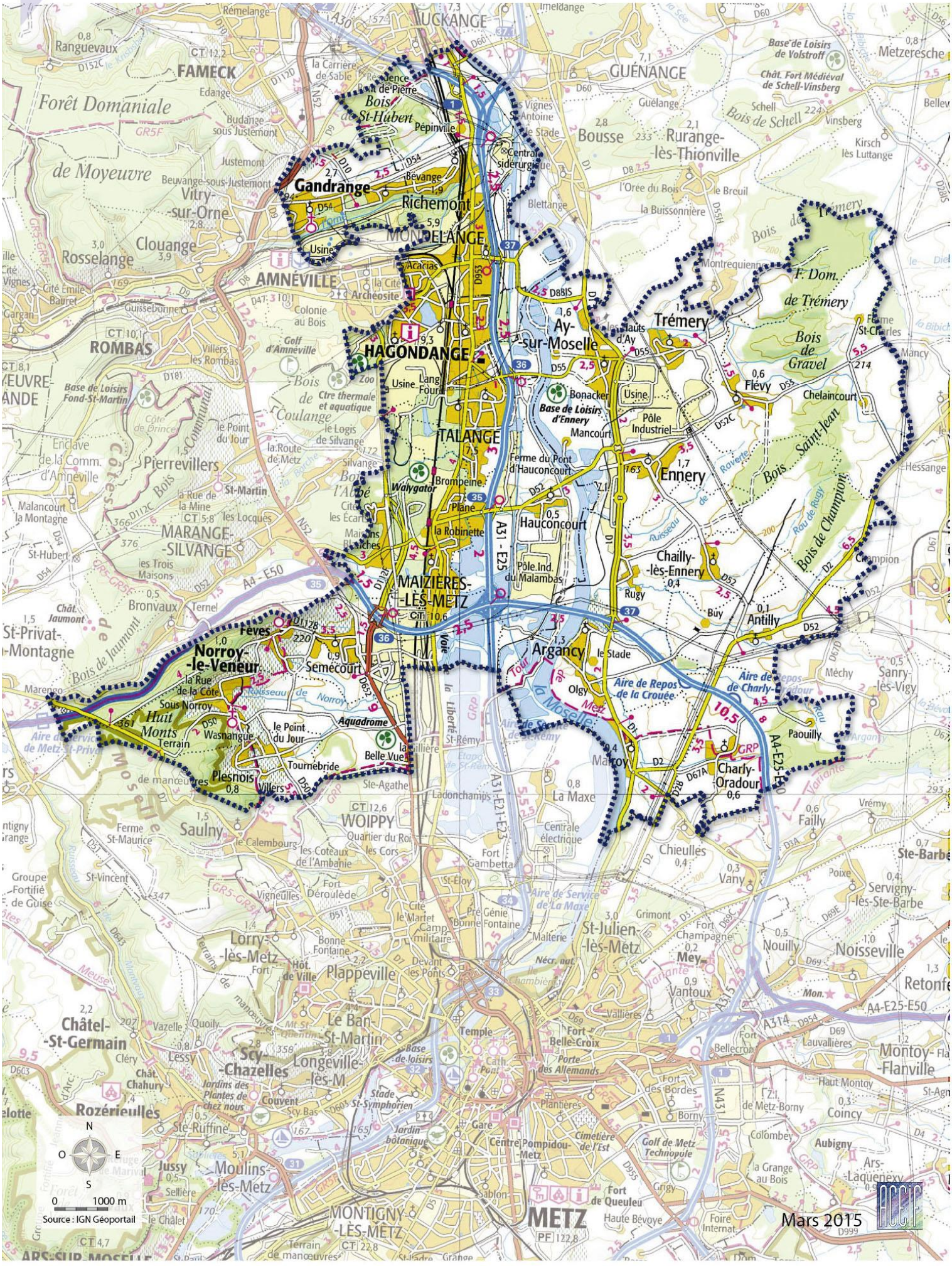
La Communauté de Communes des Rives de Moselle a souhaité s'engager dans une démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat pour les années à venir.

La fusion récente des deux anciennes Communautés de Communes, du Sillon Mosellan et de Maizières-les-Metz, l'approbation du SCOT de l'Agglomération messine nécessite aujourd'hui d'organiser le développement urbain et de l'habitat prenant en compte l'ensemble des préconisations locales et règlementaires nouvelles avec l'application de la loi « ALUR ». Cette démarche partagée doit déboucher sur un nouvel horizon portant sur les réponses et la réalité de l'évolution des besoins et préoccupations du territoire.

Le document est organisé autour d'une analyse des évolutions locales en matière socio-économique et de l'habitat, de la Communauté de Communes, dans un espace élargi à l'échelle du SCOT de l'Agglomération messine. Il prend en compte également les rencontres des communes et des différents acteurs de l'habitat. Il pose les attentes ainsi que les problèmes à traiter en matière d'habitat pour ce territoire que le PLH aura à prendre en compte. Il marque la volonté locale de définir les modes d'interventions en fonction des enjeux économiques, urbains, sociaux et environnementaux de l'habitat pour les 10 années à venir.

Communauté de Communes Rives de Moselle

Périmètre d'étude



Préambule

Un PLH qui s'inscrit dans un contexte en mutation

L'élaboration du PLH de la Communauté de Communes s'inscrit dans un contexte en mutation, traduit par une période d'incertitudes et de ruptures : crise économique et immobilière, fluctuation du prix de l'énergie, prise de conscience du changement climatique, accélération du vieillissement de la population, transformation des rythmes urbains et des mobilités, premières traductions législatives et réglementaires du Grenelle de l'Environnement et de la loi « ALUR ».
Issues de l'évolution rapide ou lente des dynamiques sociales et économiques, ces nouvelles complexités constituent autant de facteurs qui influencent la manière d'habiter des ménages que le PLH doit prendre en compte. Il s'agit désormais selon les principes du développement durable de porter un regard global sur les politiques de l'habitat, penser dans le cadre du fonctionnement d'un espace urbain et de ses dynamiques.
Ainsi, depuis sa création par la loi du 7 Janvier 1983 comme outil d'étude et d'orientation de la programmation de logements sociaux, le PLH a vu son sens et sa portée se raffermir au fil des législations successives et de la pratique des EPCI. Prenant appui sur un double mouvement de décentralisation de la politique du logement et de la montée en régime de l'intercommunalité, il s'est progressivement imposé comme l'outil majeur de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat.
De simple outil de connaissance, le PLH est, en effet, devenu un document d'orientation et de programmation, ainsi qu'un plan de stratégie globale de développement local.
Dorénavant, le PLH organise une politique de l'habitat au croisement :

- Des approches sociales : en définissant l'ensemble des besoins et moyens nécessaires pour y répondre, dans le parc privé comme dans le parc public, le parc ancien comme le parc neuf ;
- Des approches économiques : en intervenant sur le fonctionnement des marchés immobiliers et en prenant en compte les stratégies d'acteurs ;
- Des approches territoriales : en intégrant l'ensemble des problématiques urbaines et environnementales, de mixité sociale, de renouvellement des espaces et d'attractivité territoriale.

Il est ainsi devenu :

- Un instrument de mise en cohérence entre la politique de l'habitat et les autres politiques urbaines et entre les différentes échelles d'actions ;
- Un outil de solidarité territoriale et sociale et de répartition des objectifs de développement du parc social.

La prise en compte de nouvelles données environnementales et énergétiques.

La question du changement climatique est devenue l'une des priorités des collectivités et des politiques publiques.
Les conclusions du Grenelle de l'Environnement appellent en effet à un vaste chantier concernant l'ensemble des secteurs de l'urbanisme et plus particulièrement pour le bâtiment, premier secteur consommateur d'énergie et émetteur de CO2.
Aussi, le Grenelle de l'Environnement fixe un nouveau cap et conduit à innover dans la conception, la construction et la gestion de la ville et de l'habitat. Le chantier législatif et réglementaire en cours fixe d'ambitieux objectifs dans de nombreux secteurs d'activités et engage le secteur du bâtiment sur le chemin du « facteur 4 » (division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050) et une rénovation thermique de grande ampleur.

De nouvelles mesures règlementaires (règlementations thermiques, Plan de Solidarité Écologique,...) visant à mettre les logements neufs et anciens aux nouvelles normes de confort, de sécurité et de respect de l'environnement, s'imposent de plus en plus ces prochaines années, afin d'atteindre l'objectif de réduction des émissions de GES de 20% en 2020 et de 75% en 2050 (soit une division par 4 des émissions par rapport à 1990). En effet, l'attractivité des villes s'évaluera demain au regard de la qualité de vie de leurs territoires et de leur capacité d'adaptation aux changements climatiques et énergétiques.

Ainsi, le PLH doit s'inscrire dans cette recherche de territoire durable comme cela s'est pleinement inscrit dans le SCOT de l'Agglomération Messine.

La prise en compte d'objectifs internationaux et européens…

Dans l'attente de nouvelles perspectives issues de la conférence internationale sur le climat, le développement d'un territoire doit s'organiser autour :
Objectif 2020 : le « 3 fois 20 »:
- - 20% de consommations énergétiques
- - 20% de rejets CO2
- +20% d'énergies renouvelables (+23% dans le Grenelle)

Objectif 2050 : le Facteur 4, division par 4 des émissions de GES par rapport à 1990

…et prendre en compte de nouvelles réglementations thermiques

- Dans le neuf – Des normes appliquées à tous les permis de construire basées depuis 2012 sur l'application de la RT 2012 - niveau BBC (50 kWh/m2/an), RT 2020 - niveau BEPOS/BEPAS (15 kWh/m2/an).
- Dans l'ancien – Des objectifs et des aides incitatives au moment de la rénovation visent aujourd'hui une baisse de 12% des consommations (210 kWh/m2/an), en 2020 une baisse de 38% des consommations (150kWh/m2/an).

Une inscription dans la refonte des outils de planification

Concerté et partenarial, le PLH doit être articulé avec les autres dispositifs mis en œuvre. Il devra notamment être compatible avec le SCOT de l'Agglomération Messine, approuvé récemment, et confortera les orientations à inscrire dans les PLU dans un souci de le rendre plus cohérent et lisible. Il devra également prendre en compte les éléments du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés, le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage…
Dans cette architecture en mutation, il s'agit de définir la place du PLH, comme lien de cohérence entre les différents documents de planification.

Une prise en compte des orientations de la loi « Pour un accès au logement et urbanisme rénové - ALUR » et des évolutions de la loi « SRU »

La loi adoptée récemment, traduit un certain nombre d'éléments que le PLH devra également prendre en compte à savoir :
- L'organisation de leviers territorialisés pour mieux définir la place du parc privé dans les politiques locales en complément des politiques sur le parc social ;
- Les moyens pour agir plus efficacement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- L'amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement et à l'hébergement ;
- L'adaptation des politiques d'attribution de logements sociaux et la mise en œuvre de plans partenariaux de gestion de la demande de logements sociaux ;
- Le renforcement de la dimension intercommunale des documents d'urbanisme et l'adaptation des outils fonciers et d'aménagement…

Par ailleurs, il s'agira de prendre en compte les évolutions de la loi « SRU » avec le relèvement du seuil minimal de logements sociaux à 25% en fixant un calendrier de rattrapage d'ici 2025.

Une prise en compte de l'émergence de nouveaux modes d'habiter

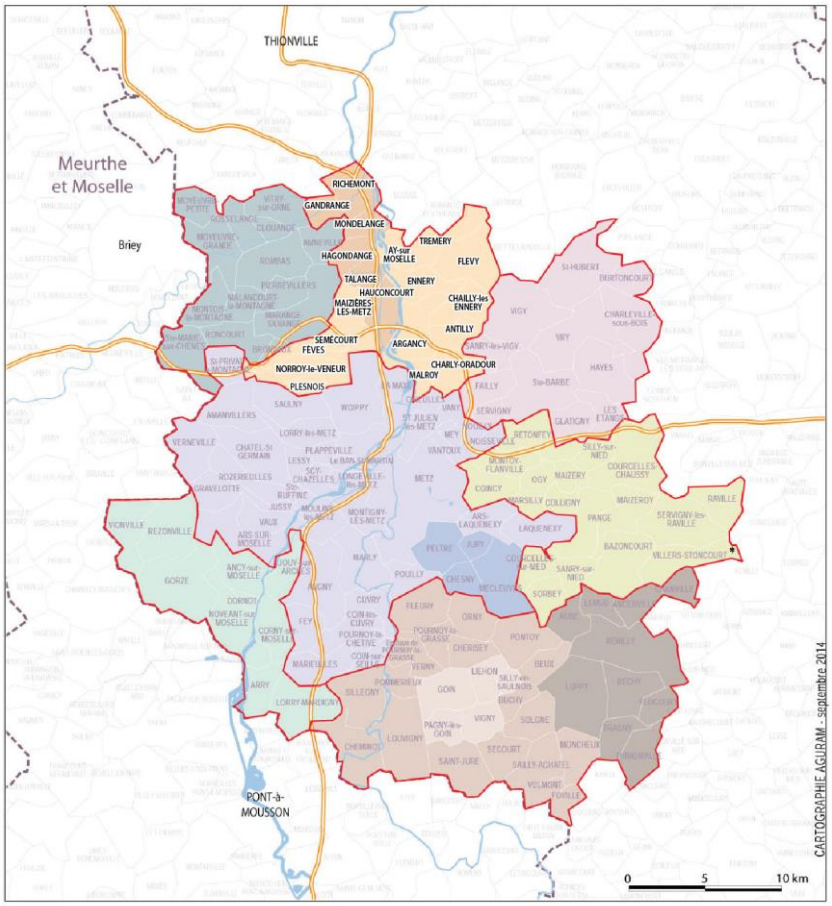
Longtemps les politiques d'habitat et plus largement d'aménagement du territoire se sont concentrées sur l'offre (logements, transports, services, infrastructures,…), pourtant, l'évolution de la société et des modes de vie implique de poser un nouveau regard sur la demande.
La problématique de l'habitat ne se limite pas à la question quantitative du logement social ni même du logement en général, elle pose la question de la qualité de vie, elle interroge l'accessibilité aux équipements et aux services comme aux zones d'emplois, elle questionne l'équilibre social du territoire ainsi que les choix effectués en matière de forme urbaine et d'habitat.
Si jusqu'aux années 1970 l'espace a changé plus vite que la société, c'est désormais la société qui semble évoluer plus vite que l'espace à travers de nouvelles exigences d'habiter alors que de nouvelles représentations semblent à l'œuvre : le vieillissement démographique, la diminution de la taille des ménages, les recompositions familiales, les complexifications des parcours résidentiels, les nouveaux rythmes urbains, le télétravail.... Ces évolutions participent à transformer « l'habiter » et à déconstruire partiellement la notion de logement familial.

Elles interrogent sur les besoins qualitatifs des ménages et plaident pour un type d'habitat plus souple, sur-mesure, capable de s'adapter à des usages variés.
Mais, habiter ne signifie pas seulement résider dans un logement. C'est habiter un lieu, un quartier, une ville… C'est également, habiter en société, co-habiter sur un même territoire.
Aussi, l'approche quantitative n'est plus suffisante pour définir une politique de l'habitat. Il est désormais nécessaire de prendre en compte le cadre de vie et le quotidien des habitants.

Un PLH qui porte sur une Communauté de Communes qui s'est agrandie récemment.

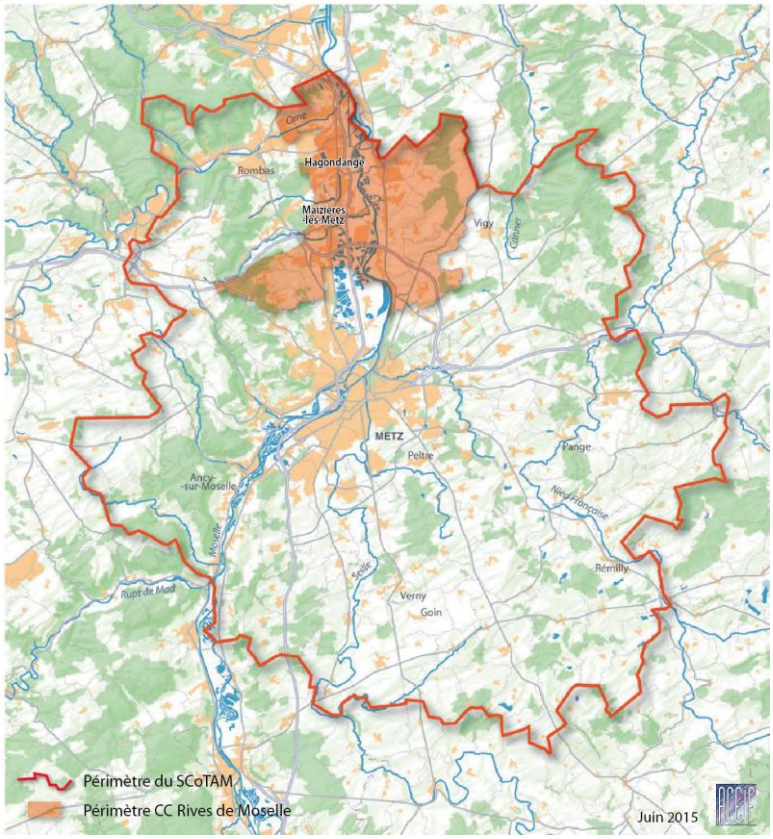
Le territoire des Rives de Moselle est récent, résultat de la fusion de deux anciennes Communautés de Communes (celle de Maizières-les-Metz qui comprenait 14 communes et celle du Sillon Mosellan qui en comptait 6). Aujourd'hui, le territoire composé de 20 communes doit permettre d'assurer une organisation urbaine et de l'habitat, cohérente à l'échelle de l'aire du SCOT de l'Agglomération Messine (SCOTAM), dans lequel il s'inscrit.
De ce fait, l'analyse sera faite à plusieurs échelles, celle de la Communauté de Communes, du rapport aux communautés voisines, celle du SCOTAM à partir de l'organisation des données urbaines sur des temporalités parfois disparates. En effet, les données socio-économiques issues de l'INSEE parlent sur l'année 2011, certaines données sur l'habitat en 2011 et 2013. Néanmoins, il faut souligner que ce décalage n'influence pas de manière marquée les tendances générales car les dynamiques locales connues ne sont pas récentes mais continues depuis 5 à 10 ans.
C'est dans ce nouveau contexte communautaire que les questions du développement urbain et de l'habitat doivent être posées et les réponses organisées.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Périmètre SCOTAM et EPCI



CC du Pays Orne-Moselle
CC Rives de Moselle
CC de Maizières-lès-Metz
CC du Sillon Mosellan
CA de Metz Métropole
CA de Metz Métropole
CC du Val Saint-Pierre
CC du Haut Chemin
CC du Pays de Pange
CC du Val de Moselle
CC du Sud Messin
CC du Vernois
CC d'accueil de l'Aéroport de Lorraine
CC de Rémilly
Périmètres des EPCI du SCoTAM au 1er septembre 2014

Communauté de Communes Rives de Moselle
Périmètre du SCOTAM



I - Le contexte local de l'habitat

La Communauté de Communes des Rives de Moselle est composée de 20 communes.
Située au cœur du département de la Moselle en Lorraine entre l'Agglomération Messine et les Agglomérations de Thionville et du Val-de-Fensch. Elle est localisée sur le Sillon Mosellan, s'étire sur les coteaux à l'est et se raccroche au plateau lorrain à l'ouest.
Le territoire de la Communauté de Communes appartient à l'aire du SCOT de l'Agglomération Messine (SCOTAM), constitué de 151 communes, 7 intercommunalités et 380 000 habitants, à l'échelle de laquelle les conditions de développement et d'aménagement ont été définies pour les 20 années à venir.

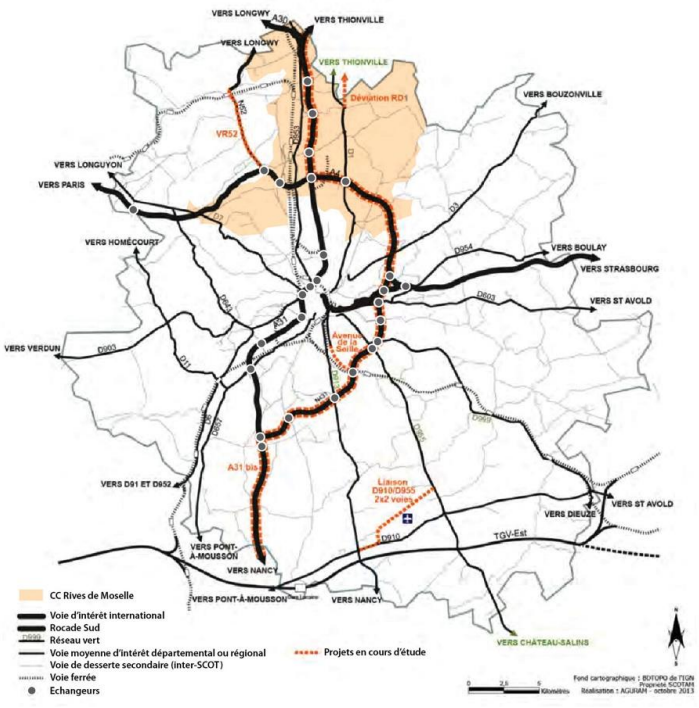
11- Un territoire au cœur des dynamiques du Sillon Mosellan

111 – Un territoire localisé à la croisée de deux grands couloirs de communication

Localisée sur la colonne vertébrale de la Lorraine dans la vallée de la Moselle, la Communauté de Communes bénéficie d'une situation privilégiée et d'une desserte rapide lui permettant une connexion aisée à l'ensemble des agglomérations proches (Metz, Métropole, Nancy, Val de Fensch, Thionville) et de pays proches (Luxembourg, Allemagne…).
Sa position au croisement de l'axe nord sud de l'A31 en direction de Metz et du Luxembourg et de l'A4 entre Strasbourg et Paris lui assure un niveau d'attractivité pour de nombreux ménages. Si le territoire tire parti de l'importance de ce réseau autoroutier, son accès est facilité par la présence de nombreux échangeurs qui le dessert. Par ailleurs, il est irrigué par un réseau routier nord/ sud, qui maille le territoire selon : axe de l'ancienne voie romaine (RN52), à l'ouest de la voie ferrée qui relie Metz-Woippy, Maizières-les-Metz, Amnéville, Uckange et Thionville, l'axe urbain du RD953 qui relie Metz à Thionville et traverse l'ensemble des communes du Sillon Mosellan et le RD1 qui relie Guénange à Metz. Les liaisons est ouest sont plus contraintes et organisées autour des ponts sur la

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les axes de communication

Communauté de Communes Rives de Moselle
Maillage routier - Échelle SCOTAM

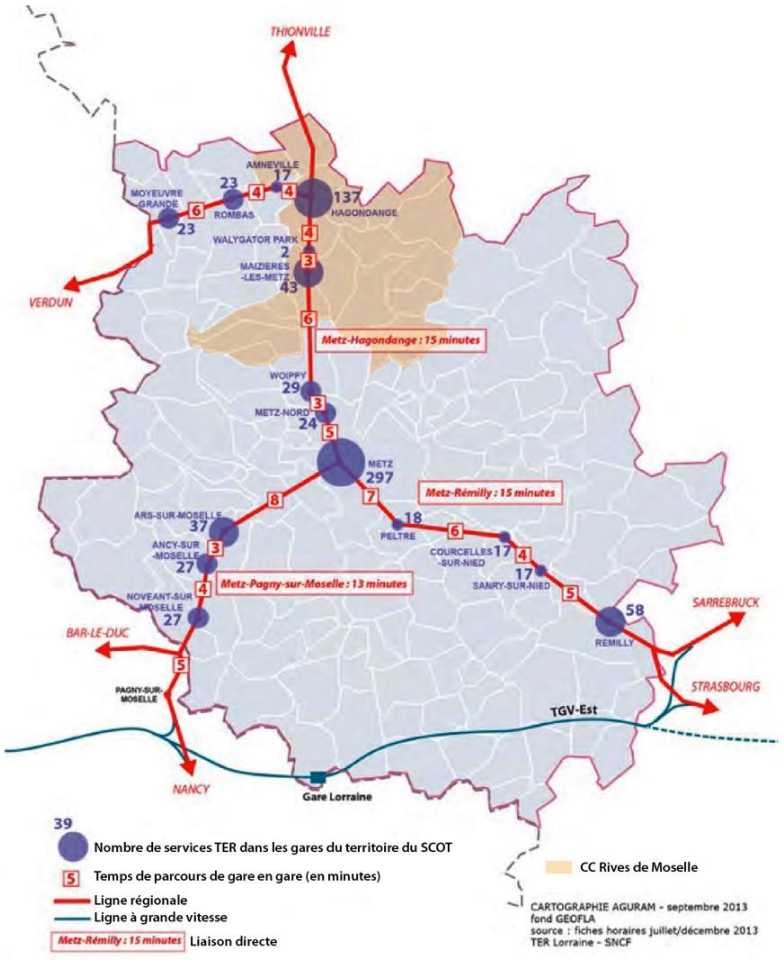


Moselle et sur la voie ferrée et rendent difficile la circulation lors des heures de pointes (D8 entre Mondelange et Amnéville, D55 entre Ay sur Moselle et Talange, D52 entre Ennery et Maizières-les-Metz). Localement le territoire est bien irrigué par le réseau routier permettant un accès rapide à l'ensemble des communes. Cette accessibilité devrait être améliorée avec le projet local de la déviation de la vallée de l'Orne qui permettrait un désengorgement de l'axe des villes de la vallée et leur traversée.

Cette accessibilité routière est complétée par une desserte ferroviaire de qualité avec la présence de la seconde gare de Moselle (Hagondange) et de celle de Maizières-les-Metz qui offrent une fréquence et un cadencement vers Metz, Thionville et le Luxembourg de grande qualité. Cette qualité d'accès permet au territoire une facilité de liaisons vers la Métropole Messine mais également vers l'aire de la dynamique de l'emploi frontalier (Luxembourg et son complexe de développement d'Esch Belval).

Cette desserte ferroviaire est complétée par une offre de transport collectif présent sur la Moselle qui irrigue l'ensemble des communes. Le réseau départemental n'est pas adapté aux déplacements quotidiens des habitants et aux liaisons vers les zones d'emplois. Néanmoins aucune offre de transport urbain n'a été développée sur ce territoire influant directement sur l'importance de la voiture. Un système de transport associé à une ligne du TIM, pour assurer la desserte quotidienne des zones d'activités de l'Eurotransit a été expérimenté. Le faible niveau de fréquentation a débouché sur l'arrêt de l'expérimentation.
Elle bénéficie également de la proximité des aéroports internationaux de Luxembourg et Sarrebrück et de l'aéroport régional de Metz-Nancy-Lorraine.
Enfin, le territoire est traversé par le canal des mines de fer, devenu touristique aujourd'hui.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Maillage ferroviaire - Échelle SCOTAM



112 – Un territoire au cœur de la dynamique transfrontalière

Le SCOTAM, est un territoire localisé sur le Sillon Lorrain, réseau multipolaire et polycentrique, épine dorsale de la Lorraine, qui concentre plus de la moitié des habitants lorrains, plus de la moitié des emplois lorrains, et plus de la moitié des entreprises lorraines. Il forme un territoire dynamique entre Paris et Strasbourg, bénéficiant d'un ancrage transfrontalier à proximité du Luxembourg, de la Belgique et de l'Allemagne.

Si les dynamiques démographiques et économiques n'y sont pas homogènes, la Moselle et notamment les Rives de Moselle en tirent parti au regard de l'importance des flux de travailleurs, de consommateurs transfrontaliers et du nombre d'emplois qu'elle propose.

Selon les données de l'Observatoire économique, le nombre de travailleurs frontaliers a fortement augmenté. En 2013, ce serait environ 3 400 actifs qui se rendraient chaque jour à leur lieu de travail au Luxembourg soit une augmentation de 90% en 15 ans, 13% dans les années 2010. Cette augmentation est plus marquée que pour les territoires de la Communauté de communes du Pays Orne et Moselle, Metz Métropole et le SCOTAM.

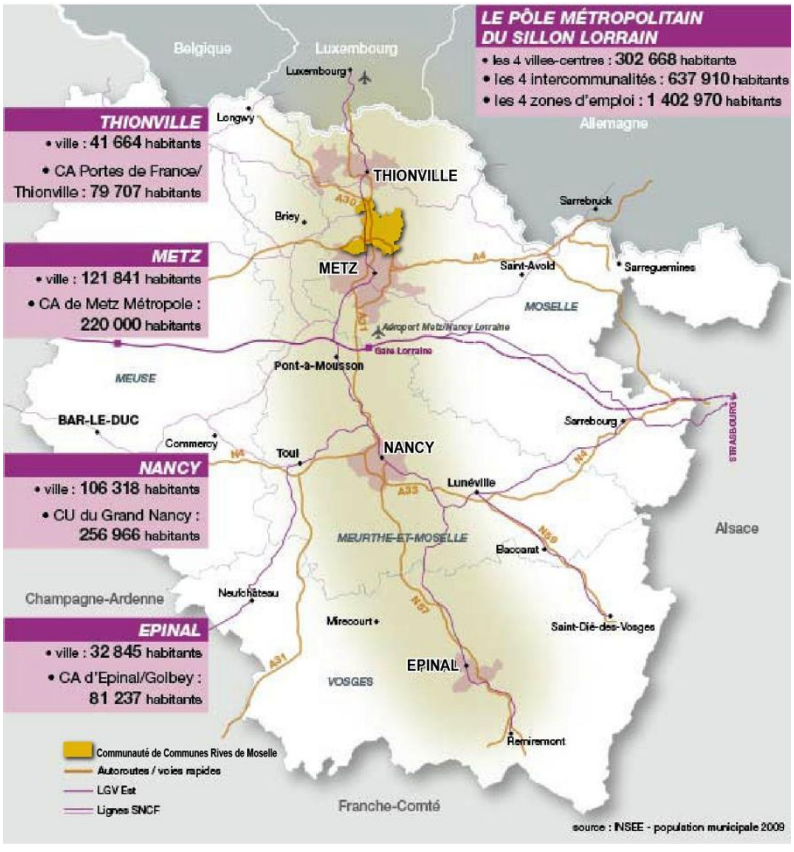
CRCM : Evolution du nombre de frontaliers entre 2002 et 2013

						Evolution 2002/2010		Evolution 2010/2013		Poids des
	2002	2006	2010	2012	2013	Nombre	%	Nombre	%	frontaliers
CC Rives de Moselle	1811	2274	3009	3265	3393	1198	66	384	13	27
CC Pays Orne et Moselle	1526	2040	2495	2561	2750	969	63	255	10	22
Metz metropole	3539	4021	5168	5475	5684	1629	46	516	10	45
SCOTAM	7231	8811	11322	12035	12604	4091	57	1282	11	100

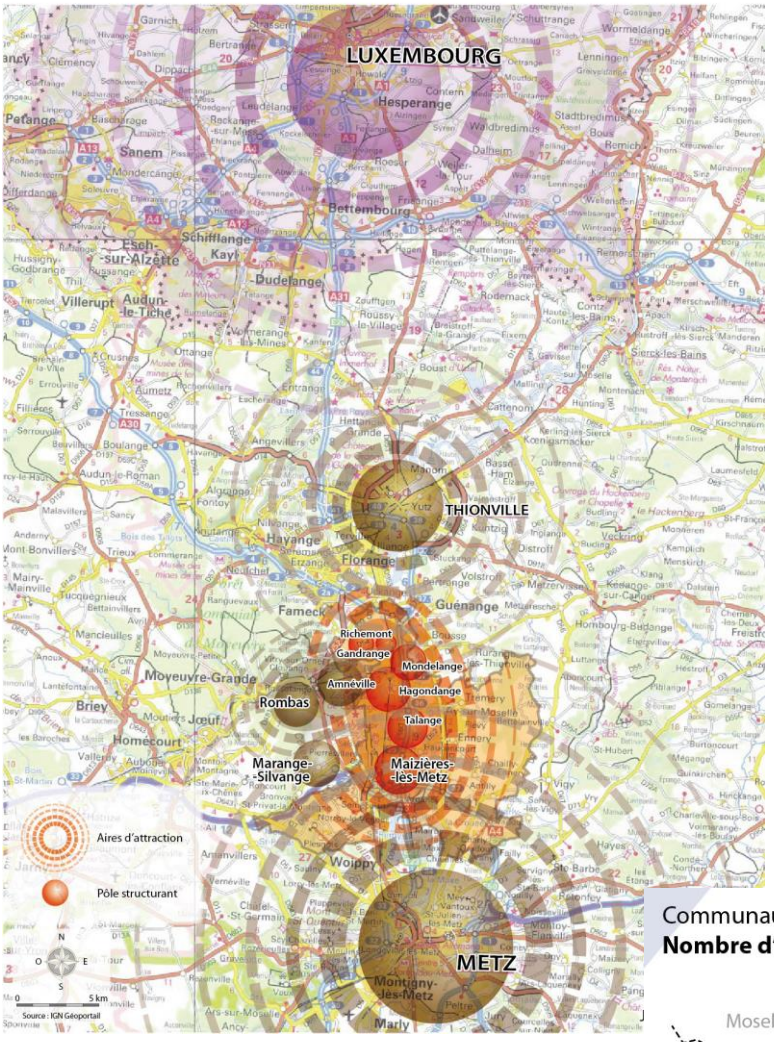
Source : Observatoire économique CCRM - AGURAM 2014

La proximité, la qualité de desserte (routière, gare) mais surtout la capacité des communes à organiser une offre d'habitat, ont fortement contribué à conforter l'attractivité de ce territoire. La question du développement de la nouvelle polarité transfrontalière au niveau d'Esch Belval dans le cadre du projet d'Ecocité et d'une OIN (Opération d'Intérêt National) a un impact sur le développement de l'ensemble de l'Aire du SCOTAM et de la Communauté de communes. Quatre répercussions pour le territoire de la Communauté de Communes peuvent être envisagées :

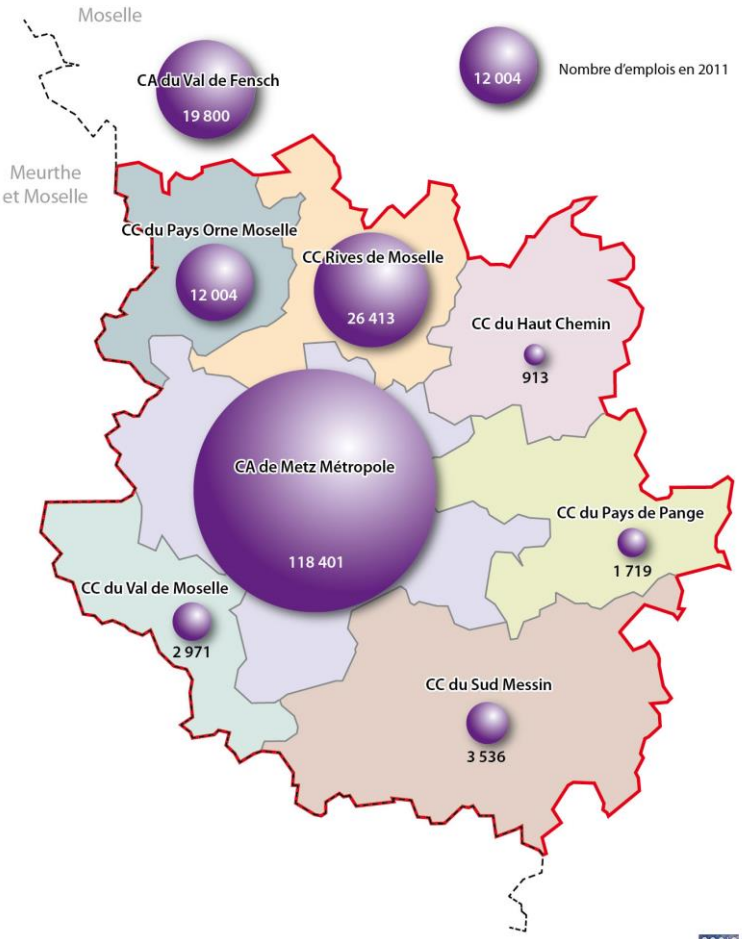
- Le renforcement de la dynamique économique, dans une logique de poursuite du mouvement de mutation lancé depuis plusieurs années ;
- La poursuite comme actuellement de l'accueil de ménages désireux de se rapprocher d'un territoire d'emploi dynamique ;
- Le renforcement de l'armature urbaine en organisant l'offre d'habitat et confortant l'offre urbaine et le cadre de vie du territoire.
- Le renforcement des relations avec Metz Métropole.



Communauté de Communes Rives de Moselle
Les aires d'attraction



Communauté de Communes Rives de Moselle
Nombre d'emplois en 2011 - Échelle SCOTAM



Source : Insee 2011

113 – Un territoire autonome qui bénéficie de la proximité de l'offre supérieure des agglomérations proches

La Communauté de Communes des Rives de Moselle à l'échelle du nord Moselle constitue un territoire autonome. En effet, son offre d'emplois lui permet de constituer un pôle d'emploi diversifié qui répond à ses besoins. La reconversion industrielle s'est traduite par un développement important d'activités, notamment dû à l'implantation du groupe PSA, le développement de zones industrielles, commerciales qui rayonnent bien au delà du territoire. Aujourd'hui, elle propose d'une offre commerciale, de services et un niveau d'équipements important (gares, lycée professionnel, équipements sportifs, de loisirs culturels, services publics et privés, services aux particuliers et aux entreprises, services sociaux, de santé, services à l'enfance, scolaires, aux personnes âgées…). L'importance de l'offre urbaine est encore confortée avec la présence du parc d'attraction et de la zone de loisirs d'Amnéville (zoo, thermes, espace d'accueil et d'animations…), qui assure une attractivité touristique et de loisirs de qualité.
Aujourd'hui, la Communauté de Communes dispose d'une offre urbaine lui permettant de couvrir ses besoins et bénéficie de la proximité des agglomérations proches pour les équipements et services de niveau supérieur.
En effet, les rencontres avec les élus ont permis de mettre en évidence la faible dépendance du territoire aux agglomérations messine et thionvilloise. Cependant, celle-ci **est pourtant bien réelle** pour ce qui est des équipements supérieurs tels que l'hôpital, l'enseignement supérieur (université, lycée…), les administrations, certains services (spécialistes de santé, juriste, organismes de formation…).

114 – Un positionnement privilégié en final dans un espace élargi

Encore caractérisée, il y a plus d'une quinzaine d'années, par l'activité sidérurgique, qui structurait son territoire et organisait la vie locale, le territoire de la Communauté de Communes, n'apparaît plus comme un territoire qui organise la vie des habitants. Elle fonctionne de plus en plus dans un espace élargi. Les ménages ne s'installent plus seulement dans le territoire pour y trouver un emploi, mais aussi pour y trouver une offre d'habitat à proximité de leur emploi. La dynamique du Sillon Mosellan et du Luxembourg constitue un véritable gisement d'emplois pour les ménages venant s'installer dans la Communauté de Communes.

12 - Un territoire qui a assuré sa mutation

121 – Un territoire d'emploi qui a su assurer sa reconversion

Après une vie économique organisée autour de la sidérurgie dans les années 1960-1980, le territoire de la Communauté de Communes a su inverser la tendance au déclin de ce secteur d'activités et contribue pleinement à la structuration économique de l'espace nord Mosellan. Le territoire poursuit son processus de mutation et de renouvellement de son tissu productif tout en conservant son caractère industriel.

Selon les données de l'INSEE reprises dans le cadre du tableau de bord économique, la Communauté de Communes comptait environ 26 300 emplois en 2011 soit environ 16% de l'emploi du SCOTAM, pour 24 971 actifs. Entre 2000 et 2011, si le nombre d'emploi est resté stable, voire a baissé quelque peu, le nombre d'actifs a augmenté de 10%. La communauté de communes, à l'échelle du Sillon mosellan, s'inscrit dans un territoire d'emploi important organisé dans les différentes structures intercommunales (32 500 emplois dans l'agglomération thionvilloise, 20 000 dans celle du Val de Fensch, 12 000 dans la communauté de communes du Pays Orne Moselle), situé au cœur de deux grands pôles (Metz Métropole te le Luxembourg).

a) Un pôle d'emploi encore marqué par l'importance de l'industrie

Un secteur industriel encore très présent, mais des effectifs en baisse
La Communauté de Communes des Rives de Moselle se caractérise encore aujourd'hui par l'importance de l'emploi industriel. Celui-ci représente 32,8% de l'emploi local (12,7% pour le SCOTAM, 16,8% pour la Moselle). L'emploi industriel se retrouve dans deux principaux secteurs : la sidérurgie que l'on retrouve de manière encore marquée sur les communes de Hagondange, Maizières-les-Metz et Gandrange…, et la filière automobile autour du groupe PSA et de son tissu de sous-traitants à Ennery et Trémery.
Néanmoins, selon les données de l'observatoire économique entre 2006 et 2011, l'emploi industriel a reculé de 2%.

Compensé par le développement du secteur tertiaire.
Selon les données INSEE, le secteur tertiaire de la Communauté de Communes ne représentait que 59% des emplois contre 79% pour le SCOTAM et 74% pour la Moselle. Une situation à nuancer avec une part du commerce, transport et services à hauteur de 46%, reflet du développement des activités dans ce secteur, un peu au-dessus du niveau du SCOTAM (44%) et de la Moselle (40%), mais avec un niveau d'emplois dans les secteurs de l'administration, de la santé et de l'action sociale plus limité, 13% contre 35% pour le SCOTAM, la Moselle mais également les territoires proches.
Par conséquent, deux éléments apparaissent, qui ont permis de couvrir les baisses d'emplois industriels. D'une part, au contraire du SCOTAM et de la Moselle, l'emploi dans le secteur tertiaire a progressé (+1,5% environ). D'autre part, l'emploi de services connaît une progression non négligeable, lié aux évolutions :

- Démographiques : vieillissement de la population, arrivée de jeunes ménages et dynamisme de la natalité qui favorisent le recours à une aide extérieure pour les services nécessaires à la vie quotidienne ;
- Sociales : développement des emplois de services à la personne, favorisé par la hausse du taux d'activité des femmes, la progression du nombre de familles monoparentales et l'aspiration à une plus grande consommation de loisirs, de sports et de culture.

L'économie résidentielle recouvre ainsi **des métiers très diversifiés qui se développent dans toutes les Communes**, à savoir :

- Les services à la famille et à la qualité de vie quotidienne à domicile : garde d'enfants, soutien scolaire, assistance permettant le maintien à domicile des personnes dépendantes, assistance informatique, aides ménagères, portage de repas, coiffure, entretien de la maison,... ;
- Les services associés à la promotion de la santé à domicile ou sur le lieu de travail : soins à domicile, action d'information et de prévention,... ;
- Les services d'intermédiation (conseil juridique ponctuel, assistance aux démarches administratives,...) ;
- Le commerce ;
- Les emplois liés à la culture, aux loisirs et au tourisme.

La structuration et le développement de l'économie résidentielle sont d'autant plus importants qu'il existe une volonté locale forte des communes et de la Communauté de Communes d'accompagner le choix résidentiels des ménages d'une qualité du cadre de vie et donc d'une qualité et diversité des services qu'ils offrent.

Une diversité d'entreprises
Aujourd'hui si le territoire ne se caractérise plus par l'importance de son activité sidérurgique, celle-ci reste encore bien présente dans des entreprises :

- ArcelorMittal à Maizières-les-Metz et Gandrange
- Asco Industrie à Hagondange

Par contre la reconversion du territoire s'est faite à la fois par l'implantation de :

- Entreprise PSA à Ennery-Trémery et des entreprises sous-traitantes
- Entreprises commerciales (Auchan à Semécourt, Leclerc à Hauconcourt, Cora à Mondelange…)

Cependant, au cours des dernières années, selon les données du tableau de bord économique, les trois entreprises les plus importantes en termes de salariés (PSA, Arcelor Mittal Reaseach et Ascométal) ont vu leur effectif diminuer. Par contre l'offre commerciale est caractérisée par la présence des grandes surfaces offrant de nombreux emplois.
Ce sont plus d'une quinzaine d'entreprises de plus de 100 salariées présentes sur la Communauté de communes, dont 4 de plus de 500.
L'ensemble de ces entreprises organise aujourd'hui l'emploi local.

Enfin, ce tissu économique est complété par un **tissu artisanal** très développé et présent sur chacune des communes.

b) Une baisse de l'emploi salarié

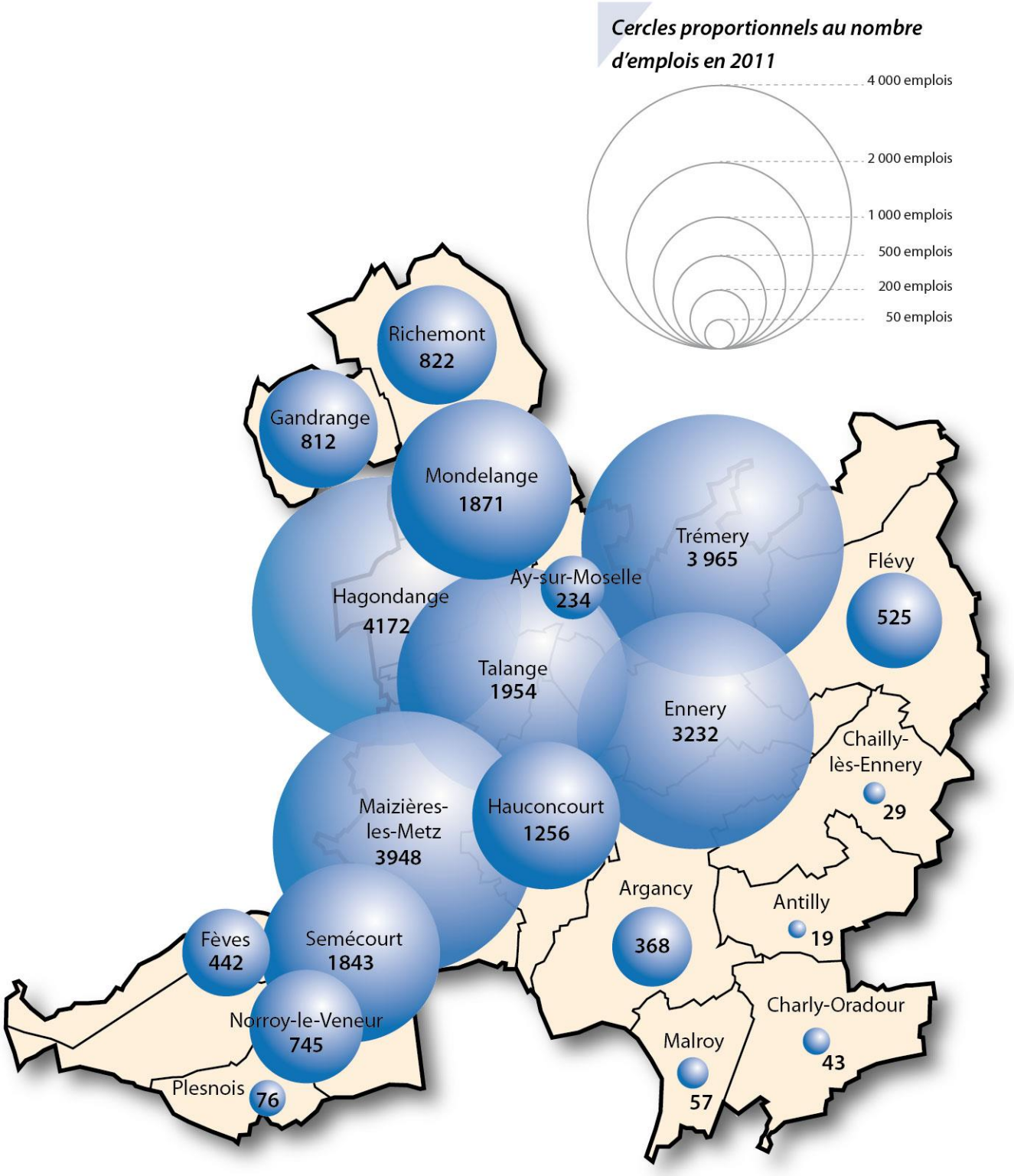
L'observatoire économique de la Communauté de Communes fait état d'un recul de l'emploi salarié depuis 2008. En effet, l'emploi salarié représente environ 90% de l'emploi total. Depuis la crise économique de 2008, la Communauté de Communes aurait connu une perte d'emplois salariés privés d'environ 350 à 370 emplois par an en moyenne. Cette perte relève du secteur industriel et fragilise l'économie locale avec la répercussion que cela entraine localement sur les entreprises de sous-traitance.

Les établissements de plus de 100 salariés en 2014

NOM ETABLISSEMENT	COMMUNE	ACTIVITE	EFFECTIF SALARIE	EVOLUTION 2012-2014
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILE SA	TREMERY	Construction de véhicules automobiles	3600 à 3699	↘
ARCELORMITTAL MAIZIERES RESEARCH SA	MAIZIERES-LES-METZ	Recherche-développement	500 à 599	↘
ASCO INDUSTRIES	HAGONDANGE	Sidérurgie	500 à 599	↘
AUCHAN France	SEMECOURT	Hypermarchés	500 à 599	→
ARCELORMITTAL GANDRANGE	GANDRANGE	Sidérurgie	300 à 399	→
SCHNEIDER ELECTRIC	MAIZIERES-LES-METZ	Fabrication de moteurs, génératrices, transformateurs électriques	300 à 399	→
E LECLERC	HAUCONCOURT	Hypermarchés	300 à 399	→
CORA	MONDELANGE	Hypermarchés	200 à 299	↘
EVERCLEAN SERVICES SA	HAUCONCOURT	Nettoyage courant de bâtiments	200 à 299	↗
GSF ARIANE	NORROY-LE-VENEUR	Autres activités nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel	200 à 299	→
CALBERSON MOSELLE	FLEVY	Messagerie, fret express	100 à 199	→
CIE TUYAUTERIE MECANIQUE REUNI COTUMER	NOROY-LE-VENEUR	Installation structures métalliques, chaudronnées et tuyauterie	100 à 199	→
COMMUNE D'HAGONDANGE	HAGONDANGE	Administration publique générale	100 à 199	→
COMMUNE DE MAIZIERES LES METZ	MAIZIERES-LES-METZ	Administration publique générale	100 à 199	→
CRYOLOR	ENNERY	Fabrication d'autres réservoirs, citernes, conteneurs métalliques	100 à 199	→
LEROY MERLIN	HAUCONCOURT	Comm. Détail de quincaillerie, peintures et verres (mag> 400 m2)	100 à 199	→
SAMSIC II	NOROY-LE-VENEUR	Nettoyage courant de bâtiments	100 à 199	→
SCHNEIDER ELECTRIC	ENNERY	Fabrication de moteurs, génératrices, transformateurs électriques	100 à 199	→
SETFORGE	HAGONDANGE	Forge, estampage, matriçage, métallurgie des poudres	100 à 199	→
SOGEEFER	HAGONDANGE	Réparation et maintenance d'autres équipements de transport	100 à 199	→

source INSEE SIRENE

Communauté de Communes Rives de Moselle
Nombre d'emplois en 2011



Source : Insee 2011

Mars 2015

c) Une évolution du nombre d'actifs qui atténue le rapport emploi /actif

Un élément important est à mettre en avant caractérisant l'évolution du territoire. Aujourd'hui, si l'emploi local est confronté à la difficulté de son maintien, il couvre encore les besoins du territoire, voire d'un territoire élargi. En effet, la Communauté de Communes bénéficie d'un excédent d'emplois qui profite aux actifs des territoires voisins.
Cependant, alors que l'emploi baisse quelque peu, le nombre d'actifs augmente de manière non négligeable. Ainsi entre 2006 et 2011, les actifs ont augmenté de 10% soit 2 300 de plus environ, correspondant pour partie au nombre de ménages supplémentaires du territoire.

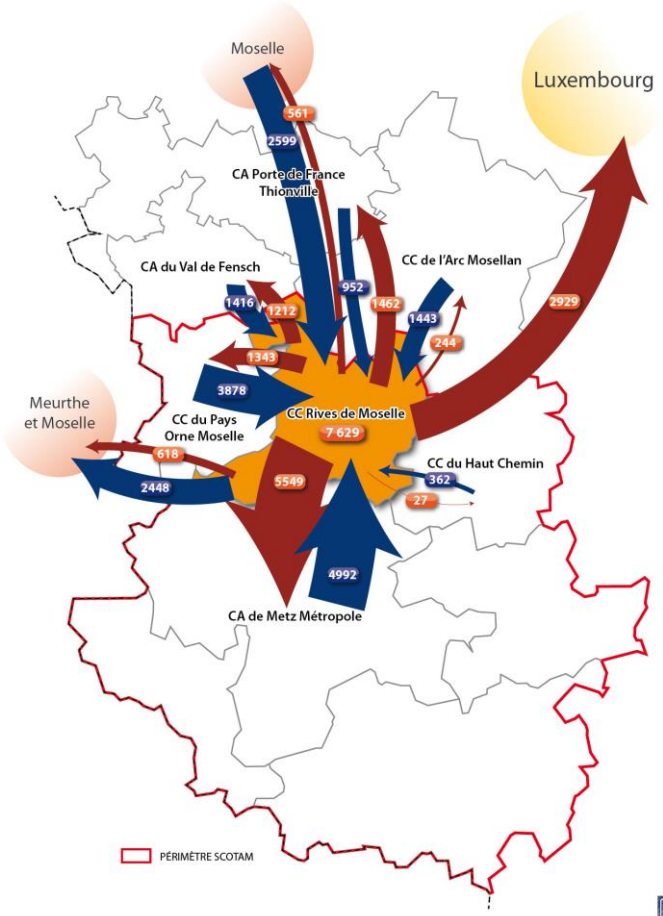
CCRM : Le rapport emplois / actifs de 2006 à 2011

COMMUNES	EMPLOIS				ACTIFS				RAPPORT EMPLOIS / ACTIFS 2011
	2006	2011	Évolution		2006	2011	Évolution		
			Nb	%			Nb	%	
Hagondange	4 511	4 172	-339	*-7,5%*	4 318	4 698	380	*8,8%*	0,9
Maizières les Metz	3 741	3 948	207	*5,5%*	4 468	5 264	796	*17,8%*	0,8
Pôles Urbains d'équilibre	**8 252**	**8 120**	**-132**	***-1,6%***	**8 786**	**9 962**	**1 176**	***13,4%***	**0,8**
Mondelange	1 984	1 871	-113	*-5,7%*	2 569	2 888	319	*12,4%*	0,6
Talange	1 752	1 954	202	*11,5%*	3 494	3 548	54	*1,5%*	0,6
Centres urbains de services	**3 736**	**3 825**	**89**	***2,4%***	**6 063**	**6 436**	**373**	***6,2%***	**0,6**
Ennery	3 198	3 232	34	*1,1%*	841	894	53	*6,3%*	3,6
Richemont	832	822	-10	*-1,2%*	938	1 013	75	*8,0%*	0,8
Ay sur Moselle	320	234	-86	*-26,9%*	735	777	42	*5,7%*	0,3
Gandrange	1 072	812	-260	*-24,3%*	1 145	1 388	243	*21,2%*	0,6
Norroy le Veneur	297	745	448	*150,8%*	467	552	85	*18,2%*	1,3
Trémery	4 474	3 965	-509	*-11,4%*	525	555	30	*5,7%*	7,1
Semécourt	1 649	1 843	194	*11,8%*	392	406	14	*3,6%*	4,5
Pôles relais et de proximité	**11 842**	**11 653**	**-189**	***-1,6%***	**5 043**	**5 585**	**542**	***10,7%***	**2,1**
Antilly	12	19	7	*58,3%*	53	73	20	*37,7%*	0,3
Argancy	322	368	46	*14,3%*	654	682	28	*4,3%*	0,5
Hauconcourt	1 333	1 256	-77	*-5,8%*	229	247	18	*7,9%*	5,1
Chailly-lès-Ennery	16	29	13	*81,3%*	164	173	9	*5,5%*	0,2
Charly-Oradour	51	43	-8	*-15,7%*	333	383	50	*15,0%*	0,1
Fèves	421	442	21	*5,0%*	445	450	5	*1,1%*	1,0
Flévy	265	525	260	*98,1%*	294	302	8	*2,7%*	1,7
Malroy	56	57	1	*1,8%*	183	201	18	*9,8%*	0,3
Plesnois	43	76	33	*76,7%*	361	378	17	*4,7%*	0,2
Communes rurales	**2 519**	**2 815**	**296**	***11,8%***	**2 716**	**2 889**	**173**	***6,4%***	**1,0**
CC Rives de Moselle	**26 349**	**26 413**	**64**	***0,2%***	**22 608**	**24 872**	**2 264**	***10,0%***	**1,1**
Metz Métropole	121 388	118 401	-2 987	*-2,5%*	99 089	94 375	-4 714	*-4,8%*	1,3
CC du Pays Orne Moselle	12 013	12 004	-9	*-0,1%*	21 248	21 570	322	*1,5%*	0,6
CC DE l'Arc Mosellan	4 012	4 328	316	*7,9%*	13 342	14 696	1 354	*10,1%*	0,3
CC du Haut Chemin	856	913	57	*6,7%*	2 625	2 859	234	*8,9%*	0,3
CA Val de Fensch	21 411	19 787	-1 624	*-7,6%*	25 303	26 046	743	*2,9%*	0,8
CA Thionville	32 501	32 584	83	*0,3%*	35 164	34 940	-224	*-0,6%*	0,9
Moselle	376 695	372 948	-3 747	*-1,0%*	480 793	492 587	11 794	*2,5%*	0,8
Lorraine	867 535	855 232	-12 303	*-1,4%*	1 076 189	1 091 533	15 344	*1,4%*	0,8

Source INSEE 2012

De ce fait, le rapport emploi / actif recule quelque peu, passant d'un niveau à hauteur de 1,32 en 2006, à un niveau de 1,2 en 2011. Si ce rapport reste encore largement favorable, les données issues de l'observatoire économique traduisent néanmoins une inversion de celui-ci comparativement à Metz Métropole. Ce rapport lui était supérieur en 2006, il s'est inversé aujourd'hui (1,3 pour Metz Métropole contre 1,2 pour Rives de Moselle).
Cette évolution met en exergue une perte d'emplois sur Metz Métropole (-2,5% entre 2006 et 2011) atténuée par le départ d'actifs sur les territoires proches (Communauté de Communes, du Pays Orne Moselle : 1,5% d'actifs en plus, Arc Mosellan : +10%, Haut Chemin : +8,9%, Communauté d'Agglomération du Val de Fensch : +2,9%). Cette arrivée d'actifs se fait au détriment de Metz Métropole, mais également de l'agglomération Thionvilloise qui connaît également une baisse de sa population active.
Cette situation peut fragiliser à termes, la capacité locale à assurer une offre d'emplois suffisante, au vu de l'arrivée d'actifs supplémentaires, mais qui traduit l'intérêt de fonctionner dans un espace d'emplois élargi.

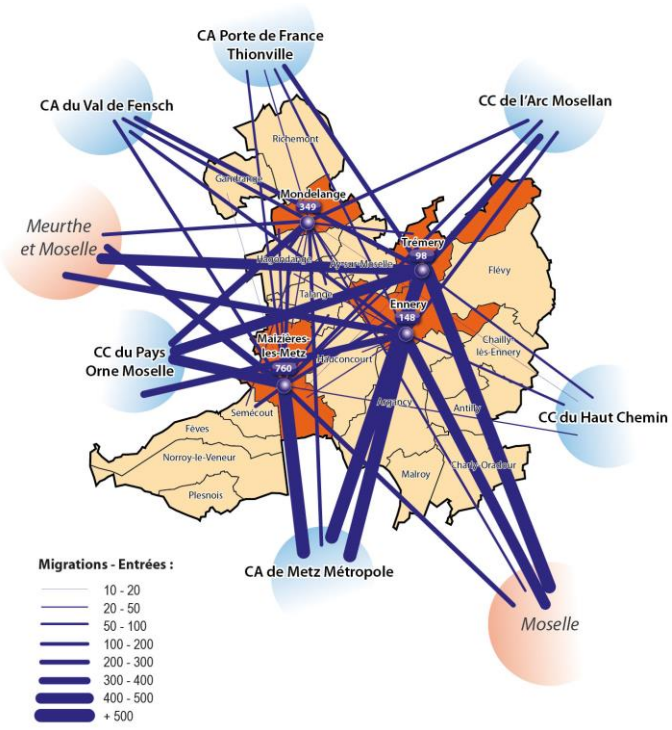
Communauté de Communes Rives de Moselle
Migrations alternantes Domicile/Travail - Entrées et sorties en 2011



Source : Insee, recensement de la population 2011, exploitation principale

Juin 2015

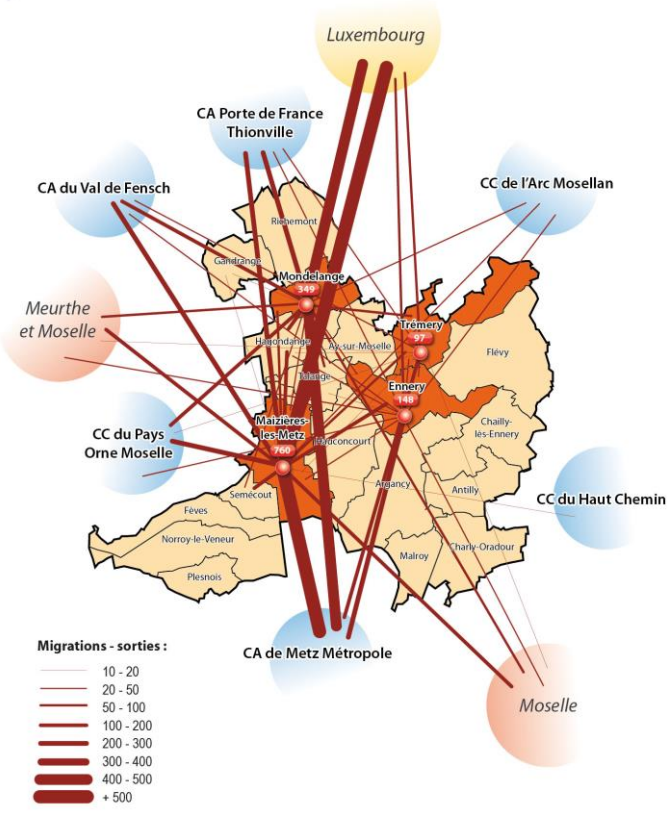
Communauté de Communes Rives de Moselle
Migrations alternantes Domicile/Travail - Entrées en 2011



Source : Insee, recensement de la population 2011, exploitation principale

Juin 2015

Communauté de Communes Rives de Moselle
Migrations alternantes Domicile/Travail - Sorties en 2011



Source : Insee, recensement de la population 2011, exploitation principale

Juin 2015

d) Un territoire d'emploi qui fonctionne dans un espace élargi

La Communauté de Communes contrairement à ce qui pourrait être évident, ne constitue **pas le premier pôle d'emplois** pour les actifs de son territoire. En effet, seulement le 1/3 des actifs résident et travaillent sur la Communauté de Communes. De fait, ce territoire qui offre 26 000 emplois ne retient que 7 600 actifs du territoire. Ainsi chaque jour environ 16 000 actifs sortent du territoire pour aller travailler dans un pôle d'emploi proche. 25% d'entre eux vont travailler sur Metz (3 800 actifs), 11% sur les autres communes de Metz Métropole (1 792), 9% sur la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle et 9% sur le Val de Fensch. Par ailleurs 11% se dirigent chaque jour sur l'Agglomération Thionvilloise et 20% au Luxembourg.
Une situation qui influe directement sur les déplacements et l'usage de la voiture tant à l'échelle locale que régionale.
Par contre les emplois locaux attirent de nombreux actifs issus des territoires proches. Chaque jour, ce sont environ 18000 actifs extérieurs à la Communauté de communes qui viennent y travailler, dont 5 000 actifs de Metz Métropole (dont la moitié de Metz), qui viennent travailler sur Rives de Moselle. Ainsi, 20% des emplois de la Communauté de Communes sont occupés par des actifs messins. 3 800 actifs de la Communauté de communes du Pays Orne Moselle viennent également chaque jour, 1 400 de celle de l'Arc Mosellan et 1 400 de la Communauté d'agglomération Val de Fensch. Enfin il faut souligner l'arrivée chaque jour de 2 500 actifs issus de la Meurthe et Moselle.
Une situation qui influe directement sur les déplacements et l'usage de la voiture tant à l'échelle locale que régionale.

En final :

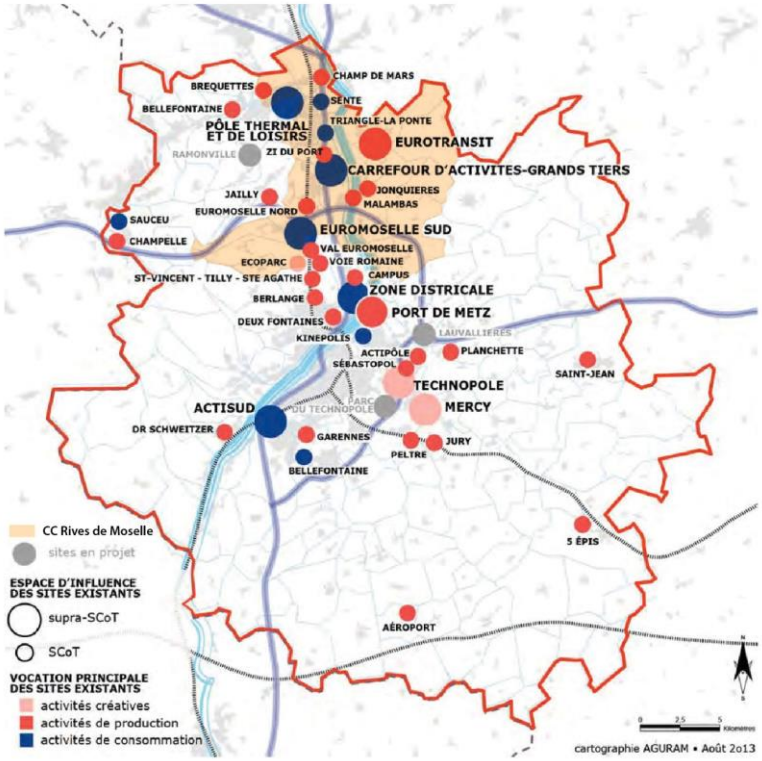
- Un territoire d'emplois qui répond aux actifs des territoires voisins et qui voit chaque jour ses actifs partir travailler pour une grande partie sur les agglomérations messine et thionvilloise et au Luxembourg ;
- Un territoire qui ne répond que de manière limité à ses actifs et qui se développe pour accueillir des actifs extérieurs, qui ne travaillent pas forcément sur place.

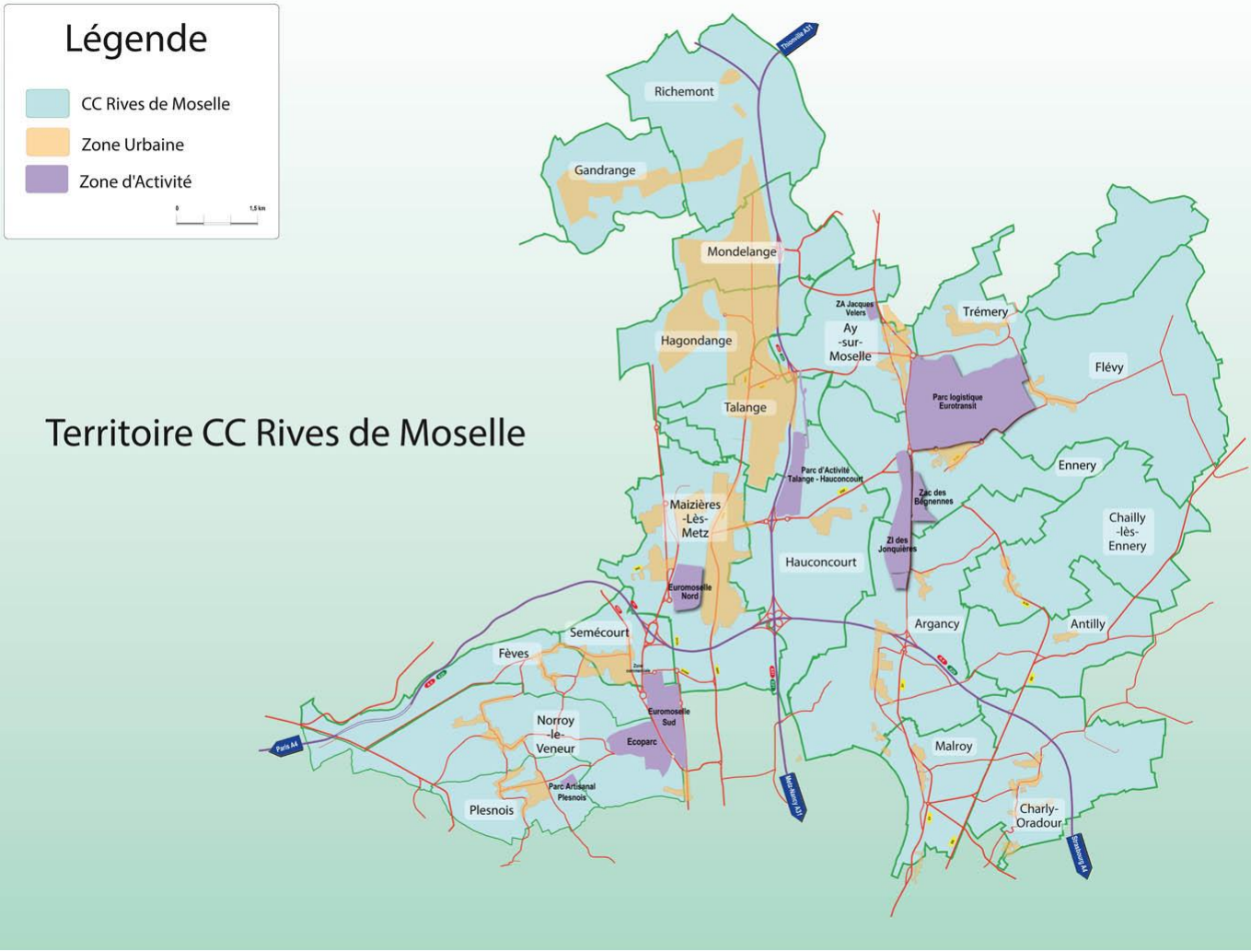
e) Un territoire organisé autour de plusieurs pôles d'emplois

La carte sur l'emploi par communes traduit l'importance du maillage territorial autour des :

- 2 pôles d'emplois que sont les communes d'Hagondange (environ 4 200 emplois en 2011) et de Maizières-les-Metz (environ 4 000 emplois), complété par l'emploi de Mondelange et Talange (environ 2 000 emplois chacun). Cet ensemble constitue l'armature du Sillon Mosellan, avec environ 15 000 emplois.
- Le pôle d'emplois de Ennery et Trémery environ 7 500 emplois dans le pôle logistique et PSA.
- La présence de pôles d'emplois secondaires sur l'axe de la Moselle (exemple : Hauconcourt : 1 200 emplois, Semécourt : 1 800 emplois, Richemont : 800 emplois, Gandrange : 750 emplois...).

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les principaux sites dédiés aux activités économiques en 2013
Échelle SCOTAM





f) Une stratégie d'accueil affirmée

Au cours des 10 dernières années, le maillage des zones d'activités a été organisé par les communes et les anciennes Communautés de Communes. L'offre d'accueil est importante. La mutation économique du territoire de Rives de Moselle s'est opérée par un fort développement de zones d'activités au détriment de grands espaces, des friches délaissées par l'industrie dont une partie seulement a été valorisée. L'observatoire économique traduit bien que Rives de Moselle, au contraire du SCOTAM où 1/3 de l'emploi seulement se localise sur des zones d'activités, a été support d'un développement de zones périphériques aux villes, à proximité des axes de communication. De fait, les 2/3 des emplois se retrouvent dans les zones d'activités présentes dans de nombreuses communes : 17 000 emplois se retrouvent dans ces zones dans plus de 1 750 entreprises.

Ainsi, le territoire se caractérise par trois grands types de zones présentes sur l'agglomération (présentées dans le tableau suivant) :

- Les zones à vocation industrielle ;
- Les zones à vocation commerciale ;
- Les zones à vocation artisanales.

Ces zones offrent une capacité d'accueil d'entreprises importantes (1120 ha) qui proposent encore des disponibilités d'accueil, notamment dans l'écoparc. Seul un projet d'extension du parc artisanal Val Euromoselle à Plesnois / Norroy le Veneur a été retenu dans le SCOTAM avec une possibilité de 15 à 20 Ha.

Estimation du nombre d'établissements et des effecifs salariés par sites d'activités

	Nombre d'établissements estimés	Effectifs salariés estimés
TOTAL SITES DEDIES	765	17 050
EUROTRANSIT	125	6 250
EUROMOSELLE SUD	200	3 280
ZI PORT ASCO	20	1 810
CARREFOUR ACTIVITES	125	1 180
JONCQUIERES	50	1 000
EUROMOSELLE NORD	10	850
MALAMBAS	35	660
VOIE ROMAINE	15	560
CHAMP DE MARS	40	390
SENTE	15	340
BUNER	30	190
TRIANGLE	20	120
BREQUETTES	30	110
BEGNENNES	10	95
ECOPARC	25	70
PARC PLESNOIS	10	25

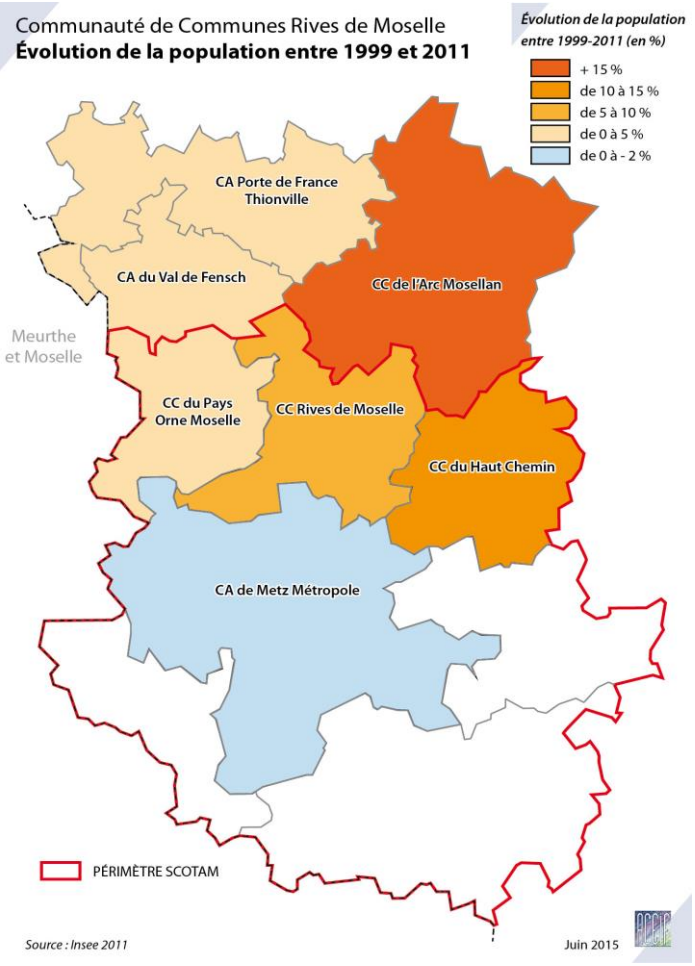
source INSEE SIRENE

CCRM : Tableau des espaces économiques dédiés au rayonnement et à l'équiibre du territoire

Espaces dédiés au rayonnement et à l'équilibre du territoire	Commune	Superficie existante (brute)	Projets inscrits au SCOT
Eurotransit / Fontaine des Saints	Ennery, Trémery, Ay, Flévy	300 ha	
Carrefour d'activités / les Grands Tiers	Talange, Hauconcourt	60 ha	
Euromoselle sud	Semécourt, Fèves	70 ha	
Brequettes	Gandrange	35 ha	
Champ de mars	Richemont	10 ha	
Sente	Mondelange	25 ha	
ZI du port / Ascométal	Hagondange, Talange	150 ha	
Triangle - La Ponte	Talange	20 ha	
Malambas	Hauconcourt	110 ha	
Jonquières	Ennery, Argancy	65 ha	
ZI Nord	Maizières-les-Metz	20 ha	
Euromoselle nord	Maizières-les-Metz	80 ha	
Voie romaine	Maizières-les-Metz, Woippy	50 ha	
Val Euromoselle	Fèves, Norroy-le-Veneur	50 ha	
Parc artisanal Val Euromoselle	Plesnois, Norroy-le-Veneur	5 ha	15/20 ha
Ecoparc	Norroy-le-Veneur	70 ha	
Total		**1120 ha**	**15/20 ha**

Source : tableau de bord économique : AGURAM

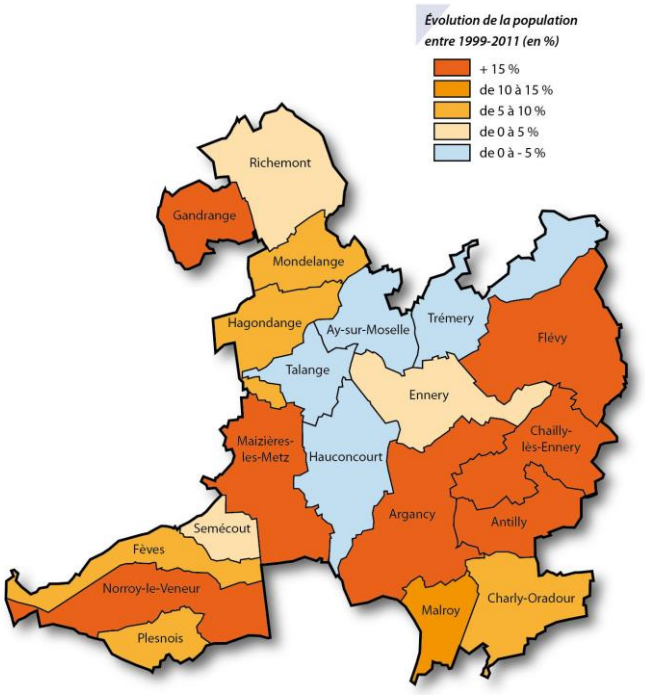
Communauté de Communes Rives de Moselle
Évolution de la population entre 1999 et 2011



Source : Insee 2011

Juin 2015

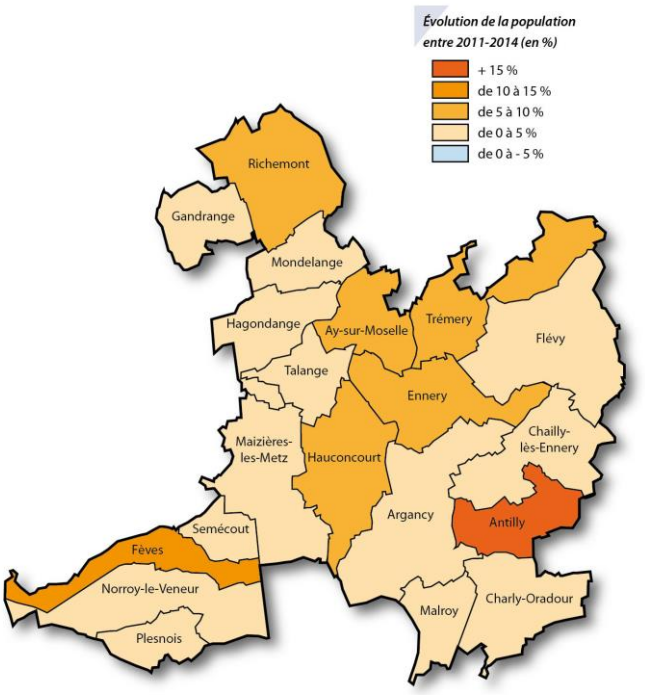
Communauté de Communes Rives de Moselle
Évolution de la population entre 1999 et 2011



Source : INSEE 2014

Mars 2015

Communauté de Communes Rives de Moselle
Évolution de la population entre 2011 et 2014



Source : INSEE 2014

Avril 2015

122 – Une évolution démographique soutenue et continue

La Communauté de Communes en 2011 comptait environ 50 500 habitants soit environ 14% de celle de l'aire du SCOTAM. 67% des habitants vivent dans l'une des villes du territoire (Maizières-les-Metz, Hagondange, Talange et Mondelange). Au cours des 25 dernières années, la population a augmenté régulièrement passant de 44 700 habitants en 1990, 47 107 en 2000, à 50 520 en 2011, soit +13% en 20 ans.
Entre 1990 et 1999, elle a augmenté de 5,1%. Ce rythme est passé à 7% sur la période 2000 à 2011. Suite aux rencontres avec les élus, l'évolution de la population est encore soutenue. Ainsi entre 2011 et 2014, la population aurait encore progressé de 2.1%.

a) Un positionnement qui bénéficie du desserrement de la ville de Metz

La Communauté de Communes à l'échelle du Nord Moselle et de l'aire du SCOTAM a connu une évolution importante de sa population, certes moins soutenue que dans celle de l'Arc Mosellan (+16%) entre 1999 et 2011, du Haut Chemin (+13,7%). Avec ces trois territoires, elle constitue l'aire nord de desserrement urbain de l'agglomération messine. En effet, dans le même temps, Metz Métropole (et surtout la ville centre) perdait -1,4% d'habitants.
A contrario celle de Thionville a vu sa population continuer d'augmenter régulièrement (+2,2% par décennie).
Enfin, à l'échelle de l'axe Metz /Thionville, le Val-de-Fensch et le Pays Orne Moselle ont connu un développement plus modéré, +0,2% pour la première et +0,8% pour la seconde au cours des 10 dernières années.
La position stratégique sur l'axe du Sillon Mosellan, à proximité du couloir de communication, a eu une influence certaine dans l'accueil de ménages issus de l'agglomération messine, dans une logique de seconde couronne du desserrement urbain.

CCRM : L'évolution de la population de 1990 à 2014

COMMUNES	NOMBRE D'HABITANTS					ÉVOLUTION					
						1990-1999		1999-2011		2011-2014	
	1990	1999	2006	2011	2014 estimée	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Hagondange	8 222	8 675	9 137	9 384	9 500	453	5,5	709	8,2	116	1,2
Maizières les Metz	8 901	9 344	9 750	10 774	10 912	443	5,0	1 430	15,3	138	1,3
Pôles Urbains d'équilibre	**17 123**	**18 019**	**18 887**	**20 158**	**20 412**	**896**	**5,2**	2 139	11,9	254	1,3
Mondelange	5 808	5 610	5 699	6 058	6 115	-198	-3,4	448	8,0	57	0,9
Talange	7 755	7 782	7 657	7 508	7 737	27	0,3	-274	-3,5	229	3,1
Centres urbains de services	**13 563**	**13 392**	**13 356**	**13 566**	**13 852**	**-171**	**-1,3**	174	1,3	286	2,1
Ennery	1 743	1 758	1 645	1 823	1 940	15	0,9	65	3,7	117	6,4
Richemont	1 769	1 879	1 869	1 879	2 000	110	6,2	0	0,0	121	6,4
Ay sur Moselle	1 344	1 525	1 550	1 519	1 600	181	13,5	-6	-0,4	81	5,3
Gandrange	2 370	2 542	2 520	2 933	2 950	172	7,3	391	15,4	17	0,6
Norroy le Veneur	795	900	988	1 061	1 100	105	13,2	161	17,9	39	3,7
Trémery	816	1 146	1 122	1 083	1 150	330	40,4	-63	-5,5	67	6,2
Semécourt	835	874	838	886	917	39	4,7	12	1,4	31	3,5
Pôles relais et de proximité	**9 672**	**10 624**	**10 532**	**11 184**	**11 657**	**952**	**9,8**	560	5,3	473	4,2
Antilly	94	107	115	127	170	13	13,8	20	18,7	43	33,9
Argancy	1 058	1 103	1 317	1 299	1 360	45	4,3	196	17,8	61	4,7
Hauconcourt	537	569	521	540	587	32	6,0	-29	-5,1	47	8,7
Chailly-lès-Ennery	254	272	336	337	345	18	7,1	65	23,9	8	2,4
Charly-Oradour	385	621	632	670	696	236	61,3	49	7,9	26	3,9
Fèves	742	860	929	907	1 025	118	15,9	47	5,5	118	13,0
Flévy	424	494	558	571	577	70	16,5	77	15,6	6	1,1
Malroy	304	339	378	384	394	35	11,5	45	13,3	10	2,6
Plesnois	627	707	760	777	800	80	12,8	70	9,9	23	3,0
Communes rurales	**4 425**	**5 072**	**5 546**	**5 612**	**5 954**	**647**	**14,6**	540	10,6	342	6,1
CC Rives de Moselle	**44 783**	**47 107**	**48 321**	**50 520**	**51 875**	**2 324**	**5,2**	3 413	7,2	1 355	2,7
Metz Métropole	213 271	221 466	227 107	218 469		8 195	3,8	-2 997	-1,4		
CC du Pays Orne Moselle	53 358	52 792	52 794	53 199		-566	-1,1	407	0,8		
CC DE l'Arc Mosellan	27 294	27 991	30 066	32 504		697	2,6	4 513	16,1		
CC du Haut Chemin	4 658	5 188	5 522	5 899		530	11,4	711	13,7		
CA Val de Fensch	73 149	68 978	67 759	69 099		-4 171	-5,7	121	0,2		
CA Thionville	74 889	77 026	78 444	78 686		2 137	2,9	1 660	2,2		
Moselle	**1 011 302**	**1 023 447**	**1 036 776**	**1 045 146**		**12 145**	**1,2**	21 699	2,1		
Lorraine	**2 305 726**	**2 310 376**	**2 335 749**	**2 350 657**		**4 650**	**0,2**	40 281	1,7		

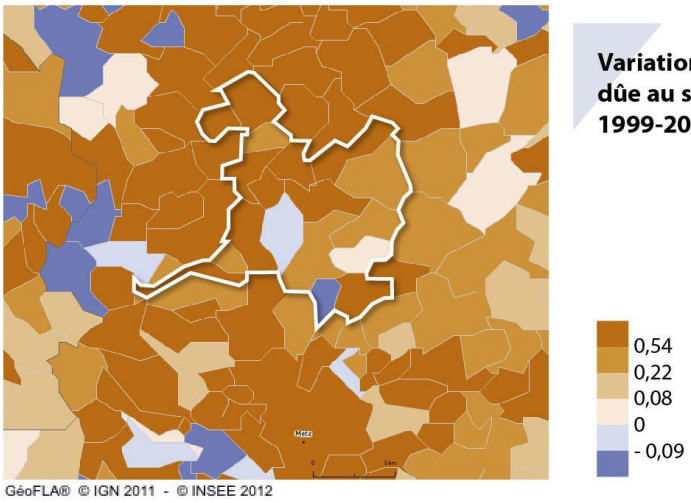
Cette dynamique relève à la fois du solde naturel positif et de l'arrivée de nouveaux ménages. Selon les données de l'INSEE sur la période 2000/2011, la Communauté de Communes se caractérise par une dynamique avec un taux de variation annuelle avoisinant les 0.7%, alimentée à la fois par un solde naturel à hauteur de 0,3% par an, complété par une dynamique du solde migratoire au même niveau (+0,4%).
A contrario, sur la même période, le solde migratoire à l'échelle du SCOTAM a été négatif (-0,17%) compensé par un solde naturel positif.

Une situation qui traduit le déplacement de population à une échelle élargie dont la Communauté de Communes des Rives de Moselle a tiré parti, au contraire des Communautés d'Agglomération de Metz (-0,8%), de Thionville (-0,7%) tout comme la Moselle (-0,10%).

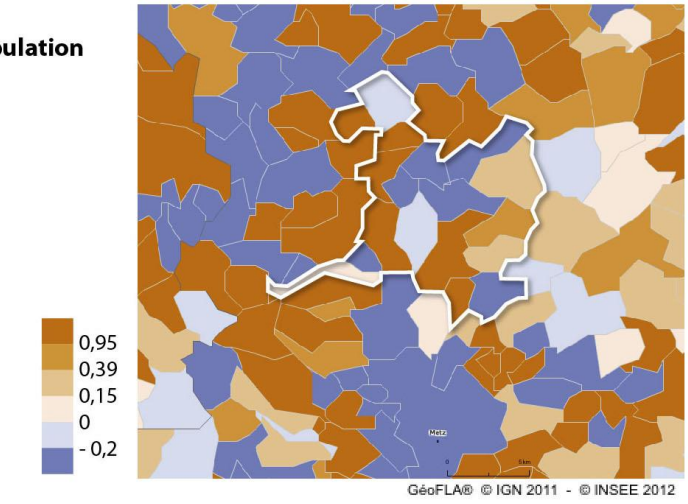
Cette situation perdure encore aujourd'hui. La rencontre des maires a traduit que l'augmentation de la population se poursuivait encore aujourd'hui, sur les communes de Rives de Moselle au regard des programmes habitat développés ces 2 dernières années. Celle-ci aurait encore augmenté de 1300 habitants soit 2,1% entre 2011 et 2014. Aujourd'hui le territoire compterait environ 51 900 habitants.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Variation annuelle de la population 1999-2011 (hab. au km²)

Variation annuelle de la population dûe au solde naturel 1999-2011 (hab. au km²)



Variation annuelle de la population dûe au solde migratoire 1999-2011 (hab. au km²)



Source : Insee RP 1999 et RP 2011, exploitations principales

b) Des évolutions que l'on retrouve sur l'ensemble des communes

La carte des évolutions de population traduit bien ce phénomène démographique positif avec quelques nuances toutefois :

- Les deux villes de Maizières-les-Metz (+5,5% entre 1990 et 1999, +8,2% sur la période suivante) et Hagondange (+5%, +15%) sont support d'une dynamique importante liée à la fois au développement de projets habitats et de la présence des gares qui confortent leurs attractivités ;

- Mondelange et Talange connaissent des situations plus contrastées alternant des phases de baisse, puis d'augmentation pour Mondelange et l'inverse pour Talange, au gré des développements de projets habitat.

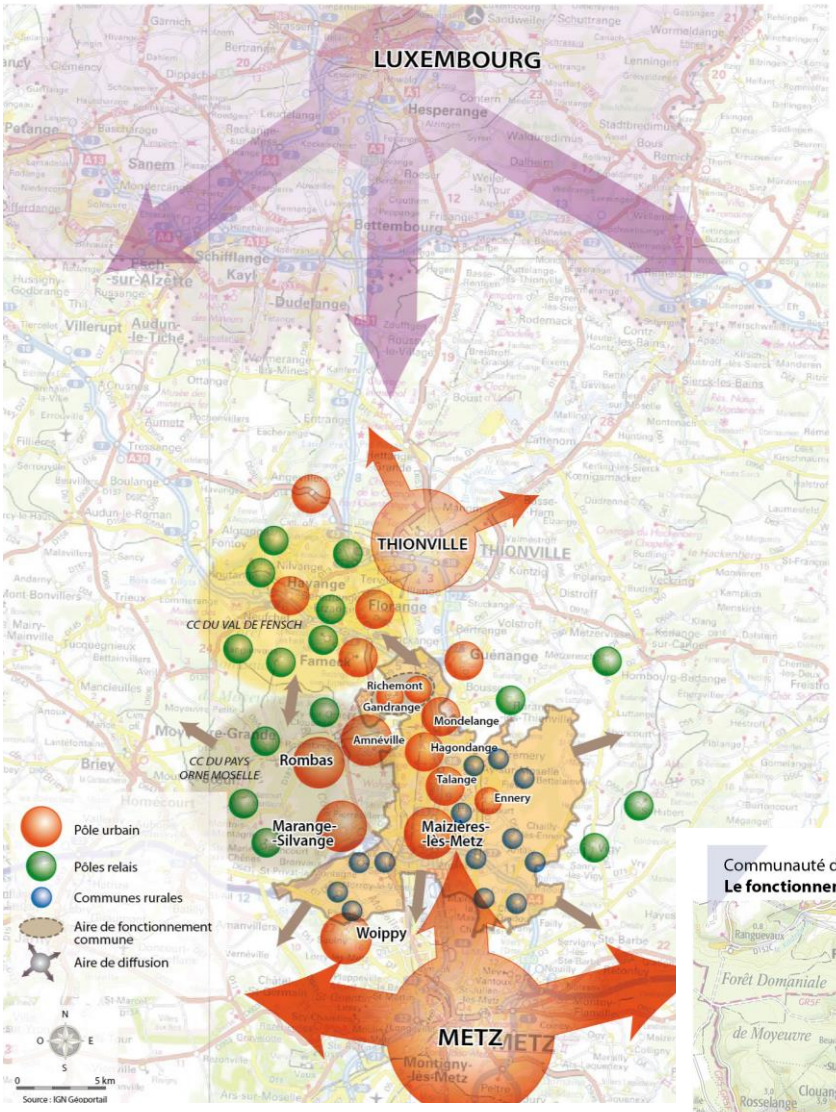
- Gandrange connaît une évolution importante (+7% puis +15%) qui va se poursuivre encore au regard de l'opération en cours. Richemont connaît une évolution récente qui s'accélère suite à une période de stabilité.

- Sur les communes de la rive gauche de la Moselle, Ennery a connu un développement modéré qui s'est accélèré avec la réalisation de la ZAC, au contraire de celles de Trémery et Ay-sur-Moselle qui ont vu les leurs baisser quelque peu. Au contraire les plus petites communes connaissent une évolution positive, parfois marquée (entre 15 et 20% sur Argancy, Antilly, Chailly-les-Ennery et Malroy). Le développement a été moins marqué sur Flévy et Charly Oradour, mais la réalisation d'un lotissement va inverser cette tendance sur la seconde commune.

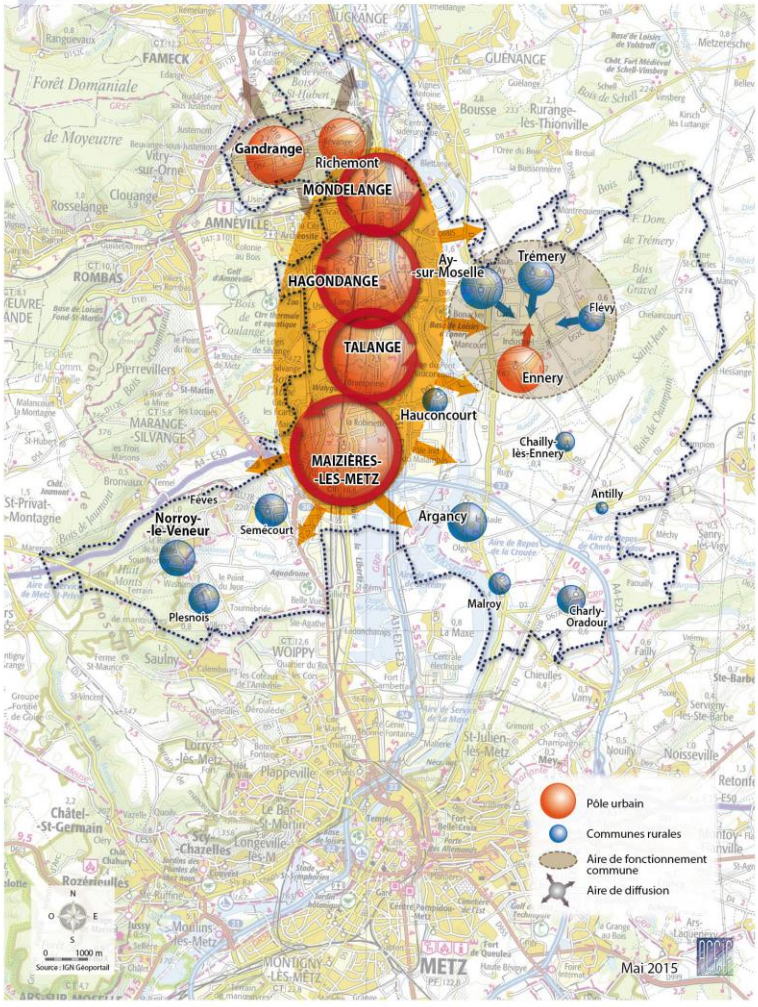
- Sur les communes rurales des coteaux à l'est, le développement est régulier depuis une vingtaine d'années. Il se poursuit encore sur Plesnois, Semécourt et s'accélère sur Fèves avec la réalisation d'un lotissement important. Il est plus limité aujourd'hui sur Norroy-le-Venneur.

Cependant, les deux cartes montrent également que les communes qui avaient connues une baisse de population entre 2000 et 2011 ont vu celle-ci augmenter plus fortement ces dernières années.

Communauté de Communes Rives de Moselle
L'organisation urbaine du Sillon Mosellan



Communauté de Communes Rives de Moselle
Le fonctionnement interne du territoire



123 – Une attractivité résidentielle qui renforce une armature urbaine, encore peu lisible

Le développement du territoire est caractérisé autour d'une organisation urbaine traduite par la présence :

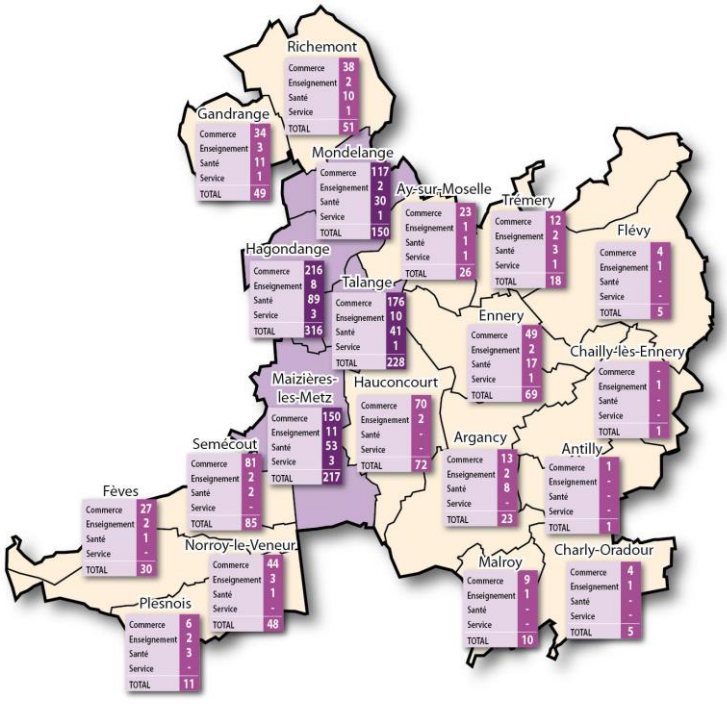
- De communes urbaines lui conférant encore une image industrielle avec la présence d'usines et de friches en milieu urbain, de cités ouvrières et de grands ensembles collectifs. La valorisation de ces ensembles un lien avec des programmes de valorisation de l'habitat et urbain conforte la qualité des villes. Par ailleurs, elles ont cherché à produire une offre nouvelle dans le cadre d'opérations d'ensemble dans lesquelles elles réalisent une offre plus diversifiée…
- Des communes rurales, support d'un développement résidentiel important dans le cadre d'opérations de taille variable (de 5 à 10 lots atteignant parfois 50 à 60 lots), accompagnée d'une adaptation du niveau d'équipement et de services.

Ce développement a été facilité par le facteur porteur de l'effet Luxembourg. En effet les investisseurs nationaux, régionaux, privés mais également publics ont réalisé de nombreuses opérations dans la quasi-totalité des communes. Le coût du foncier, déjà élevé, mais beaucoup moins que dans les agglomérations messine et Thionvilloises ou sur la bande frontalière, a rendu le territoire des Rives de Moselle très attractif pour les investisseurs qui trouvent du foncier moins onéreux et pour les ménages qui trouvent des produits logements plus accessibles, mais de moins en moins.

Aujourd'hui, l'identité du Sillon Mosellan ne repose pas sur son patrimoine historique. Ces communes reconstruites après-guerre, se sont développées en lien avec l'industrie. Celle-ci a façonnée le territoire avec de nombreuses coupures urbaines liées aux sites industriels et aux infrastructures. Les communes se sont développées en bordure de Moselle le long de l'axe urbain en contrepoids des cités plutôt construites près des usines, cités qui marquent encore pleinement le territoire aujourd'hui. Au fil des années, les communes se sont engagées dans des programmes résidentiels autour de quartiers sociaux, puis plus récemment dans le cadre de lotissements, de ZAC parfois réalisées sur d'anciennes friches.
Elles ont engagé des programmes d'aménagement de la traversée sur l'axe nord/ sud, ont cherché à organiser un centre-ville. De nombreux projets d'aménagement de places, de valorisation de quartiers, d'espaces publics, de loisirs ont été mis en œuvre. La restructuration des abords des gares, des commerces de proximité ont été engagé. Le développement des équipements et services en faveur des ménages fait aujourd'hui que le territoire dispose d'une offre urbaine importante et de qualité, permettant de répondre à la fois à la population en place et à l'arrivée de nouveaux habitants.

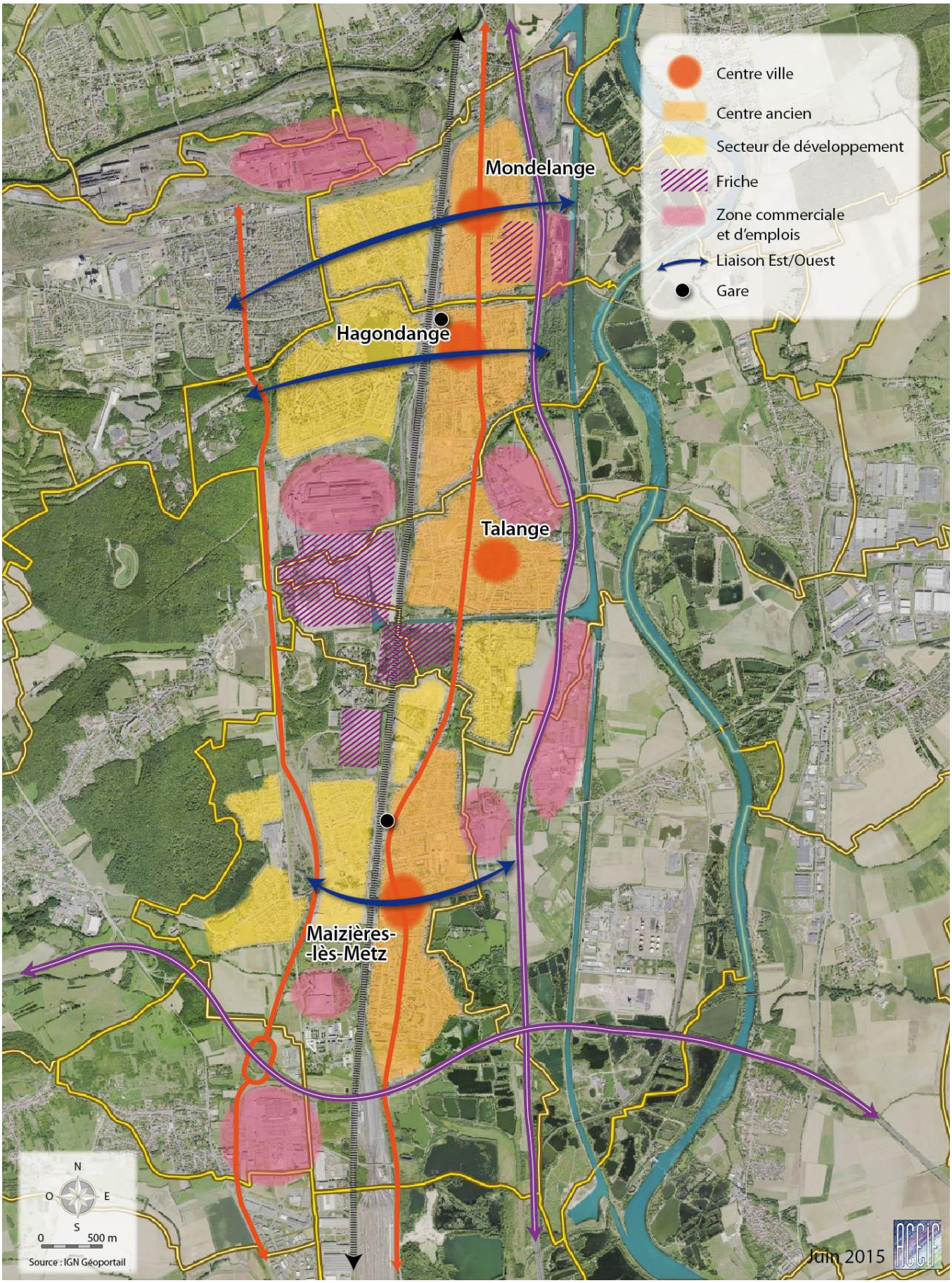
De leur côté, les communes de plus petites tailles ont assuré pleinement la valorisation qualitative de leur centre bourg où l'offre de commerces et services est plus ou moins encore présente. Le souci d'accompagner leur développement s'est souvent traduit par l'adaptation de l'offre de services.

Les équipements par catégorie



Communauté de Communes Rives de Moselle

Un fonctionnement urbain peu lisible



Cependant, aujourd'hui, le territoire de la Communauté de Communes n'est pas organisé dans un système hiérarchisé avec une ville centre, des communes périurbaines, des communes rurales. Au contraire, elle s'inscrit dans une **conurbation** intermédiaire, entre Metz et Thionville organisée dans un couloir urbain et un ensemble de communes rurales. Les communes de Maizières-les-Metz, Talange, Hagondange, Mondelange, auxquelles s'ajoutent Richemont et Gandrange, constituent ce noyau urbain, développé autour de l'industrie. Ce noyau est complété par les communes d'Amnéville, Rombas, Clouange, Marange-Silvange, Vitry-sur-Orne… Toutes ces communes se sont développées en lien avec l'histoire industrielle de la vallée de l'Orne et de la Moselle. **Chacune des communes a été support d'un développement** important de l'emploi, des commerces, services, équipements et de l'habitat, **mais souvent de manière identique** et **peu hiérarchisé**. En final, **la lecture du fonctionnement et de l'organisation urbaine est peu lisible**. Pour exemple, la valorisation de l'axe urbain de la rue de Metz qui traverse toutes les communes relève des initiatives de chacune d'entre elles. L'absence de véritables centres- villes en constitue un autre. En effet, chaque commune a cherché à valoriser un espace central, mais celui-ci est souvent peu mis en valeur, peu structurant. Par ailleurs, le développement de l'offre d'équipements s'est fait dans chaque commune. Celles-ci disposent de l'ensemble de l'offre nécessaire. Enfin, l'absence d'un réseau de transport interurbain complète cette réalité. De plus le développement de grandes zones commerciales périphériques fragilise le maintien du tissu de commerces et services des centres villes.

Ainsi, chaque commune se développe séparément et de manière identique, sans une réelle recherche d'organisation urbaine cohérente…

Par ailleurs, l'implantation du pôle logistique PSA à Ennery, a influé directement sur l'organisation du secteur rural avec un développement des communes d'Ennery, Trémery et Ay-sur-Moselle dont le niveau d'équipements, de commerces et de services est important et de qualité. Ce territoire constitue un petit pôle attractif, avec des communes rurales qui se développent selon les mêmes modèles que les villes.

Il en est de même pour les territoires ruraux, tant sur la partie « est » sur les coteaux (Norroy le Veneur, Plesnois, Semécourt, Fèves) qui se développent en lien avec la proximité et la dynamique des zones et emplois proches, que sur les communes situées à l'ouest (Chailly-les-Emery, Chanly, Oradour, Argancy, Antilly, Malroy, Flévy). Toutes les communes connaissent également un développement résidentiel. Elles sont support du développement de l'habitat en individuel, mais sont peu équipées et dépendent des villes de la vallée et de l'agglomération messine en matière d'emplois, de services et d'équipements.

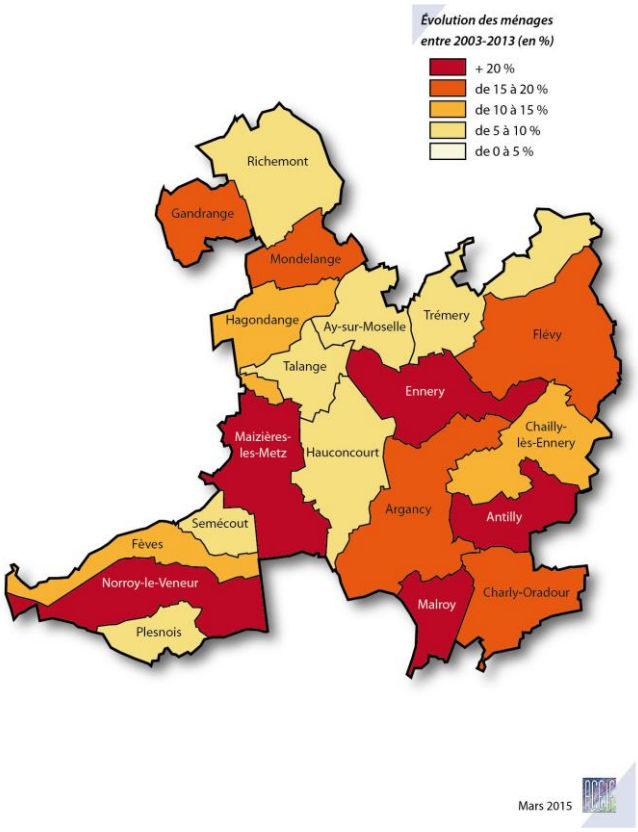
U**ne organisation urbaine/rurale reprise par le SOCTAM, à conforter dans le mode de développement urbain et de l'habitat dans les années à venir.**

123 – Un territoire confronté à des évolutions sociales à prendre en compte

a) Un nombre de ménages en forte augmentation, moteur du besoin de logements

Entre 2007 et 2013, le nombre de ménages sur la Communauté de Communes a augmenté de 9% contre 5% pour le SCOTAM et 7% pour la Moselle.
Ce développement, résulte principalement du desserrement urbain des agglomérations proches messine et thionvilloise et du desserrement des ménages.
Cette évolution a touché l'ensemble des communes mais est plus marquée sur Maizières-les-Metz (+16% de ménages en plus) et Mondelange (+12%), au contraire d'Hagondange (+6%) et de Talange (+3%). Elle est également importante sur Ennery (+15%), Gandrange (+12%) et Norroy-le-Veneur (+20%), au contraire des autres communes qui ont connu un développement plus modéré. Enfin, sur les communes rurales, l'évolution du nombre de ménages est plus marquée sur Antilly, Charly-Oradour, Flévy et Hauconcourt, qui dépassent les 10%...
Cette situation résulte de l'importance du rythme de réalisation d'opérations habitat des communes. Néanmoins, il faut souligner que cette évolution traduit également un besoin lié au desserrement des ménages (vieillissement, décohabitation, séparation, diminution du nombre d'enfants par ménages), ressenti par les communes. En effet pour loger la même population, 8 ans plus tard, il faut plus de logements. De fait entre 2007 et 2013, la taille moyenne des ménages est passée sur la Communauté de Communes de 2,62 à 2,43. Cependant, si ce niveau est encore élevé comparativement à celui du SCOTAM (2,29) ou de la Moselle (2,36), il traduit encore un besoin de logements pour répondre à l'effet desserrement, dans les années à venir.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Évolution des ménages entre 2003 et 2013



Mars 2015

b) Une accentuation différentiée du profil social des communes à prendre en compte

- Des ménages plutôt de petites tailles dans les villes. 28% des ménages de la Communauté de Communes sont constitués de personnes seules, un niveau à peine inferieur de celui de la Moselle (30,8%) mais moins marqué que pour le SCOTAM (33,8%). Selon les données Filocom, la part des personnes isolées a augmenté sur la Communauté de Communes de 28% entre 2003 et 2013.
  58% des ménages de personnes isolées sont concentrés dans les 4 villes où ils représentent environ 30 à 35% de ceux-ci.
  Dans les autres communes, ils représentent moins de 20% excepté celles de Trémery, Malroy, Hauconcourt, Richemont, Noroy-le-Veneur, Chailly-les-Ennery où la population a moins évolué ces dernières années et le phénomène de vieillissement est peut-être plus marqué. Les ménages composés de 2 personnes représentent également 1/3 des ménages et ce de manière homogène dans toutes les communes traduisant à la fois, l'importance du desserrement des ménages locaux et l'arrivée de ménages de plus petite taille.

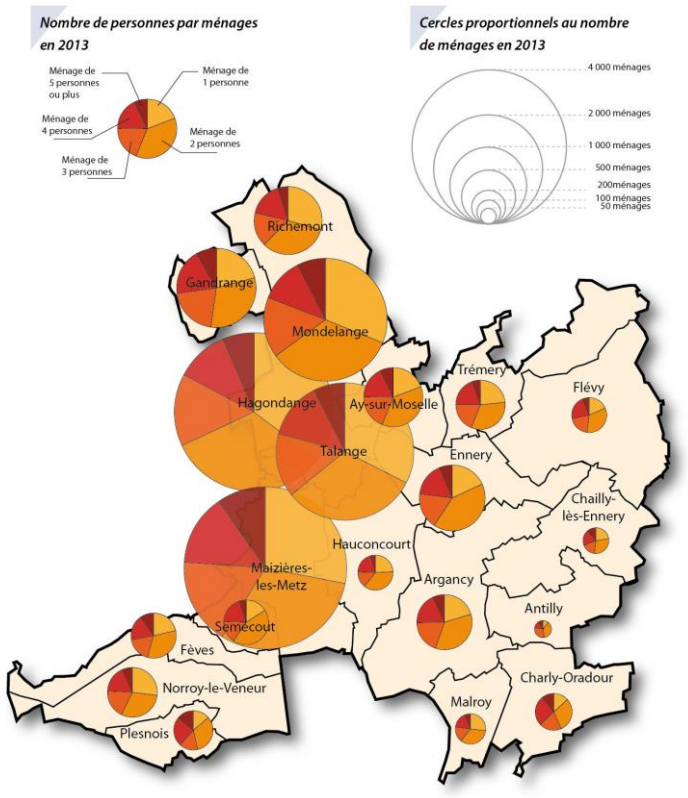
De fait, il apparaît que les 2/3 des ménages dans les villes sont composés de 1 ou 2 personnes, un peu moins dans les autres communes.
Mis en parallèle de la taille des logements, il est important de souligner que le parc de petits logements est faiblement développé. Les T1 et T2 représentent 13,2% des résidences principales. Ils atteignent à peine 20% dans les villes. Les résidences principales de type T3 représentent 20% sur la Communauté de Communes, un taux à peine plus élevé dans les villes.
Soulignons enfin, qu'environ, la quasi-totalité des communes a vu le nombre de personnes isolées augmenter de 15 à 20%, dépassant les 30% dans les villes. La part des ménages de 2 personnes a augmenté de 30% en moyenne partout.

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

- <u>Les familles en périphérie et dans le rural</u>
  En dehors des villes, les autres communes de la Communauté ont plutôt conforté leur rôle d'accueil de familles. La part des ménages de plus de 3 personnes avoisine ou dépasse les 50%. Cependant, il semblerait que leur augmentation est moins significative résultant à la fois de l'arrivée de jeunes ménages sans enfants, d'actifs plus âgés dont les enfants ne sont plus là et de retraités.

Au regard des perspectives de l'INSEE, il est important de souligner que le nombre des personnes isolées va **augmenter de 49% d'ici 2030,** laissant supposer un besoin de logements de plus petite taille.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Part des ménages selon la taille en 2013



Source : Filocom 2013

Mars 2015

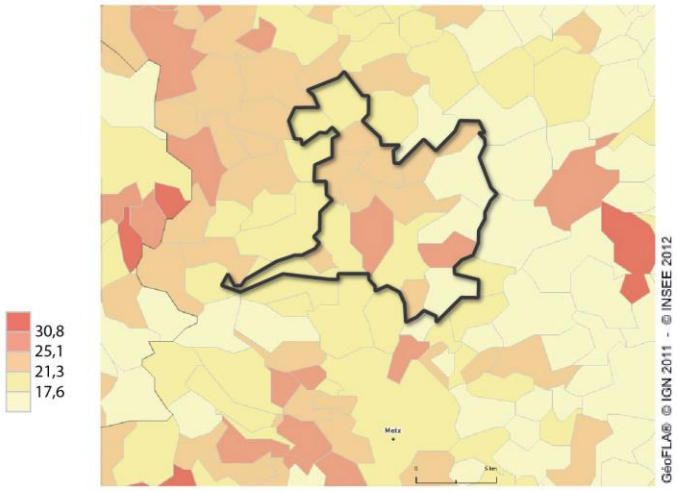
c) Un certain vieillissement de la population, inégal selon les communes

A peine moins accentuée que la moyenne départementale, le vieillissement de la population concerne le territoire de la Communauté de Communes. En effet, en 2011, la population âgée de plus de 60 ans représentait 22% de la population contre 22,4% pour la Moselle et 21,5% pour le SCOTAM.

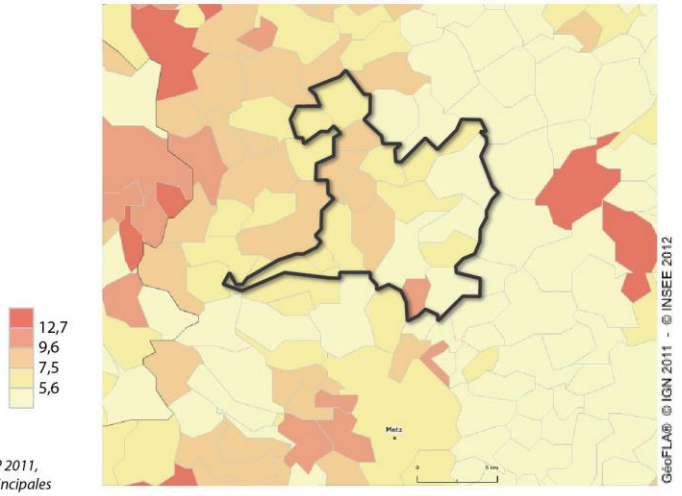
En 2011, la population âgée de plus de 60 ans représentait environ 12 000 personnes soit environ 1 100 personnes de plus qu'en 2006. Par contre, il faut souligner que si la part des personnes âgées entre 60 et 74 ans, qui représentait 14,2% en 2011, est stable, celle des plus de 75 ans par contre, a augmenté de 1,2 points soit 25% de personnes en plus. En 2011, les + de 75 ans représentaient 7,8% de la population (8,3% pour la Moselle et 7,8% pour le SCOTAM). La carte sur la population âgée de plus de 60 ans fait apparaître un ensemble de communes où la moyenne, est au niveau de celle du SCOTAM, mais surtout que le vieillissement touche plus les villes, excepté celle de Maizières-les-Metz. Les communes périphériques par contre, ont une population plus jeune. Les plus de 75 ans sont également plus présents dans les communes de Mondelange, Hagondange, Talange…

Un vieillissement qui touche davantage les villes et une adaptation des réponses aux besoins des publics âgés à poursuivre

Communauté de Communes Rives de Moselle
Part de la population âgées de 60 ans ou plus en 2011 (en %)



Part de la population âgées de 75 ans ou plus en 2011 (en %)



Source : Insee RP 2011, exploitations principales

d) Une présence d'une population ayant de faibles niveaux de ressources

Sur la Communauté de Communes en 2013, le tableau sur la population de 15 ans et plus selon la catégorie professionnelle, traduit à la fois une présence sur le territoire de :

- 59% correspondant à des ouvriers et des employés ;
- 35% à des retraités.

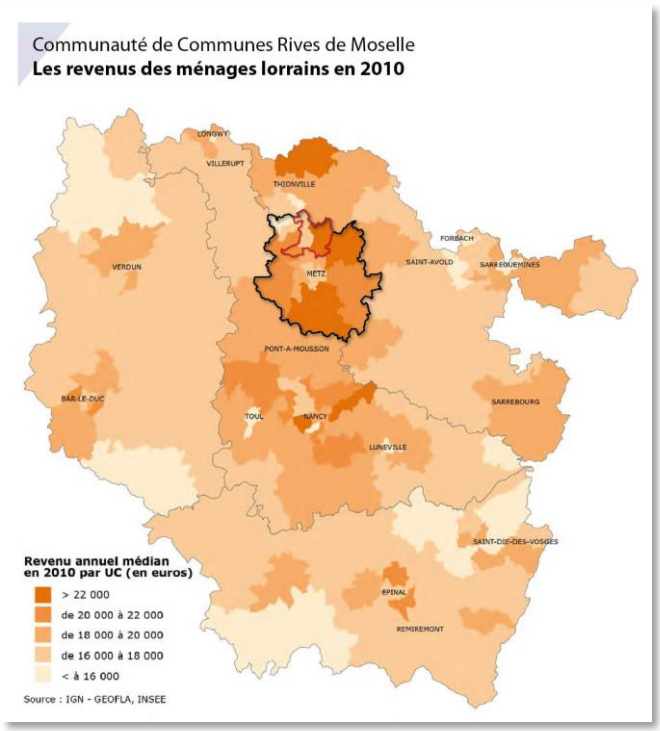
Ainsi les 2/3 de la population dispose de niveau de revenus modestes. Selon les donnés sur le revenu médian par unité de consommation en 2013, celui-ci s'élève à 19 617 € sur la Communauté de Communes contre 21 446 € pour le SCOTAM et 19 274€ au niveau mosellan. Bien entendu, il existe de réelles disparités entre les communes avec des niveaux inférieurs dans les 4 villes et des communes où il dépasse les 23 000 €, notamment les plus rurales, attractives pour les familles plus aisées support du desserrement urbain à la fois de l'agglomération messine mais également des villes du secteur. Par ailleurs, la carte montre bien une différence en matière de niveau de revenu entre les communes situées au sud du territoire de la communauté de communes où les ménages sont plus aisés et une diminution sensible de cette situation dès que l'on dépasse la ligne allant de Norroy le Veneur à Flévy.

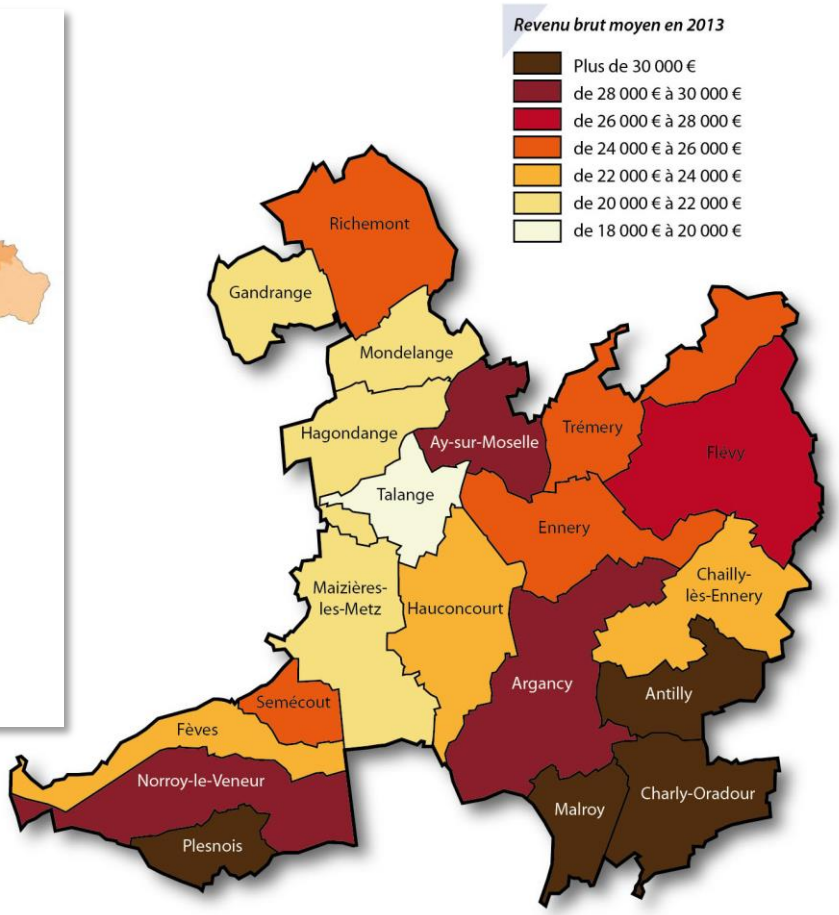
CCRM : Le niveau de revenu des ménages en 2013

Communes	Revenu brut moyen par UC en 2013	Revenu brut médian par UC en 2013	Part de ménages non imposables	MENAGES AUX REVENUS INFERIEURS A 30 % DES PLAFONDS HLM 2013	MENAGES AUX REVENUS INFERIEURS A 60 % DES REVENUS HLM 2013	MENAGES ELIGIBLES A UN LOGEMENT SOCIAL 2013
Antilly	30 708	29 314	33,9	1,7	10,2	22,0
Argancy	28 351	24 095	33,0	3,8	13,4	38,0
Ay-sur-Moselle	29 575	23 303	36,7	3,9	15,4	40,7
Chailly-lès-Ennery	23 620	22 328	39,8	3,3	20,3	48,8
Charly-Oradour	35 521	28 817	31,0	5,4	14,0	33,5
Ennery	25 538	22 547	37,1	3,5	16,9	40,6
Fèves	23 668	21 336	41,3	5,0	18,4	47,2
Flévy	27 399	21 856	46,6	6,7	19,7	48,0
Gandrange	20 704	18 822	53,6	6,6	24,4	56,9
Hagondange	21 666	19 050	49,7	7,9	26,7	57,9
Hauconcourt	22 483	21 020	41,6	1,4	14,5	48,9
Maizières-lès-Metz	20 242	18 413	50,7	8,7	28,0	60,9
Malroy	39 683	26 215	32,3	3,6	16,2	37,1
Mondelange	21 003	18 933	50,4	8,7	25,4	59,2
Norroy-le-Veneur	28 557	24 416	35,8	5,3	14,8	39,7
Plesnois	31 387	27 701	25,1	2,9	9,5	29,1
Richemont	24 616	21 619	41,9	5,9	20,6	47,8
Semécourt	26 973	22 956	34,5	4,0	16,5	41,6
Talange	18 918	17 558	53,9	10,8	31,7	64,2
Trémery	25 146	21 737	37,3	2,8	13,6	43,2
CC RIVES DE MOSELLE	**22 328**	**19 617**	**47,5**	**7,6**	**24,7**	**55,3**
SCOT DE METZ	**24 475**	**21 446**	**44,3**	**10,3**	**26,8**	**54,5**
MOSELLE	**22 355**	**19 274**	**48,6**	**9,9**	**27,4**	**57,0**
France	**24 092**	**19 955**	**42,3**	**10,3**	**28,0**	**57,1**

Source : DDT 2014

Communauté de Communes Rives de Moselle
Revenu brut moyen en 2013





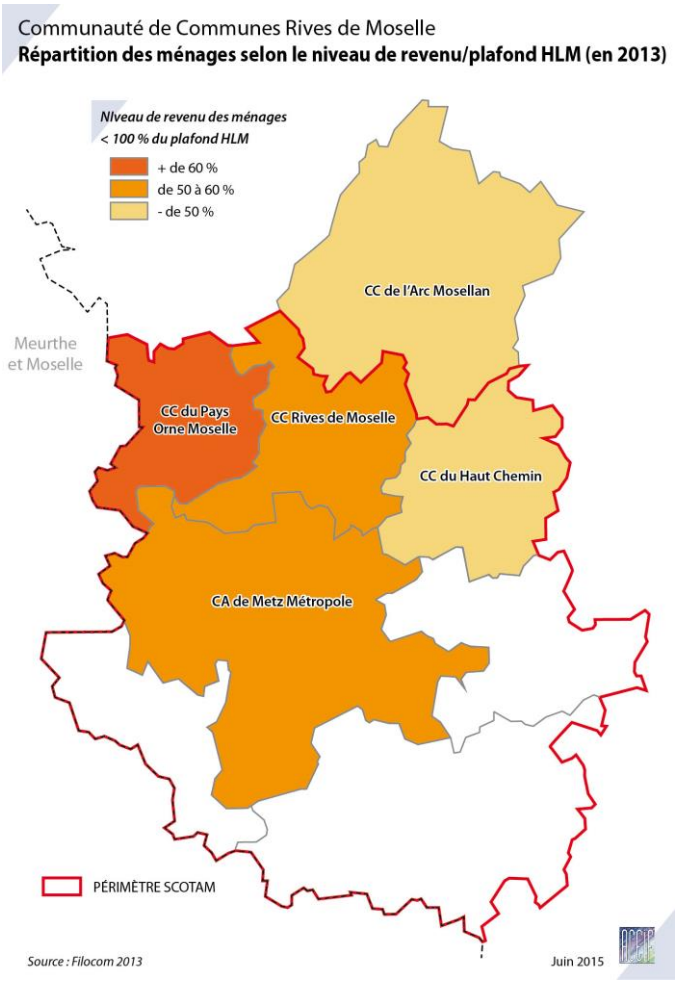
Cette situation est confortée par le tableau sur les ménages pouvant bénéficier d'un logement social, au regard de leur niveau de revenu. En effet sur les Rives de Moselle 55% des ménages sont éligibles à un logement HLM en 2013, au même niveau que la Moselle (57%) et que le SCOTAM (55%). Bien entendu, cette proposition atteint les 60% à Maizières-les-Metz (60,9%), Mondelange (59,2%) et Talange (64%).
Néanmoins excepté quelques communes rurales, ce sont 40% des ménages qui sont éligibles globalement ailleurs.

CCRM : la répartition des ménages selon le nveau de ressources/plafond HLM

	Repartition des ménages selon liveau de revenu/plafond HLM												
	<30 %	%	de 30 à 60%	%	de 60 à 100%	%	de 100 à 130%	%	de 130 à 150%	%	de >150%	%	Total
CA Metz Métropole	11433	12	15472	16	24753	26	14927	16	6933	7	21252	22	96222
CC de l'Arc Mosellan	18	1	91	7	322	26	233	19	113	9	350	29	1226
CC du Haut Chemin	0	0	98	4	490	22	442	20	178	8	612	28	2211
CC du Pays Orne Moselle	1960	9	4486	20	7193	32	3744	17	1628	7	2989	13	22447
CC Rives de Moselle	**1475**	**7**	**3491**	**16**	**6354**	**30**	**3753**	**18**	**1595**	**8**	**3737**	**18**	**21159**

Source : Filocom 2013

Le tableau sur la répartition des ménages par type de parc et par niveau de revenus pour bénéficier d'un logement social conforte cette situation. 88% des ménages issus du parc locatif privé peuvent en bénéficier et 69% des propriétaires.



CCRM : Le niveau de revenu des ménages par statut d'occupation au regard desplafonds HLM, en 2013

		Plafonds de revenus au regard du plafond HLM, selon les statuts d'occupation												
COMMUNE	Statuts d'occupation	Ressources <30 % du plafond	%	Ressources entre 30 et 60% du plafond	%	Ressources entre 60 et 100% du plafond	%	Ressources entre 100 et 130% du plafond	%	Ressources entre 130 et 150% du plafond	%	Ressources > 150% du plafond	%	Total
CC Rives de Moselle		1475	7	3491	17	6354	31	3753	18	1595	8	3737	18	20405
	Autres	0	0	0	0	13	100	0	0	0	0	0	0	13
	Locatif collectiv territ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Locatif HLM SEM	0	0	10	9	71	66	26	24	0	0	0	0	107
	Locatif privé	558	19	971	34	975	34	267	9	72	2	46	2	2889
	Propriétaire occupant	502	12	935	22	1461	35	743	18	230	5	361	9	4232
						Source DDT 2014								

Une réalité : un besoin de logements accessibles

e) Une présence d'un public précaire

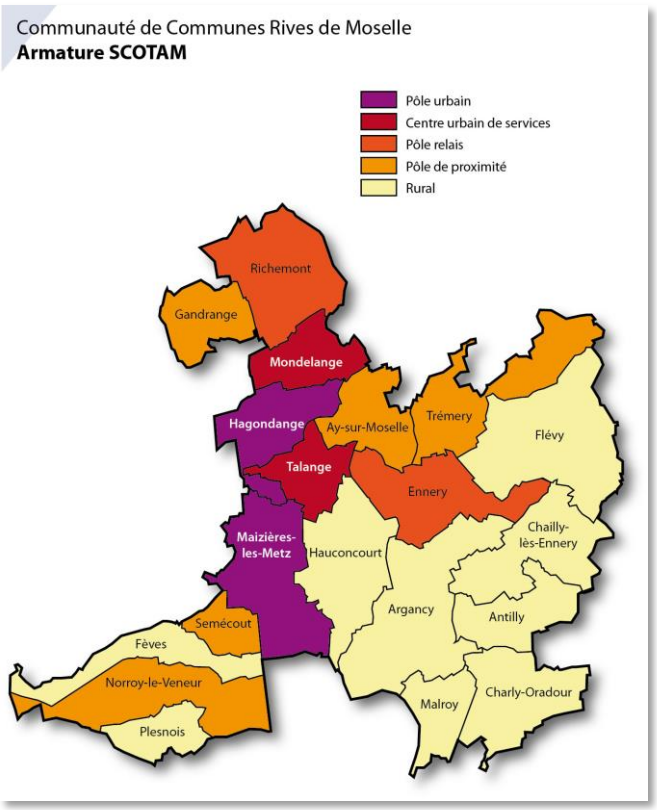
Les données du porter à connaissance de l'Etat et de l'Observatoire de l'habitat traduisent l'importance d'un public précaire sur le territoire de la Communauté de Communes. Bien entendu, celui-ci est plus présent dans les villes du territoire.

Plusieurs éléments le confirment :

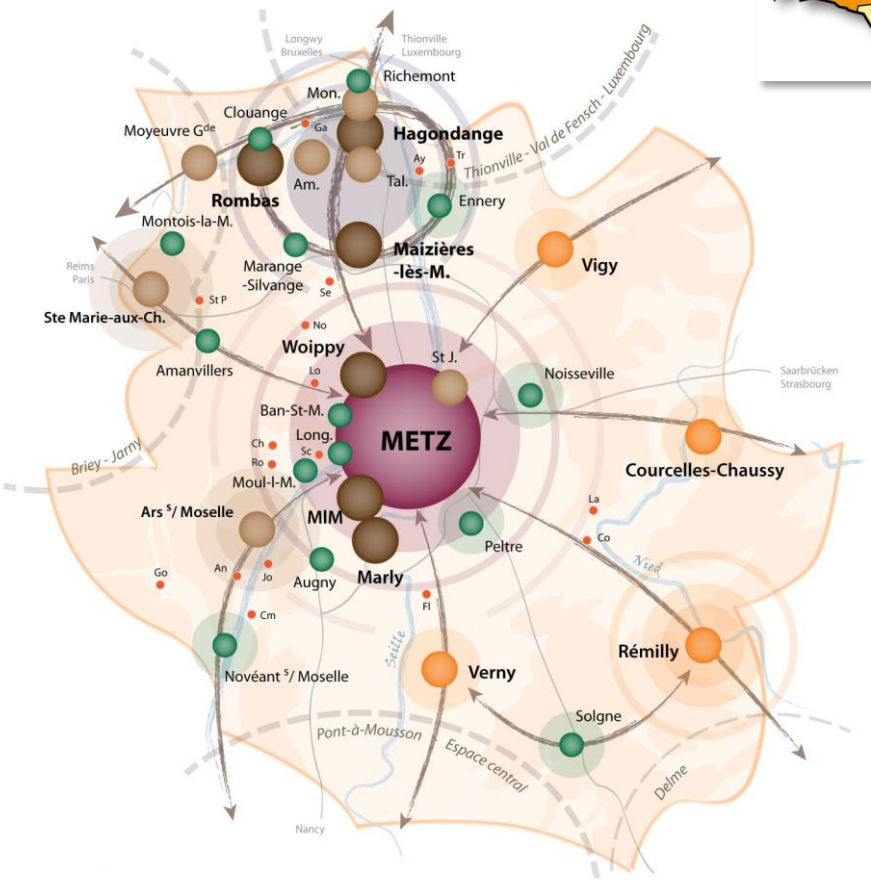
- 32,3% des ménages ont un niveau de revenu inférieur ou égal à 60% des revenus HLM soit 6 834 ménages, dont 7,6% (1608) ont des revenus inférieurs à 30% (10,3% pour le SCOTAM et 9,9 pour la Moselle) ;
- 7 421 allocataires de la CAF, 621 bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH), 1338 bénéficiaires du RSA ;
- 3 339 des allocataires sont des personnes isolées et constituent 65% des allocataires – 18% de ceux-ci ont 1 enfant, 17% en ont 2 ou plus ;
- 3 682 des allocataires sont bénéficiaires d'une aide au logement (population couverte 8 865, soit 50% des allocataires) ;
- 40% des allocataires d'une aide au logement sont dans le parc privé, 10% sont propriétaires ;
- 2 866 personnes vivent sous le seuil de pauvreté en 2013 ;
- 1 350 bénéficiaires d'aide au titre du FSL (Fonds Solidarité Logement) en 2013, avec une augmentation de 18% entre 2012 et 2013 pour les aides au maintien dans le logement.

Enfin, il faut souligner l'évolution régulière du nombre de demandeurs d'emplois de catégorie A, depuis le milieu des années 2000, passant de 1 500 en 2007 à 2 300 en 2011 et 2 800 environ en 2013.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Armature SCOTAM



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



Source : Document d'Orientation et d'Objectifs 2014 - SCOTAM

II - La situation locale de l'habitat

Les communes de la Communauté de communes des Rives de Moselle, sont incluses dans le périmètre de la **Directive Territoriale d'Aménagement des Bassins Miniers Nord-Lorrains**, approuvée en 2005. La mise en place de cette DTA découle des conséquences d'un siècle d'exploitations minière et industrielle, notamment la difficulté à reconstruire une économie et un environnement satisfaisant dans les bassins miniers. Portant sur la partie Nord de la région Lorraine, jusqu'aux frontières avec l'Allemagne, la Belgique et le Luxembourg, la DTA couvre les secteurs du bassin ferrifère et du bassin houiller, du Sillon Mosellan Nord et de la Moselle Est, soit 488 communes et 800 000 habitants.
La DTA des Bassins Miniers Nord-Lorrains arrête les grands principes d'organisation et d'utilisation de l'espace en fixant :

- Les orientations de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre développement, protection et mise en valeur des territoires.
- Les objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels.
- Les règles d'une politique de constructibilité dans les secteurs affectés ou susceptibles de l'être par des désordres miniers.

L'ensemble de ces préconisations a été intégré dans le SCOTAM **qui doit justifier leur prise en compte dans la conception du développement urbain envisagé.**

21 - Des perspectives de développement urbain et de l'habitat définies dans le cadre du SCOT de l'Agglomération Messine

211 - Une organisation territoriale définie à l'échelle du Bassin Moselle-Orne

Le SCOTAM a défini l'armature urbaine sur laquelle doit s'appuyer la dynamique de développement urbain et de l'habitat pour les années à venir, en s'appuyant sur l'organisation urbaine. Celle-ci est organisée autour des polarités urbaines où se concentrent les équipements et les services destinés aux besoins de la population sur un territoire plus ou moins étendu. Concernant la Communauté de Communes, l'organisation définie vise à compléter l'articulation et la coopération entre les polarités du territoire Moselle-Orne, permettant ainsi de structurer un véritable bassin de vie. Dans ce sens, les villes de Hagondange, Maizières-les-Metz constituent avec Rombas, **les principaux pôles urbains** du bassin. Cet ensemble dispose d'équipements de centralité (enseignement secondaire, services publics renforcés, services privés, services et équipements culturels et sportifs, spécialistes médicaux...) de niveau supérieur rayonnant sur l'ensemble du territoire. Il est complété et conforté par la présence des **centres urbains de services** que sont Mondelange et Talange auxquels s'ajoute Amnéville. Ces communes proposent une offre de commerces et services importante, la présence d'un lycée, d'un collège, surfaces commerciales, services de santé et d'une offre paramédicale spécialisée.
Le territoire doit également s'appuyer sur un maillage local de **pôles relais** (Ennery et Richemont) qui disposent d'une offre renforcée en matière de commerces et de services médicaux et paramédicaux, d'une banque, d'un bureau de poste…, et de **pôles de proximité** (Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt et Trémery), centres de vie locaux qui proposent à la fois une offre scolaire complète du premier degré, d'une offre médicale de base et de services commerciaux ou à la personne
Ces petits pôles se sont développés en lien direct avec les villes proches tout en renforçant leur offre de proximité ou souhaitant le faire. Néanmoins, elles sont caractérisées par un niveau de développement de logements organisé autour de l'individuel et une faible diversité de l'habitat.

Enfin, le territoire comprend **un secteur rural**, support d'un développement résidentiel mais d'une faible diversité d'habitat et de commerces. Toutes les communes disposent néanmoins d'une offre scolaire et péri-scolaire de qualité.
De fait, il apparaît deux petits secteurs ruraux :
- Celui des coteaux de l'ouest
- Celui au sud du secteur d'Ennery, début du plateau lorrain

Néanmoins, il faut souligner la faible organisation des transports collectifs à l'échelle communautaire.

Une armature urbaine sur laquelle doit s'appuyer le développement défini par le SCOTAM.

212 - Des perspectives et des préconisations en matière de développement urbain et de l'habitat à intégrer

Les principes de l'ambition du SCOTAM portent sur la volonté d'un développement modéré et équilibré du territoire, à partir de l'inscription du projet territorial au sein de l'aire métropolitaine lorraine et de la Grande Région.
Ils se déclinent autour de 3 grands axes :

- **Développer l'attractivité du territoire en affirmant son identité, en :**
  - S'appuyant sur la culture pour fonder la nouvelle ambition du SCOTAM ;
  - Dynamisant le territoire par le développement de nouveaux services et l'accueil d'équipements structurants ;
  - Inscrivant le SCOTAM dans une nouvelle dynamique économique ;
  - Confirmant le rôle du commerce comme facteur d'attractivité, de développement économique et de services pour le territoire.

- **Faciliter l'accueil, la mobilité et la vie quotidienne des habitants tout en renforçant la cohésion sociale en :**
  - S'appuyant sur les différents échelons de l'armature urbaine pour organiser la vie de proximité ;
  - Adaptant l'offre de logements pour satisfaire les besoins en matière d'habitat et répondre aux nouveaux défis de cohésion sociale ;
  - Permettant une mobilité optimale et qualitative des habitants ;
  - Inscrivant pleinement le territoire dans l'ère numérique.

- **Promouvoir un urbanisme et un aménagement durables en :**
  - Préservant et renforçant l'armature écologique ;
  - Préservant et valorisant les ressources du territoire ;
  - Assurant le développement des activités humaines dans le respect des grands équilibres spatiaux ;
  - Accompagnant le territoire vers un développement qualitatif et novateur.

Les principes du SCOTAM traduisent une volonté d'un développement soutenu équilibré et maîtrisé du territoire. Ils se déclinent dans le Document d'Orientations Général, pour les 15/20 ans, selon :

a) Des objectifs de production de logements définis

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

- **Une répartition de la production de logements entre les différentes intercommunalités :**
  Afin de couvrir les besoins démographiques du territoire, le SCOTAM a fixé un objectif de création de 30 000 nouveaux logements d'ici à 2032. Dans ce cadre, l'enveloppe

totale allouée à la CC Rives de Moselle est de 3 700 à 4 000 logements qui se répartiront selon les strates de l'armature urbaine de la manière suivante :
- 1 600 à 1 800 logements dans les pôles urbains d'équilibre (Hagondange, Maizières-lès-Metz) ;
- 1050 à 1150 logements dans les centres urbains de services (Talange, Mondelange) ;
- 500 à 750 logements dans les pôles relais et de proximité (Richemont, Ennery, Ay-sur-Moselle, Gandrange, Trémery, Norroy-le-Veneur, Semécourt) ;
- 230 à 350 logements dans les autres communes.

- **Le respect de 5 principes de développement :**
  - Une répartition de logements qui doit permettre à chaque commune de maintenir, au minimum, sa population ;
  - Une répartition de la production de logements, en priorité, à l'intérieur des strates ou groupes de strates de l'armature sans affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services ;
  - Une répartition de la production de logements tenant en compte la qualité de desserte des communes par les transports en commun, en cohérence avec les investissements programmés en la matière dans les années à venir ;
  - Une répartition de la production de logements tenant compte des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés;
  - Des adaptations étudiées au cas par cas, lorsque des contraintes particulières compromettent la mise en œuvre des objectifs du SCOTAM sur certaines parties du territoire (communes soumises à des aléas ou à des risques forts, enjeux exceptionnels de préservation du patrimoine naturel ou culturel, absence de foncier disponible sur certains secteurs).

- **La diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie :**
  - Le renforcement de la proportion de petits logements (T1, T2, T3) dans les polarités intermédiaires et celle de grands logements (T4, T5 et plus) dans les pôles urbains;
  - Le renforcement de l'offre locative dans les pôles relais dans les centres urbains de services et les pôles de proximité et dans les autres communes notamment ;
  - La promotion la production de logements abordables ;
  - Une répartition plus équilibrée de l'offre locative aidée sous toutes ses formes ;
  - Le renforcement de la mixité intergénérationnelle dans l'habitat ;
  - Le développement dans les communes dotées de services de proximité, d'une offre de logements permettant le maintien à domicile des séniors en leur offrant un environnement social renforcé.

- **Le développement du parc de logements locatifs aidés** pour favoriser le renouvellement démographique et introduire une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle, en :
  - Résorbant le déficit en logements sociaux des communes accusant un retard (Mondelange : 222 logements manquants selon l'inventaire SRU 2013) ;
  - Permettant aux communes SRU ayant atteint leurs obligations de maintenir un taux minimum de logements locatifs sociaux à hauteur de 20 % ;
  - Développant une offre locative aidée dans d'autres polarités, en tenant compte du niveau d'équipements et de services et de la qualité de desserte en transports.
    Centres urbains de services et bourgs centres : 15 à 20 % de la production de nouveaux logements pour tendre vers 15 % du parc de résidences principales.
    Pôles relais, pôles de proximité et autres communes : à définir par les politiques locales de l'habitat.

- **La production d'une offre de logements à coûts maîtrisés** afin de permettre aux ménages primo-accédants à revenu modeste ou moyen, d'accéder à un logement, en mettant en place des politiques foncières permettant de créer les conditions de l'émergence de logements à coûts maîtrisés et en maitrisant les prix de vente des logements sur une partie significative de la production neuve en primo-accession afin que ceux-ci soient en adéquation avec des revenus annuels de 24 000 à 44 000 € dans l'axe mosellan au nord de Metz (pour un ménage de 4 personnes).

- **Le maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés, à l'attention des publics fragiles.**

- **L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage, avec** une aire d'accueil à programmer dans le sillon mosellan par les collectivités locales.

b) Des objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant à prendre en compte

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

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

Dans leurs documents d'urbanisme, les communes devront réfléchir à l'organisation de leur développement en assurant la **promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation.** En matière d'habitat, l'ensemble des secteurs d'extension de l'urbanisation d'une commune doit permettre le respect des objectifs de densité brute suivants :
- Pôles urbains d'équilibre : 35 logements/ha, centres urbains de services : 30 logements/ha.
- Pôles relais : 25 logements/ha, pôles de proximité : 20 logements/ha.
- Communes périurbaines et rurales > 500 habitants : 20 logements/ha, communes périurbaines et rurales < 500 habitants : 15 logements/ha.

Par ailleurs, le développement doit intégrer l'ensemble des contraintes liées à différents risques d'ordre naturel, technologique et minier qui interfèrent sur le territoire, à savoir :
- **Risques d'inondations** : 13 communes (Argancy, Ay-sur-Moselle, Ennery, Hagondange, Hauconcourt, Maizières-lès-Metz, Mondelange, Richemont et Talange), sont concernées par le risque d'inondations et sont couvertes par un Plan de Prévention du Risque Inondations. Trois communes (Flévy, Tremery et Gandrange), sont couvertes par un Atlas des Zones Inondables. Dans les secteurs déjà urbanisés touchés par les crues, seules les « dents creuses » pourront être urbanisées.
- **Risques mouvements de terrain** : 3 communes (Fèves, Malroy et Norroy-le-Veneur), sont couvertes par un Plan de Prévention du Risque mouvements de terrain.
- **Risques miniers** : une commune (Fèves) est couverte par une carte d'aléas.
- **Risques liés aux cavités souterraines abandonnées** : 4 communes sont concernées par la présence d'ouvrages civils ou militaires (Maizières-lès-Metz, Malroy, Norroy-le-Veneur et Talange) pour lesquelles les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas.

- **Risques technologiques :**
  - Plans de Prévention des Risques technologiques sur les communes d'Argancy, Hauconcourt et Richemont.
  - Gare de triage ferroviaire de Woippy pour laquelle un Projet d'Intérêt Général (PIG) a défini un périmètre de protection et des règles de constructibilité opposables sur les communes de Fèves, Maizières-lès-Metz, Norroy-le-Veneur et Semécourt. Les communes d'Argancy, Hauconcourt et Plesnois se trouvent ainsi impactées par la zone d'effets létaux.
  - Canalisation de transport de matières dangereuses : le territoire de la Communauté de communes est traversé par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses.

22 - Les évolutions au cours des dernières années

221 – Un rythme soutenu de la construction

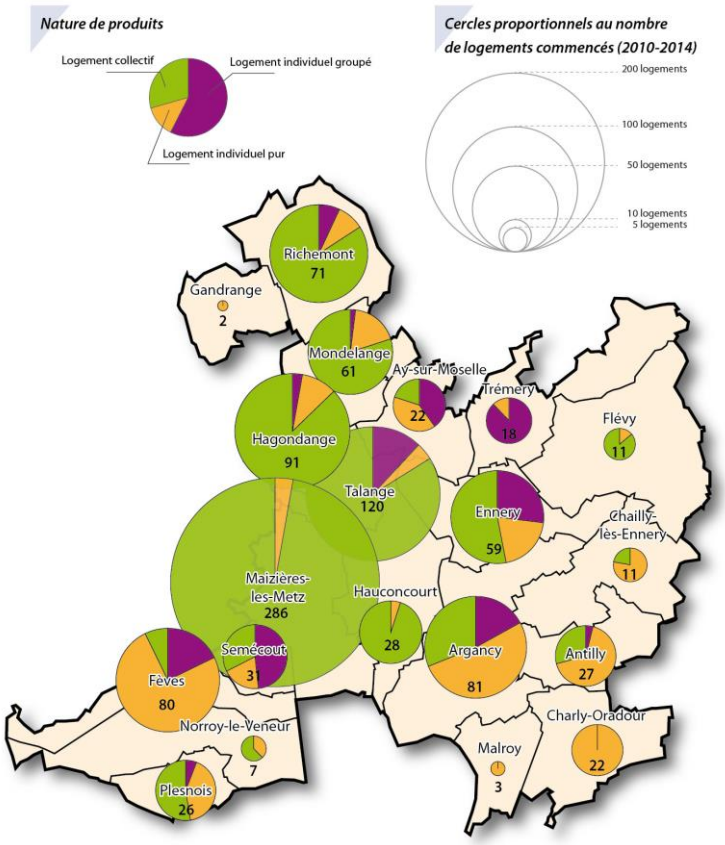
Un développement important de l'offre de logements neufs

Les données Sitadel de la DREAL sur les logements commencés entre 2003 et 2014 font état d'un niveau de construction important sur le territoire de la Communauté de Communes. Ainsi en 10 ans, 4200 logements ont été réalisés soit un rythme annuel de 340/350.

<u>Un pic de la construction peu compréhensible dans les années 2005 à 2007</u>

Les données par année, font état d'un rythme de production compris en début de période entre 300 et 400 logements par an, rythme qui s'est brusquement accéléré au cours de l'année 2005 où il atteint les 700 logements, soit le double, puis 600 en 2006. Ce rythme élevé résulte du phénomène de développement boosté par les produits de défiscalisation avec l'arrivée d'investisseurs nationaux.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les logements commencés par nature de produits de 2010 à 2014



CCRM : les logements commencés de 2003 à 2014																				
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Par an	2003 / 2009	Par an	2010 / 2014	Par an	%
Hagondange	69	117	110	94	6	51	29	6	48	6	1	30	567	47	476	68	91	18	9
Maizières-lès-Metz	144	165	300	174	57	67	32	205	1	1	0	49	1195	100	939	134	256	51	25
Pôles urbains	**213**	**282**	**410**	**268**	**63**	**118**	**61**	**211**	**49**	**7**	**1**	**79**	**1762**	**147**	**1415**	**202**	**347**	**69**	**34**
Mondelange	111	13	185	83	31	34	5	2	4	11	28	16	523	44	462	66	61	12	6
Talange	38	35	0	43	110	42	177	17	37	0	33	33	565	47	445	64	120	24	12
Centres urbains	**149**	**48**	**185**	**126**	**141**	**76**	**182**	**19**	**41**	**11**	**61**	**49**	**1088**	**91**	**907**	**130**	**181**	**36**	**18**
Ennery	1	18	4	2	1	27	77	10	2	1	25	21	189	16	130	19	59	12	6
Richemont	0	14	6	18	15	5	2	7	2	33	29	0	131	11	60	9	71	14	7
Pôles relais	**1**	**32**	**10**	**20**	**16**	**32**	**79**	**17**	**4**	**34**	**54**	**21**	**320**	**27**	**190**	**27**	**130**	**26**	**13**
Ay-sur-Moselle	1	1	8	14	14	8	1	6	0	12	1	3	69	6	47	7	22	4	2
Gandrange	6	6	28	77	12	9	62	0	0	1	0	0	201	17	200	29	1	0	0
Norroy-le-Veneur	6	11	14	7	45	0	9		0	1	3	3	99	8	92	13	7	1	1
Semécourt	1	0	4	18	4	1	1	1	2	10	1	4	47	4	29	4	18	4	2
Trémery	1	1	0	25	1		0	1	15	1	0	6	51	4	28	4	23	5	2
Pôles de proximité	**15**	**19**	**54**	**141**	**76**	**18**	**73**	**8**	**17**	**25**	**5**	**16**	**467**	**39**	**396**	**57**	**71**	**14**	**7**
Antilly		1	0	1	1		0	0	25	2		0	30	3	3	0	27	5	3
Argancy	10	8	0	11	14	2	3	14	14	16	24	13	129	11	48	7	81	16	8
Chailly-lès-Ennery	2	2	6	2	1					6	2	3	24	2	13	2	11	2	1
Charly-Oradour	5	4	2	1		1	9	7	7	5	3	0	44	4	22	3	22	4	2
Fèves	1	1	1	4	1	1	4	0	12	19	21	28	93	8	13	2	80	16	8
Flévy		1	2		1	5		0	5	2	0	4	20	2	9	1	11	2	1
Hauconcourt		1	3	21	1	2	0		0	22	0	6	56	5	28	4	28	6	3
Malroy	6	9	6	2	2	1	1		0			0	27	2	27	4	0	0	0
Plesnois	5	5	1	1	2		16	3	1	2	10	10	56	5	30	4	26	5	3
Rural	**29**	**32**	**21**	**43**	**23**	**12**	**33**	**24**	**64**	**74**	**60**	**64**	**479**	**40**	**193**	**28**	**286**	**57**	**28**
CC Rives de Moselle	**407**	**413**	**680**	**598**	**319**	**256**	**428**	**279**	**175**	**151**	**181**	**229**	**4116**	**343**	**3101**	**443**	**1015**	**203**	**100**
Moselle	**5550**	**5990**	**6386**	**6960**	**6826**	**5910**	**3884**	**4068**	**4137**	**3394**	**4314**	**3721**	**61140**	**5095**	**41506**	**5929**	**19634**	**3927**	
CA Metz Métropole	755	1082	1119	1084	877	887	670	667	1204	594	1950	1526	**12415**	**1035**	**6474**	**925**	**5941**	**1188**	
CA du Val de Fensch	334	219	142	271	489	372	563	359	304	130	103	130	**3416**	**285**	**2390**	**341**	**1026**	**205**	
CC du Pays Orne Moselle	263	249	346	348	328	183	79	95	138	351	203	99	**2682**	**224**	**1796**	**257**	**886**	**177**	
CC du Haut Chemin	37	29	45	40	97	43	15	57	25	22	19	22	**451**	**38**	**306**	**44**	**145**	**29**	
CC de l'Arc Mosellan	366	407	293	507	330	173	173	142	175	281	281	188	**3316**	**276**	**2249**	**321**	**1067**	**213**	
CC des Portes de France-Thionv	404	328	279	344	353	402	374	436	376	307	188	447	**4238**	**353**	**2484**	**355**	**1754**	**351**	
Lorraine	11534	13015	13764	16059	14175	10841	8247	8956	8794	7243	7633	6760	**127021**	**10585**	**87635**	**12519**	**39386**	**7877**	

Source Sitadel 2014

Un niveau de construction ralenti ces dernières années
Si globalement, le rythme de production s'élevait à 340/350 logements par an entre 2003 et 2014, il s'est abaissé à 200-210 sur la période 2010-2014.
De plus, ce rythme depuis 2011 est en baisse et il ne dépasse pas 150/180 logements par an, résultat du phénomène de crise économique et immobilière et de la frilosité des opérateurs.

Aujourd'hui selon les maires, si des programmes sont encore en cours, il apparaît nettement un tassement de la construction en collectif. Cependant, en 2014, le rythme de construction est repassé à 230, résultat des opérations réalisées sur Maizières les Metz, Hagondange, Fèves, Argancy, Plesnois, Gandrange et du bouclage d'opérations sur Talange et Ennery.

Un développement différentié entre urbain et rural…
Toutes les communes ont été support au cours des 10 dernières années d'un mouvement de construction important à leur échelle. Néanmoins, la construction a été plus marquée sur Maizières-les-Metz, commune qui a connu un rythme important de la construction (réalisation de la ZAC Maideira, puis de lotissements, dont celui de la Petite Barche, en cours de bouclage…), avec un rythme à hauteur de 100 logements par an en moyenne. Néanmoins, la commune a connu un rythme plus limité de son développement depuis 2011 mais connait une reprise d'activité en 2014. La commune a réalisé 30% de la construction neuve du territoire de ces 10 dernières années. Hagondange, Talange et Mondelange avec 14% chacune ont connu un développement plus modéré, moitié moins (50 logements par an en moyenne).
Sur la totalité de la période, 70% de la construction a été réalisé dans les 4 communes les plus importantes. De leur côté, les pôles relais et de proximité ont également été support d'un rythme de construction important (entre 10 et 15 logements par an en moyenne). La construction sur ces communes représente 20% de celle de la Communauté. A contrario, sur la période, les communes rurales ont connu un développement soutenu : 28%.

…Avec une progression marquée de la construction dans les plus petites communes ces 5 dernières années.
Les données sur la période 2010-2014 montrent à la fois :

- **Un net ralentissement de la production neuve dans les villes** avec un rythme diminué du 1/3 sur les pôles urbains et les centres urbains de services. Excepté Talange qui a connu un rythme de développement continu sur l'ensemble de la période à hauteur d'une cinquantaine de logements par an. Le rythme a baissé de plus de la moitié sur Maizières-les-Metz (50 logements par an depuis 2010 contre 130 en moyenne sur les années précédentes) et encore plus fortement sur Mondelange (12 logements par an contre 60), Hagondange (20 logements, contre 70) et Talange (24 logements, contre 60).
- **Un rythme qui reste soutenu dans les pôles relais**, à hauteur de 25 logements en moyenne au cours des 5 dernières années, avec un rythme qui se maintient sur la commune d'Ennery (15 logements par an) au niveau de celui de certaines villes et va encore continuer. Il reste soutenu sur Richemont.
- **Un rythme plus limité dans les pôles de proximité,** mais qui va s'accentuer avec les projets à venir sur Ay sur Moselle, Trémery et en cours sur Gandrange.
- **Une accélération du rythme de construction dans les communes rurales** passant à 57 logements commencés par an ces 5 dernières années, contre 28 en moyenne sur les années précédentes. Si toutes les communes ont connu un développement, celui-ci est plus marqué sur Argancy et Fèves.

La dynamique de ces 5 dernières années semble plus marquée dans les communes rurales supports du développement en individuel. En effet, celles-ci recensent 28% de la construction, avec un rythme qui a doublé depuis 2010. A contrario, la construction sur les

4 villes ne représente plus que la moitié des logements commencés, alors qu'il correspondait à 70% pour les 12 dernières années.

Un rythme de développement annuel quelque peu en deçà des objectifs préconisés par le SCOTAM…

Le tableau comparé entre les objectifs de construction définis par le SCOTAM, par niveaux territoriaux et par commune, avec un rythme annuel compris entre 200 et 230 logements et les données sur les logements commencés, sur la période 2010/2014, traduisent un certain décalage. En effet, le rythme annuel de ces dernières années est en dessous, avec 180/200 logements par an.

… avec, un certain nombre de décalages entre urbain et rural.

La comparaison entre les préconisations du SCOTAM et la réalité des 5 dernières années traduit :

- Un rythme de développement sur Maizières-les-Metz à hauteur de celui préconisé par le SCOTAM (à hauteur de 50 logements par an);
- Un rythme inférieur sur les communes d'Hagondange, Mondelange (3 fois moins) et Talange, qui connait un rythme d'environ 25 logements contre 30 à 35 préconisés.
  ➔ Soit un écart de 30% entre les préconisations du SCOTAM et la réalité.
- Un rythme supérieur de 30% sur les pôles relais de Ennery et Richemont, au contraire des pôles de proximité dont le rythme est bien en dessous (-50%) ;
- Une dynamique de construction dans les communes rurales traduit par une accélération globale du rythme annuel (57 logements réalisés contre 15 à 20 préconisés) qui se retrouve dans toutes les communes, soit un rythme qui correspond au double.

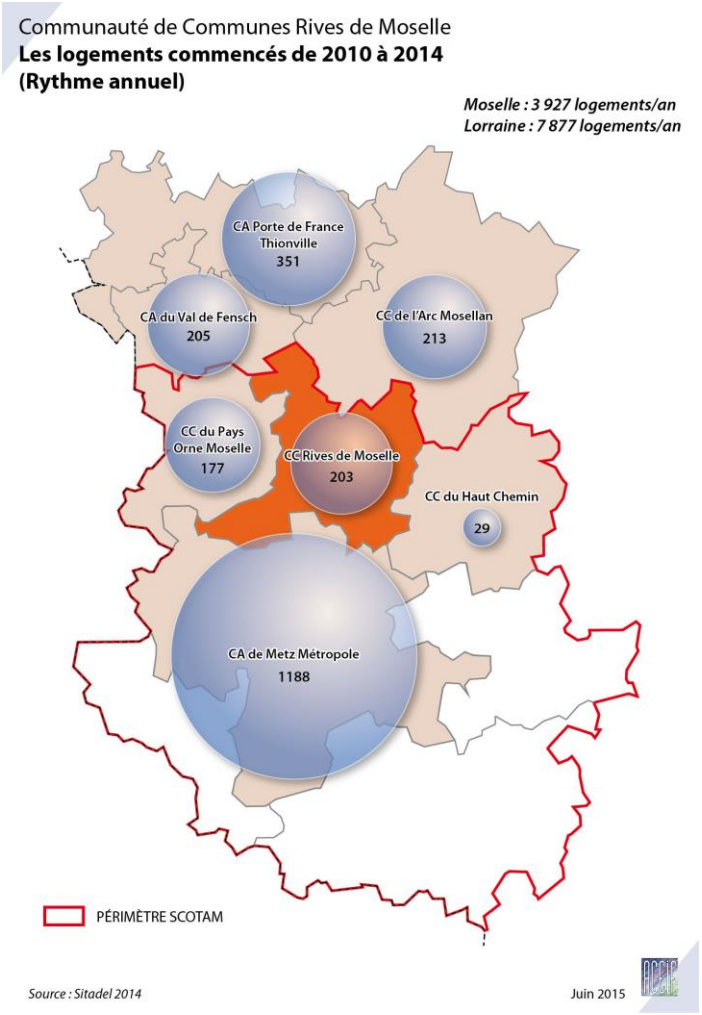
CCRM : tableau entre les objectifs préconisés par le SCOTAM et la réalité du développement entre 2010 /2014 :

	Préconisations du SCOTAM (rythme annuel)	Logement commencés 2010/2014 (rythme annuel)	Ecart
Pôles urbains	90/100	69	-30%
Centres urbains de services	60/70	36	-50%
Pôles relais	15/20	26	+30%
Pôle proximité	20/25	14	-45%
Rural	15/20	57	+55%
CCRM	200/240	203	

Un rythme de développement au niveau des préconisations du SCOTAM mais un développement récent qui traduit un certain nombre de décalages

Par ailleurs, il faut souligner la dynamique de construction se retrouve à l'échelle d'un territoire élargi. En effet, les EPCI voisins qui après avoir connu une dynamique de construction subissent eux aussi, un ralentissement global de celle-ci ces dernières années. Par exemple le Val de Fensch, qui était encore à un niveau de production annuel de 300 logements en 2010, à vu celui-ci tomber à 200 logements dans les années suivantes. La Communauté d'Agglomération de Thionville connaît une baisse régulière depuis les années 2010 en passant de 400 logements par an à 188, mais connait une nouvelle augmentation en 2014 avec 440 logements commencés.
Par contre, la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle connaît l'effet inverse avec une dynamique de construction retrouvée en 2012 avec 300 logements qui s'atténue en 2013 avec 200 logements puis 100 en 2014. Celle de l'Arc Mosellan va dans le même sens, avec un rythme à hauteur de 280 logements en 2013 et 200 en 2014.

Enfin, il faut souligner la reprise de la construction sur Metz Métropole en 2013 et 2014.



222 – Un développement du parc locatif, reflet de la dynamique du parc privé et public

Entre 2003 et 2013, selon des données Filocom de la DDT, le parc locatif a augmenté d'environ 1600 unités et son développement correspond à environ, 50% de résidences principales complémentaires de la Communauté de Communes. Ce développement a été plus fortement marqué dans les villes où 83% du parc locatif construit sur la période s'y retrouve. Au regard du développement de l'habitat, le parc locatif a constitué un produit non négligeable représentant 60% des nouveaux logements à Maizières-les-Metz, Hagondange, Mondelange et Talange.

Dans les pôles relais, il correspond à 25% et à 40% dans les pôles de proximité. Dans les autres communes, l'accession a constitué une part importante du développement.

CCRM : Evolution 2003/2013 selon le statut

Périmètres	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc public	TOTAL	Part du parc locatif (%)	Part du parc locatif social (%)
Hagondange	382	141	23	546	30	4
Maizières-lès-Metz	457	294	385	1 136	60	34
Pôles urbains	**839**	**435**	**408**	**1 682**	**50**	**24**
Mondelange	150	127	129	406	63	32
Talange	99	152	88	339	71	26
Centres urbains	**249**	**279**	**217**	**745**	**67**	**29**
Ennery	98	48	10	156	37	6
Richemont	72	-13	9	68	-6	13
Pôles relais	**170**	**35**	**19**	**224**	**24**	**8**
Ay-sur-Moselle	14	18	0	32	56	0
Gandrange	135	18	4	157	14	3
Norroy-le-Veneur	55	52	0	107	49	0
Semécourt	1	23	6	30	97	20
Trémery	8	28	-8	28	71	-29
Pôles proximité	**213**	**139**	**2**	**354**	**40**	**1**
Antilly	16	3	0	19	16	0
Argancy	58	31	0	89	35	0
Chailly-lès-Ennery	9	5	0	14	36	0
Charly-Oradour	29	10	0	39	26	0
Fèves	17	8	2	27	37	7
Flévy	11	24	0	35	69	0
Hauconcourt	1	7	6	14	93	43
Malroy	17	10	0	27	37	0
Plesnois	20	-5	0	15	-33	0
Rural	**178**	**93**	**8**	**279**	**36**	**3**
CC RIVES DE MOSELLE	**1 649**	**981**	**653**	**3 283**	**50**	**20**
SCOT METZ	**9 731**	**4 903**	**2 032**	**16 666**	**42**	**12**
MOSELLE	**29 776**	**8 782**	**-405**	**38 153**	**22**	**-1**

Source : Filocom 2015

a) Un développement marqué du parc locatif social

Entre 2002 et 2014, selon les données de l'observatoire de l'habitat, 1100 logements sociaux ont été réalisés sur la Communauté de Communes soit une centaine par an. Rapporté au niveau de construction, il correspond à 20% des logements nouveaux. Ramené aux 5 dernières années, les programmes sociaux représentent plus de 30% des logements commencés.

Ce développement a été plus fortement marqué dans les villes, concernées par la loi « SRU ». **Seule Mondelange, malgré un niveau de développement à hauteur de 30% de la production annuelle, n'atteint pas ses objectifs.** Dans les autres communes, le développement récent permet de les dépasser. En effet 78% des logements sociaux ont été réalisés dans les villes où il correspond à plus de la moitié de la construction. Un phénomène qui traduit à la fois l'intérêt du territoire pour les bailleurs sociaux, mais également, le recours à ceux-ci par les investisseurs privés pour boucler leurs opérations dans un contexte de ralentissement de la production privée.

CCRM : le développement de l'offre locative sociale de 2002 à 2014

	Foyer EHPAD	Séniors CC Maizières	PLUS	PLS	PLAI	PLSA	Total hors EHPAD	%
Hagondange	0	0	120	14	23	0	**157**	**14**
Maizières-lès-Metz	0	0	392	55	48	0	**495**	**44**
Pôles urbains	**0**	**0**	**512**	**69**	**71**	**0**	**652**	**58**
Mondelange	15	0	87	25	12	0	**124**	**11**
Talange	27	0	118	44	21	0	**183**	**16**
Centre urbains	**42**	**0**	**205**	**69**	**33**	**0**	**307**	**27**
Ennery	0	6	16	12	3	6	**43**	**4**
Richemont	0	0	9	28	0	0	**37**	**3**
Pôles relais	**0**	**6**	**25**	**40**	**3**	**6**	**80**	**7**
Ay-sur-Moselle	0	9	0	0	0	0	**9**	**1**
Gandrange	49	0	0	8	0	0	**8**	**1**
Norroy-le-Veneur	0	8	0	0	0	0	**8**	**1**
Semécourt	0	0	13	1	1	0	**15**	**1**
Trémery	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Pôles proximité	**49**	**17**	**13**	**9**	**1**	**0**	**40**	**4**
Antilly	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Argancy	0	8	0	0	0	0	**8**	**1**
Chailly-lès-Ennery	0	4	8	0	0	0	**12**	**1**
Charly-Oradour	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Fèves	0	10	0	4	0	0	**14**	**1**
Flévy	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Hauconcourt	6	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Malroy	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Plesnois	0	8	0	0	0	0	**8**	**1**
Rural	**6**	**30**	**8**	**4**	**0**	**0**	**42**	**4**
CCRM	**97**	**53**	**763**	**191**	**108**	**6**	**1121**	**100**
%		**5**	**68**	**17**	**10**	**1**	**100**	

Source Aguram et DDT: 2014

Ailleurs le parc social s'est développé dans 8 communes où il représente plus du ¼ de la construction. Un phénomène que l'on retrouve dans les petites communes avec le développement par la Communauté de petits programmes locatifs pour les séniors.

Parallèlement, il faut souligner le développement du parc privé conventionné dans l'ancien qui accroit l'importance du parc accessible. En effet sur la période 2009/20013, 82 logements conventionnés ont été mis sur le marché, dont 70 correspondant à la mobilisation du dispositif fiscal des conventionnements sans travaux.

CCRM : Logements privés conventionnés en 2014

	Avec travaux	Sans travaux	**Total**
2009	2	21	**23**
2010	3	22	**25**
2011	6	5	**11**
2012	0	7	**7**
2013	1	12	**13**
Total	**12**	**70**	**82**

Source ANAH 2015

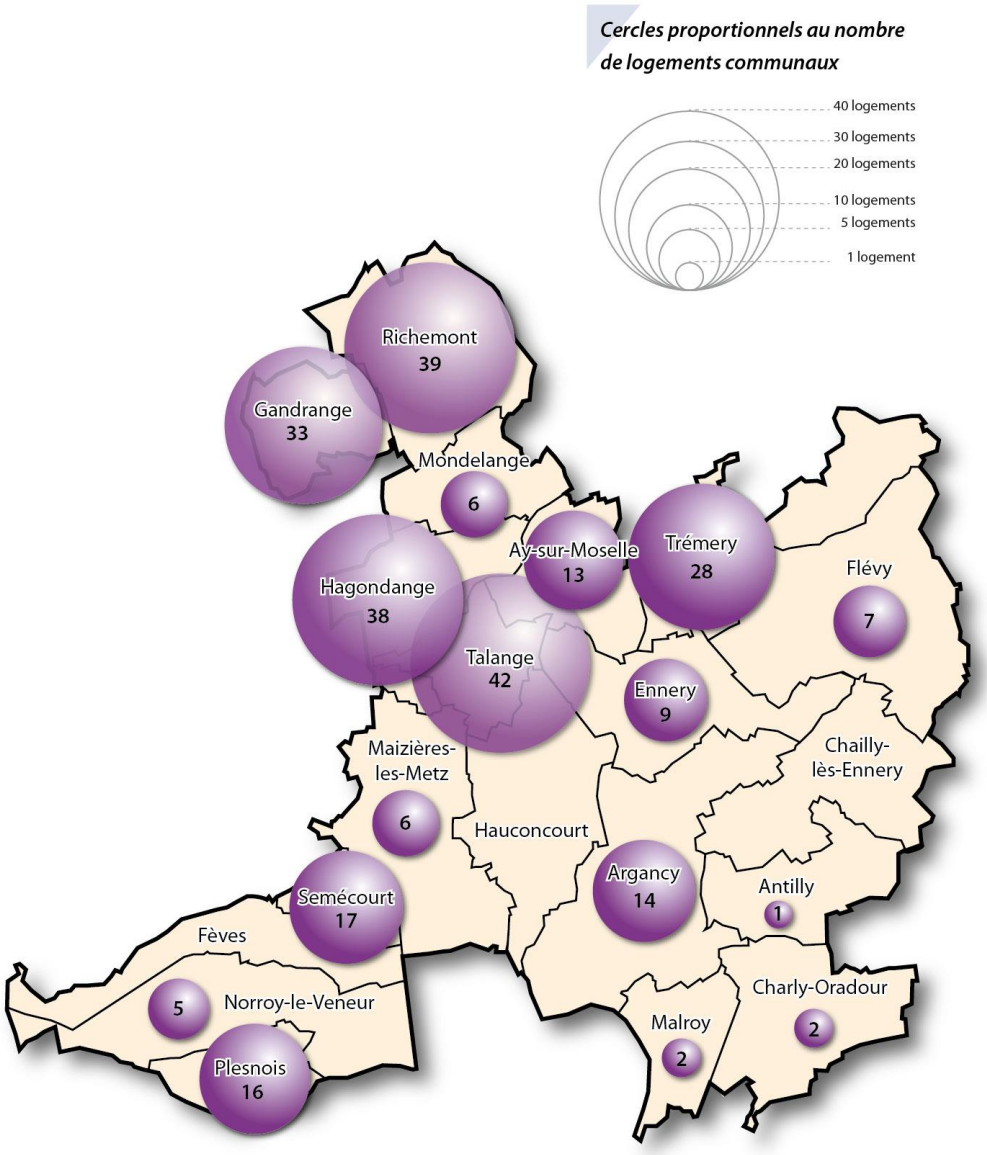
Par conséquent, le territoire connaît un développement du parc locatif accessible.
Cette démarche est à poursuivre sur les communes urbaines pour, à la fois :

- Permettre à Mondelange d'atteindre son objectif SRU ;
- Maintenir un niveau de logement social au delà des 20% pour les communes concernées par la loi SRU :
- Développer une offre à hauteur de 15 à 20% dans les centres urbains pour tendre vers les 15% :
- Répondre au besoin de diversité dans les plus petites communes.

b) Un développement d'un parc locatif accessible complété par la présence d'un parc locatif communal non négligeable

Selon les rencontres avec les maires, la majorité des communes disposent d'une offre de logements communaux. Ainsi environ 280 à 300 logements locatifs sont recensés sur la Communauté de Communes. Ils constituent également un complément en matière d'offre sociale ou une alternative dans les communes où le parc social est absent ou peu développé. Le parc a souvent été développé par la remise sur le marché de logements dans d'anciens bâtiments non affectés (exemple : presbytère, ancienne école…) rénovés par les communes. Certaines communes ont dans certains cas revendu leur parc à un bailleur social (exemple : Maizières-les-Metz, Mondelange…). D'autres ont complété l'offre en développant des produits spécifiques pour les « séniors », notamment … Quelques communes ont encore des intentions dans ce sens.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Nombre de logements communaux par communes en 2014



223 - Un développement dans des opérations de plus en plus denses

Les préconisations du SCOTAM portent sur la nécessité de favoriser le développement d'opérations plus denses en faisant évoluer les formes urbaines en faveur d'une offre en collectif et sous la forme de maison intermédiaire ou groupée.
Selon les données sur la construction, sur la période 2009/2013, la part de l'individuel ne représente plus que 33% (dont 22% d'individuel pur) et le collectif 67%. Une situation qui traduit une réalité locale vers la production de logements dans des opérations plus denses dans une logique d'optimisation du foncier et de rentabilité. Néanmoins le territoire connaît une réelle évolution par rapport à la période 2003/2009 pour laquelle, la part de l'individuel correspondait à 50% des logements.

Cependant, territorialement deux situations apparaissent avec :

- Une priorisation de l'offre en collectif et maisons de villes dans les villes : elle représente plus de 90% de la construction dans les 2 pôles urbains, 83% sur les centres urbains.
- Une diversification des formes urbaines sur les pôles relais avec 64% de produits en collectif (53% sur Ennery et 84% sur Richemont), au contraire des pôles de proximités où la part de l'individuel représente 73%. Le développement favorise de plus en plus l'individuel groupé sur Trémery, Semécourt, Ay-sur Moselle.

CCRM : les logements commencés par nature de produits de 2009 à 2013

	Les logements commencés									
2009/2013	individuels groupés	%	Individuels purs	%	Total individuel	%	Collectifs	%	Total	Par an
Hagondange	3	3	9	10	12	13	78	87	90	18
Maizières-lès-Metz	0	0	7	3	7	3	232	97	239	48
Pôles urbains	**3**	**1**	**16**	**5**	**19**	**6**	**310**	**94**	**329**	**66**
Mondelange	1	2	9	18	10	20	41	80	51	10
Talange	30	12	11	4	41	17	207	83	248	50
Centres urbains	**31**	**10**	**20**	**7**	**51**	**17**	**248**	**83**	**299**	**60**
Ennery	31	27	23	20	54	47	61	53	115	23
Richemont	5	7	6	9	11	16	56	84	67	13
Pôles relais	**36**	**20**	**29**	**16**	**65**	**36**	**117**	**64**	**182**	**36**
Ay-sur-Moselle	4	40	4	40	8	80	2	20	10	2
Gandrange	0	0	2	100	2	100	0	0	2	0
Norroy-le-Veneur	0	0	5	38	5	38	8	62	13	3
Semécourt	15	48	6	19	21	68	10	32	31	6
Trémery	15	88	2	12	17	100	0	0	17	3
Pôles proximité	**34**	**47**	**19**	**26**	**53**	**73**	**20**	**27**	**73**	**15**
Antilly	2	4	34	67	36	71	15	29	51	10
Argancy	12	17	37	52	49	69	22	31	71	14
Charly-Oradour	0	0	31	100	31	100	0	0	31	6
Chailly Ennery	0	0	14	78	14	78	4	22	18	4
Fèves	10	18	42	75	52	93	4	7	56	11
Flévy	0	0	1	14	1	14	6	86	7	1
Hauconcourt	0	0	1	5	1	5	21	95	22	4
Malroy	0	0	3	100	3	100	0	0	3	1
Plesnois	2	6	15	42	17	47	19	53	36	7
Rural	**26**	**9**	**178**	**60**	**204**	**69**	**91**	**31**	**295**	**59**
Total	**130**	**11**	**262**	**22**	**392**	**33**	**786**	**67**	**1178**	**236**

Source : Sitadel 2014

- Un maintien de l'individuel sur les communes rurales (70% de l'offre). En 2014, les données confortent cette tendance, avec un développement en individuel qui se poursuit en dehors des villes et des programmes en collectif dans celles-ci.

224 – Un niveau de consommation foncière qui s'attenue

Selon les données de la DDT sur le niveau de consommation foncière moyen par nature d'opération, l'évolution de la construction sur la Communauté de Communes tend vers des opérations plus denses générant un besoin de foncier moins important en final.

En effet les données traduisent :

- En individuel, une diminution de la taille moyenne d'un logement passant de 720 ^{m2} sur la période 2003/2007 à 550 ^{m2} sur celle allant de 2008 à 2012. Cette diminution est plus marquée dans les communes rurales qui passent de 817^{m2} en moyenne à 617 ^{m2} et sur les pôles relais où elle diminue de moitié passant de 1000 à 1200 ^{m2} sur Ennery, Richemont et Norroy-le-Veneur à 560/600^{m2}.
  Par contre dans les villes, le niveau moyen est constant sur l'ensemble de la période et se situe à 500^{m2}.
- En collectif, le niveau moyen à globalement peu évolué et se situe à hauteur de 150/160^{m2}.

Ainsi, sur les 5 dernières années, ce sont environ 30 à 35 hectares qui ont été nécessaires pour produire 1200 logements, dont 22 pour réaliser les 400 maisons et 12 pour les 800 appartements.

Une évolution vers des opérations plus denses qui relève principalement du coût du foncier élevé et de la recherche de la meilleure rentabilité d'opération par les investisseurs

225 – Une certaine spécificité d'accueil entre les villes qui concentrent l'habitat collectif et habitat locatif et le rural où prédomine la maison individuelle

Sur la Communauté de communes, les villes sont caractérisées par l'importance de leur parc de résidences principales en collectif, qui correspond à environ 55 à 60%. Ce niveau atteint 73% sur Hagondange, 60% sur Talange et s'abaisse à 50% sur Mondelange et Maizières-les-Metz. Dans les autres communes, le parc collectif ne dépasse que très rarement les 25%, l'individuel restant la forme la plus privilégiée. Cette situation se retrouve encore aujourd'hui avec 70% de l'offre nouvelle en individuel en dehors des villes et les pôles relais.
Par ailleurs, le parc locatif représente 36% des résidences principales de la Communauté de Communes. Les villes concentrent 85% des 6 420 logements locatifs de la Communauté de Communes. Il représente 50% des résidences principales sur Hagondange, 40 à 45% sur Talange et Maizières-les-Metz, et 36% à Mondelange.

Le parc locatif atteint et dépasse les 20% dans les communes de Ennery (23%), Gandrange (22%), Richemont (21%), Noroy-le-Veneur (22%) et dans quelques petites communes (Hauconcourt, Fèves, Flevy…). Ailleurs, il dépasse rarement les 10 à 15%.

Ce développement a été fortement porté par les investisseurs privés dans le cadre des opérations d'ensemble et dans le cadre d'opérations de défiscalisation dont l'offre vendue se retrouve sur le marché locatif.
Enfin, il faut également mettre en avant que les 4 villes sont caractérisées par une offre limitée de petits logements. Les T1 et T2 ne représentent que 20% des résidences principales sur Hagondange, 16% sur Maizières-les-Metz et 15% sur les 2 autres communes.
Dans les autres communes, les petits logements ne dépassent pas les 10% de manière générale. A contrario, les grands logements ne dépassent pas les 30% sur les villes alors qu'ils atteignent 50 voir 60% dans les autres communes.

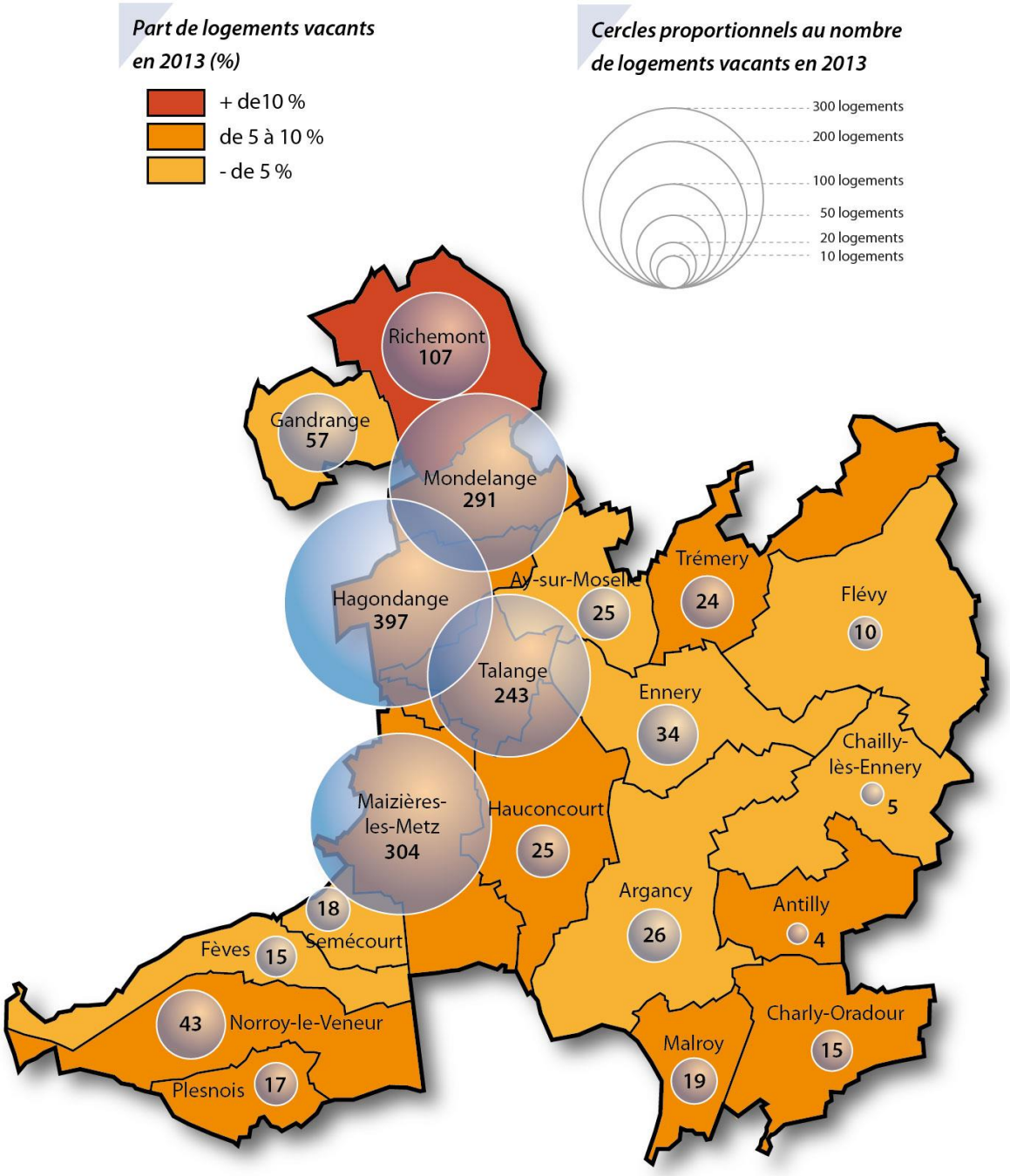
226 - Une sensible augmentation de la vacance

Si le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par la dynamique de la construction neuve et du marché de l'occasion, un phénomène de délaissement du parc ancien apparait avec l'augmentation du nombre de logements vacants. Selon les données Filocom, entre 2003 et 2013, ce sont environ 320 logements vacants supplémentaires sur le territoire. Cependant, le phénomène de vacance ne caractérise pas encore le territoire. En effet, elle correspond à 7,2% des résidences principales, en 2013, niveau nécessaire pour garantir une certaine fluidité du parc. Cependant, sur la période la vacance a augmenté de 20%, traduisant le délaissement du parc de faible qualité.
Néanmoins, il faut souligner que la vacance atteint les 10% de résidences principales dans les villes où elle est plus présente.
Il en est de même dans certaines communes rurales mais faible en nombre (exemple : Malroy, Trénnery, Semécourt, Chailly-les-Ennery…).
Par contre, si elle a tendance à diminuer quelque peu dans les villes de Maizières-les-Metz et plus récemment de Talange, où elle ne représente que 6 à 7% des résidences principales. Par contre, elle a augmenté dans celles de Mondelange et Hagondange.
Néanmoins, en 2013, 1650 logements sont recensés comme vacants. Ces logements offrent un potentiel pour développer des réponses logements complémentaires. Soulignons que la vacance s'élève à 10% à Mondelange (un potentiel à mobiliser afin d'aider la commune à couvrir son besoin de logements conventionnés pour répondre à la loi SRU), 11% à Richemont, 8,3% à Hagondange.
L'approche selon la durée de la vacance, montre que le phénomène est récent avec environ les 2/3 des logements vacants supplémentaires qui le sont depuis moins d'un an.

La vacance caractérise peu le parc public avec un niveau à hauteur de 2% (environ 60 logements). Par contre, elle concerne plus le parc privé, le parc de T1-T2 (32%), les T3 (30%) et le parc ancien (57% ont été construit dans les années 70).

Un parc vacant résiduel qui offre un petit potentiel de développement dans les villes.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Nombre et part des logements vacants en 2013



Juin 2015

23 - Des pratiques en matière d'intervention sur l'habitat qui s'organisent

231 – Un processus de révision des documents d'urbanisme qui se met progressivement en marche

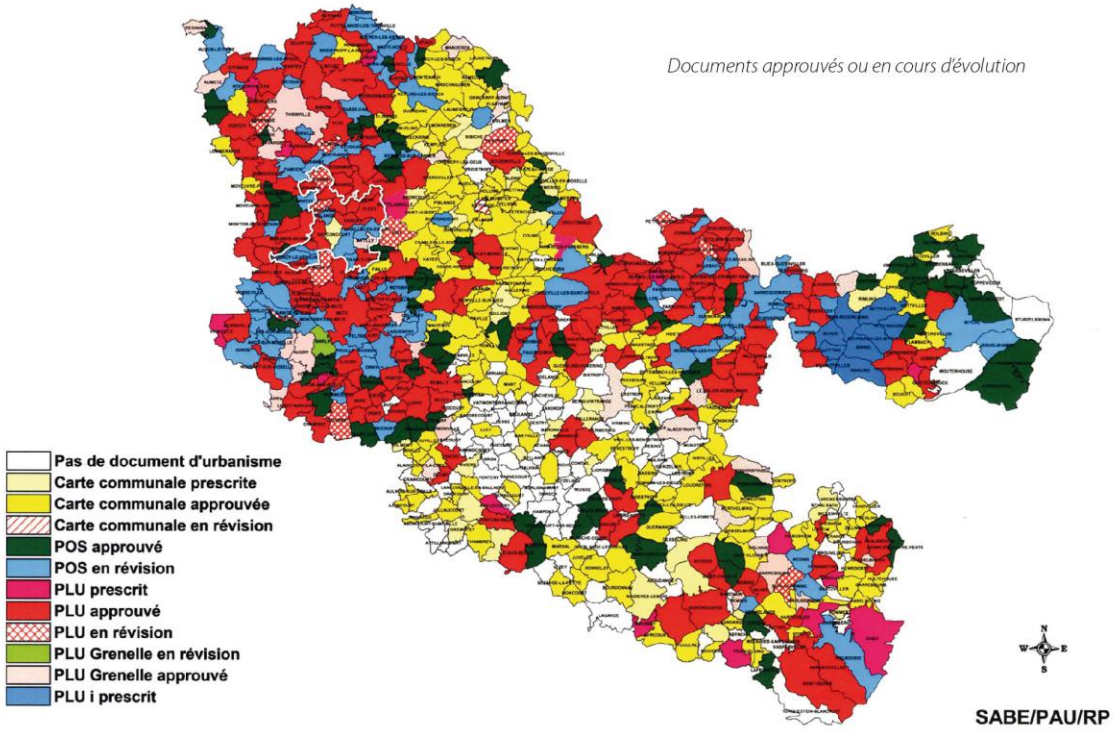
La carte sur la couverture du territoire par les documents d'urbanisme traduit que la majorité des communes en disposent d'un. La forte pression foncière du territoire et sur le sillon mosellan les a incités à s'engager dans ce sens. Le travail mené dans le cadre de l'élaboration du SCOTAM a incité de nombreuses communes à s'engager dans une démarche de révision de leur PLU ou d'élaboration afin de transformer un ancien POS, d'autres souhaitent le faire. La mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCOTAM va les inciter fortement dans ce sens, pour à la fois :

- Intégrer les objectifs de développement en matière d'accueil de population et de production de logements
- Définir les conditions de développement dans des opérations d'aménagement de qualité.

Communauté de Communes Rives de Moselle
L'état d'avancement des documents d'urbanisme

A l'échelle de la Communauté de Communes, les rencontres avec les maires ont traduit la volonté de faire évoluer leur document pour maitriser leur développement de manière cohérente en lien avec les préconisations du SCOTAM, en matière de diversité d'offre de logement, de densité dans les opérations, de prise en compte de principes d'aménagement visant la qualité.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les documents d'urbanisme (au 21 janvier 2015)



232 – Un territoire activé par un contexte favorable et une initiative privée dynamique

Les rencontres avec les maires ont permis de mettre en avant :

a) Un territoire caractérisé par une politique forte de projets d'envergure

L'habitat au cours des 5 à10 dernières années s'est développé dans des projets importants à travers notamment :

- La réalisation d'opérations urbaines d'ensemble et d'envergure en renouvellement urbain dans le cadre de ZAC (exemple : Maizières-les-Metz : ZAC Maidera, 800 logements ; Talange : opération au centre-ville, 200 à 300 logements, Mondelange : ZAC de la Chamotte…) sur d'anciennes friches urbaines et en extension urbaine (exemple : ZAC des Bégnennes à Ennery environ 500 logements prévus), permettant le développement d'une offre diversifiée de logements ;
- La création de nombreux lotissements de taille très variable accueillant principalement des maisons individuelles et cela dans de nombreuses communes (Hagondange, Maizières-les-Metz, Plesnois, Argancy, Charly Oradour, Fèves, Antilly, Richemont…) dans de opérations pouvant atteindre 50 à 60 lots. A contrario, dans les villes, les opérations sont parfois réalisées en individuel, mais l'offre en collectif prédomine (exemple : opération de la petite Barche à Maizière-les-Metz…) ;
- Un politique de densification urbaine à travers la reprise d'anciennes friches dans plusieurs communes (Maizières-les-Metz, Talange, Hagondange, Mondelange…) la construction dans des dents creuses ou à partir de la récupération de bâtis restructurés ou démolis pour en faire une opération dense (ex : Trémery, Ay sur Moselle, Hauconcourt…) ;
- Un développement en diffus ou dans des petites opérations de 3 à 5 lots dans de nombreuses communes ;
- La reprise de bâtis anciens.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les projets réalisés au cours des 3 dernières années

b) Un développement actionné par l'initiative privée qui réalise des produits souvent standardisés

Plusieurs cas de figure se remarquent sur le territoire de la Communauté de Communes.
Soit les communes acquièrent du foncier en appui avec l'EPFL et en confie l'aménagement à un aménageur (SEBL – Euro Moselle Développement…). Celles-ci sont chargées de réaliser l'aménagement et les équipements et organisent la commercialisation de parcelles selon un programme défini en les vendant à des opérateurs privés et publics.
Force est de constater que la grande majorité des programmes ont été réalisés par des promoteurs privés locaux, régionaux mais également nationaux. La dynamique du territoire, son attractivité, l'accès à un foncier moins cher que sur les agglomérations messine et thionvilloise a rendu ce territoire très stratégique pour les opérateurs privés et sociaux.

De fait, des programmes libres, ou de maisons clé en main, ou d'appartements dans des petits collectifs, de logements sociaux et privés se retrouvent de manière quasi identique sur l'ensemble des opérations. Ces mêmes produits se retrouvent également sous la même forme, dans les communes des territoires voisins.
Les bailleurs publics souvent étaient mis en concurrence avec les promoteurs privés.

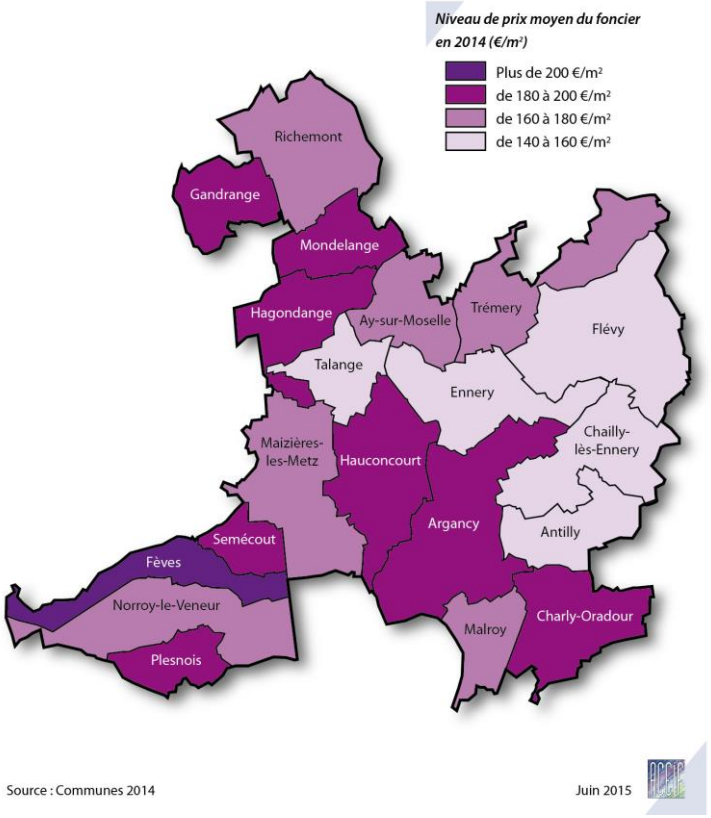
CCRM : Les projets réalisés au cours des 3 dernières années

Communes	Nombre Moyenne 3 ans		Projets réaliser au cours des 3 dernières années
	PC	DIA	
Maizières-les-Metz			Opération de 200 logements - La petite Barche : --> 73 individuels dont 15 en accession sociale --> 130 collectifs dont 46 en locatif social Un programme Logiest : 24 logements Un programme ICF : 30 logements Plusieurs programmes collectifs privés.
Hagondange	8 à 10	200	Bouclage lotissement du Temple (env. 50) Bouclage lotissement les Terrasses du stade (env. 25) Projet individuel --> Rue Wilson (env. 20) --> Rue Heimburger (env 20) Rénovation bâtis par des privés
Mondelange	15 à 20	70	Manque de foncier urbanisable 55 logements sociaux à faire entre 2014 et 2016 2 à 3 petits collectifs privés avec 30% de logements sociaux 4 logements sociaux Batigère Programme de 18 logements séniors Diffus Reprise de vacants
Talange	5 à 10	80 à 100	ZAC au centre : 44 individuels + 40 logements env. 50 logements sociaux dans 4/5 opérations en collectif env. 20 à 30 individuels dans des petites opérations (2 à 3).
Ennery	20 à 40	30 à 50	ZAC des Begnennnes --> 3ème tranche - env. 50 maisons dont 4/5 PSLA Quelques constructions en diffus Reprise de bâtis anciens
Richemont	10 à 12	10	Un lotissement de 24 lots Un programme de 5 maisons en bande Un collectif Europea House (env. 28 logements) 1 à 2 collectifs sur du bâti ancien Diffus
Ay sur Moselle	4 à 5	10 à 15	Plusieurs petits collectifs privés Programme de 9 logements séniors Une petite opération de maisons en bande Diffus + Reprise de bâtis anciens
Trémery	3 à 4	10	4 petits immeubles (récupération d'anciennes fermes - env. 60 logements) Diffus + Reprise de maisons anciennes
Norroy-le-Veneur	2 à 3	10	Diffus dans les dents creuses Reprise de bâtis anciens
Gandrange	5 à 6	10	Diffus - Reprise de bâti ancien Lotissement en cours (100 logements dont 72 en individuel)
Semécourt	1 à 2	6 à 8	Un lotissement privé : 35 lots en cours Diffus
Malroy	1 à 2	4 à 5	Diffus 2 à 3 maisons en 5 ans Reprise de bâtis anciens
Argancy	8 à 10	5 à 6	2 lotissements depuis 2010 --> Rugy : 17 lots --> Olgy : 23 lots Quelques constructions dans les dents creuses (env. 10 maisons depuis 2008) Récupération de fermes et développement offre d'appartements (4 à 5 projets - 20 logements) Création de 8 logements séniors + 2 communaux
Flévy	1 à 2	5	Construction dans des dents creuses Reprise d'anciennes fermes
Plesnois	4 à 5	2 à 3	Une opération tous les 8/10 ans --> Un lotissement en cours de bouclage (25 lots) Quelques constructions en diffus Reprise de bâtis anciens
Charly-Oradour	3 à 4	5 à 6	Opération de lotissement : 40 maisons Rénovation du Presbytère : 4 logements communaux Rénovation d'un bâtiment privé : 9 logements locatifs et en accession Diffus
Fèves	10 à 15	4 à 5	Une opération de 60 maisons en cours (reste 20) Diffus + reprise de bâtis anciens
Chaily-lès-Ennery	2 à 3	4 à 5	Diffus - Quelques constructions Reprise de bâtis anciens Programme de 4 maisons séniors
Hauconcourt	1 à 2	2 à 3	Un collectif de 21 logements Quelques reprises de bâtis anciens
Antilly	5 à 6	1 à 2	Un lotissement de 21 lots Diffus + Reprise de bâtis anciens

c) Des produits plus toujours accessibles aux ménages locaux

Si le développement s'est fait de manière dynamique dans toutes les communes, les opérations ont souvent débouché sur des produits plus toujours accessibles aux ménages locaux et notamment aux ménages à niveau de revenus modestes. Avec un prix du foncier en moyenne à 150/160 €/^{m2} qui atteint 200 à 210 €/^{m2} pour une parcelle et un prix à hauteur de 3000 €/^{m2} pour un appartement, l'offre locale, ne correspond plus toujours aux capacités financières des ménages locaux. Bien sur, ils conviennent plus aux ménages issus des agglomérations proches qui trouvent des niveaux de prix moins élevés et constituent ainsi la cible des opérateurs.
De ce fait le territoire est confronté à une réelle concurrence entre public local et extérieur, traduit par une évolution positive des prix, peu favorable aux locaux. Cette situation résulte de la dynamique locale et de l'attractivité du territoire qui se retrouve de manière plus marquée sur Maizières-les-Metz et Hagondange, dont les investisseurs tirent encore plus de profit avec la proximité des gares.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Niveau de prix moyen du foncier en 2014



Source : Communes 2014 Juin 2015

d) Un ralentissement du développement en collectif ces dernières années

Aujourd'hui, les rencontres des maires et des professionnels du territoire montrent que celui-ci est confronté à la fois, à un niveau de pression de la demande quelque peu limité et à un arrêt de la construction en collectif.
Plusieurs éléments traduisent cette situation :

- L'intérêt encore présent pour une offre en accession en individuel au regard des lotissements en cours dont la commercialisation est rapide (exemple : Ennery, Gandrange, Fèves, Richemont…).la relance récente de la construction en 2014 et 2015 vient de la réalisation de lotissements. Néanmoins la réalisation de petits collectifs sur quelques parcelles prévues sur ces opérations, semble plus compliquée et longue, quand ils correspondent à des opérations privées.
- Le retrait ou la difficulté de réaliser certaines opérations pour les investisseurs privés (exemple : Talange, Hagondange…).
- Le recours de plus en plus important aux opérateurs publics pour réaliser l'offre en collectif dans une opération avec la garantie de vente des produits.
- Le faible niveau de maîtrise foncière dans de nombreuses communes qui limite quelque peu la possibilité de développement, avec une initiative privée au ralenti.

e) Une maitrise du foncier à géométrie variable

Si globalement, les rencontres avec les élus a permis de mettre en avant que la question du foncier, pour les années à venir, ne se posait pas au vu des objectifs de développement préconisés par le SCOTAM, plusieurs situations caractérisent le territoire :

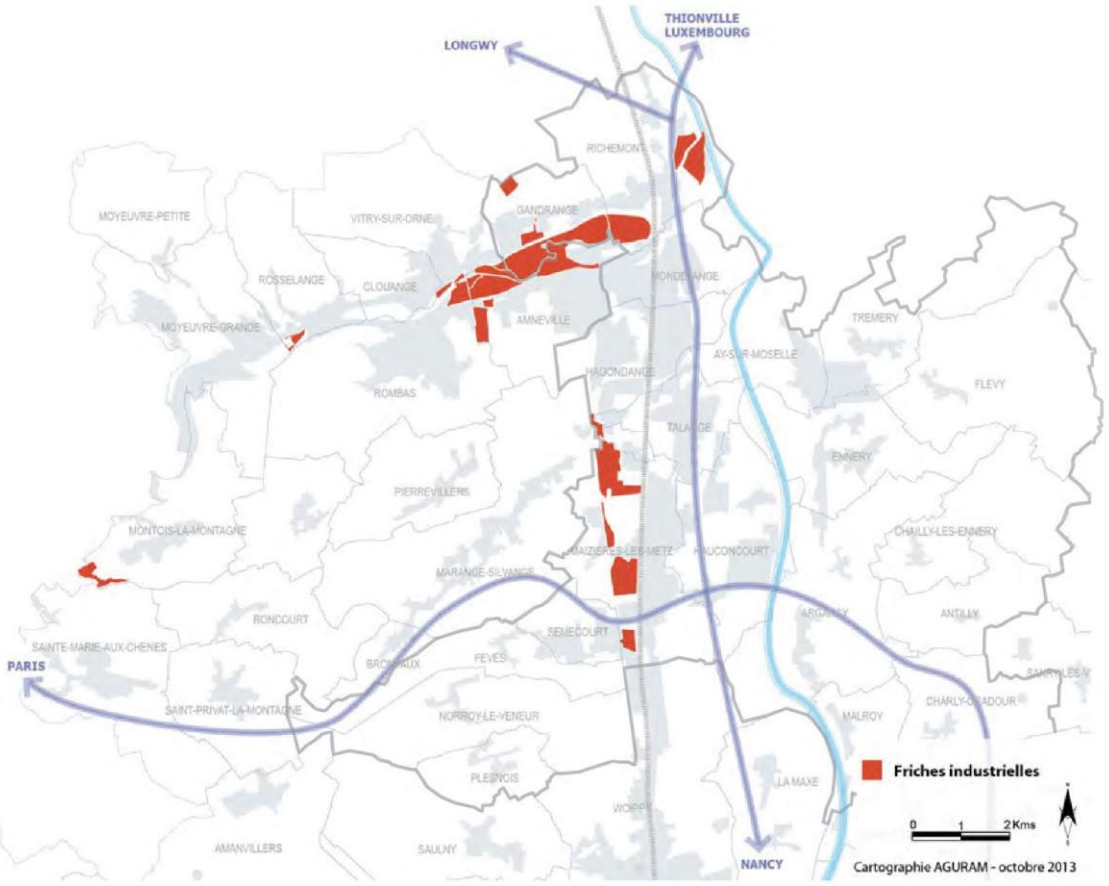
- Une maitrise assurée du foncier dans certaines communes qui se traduit par la présence de secteurs où sont prévus des opérations (exemple : extension de la ZAC des Bégnennes à Ennery, réalisation d'une opération en locatif et accession sociale à Ay-sur-Moselle sur du foncier maitrisés, lotissement à Gandrange, extension de lotissements sur Maizières-les-Metz ou d'opérations en réflexion (exemple : Trémery, Semécourt…) ou de communes ayant acquis un terrain ou un bâtiment dans le but de le céder ou vendre à un bailleur public pour réaliser une petite opération
- Un développement souhaité dans le cadre d'opérations d'ensemble mais sur des secteurs où le foncier n'est pas maitrisé (exemple : Mondelange, Hagondange, Malroy, Antilly, Argancy, Sennecourt, Plesnoy…)
- Un développement sur du foncier appartenant à l'EPFL dont la mobilisation est prévue en lien avec l'organisation du projet (exemple : Talange, Hagondange sur l'ancien site Sacilor…)
- Une absence de stratégie foncière dans de nombreuses communes, celles-ci définissant les secteurs de développement et laissent plutôt l'initiative du développement aux opérateurs privés. Cette situation reflète la difficulté rencontrée sur la commune de Mondelange. En effet, le développement ne pourra se faire que dans le cadre du traitement d'anciennes friches en lien avec l'EPFL (et ce dans la durée) et la reprise des bâtis délaissés

Enfin même s'il semble plus limité, les communes font état du potentiel de logements vacants et de bâtis délaissés présent notamment dans les villes. Elles traduisent la difficulté à la fois pour inciter les propriétaires à rénover leurs biens pour le remettre sur le marché et pour les acquérir en vue de mener une opération au regard des coûts de rénovation. Le recours à l'EPFL constitue une réelle opportunité pour les aider à le faire.

f) Une présence d'un ensemble de friches urbaines et industrielles qui offrent encore un potentiel important.

Le développement du territoire de la Communauté de Communes s'est fait autour de l'industrie sidérurgique qui a crée la richesse de la région lorraine et a organisé le développement urbain avec la création de villes appuyées sur des noyaux villageois existants et ce en fonction de la topographie et des infrastructures routières et ferroviaires.
Avec la crise économique dans les années 1970, le territoire a été confronté à des restructurations qui marquent aujourd'hui encore fortement le territoire, à travers les nombreuses friches résultant de fermetures d'entreprises. Bien que de nombreuses requalifications de friches aient été conduites ces dernières années, celles-ci portaient davantage sur l'organisation du développement économique. Cependant sur certaines communes, les friches ont été supports de projets habitat (exemple : Val Madeira à Maizières-les-Metz, 800 logements, Talange, Hagondange et Mondelange...). Aujourd'hui, il reste encore de nombreux sites à récupérer (exemple : site Arcelor Mittal à Gandrange, sites des Portes de l'Orne, site ALTIA à Mondelange, site SACILOR à Hagondange, Maizières les Metz…) en faveur de l'habitat.
Le SCOTAM dans son rapport de présentation fait état de 330 ha de friches industrielles sans travaux de reconversion commencés (mais avec une étude d'opportunité dans certains cas par la Communauté de Communes, soit 64% de celles recensées. Maizières-les-Metz avec 121 ha soit 36% des friches recensées sur la Communauté de Communes, Gandrange (111ha soit 34%), Richemont (94 ha soit 28%) sont les communes les plus concernées.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les principales friches industrielles en 2011



Les préconisations du Grenelle et du SCOTAM incitent le territoire à traiter les friches urbaines et ainsi réduire le prélèvement de fonciers agricoles. Pour ce faire, les communes doivent continuer de réfléchir aux conditions de mobilisation, restructuration et réhabilitations des friches existantes.

La prise en compte de ce potentiel doit être intégré dans le processus de révision ou élaboration des documents d'urbanisme à travers :

- Une étude urbaine pré opérationnelle ;
- Une traduction des principes de reconversion du site dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble ou dans des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un zonage adapté au projet ;
- Une intégration de la friche dans les estimations du foncier. Cependant la mobilisation des friches nécessite à la fois d'inciter les communes à accompagner ou porter les démarches en s'appuyant sur les moyens opérationnels et financiers de l'EPFL. Aujourd'hui, Mondelange, commune contrainte dans son développement et par la loi SRU (manque de logements sociaux) s'est engagée dans une démarche de restructuration de ses friches en vue de réaliser du logement à 10 ans, temps de récupération nécessaire pour traiter ces sites délaissés. Talange, Hagondange, Maizières-les-Metz souhaitent continuer de réaliser des opérations prioritairement par la reprise des friches, mais **de manière séparée**.

Une stratégie foncière à organiser à l'échelle communautaire, intégrant les friches urbaines et d'activités

24 - Les actions menées sur le territoire des anciennes communautés étendues à Rives de Moselle

a) Des programmes locaux de l'habitat non activés

Au cours des 5 dernières années, chacune des deux anciennes Communautés de Communes s'étaient engagées dans une démarche d'élaboration de PLH (plan locaux de l'habitat) afin de définir les actions nécessaires à la réalité des besoins en matière d'habitat pour mener à bien une stratégie de développement partagée et organiser les compétences communautaires et autres partenariats pour y arriver.

- **Le PLH du Sillon Mosellan**, approuvé en 2012, n'a pas été activé du fait de la fusion prévue avec la Communauté de Communes de Maizières-les-Metz. Celui-ci était organisé autour de 6 axes et 28 actions

Axes transversaux :
Renforcer l'attractivité du territoire de la CCSM
⇒ *Définition d'une politique de développement d'ensemble pour le territoire*
Favoriser une urbanisation durable
⇒ *Favoriser et valoriser les opérations exemplaires en matière d'aménagement durable*

Axe 1 :
Développer une gamme de logements adaptée à toutes les tranches de la population

Axe 2 :
Avoir une politique foncière partagée
⇒ *Contractualiser avec l'EPFL et définir les secteurs à enjeux dans le cadre d'une convention-cadre*
⇒ *Avoir recours aux outils de gestion foncière*

Axe 3 :
Produire une offre de logements à coût maîtrisé
⇒ *Territorialisation des objectifs de production de logements sociaux, dans les six prochaines années*
⇒ *Participer au surcoût foncier des opérations de logements sociaux*
⇒ *Former un Comité de Pilotage "Habitat" pour coordonner la production de logements à loyer maîtrisé*
⇒ *Instituer des servitudes dans les documents d'urbanisme*
⇒ *Identifier et informer les propriétaires de logements vacants sur les dispositifs existants*
⇒ *Informer les propriétaires privés sur les aides dont ils peuvent bénéficier s'ils produisent du logement conventionné*
⇒ *Informer les particuliers et les élus sur les dispositifs existants pour favoriser l'accession sociale à la propriété*

Axe 4 :
Promouvoir l'habitat de qualité dans le parc public et le parc privé
Accompagner les propriétaires privés dans la rénovation du parc ancien
⇒ *Lancer une OPAH ciblée sur certains secteurs et/ou certaines thématiques*
⇒ *Lancer une opération intercommunale de ravalement de façades*
Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique :
⇒ *Mobiliser la PIG Départemental "Précarité Energétique"*
⇒ *S'engager aux côtés du Contrat Local d'Engagement "Habiter Mieux"*
⇒ *Adhérer à un Espace Info Energie (EIE)*
⇒ *Réaliser une thermographie aérienne du territoire et accompagner les privés dans la prise en main de ces données*
Lutter contre l'habitat indigne et/ou non décent :
⇒ *Signer une convention d'utilisation partagée d'@riane2 – BHP*
⇒ *Informer les élus sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne et non décent*

Axe 5 :
Répondre aux besoins des publics spécifiques
Répondre aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite
⇒ *Produire des logements à loyer maîtrisé et de taille moyenne à petite*
⇒ *Favoriser le travail partenarial et communiquer en direction des personnes âgées et à mobilité réduite*
Garder et attirer les jeunes
⇒ *Former un Comité de pilotage "Habitat" sur la production de logements à loyer maîtrisé*

⇒ *Favoriser les permanences du CLLAJ*
⇒ *Etudier la possibilité de la création de logement en sous-location avec bail glissant*

Répondre aux besoins des populations en situation de précarité économique et/ou sociale

⇒ *Etudier la possibilité de la création de logements en sous-location avec bail glissant, en fonction des besoins repérés*
⇒ *Informer sur les dispositifs existants pour accompagner les ménages fragiles*

Répondre aux besoins des Gens du Voyage

⇒ *Création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage sur Hagondange*

Axe 6 :

Suivre le PLH et assister les communes dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat

⇒ *Mise en œuvre d'un observatoire du foncier et de l'habitat*
⇒ *Mission de suivi et d'assistance aux communes dans l'élaboration / révision de leur document d'urbanisme*
⇒ *Suivi de la mise en œuvre du PLH, à travers un Comité de Pilotage "Habitat"*

Si les actions n'ont pas été activées, le développement en lien avec les objectifs définis et l'organisation prévue a été le guide de l'action des communes. Une partie des projets de développement de l'offre déterminée a été réalisée, notamment ce qui concerne la programmation de logements sociaux en lien avec les obligations liées à la loi SRU. Deux aires d'accueil des gens du voyage ont été réalisées…

CC Sillon Mosellan : Programmation offre de logement cadre PLH

Communes	Prévu	Nombre de logements	Avancement
Richemont	lotissement personnes âgées	28	en cours
	lotissement communal Berg VI	30	en cours
Gandrange	Casse caputo	24	prévu
	rue des Chenevières	6	fait
	rue Stoufflet-Boussange	82	en cours
	rue Jost (à côté maison de retraite)	12	prévu
	rue Jost (vers chapelle)	8	prévu
Hagondange	lotissement Le Temple II	50	fait
	rue Heimburger	20	prévu
	Les Terrasses du stade	23	en cours
	immeuble Acore	16	en cours
	rue Wilson	16	fait
	Groupe ICF	90	prévu avec Logiest
	Maison - Goethe	2	fait
	rue Colonel Fabien	6	fait
Talange	Les Usènes	500	Prévu (1ère tranche)
	76 Grande Rue	15	fait
	118 rue Metz	12	fait
	1 rue Colonel Fabien	6	fait
	96 Grande Rue	9	fait
	55 rue de l'Usine	16	fait
	Jacques Prévert	107	bouclage en cours
	Jacques Prévert	16	en cours
	Lotissement Prévert	26	en cours
Mondelange	Secteur des Saules	16	fait
	rue Amnéville	15	fait
	Avenue de l'Europe	1	fait
	rue de Boussange	40	prévu
	rue de Metz	15	en cours

- **Le PLH de la Communauté de Communes de Maizières-les-Metz** n'a pas été mené à bien du fait de la non obligation d'en avoir un au regard de la taille de la Communauté. Cependant, le programme d'actions était organisé autour de 4 axes d'intervention :

  - *Relancer la requalification du parc ancien :*
    - *campagne communautaire de ravalement de façades (2006-2008, 2009-2012), OPAH (2007-2010)*
    - *réflexion sur les copropriétés fragilisées de Maizières les Metz*
  - *Développer une offre diversifiée et favoriser la mixité sociale :*
    - *mettre en œuvre une politique foncière efficace*
    - *développer une offre nouvelle de locatif social pour jeunes ménages*
    - *étudier la faisabilité de petites zones d'habitat*
  - *Maîtriser le devenir du parc locatif social existant :*
    - *aide à la définition d'une stratégie patrimoniale*
  - *Faire vivre une politique de l'habitat*
    - *réunions formation-information en direction des élus autour de questions d'urbanisme réglementaire, droit de préemption urbain, ZAD, montage foncier des opérations*
    - *aide aux communes pour la révision de leur PLU*
    - *dispositif d'aide à la maîtrise d'ouvrage et d'animation*

  Les actions proposées

  ⇒ *Poursuivre la campagne de ravalement de façades communautaire*
  ⇒ *Poursuivre et adapter les démarches d'amélioration de l'habitat sur les centres anciens et l'habitat existant*
  ⇒ *Poursuivre les actions en direction des personnes âgées*
  ⇒ *Requalifier les logements et bâtiments communaux*
  ⇒ *Mettre en place une étude sur les copropriétés*
  ⇒ *Mettre en œuvre une politique foncière efficace*
  ⇒ *Développer une offre nouvelle de logements à coûts maîtrisés pour les jeunes ménages*
  ⇒ *Appui à la réflexion sur les petites zones d'habitat anticipées à long terme*
  ⇒ *Aide aux communes pour comprendre et maîtriser l'urbanisme réglementaire*
  ⇒ *Poursuivre la démarche d'observatoire de l'habitat*

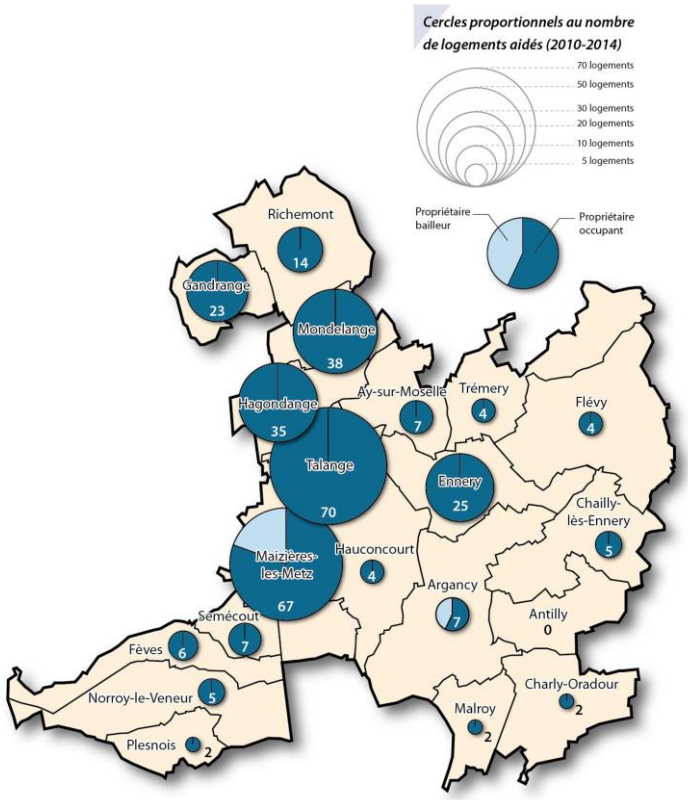
La Communauté de communes s'est engagée sur trois axes : la valorisation du parc ancien, la lutte contre les consommations énergétiques, l'habitat séniors et a mis en place son observatoire de l'Habitat.

b) Un engagement d'actions volontaristes en faveur de l'habitat ancien privé porté aujourd'hui par la Communauté de Communes des Rives de Moselle

Depuis de nombreuses années, le territoire de la Communauté de Communes a mené des actions en faveur de l'habitat ancien privé, soit de manière organisée, sur l'ancienne Communauté de Communes de Maizières-les-Metz, soit diffuse sur celle du Sillon Mosellan.
Ainsi, entre 2007 et 2010, la Communauté de Communes de Maizières-les-Metz s'est engagée dans une première OPAH. Par la suite, un PIG précarité énergétique (cadre habiter Mieux) a été mis en œuvre de 2011 à 2014. Depuis 2014, ce PIG a été étendu à Rives de Moselle.

Ce processus de modernisation et récupération du parc ancien a eu des effets importants. C'est dans ce sens que la Communauté de Communes a mené une étude visant à traduire l'intérêt de poursuivre une action de type OPAH sur son territoire. Aujourd'hui elle s'est engagée pour les 3 années à venir dans une OPAH multi thématiques.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Nombre de logements aidés par l'ANAH entre 2010 et 2014



Ainsi, entre 2004 et 2014, selon les données de l'observatoire de l'habitat (AGURAM), 687 logements de propriétaires occupants ont été améliorés, soit un rythme de 60/70 par an sur la Communauté de Communes. Parallèlement 150 logements locatifs ont été améliorés dont une partie vacante, remise sur le marché locatif à un rythme de 15 par an seulement.
Les données de l'ANAH sur la période 2010-2014 font état de 320 logements améliorés, relevant principalement de propriétaires occupants une situation normale au regard de l'évolution des aides de l'ANAH. Ainsi plus de 1/3 des aides mobilisées l'ont été au cours des 5 dernières années, dont 84% dans les villes comme le montre la carte. Gandrange et Ennery ont connu également de nombreuses demandes. Le nombre de dossiers est plus limité dans les communes rurales.

Aides de l'ANAH engagées sur le territoire entre 2010 et 2014

Périmètres	Propriétaires occupants	Dont travaux d'économie d'énergie prop. occup.	Propriétaires bailleurs	Total logements subventionnés
Antilly	0	0	0	0
Argancy	4	2	3	7
Ay-sur-Moselle	7	4	0	7
Chailly-lès-Ennery	5	1	0	5
Charly-Oradour	2	1	0	2
Ennery	25	13	0	25
Fèves	6	1	0	6
Flévy	4	0	0	4
Gandrange	23	10	0	23
Hagondange	35	12	0	35
Hauconcourt	4	0	0	4
Maizières-lès-Metz	54	21	13	67
Malroy	2	1	0	2
Mondelange	38	25	0	38
Norroy-le-Veneur	5	3	0	5
Plesnois	2	0	0	2
Richemont	14	6	0	14
Semécourt	7	3	0	7
Talange	70	23	0	70
Trémery	4	1	0	4
CC RIVES DE MOSELLE	311	127	16	327
MOSELLE	3 796	1 409	851	4 647

Une action dopée par le dispositif d'aide communautaire

L'ancienne Communauté de Communes de Maizières-les-Metz, en lien avec l'action « Habiter Mieux », a réalisé une **thermographie aérienne** afin de mettre en évidence le niveau de consommation énergétique et les secteurs d'interventions à prévoir. Un dispositif d'aides a été mis en œuvre afin d'aider les particuliers désireux de s'engager dans une démarche de travaux (remplacement des chaudières, isolation des toitures, énergies renouvelables, ravalement des façades, isolation thermique extérieure et réfection des menuiseries extérieures).

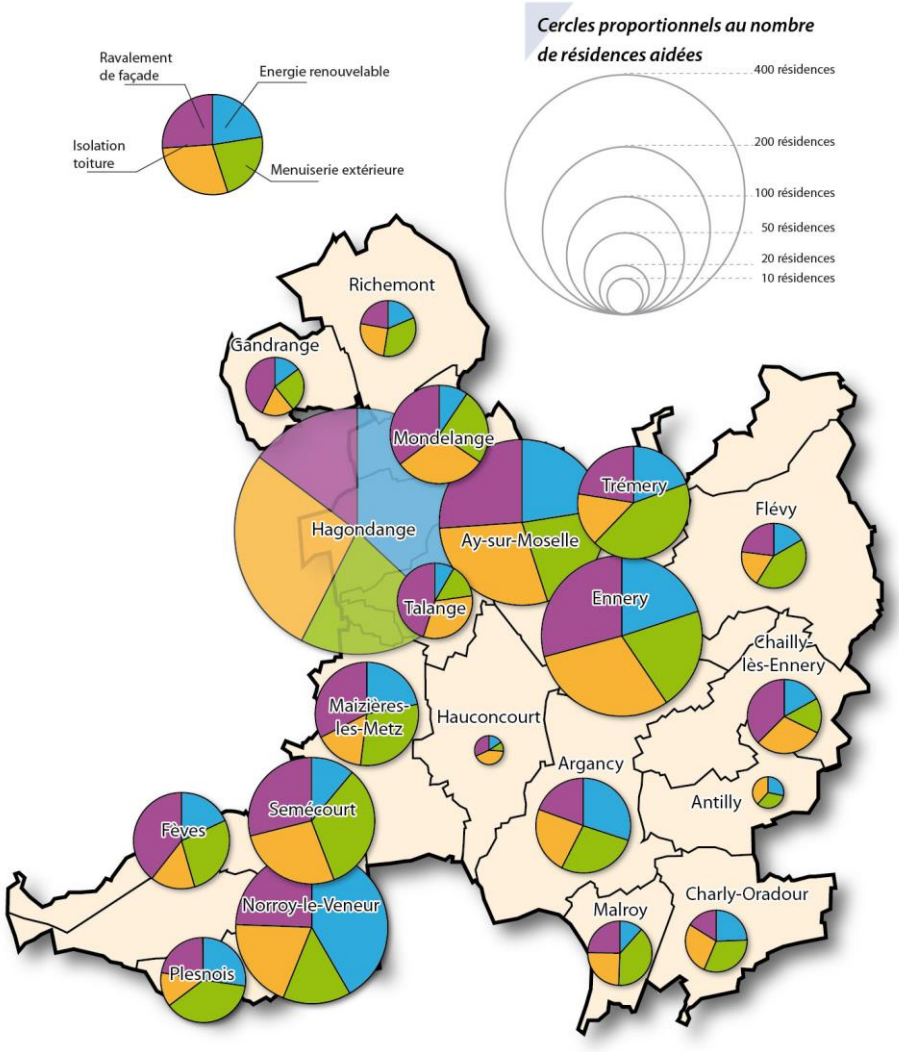
Un travail de sensibilisation a été engagé dans toutes les communes pour mobiliser l'ensemble des propriétaires intéressés, sans réglementation au regard des ressources.

Suite à la fusion des deux Communautés de Communes ce dispositif a été étendu.

Ainsi, selon les données de la Communauté de Communes, entre 2006 et 2015, 1785 aides ont été distribuées selon :

- Énergie renouvelable : 652 – 36%
- Menuiserie extérieure : 405 – 23%
- Isolation toiture : 263 – 15%
- Ravalement façades : 455 – 26%

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les aides communautaires en faveur du parc privé de 2006 à 2015



Source : Données CCRM

Mars 2015

CCRM : Les aides communautaires en faveur du parc privé de 2006 à 2015

	Nombre de résidences de 2006 à 2015									
	Energies renouvelables		Menuiseries extérieures		Isolation toiture		Ravalement de façade		TOTAL	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Hagondange	223	*34,2*	77	*19,0*	67	*25,5*	63	*13,5*	430	*24,1*
Maizières les Metz	25	*3,8*	21	*5,2*	7	*2,7*	26	*5,6*	79	*4,4*
Pôles Urbains d'équilibre	**248**	***38,0***	**98**	***24,2***	**74**	***28,1***	**89**	***19,1***	**509**	***28,5***
Mondelange	11	*1,7*	18	*4,4*	14	*5,3*	29	*6,2*	72	*4,0*
Talange	6	*0,9*	6	*1,5*	9	*3,4*	22	*4,7*	43	*2,4*
Centres urbains de services	**17**	***2,6***	**24**	***5,9***	**23**	***8,7***	**51**	***11,0***	**115**	***6,4***
Ennery	56	*8,6*	36	*8,9*	34	*12,9*	58	*12,5*	184	*10,3*
Richemont	7	*1,1*	8	*2,0*	4	*1,5*	6	*1,3*	25	*1,4*
Ay sur Moselle	66	*10,1*	41	*10,1*	34	*12,9*	54	*11,6*	195	*10,9*
Gandrange	6	*0,9*	6	*1,5*	3	*1,1*	12	*2,6*	27	*1,5*
Norroy le Veneur	92	*14,1*	20	*4,9*	17	*6,5*	38	*8,2*	167	*9,4*
Trémery	28	*4,3*	38	*9,4*	9	*3,4*	23	*4,9*	98	*5,5*
Semécourt	21	*3,2*	38	*9,4*	20	*7,6*	38	*8,2*	117	*6,6*
Pôles relais et de proximité	**276**	***42,3***	**187**	***46,2***	**121**	***46,0***	**229**	***49,2***	**813**	***45,5***
Antilly	4	*0,6*	3	*0,7*	2	*0,8*	0	*0,0*	9	*0,5*
Argancy	29	*4,4*	16	*4,0*	9	*3,4*	13	*2,8*	67	*3,8*
Hauconcourt	2	*0,3*	1	*0,2*	2	*0,8*	3	*0,6*	8	*0,4*
Chailly-lès-Ennery	11	*1,7*	6	*1,5*	8	*3,0*	17	*3,7*	42	*2,4*
Charly-Oradour	11	*1,7*	9	*2,2*	5	*1,9*	5	*1,1*	30	*0,2*
Fèves	18	*2,8*	17	*4,2*	6	*2,3*	28	*6,0*	69	*3,9*
Flévy	9	*1,4*	14	*3,5*	4	*1,5*	9	*1,9*	36	*2,0*
Malroy	6	*0,9*	12	*3,0*	5	*1,9*	9	*1,9*	32	*1,8*
Plesnois	21	*3,2*	18	*4,4*	4	*1,5*	12	*2,6*	55	*3,1*
Communes rurales	**111**	***17,0***	**96**	***23,7***	**45**	***17,1***	**96**	***20,6***	**348**	***19,5***
CC Rives de Moselle	**652**	***100***	**405**	***100***	**263**	***100***	**465**	***100***	**1785**	***100***

Sources Données CCRM

L'ensemble des communes en ont bénéficié et font état de l'intérêt du dispositif. Dans ce sens, les villes, raccrochées dernièrement au dispositif ont mobilisé le 1/3 des aides attribuées. Les pôles relais et de proximité, de leur coté en ont mobilisé 45%. Les effets dans les communes de Ennery, Trémery, Ay-sur-Moselle et Norroy-le-Veneur en sont de parfaites illustrations. Les communes rurales sont également concernées (environ 50 à 60 dossiers), excepté à Antilly et Hauconcourt où la mobilisation n'a pas dépassé les 10 dossiers.
Néanmoins même s'il faut préciser que certains propriétaires ont cumulé plusieurs aides, traduisant que l'impact du dispositif est réel et apprécié. De plus, dans de nombreux cas, ces aides s'ajoutaient à celles de l'ANAH.

Cette action s'inscrit pleinement dans la dynamique impulsée par la DREAL et la Région Lorraine pour renforcer l'efficacité énergétique. Une étude a été lancée dans ce sens à l'échelle de la Lorraine pour mieux connaître et territorialiser les besoins en rénovation énergétique, sensibiliser les particuliers et faciliter les demandes de travaux à travers un accompagnement adapté.

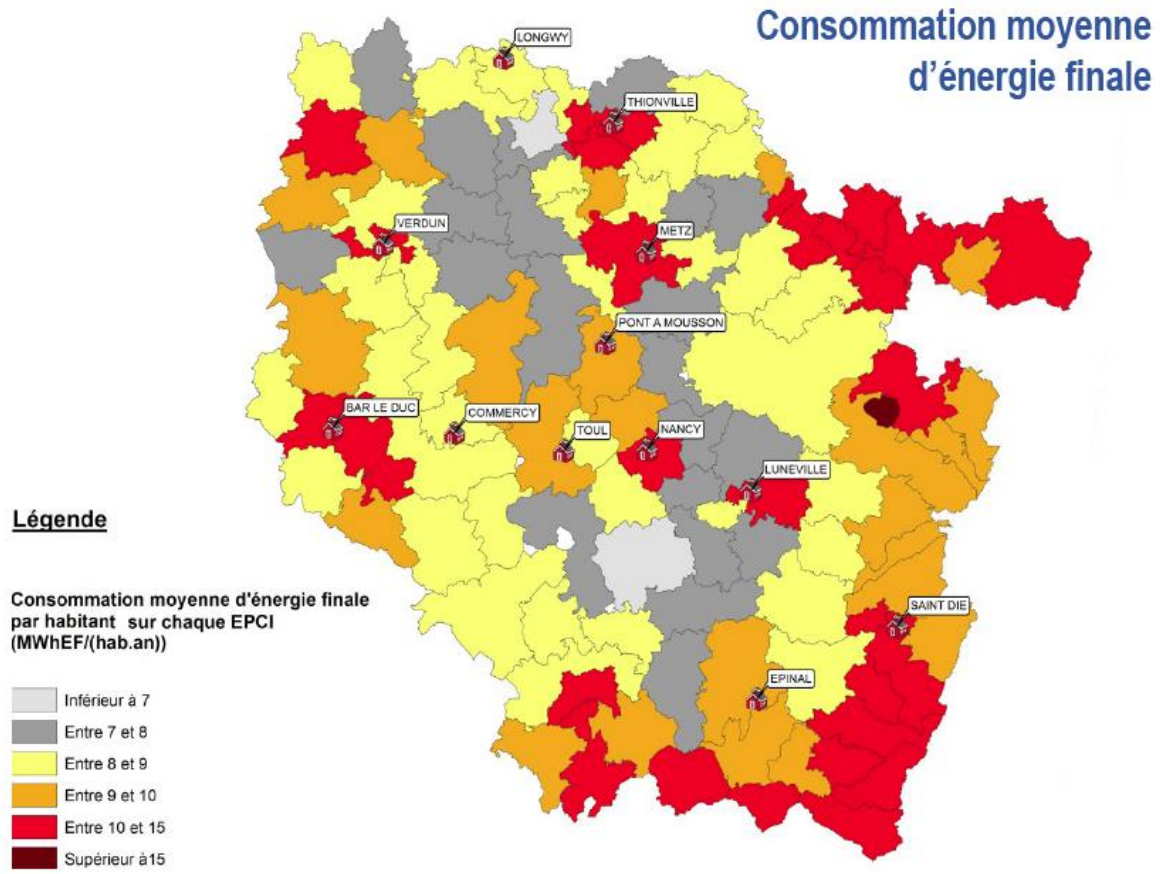
Ainsi, il faut souligner que cette approche faite par la DREAL Lorraine, sur la lutte contre les consommations d'énergie et la promotion des Energies Renouvelables, a mis en avant :

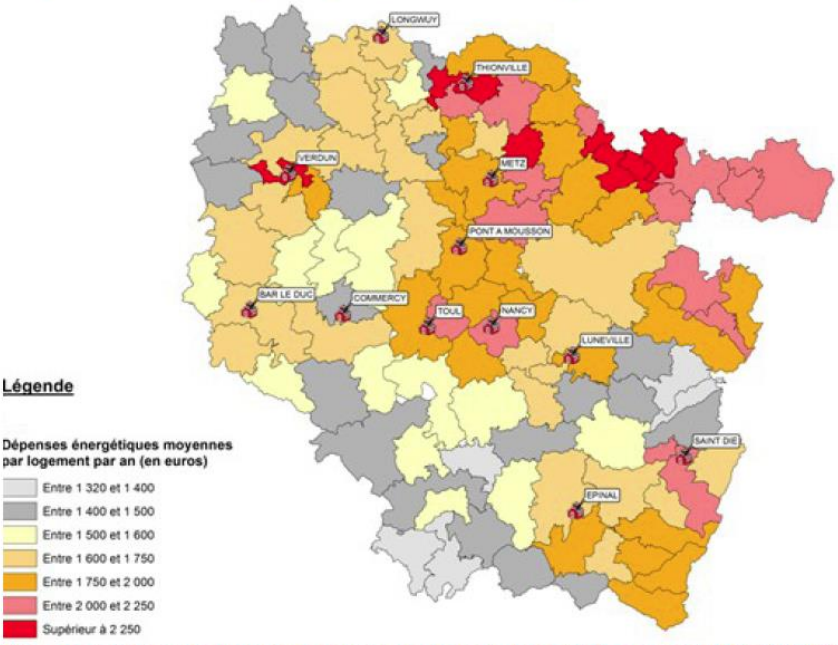
- Une consommation unitaire d'énergie primaire moyenne de 271 KWHEP/m^2/an, une situation qui situe Rives de Moselle dans le haut du tableau des EPCI lorrains (compris entre 270 et 352)
- Une facture énergétique moyenne des ménages, qui s'élève à 1 732€/logement contre 2110€/logement pour le département
- Une énergie principale pour le chauffage qui repose principalement sur le gaz

	Rives de Moselle	Moselle
gaz	76%	53%
électricité	11%	21%
fioul	10%	14%
bois	3%	7%

Enfin, il faut souligner que les bailleurs sociaux de leurs coté ont engagé des programmes de réhabilitation de leur parc tels que prévus dans leurs Plans Stratégiques de patrimoine. Cependant aucune opération ciblée sur un quartier n'a été mis en œuvre.

Une action à poursuivre





Dépenses énergétiques moyennes par logement et par an sur chaque EPCI - Sources : INSEE 2008, MAJIC 2007 – modèle CALOR pour la DREAL Lorraine, d'après les données de l'Observatoire Régional de l'Energie de Lorraine (OREL) - ARTELIA Climat Energie/ LA CALADE

c) La mise en œuvre d'une politique d'habitat en direction des « séniors »

L'ancienne Communauté de Communes de Maizières-les-Metz a souhaité anticiper la question du vieillissement de sa population. Elle avait organisé, dans le cadre de son OPAH, le dispositif Habiter Mieux, puis le PIG, une action visant le maintien à domicile en aidant à l'amélioration et adaptation des logements des personnes âgées. Cependant, elle a souhaité aller plus loin en s'engageant dans la réalisation de programmes de logements pour les seniors. Ces logements communautaires ou communaux sont adaptés aux contraintes du vieillissement (accessibilité, circulation en fauteuil roulant, volets électriques, salle d'eau et douche adaptées) et réalisés dans un environnement spécifique (centre village, proximité de lieux d'animation, de commerces ou services…). Ces logements sont conventionnés, financés avec l'aide de l'Etat et font bénéficier de l'aide APL aux locataires.
A ce jour : 53 logements sont réalisés et livrés (Argancy : 8 logements, Ay-sur-Moselle : 9, Chailly-les-Ennery : 4, Fèves : 10, Norroy-le-Veneur : 4, Plesnois : 8, Semecourt : 4, Ennery : 6) et un programme de 33 pavillons est en cours sur Maizières-les-Metz.
Par ailleurs, la Communauté de Communes a réalisée 2 établissements spécialisés (la maison de retraite à Maizières-les-Metz et l'unité de vie d'Ennery) dont elle a confié la gestion à l'association AMAPA.
Ce parc est construit et suivi par la Communauté de Communes. La gestion locative est assurée par des agences immobilières (exemple : l'agence « Logane » à Maizières-les-Metz…).
Le parc « seniors » s'est également développé sur les communes du Sillon Mosellan, soit en direct par les communes (exemple : Richemont : 28 pavillons en cours….), soit par l'intermédiaire de bailleurs sociaux (exemple : Hagondange, Mondelange, Talange, Gandrange…), ou privés. Des structures spécialisées ont été réalisées (Gandrange).

Une anticipation des besoins liés au vieillissement en cours.

d) La réalisation d'une étude stratégique foncière sur le territoire de la Communauté de Communes de Maizières-les-Metz

La Communauté de Communes de Maizières-les-Metz a engagé une étude stratégique foncière en lien avec l'EPFL en 2010. Au terme des rencontres avec les élus, plusieurs critères de choix de secteur ont été retenus à partir :

- Du rayonnement du projet sur le territoire communautaire ;
- La taille de l'opération ;
- La complexité du foncier ;
- Le positionnement dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, ilots délaissé…) ;
- La maturation du projet ;

Cette étude a permis de définir les sites de développement des communes. Plusieurs secteurs priorisés ont été supports de projets sans l'intervention de l'EPFL. Sur certains des opérations ont été réalisées par des privés ou les communes en lien avec une société d'aménagement (exemple : ZAC des Begnennes, lotissement à Fèves, lotissement à Maizières-les-Metz, à Plesnois, bâti à Argancy…). D'autres sont aujourd'hui prévues pour des opérations à venir (exemple : Ay-sur-Moselle, Malroy…).
De fait, si la Communauté de Communes de Maizières-les-Metz avait élaboré une convention cadre, aucune commune n'a mobilisé de foncier avec l'aide de l'EPFL pour de l'habitat. Certaines d'entre elles en ont mobilisé en direct avec comme objectif de mener une opération (exemple : Trémery, Ay-sur-Moselle, Ennery…).
Cependant, il faut souligner que le travail mené dans les communes a permis de définir le développement à venir. En effet, souvent, les secteurs définis sont repris dans les documents d'urbanisme. **Néanmoins, aucune véritable stratégie foncière** n'a été mise en place.

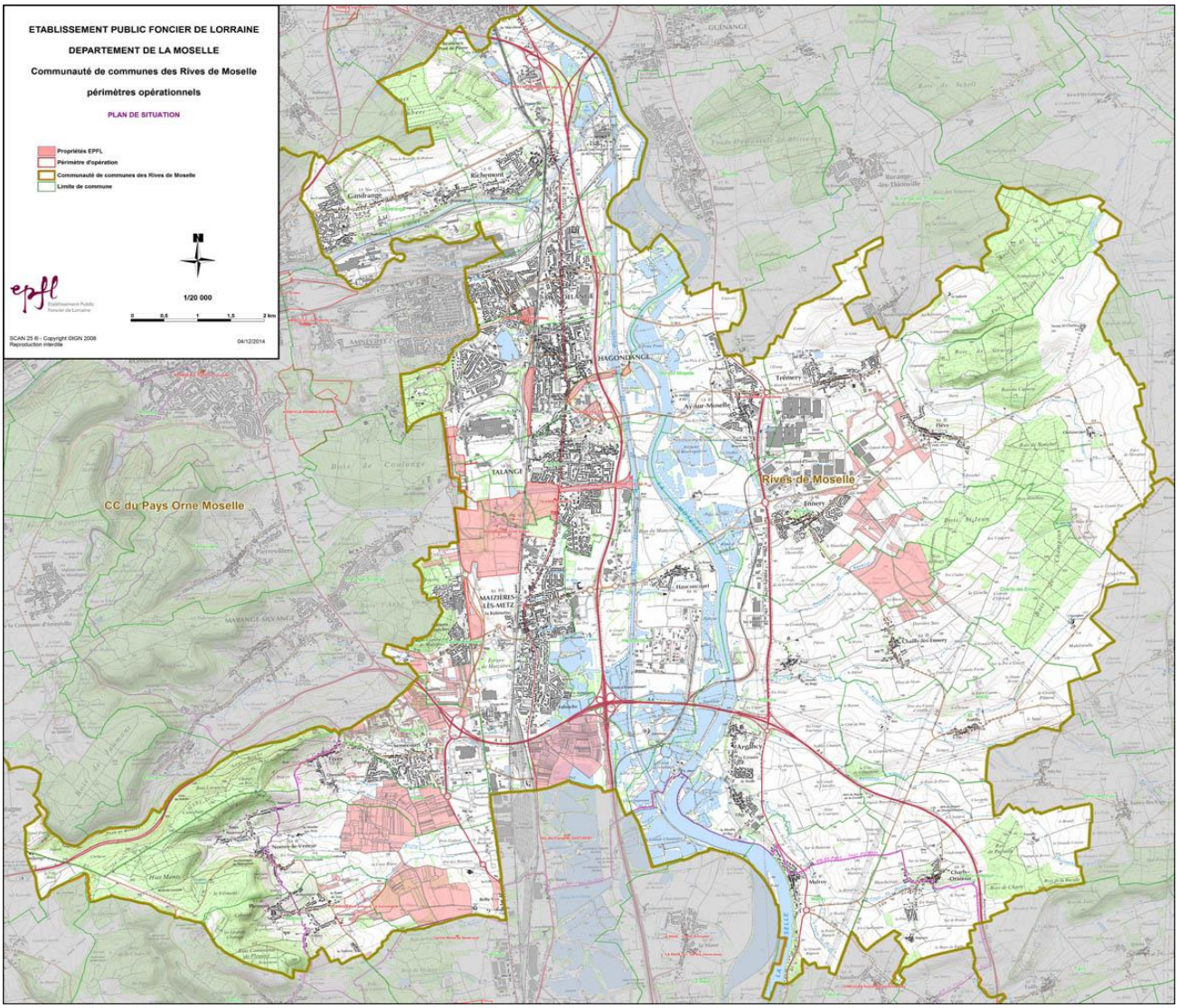
EPFL : Interventions sur la Communauté de Communes

Modalités d'intervention : Projets éligibles en fonction de :

- Densité des opérations ;
- Mixité sociale, article 55 de la loi SRU ;
- Mixité urbaine.

Sur le territoire de la Communauté de Communes :

- Une convention cadre avec l'ancienne Communauté de Communes de Maizières-les Metz a été élaborée en 2010.
  - Détermination des périmètres à enjeux.
  - Peu de sollicitation/acquisition et portage.
- Intervention en directe avec les communes du Sillon Mosellan
  - Site SACILOR : Hagondange, Talange, Maizières-les-Metz :
    > Opération de la Petite Barche à Maizières-les-Metz
    > ZAC les Usènes à Talange en lien avec la SEBL
    > Opération Grand Pré sur Hagondange.
  - Site Halberg / ALTIA à Mondelange : projet de reconversion en site résidentiel.
  - Site Mittal à Gandrange : projet habitat potentiel.
  - Site Portes de l'Orne : 550 ha, zone mixte intercommunautaire dont une partie destinée à l'habitat.



La communauté du Sillon Mosellan n'a pas mené une action à l'échelle communautaire laissant chaque commune organiser son développement en lien avec l'EPFL. Cependant peu de communes ont sollicité l'EPFL dans ce sens.

De plus, l'EPFL est propriétaire de la communauté de communes d'une surface de friches importante (exemple : sur les communes de Plesnois, Norroy-le-Veneur, Fèves, Semécourt, Maizières-les-Metz, Ennery) souvent à vocation économique.
Aujourd'hui la Communauté de Communes des Rives de Moselle, en lien avec l'EPFL, a **relancé une étude stratégique**.

Un besoin de définir une véritable stratégie foncière pour l'habitat, intégrant une réflexion sur le devenir du potentiel des friches.

e) La mise en place d'un observatoire de l'Habitat

La Communauté de communes de Maizières les Metz a mis en place un Observatoire de l'Habitat, confié à l'AGURAM (Agence d'urbanisme de l'Agglomération messine) afin d'avoir un regard sur l'évolution du parc de logement, du marché du logement et suivre l'adaptation de l'offre à la réalité des besoins. Cet Observatoire a été repris par la Communauté de communes.

Un besoin de suivre les évolutions en matière d'habitat.

Communauté de Communes Rives de Moselle

Synthèse territoriale et enjeux en matière d'habitat

Pôles urbains : Maizières-les-Metz et Hagondange

Situation actuelle

- Un développement démographique marqué depuis plus de 10 ans.
- Deux pôles d'emplois, industriels qui se diversifient et rayonnent fortement sur l'ensemble du territoire.
- Deux villes très accessibles, bien desservies, très bien équipées.
- Une présence de gares qui confortent leur attractivité.
- Une présence d'une population avec un niveau de revenu modeste plus importante, un certain vieillissement et une taille de ménage qui se réduit.
- Un fort développement ces dernières années dans le cadre d'opérations d'ensemble, sur Maizières-les-Metz, de lotissements sur Hagondange et de petits collectifs dans le tissu existant.
- Une offre foncière importante, peu accessible à l'ensemble des ménages, des produits chers, des loyers élevés.
- Une diversité d'offre de logements mais un parc ancien, plus toujours attractif et adapté aux besoins.
- Deux villes qui ont développé leur offre de logements sociaux et répondent à leurs obligations SRU.
- Une présence de friches urbaines encore importantes
- Des programmes de réhabilitation du parc social engagés et à poursuivre (ex : quartier Kennedy à Maizières-les-Metz) et une valorisation urbaine de la cité sur Hagondange.
- Une évolution de la vacance, des situations d'inconforts notamment dans le parc ancien.
- Un délaissement du parc ancien peu confortable et une présence de copropriétés fragiles.
- Une présence d'une offre d'accueil spécifique (structures pour personnes âgées, publics en difficulté…).

Principaux enjeux

- Une organisation du développement à assurer.
- Une dynamique résidentielle à organiser dans une stratégie foncière intégrant les friches.
- Une valorisation urbaine et de l'habitat à poursuivre.
- Une diversité de l'habitat à renforcer avec la production de logements plus accessibles.
- Une nécessité de récupérer de la vacance.
- Un besoin de repérer et suivre les situations d'habitat indigne et les copropriétés fragilisées.
- Une organisation des systèmes d'accueil spécifiques à conforter.
- Une valorisation du quartier Kennedy à assurer sur Maizières-les-Metz.

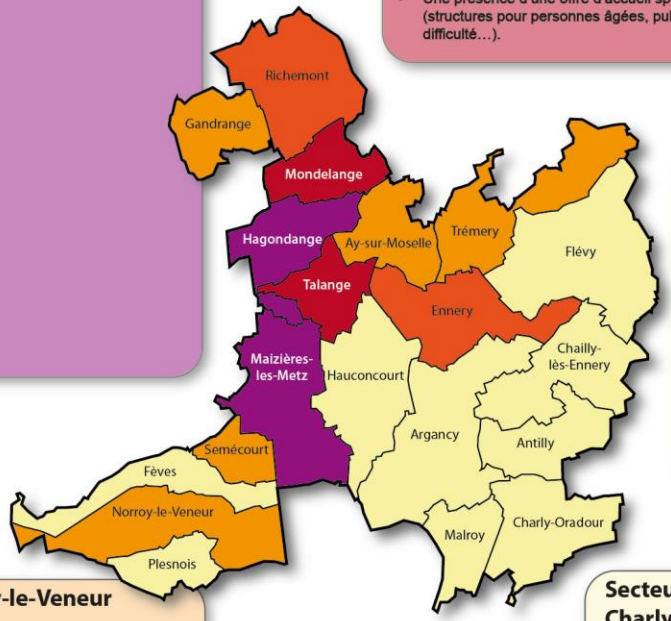
Centres urbains : Mondelange et Talange

Situation actuelle

- Deux villes intermédiaires qui se développent, diversifient leur offre d'emplois et confortent leurs niveaux d'équipements.
- Un développement organisé dans le cadre de petits collectifs et en individuel dans le tissu existant.
- Un potentiel de développement limité sur Mondelange.
- Une présence de friches urbaines à mobiliser.
- Un développement du parc locatif.
- Une diversité de l'habitat, mais une difficulté de développer le parc social sur Mondelange qui ne lui permet pas de répondre à son obligation SRU (manque 222 logements).
- Des programmes de réhabilitation du parc social engagés mais la présence d'un quartier peu valorisé à Talange (Le Breuil).
- Une petite augmentation de la vacance.
- Un délaissement du parc ancien peu confortable et une présence de copropriétés fragiles.
- Une présence d'une offre d'accueil spécifique (structures pour personnes âgées, publics en difficulté…).

Principaux enjeux

- Une organisation du développement à assurer.
- Une dynamique résidentielle à organiser dans une stratégie foncière intégrant les friches.
- Une valorisation urbaine et de l'habitat à poursuivre.
- Une diversité de l'habitat à renforcer avec la production de logements plus accessibles.
- Une nécessité de récupérer de la vacance.
- Un besoin de repérer et suivre les situations d'habitat indigne et les copropriétés fragilisées.
- Une organisation des systèmes d'accueil spécifiques à conforter.
- Une valorisation du quartier Kennedy à assurer sur Maizières-les-Metz.



Pôles relais : Ennery et Richemont

Situation actuelle

- Deux communes qui connaissent un développement de leur population, non négligeable.
- Ennery, commune qui connait un développement résidentiel important, en lien avec le pôle d'emploi PSA et qui conforte son offre urbaine – Richemont commune qui renforce son offre de services et d'équipements.
- Deux communes supports d'un développement de l'habitat dans une opération ZAC à Ennery, en collectif et en lotissement sur Richemont.
- Un développement plus limité du parc locatif, notamment social.
- Une valorisation des centres bourgs et de l'habitat ancien.
- Un développement de l'offre pour les séniors.

Principaux enjeux

- Une organisation du développement, à mener à bien dans les projets en cours.
- Une valorisation du parc ancien, à poursuivre
- Une diversité de l'habitat à organiser.
- Une offre de commerces et services à conforter.

Pôles de proximité : Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur Semécourt, Trémery

Situation actuelle

- Des communes qui se développent de manière régulière.
- Des communes qui ont connu un développement de l'emploi sur les zones d'activités proches.
- Un développement accompagné d'actions visant à renforcer l'offre de services à la population.
- Des communes attractives qui ont valorisé leurs centres bourgs, développer les équipements.
- Une organisation du développement dans des opérations de taille variable, en petits collectif et dans le cadre de lotissements.
- Un potentiel de développement et une présence de friches sur Gandrange.
- Une petite diversité de l'habitat, mais un développement limité de l'offre sociale dans des projets séniors.
- Une valorisation du parc ancien.

Principaux enjeux

- Une organisation du développement à assurer.
- Une diversité de l'habitat à conforter.
- Un développement du locatif à renforcer.
- Un traitement du parc ancien à poursuivre.
- Une offre de commerces et services à conforter.

Secteur rural : Antilly, Argancy, Flévy, Malroy, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Fèves, Plesnois, Hauconcourt

Situation actuelle

- Des communes dynamiques et attractives, qui se développent de manière régulière.
- Un niveau d'offre urbaine plus limitée.
- Un développement résidentiel régulier, qui s'accentue dans des opérations de taille variable, des lotissements pouvant atteindre 50 à 60 lots, portées par des privés.
- Une pression foncière importante.
- Une faible diversité de l'habitat.
- Un parc social limité correspondant aux produits séniors.
- Des prix en accession de moins en moins abordable aux ménages avec des revenus moyens.
- Un potentiel de bâti ancien peu performant au niveau énergétique.

Principaux enjeux

- Une organisation du développement à assurer.
- Une diversité de l'habitat à conforter.
- Un traitement du parc ancien à poursuivre.

Juin 2015

25 - Synthèse territoriale et enjeux en matière d'habitat

Situation actuelle	Principaux enjeux
Pôles urbains : Maizières-les-Metz et Hagondange	
• Un développement démographique marqué depuis plus de 10 ans. • Deux pôles d'emplois, industriels qui se diversifient et rayonnent fortement sur l'ensemble du territoire ; • Deux villes très accessibles, bien desservies, très bien équipées. • Une présence de gares qui confortent leur attractivité ; • Une présence d'une population avec un niveau de revenu modeste plus importante, un certain vieillissement et une taille de ménage qui se réduit ; • Un fort développement ces dernières années dans le cadre d'opérations d'ensemble, sur Maizières-les-Metz, de lotissements sur Hagondange et de petits collectifs dans le tissu existant ; • Une offre foncière importante, peu accessible à l'ensemble des ménages, des produits chers, des loyers élevés ; • Une diversité d'offre de logements mais un parc ancien, plus toujours attractif et adapté aux besoins ; • Deux villes qui ont développé leur offre de logements sociaux et répondent à leurs obligations SRU ; • Une présence de friches urbaines encore importantes ; • Des programmes de réhabilitation du parc social engagés et à poursuivre (ex : quartier Kennedy à Maizières-les-Metz) et une valorisation urbaine de la cité sur Hagondange • Une évolution de la vacance, des situations d'inconforts notamment dans le parc ancien, • Un délaissement du parc ancien peu confortable et une présence de copropriétés fragiles ; • Une présence d'une offre d'accueil spécifique (structures pour personnes âgées, publics en difficulté…)	• Une organisation du développement à assurer • Une dynamique résidentielle à organiser dans une stratégie foncière intégrant les friches; • Une valorisation urbaine et de l'habitat à poursuivre ; • Une diversité de l'habitat à renforcer avec la production de logements plus accessibles ; • Une nécessité de récupérer de la vacance ; • Un besoin de repérer et suivre les situations d'habitat indigne et les copropriétés fragilisées ; • Une organisation des systèmes d'accueil spécifiques à conforter ; • Une valorisation du quartier Kennedy à assurer sur Maizières-les-Metz.
Centres urbains : Mondelange et Talange	
• Deux villes intermédiaires qui se développent, diversifient leur offre d'emplois et confortent leurs niveaux d'équipements ; • Un développement organisé dans le cadre de petits collectifs et en individuel dans le tissu existant; • Un potentiel de développement limité sur Mondelange ; • Une présence de friches urbaines à mobiliser ; • Un développement du parc locatif, • Une diversité de l'habitat, mais une difficulté de développer le parc social sur Mondelange qui ne lui permet pas de répondre à son obligation SRU (manque 222 logements) ; • Des programmes de réhabilitation du parc social engagés mais la présence d'un quartier peu valorisé à Talange (Le Breuil) ; • Une petite augmentation de la vacance ; • Un délaissement du parc ancien peu confortable et une présence de copropriétés fragiles ; • Une présence d'une offre d'accueil spécifique (structures pour personnes âgées, publics en difficulté…)	• Une organisation du développement à organiser dans le cadre d'une stratégie foncière à 10 ans sur Mondelange et d'une ZAC sur Talange; • Un besoin de poursuivre le développement du parc social, notamment sur Mondelange et de mutualiser les objectifs avec les autres communes ; • Une diversité de l'habitat à renforcer ; • Un besoin de repérer et suivre les situations d'habitat indigne et quelques copropriétés fragiles ; • Une valorisation du parc ancien et une récupération de la vacance, à poursuivre ; • La modernisation de l'ensemble du parc social et la valorisation du quartier du Breuil ;
Pôles relais : Ennery et Richemont	
• Deux communes qui connaissent un développement de leur population, non négligeable ; • Ennery, commune qui connait un développement résidentiel important, en lien avec le pôle d'emploi PSA et qui conforte son offre urbaine – Richemont commune qui renforce son offre de services et d'équipements ; • Deux communes supports d'un développement de l'habitat dans une opération ZAC à Ennery, en collectif et en lotissement sur Richemont ; • Un développement plus limité du parc locatif, notamment social ; • Une valorisation des centres bourgs et de l'habitat ancien ; • Un développement de l'offre pour les séniors ;	• Une organisation du développement, à mener à bien dans les projets en cours ; • Une valorisation du parc ancien, à poursuivre • Une diversité de l'habitat à organiser ; • Une offre de commerces et services à conforter

Pôles de proximité : Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt, Trémery	
• Des communes qui se développent de manière régulière ; • Des communes qui ont connu un développement de l'emploi sur les zones d'activités proches ; • Un développement accompagné d'actions visant à renforcer l'offre de services à la population ; • Des communes attractives qui ont valorisé leurs centres bourgs, développer les équipements ; • Une organisation du développement dans des opérations de taille variable, en petits collectif et dans le cadre de lotissements ; • Un potentiel de développement et une présence de friches sur Gandrange ; • Une petite diversité de l'habitat, mais un développement limité de l'offre sociale dans des projets séniors ; • Une valorisation du parc ancien,	• Une organisation du développement à assurer ; • Une diversité de l'habitat à conforter ; • Un développement du locatif à renforcer ; • Un traitement du parc ancien à poursuivre ; • Une offre de commerces et services à conforter
Secteur rural : Antilly, Argancy, Flévy, Malroy, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Fèves, Plesnois, Hauconcourt	
• Des communes dynamiques et attractives, qui se développent de manière régulière, • Un niveau d'offre urbaine plus limitée. • Un développement résidentiel régulier, qui s'accentue dans des opérations de taille variable, des lotissements pouvant atteindre 50 à 60 lots, portées par des privés ; • Une pression foncière importante ; • Une faible diversité de l'habitat ; • Un parc social limité correspondant aux produits séniors ; • Des prix en accession de moins en moins abordable aux ménages avec des revenus moyens ; • Un potentiel de bâti ancien peu performant au niveau énergétique ;	• Une organisation du développement à assurer ; • Une diversité de l'habitat à conforter ; • Un traitement du parc ancien à poursuivre ;

III Les enjeux en matière d'habitat

31 - Définir des objectifs de développement de l'habitat

a) Des besoins en logements encore importants

Entre 2003 et 2013, selon les données sur la construction, 3900 logements commencés ont été réalisés sur la Communauté de communes, soit un rythme de 350/360 logements par an environ.
L'analyse de l'évolution du parc de résidences principales sur cette période, selon les données Filocom, montre que les 3500 résidences principales supplémentaires ont permis de répondre aux besoins liés au :

- **Desserrement des ménages**
  - Population ménages 2003 : 47782
  - Taille des ménages 2013 : 2,43
  - Résidences principales 2003 : 18354

  Soit 1309 résidences principales nécessaires pour répondre au desserrement - 37% des résidences principales, supplémentaires.
- **Renouvellement du parc de logements** de l'ordre de 1% du parc de logements d'avant 1915, soit environ 200 logements – 3% des résidences principales supplémentaires.
- **Croissance démographique** : 2000 logements (180 par an) - 57% des résidences principales supplémentaires.

Mais sur la période, la variation du parc existant entre l'évolution du nombre de logements vacants (+ 324) et de l'évolution du nombre de résidences secondaires (146 résidences récupérées), correspond à 450/480 logements;
Par conséquent, en final le besoin de logements à produire s'élevait à 3400/3500 logements, seulement, soit 300/320 par an.

Les objectifs de développement du parc de logements estimés pour les 10 années à venir

Les données du SCOTAM font état d'un objectif de 20 000 habitants supplémentaires d'ici 2032. Pour y répondre, un objectif de production de 30 000 nouveaux logements, dont environ **3700 logements supplémentaires sur la Communauté de Communes des Rives de Moselle, d'ici 2032 environ 210/220 par an : 1300/1400 pour les 6 ans du PLH**, sur la Communauté de communes décliné, selon 2 hypothèses :
- **Hypothèse basse** : 3400 logements d'ici 2032, soit : 180/200 logements par an : 1100/ 1200 pour les 6 ans du PLH ;
- **Hypothèse haute** : 4000 logements d'ici 2032, soit : 230/ 240 logements par an : 1400/1500 pour les 6 ans du PLH.

Les données relatives à **l'étude réalisée par l'Insee, pour la « DREAL Lorraine »**, sur les perspectives de développement démographiques sur l'aire du SCOTAM, font état d'une évolution de population de 374 322 en 2014 à 375 639 en 2030 soit environ 1300 habitants supplémentaires seulement. Pour la communauté de communes, l'évolution est estimée à 750 habitants sur la même période.

Les objectifs de développement du parc de logements estimés pour les 10 années à venir du PLH, vont dépendre de plusieurs paramètres :
- **L'évolution économique** à travers le développement de l'offre d'emplois dans les zones d'activités et les secteurs des services et du commerce…, va continuer d'être stable, limitant ainsi l'impact sur le besoin de logements à venir. N'oublions pas, que,

malgré les efforts faits par la collectivité, le territoire reste caractérisé par la stabilité de son niveau d'emploi et par sa dépendance à l'évolution de l'emploi frontalier;

- **Les besoins liés au renouvellement** vont continuer au rythme des années passées, à hauteur de 0.3% du parc de logements datant d'avant 1915**, par an, soit environ 80/100 logements (8 à 10 par an)** pour compenser le délaissement d'immeubles au vu de leur faible qualité et du niveau de vacance dans le parc;
- **Les besoins liés au desserrement** vont se poursuivre au rythme des années précédentes. Le SCOTAM, prévoit un taux de desserrement à hauteur de 2.12 personnes par ménages en 2032. Sur la communauté de communes, le rythme est encore élevé en 2013 (2.4), laissant présager un besoin non négligeable. La poursuite du desserrement au rythme des années précédentes, selon l'INSEE, traduirait une taille des ménages à environ, 2.27 en 2023 : soit un **besoin d'environ 1200/1300 logements (120 à 130 par an)**.
- **L'ambition de maintenir un niveau de croissance** à hauteur de celui du début des années 2010 (environ 0.7% par an), débouchant sur un besoin de logements d'environ 1500/1600 logements (150 à 160 par an, **ou l'adaptation à la projection de l'INSEE** qui porte sur 750/800 habitants de plus seulement. **Dans le premier cas, le besoin de logements pour y répondre s'élèverait à 1500/1600 unités (150/160 par an)** pour l'accueil de ménages, **dans le second, 250/300, seulement (25/30 par an)**.

De ce fait le besoin global de logements pour les 10 ans à venir s'élèverait :

- **<u>Premier cas</u> : 2800/3000 soit 280/300 par an, un rythme supérieur à la fourchette haute du SCOTAM**
  → Pour les 6 ans du PLH : 1700 à 1800
- **<u>Second cas</u> : 1700/1900, soit 170/ 190, par an**
  → Pour les 6 ans du PLH : 1000 à 1100

***Première question** : Au regard du ralentissement actuel de la construction (environ 180/200 logements commencés par an en moyenne, depuis 3 à 4 ans, des perspectives de croissance de la population de l'INSEE, à la baisse, la proposition de développement d'une offre de logements, sur les 10 années à venir, doit-elle porter sur l'hypothèse haute et ambitieuse du SCOTAM ou s'adapter à la réalité des besoins à venir et porter plutôt sur l'hypothèse basse, environ 180/200 logements par an?*

b) Un développement d'une offre de logements qui doit conforter l'armature urbaine du SCOTAM

Comme cela est mis en avant dans le SCOTAM, dans les années à venir, il sera important d'intégrer les préconisations du Grenelle de l'environnement. Celles-ci traduisent la nécessité d'engager un développement visant à :

- Consolider les pôles urbains, dans leur rayonnement local et leur rôle en termes d'emplois, d'équipements et de services et de la présence des gares ;
- Organiser le développement en privilégiant le renforcement des communes bien équipés et conforter les secteurs desservis par les transports ;
- Limiter l'étalement urbain ;

A l'échelle du SCOTAM, les **objectifs de développement sont définis par niveaux territoriaux selon l'armature définie** entre pôles urbains d'équilibre, centres urbains de services, pôles relais, pôles de proximité et secteur rural. Le tableau traduit la nécessité de d'affirmer le rôle des 2 premiers niveaux. En effet, au regard de ce qui s'est passé ces dernières années, il apparait que les **deux pôles urbains** qui représentaient 38% de la population, en 2000 n'en représentent toujours que 39% en 2014. De même, le poids des résidences principales des 2 pôles urbains, représente 41% du parc de la Communauté de communes, ils n'ont supporté que 34% de la construction, alors que l'objectif du SCOTAM porte sur 44% du poids de la construction. Une situation qui traduit à la fois, un rythme de développement inférieur à celui préconisé par le SCOTAM (60 à 70 logements contre

100/110) et un niveau de construction limité sur Hagondange ces dernières années. Au contraire, Maizières les Metz a connu un niveau de développement à hauteur de son poids de population et de ménages, au niveau de l'objectif SCOTAM.
Concernant **les centres urbains de services**, qui correspondent au ¼ de la population, le poids de la construction ne représente que 18%, contre les 29% préconisés par le SCOTAM. Cette situation relève de la commune de Mondelange qui a connu un niveau de développement de la construction deux fois moins élevé que son poids de population, du fait de ses faibles capacités de développement actuelles. Talange a connu un niveau de développement correspondant à son poids de population et un niveau de construction plus marqué. **De fait, les quatre villes n'ont supporté que 52% de la construction** des 5 dernières années, un niveau en dessous des préconisations du SCOTAM qui portent sur 75% de la production de logements. **Par contre les pôles relais** ont connu un développement un peu plus élevé au regard de leur situation (13% du poids de la construction pour des communes qui ne représentent que 8% de la population. Au contraire, **les communes rurales**, ont été support de 28% de la construction ces dernières années, pour un secteur qui représente 11% du poids de population. Une situation caractéristique d'un secteur qui a connu un rythme de développement soutenu : 40 à 50 logements par an.
A contrario, **les pôles de proximité** ont connu un faible niveau de développement, traduit par un poids de construction inférieur à celui préconisé par le SCOTAM.

CCRM : Ecart entre objectifs du SCOTAM et la réalité					
	Objectifs SCOT	Poids population 2000	Poids population 2014	Logements commencés 2010/2014	Poids des résidences principales
Hagondange	22	18	18	9	20
Maizières les Metz	22	20	21	25	21
Pôles Urbains d'équilibre	**44**	**38**	**39**	**34**	**41**
Mondelange	14	12	12	6	12
Talange	15	17	15	12	15
Centres urbains de services	**29**	**28**	**27**	**18**	**27**
Ennery et Richemont					
Pôles relais	**8**	**8**	**8**	**13**	**7**
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy Veneur, Semécourt, Trémery					
Pôles de proximité	**11**	**15**	**15**	**7**	**14**
Antilly, Argancy, Chailly les Ennery, Charly Oradour, Fèves Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois					
Communes rurales	**9**	**11**	**11**	**28**	**10**
CC Rives de Moselle	**101**	**100**	**100**	**100**	**100**

Au regard de ce qui s'est passé au cours des dernières années, sur la Communauté de communes et des objectifs du SCOTAM, un certain **nombre de décalages,** doivent être atténués. Pour cela l'organisation du développement devra permettre :

- **Assurer le recentrage du développement sur les pôles urbains** et **les centres urbains** par un renforcement du poids de la construction : prévoir 75% des objectifs de production, contre 52% seulement ces dernières années. Cela nécessite à la fois de maintenir le rythme de ces dernières années sur Maizières les Metz et Talange, mais surtout d'assurer **un rythme de construction plus soutenu sur Hagondange. Par contre la commune de Mondelange ne pourra pas réaliser dans les 10 premières années, les objectifs prévus par le SCOTAM** au regard de ses faibles capacités urbanisables à court et moyen termes. En effet, le rythme prévu pour les 6 années du PLH vont être de l'ordre de 10 à 15 logements par an, bien en deça des perspectives, du SCOTAM qui portent sur le double.
- **Définir les conditions pour permettre à la commune de Mondelange concernée par la loi SRU** et le rattrapage du nombre de logements sociaux d'atteindre le pourcentage de 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales en 2025**.** En 2013, le taux de logements sociaux représente seulement 11.6 % des résidences principales. L'objectif prévu pour la période triennale pour assurer ce rattrapage sur la période 2014/2016 correspond à 55 logements. Par la suite, la commune devra poursuivre ce développement**. En effet, l**e rattrapage porte sur 227 logements sociaux à produire d'ici 2025. L'évolution des exigences de la loi « SRU », **prévoit de multiplier par 5 les pénalités** dans la limite de 5% du budget de fonctionnement de la commune, en cas de carence dans la production prévue sur la période triennale en cours (55 logements).

De fait, la commune de Mondelange est confrontée à une double problématique liée à son évolution. D'une part, l'absence de foncier maîtrisé avait incité la commune à appliquer une règle de 30% de logements sociaux dans toute opération au-delà de 3 logements. Sur la période 2010 à 2014, elle a ainsi réalisé 19 logements sociaux, soit 30% des 60 logements commencés sur la période. De fait, pour réaliser 55 logements sociaux en 3 ans, ce sont environ 180 logements qui devaient être produits, soit 60 par an, son niveau de construction des 5 dernières années.

D'autre part, la commune **manque de foncier ou bâti rapidement mobilisable et urbanisable** pour assurer le développement d'une offre de logements. Les délais d'organisation d'un foncier urbanisable vont porter sur une dizaine d'années (temps nécessaire pour récupérer et aménager d'anciennes friches…). De fait les perspectives définies par la commune, pour les 6 ans à venir vont plutôt porter sur un rythme à hauteur de 10 à 15 logements par an. Un rythme bien en- deçà de ce qu'il faudrait produire pour réaliser les objectifs SRU et plus encore pour atteindre ceux du SCOTAM (soit plus du double).

Dans le même sens, **l'évolution des exigences de la loi « SRU »,** dans les années à venir peut également concerner les autres communes, si la part du parc social doit atteindre **25% des résidences principales en 2025**.

- **Prévoir une mutualisation des objectifs de développement à l'échelle communautaire** pour les 6 années du PLH et répondre aux obligations de la commune de Mondelange.
- **Limiter le développement sur les pôles relais et les communes rurales**, qui ont eu un rythme annuel de construction correspondant à plus du double que le rythme proposé par le SCOTAM ;
- **Renforcer le rythme de développement sur les pôles de proximité :** au regard des projets en cours sur ces communes, l'évolution va dans ce sens,

CCRM : Ecart entre objectifs du SCOTAM et la réalité de la construction

	Objectifs 2015/2032		Soit par an			Logements commencés 2010/2014		
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Répartition par niveau en %	Dont logements commencés 2010-2014	Par an	Répartition par niveau en %
Hagondange	800	900	47	53	22	91	18	9
Maizières les Metz	800	900	47	53	22	256	51	25
Pôles Urbains d'équilibre	**1 600**	**1 800**	**94**	**106**	**44**	**347**	**69**	**34**
Mondelange	500	550	29	32	14	61	12	6
Talange	550	600	32	35	15	120	24	12
Centres urbains de services	**1 050**	**1 150**	**62**	**68**	**28**	**181**	**36**	**18**
Ennery et Richemont								0
Pôles relais	**200**	**300**	**12**	**18**	**7**	**130**	**39**	**13**
Ay sur Moselle, Gandrange, Norroy Veneur, Semécourt, Trémery								
Pôles de proximité	**320**	**460**	**19**	**27**	**11**	**71**	**14**	**7**
Antilly, Argancy, Chailly les Ennery, Charly Oradour, Fèves Flévy, Hauconcourt, Malroy, Plesnois								
Communes rurales	**240**	**350**	**14**	**21**	**9**	**286**	**48**	**28**
CC Rives de Moselle	**3 410**	**4 060**	**201**	**239**	**100**	**1 015**	**203**	**100**

Ainsi, il s'agit d'atténuer les effets du développement passé qui ne sont pas allés dans ce sens avec :

- Un niveau de construction plus limité sur Hagondange et Mondelange ;
- Une dynamique économique et résidentielle sur les pôles relais;
- Un développement de la construction sur le secteur rural ;
- Un effet important de desserrement urbain, avec un développement soutenu de la construction dans l'ensemble des communes ;
- Une certaine spécialisation de l'accueil sur les villes ;

Cette réflexion s'inscrit pleinement dans le PLH, dans une logique d'organisation du développement **basé sur le renforcement de l'armature urbaine** prévue dans le SCOTAM.

***Deuxième question** : afin d'assurer le recentrage de la construction sur les pôles et centres urbains et prendre en compte les difficultés rencontrées par la ville de **Mondelange**, ne faut-il pas définir **un plan de développement de l'offre de logements** permettant de mutualiser ses objectifs de développement et de rattrapage de logements sociaux, **à l'échelle des villes ou à l'échelle communautaire**. Ce plan permettrait à la fois d'organiser ce développement au regard des projets des communes, en lien avec la*

production globale de logements sociaux, sans enlever son obligation et ainsi éviter la perspective d'augmentation de sa pénalité ?

c) Des réponses aux besoins de logements qui doivent porter également sur la mobilisation de logements vacants et de bâtis délaissés

Comme cela est prévu dans le SCOTAM, les réponses aux besoins en logements doivent être organisées, en priorité dans le tissu existant (dents creuses, friches, logements vacants). En 10 ans, la Communauté de communes a vu son parc de logements vacants augmenter de plus de 350 unités. Selon les données Filocom, le parc vacant en 2013 représenterait 1600 logements soit 7,6% des logements de la Communauté de Communes. Elle aurait augmenté de 25% en 10 ans. Si cette vacance reste limitée, dans certaines communes, elle est présente sur les villes où elle avoisine les 8 à 10%. Ainsi, en 2013, les ¾ des logements vacants sont recensés sur les principales villes. **Une partie de cette vacance présente dans les villes, ne constitue-elle pas un potentiel pour assurer l'objectif de production de logements, notamment sur Mondelange…** Sinon, les logements vacants se retrouvent dans les autres commues, de manière plus dispersée. Dans ce sens, la commune de Mondelange, va lancer, en lien avec la révision de son PLU, un travail pour anticiper l'organisation de foncier sur des terrains délaissés en lien l'EPFL, dans une perspective à 10 ans. Elle devra également travailler sur la mesure des capacités de densification de son tissu urbain et sur la récupération de la vacance.

***Troisième question** : Faut-il, pour répondre aux besoins, continuer d'accompagner le développement de produits en neuf ou organiser les conditions pour assurer a récupération de la vacance dans les villes et notamment sur Mondelange?*

Enfin, une autre question pourrait porter sur la pertinence d'organiser le développement du territoire en lien avec celui de la communauté de communes du Pays Orne Moselle, dans un souci de renforcement de l'espace entre les deux agglomérations messine et thionvilloise.

Enjeu 1 : Définir des objectifs territorialisés de développement de l'habitat

Le rôle du PLH

*Aider la Communauté de communes et les communes à organiser **un plan de développement de l'habitat** pour les 6 ans à venir, en :*

- *Définissant un volume de réponses logements à produire par niveau territorial :*
  - *> Pôles urbains d'équilibre ;*
  - *> Centres urbains de services ;*
  - *> Pôles relais ;*
  - *> Pôles de proximité ;*
  - *> Secteur rural.*

- *Définissant les **conditions de mutualisation** des objectifs de développement de l'offre de logements et de logements sociaux prévus, sur Mondelange, à l'échelle communautaire ;*

- *Définissant un volume de logements vacants à mobiliser, pour répondre à la réalité des besoins*

32 - Affirmer le besoin de maîtriser le développement urbain et de l'habitat

Aujourd'hui, selon les rencontres avec les communes et les professionnels de l'immobilier l'activité du marché du logement connait une période de baisse, notamment pour ce qui concerne l'offre en collectif. Seuls les produits en individuels et la production de logements sociaux activent encore le marché du logement.
Ainsi, au regard l**es secteurs de développement, tels que définis dans les documents d'urbanisme des communes, la question du foncier pour réaliser les objectifs du SCOTAM ne** constitue pas une difficulté. Les zones d'habitat potentielles définies par les communes permettent de couvrir le besoin pour les 10 années à venir.

La carte et le tableau traduisent les intentions des communes en matière de développement pour les 3-5 ans à venir Cependant, au regard des rencontres avec les maires, plusieurs situations apparaissent :

- Le potentiel de développement des communes est important et doit permettre globalement de prendre en compte les objectifs du SCOTAM. Ce n'est pas un problème de foncier, néanmoins, il apparait u**n niveau plus limité d'opérations prévues dans les 4 à 5 ans à venir**. Le développement va se poursuivre dans des opérations d'ensemble en cours de bouclage, du type ZAC ou lotissement : Bégnennes à Ennery, opération au centre-ville à Talange, Petite Barche à Maizières les Metz, Gandrange, Richemont, mais aussi Chailly Ennery, Plesnois, Féves… ou prévues : ZAC les Usènes à Talange, programme mixte sur Ay sur Moselle, lotissement communal, programmes logements sociaux sur Hagondange, Talange, projets communaux à Argancy, Trémery…

- Le potentiel de développement des communes porte encore **dans de nombreux cas sur des extensions urbaines, dans le cadre de prolongement d'opérations**.

- Les communes ont, **certes défini en lien avec la révision de leur document d'urbanisme, les zones d'habitat potentielles pour les 10 années à venir** en privilégiant les secteurs en tissu urbain, en requalifiant pour certaines d'entre elles des sites en mutation. Néanmoins, aujourd'hui, si certains de ces sites de développement ont été support d'une opération, **peu de communes souhaitent mobiliser du foncier pour en réaliser une** ;

- **De nombreuses communes ont défini leurs intentions** en matière de développement mais souhaitent laisser l'initiative aux privés pour réaliser une opération et proposer une offre de produits, dans la continuité de ce qui est fait aujourd'hui. Aucune concertation entre les communes n'est organisée tant sur le besoin, la réalité des produits à réaliser. **Toutes sont prêtes à s'engager dans le respect des objectifs du SCOTAM**, avec la volonté de poursuivre le développement sur le mode actuel basé sur la dynamique de développement, **sans approche réelle du besoin global de logements**.

- **Mondelange est confrontée à la difficulté de mobiliser du foncier** et doit organiser son développement futur de manière décalée dans le temps. En effet l'absence de foncier mobilisable rapidement, impose, en lien avec l'EPFL de définir les conditions de mobilisation, remise en état de friches et de leur restructuration dans un programme d'ensemble. Une situation complexe au regard des contraintes SRU qui pèsent sur la commune. La récupération de bâtis vacants, l'approche **du potentiel de densification du tissu urbain,** va constituer une alternative dans les années à venir, dans l'attente de la réalisation d'opérations plus importantes. Les autres communes n'ont pas toujours intégrer cette réalité dans leur réflexion.

- **Certaines communes (**Maizières les Metz, Talange et Hagondange), **disposant de tènements fonciers importants et contigus, prévoient chacune de leur côté un programme habitat** (Petite Barche, Usène, Grand Pré). Elles organisent ainsi leur développement de manière séparée, dans des opérations d'envergure. Maizières les Metz vient de réaliser, à côté du parc Walygator, le lotissement de la petite Barche où est développée une offre en individuel, en collectif, une petite surface commerciale. Les 2 autres communes souhaitent mener à proximité une opération importante. Aucune réelle concertation n'a été prévue pour organiser un aménagement cohérent, un calibrage de l'offre de logements au regard des types de besoins, les liens à prévoir, les produits à développer… Gandrange et Richemont, ont fait de même concernant deux lotissements contigus aménagés sans concertation.

- Les communes **commencent à intégrer dans leur réflexion** les moyens pour faire évoluer les pratiques en matière de développement et aménagement de qualité, de valorisation, de diversification de l'habitat, d'intégration paysagère des bâtiments et équipements.

- Seule la commune de Hauconcourt ne dispose plus de capacité foncière pour se développer, du fait des fortes contraintes liées aux risques d'inondations.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les perspectives de développement à 3-5 ans

Juin 2015

Le développement potentiel des communes au cours des 3 prochaines années

CCRM : Les perspectives de développement à 3-5 ans

Communes	Objectifs SCOTAM		Potentiel et prévision/PLH	
	Sur 32 ans	Moyenne par an	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Maizières-les-Metz	800 à 900	40 à 50	12 logements privés rue Pasteur 15 maisons individuelles rue de la Résistance 15 maisons individuelles rue des Fleurs Potentiel : Secteur vers la gare (4,5 ha env.) --> Potentiel 120/150 logements > Collectif > Souhait écoquartier Dents creuses à densifier Récupération de bâtis délaissés + vacants.	Programme vers la cité des Essarts 40 à 50 logements en collectif et locatif. Extension du lotissement des 4 chemins --> 50 logements > 42 individuels > 1 collectif de 8 logements Potentiel : Poursuite développement du lotissement des 4 chemins.
Hagondange	800/900	40 à 50	Cité Thyssen : 3 immeubles + un collectif 34 logements séniors par Moselis (Rue Berger) 20 logements en collectif (ancien foyer) Petits collectifs dans des dents creuses Traitement de 2 îlots ICF rachetés par Logiest --> Démolition/reconstruction sur 2 sites (env. 60 à 80 logements) Récupération de bâtis anciens Diffus	Grand pré vers Talange (70 à 80 logements) en individuel.
Mondelange	500 à 550	29 à 30	Mesure du potentiel de densification Préparation du développement futur de la zone Au --> ancienne usine ALTIA env. 100 logements possibles à l'horizon 10 ans --> Zone Auc à déclasser et dépolluer (2,8 ha) à l'horizon 10 ans --> Zone 2Au mais localisation peu attractive/voie ferrée et usine --> Zone 2Au constructible Projet de 10 logements sociaux suite acquisition d'une station de lavage	
Talange	550 à 600	30 à 35	Bouclage ZAC Centre --> 116 dans 3 petits collectifs --> EHPAD ZAC les Usènes : (500/600 potentiels) --> 1ère tranche : 160 --> 2ème tranche : 110 Reprise de bâtis anciens Diffus	
Ennery	100/150	6 à 10	Diffus + reprise de bâtis anciens	Poursuite développement de la ZAC env. 100/150 --> Collectif + locatif --> Accession En deux tranches
Richemont	100 à 150	12 à 15	Possible récupération de bâtis communaux pour faire 10 locatifs Quelques vieilles batisses encore à récupérer…	Un terrain privé en continuité du lotissement Une bande de terrain pour 10 maisons --> Gèrer la jonction avec Gandrange En cours : EHPAD : 85 lits 28 résidences séniors Lotissement communal : 19 parcelles
Ay sur Moselle	90 à 100	5 à 6	Ecoquartier : 40 à 50 logements dont 34 en locatif social et 20 en accession sociale Petit lotissement de 17 lots Diffus + reprise de bâtis anciens.	
Gandrange	120 à 150	12 à 15	Une opération en collectif (20) --> Logements sociaux Potentiel : --> 2/3 parcelles 40/50 logements --> 2 possibilités vers EHPAD (12-15) --> Diffus + reprise de bâtis anciens --> Friche Mittal (possible 300 logements) --> Bande terrain en 2Au en 2ème rideau sur l'axe (150 à 200)	En cours : --> Opération de 100 logements dont 30 logements sociaux --> 6 logements séniors.
Trémery			Projet communal : env. 75 maisons dont 10 pour séniors : Première tranche : 40 Quelques dents creuses 1 ou 2 bâtis anciens à récupérer.	Un terrain pour une réserve pour la suite.
Norroy-le-Veneur	57	3 à 4	Dents creuses Reprise de bâtis anciens	
Semécourt	50 à 70	3 à 4	Une bande de terrain communale --> Possible petit collectif en locatif env. 20 --> Peu de diffus --> Peu de bâtis anciens à récupérer	Potentiel communal --> Terrain vers zone artisanale (env. 20 à 30 logements) --> Souhait locatif Par la suite Un terrain de 2 ha --> Possible 30 maisons dont du locatif.
Malroy	20 à 30	1 à 2	Environ 10 constructions dans les dents creuses Récupération de 2 à 3 bâtiments anciens.	1 zone d'extension en bordure de la RD. --> Potentiel de 30 à 40 logements (souhait d'un peu de locatif en collectif). --> Non maîtrisé.
Argancy	50 à 70	3 à 5	Projets communaux : --> 10 logements vers la mairie --> 3/4 dans maison des associations Environ 10 dents creuses Reprise de bâtis anciens.	Projet possible d'extension du lotissement à Rugy --> 20 à 30 maisons.
Flévy	20 à 30	2 à 3	3 maisons vers le cimetière et 4 à 5 possible par la suite Quelques dents creuses Quelques bâtis à récupérer	Potentiel pour une parcelle en sortie de bourg mais non souhaité dans l'immédiat --> Possible 30 à 40 --> Pas de maîtrise foncière
Plesnois	30 à 50	4 à 5	1 zone Au --> 15 parcelles Réalisation de locatifs sur les parcelles du lotissement en cours (env. 10 logements communaux) Reprise de bâtis ancien.	Potentiel pour une autre opération par la suite (env. 30 lots)
Charly-Oradour	30	1 à 2	Un projet de rénovation d'une maison achetée par la commune - locatif. Quelques bâtis anciens à récupérer. Diffus mais limité.	Extension du lotissement possible (env. 20)
Fèves	30 à 50	3 à 4	Souhait d'une autre résidence séniors Diffus + reprise de bâtis anciens	Une possible extension de l'opération en cours (env. 10/20). Une parcelle pour 20 à 30 logements sociaux dans le lotissement.
Chaily-lès-Ennery	15 à 20	1 à 2	Un permis d'aménager en cours pour 8 maisons 3 parcelles en bout d'un ancien lotissement Dents creuses	Projets Moselis en cours --> 7 locatifs en collectif + 11 parcelles en accession (vers projet séniors) Projet privé de 6 maisons en face Potentiel : --> Une zone en bas de la commune env. 10/15 maisons.
Hauconcourt	30 à 50	2 à 3	Un programme de 8 logements locatifs en cours 2 à 3 dents creuses 2 à 3 bâtis anciens	
Antilly	20	1 à 2	3 projets privés en cours (env. 15 logements locatifs) par reprise de bâtis anciens 1 ou 2 dents creuses 1 ou 2 bâtis à récupérer	Potentiel sur une parcelle pour une opération de 15 à 20 maisons

Si les questions de maîtrise du foncier, des densités urbaines, des formes urbaines, de la limitation des consommations foncières et énergétiques, de la diversité de l'habitat **posées par le Grenelle de l'Environnement et traduites par le SCOTAM,** sont aujourd'hui réfléchies, la maîtrise du développement dans les années à venir va nécessiter d'inverser quelque peu les tendances du développement des années passées.

Pour cela, il est important de réguler le développement pour à la fois :

a) Organiser les conditions pour mieux maîtriser le développement

Aujourd'hui, les communes se sont engagées, ou vont le faire, dans le processus de révision de leur document d'urbanisme pour à la fois :
- Répondre aux prérogatives du SCOTAM en matière de logements ;
- Organiser les conditions de développement de l'offre à l'échelle communale dans les zones stratégiques qu'elles ont définies.
- Organiser le développement en priorisant l'enveloppe urbaine (réhabilitation, dents creuses, friches, vacance) avant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Certaines communes font évoluer ou élaborent leurs documents d'urbanisme dans lequel elles vont inscrire leurs objectifs de développement et les contraintes urbaines, environnementales et paysagères pour l'accompagner. Néanmoins, **peu d'entre elles ont défini une réelle politique foncière et de l'habitat** pour assurer les conditions de leur développement en laissant les acteurs privés réaliser les opérations**.** Comme dans les années passées, ces opérations risquent de déboucher sur des programmes de faible qualité architecturale et urbaine et sur la production de maisons, souvent **« standardisés»,** sur des parcelles dont la taille à diminuer, au regard du coût du foncier ou de petits collectifs **« banalisés » autour de produits que les opérateurs ont développé souvent de manière similaires quelque soient les territoires.** Ces mêmes produits sont également développés, sous la même forme dans les communautés de communes voisines, visant les mêmes publics.
Enfin, ces opérations proposent des produits de moins en moins accessibles financièrement aux ménages locaux.
Par conséquent, il sera important d'accompagner les communes à définir les règles de développement de leurs secteurs stratégiques.

Ainsi, pour organiser le développement futur de la Communauté de Communes, les communes vont devoir définir et adapter leur PLU. Elles doivent prévoir les secteurs leur permettant de réaliser les objectifs préconisés par le SCOTAM. **Elles doivent également, comme préconisé dans les lois « Grenelle et ALUR », mesurer les capacités de densification de leurs tissus urbains.** Sur ces secteurs, elles devront définir des « **Orientations d'Aménagement et de Programmation »**, leur permettant d'affirmer les principes de développement à prendre en compte :
- **La question du besoin de foncier** pour réaliser les objectifs définis par le SCOTAM ;
- **La question de la diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie, en proposant** une proportion de petits logements (T1, T2, T3) dans les polarités et de grands logements (T4, T5 et plus) dans les pôles urbains ;
- **La question du développement du parc de logements locatifs aidés, p**our assurer une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle en résorbant le déficit en logements sociaux des communes accusant un retard (Mondelange : 222 logements manquants selon l'inventaire SRU 2013) et permettant aux communes SRU ayant atteint leurs obligations de maintenir un taux minimum de logements locatifs sociaux à hauteur de 20 % de leur parc de résidences principales et **de la production d'un offre de logements à coûts maîtrisés** afin de permettre aux ménages primo-accédants disposant d'un revenu modeste ou moyen, d'accéder à un logement en mettant en place des politiques foncières adaptées ;

- **La question de la densité** et de l'intégration urbaine en respectant des objectifs de densité brute suivants : 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 et communes rurales dont la population est supérieure à 500 habitants : 20 logements / ha et celles dont la population est inférieure à 500 : 15 logements/ha.
- **La question de l'organisation spatiale de l'aménagement** respectant des contraintes environnementales, urbaines et paysagères ;

b) Assurer une réelle maîtrise du foncier et de l'immobilier pour organiser un développement d'opérations d'aménagement de qualité

La détermination **des secteurs de développement, dans les documents d'urbanisme,** traduit les zones d'habitat potentielles pour les 10 années à venir. Elles s'inscrivent plutôt dans le tissu urbain en requalifiant pour certains d'entre eux des sites en mutation, mais portent encore beaucoup sur des zones en extension. Néanmoins, **peu de communes ont défini une réelle stratégie foncière relativement à ces secteurs et souhaitent s'engager dans le processus de mobilisation du foncier pour réaliser une opération.** Elles préfèrent laisser l'initiative aux privés.

Les rencontres avec les maires ont permis de mesurer que si la question du foncier pour répondre aux objectifs du SCOTAM, avait été appréhendée, celle de la maîtrise foncière et immobilière, l'était moins, notamment pour développer une offre de logements dans les 3 à 5 ans à venir. **L'étude stratégique foncière sur l'ancienne Communauté de communes de Maizières-les-Metz** avait permis un travail de repérage des sites de développement. Ces sites avaient été repris par les communes dans leurs réflexions sur les secteurs de développement à prévoir dans leurs documents d'urbanisme. Néanmoins, peu d'entre elles ont activé la possibilité de mobiliser du foncier pour monter une opération. Les communes du Sillon Mosellan, dans le cadre de la révision de leurs documents d'urbanisme ont défini également les secteurs de développement. Peu de communes ont sollicité l'EPFL, pour mobiliser du foncier.

Aujourd'hui, le territoire est confronté à **plusieurs situations** :

- La première tient à **l'importance de l'offre foncière urbanisable relevant,** soit d'opérations en cours de bouclage qui offrent encore du potentiel (ex : Talange : ZAC au centre-ville, Ennery : ZAC des Begnennes…) **soit de la restructuration de foncier industriel (emprise SACILOR), à la jonction des 3 communes** de Hagondange, Maizières les Metz et Talange, dont l'aménagement permettrait de construire un véritable pôle urbain. Aujourd'hui, chacune des communes s'est engagée dans une réflexion sur son ban. Maizières les Metz à réaliser une opération de 200 logements, Talange souhaite en réaliser une en plusieurs tranches, offrant un potentiel important de logements : les « Usènes » et Hagondange, souhaite également réaliser une opération d'environ 100/120 logements.

- La seconde porte sur la difficulté de mener à bien certaines opérations. Aujourd'hui, le développement de ces zones est confronté à une double difficulté. Celle de l'engagement des collectivités, même en appui sur l'EPFL et d'une société d'aménagement qui face à la frilosité des opérateurs privés hésitent à lancer les opérations. Même si le recours à des bailleurs sociaux intervenant traditionnellement sur le secteur est complété d'une arrivée **d'opérateurs publics extérieurs** (Néolia de Franche Comté, Vilogia de Champagne Ardennes) ou proche (OPH de Thionville), le lancement de ces opérations est compliqué. Dans ce sens, le **bouclage d'opérations privées avec le recours de bailleurs sociaux**, est envisagée (ex : projet ICADE sur Talange…) dans certains cas.

- La troisième porte sur l'organisation de foncier dans le cadre de la révision des PLU, en laissant l'initiative aux privés. La quasi-totalité des communes a défini les zones de développement, souvent sans chercher à en assurer la maîtrise, en vue de réaliser une opération.

- La quatrième relève de **l'importance de la présence de friches industrielles et urbaines** pouvant être réutilisées. Cependant, ces friches ne sont pas toujours maîtrisées, difficiles à aménager et ne présentent pas toujours un intérêt pour un promoteur, des investisseurs. L'intervention de l'EPFL est importante pour aider les communes à s'engager (acquisition, dépollution, aménagement, portage, cession de terrains…) mais est encore peu utilisée en matière d'habitat. Aucune réflexion d'ensemble n'a été engagée sur la récupération et l'organisation du développement sur ces friches, qui offrent encore de réelles potentialités. De plus, l'EPFL est propriétaire d'un foncier important sur le territoire de la Communauté de communes.

- La cinquième porte sur l'absence de concertation entre les communes, chacune d'entre elles se développent séparément.

Exemples de situations mal maîtrisées :
- **La faible anticipation quant à la mobilisation de foncier, notamment sur Mondelange,** limitant aujourd'hui le développement d'opérations dans les années à venir et la difficulté pour répondre aux contraintes « SRU », notamment. Un travail est engagé entre la ville et l'EPFL afin de définir un plan d'intervention sur des parcelles ou du bâti dans une perspective de 5 à 10 ans. Un travail de mesure des capacités de densification pourrait également être envisagé.
- Des communes laissent l'initiative aux privés, ou sollicitent les bailleurs sociaux en les mettant en concurrence pour réaliser une petite opération sur du foncier communal. Aujourd'hui, les premiers développent peu d'opérations et la mobilisation des bailleurs sociaux est difficile du fait de la difficulté de mobiliser du foncier, au niveau de prix actuel ;
- D'autres communes sont confrontées à l'absence de volonté de propriétaires pour réaliser les opérations souhaitées ou vendre leurs terrains, ou anciens bâtis, sur des sites stratégiques;
- D'autres prévoient la réalisation d'une opération d'ensemble sur un secteur définis sans en avoir la maîtrise, ni défini les règles d'aménagement et de développement et souhaitent laisser l'initiative à un privé.
- D'autres, souhaitent engager une opération sur une friche mais sont confrontées à la difficulté de mobiliser un opérateur, pour la mettre en œuvre ;
- D'autres, souhaitent engager une opération au cœur du bourg, mais sont confrontées au refus de vendre du propriétaire ou au cout de l'opération,

Néanmoins, quelques communes désireuses, à la fois, de mieux maîtriser leur développement, de produire du logement plus accessible, ont anticipé et organisé la maîtrise foncière par :
- L'acquisition de terrain ou de bâti en lien avec l'EPFL (ou non) : Talange, Maizières-les-Metz, Trémery, Ennery, Gandrange… ;
- la réalisation par certaines communes d'opérations en direct : pour cela, elles ont acquis du foncier en vue de réaliser une opération spécifique (ex. Ay sur Moselle : programme en locatif et accession sociale avec un bailleur social, Trémery, un lotissement communal comprenant des logements locatifs pour séniors…).
- L'organisation d'une opération d'ensemble (ex : Talange, Maizières-les-Metz et Hagondange), sur une friche urbaine mais sans réelle concertation ;
- L'acquisition de foncier ou d'anciens bâtis, en vue de constituer une réserve foncière pour une opération future.

La Communauté de Communes et les communes, au regard du SCOTAM, intègrent peu à peu les préconisations en matière d'urbanisme et d'habitat. Elle a souhaité adapter et élargir à l'ensemble des communes, **l'étude stratégique foncière** pour définir les périmètres à enjeux, notamment pour l'habitat. Elle accompagne progressivement les communes à s'impliquer dans l'organisation de leur développement notamment dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur PLU, en lien avec le SCOTAM.
***Question** : Le PLH ne doit-il pas permettre aux communes de mettre en œuvre **une véritable stratégie foncière et immobilière**, afin de **définir par niveau territorial**, les secteurs prioritaires pour les 10 années à venir en privilégiant les opérations dans le tissu urbain, la reprise de friches et d'organiser les conditions de mobilisation des gisements intéressant qu'elles souhaiteraient acquérir pour réaliser une opération ?*
Cette stratégie ne doit-elle pas intégrer un travail sur la question de la densification urbaine dans certaines communes, Mondelange notamment ?

Peu de communes ont engagé une réelle démarche d'aménagement de qualité. La réalisation d'opérations par les investisseurs privés a souvent débouché sur des programmes de faible qualité urbaine et architecturale et sur la production de logements souvent standardisés. Cependant, les programmes liant petits collectifs, individuels purs et groupés traduisent de plus en plus le souhait d'optimiser au maximum le prix du foncier. Les opérations de restructuration d'ilots sont peu nombreuses ou se réalisent dans le cadre de démolitions reconstructions. Cette démarche s'inscrit pleinement dans le SCOTAM.
Au vu des rencontres avec les maires, les questions de la qualité environnementale, urbaine, des économies de l'énergie, du recours aux énergies renouvelables sont encore peu intégrées. Dans l'ère du Grenelle de l'environnement, cette approche complémentaire mériterait d'être réfléchie. Des initiatives ont été ébauchées (ex : approche écologique sur le lotissement de Gandrange, démarche éco-quartier sur Ay sur Moselle, démarche qualitative sur celle de Talange, prévision d'un éco quartier sur Maizières-les-Metz…), mais n'ont pas toujours débouché sur de réelles **opérations «Vitrines».**

Il sera important de les inciter à mobiliser du foncier, notamment pour réaliser des petites opérations comprenant des logements accessibles.
Dans certains cas, il pourrait être intéressant d'accompagner certaines communes, qui disposent de foncier ou de tènements immobiliers, ou souhaitant en mobiliser, à assurer la réalisation **d'une opération de qualité, en neuf ou dans l'ancien.**
Cela nécessitera de proposer les conditions de mise en œuvre de plans d'aménagement d'ensemble intégrant :

- Le **programme d'aménagement urbain** respectueux de l'architecture, de l'environnement, du paysage, du milieu naturel ;
- La **forme urbaine** de l'opération favorisant une plus grande optimisation du foncier et une plus grande intensité des opérations ;
- Les **servitudes en matière d'habitat** pour assurer le développement d'une offre accessible en locatif et en accession (ex : emplacements réservés, secteurs sur lesquels imposer un pourcentage de logements accessibles à réaliser). La collectivité peut aussi prévoir de vendre des m2 de SHON à un prix permettant le développement de cette offre accessible ;
- **Les types de produits logements** à mettre sur le marché (logements sociaux, accession sociale, en collectif, en individuel, individuel groupé, logements de petite taille, logements adaptés…) ;
- Les conditions pour un **développement économe en énergie**, utilisant les énergies renouvelables;
- Les conditions **d'organisation des espaces publics** et des équipements ;
- Les **scénarii de développement,** pré-chiffrage du parti d'aménagement retenu (bilan entre charges foncières et couts d'investissement…) et les procédures opérationnelles à mettre en œuvre (ZAC, lotissement, PUP, PAE, PVR, AFU…).

***Question** : Le PLH ne doit-il pas permettre aux communes d'organiser les conditions pour maîtriser leur développement dans des opérations de qualité en neuf et dans l'ancien ?*

Un besoin de lier le développement de l'habitat à l'offre de services et de transport.
A l'échelle de la Communauté de Communes, le développement de l'habitat, doit s'accompagner d'une réflexion sur la qualité de l'offre de services et de transport collectif nécessaire à l'accueil de nouvelles populations. Dans ce sens, l'accès à l'offre urbaine, aux zones d'emplois, doit être prévu, conforté. Le développement d'une offre plus diversifiée doit être réfléchi dans les villes mais également les communes mieux équipées.

***Question** : Faut-il continuer la diffusion du développement ou lier plus fortement habitat-emploi-services et transport collectif, dans un souci de limiter le coût excessif des déplacements ?*

Enjeu 2 : Affirmer un besoin de maîtriser le développement urbain et de l'habitat

Le rôle du PLH :

- *Organiser les conditions d'un développement maîtrisé avec :*
  - ➢ *Détermination du besoin de foncier pour réaliser les objectifs de développement ;*
  - > *Priorisation **par niveau territorial**, les sites de développement dans l'enveloppe urbaine en vue de mobiliser les gisements foncier (ou de l'immobilier) intéressants pour réaliser des opérations, en lien avec l'EPFL **(cadre étude stratégique foncière, études foncière et études de densification ou prospection urbaine) ;***
  - > *Organisation des moyens pour réaliser des opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien, intégrant les préconisations en matière de formes et densité urbaine, de diversité, d'offre de logement, de limitations des consommations foncières et énergétiques, de prise en compte de l'énergie dans les opérations d'aménagement, les constructions, d'intégration des énergies renouvelables, de préservation des espaces naturels.*

- *Accompagner les communes qui doivent réviser leur document d'urbanisme à mettre en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation ;*

- *Réfléchir à l'intérêt d'élaborer un PLUI ;*

- *Accompagner les communes (mission d'ingénierie et conseil) dans le développement d'opérations de qualité, l'organisation d'une offre de services adaptée et intégrer les préconisations du SCOTAM.*

33 - Organiser le développement d'une offre de logements plus adaptée à la réalité de la demande

Le développement du parc de logements au cours de ces dernières années s'est fait principalement en neuf, dans des opérations de ZAC, de lotissements de taille très variable et en diffus. Toutes les communes ont été support d'opérations en collectif tant privées, que sociales. En ancien, le marché de l'occasion a été actif et la reprise de bâtis vacants a permis au travers des OPAH successives, de développer l'offre locative privée.
Aujourd'hui, le marché du logement est organisé autour :

- Une offre en accession reposant sur des produits peu accessibles : 150 à 200€ le $m^{2,}$ en moyenne, le prix d'un terrain, 2500 à 3000€/ m^2 le prix d'un appartement neuf, 1 800€/ m^2 dans l'ancien;
- Une offre locative privée en neuf avec des loyers élevés (8 à 10 €/m^2…) et une offre dans l'ancien dont le niveau est également élevé (6 à 13 €/ m^2) selon les typologies ;
- Une offre locative sociale qui s'est développée et a permis de diversifier l'offre et répondre aux besoins des publics ayant des niveaux de ressources plus modestes.

Globalement, l'analyse du marché local montre que le territoire est attractif, que la demande en locatif et en accession reste importante, reposant sur l'arrivée de publics extérieurs, issus de la région messine, mais aussi et de plus en plus, de ménages locaux qui se rapprochent de l'axe du sillon mosellan. Cette demande porte de plus en plus sur un besoin de produits accessibles.
Malgré la difficulté à cerner globalement la réalité des besoins, il apparaît :

- **Concernant le parc social : la demande s'élève en 2014 à 1081 demandeurs** de logement. Un niveau de demande stable (1023 en 2013). Ce volume se retrouve dans le fichier du n° unique de la demande, géré par la DREAL. Cette demande se caractérise par :
  - 35% des demandeurs souhaitent Hagondange, 33% Maizières-les-Metz, 17% Talange et 10% Mondelange, soit **95% sur les villes, où se situe le parc**. Ailleurs, elle est plus limitée, elle ne dépasse pas 10 demandes dans les 7 autres communes disposant de logements sociaux ;
  - 43% sont issues de demandeurs **résidant déjà dans le parc social** et concerne un besoin de mutation.

  La communauté de communes a un niveau de demande qui correspond à celui rencontré sur la Communauté de communes du Pays Orne Moselle (1085), à peine en dessous de celui de l'agglomération du Val de Fensch, traduisant la pression locative sur un territoire élargi.

- **Concernant le parc privé**, les professionnels de l'immobilier font état d'un niveau de demande, portant de plus en plus, sur des ménages locaux ayant de faibles ressources, souvent des ménages souhaitant quitter le parc social. L'offre pour sa part est jugée présente et suffisante, pas toujours de qualité pour ce qui concerne le parc ancien, louée chère et pas toujours accessible, pour l'offre en neuf. Cependant, aujourd'hui, le ralentissement du développement de produits collectifs dont une partie revient sur le marché locatif, limite l'offre nouvelle et reporte la demande sur l'ancien.
  De plus, il faut souligner que 68% des locataires du parc privé au regard de leurs niveau de revenus sont éligibles au PLUS (ex : 76% sur la CCPOM, 67% sur le SCOTAM).

- **Concernant l'accession**, le marché en neuf en individuel, connaît encore une réelle dynamique traduit par la réalisation dans plusieurs communes de lotissements qui ne rencontrent pas de problème pour être commercialisés, malgré les prix pratiqués. Par contre le marché en collectif est à l'arrêt, résultant de la difficulté de commercialiser un niveau d'offre suffisant pour lancer un programme. Cette situation traduit à la fois la difficulté du contexte du marché immobilier, mais également un niveau de demande qui se restreint quelque peu. D'ailleurs, les investisseurs privés ont de plus en plus recours

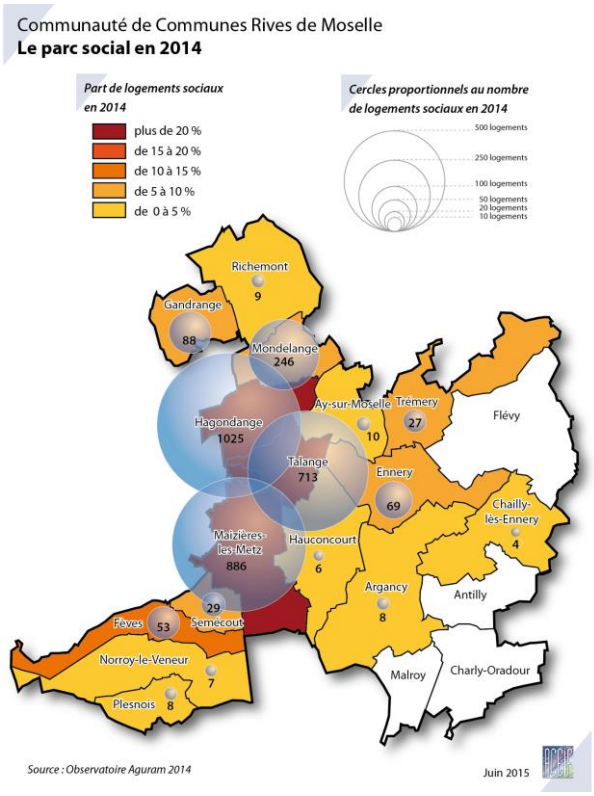
aux bailleurs sociaux, pour boucler leurs programmes. De son côté, le marché de la revente reste quelque peu actif, mais le niveau de budget limité des ménages (120-130 k€) reste confronté à un niveau de prix des biens, encore soutenu mais en baisse. Cependant l'offre de maisons anciennes augmente et les délais de vente s'allongent.

C'est dans un contexte de marché qui se détend quelque peu et de besoins plus limités, que doit se réfléchir une politique de l'habitat portant sur des réponses en matière de logements plus accessibles, en neuf et dans l'ancien, **à une population plus locale, dont les niveaux de revenus, rappelons-le, sont moins élevés**.

Par conséquent, il est important de définir la réalité des besoins et d'organiser les réponses y correspondant, dans les années à venir, tant en neuf que dans l'ancien.

331 - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale plus diversifiée

En 2014, la Communauté de Communes comprenait 3164 logements sociaux, soit 14.7% des résidences principales.
Le parc locatif social est fortement concentré dans les 4 villes du territoire (2900 logements soit 90% des logements de la Communauté de Communes). Hagondange recense 1025 logements sociaux, qui représentent 24% des résidences principales, Maizières-les-Metz, 886 soit 22%, Talange 713 soit 22% et Mondelange 246 soit 11%. Ailleurs le parc social est présent à Ennery (69 logements soit 9%), Gandrange (88 logements soit 9%), Fèves (53 logements soit 15%) et dans 6 autres communes où il ne dépasse pas les 5% des résidences principales. **Il était absent dans 7 communes**.



90% du parc social appartient principalement à trois bailleurs sociaux : Batigère : 1451 logements, soit 46% du parc de la communauté de communes, dont la moitié sur la ville d'Hagondange, Moselis : 788 logements, soit 25% et Logiest : 520 logements, soit 16%. Les 10% restant appartiennent à 5 ou 6 autres bailleurs.

CCRM : le parc social en 2013

	Batigère Sarel	Moselis	Logiest	Est Habitat Construction	OPH de Metz	SA HLM Nord et l'Est	NEOLIA	Présence Habitat	SCI Foncière	Total général	%	Total résidences principales	% du parc social
Hagondange	759	98	27	94		47				1025	32	4299	24
Maizières Metz	500	38	156	41	58	45	19	7	22	886	28	4362	20
Pôles urbains	*1259*	*136*	*183*	*135*	*58*	*92*	*19*	*7*	*22*	*1911*	*60*	*8661*	*22*
Mondelange	20	92	114	8					12	246	8	2587	10
Talange	55	468	167	12				11		713	23	3267	22
Centres urbains	*75*	*560*	*281*	*20*	*0*	*0*	*0*	*11*	*12*	*959*	*30*	*5854*	*16*
Ennery	19		21	29						69	2	751	9
Richemond		9								9	0	806	1
Pôles relais	*19*	*9*	*21*	*29*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*78*	*2*	*1557*	*5*
Ay sur Moselle		10								10	0	613	2
Gandrange	28	42	18							88	3	1080	8
Norroy-le-Veneur										0	0	438	0
Semécourt	11	18								29	1	351	8
Trémery		10	17							27	1	426	6
Pôles de proximité	*39*	*80*	*35*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*154*	*5*	*2908*	*5*
Antilly										0	0	59	0
Argancy		3								3	0	535	1
Chailly-lès-Ennery										0	0	124	0
Charly-Oradour										0	0	242	0
Fèves	53									53	2	358	15
Flévy										0	0	224	0
Hauconcourt	6									6	0	221	3
Malroy										0	0	167	0
Plesnois										0	0	276	0
Rural	*59*	*3*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*62*	*2*	*2147*	***3***
CCRM	**1451**	**788**	**520**	**184**	**58**	**92**	**19**	**18**	**34**	**3164**	100	**21127**	**15**
%	**46**	**25**	**16**	**6**	**2**	**3**	**1**	**1**	**1**	**100**			

Source Observatoire Aguram 2014

Un développement non négligeable au cours des 10 dernières années

Au cours des 10 dernières années, la production de logements a porté sur la réalisation de 1100 logements. A cette offre s'ajoutent 97 logements dans les structures du type EHPAD. 44% de la production de logements sociaux a été réalisée sur la seule commune de Maizières les Metz (495 logements), 16% sur celle de Talange (183), 14% sur Hagondange (157) et 11% sur Mondelange (124). 85% de l'offre nouvelle se retrouve sur les villes. 7 autres communes ont développé un petit parc de logements sociaux. 53 logements correspondent à des produits séniors développés par la communauté de communes, dans plusieurs communes. De fait 162 logements ont été réalisés dans les autres communes : Richemont a réalisé 37 logements, Semécourt, 15 logements, Argancy 8 logements, Ay sur Moselle, 9 logements, Chailly les Ennery, 12 logements, Féves, 14 logements, Gandrange 8 logements, Norroy le Veneur, 8 logements, Plesnois, 8 logements…

CCRM : le développement de l'offre locative sociale de 2002 à 2014

	Foyer EHPAD	Séniors CC Maizières	PLUS	PLS	PLAI	PLSA	Total hors EHPAD	%
Hagondange	0	0	120	14	23	0	**157**	**14**
Maizières-lès-Metz	0	0	392	55	48	0	**495**	**44**
Pôles urbains	**0**	**0**	**512**	**69**	**71**	**0**	**652**	**58**
Mondelange	15	0	87	25	12	0	**124**	**11**
Talange	27	0	118	44	21	0	**183**	**16**
Centre urbains	**42**	**0**	**205**	**69**	**33**	**0**	**307**	**27**
Ennery	0	6	16	12	3	6	**43**	**4**
Richemont	0	0	9	28	0	0	**37**	**3**
Pôles relais	**0**	**6**	**25**	**40**	**3**	**6**	**80**	**7**
Ay-sur-Moselle	0	9	0	0	0	0	**9**	**1**
Gandrange	49	0	0	8	0	0	**8**	**1**
Norroy-le-Veneur	0	8	0	0	0	0	**8**	**1**
Semécourt	0	0	13	1	1	0	**15**	**1**
Trémery	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Pôles proximité	**49**	**17**	**13**	**9**	**1**	**0**	**40**	**4**
Antilly	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Argancy	0	8	0	0	0	0	**8**	**1**
Chailly-lès-Ennery	0	4	8	0	0	0	**12**	**1**
Charly-Oradour	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Fèves	0	10	0	4	0	0	**14**	**1**
Flévy	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Hauconcourt	6	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Malroy	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Plesnois	0	8	0	0	0	0	**8**	**1**
Rural	**6**	**30**	**8**	**4**	**0**	**0**	**42**	**4**
CCRM	**97**	**53**	**763**	**191**	**108**	**6**	**1121**	**100**
%		**5**	**68**	**17**	**10**	**1**	**100**	

Source Aguram et DDT: 2014

Un développement encore soutenu au cours des 5 dernières années

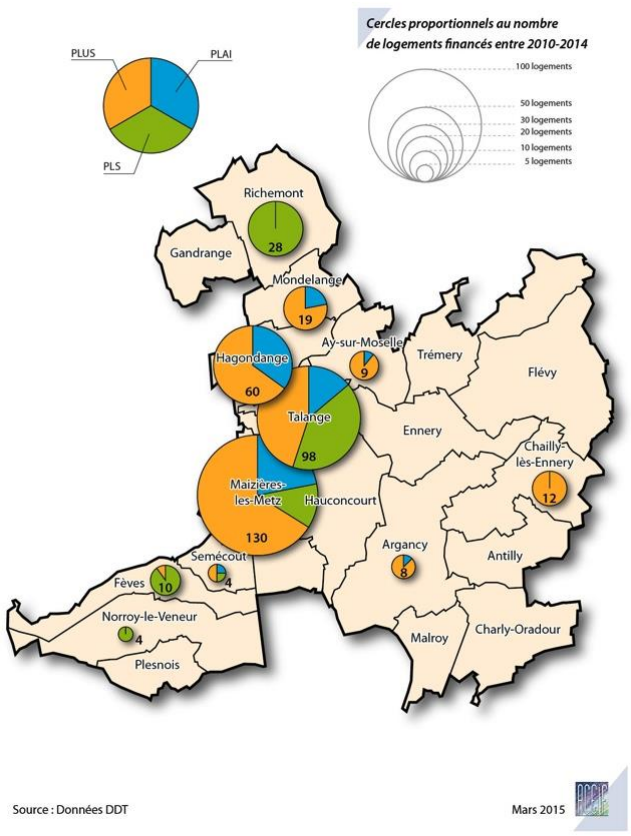
Au regard du nombre de logements commencés sur la période 2010/2014, le développement du parc social a **représenté 38% des nouveaux logements** du territoire, traduisant à la fois le caractère stratégique du territoire pour les bailleurs au regard de son attractivité et de la pression de la demande. Ce poids important dans la construction traduit également le recul de la construction et des opérations privées. Les données de la DDT sur la programmation de logements sociaux sur la période 2010 à 2014, font état de 383 logements

CCRM : Le développement du parc locatif social sur 2009/2013

	Logements commencés		Dont logements sociaux	
	2009/2013	Soit par an	2009/2013	%
Hagondange	99	20	30	30
Maizières les Metz	241	48	123	51
Pôles Urbains d'équilibre	**340**	**68**	**153**	**45**
Mondelange	64	13	19	30
Talange	246	49	140	57
Centres urbains de service	**310**	**62**	**159**	**51**
Ennery	118	24	0	0
Richemont	75	15	28	37
Pôles relais	**193**	**39**	**28**	**15**
Ay sur Moselle	13	3	9	69
Gandrange	10	2	0	0
Norroy le Veneur	12	2	4	33
Trémery	17	3	0	0
Semécourt	16	3	0	0
Pôles de proximité	**68**	**14**	**13**	**19**
Antilly	27	5	0	0
Argancy	59	12	8	14
Hauconcourt	25	5	6	24
Chailly-lès-Ennery	6	1	6	100
Charly-Oradour	31	6	0	0
Fèves	52	10	14	27
Flévy	8	2	0	0
Malroy	1	0	0	0
Plesnois	30	6	8	27
Communes rurales	**239**	**48**	**42**	**18**
CC Rives de Moselle	**1 150**	**230**	**395**	**34**

Source Filocom et DDT 2015

Communauté de Communes Rives de Moselle
Le financement du parc social de 2010 à 2014



Source : Données DDT

Mars 2015

complémentaires, soit un rythme annuel à hauteur de 70 à 80 logements sociaux pour un rythme de construction global de 180 à 200 logements en moyenne ces dernières années. 190 logements ont été réalisés sur les 2 pôles urbains soit la moitié de la production. Le développement du parc social a représenté les 2/3 des logements produits sur les pôles sur cette période. Talange a connu un niveau de production de 90 logements sociaux et Mondelange, contraint dans son développement, 19 seulement.

Un niveau de développement qui répond aux objectifs du SCOTAM, à maintenir…
Au cours des dernières années, le développement du parc locatif social a représenté, 34% des logements commencés, soit environ 400 logements sur les 1100 réalisés entre 2009 et 2013. Ce rythme a été soutenu sur les villes où la part du locatif social a représenté 30% de l'offre produite sur Mondelange et Hagondange et plus de 50% sur les 2 autres communes. Le développement du parc social se retrouve également dans les autres niveaux territoriaux, en lien avec la politique « séniors »
En 2014, les pôles urbains recensent 1900 logements, soit 22% des résidences principales, les centres urbains, 959, soit 16%, les pôles relais et de proximité, environ 230 logements, soit 5%. Dans le secteur rural, le développement du parc social ne représente que 3%, soit 60 logements.
Dans les années à venir, il s'agira de poursuivre ce développement et à le renforcer en dehors des villes.

…Afin de permettre aux communes d'assurer les obligations de la loi « SRU »,
Selon, l'article 55 de la Loi « SRU », les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'au moins 20 % de logements. Sur la Communauté de Communes, selon le porter à connaissance de l'Etat, **seule la commune de Mondelange reste déficitaire au 1er janvier 2014.** Elle devrait recenser **523 logements sociaux, elle n'en compte que 296 logements, soit 11.5% du parc de résidences principales.** Au titre du rattrapage des logements sociaux manquants, la commune doit produire 55 logements sociaux sur la période 2014/2016, dont 30 % de PLAI au minimum, et au maximum 30 % de PLS. La commune est confrontée à la difficulté de réaliser l'objectif SRU triennal. Cette situation se complexifiera encore plus les années suivantes au regard de la difficulté à en produire plus.
A contrario, les communes de Hagondange et Maizières-lès-Metz et Talange ont assuré leurs obligations. Sur ces communes, le parc social représente plus de 20% des résidences principales : Hagondange (25%), Maizières-les-Metz (22%) et Talange (22%).
La Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, **porte ce taux à 25 %. Toutefois, les communes de la communauté de communes restent soumises au taux dérogatoire de 20 % jusqu'en 2016.** Néanmoins, ce décret a vocation à être actualisé tous les 3 ans : **Quelles répercussions pour la communauté de communes ?**

CCRM : Bilan SRU en 2014		
	année 2014	
	Ecart / objectif 20%	% LLS
Hagondange	226	25,26
Maizières-lès-Metz	122	22,65
Mondelange	-227	11,31
Talange	79	22,38

Source DDT

Une programmation 2015, encore soutenue
Les données de la DDT sur la programmation de logements sociaux en 2015 traduisent encore le développement important du logement social**.** Au regard du faible niveau de développement de l'offre privée depuis 2 ans environ, le parc social **reste le principal moteur de la construction**.

CCRM : la programmation de logements sociaux en 2015				
COMMUNES	PLUS	PLAI	PLAI Adapté	Total
HAGONDANGE	15	6	2	23
FEVES	19	10		29
AY SUR MOSELLE	25	12		37
GANDRANGE	27	13		40
TOTAL	86	41	2	129

Source DDT 2015

Pour 2015, 129 logements sociaux sont programmés dans 4 communes.
Ce développement de l'offre locative sociale relève, aujourd'hui, d'opérations sur Hagondange, Fèves et de projets communaux (ex : Ay sur Moselle et Gandrange…).

Cependant, cette programmation reflète complétement la difficulté de Mondelange à assurer le développement de l'offre sociale. L'offre en PLAI correspond au 1/3 de l'offre dont 2 logements spécifiques expérimentaux sur Hagondange.

De fait, **deux questions sont posées** :

- La **difficulté à venir pour Mondelange** à assurer son objectif triennal au regard de son manque de foncier rapidement urbanisable : la mutualisation de ces objectifs à l'échelle communautaire ou des 4 villes pour accompagner et prendre en compte le besoin d'offre sur la commune de Mondelange, est une réalité, sans lui retirer ses obligations et ce dans la durée. La mutualisation permettrait à Mondelange d'éviter l'augmentation de son niveau de pénalité.
- La nécessité de poursuivre le développement sur les autres communes afin de ne pas retomber en dessous des 20%, **voire atteindre 25%.**

Par ailleurs, il s'agira également d'inciter les pôles relais et de proximité à maintenir un niveau de logements sociaux entre 5 et 10% et à prévoir un niveau sur le secteur rural à hauteur de 5%. Bien entendu, ce développement doit être organisé en lien avec l'offre de commerces, services et de transport.

Un développement basé sur une forte concurrence entre bailleurs sociaux

Ces dernières années le développement de l'offre locative relevait d'une forte concurrence entre bailleurs publics. En effet, l'ensemble des bailleurs départementaux et régionaux se trouvent souvent en concurrence avec les opérateurs privés pour l'accès au foncier ou sont mis en concurrence, par les communes ou les opérateurs privés, afin d'obtenir le meilleur prix de vente, dans des opérations d'ensemble.

En effet, les communes dans leurs opérations confiées à une société d'aménagement prévoient un % de logements sociaux à réaliser et le développement se fait par la vente de foncier aux bailleurs sociaux. De son coté, Mondelange a instauré une règle de production de 30% de logements sociaux dans toutes opérations à partir de 3 lots, pour répondre à ses obligations SRU. Aujourd'hui, le développement porte de plus en plus sur des opérateurs privés qui sollicitent les bailleurs sociaux, pour assurer la réalisation ou le bouclage de leur opération. Dans ce sens des programmes en VEFA sont de plus en plus nombreux, ainsi que la revente de foncier…

De ce fait, les bailleurs sociaux sont confrontés à la fois à :

- L'absence d'une réelle lisibilité des stratégies foncières des communes en faveur du logement social, excepté quelques opérations (ex : ZAC à Talange et Ennery, …). Les communes n'ont pas défini des secteurs où le logement social doit être développé, elles n'ont pas définis de secteurs de mixité sociale, d'emplacements réservées, n'imposent pas un % de logements sociaux (excepté Mondelange), ne maîtrisent pas de foncier pour mener une opération. Parfois, elles incitent les opérateurs privés à intégrer une part de logements sociaux dans leurs programmes ;
- L'inflation du coût du foncier, qui rend difficile l'anticipation foncière, en direct par les bailleurs ;
- La difficulté d'intervenir sur les communes rurales et sur la rive droite de la Moselle, classée en zone C avec la difficulté d'équilibrer les opérations, même sur des terrains ou immeubles pourtant maîtrisés.

Une situation qui débouche sur **une nécessaire évolution du mode de production** du parc social, qui risque de s'essouffler **sans la mise en œuvre d'un véritable plan de développement de l'offre sociale**.

Un parc qui propose une offre de produits qui se diversifient quelque peu

La répartition du parc de logements sociaux par type de financement en 2014, fait état d'une offre répartie selon : logements PLUS : 81%, logements en PLS et PLI : 16% et logements PLAI, 4% seulement.

Cependant, le développement de l'offre de logements sociaux organisé au cours des 5 dernières années, s'est fait selon une répartition plus diversifiée, avec une offre en PLUS qui représente, 56% de la production et celle en PLAI qui atteint 19%. Néanmoins l'offre en PLS reste soutenue avec 26%, notamment dans les centres urbains (35%) et les pôles relais et de proximité (73%). L'offre en PLAI se développe dans les villes principalement.

L'évolution du développement doit continuer d'être recentrée sur des produits plus accessibles pour répondre aux besoins des ménages à niveau de revenu modestes.

CCRM : le parc de logements par type de financement en 2014

	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Total
Hagondange	27	622	4	372	1025
Maizières Metz	38	800	42	6	886
Pôles urbains	**65**	**1422**	**46**	**378**	**1911**
%	**3**	**74**	**2**	**20**	**100**
Mondelange	18	203	24	0	245
Talange	20	693	0	0	713
Centres urbains	**38**	**896**	**24**	**0**	**958**
%	**4**	**93**	**3**	**0**	**100**
Ennery	3	66	0	0	69
Richemond	0	9	0	0	9
Pôles relais	**3**	**75**	**0**	**0**	**78**
	4	**96**	**0**	**0**	**100**
Ay sur Moselle	2	8	0	0	10
Gandrange	4	58	26	0	88
Semécourt	2	27	0	0	29
Trémery	0	27	0	0	27
Pôles proximité	**8**	**120**	**26**	**0**	**154**
%	**5**	**78**	**17**	**0**	**100**
Argancy	0	3	0	0	3
Fèves	0	31	22	0	53
Hauconcourt	0	6	0	0	6
Rural	**0**	**40**	**22**	**0**	**62**
%	**0**	**65**	**35**	**0**	**100**
Total général	**114**	**2553**	**118**	**378**	**3163**
%	**4**	**81**	**4**	**12**	**100**

Source : DREAL 2015

CCRM : le financement du parc social de 2010 à 2014

Communes	PLAI	%	PLS	%	PLUS	%	Total
HAGONDANGE	21	35	0	0	39	65	60
MAIZIERES LES METZ	29	22	15	12	86	66	130
Pôles Urbains	**50**	**26**	**15**	**8**	**125**	**66**	**190**
MONDELANGE	4	21	1	0	14	74	19
TALANGE	14	14	40	41	44	45	98
Centres urbains	**18**	**15**	**41**	**35**	**58**	**50**	**117**
AY SUR MOSELLE	1	11	0	0	8	89	9
NORROY LE VENEUR	0	0	4	100	0	0	4
RICHEMONT	0	0	28	100	0	0	28
SEMECOURT	1	25	1	25	2	50	4
Pôles relais et de proximité	**2**	**4**	**33**	**73**	**10**	**22**	**45**
ARGANCY	1	13	0	0	7	88	8
CHAILLY LES ENNERY	0	0	0	0	12	100	12
FEVES	0	0	9	90	1	10	10
Rural	**1**	**3**	**9**	**30**	**20**	**67**	**30**
Total général	**71**	**19**	**98**	**26**	**213**	**56**	**382**

Source DDT 2015

Un parc plus toujours adapté à l'évolution de la taille des ménages.

Au regard des caractéristiques du parc, il apparait que le parc de logements sociaux propose plutôt des logements de taille moyenne. En effet, les logements de type 4 et 5 représentent 58% du parc. A contrario les logements de petite taille (T1 et T2), correspondent à 14% seulement, alors que la taille moyenne des ménages a fortement diminuée. Les T3 représente 26%. Cette proportion se retrouve dans l'ensemble des villes qui sont confrontées à la difficulté de proposer des produits de plus petite taille donc avec des niveaux de loyers moins élevés, notamment aux ménages les plus précaires, mais aussi des logements pour les grandes familles, ou familles recomposées.

CCRM : le parc social selon la taille des logements en 2014

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	Total
Hagondange	12	139	210	414	229	18	3	1025
Maizières Metz	14	136	263	342	118	13		886
Pôles urbains	**26**	**275**	**473**	**756**	**347**	**31**	**3**	1911
%	**1**	**14**	**25**	**40**	**18**	**2**	**0**	100
Mondelange	1	14	69	109	52	1		246
Talange	57	52	225	294	85			713
Centres urbains	**58**	**66**	**294**	**403**	**137**	**1**	**0**	**959**
%	**6**	**7**	**31**	**42**	**14**	**0**	**0**	**100**
Ennery			13	14	28	14		69
Richemond			5	4				9
Pôles relais	**0**	**0**	**18**	**18**	**28**	**14**	**0**	**78**
%	**0**	**0**	**23**	**23**	**36**	**18**	**0**	**100**
Ay sur Moselle			3	6	1			10
Gandrange		8	22	43	15			88
Semécourt			6	13	10			29
Trémery			2	16	9			27
Pôles proximité	**0**	**8**	**33**	**78**	**35**	**0**	**0**	**154**
%	**0**	**5**	**21**	**51**	**23**	**0**	**0**	**100**
Argancy				3				3
Fèves				16	32	5		53
Hauconcourt			2	4				6
Semécourt			6	13	10			29
Rural	**0**	**0**	**8**	**36**	**42**	**5**	**0**	**91**
%	**0**	**0**	**9**	**40**	**46**	**5**	**0**	**100**
Total général	**84**	**349**	**820**	**1278**	**579**	**51**	**3**	**3164**
%	**3**	**11**	**26**	**40**	**18**	**2**	**0**	**100**

Source : Dreal 2014

En final, une offre qui répond encore difficilement à la demande.

3 éléments permettent de mettre en avant la difficulté locale à apporter des réponses satisfaisantes à la demande :

- Le volume de livraisons annuelles de logements : entre 70 et 80 logements

- Le niveau de logements libérés chaque année correspond à environ 9 à 10% seulement, reflet d'un secteur tendu ou les personnes logées restent plus longtemps, soit 300 logements ;
- Le faible niveau de vacance, moins de 2%, soit une cinquantaine de logements, souvent laissées vacants pour des raisons techniques en vue de faire des travaux d'amélioration

Soit un total de 350 à 400 possibilités offertes par an

- Données de bases : 3100 logements sociaux
- Niveau de vacance : 2%
- Nombre de demandes : 1100
- Nombre de demandes satisfaites par an : environ 350/400

L'intervention de nombreux bailleurs sur la communauté de communes, **limite la connaissance de la réalité du fonctionnement de la filière logements sociaux**. Néanmoins les réflexions en cours visant à accompagner les communautés de communes dans la démarche de mise en œuvre d'un **Plan de gestion de la demande sociale**, nécessitent de faire une analyse de la filière logement social. Dans l'attente d'un travail en cours de l'ARELOR sur l'élaboration d'un portrait de territoire à partir de données sur le parc de logements, son occupation et sur la demande réelle et satisfaite chaque année, l'analyse de données permet quelque peu d'anticiper la vision locale du fonctionnement de la filière.

Une première approche est faite à partir :

- **Des données sur l'occupation du parc** mises à disposition de l'ARELOR, parfois complétées par celles transmises par les bailleurs sociaux. Celles-ci traduisent :
  - 28 % des occupants sont des personnes isolées, 19 % des familles sans enfants et 18% des familles monoparentales. Les familles ne représentent que 19% ;
  - 27 % des occupants sont des personnes de plus de 65 ans, 26% âgées de 50 à 64 ans. Les moins de 30 ans ne représentent que 7%.
  - 57% ont des ressources correspondant au PLAI ;
  - Le nombre d'occupants par logement est de 2.32, en moyenne ;

  Ces proportions se retrouvent bien dans le parc de Moselis, au regard des données transmises…

- **Des données sur la demande issues du fichier du numéro unique géré par la DREAL. Les données sur le niveau de demandes issues du fichier de numéro unique traduisent** un niveau de demande à hauteur de 1100 demandeurs. Une situation stable à ce niveau depuis 2 à 3 ans. En 2014, 700 nouvelles demandes ont été enregistrées, soit 64% du total et une centaine l'est depuis plus de 3 ans. 70% de la demande porte sur les 2 pôles urbains et 25% sur les 2 centres urbains. La demande est relativement stable depuis 3 ans sur les villes, mais augmente sur Mondelange. Ailleurs, elle reste limitée et évolue peu, reflet d'un niveau de parc limité.
  L'ancienneté moyenne de la demande en logements sociaux est de 13 mois contre 16 mois pour Metz Métropole, 13 mois pour la Moselle. Elle atteint 21 mois au niveau national.
  La majeure partie des demandes se concentrent à Hagondange et Maizières-lès-Metz : environ 350 demandes chacune. 300 demandes portent sur Talange et Mondelange.

CCRM : Evolution annuelle du nombre de demandes actives de 2012 à 2014

	2012	2013	2014	%
Argancy	s	s	3	0
Ay-sur-Moselle	s	s	16	1
Chailly-lès-Ennery		s	0	0
Ennery	28	21	16	1
Fèves	s	s	8	1
Flévy	s	s	0	0
Gandrange	37	26	21	2
Hagondange	377	353	380	35
Hauconcourt	s	s	0	0
Maizières-lès-Metz	368	344	343	32
Mondelange	55	75	102	9
Richemont	s	s	7	1
Semécourt	s	11	8	1
Talange	161	165	176	16
Trémery	s	s	1	0
CCRM	1061	1024	1081	100

Source Observatoire Aguram 2014

CCRM : demande sociale en 2014

CCRM : demande sociale en 2014 selon le délai d'attente

		Total	10 ans ou +	1 à < 2 ans	< 1 an	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans
CCRM	nombre de demandes	**1081**	**2**	**203**	**700**	**72**	**56**	**15**	**33**
	%	**14**	**0**	**19**	**65**	**7**	**5**	**1**	**3**
Moselle	nombres de demandes	**17473**	**45**	**3398**	**11450**	**1297**	**681**	**285**	**317**
	Ancienneté moyenne en mois	**13**	**0**	**19**	**66**	**7**	**4**	**2**	**2**

CCRM : demande sociale en 2014 selon l'âge

		Total	20 - 24 ans	25 - 29 ans	30 - 34 ans	35 - 39 ans	40 - 44 ans	45 - 49 ans	50 - 54 ans	55 - 59 ans	60 - 64 ans	65 - 69 ans	70 - 74 ans	75 ans et +	- de 20 ans
CCRM	nombre de demandes	**1081**	91	163	149	130	116	95	97	76	46	42	23	42	10
	%	**42**	8	15	14	12	11	9	9	7	4	4	2	4	1
Moselle	nombre de demandes	**17473**	1491	2423	2430	2012	2016	1729	1565	1118	902	635	404	568	179
	%	**42**	9	14	14	12	12	10	9	6	5	4	2	3	1

CCRM : demande sociale en 2014 selon le nombre de personnes

		Total	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	>= 8 pers
CCRM	**nombre de demandes**	**1081**	372	265	227	130	52	25	8	2
	%	**2,4**	34	25	21	12	5	2	1	0
Moselle	**nombre de demande**	**17473**	7385	4162	2645	1779	976	343	129	54
	%	**2,2**	42	24	15	10	6	2	1	0

CCRM : demande sociale en 2014 selon l'activité

		Total	CDI (ou fonctionnaire)	CDD, stage, intérim	Artisan, profession libérale	Chômage	Apprenti	Étudiant	Retraité	Autre
CCRM	**nombre de demandes**	**1081**	302	139	8	196	5	3	135	293
	%		28	13	1	18	0	0	12	27
Moselle	**nombre de demandes**	**17473**	3995	1659	204	3057	101	195	2102	6160
	%		27	11	1	21	1	1	14	42

CCRM : demande sociale en 2014 selon la situation familiale

		Total	Célibataire	Marié (e)	Divorcé (e)	Séparé (e)	Pacsé (e)	Concubin (e)	Veuf (ve)
CCRM	**nombre de demandes**	**1081**	339	277	165	108	18	124	50
	%		31	26	15	10	2	11	5
Moselle	**nombre de demandes**	**17473**	6547	4190	2550	1651	212	1515	808
	%		37	24	15	9	1	9	5

CCRM : demande sociale en 2014 selon les ressources

		Total	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =<PLS	> PLS	Non saisie
CCRM	**nombre de demandes**	**1081**	667	226	43	14	131
	%		62	21	4	1	12
Moselle	**nombre de demandes**	**17473**	11463	3007	521	212	2270
	%		66	17	3	1	13

CCRM : demande sociale en 2014 selon le logement actuel

		Total	Loc. HLM	Sous-loc. ou hebergé temp.	Loc. parc privé	RS, foyer	Structure d'hébergement	RHVS	Résidence étudiant	Centre enfance famille	Chez parents/enfants	Chez particulier	Logé gratuit.	Logement fonction	Propriétaire occupant	Camping, caravaning	Hôtel	Sans abri	Squat
CCRM	**nombre de demandes**	**1081**	460	41	237	19	6	2			136	72	32	3	63		5	5	
	%		43	4	22	2	1	0	0	0	13	7	3	0	6	0	0	0	0
Moselle	**nombre de demandes**	**17473**	7056	645	4103	386	443	26	37	20	2136	911	686	59	681	35	68	163	14
	%		40	4	23	2	3	0	0	0	12	5	4	0	4	0	0	1	0

CCRM : demande sociale en 2014 selon le motif de la demande

		Total	Sans logement propre	Logement non habitable	Logement repris	Procédure d'expulsion	Handicap	Raisons de santé	Logement trop cher	Logement trop grand	Divorce, séparation	Décohabitation	Logement trop petit	Futur couple	Regroupement familial	Pb. environnement/voisinage	Rapprochement travail	Rapprochement services	Rapprochement famille	Autre motif
CCRM	**nombre de demandes**	**1081**	159	42	23	7	40	85	130	53	86	22	177	23	12	76	34	11	32	52
	%		15	4	2	1	4	8	12	5	8	2	16	2	1	7	3	1	3	5
Moselle	**nombre de demandes**	**17473**	3100	546	431	271	573	1188	2310	672	1120	389	2849	275	143	1165	549	196	450	907
	%		18	3	2	2	3	7	13	4	6	2	16	2	1	7	3	1	3	5

Les principales caractéristiques de la demande traduisent :

- 43 % des demandeurs sont déjà dans le parc social, 25 % sont logés dans le parc locatif privé tandis que 20 % sont logés chez un tiers ou dans leur famille. Ces proportions diffèrent légèrement de celle de la France entière, pour laquelle seul 33 % des demandeurs sont déjà logés au sein du parc social, contre 28 % dans le parc privé, et 19 % chez un tiers.
- L'âge moyen des demandeurs est de 41 ans (41 ans en France, 42 ans dans la CCPOM, 41 ans dans la CA de Metz Métropole). 23 % des demandeurs ont moins de 30 ans, 26 % ont entre 30 et 39 ans. 11 % des demandeurs ont plus de 65 ans.
- 36 % des demandeurs sont des personnes seules, un niveau inférieur à la moyenne mosellane. Les couples avec enfants sont légèrement plus qu'à l'échelon départemental.
- Les principaux motifs sont la trop petite taille du logement (16 % des demandes), ou la trop grande taille (5%), ou le prix trop élevé (12 % des demandes). De ce fait, environ la ½ des motifs porte sur l'inadaptation du logement aux ménages. L'absence de logements en propre, correspond à 15 % des demandes.
- Un besoin de logements de petite taille : 35 % des demandes portent sur des T1/ T2 (environ 400 demandeurs). 32 % des demandes portent sur un T 3 et 25% sur un T4.
- 41% sont des demandeurs sont salariés, dont 28 en CDI. 17% sont des retraités et 18% des chômeurs.
- 62% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI, contre 66% pour la Moselle. 21% ont un niveau compris entre le PLAI et le PLUS et 4% seulement un niveau correspondant à un logement PLS.
- Les données selon le revenu /unité de consommation traduisent que 52% des demandeurs ont moins de 1000€ par mois.

- **Enfin, les <u>données relatives aux attributions</u> réalisées sur une année traduisent :**

  - Une réponse annuelle qui porte sur 9 à 10% du parc de logements ;
  - 27% des logements attribués correspondent à des personnes de moins de 30 ans. 30% à des personnes âgées de 30 à 39 ans. 27% sont des célibataires, 25% des personnes divorcées ou séparées. Les attributions en faveur du public âgé de plus de 60 ans ne correspondent qu'à 6% ;
  - 62% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI.

CCRM : la filière logement social

<u>Parc social</u>

PLAI	104	
PLUS	2797	
PLS/PLÏ	133	
Individuel		28%
T1	81	3%
T2	328	11%
T3	770	25%
T4	1240	41%
T5 et +	615	20%

	OCCUPATION			DEMANDEUR		ATTRIBUTION	
occupation : enquête 77	des logements : 2279						
				total 1096		325 environ	
				Primo	*630*	10% du parc	
				Mutation	*296*	*Primo*	*199 61%*
Composition familiale	isolés	576	28%		36%	*Mutation*	*126 39%*
	monoparentale	376	18%		20%		
	seul	326	16%				
	3 et +	46	2%				
	couple sans enfant	385	19%		17%		
	couple avec enfant	678	33%		25%		
Age	- 30 ans	145	7%	262	23%	87	27%
	30 -39 ans	373	18%	283	26%	97	30%
	40 - 49 ans	433	21%	212	19%	72	22%
	50 - 64 ans	521	26%	220	20%	49	15%
	65 et +	558	27%	120	11%	20	6%
Ressource	< plafond	1719	88%				
	à 40%	648	33%	678	72%	126	64%
	40% - 60%	458	24%				
	60% - 100%			217	23%	63	31%
	> plafond	229	12%	59	6%	8	5%
Situation	célibataire			345	31%	87	27%
	concubin			127	12%	41	13%
	divorcé/séparé			275	25%	75	24%
	marié/pacsé			298	27%	109	34%
	veuf			51	5%	13	2%

De ce fait, **quelques décalages apparaissent** bien entre les caractéristiques du parc et de son développement et celles relatives à la demande et à la capacité du parc à la prendre en compte. Ces décalages confortent l'approche mise en exergue par le « porter à connaissance » de l'Etat, l'observatoire de l'habitat et la mise en relation de données relatives au parc, avec :

- Une difficulté à répondre aux demandes de logements de petite taille : en mettant en rapport le niveau de demande, par taille de logement avec le parc existant et l'offre libérée, il apparait que les demandes de logements portant sur un T1 sont difficilement satisfaites (7% des demandes enregistrées seulement), celles concernant un T2, 14% et un T3, 21%. Par contre le parc permet de répondre à une demande sur 2, portant sur des T4 et T5. Avec un parc de T1 et T2 à hauteur de 17%, un taux de rotation de 2% sur ce parc. L**e besoin de logements de petite taille est difficile à satisfaire.**

CCRM : capacité à répondre à la demande selon la taille du logement

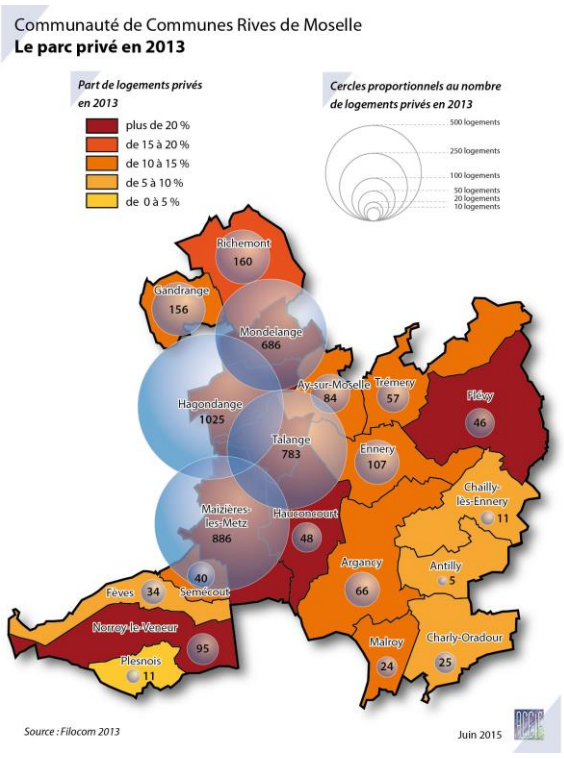
	Parc locatif existant	%	Demandes enregistrées	%	Offre libérée par la rotation	%	Offre/Demandes en %
T1	83	3	96	9	7	2	7
T2	326	11	272	26	38	13	14
T3	775	25	367	35	77	27	21
T4	1 258	41	220	21	110	39	50
T5	575	19	88	8	44	16	50
T6 et +	55	2	6	1	6	2	100
Total	**3 072**	**100**	**1049**	**100**	**282**	**100**	**27**

- Une difficulté à répondre aux besoins de logements accessibles au regard du niveau de loyer. Deux éléments vont dans ce sens. D'une part, la production de 26% des logements en PLS, alors que la demande issue des ménages ayant des ressources pour ce type de produit n'est que de 6%. Les attributions en faveur de ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond PLUS correspondent à 5 %. D'autre part, il faut souligner la faible production de produits PLAI (20% de l'offre nouvelle), alors que les 2/3 de la demande y correspond. Néanmoins 64% des attributions correspondent au public PLAI. **Un besoin de poursuivre le développement de l'offre en PLAI.**

Par conséquent, il sera important de mettre en place un plan de développement de l'offre locative sociale en appui sur le plan de gestion de la demande, afin de mieux connaître le fonctionnement de la filière et définir des objectifs notamment pour les publics en difficulté.

332 - S'appuyer sur le parc locatif privé, pour développer des réponses plus accessibles

En 2013, le parc locatif privé sur la Communauté de Communes représentait 21% des résidences principales (soit 4576 logements), la même proportion que pour le parc social. 80% de ces logements locatifs privés se retrouvent dans les villes, où ils représentent entre 20 et 26% des résidences principales. Entre 2003 et 2013, le parc locatif privé a augmenté d'environ 1000 unités soit +27%. Il a fortement augmenté dans les villes dans les petites opérations en collectif et notamment dans la production de produits défiscalisés dont une grande partie a été remise sur le marché locatif. Le développement a été également important dans la majorité des communes même les plus petites, sous l'effet de la récupération et rénovation d'anciens bâtiments dans des opérations prévoyant la création de logements locatifs.



Une offre pas toujours très accessible

La communauté de communes se caractérise par la présence d'un parc locatif neuf peu accessible avec des niveaux de loyer compris entre 8-10 €/m^2.

Il en est de même dans l'ancien. Les données relevant de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH sur la communauté de communes traduisent un niveau de loyer élevé, rendant difficile l'accès au parc locatif privé. L'étude stipulait, aux dires des **élus, des professionnels de l'immobilier** et de l'analyse des **annonces immobilières,** un **niveau de loyer élevé**, compris entre **6 à 10€ du m²** selon les produits (privé/conventionnés typologie, état, note énergétique, localisation, prestations...)

Ces niveaux de loyers ont été réévalués entre **8 et 13 € du m²** après entretien avec des agents immobiliers et après analyse des offres de location, ils s'élèvent pour :

- **F1 de 23à43m²** : 8 à 13€/m², soit en moyenne 11€/ m² pour un logement de 34m²
- **F2 de 30à60 m² :** de 8à13 €/m², soit en moyenne 10€/ m² pour un logement de 44m²
- **F3 de 44 à 75m² :** de 7à11€/ m², soit en moyenne 9€/ m² pour un logement de 61m²
- **F4 et plus :** à partir de 75€/ m², de 5 à 10€/ m², soit en moyenne 8€ du m² pour un logement de 93m²

Source : étude CALM 2014

La fourchette basse correspond à des logements anciens moins qualitatifs et plus énergivores ou situés dans des quartiers moins recherchés alors que la **fourchette haute** s'applique à des logements **anciens rénovés, confortables et peu énergivores.**

Les petits logements locatifs sont plus fortement représentés dans les **villes du sillon** alors que les **communes des coteaux et de la rive droite** ont des produits en location de plus grande taille (grands appartements ou maisons). **Les logements à partir de 3 pièces restent les plus recherchés.**

Prix au m^2 selon la Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
CC Rives de Moselle	9,9 (-2,2)	10,0 (7,0)	8,3 (-0,6)	8,4 (6,8)	8,9 (8,7)	8,9 (4,8)
Maizières-lès-Metz	9,9 (-2,7)	10,1 (7,9)	8,8 (-1,3)	8,1 (2,1)	8,6 (0,2)	9,0 (2,3)

Un développement d'une offre de logements conventionnés

Les données ANAH sur la valorisation du parc locatif traduit un développement d'une offre plus accessible (287 logements conventionnés recensés sur la communauté de communes). Le développement du parc locatif conventionné dont les niveaux de loyer se rapprochent de ceux du parc social, se retrouve à travers la mobilisation de propriétaires qui réalisent des travaux et conventionnent leurs logements. Néanmoins, sur la communauté de communes, une mobilisation du dispositif fiscal du conventionnement sans travaux a été marquée à la fin des années 2000, traduisant à la fois l'intérêt pour des propriétaires de bénéficier du dispositif fiscal et la réalité du besoin de logements à niveau de loyer moins élevé. Ainsi entre 2006 et 2010, 144 logements ont été conventionnés sous cette forme. Ce dispositif a peu été mobilisé depuis. Ce parc est présent de manière plus importante sur les villes, mais également sur les pôles relais et de proximité (ex : 20 à 30 logements sur Gandrange, Ennery, Richemont, Trémery…).

CCRM : le parc privé conventionné			
Périmètres	Logements conventionnés privés	Total parc locatif privé	% parc conventionné
ARGANCY	3	66	5
CHAILLY LES ENNERY	4	11	36
ENNERY	31	107	29
FEVES	9	34	26
GANDRANGE	19	156	12
HAGONDANGE	32	1151	3
HAUCONCOURT	4	48	8
MAIZIERES LES METZ	59	987	6
MALROY	2	24	8
MONDELANGE	17	686	2
NORROY LE VENEUR	4	95	4
PLESNOIS	8	11	73
RICHEMONT	29	160	18
TALANGE	44	783	6
TREMERY	22	57	39
CC RIVES DE MOSELLE	**287**	**4576**	**6**
SCOT DE METZ	**4 069**	**43 711**	**9**
MOSELLE	**17 226**	**108812**	**16**

Source : Filocom 2013

L'OPAH, permet aujourd'hui, le développement d'une offre de produits à loyer conventionné permettant de développer une offre plus accessible.

Un niveau de demande important, mais plus ciblés sur des produits de qualité

Si le besoin de logements porte sur des ménages actifs, il concerne également des ménages au niveau de revenu plus modestes. Les professionnels de l'immobiliers soulignent également qu'une certaine demande de logements de qualité, accessibles n'est pas satisfaite (public jeunes, séniors, par exemple…).

Le besoin de poursuivre la diversification de l'offre de produits tant intermédiaire que conventionné (privé et social) de qualité, reste nécessaire pour permettre de maintenir une offre accessible aux ménages locaux. L'offre ainsi modernisée permettra l'accueil de ménages dans des logements.
Dans ce sens, l'offre de logements vacants (1 600 logements) reste une opportunité pour développer une offre locative adaptée et de qualité, notamment dans les villes.

Une situation qui traduit bien la nécessité de s'appuyer sur le parc locatif privé pour poursuivre le développement d'une offre accessible.

333 - Développer une offre en accession plus diversifiée et plus accessible

Sur la Communauté de Communes, la part des propriétaires reste importante (62% des résidences principales contre 65% en Moselle).
Depuis les années 2000, l'offre en accession s'est encore fortement développée. Selon les données de l'observatoire de l'habitat, sur la période 2000/2013, sur les 4200 logements commencés, 863 correspondent à des logements occupés par leur propriétaire, soit 20% et 1400 environ ont été destinés à la vente (dont une partie retourne sur le marché locatif), soit 34%. Ce développement repose principalement sur l'initiative privée qui développe des produits standards en collectif et des maisons individuelles de type 3 et 4 en général. Ces produits, face à une forte demande notamment des ménages actifs travaillant au Luxembourg, entraînent des niveaux de prix élevés.
Aujourd'hui, les professionnels positionnent le territoire des Rives de Moselle comme attractif au vu du coût d'une parcelle ou d'un appartement encore bien inférieur à celui pratiqué sur Metz, Thionville et la bande frontalière. Ce différentiel de prix accentue le volume de la demande sur le territoire de la communauté de communes, comme ceux de ses voisines, pour les communes situées sur ou à proximité du sillon Mosellan.

Un besoin pour les ménages modestes à satisfaire

Au cours de ces dernières années, le développement de l'offre a correspondu aux besoins des ménages actifs travaillant au Luxembourg, issus de Metz qui se rapprochent ou d'actifs d'un territoire proche qui souhaitent s'installer à proximité du couloir de communication ou d'une gare (Hagondange, Maizières-les-Metz…).
Face à cette demande, l'évolution des prix d'acquisition a rendu de plus en plus difficile l'accession aux ménages locaux au revenu plus modestes.
Les données Perval, traduisent un niveau de demande issue d'un public local.

CCRM : les logements financés avec un Prêt à taux Zéro de 2009 à 2013

	Période 2009/2013											
	Individuel				Collectif					Total	Total	%
	Neuf	Ancien	Total	%	Neuf	Ancien	Total	%	Total	Neuf	Ancien	ancien
Hagondange	12	21	33	30	10	66	76	70	109	22	87	80
Maizières-lès-Metz	23	74	97	55	22	58	80	45	177	45	132	75
Pôles urbains	**35**	**95**	**130**	**45**	**32**	**124**	**156**	**55**	**286**	**67**	**219**	**77**
Mondelange	3	35	38	56	3	27	30	44	68	6	62	91
Talange	3	41	44	46	18	34	52	54	96	21	75	78
Centres urbains	**6**	**76**	**82**	**50**	**21**	**61**	**82**	**50**	**164**	**27**	**137**	**84**
Ennery	23	13	36	64	17	3	20	36	56	40	16	29
Richemont	7	9	16	64	5	4	9	36	25	12	13	52
Pôles relais	**30**	**22**	**52**	**64**	**22**	**7**	**29**	**36**	**81**	**52**	**29**	**36**
Ay-sur-Moselle	2	8	10	50	4	6	10	50	20	6	14	70
Gandrange	2	20	22	85		4	4	15	26	2	24	92
Norroy-le-Veneur	4	5	9	69		4	4	31	13	4	9	69
Semécourt	3	5	8	89		1	1	11	9	3	6	67
Trémery		9	9	53	6	2	8	47	17	6	11	65
Pôles proximité	**11**	**47**	**58**	**68**	**10**	**17**	**27**	**32**	**85**	**21**	**64**	**75**
Antilly	8	1	9	100			0	0	9	8	1	11
Argancy	7	7	14	100		0	0	0	14	7	7	50
Chailly-lès-Ennery	2	3	5	100			0	0	5	2	3	60
Charly-Oradour	11	4	15	100			0	0	15	11	4	27
Fèves	14	5	19	95		1	1	5	20	14	6	30
Flévy		4	4	80	1	0	1	20	5	1	4	80
Hauconcourt	3	7	10	77	3		3	23	13	6	7	54
Malroy		1	1	100			0	0	1	0	1	100
Plesnois	6	1	7	100			0	0	7	6	1	14
Rural	**51**	**33**	**84**	**94**	**4**	**1**	**5**	**6**	**89**	**55**	**34**	**38**
Total	**133**	**273**	**406**	**58**	**89**	**210**	**299**	**42**	**705**	**222**	**483**	**69**

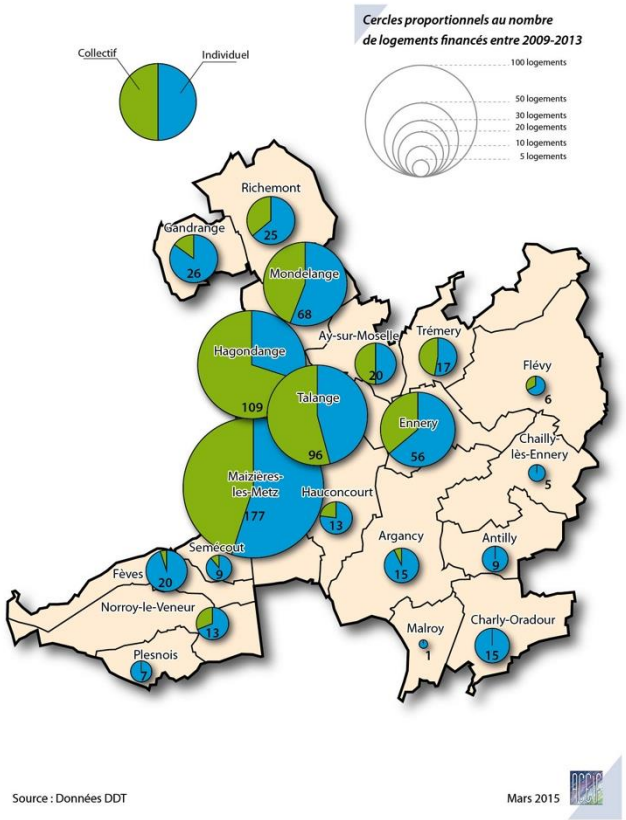
Source : DDT - Filocom 2013

En effet, l'origine des acquéreurs de maisons individuelles et d'appartements, sur la période 2000 à 2013, montrent que sur les 4 500 actes réalisés, la moitié concernaient des ménages issus de la communauté de communes (la proportion est à peine moins élevée pour les appartements), 25% étaient issus de l'agglomération messine, 10% de l'agglomération Thionvilloise et 10% des communautés de communes voisines…
Les données de la DDT sur l'évolution du nombre de ménages modestes, ayant accédé à la propriété en ancien et dans le neuf entre 2009 et 2013, en bénéficiant du « prêt à taux zéro » (700 prêts accordés dont 70% dans l'ancien). La mobilisation du PTZ s'est faite au rythme de 140 par an, une situation qui s'est ralentie avec l'arrêt de l'octroi du prêt dans l'ancien depuis 2012.

Ces données traduisent deux éléments :

- Les ménages avec des niveaux de budget limité ont plus de mal à accéder dans le neuf au regard du prix du foncier qui dépasse les 150€ le m2 de manière générale et atteint les 210€/m2. La part des PTZ comparée au nombre de logements commencés sur la période 2009/2013 correspond à moins du 25% de la production de nouveau logements en accession. Une situation qui traduit bien l'intérêt pour les ménages extérieurs qui trouvent sur la Communauté de communes des produits moins chers que sur les agglomérations proches.
- Les ménages, aux niveaux de revenus plus modestes se sont reportés sur l'offre en ancien, au regard de la forte proportion de PTZ mobilisés. Ceux-ci ont cependant été confrontés à une forte évolution des prix au cours de ces dernières années.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Les logements financés avec un Prêt à Taux Zéro de 2009 à 2013



Source : Données DDT

Mars 2015

Par ailleurs, il faut également souligner que 68% des locataires du parc privé au regard de leurs niveau de revenus sont éligibles au PLUS (ex : 76% sur la CCPOM, 67% sur le SCOTAM).
Par conséquent, il apparait bien que le territoire est confronté à des besoins de logements pour des ménages locaux avec des niveaux de budget limités (130-150 k€), qui trouvent aujourd'hui, une offre de produits en accession de moins en moins abordable sur la Communauté de Communes.

Une offre de produits en neuf, qui ne correspond plus toujours aux besoins locaux

⇒ *Les terrains à bâtir, segment de marché le plus recherché ces dernières années, une offre devenue peu accessible*

Le marché du terrain à bâtir a été très attractif dans l'ensemble des communes. L'ensemble des maires a traduit la demande importante pour du terrain constructible, qui perdure.
La rencontre avec les communes traduit le fort intérêt pour les produits en individuels et le développement d'opérations, souvent laissé aux privés, est aujourd'hui toujours d'actualité (ex : Fèves, Ennery, Richemont…).
Le niveau de prix du foncier est un peu moins élevé que ceux des Communautés de Communes proches, mais atteignent parfois le niveau messin, notamment pour les deux villes du fait de la présence de gares. Le niveau de foncier atteint 140 à 150 €/m^2 et s'élève parfois à 200 €/m^2. Il tombe à 110/120K€, dans le cas d'un petit lotissement porté par une

commune, situation peu caractéristique du territoire. A ce niveau de prix, correspond un rétrécissement de la taille moyenne des parcelles (500-600 m^2).
Selon l'enquête réalisée par les services de l'Etat, l'approche représentative des prix de vente au m², sur la période 2004/2013 traduit un coût moyen de la parcelle à hauteur de 153 €/m² et une superficie moyenne de 645 m². L'observatoire départemental de l'habitat, traduit une hausse de 47 % du coût/m² de la parcelle entre 2003-2007 et 2008-2012 (115€/m² à 169€/m²). Cette hausse est continue puisque les indicateurs de 2013 montrent des coûts moyens de l'ordre de 193 €/m². L'élément déterminant du prix concerne la localisation géographique, avec des secteurs aux coûts très différenciés : de 160 €/m² pour Richemont et Ay-sur-Moselle, et jusqu'à 220 €/m² à Fèves.
Les villes présentent un coût d'accès inférieur à celui des communes rurales, de l'ordre de 122 €/m², contre 177 €/m². Néanmoins ce coût peut atteindre les 200/210 €/m^2 à la proximité des gares.

Le tableau suivant issu de l'observatoire de l'habitat, traduit encore l'importance du développement dans de nombreuses communes de produits devenus peu accessibles

Observatoire habitat Aguram 2014 :
Ay-sur-Moselle : Derrière le Nacker : 9 parcelles/215 m²
Fèves : L'Orée des Vignes : Le Domaine du Grand Pré (tranches 1 et 2) : 65 parcelles d'une 630 m² pour un prix de 132 300 € soit 210 € le m²
Les Coteaux du Barrois : 17 parcelles, 1500m², 285 000 € soit 190 € le m²
Semécourt : 35 parcelles/650 m², / 136 500 € soit 210 € le m²
Richemont : Berg VI : 39 parcelles /600 m² / prix moyen de 96 000 € soit 160 € le m²
Gandrange : Les Grandes Vignes : 72 parcelles, de 400 à 800 m², / 15000 à 190 € le m²
Chailly-les-Ennery : Chemin des Grands Champs : 11 parcelles, 500 m² + Ruben du Puits Rou : 10 parcelles, 600 m², 105 000 € : 175 € le m²
Argancy : Les Prairies à Rugy : 16 parcelles, 676 m², 106 000 € soit 157 € le m²
Maizières-lès-Metz : La Petite Barche : 81 parcelles, 700 m², 81 900 € soit 117 € le m²
Plesnois : Les Chétrons : 24 parcelles, 600 m², 108 000 € soit 180 € le m²

<u>Offre comparable sur la Communauté de communes voisine</u>
Sainte-Marie-aux-Chênes : 10 lots commercialisés à 16 000-18 000 € ;
Montois-la-Montagne : 40 parcelles individuelles, /entre 11 000 € et 130 € le m²
Les Portes de Silvange, phase 3 dans la ZAC Seille-Andennes à Marange-Silvange : 61 parcelles (300 logements prévus sur l'ensemble de la ZAC), à environ 170 € le m² ;
Amnéville (extension de 2011) : 28 parcelles, 140 € le m² ;
Marange-Silvange, créé en 2013 : 6 parcelles / de 500 m², environ 170 € le m²

⇒ *Les appartements en petit collectif : hier un segment de marché très actif qui s'est arrêté aujourd'hui*

La Communauté de Communes a été support d'un développement important et accéléré, surtout dans les années 2006 à 2008, de produits en collectif. La forte attractivité du territoire, sa connexion rapide aux axes de communication, la présence de gares et la proximité du Luxembourg, ont fortement contribué à cet engouement, des investisseurs régionaux et nationaux pour ce territoire.

Aujourd'hui, dans un contexte national de la construction et de l'immobilier morose, le territoire enregistre un réel arrêt de ses mises en chantier en petit collectif.
Cela se traduit de 2 manières :

- La difficulté pour des investisseurs privés de commercialiser leurs produits débouchant sur des retards dans la mise en œuvre des opérations, ou la non réalisation
- Le recours de plus en plus fréquent aux bailleurs publics afin, soit de boucler une opération, soit d'en commercialiser une partie en VEFA…

En période de ralentissement immobilier, il n'est pas inhabituel que les promoteurs se recentrent sur les agglomérations messines et Thionvilloise où l'offre de logements collectifs s'écoule mieux. La difficulté de boucler plusieurs opérations sur Talange, Hagondange… va dans ce sens. D'ailleurs plusieurs opérations en cours ont pour cible, le public « seniors » pour lequel les besoins de logements de centre-ville, de qualité sont encore importants.

CCRM : évolution des prix des appartements neufs entre 2013 et 2014

2013	nbre de ventes	prix/m2 médian	prix moyen	surface habitable	2014	nbre de ventes	prix/m2 médian	prix moyen	surface habitable
Metz et environ	84	2 569 -14%	142 650	56	Metz et environ	77	2 922 +12%	143 474	53
Maizières-les-Metz	42	2 677 -21%	130 945	47	Maizières-les-Metz	39	3 126 +16%	147 200	47
Thioville	25	2 917 -6,2%	220 800	25	Thionville				
Agglo Metz	82	3 169 -7,5%	187 001	64	Agglo Metz	94	2 974 -7,9%	168 278	59
Metz	45	3 404 +6,4%	196 415	65	Metz	84	3 164 -7,6%	157 374	55
Moselle	320	2 863 +2,1%	165 440	63	Moselle	328	2 987 +4,1%	150 351	57

source Perval 2014

De plus, au cours de dernières années, comme pour le foncier, le territoire de Rives de Moselle a connu également une forte évolution des niveaux de prix. Le prix moyen, en neuf, d'un appartement s'élève à environ 2800 voire 3000€/ le m² Selon les données des notaires, ce niveau de prix a continué d'augmenter entre 2013 et 2014, passant de 2600 à 3000 le €/ le m². De plus, les prix ont eu tendance à atteindre ceux de Metz, notamment sur Maizières-les-Metz et Hagondange. Le niveau de prix moyen sur le secteur de « Metz et environs » qui était inférieur à la moyenne départementale en 2013 (2500/2600€ le m², contre 2850), arrive à son niveau en 2014 avec 2900€ le m².
Ces dernières années, les programmes neufs étaient rapidement commercialisés à un niveau de prix qui avait tendance à baisser entre 2012 et 2013. Le faible développement de ces 2 dernières années a débouché sur une augmentation du niveau de prix qui atteignent 2800-3000€ le m2. L'évolution actuelle inverse quelque peu cette tendance. L'arrêt de la construction neuve en collectif influe sur le marché de la revente d'appartements dont le prix de vente augmente. Les données issues du fichier des notaires, traduisent une stabilité des niveaux de prix de vente à l'échelle de la Moselle, mais une légère diminution sur les villes, comme pour l'agglomération messine.
Le tableau suivant traduit notamment un écart entre les 2 villes où le niveau de prix atteint 3000€/m² et les autres communes où il ne dépasse pas les 2500€/m².

Observatoire habitat : Aguram 2014
Ennery : Résidence Belle-Croix (promoteur LCI) : 2450/2540 €/m²
Maizières-lès-Metz : Les Allées Emeraude (Icade) : 2700/2900 €/m²
Talange : Le Clos des Jardins (Blue Habitat) : 2010 à 2530 €/m²
Mondelange : Le Clos des Saules (Prom. Didier Peultier Immobilier) : 2570 € /m².

De toute les manières, il apparait que ces coûts relatifs à l'accession en neuf, **semblent inadaptés** au besoin lié à la primo-accession et peut expliquer que le statut d'accédant à la propriété progresse de manière moins rapide que celui des locataires au cours de la dernière période. Cette situation justifie **la mise en œuvre d'une stratégie foncière communautaire permettant la production d'une offre plus accessible**.

Une dynamique dans le parc ancien qui s'essouffle quelque peu et des prix à la baisse

Comme pour l'accession en neuf, selon les professionnels de l'immobilier, la vente et la revente d'appartements a fortement alimenté le marché du logement au cours des 5 dernières années.
Aujourd'hui, le marché de l'occasion reste dynamique. Le parc ancien est un moyen important d'accession à la propriété. Le niveau d'attractivité de la communauté de communes et la forte pression font de ce territoire, un espace prisé qui se retrouve dans la dynamique des ventes d'appartements et de maisons, avec des niveaux de prix de plus en plus élevés. Pour illustration, chaque année ce sont environ 200 à 250 DIA correspondant à des ventes et reventes d'appartements et maisons, au regard des données des communes… C'est aujourd'hui un marché ciblé, prisé par les ménages âgés, les cadres et les jeunes ménages actifs, à la recherche d'un premier logement en ville.

⇒ *Un marché d'appartements d'occasion qui se maintient à un niveau élevé*

Ainsi, si le coût de l'immobilier collectif dans l'ancien, a doublé en 10 ans, il s'est stabilisé depuis la fin des années 2000, autour d'un prix moyen à hauteur de 1600/1700€ le m^2.

CCRM : Evolution du prix HT / m² des appartements depuis 2000

CCRM	Moyenne de Surface Habitable	Moyenne de I	**Prix HT / m² (€/m²)**
2011	73	117 896	**1 616**
2012	68	108 374	**1 583**
2013	63	111 171	**1 770**
SCOTAM			
2011	68	126542	1616
2012	70	124037	1583
2013	67	124248	1770

Source : Observatoire AGURAM 2014

CCRM : Evolution du prix HT / m² des appartements depuis 2000

	R ives de Moselle			**SCOTAM**		
	Moyenne de Surface Habitable	Prix moyen HT	**Prix moyen en € m²**	Moyenne de Surface Habitable	Prix moyen HT	**Prix moyen en € m²**
2000	74	60 171	**813**	70	72275	813
2001	67	61 786	**921**	70	77134	921
2002	70	66 207	**944**	72	86731	944
2003	84	89 903	**1 069**	73	93834	1069
2004	68	87 955	**1 299**	73	103005	1299
2005	67	102 123	**1 535**	71	111946	1535
2006	71	114 449	**1 604**	69	120710	1604
2007	67	118 856	**1 781**	67	124409	1781
2008	68	112 676	**1 665**	68	122015	1665
2009	67	113 179	**1 699**	67	118811	1699
2010	69	112 066	**1 622**	69	125671	1622
2011	73	117 896	**1 616**	68	126542	1616
2012	68	108 374	**1 583**	70	124037	1583
2013	63	111 171	**1 770**	67	124248	1770

Source Perval 2000-2013

Les données de l'Observatoire de l'habitat de la Communauté de communes, sur la période 2000 à 2013 font état de l'évolution du niveau de prix moyen pour un appartement ancien sur la Communauté de communes. Elles traduisent une forte augmentation entre 2000 et 2007 ou le prix moyen a doublé passant de 800€ le m2 à plus de 1700. Depuis 2008 à 2011, le niveau moyen était relativement stable, voire connaissait une légère baisse. Néanmoins avec un développement de plus en plus faible d'une offre collective, en neuf, il semblerait que la demande se reporte sur le parc plus ancien. Une situation qui se traduit par une augmentation sensible du niveau de prix moyen en 2013, à hauteur de 1700 € le m^2. Sur Maizières les Metz et Hagondange, les prix avoisinent ceux pratiqués sur Metz et Thionville.

CCRM : évolution des niveaux de prix des appartements anciens entre 2013 et 2014

2013	Nombre	prix/m2 médian	prix médian	surface habitable	2014	prix/m2 médian	prix/m2 médian	prix médian	surface habitable
Metz et environ	162	1 494	108 750	73	Metz et environ	166	1 436	100 800	74
Hagondange	23	1 691 +1%	115 000	68	Maizières-les-Metz	20	1557 +7,6	100 000	65
Thioville	116	1 627 -3%	113 500	74	Thionville	124	1 791	103 900	68
Agglo Metz	207	1 804 -0,3%	120 000	69	Agglo Metz	215	1760 -2,5	118 850	72
Metz	517	1 797 - 3,9%	105 000	66	Metz	544	1749 0,5	107 830	66
Moselle	1510	1 570 -3%	102 540	70	Moselle	1600	1568 +0,3	102 276	71

source Perval 2014

Cependant, cette évolution du prix moyen dans l'ancien cache souvent des disparités car le parc immobilier de la communauté de communes n'est pas homogène. Si l'on considère les prix selon la taille des logements, les T3 ont enregistré des hausses, alors que les autres typologies ont connu une diminution. Sur le marché des appartements, les prix du parc construit après 1980 ou des logements très anciens de centre-ville (d'avant 1949) n'ont pas fléchi. En revanche, les logements construits entre 1950 et 1979 enregistrent des baisses. L'étiquette énergétique est devenue un facteur important dans la formation des prix. Les logements énergivores voient ainsi leur valeur diminuer et subissent une « décote verte ».

De plus, en 2014, il fallait compter un budget de 110 000 € pour acquérir un appartement ancien sur la Communauté de communes. Un niveau de budget, toutefois 10% moins élevé que le niveau moyen du territoire du SCOTAM. Néanmoins, les prix d'acquisition des appartements sont toujours abordables pour les ménages ayant des niveaux de revenu modestes et un budget moyen de 120 à 150 K€.
On constate ainsi que le marché des logements anciens répond encore à la demande de nombreux ménages. Avec un prix moyen de 1400/1500 €/m^2, il est possible ainsi d'acquérir un F4 de 85 m^2 pour environ 125 000 €. La question de la remise aux normes énergétiques se pose néanmoins, pour le parc le plus ancien. Cependant, le parc des années 1980, mieux conçu sur le plan énergétique, offre des prix compatibles avec les budgets de nombreux ménages locaux. Les appartements anciens dont l'offre est abondante, restent donc encore abordables, sous réserve de ne pas avoir à réaliser plus tard d'importants travaux de mise aux normes. Sur la Communauté de communes, les reventes d'appartements concernent des biens dont le prix ne dépasse pas 110 000 €. Ces produits étant constitués en grande majorité de T1, T2 et T3, ils ne sont pas adaptés aux besoins de familles. **C'est pour cela qu'il est important d'impulser une politique de production de grands logements à coûts abordables permettant d'accueillir des familles dans les villes.**

Observatoire de l'habitat Aguram – Données comparées
CC Rives de Moselle - Prix moyen pour un appartement en 2013 : 1 770 €/m², -0,6 % depuis 2007 (1 616 €/m² en 2011)
CCPOM : 1 486 €/m², -1,5 % depuis 2007
CA de Metz Métropole : 1 918 €/m², -0,4 % depuis 2007
CA Val de Fensch : 1392 €/m² (en 2012), +1,8 % depuis 2007
SCoTAM : 1 849 €/m², - 0,5 % depuis 2007

Enfin, il faut souligner que le territoire est confronté à la présence de biens en ancien plus chers que dans des territoires proches. Les appartements anciens ont connu une certaine dépréciation ces dernières années dans la CCPOM : 1500 €/m^2 suite à une baisse de 1.5% en 2 ans. Les niveaux de prix sont encore peu élevés sur le Val de Fensch (1400€/m^2), mais ont augmenté de 1.8%. Bien sûr, les prix proposés restent moins élevés que sur le SCOTAM et Metz Métropole.

⇒ *Un marché de maisons d'occasion en net recul*

Selon les professionnels de l'immobilier, le marché de la maison d'occasion est en net recul et débouche aujourd'hui sur une baisse sensible des niveaux de prix. Le délai de commercialisation est de plus en plus long, notamment quand le prix souhaité est trop élevé.
Le tableau sur l'évolution des prix d'une maison traduit une tendance à la baisse, au cours de ces dernières années.
Selon les données de l'observatoire, une maison se négocie en moyenne à 180000€/190000€ sur la communauté de communes, contre 200 000 € sur le territoire du SCOTAM.

CCRM : Evolution du prix HT des maisons depuis 2000

	Nombre de pièces						CCRM Prix HT moyen (€)	SCOTAM Prix HT moyen (€)
	3	4	5	6	7	8		
2000	68 205	77 499	123 740	141 816	94 010	140 583	**113 601**	136755
2001	62 478	98 340	121 158	146 286	150 210	163 502	**119 203**	136810
2002	80 582	107 803	127 625	160 362	172 953	213 773	**133 780**	147356
2003	100 115	106 113	137 605	167 481	239 851	210 154	**157 199**	168879
2004	108 835	136 292	144 632	169 078	231 211	114 583	**153 646**	172492
2005	97 002	157 384	174 074	188 746	246 674	215 391	**176 666**	190461
2006	114 571	177 106	184 386	203 515	248 410	326 498	**194 670**	211939
2007	138 214	181 188	202 435	234 889	237 293	310 939	**207 921**	225924
2008	145 171	192 428	206 821	247 930	265 676	262 926	**215 337**	221773
2009	151 250	182 560	187 176	180 492	273 980	308 800	**195 740**	211131
2010	158 731	185 954	196 660	193 701	235 047	266 025	**195 777**	214124
2011	133 122	164 464	194 749	221 993	276 222	331 333	**202 315**	218588
2012	138 385	151 853	190 419	236 986	225 648	257 880	**201 774**	217096
2013	108 583	156 141	185 800	204 492	226 269	232 500	**188 315**	200440
Total géné	**112 097**	**156 107**	**172 687**	**198 743**	**227 878**	**245 423**	**178 967**	**195148**

Source Perval 2000-2013

CCRM : Evolution du prix HT des maisons depuis 2000

	Nombre de pièces						
CCRM	3	4	5	6	7	8	Prix HT moyen (€)
2010	158 731	185 954	196 660	193 701	235 047	266 025	**195 777**
2011	133 122	164 464	194 749	221 993	276 222	331 333	**202 315**
2012	138 385	151 853	190 419	236 986	225 648	257 880	**201 774**
SCOTAM							
2010	148843	174916	203409	227030	264171	342288	**214124**
2011	127557	171460	205417	237146	282053	335607	**218588**
2012	118236	158637	196553	236476	279355	344117	**217096**

Source : Observatoire AGURAM 2014

Il montre également que la baisse touche plus fortement les produits de type 3 et 4, au contraire des maisons de taille plus importante.
De ce fait, le marché de l'ancien reste plus en adéquation avec les revenus des ménages et son évolution à la baisse, conforte cette situation.

Le marché de l'ancien, soutenu par des taux d'intérêt bas reste plus abordable que le neuf. Cependant, le recentrage du PTZ sur le neuf rend un peu plus difficile le financement de l'accession dans l'ancien.
D'ailleurs, nous l'avons souligné, le PTZ a eu un impact plus important sur le marché de l'ancien avec 500 acquisitions contre seulement 220 dans le neufs entre 2009 et 2011.
Après une chute des prix entre 2008 et 2009, ceux-ci se sont stabilisés jusqu'en 2013, tout en restant inférieurs aux prix du SCOTAM. Cependant, les prix sont plus élevés que dans la CCPOM et dans la CA du Val de Fensch, mais sont bien inférieurs à ceux pratiqués sur les agglomérations messine et thionvilloise.

CCRM : évolution des prix des maisons anciennes en 2013 et 2014

2013	nbre de ventes	prix/m2 médian	surface habitable	surface terrain	**2014**	nbre de ventes	prix/m2	surface habitable	surface terrain
Metz et environ	410	162 250 -2%	116	794	Metz et environ	362	162 000 -0,2%	115	778
Maizières-les-Metz					Maizières-les-Metz	21	160 000	102	460
Thioville	43	264 000 12,1%	131	562	Thionville	42	241 500 -8,1%	135	671
Agglo Metz	279	220 000 +0,2%	123	714	Agglo Metz	267	210 000 -4,5%	123	740
Metz	112	196 800 -11,9%	116	601	Metz	106	193 000 -2,4%	120	527
Moselle	1236	154 370 -4,4%	120	912	Moselle	1912	158 000 +2%	120	848

source Perval 2014

Observatoire de l'habitat – Aguram : CC Rives de Moselle
Prix moyen pour une maison en 2013 : 188 315 €, -9,4% depuis 2007 (202 315 € en 2011)
CCPOM : 154 285 €, -9,9 % depuis 2007
CA de Metz Métropole : 223 532 €, - 11,8 % depuis 2007
CA du Val de Fensch : 162 745 € en 2012, -11,2 % depuis 2007
SCoTAM : 200 440 €, -11,3 % depuis 2007

La vente de logements sociaux par les bailleurs sociaux à leurs occupants facilite également les parcours résidentiels des ménages. Cependant, les bailleurs bien qu'ils ont l'obligation de mettre en vente une partie de leur parc dans leur stratégie patrimoniale, ont certes prévus des programmes de vente, plutôt de produits en individuel, mais en réalisent peu chaque année.

CCRM : ventes logements sociaux de 2006 à 2018

Communes	Organismes	Ventes aux locataires entre 2006 et 2013
Maizières lès Metz	Batigère Sarel	1
Hagondange	Moselis	3
Ennery	Logiest	6
Trémery	Logiest	4
Semécourt	Moselis	4
TOTAL		**18**

Source DDT 2015

Des besoins pour des ménages locaux ayant des niveaux de revenu modestes à satisfaire

Le ralentissement du marché a profité aux jeunes ménages actifs, plus nombreux à accéder à la propriété ces dernières années. La maison individuelle reste une cible importante pour des ménages qui recherchent en priorité des petites maisons avec la possibilité de l'agrandir par la suite.
La demande porte sur des produits plus accessibles alors que l'offre, très présente en foncier et appartement, n'y correspond pas.
De fait, aujourd'hui, l'habitat individuel reste peu accessible financièrement aux primo-accédants. Avec un budget moyen de 120 à 150K€, ils ont difficilement accès au foncier et aux produits en collectif en neuf à 2500€ le m2. En conséquence, ils peuvent difficilement acheter du terrain pour construire une maison, ni une maison ancienne dont le prix moyen s'élève à environ 190 000 €. Néanmoins, la revente de maisons anciennes dans les lotissements des années 1950 dont les maisons n'ont pas été rénovées, offrent encore quelques opportunités. Bien évidemment, il faut disposer d'un budget travaux supplémentaire de 30 000 à 50 000 € pour remettre ces logements aux normes de confort et thermiques actuelles. A contrario, les produits en collectif dans les immeubles anciens constituent un moyen pour accéder à la propriété à un niveau de prix plus abordable. Cependant, la question de la mise aux normes énergétiques du parc d'habitat collectif des années 1950-1970 reste entière pour qu'il ne se déprécie pas davantage. Bien sûr, le cumul des budgets achats et travaux peut rendre ces produits inabordables financièrement aux primo-accédants.

Face à ces constats, la production d'une offre d'habitat en accession sociale ou abordable est un enjeu majeur pour la politique locale de l'habitat. La question de la mise aux normes énergétiques du parc d'habitat collectif des années 1950-1970 reste entière pour qu'il ne se déprécie pas davantage.

Enjeu 3 : Organiser le développement de réponses logements plus adaptées à la réalité de la demande

Le rôle du PLH :

Le PLH devra être le temps pour définir les conditions de développement de l'offre locative et en accession plus accessible aux ménages locaux, à l'échelle de la Communauté de Communes.

***Le SCOTAM préconise un développement du parc de logements locatifs aidés** visant à:*

- *Résorber le déficit en logements sociaux à Mondelange : 227 logements manquants selon l'inventaire SRU 2013*
- *Permettre aux communes SRU ayant atteint leurs obligations de maintenir un taux minimum de logements locatifs sociaux à hauteur de 20 % des résidences principales*
- *Développant une offre locative aidée dans d'autres polarités, en tenant compte du niveau d'équipements et de services et de la qualité de desserte en transports qui peuvent être fournis à la population.*

Centres urbains de services et bourgs centres : 15 à 20 % de la production de nouveaux logements pour tendre vers 15 % du parc de résidences principales.
Pôles relais, pôles de proximité et autres communes : à définir par les politiques locales de l'habitat.

***Il préconise également une production d'un offre de logements à coûts maîtrisés** afin de permettre aux ménages primo-accédants disposant d'un revenu modeste ou moyen, d'accéder à un logement dans les secteurs à marché tendu en mettant en place des politiques foncières pour créer les conditions de l'émergence de logements à coûts maîtrisés, en adéquation avec des revenus annuels de 24 000 à 44 000 € dans l'axe mosellan au nord de Metz (pour un ménage de 4 personnes).*

Par conséquent, il s'agira de :

- M**ieux connaître la réalité de la demande**,
- Définir **des publics cibles** (ex : jeunes, personnes âgées, jeunes ménages actifs,...) en matière d'accueil de population afin d'adapter les réponses aux besoins,
- Organiser **les réponses à programmer dans l'offre nouvelle**, de manière la plus adaptée aux besoins locaux.

Pour cela, il sera important :

Concernant le parc social :

- Organiser les conditions de mise en œuvre d'une **Conférence Intercommunale du logement** et d'un **plan de gestion de la demande sociale pour mieux connaitre la demande et suivre les attributions** ;
- Organiser **un espace partenarial de programmation** de l'offre nouvelle de logements sociaux, répondant à l'évolution des besoins;
- Organiser **les conditions d'un Plan de développement cohérent de l'offre nouvelle accessible**, qui permettent de :
  - Mutualiser les objectifs SRU de Mondelange à l'échelle Communautaire.
  - Maintenir un niveau d'offre **au- dessus des 20% obligatoires sur les villes, voire 25% dans les années à venir.**
  - Proposer le développement d'un niveau d'offre à hauteur de 8 à 10 % sur les pôles et atteindre 5% sur les communes rurales.
  - Inciter les communes à prévoir les secteurs de développement de l'offre (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés…), dans leurs PLU et OAP.

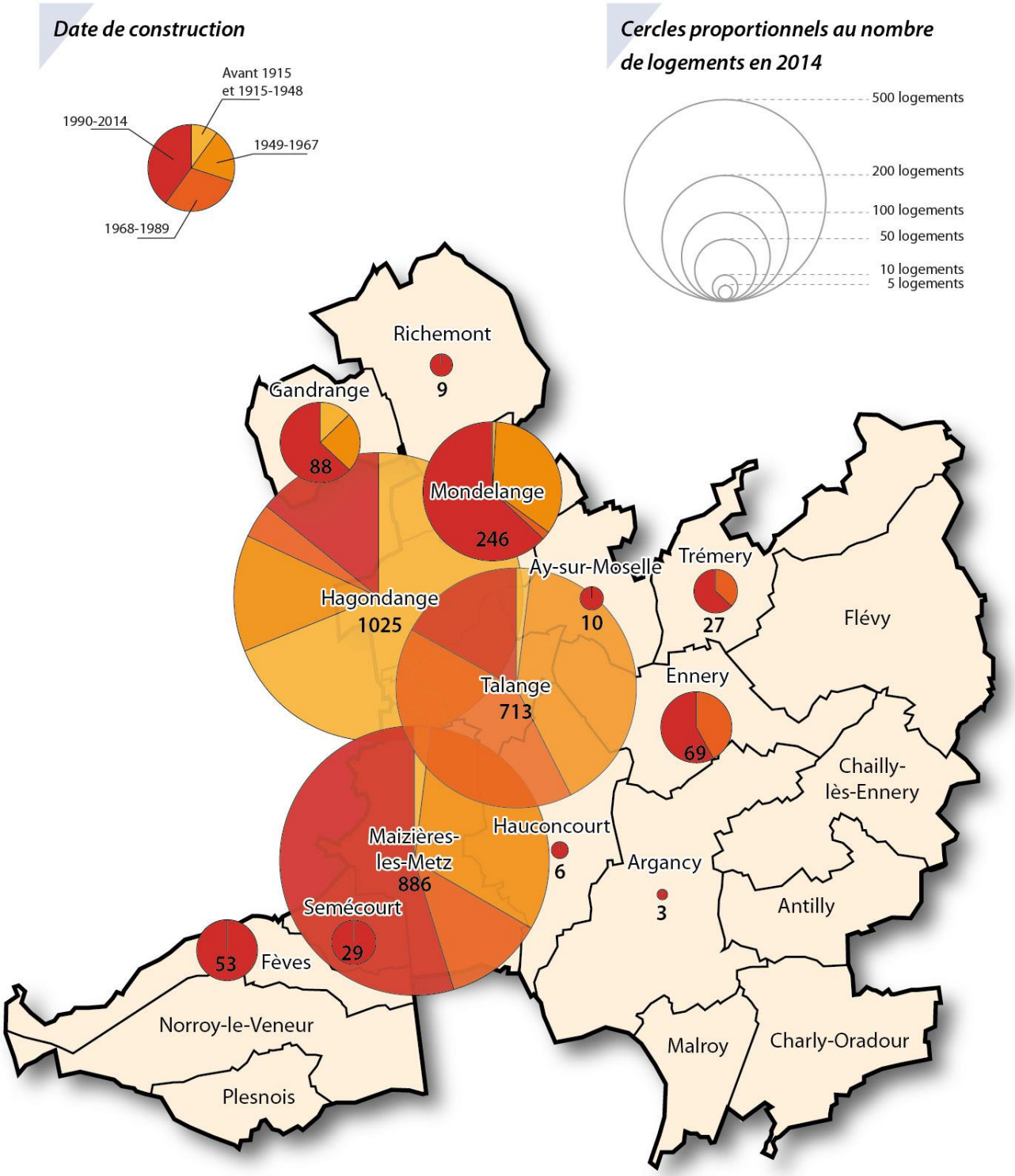
Concernant le parc privé en location :

- Organiser les conditions pour repérer des opportunités dans l'ancien et inciter les propriétaires à les remettre en état ou à les céder en mettant en œuvre un dispositif d'intervention technique et financier et de gestion locative (logements aidés, bail à réhabilitation…) ;
- Inciter les propriétaires bailleurs à mobiliser le dispositif du conventionnement sans travaux.

Concernant le parc en accession :

- Définir des objectifs de production d'une offre foncière pour des produits en accession à niveau de prix abordables ;
- Organiser les conditions de développement d'opérations communales de qualité ou d'opérations mixtes organisées autour de produits locatifs et en accession à prix abordable et/ou en location accession (ex : PSLA,...), en lien avec les bailleurs ;
- S'assurer que la vente de logements sociaux se fasse dans de bonnes conditions
- Organiser les conditions pour permettre aux primo-accédants dans l'ancien pour sécuriser leur acte d'acquisition.

Communauté de Communes Rives de Moselle
Le parc social selon la date de construction en 2014



Source : RPLS 2014

Mai 2015

34 - Moderniser l'habitat ancien et valoriser les tissus urbains

341 - Assurer la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux

Le parc social sur le territoire de la communauté de communes comprend 3164 logements. Le parc est fortement concentré sur les communes de Hagondange : 1025 logements soit 32% du parc social de la Communauté de communes, Maizières les Metz : 886 logements soit 28% et Talange : 713 logements soit 23%. Dans ces communes le parc est organisé dans de petits quartiers, dont les plus caractéristiques sont ceux localisés à Talange (quartier du Breuil) et à Maizières les Metz (Kennedy,La Falouche). Aucun quartier n'a été inscrit dans le processus de requalification urbaine et ne relève de la politique de la ville. Des réhabilitations sont engagées au cas par cas par les bailleurs. Sur Hagondange, le parc social correspond pour une grande partie, au patrimoine des cités ouvrières. Celui-ci a été l'objet d'une opération de requalification de qualité menée par Batigère, en lien avec la commune. Ailleurs, les bailleurs sociaux engagent des programmes de modernisation de leurs logements, dans le cadre de leurs plans stratégiques de patrimoine, à partir de diagnostics techniques et énergétiques de l'ensemble de leurs immeubles.

Selon les données sur le parc social, il apparaît qu'une grande majorité des logements a été construite avant les années 1970 :

- 1/2 du parc a été construit avant les années 1970 et 20% entre 1970 et 1990. Sur Hagondange, 60% du parc a été construit avant 1915 ;
- 23% des logements (environ 720) ont un niveau de performance énergétique en classe E, 17% en classe F (520) et 5% en classe G (150), mettant en valeur le besoin d'amélioration thermique des bâtiments, à laquelle s'ajoute la problématique de l'amiante ;

CCRM : Le parc social selon la date de constructionen 2014

	avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1989	1990-2014	Total général	Nombre logements
Argancy	0	0	0	0	100	100	3
Ay sur Moselle	0	0	0	0	100	100	10
Ennery	0	0	0	42	58	100	69
Fèves	0	0	0	0	100	100	53
Gandrange	6	8	24	0	63	100	88
Hagondange	60	9	13	4	14	100	1025
Hauconcourt	0	0	0	0	100	100	6
Maizières Metz	2	0	31	12	54	100	886
Mondelange	0	1	34	2	63	100	246
Richemond	0	0	0	0	100	100	9
Semécourt	0	0	0	0	100	100	29
Talange	1	1	41	41	17	100	713
Trémery	0	0	0	37	63	100	27
Total général	20	3	26	15	35	100	3164

Source RPLS 2014

CCRM : Le parc social selon le classement DPE en 2014

	B	C	D	E	F	G	non renseigné	sans objet	Total général	Nombre logements
Argancy	0	0	100	0	0	0	0	0	100	3
Ay sur Moselle	0	0	100	0	0	0	0	0	100	10
Ennery	0	58	0	0	0	0	0	42	100	69
Fèves	0	21	79	0	0	0	0	0	100	53
Gandrange	0	34	25	1	19	11	0	9	100	88
Hagondange	0	3	2	24	46	10	5	9	100	1025
Hauconcourt	0	0	100	0	0	0	0	0	100	6
Maizières Metz	1	32	35	13	3	2	5	8	100	886
Mondelange	0	11	28	33	3	0	0	25	100	246
Richemond	0	100	0	0	0	0	0	0	100	9
Semécourt	0	59	21	0	0	0	0	21	100	29
Talange	0	25	30	37	0	2	2	5	100	713
Trémery	0	22	15	63	0	0	0	0	100	27
Total général	**0**	**20**	**22**	**23**	**17**	**5**	**3**	**10**	**100**	**3164**

Source : RPLS 2014

Aujourd'hui, au regard des rencontres avec les communes et les principaux bailleurs, deux éléments sont à prendre en compte :

- La poursuite des travaux d'adaptation des immeubles au niveau thermique : 1390 logements classés en E, F et G. Sur Maizières les Metz, 33% du parc date d'avant 1970 et 20% sont classés E, F ou G. Sur Mondelange cette proportion est quasi identique. Sur Talange cette proportion monte à plus de 40%.
- Le parc sur les autres communes est plus récent. Les besoins porteraient davantage sur Gandrange qui comprend 40% de son parc construit avant les années 1970 et Ennery dont 40% du parc a été construit avant les années 1990. Aujourd'hui, ce patrimoine est mis à la vente.

L'objectif de ces programmes est de permettre à la fois la modernisation du parc, l'amélioration de leur performance énergétique et la baisse des charges, pour les locataires. Les principaux bailleurs sociaux ont engagé, ou vont le faire, des programmes de réhabilitation selon :

- **Moselis** : Mondelange : réhabilitation à définir
  Hagondange : programme de 94 logements
  Talange : programme sur le Breuil (90 logements)
- **Batigère** : Maizières les Metz : engagement de plusieurs tranches de réhabilitation (rue de Verdun, immeubles « Falouches », sur le quartier Kennedy).
- **Logiest** : Hagondange : le bailleur a acheté le parc d'ICF. Sur un site, il va réhabiliter un collectif de 50 logements et sur un autre démolir 20 logements pour reconstruire 50 à 60 logements en individuel et collectif.

Par conséquent, **le processus de modernisation du parc existant va se poursuivre sur les 5 prochaines années**. Ces actions sont inscrites dans le programme de valorisation et de qualité de gestion de services des bailleurs pour le rendre plus attractif et limiter le phénomène de délaissement susceptible de toucher certains secteurs confrontés à la concurrence du parc plus récent.

Par ailleurs, le **quartier du Breuil** à Talange, organisé autour d'un ensemble de petites tours appartenant à Moselis, de barres appartenant à Logiest, de la résidence sociale AMLI, souffre d'une image peu attractive (faible qualité urbaine, absence de lieux d'animation, de commerces et services, occupation sociale difficile, éloignement…). Une situation qui entraîne un niveau de vacance et un turn over un peu plus élevé, sur le quartier et un risque de délaissement de ce parc ancien. La question du devenir d'un ancien local technique, de la requalification d'une ancienne école, de la possibilité de réaliser des logements et la réalisation de la ZAC des Usènes à proximité, ne laissent-t-ils pas **envisager l'intérêt de réfléchir à la restructuration urbaine de ce quartier**. Un travail similaire pourrait être envisagé sur le **quartier Kennedy** à Maizières les Metz, dans lequel aucun programme de rénovation du bâti et des aménagements urbains, n'a été engagé au cours des dernières années, mais mis en œuvre au cas par cas.

Enjeu 4 : Assurer la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux de la Communauté de communes

Le rôle du PLH :

- *Connaître les besoins de réhabilitation du parc social existant et notamment d'amélioration de la performance énergétique.*
- *Assurer la poursuite du programme de modernisation et de traitement énergétique prévu sur l'ensemble du parc dans le cadre des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs.*
- *Envisager l'engagement d'une étude de restructuration urbaine et sociale sur les quartiers du Breuil à Talange et Kennedy à Maizières-les-Metz.*
- *Conforter les actions pour renforcer l'attractivité du parc de logements, la qualité de gestion des services et sa promotion.*

342 - Conforter l'intervention sur le parc privé ancien

a) Poursuivre la dynamique d'intervention organisée dans le cadre de l'OPAH et du dispositif d'aides communautaires

La dynamique du développement de ces dernières années se traduit par un effet direct de modernisation du parc ancien, aussi prisé que le neuf. Cette qualification du parc privé ancien se retrouve dans l'ensemble des communes.
Le renforcement de l'action menée sur les anciennes Communautés de communes, contribue pleinement à poursuivre le traitement du parc ancien. Suite à plusieurs OPAH, la mise en œuvre du programme Habiter Mieux, d'un programme d'intérêt général, l'étude OPAH menée à l'échelle des Rives de Moselle, a mis en avant le potentiel local permettant de traduire l'intérêt de poursuivre les efforts dans les années à venir avec :

- **La présence d'un parc ancien peu performant au niveau énergétique.**
  Selon les données de la DREAL en 2013, le parc de résidences principales datant d'avant 1975 représente 53%, dont le parc construit entre les années 1950 et 1975, le plus énergivore, environ 33%.

	France	C.C. Rives de Moselle	4 villes principales	5 communes intermédiaires	rural	Moselle
Avant 1948	10 millions	4748	3380	742	624	
<210 KWEP/m2/an	32%	20%	22%	17%	22%	25%
1948/1975	9,9 millions	7822	5618	1577	627	
<250 et 350 KWEP/m2/an	32%	33%	35%	36%	22%	32%
Après 1975	11,2 millions	10797	7153	2028	1618	
<150 KWEP/m2/an	32%	47%	43%	46%	56%	33%

  Le bâti ancien est à l'origine de 45% de la consommation d'énergie et de 22% des émissions de gaz à effet de serre.
  L'objectif du grenelle est d'atteindre un niveau moyen pour l'ensemble du parc à hauteur de 150 kwh/m^2/an en 2020 (soit classe C et D en moyenne). A l'échelle de la Communauté de Communes, ce sont environ 4 800 résidences principales d'avant 1948 et 7 800 construites entre 1949 et 1975, qui sont concernées. La mise en œuvre du programme Habiter Mieux, aujourd'hui de l'OPAH en lien avec le dispositif d'aide communautaire aux particuliers (isolation extérieure, façade, menuiserie, toiture, changement de chaudière…) vont complètement dans ce sens.
  Ainsi, une réelle dynamique est menée aujourd'hui pour limiter le coût énergétique et l'effet précarité énergétique. Au regard des perspectives d'augmentation du coût de l'énergie, la réalisation de travaux dans les résidences principales permettra de limiter le coût énergétique et de limiter l'effet précarité énergétique de ménages confrontés aujourd'hui, à la fois à la difficulté de se chauffer aux normes minimales et de payer leur facture ;

  Néanmoins, si la moyenne du parc le plus énergivore (1948-1975), car non concerné par la réglementation thermique est au niveau de celle de la Moselle, celle-ci est plus élevée dans les 4 villes du sillon Mosellan et les communes intermédiaires (où elle atteint 35 à 36%). Au contraire, les communes rurales sont moins concernées, du fait d'un parc plus ancien.
  De ce fait, il sera important de poursuivre, voire renforcer l'action de sensibilisation des propriétaires du milieu urbain à mobiliser les dispositifs existants.

- **La présence d'un reliquat d'habitat inconfortable, indigne**

Les données de la DDT sur le repérage de logements potentiellement indigne (à partir de croisement de l'état du parc classé 6/7 ou 8 au plan cadastral et le niveau de ressources des occupants inférieur de 40% des plafonds HLM), traduisent un volume de 473 logements. L'étude OPAH fait état de :

- Une présence de ce type de parc plutôt dans des ensembles construits avant 1949 correspondant à du parc locatif.
- Une concentration de ces situations dans les communes plus urbaines du sillon, une centaine de situations sur Maizières-les-Metz, 70 à 80 dans chaque commune de Hagondange et Mondelange, 50 à 60 chacune, sur celles de Talange, Richemont, Gandrange. Les propriétaires occupants représenteraient 43% des situations et 34% de ces propriétaires seraient âgés.

Cependant, selon le travail de repérage effectué, dans les communes, par le CALM, le noyau dur correspondrait **à environ 9 à 10%, soit 40 à 50 situations.**

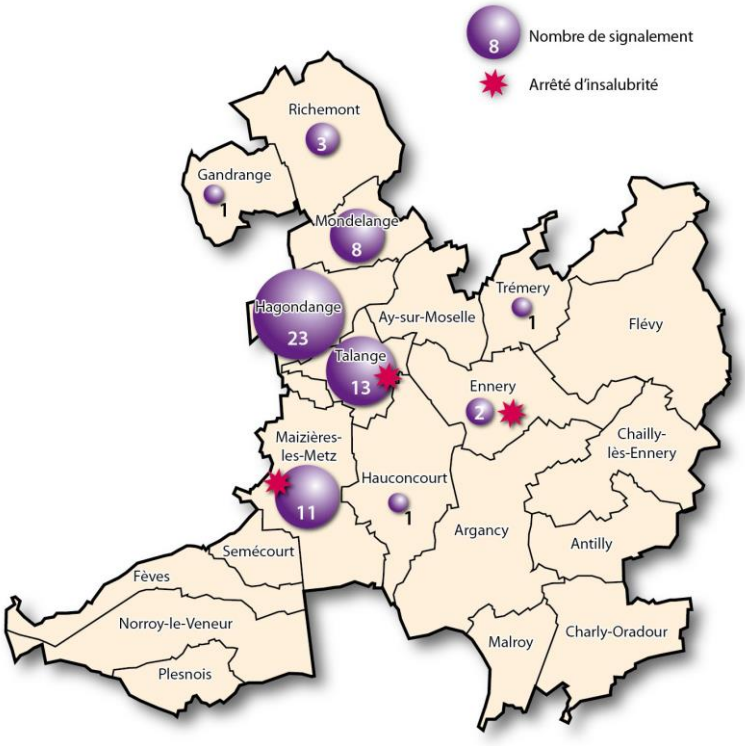
Une action visant à accompagner les communes à repérer et traiter les situations d'habitat potentiellement indignes a été organisée dans le « Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne », en appui sur l'Agence Régionale de Santé (ARS), la DDT, la DDCS, la Caisse l'Allocation Familiale et le Conseil Départemental. Il constitue aujourd'hui un dispositif d'action opérationnel du PDALHPD. Les missions de ce pôle portent sur :

- Le repérage de situations par la mobilisation des communes et des acteurs sociaux ;
- La garantie d'un traitement global des situations.

Ainsi, la création de ce pôle visait à repérer les situations les plus complexes et de proposer un accompagnement aux communes. L'ensemble des situations ainsi mises en avant devrait se retrouver dans l'observatoire de l'habitat.
A ce jour, l'ARS assure la centralisation de l'ensemble des signalements, le secrétariat et le suivi des réponses apportées.
De 2003 à 2015, 63 signalements ont été faits sur les communes de Rives de Moselle soit 4 à 5 par an seulement. 86% se retrouvent sur les 4 villes. L'ARS fait état de 5 arrêtés d'insalubrité pris sur 3 communes de Rives de Moselle dont 3 sur la seule ville de Talange depuis 2007, un sur Maizières les Metz. D'autres situations sont suivies sur Ennery, Norroy le Veneur….
Ne faudrait-il pas prévoir dans le cade de l'animation de l'OPAH, d'intégrer plus fortement les communes et les acteurs locaux dans ce sens. En effet, le recentrage des missions des institutionnels sur leur champs d'investigations propres, risque de limiter, dans les années à venir, cette notion dynamique de repérage et traitement des situations. Trois éléments pourraient être intégrés dans le cadre de l'OPAH :

- Organisation d'un relais local

Communauté de Communes Rives de Moselle
Pôle habitat indigne : les signalements de 2006 à 2015



de repérage et d'accompagnement des situations à traiter dans le cadre du dispositif d'animation de l'OPAH en place, situations à faire remonter, pour les plus complexes d'entre elles, au pôle départemental ;
- Organisation du dispositif d'observation et de suivi des situations ;
- Organisation locale du traitement des situations dans le cadre d'un partenariat opérationnel.

- **La présence d'un reliquat de logements vacants**

Les données DDT sur la vacance en 2013, font état de 1679 logements sur la Communauté de Communes. Si les 2/3 des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans, 550 environ le sont depuis plus de 2 ans dont 280 logements de plus de 5 ans. 1/3 de la vacance correspond à du parc d'avant 1949. 1/3 correspond à des petits logements (T1 et T2) et 21% à des T3.

Elle se concentre sur les communes urbaines (Hagondange 24% soit 397 logements, Maizières-les-Metz et Mondelange 18% soit 300 logements chacune, Talange 240 logements 14%. Ainsi, 75% de la vacance se retrouve dans 4 communes, où elle représente environ 10% des logements.

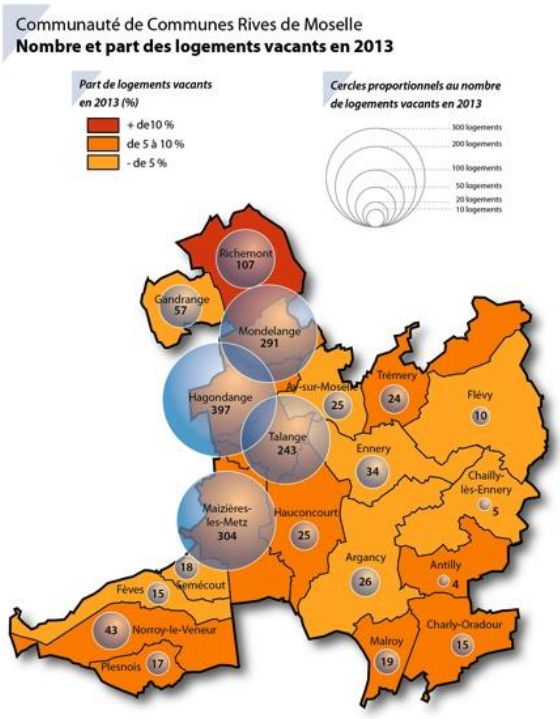
Cependant les mêmes données font état d'une augmentation de 24% depuis 2003 mais surtout que la vacance supérieure à 1 an représente plus de 50% de la vacance total

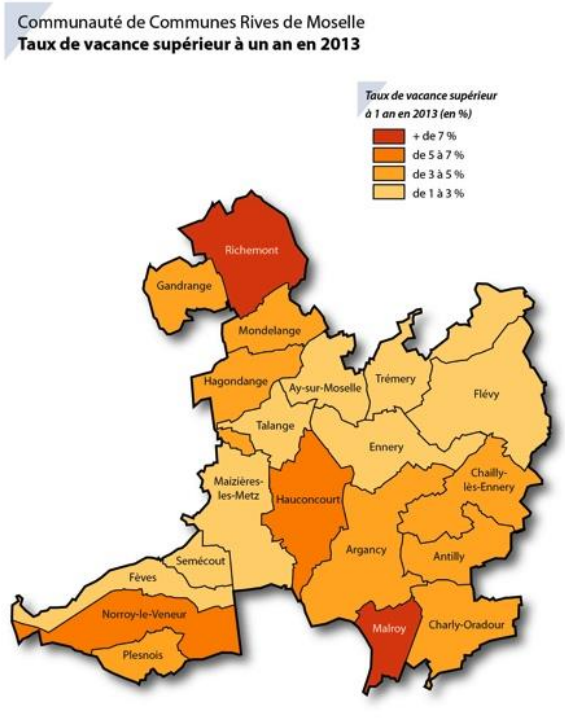
CCRM : le parc vacant selon la durée en 2013

	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	Total < 2 ans	2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus	Total
Hagondange	210	60	270	39	18	48	22	397
Maizières-lès-Metz	187	38	225	31	12	34	2	304
Pôles urbains	**397**	**98**	**495**	**70**	**30**	**82**	**24**	**701**
Mondelange	146	52	198	43	16	25	9	291
Talange	155	53	208	8	9	13	5	243
Centres urbains	**301**	**105**	**406**	**51**	**25**	**38**	**14**	**534**
Ennery	18	11	29	1	1	3		34
Richemont	28	19	47	9	8	19	24	107
Pôles relais	**46**	**30**	**76**	**10**	**9**	**22**	**24**	**141**
Ay-sur-Moselle	11	4	15		4	3	3	25
Gandrange	21	9	30	6	4	10	7	57
Norroy-le-Veneur	18	8	26	5	5	6	1	43
Semécourt	10	3	13	1	1	3		18
Trémery	16	2	18	1	1	4		24
Pôles proximité	**26**	**5**	**31**	**2**	**2**	**7**	**0**	**42**
Antilly	1	1	2	1		1		4
Argancy	8	5	13	1	4	7	1	26
Chailly-lès-Ennery	1	1	2	1	1		1	5
Charly-Oradour	3	3	6	4		3	2	15
Fèves	9		9			2	4	15
Flévy	4	3	7			2	1	10
Hauconcourt	12	2	14	1	2	6	2	25
Malroy	3	3	6	2	1	7	3	19
Plesnois	5	3	8	2	1	3	3	17
Rural	**46**	**21**	**67**	**12**	**9**	**31**	**17**	**136**
CCRM	**866**	**280**	**1 146**	**156**	**88**	**199**	**90**	**1 679**

Source Filocom 2013

Ce parc offre un petit potentiel dans les villes, pour développer une offre locative conventionnée, notamment sur la commune de Mondelange pour l'aider à répondre a ses besoins liés à la loi SRU.





b) Impulser une démarche d'accompagnement et de sensibilisation portant sur le traitement de copropriétés anciennes

Selon les données de la DREAL de Moselle en 2011, environ 4800 copropriétés sont recensées sur la Communauté de Communes. 88% de celles-ci sont concentrées sur les 4 villes : Hagondange (1400 soit 29%), Maizières-les-Metz (1300 soit 27%), Talange (1000 soit 20%) et Mondelange (600 soit 13%).
Selon les mêmes données, 416 copropriétés (environ 9 à 10%) seraient classées comme potentiellement fragiles selon une classification organisée autour des indicateurs spécifiques définis par l'ANAH (seuil de pauvreté, taux de sur-occupation, revenu par unité de consommation, état du bâti, taux de vacance de longue durée….). Cette classification permet de référencer les 416 copropriétés en 3 familles :

- B : potentiellement fragiles : 217 sont concernées dans 5 communes urbaines principalement
- C : fragiles : 99 avec une vingtaine de situation dans 3 communes
- D : très fragiles : 100, dont 3/4 sur Hagondange, Maizières-les-Metz et Mondelange

CCRM : les copropriétés par catégorie en 2013

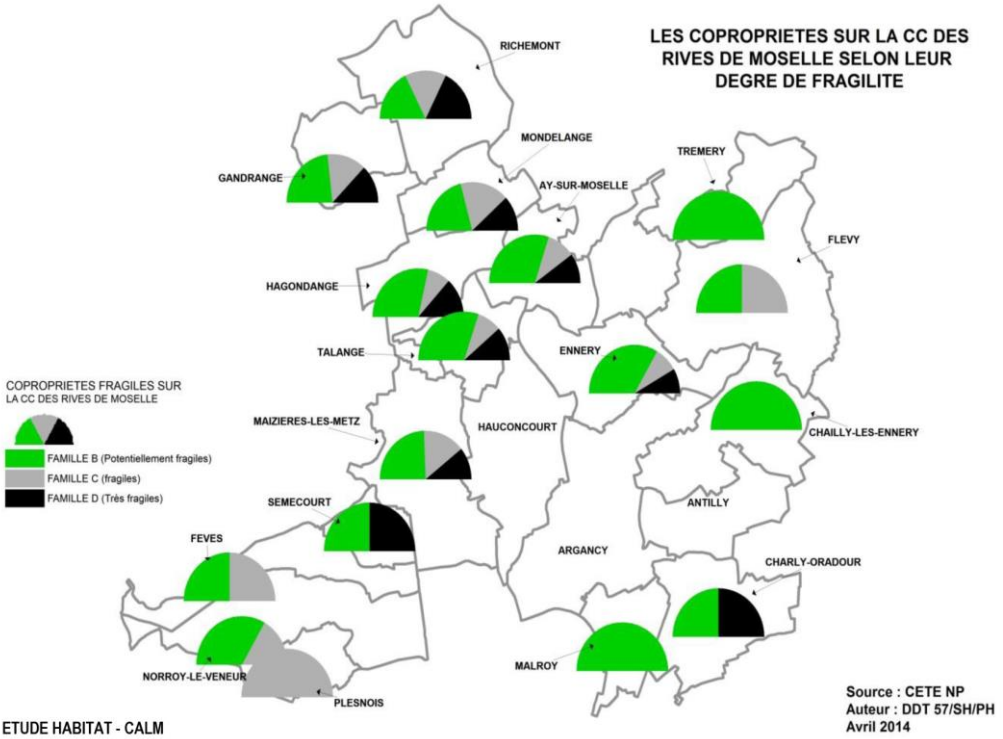
Périmètres	Catégorie B	Catégorie C	*Catégorie D*	*% cat D*	Total
Hagondange	73	21	*34*	*27*	128
Maizières-lès-Metz	43	26	*19*	*22*	88
Pôles urbains	**116**	**47**	***53***	***25***	**216**
Mondelange	23	19	*13*	*24*	55
Talange	35	10	*13*	*22*	58
Centres urbains	**58**	**29**	***26***	***23***	**113**
Ennery	4	1	*1*	*17*	6
Richemont	6	5	*6*	*35*	17
Pôles relais	**10**	**6**	***7***	***30***	**23**
Ay-sur-Moselle	3	1	*1*	*20*	5
Gandrange	20	12	*11*	*26*	43
Norroy-le-Veneur	2	1	*0*	*0*	3
Semécourt	1	0	*1*	*50*	2
Trémery	1	0	*0*	*0*	1
Pôles proximité	**27**	**14**	***13***	***24***	**54**
Chailly-lès-Ennery	1	0	*0*	*0*	1
Charly-Oradour	1	0	*1*	*50*	2
Fèves	1	1	*0*	*0*	2
Flévy	1	1	*0*	*0*	2
Malroy	2	0	*0*	*0*	2
Plesnois	0	1	*0*	*0*	1
Rural	**6**	**3**	***1***	***10***	**10**
CC RIVES DE MOSELLE	**217**	**99**	***100***	***24***	**416**

Source DDT 2014

CCRM : les copropriétés classées en D en 2013

Périmètres	Copropriétés de 2 à 11 logements	Copropriétés de 12 à 25 logements	Copropriétés de 26 à 50 logements	Copropriétés de 51 à 100 logements
Hagondange	33	1	0	0
Maizières-lès-Metz	13	4	0	2
Pôles urbains	**46**	**5**	**0**	**2**
Mondelange	13	0	0	0
Talange	13	0	0	0
Centres urbains	**26**	**0**	**0**	**0**
Ennery	1	0	0	0
Richemont	5	1	0	0
Pôles relais	**6**	**1**	**0**	**0**
Ay-sur-Moselle	1	0	0	0
Charly-Oradour	1	0	0	0
Gandrange	11	0	0	0
Semécourt	1	0	0	0
Pôles de proximité	**14**	**0**	**0**	**0**
CC RIVES DE MOSELLE	**92**	**6**	**0**	**2**

Source DDT 2014



Ces communes font état de secteurs bien précis où se concentrent ces copropriétés fragiles (exemple : sur Maizières-les-Metz : rues Kennedy, Lattre de Tascigny, Joffre…, sur Mondelange : rue des Saules, des prés, des Ponts, rue de Metz…, sur Hagondange de manière diffuse mais peu cernée, sur rue de Metz…, sur Talange : rue Lafontaine et des immeubles à proximité de la zone commerciale récente…).
La rue de Metz, de part et d'autre comprend de manière diffuse quelques situations, sur l'ensemble de son linéaire.
La rencontre des gestionnaires de syndics est prévue dans le cadre de l'OPAH. Aujourd'hui, ces situations sont repérées par les communes. La réalité des besoins, porte à la fois sur l'état d'occupation des bâtiments, mais surtout sur le besoin de faire des travaux de modernisation et de mise aux normes thermiques des bâtiments. L'ancienneté des copropriétés construites après-guerre ou dans les années 70 pour la majorité d'entre elles, font qu'elles ne répondent plus aux normes thermiques actuelles. L'étude OPAH traduit bien cette situation avec la méconnaissance par les syndics des dispositifs d'aides existants. Cependant, certains d'entre eux mènent un projet dans la durée ou engagent des travaux d'amélioration.
Comme prévu dans l'OPAH, il est donc important de mener un travail de sensibilisation et d'accompagnement des syndics de copropriétés pour les inciter à engager des programmes de travaux.

Comme l'a souligné l'étude OPAH, l'action doit porter sur la prévention des situations par anticipation et sur l'effet incitatif et qualitatif lié au dispositif d'aides complémentaires de la Communauté de Communes (aide au ravalement de façades, à l'isolation extérieure, à la réfection et isolation de toitures, au changement de chaudières).
Dans ce sens, un travail est impulsé par la Région Lorraine, en appui sur la Société d'Equipement Bassin Lorrain (SEBL) et en lien avec l'OPAH **vise à mobiliser les syndics de copropriétés et les inciter à engager des programmes de rénovation thermique avec comme objectif d'atteindre le niveau « BBC rénovation ».**
Enfin, les communes souhaitent s'appuyer sur les bailleurs publics pour assurer l'acquisition de logements dans certaines copropriétés…

C) Valoriser le parc des cités ouvrières

Le passé industriel du territoire de la Communauté de Communes se retrouve à travers la présence de son parc de cités ouvrières. L'exemple de la cité d'Hagondange en est l'illustration et la requalification faite, la traduction de l'intérêt d'une opération de valorisation d'ensemble. D'autres cités sont également présentes sur Gandrange, Richemont, Mondelange, Maizières-les-Metz, Talange..., elles sont très prisées en matière d'habitat pour les ménages accédants au regard du niveau de prix de vente. Les reventes échappent souvent aux professionnels de l'immobilier. Les propriétaires s'engagent dans des travaux d'amélioration. Néanmoins ne faudrait-il pas cibler certaines d'entre elles afin d'inciter les propriétaires à mobiliser les aides de l'ANAH et surtout celles concernant le traitement énergétique.

Enjeu 5 : Traiter l'habitat ancien dans toutes les communes

Le rôle du PLH :

➲ *S'assurer de la réussite du dispositif d'intervention sur le parc privé dans le cadre de l'OPAH et du dispositif communautaire :*
- *Mener à bien le dispositif d'intervention sur l'habitat ancien et mobiliser la vacance ;*
- *Inciter les propriétaires de logements anciens à les mettre aux normes de confort actuelles, en mobilisant les aides ANAH et de la communauté de communes sur le traitement énergétique et les énergies renouvelables ;*
- *Organiser un espace local de repérage et traitement des situations les plus complexes, relais du « Pôle Habitat indigne ».*

Mesurer les conditions d'engagement d'une « Plateforme Rénovation Energétique » permettant d'inciter encore plus de propriétaires et de mobiliser les professionnels…

➲ *Mener une action visant le traitement, notamment au niveau énergétique de copropriétés :*
- *Sensibiliser les syndics de copropriétés à anticiper la question de la réhabilitation et du traitement thermique de leurs immeubles;*
- *Définir les conditions pour initier l'engagement d'une action de repérage et de suivi des copropriétés ;*
- *Organiser les conditions d'accompagnement technique et financier dans le cadre d'opérations spécifiques (du type mission SEBL, « OPAH copropriété »…).*

➲ *Mener une action visant la valorisation de cités ouvrières*
- *Mettre en œuvre un programme de valorisation urbaine et de traitement thermique, à l'échelle d'ensemble de cités ;*
- *Sensibiliser les propriétaires dans des démarches collectives ;*

35 - Traiter certaines situations spécifiques

351 - Poursuivre l'anticipation des besoins de logement liés au vieillissement de la population

Comme nous l'avons souligné précédemment, le territoire de la Communauté de Communes est confronté au vieillissement de sa population. Les plus de 60 ans représentent 22% de la population totale au même niveau que la population de la Moselle et de la Lorraine. Cette proportion caractérise plus fortement les villes où la proportion atteint les 23 à 24%. Les plus de 75 ans représentaient 7.8% de la population en 2011 soit 1.2 points de plus qu'en 2006. Cette évolution traduit les tendances régionale et nationale actuelles avec la prévision, selon les projections démographiques de l'INSEE que les plus de 65 ans augmenteront de plus de 35% d'ici 2030 et représenteront plus de 30% de la population.
Aujourd'hui, à l'échelle communautaire, l'offre d'hébergement en faveur du public âgé s'est développée et avec les projets en cours semble suffisante pour les années à venir.

La CC Rives de Moselle dispose sur son territoire d'une offre relativement variée en hébergements spécialisés à destination des personnes âgées :

Structures du type EHPAD :
- Maizières-lès-Metz : le Pré Vert, EHPAD de 50 lits d'hébergement permanent dont 25 lits médicalisés, et 2 lits temporaires**.** + résidence privée Domitys « la Rose du Beffroi » de 123 appartements de standing
- Mondelange : les Opalines , EHPAD de 80 places
- Hagondange : les Châtaigniers », EHPAD de 64 places
- Gandrange : les Faubourgs de l'Orne , EHPAD de 66 places, dont une extension de 28 places est prévue
- Ennery : une unité de (La Tour de Heu) comprenant 28 lits d'hébergement permanent et 2 en hébergement temporaire et une unité Alzheimer

Structures du type foyer logements :
- Maizières-lès-Metz : le foyer logement « La Falouche » de 48 places géré par l'AMLI
- Hagondange : un foyer logement de 47 places
- Mondelange : un foyer logement « Le Home Fleuri » de 32 places

Projet en cours :
- Talange : EHPAD de 68 places
- Richemont : EHPAD de 85 places

Total places en EHPAD : 411 places - Foyers logements : 220 places

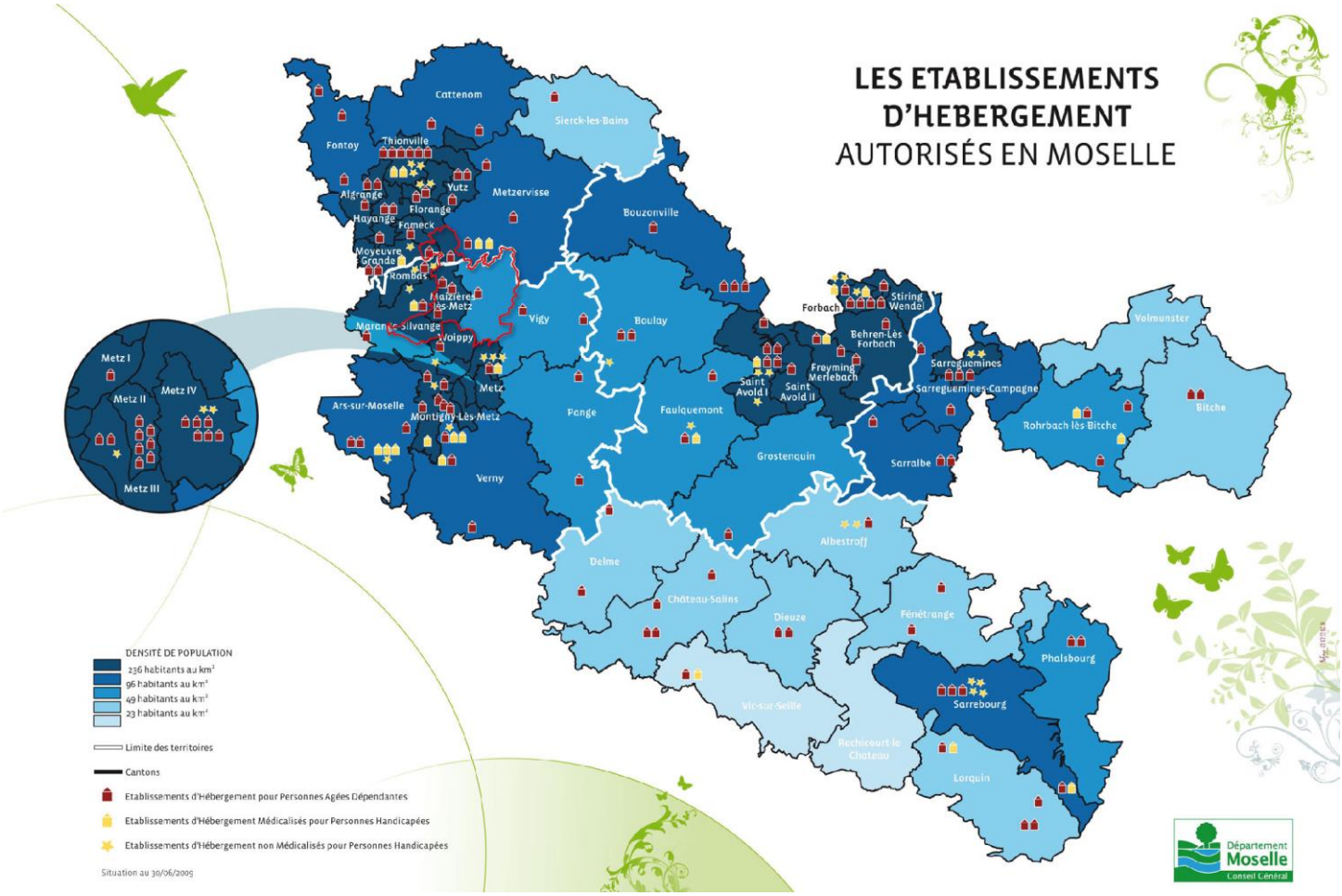
L'offre d'accueil sur la Communauté de communes est de 411 places en EHPAD et 220 places en foyer logement et environ 150 places en EHPAD sont en cours sur Richemont et Talange, prévus dans le cadre du schéma gérontologique. Ils compléteront l'offre existante.
Le taux de couverture en lits médicalisés (EHPAD, maisons de retraite et foyers logements) est de 106 lits pour 1000 personnes de plus de 75 ans, contre 82 en Moselle, 94 en Lorraine et 93 en France, source INSEE).
La Communauté de communes est propriétaires de deux structures d'accueil : les Pré vert et la Tour de Heu, dont elle a confié la gestion à l'Association Mosellane d'aide aux personnes âgées : AMAPA.

Par ailleurs, une offre complémentaire existe à proximité, sur les agglomérations Messine, Thionvilloise et du Val-de-Fensch et sur la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, tant en maisons de retraite, qu'en foyers logements.
L'une des caractéristiques du territoire de la Communauté de Communes des Rives de Moselle porte sur la reprise de l'action mise en œuvre depuis 2007 par l'ancienne communauté de communes de Maizières-lès-Metz qui visait à développer une offre alternative adaptée en pavillons ou petits collectifs pour le public séniors.

Ainsi aujourd'hui, la Communauté de communes dispose d'un parc de 53 logements locatifs sociaux, adaptés à l'accueil des personnes âgées et à l'évolution de leurs ressources. Le parc est présent dans 8 communes :

- Argancy : 8 appartements seniors et 2 appartements ;
- Ay-sur-Moselle : réhabilitation d'un vieux château en 9 logements séniors ;
- Chailly-lès-Ennery : 4 pavillons individuels (3 T2 et un T3)
- Ennery : Résidence de l'Arche : 5 appartements de type T2 et un appartement de type T3
- Fèves : 10 pavillons individuels de type T2
- Norroy le Veneur : 4 appartements séniors de type T2, 3 appartements pour des jeunes ménages
- Plesnois : 8 appartements séniors, 8 appartements pour des jeunes ménages
- Semécourt : Résidence du Château : 4 pavillons de type T2.

Elle réalise actuellement un programme à Maizières-lès-Metz : 33 pavillons de type T2 ou T3 et une salle commune qui sera livré très prochainement.
Elle assure la construction et le suivi de l'entretien des logements et en a confié la gestion locative à des agences immobilières (ex : Logane…).



Par ailleurs, plusieurs projets en direction des publics séniors existent ou sont prévus sur les communes du sillon Mosellan :

- Gandrange : 6 pavillons séniors réalisés par Moselis ;
- Mondelange : 18 logements gérés par Logiest ;
- Talange : 12 parcelles en accession + 1 petit collectif de 13 et 7 pavillons en logements sociaux ;
- Hagondange : 34 logements avec Moselis, 8 maisons communales et 8 pavillons réalisés par Logiest ;
- Richemont : 28 pavillons en cours de réalisation par la commune, soit 120 logements ;

Pour les années à venir, les intentions en direction de ce public sont encore formulées sur les communes de :

- Gandrange : projet potentiel de 12 à 15 logements, à côté de l'EHPAD ;
- Trémery : projet de 10 logements ;
- Charly Oradour : projet potentiel ;
- Ennery : un second projet d'une dizaine de logements dans l'extension de la ZAC, soit environ 50 logements ;
- Hagondange : projet potentiel de 20 logements…

Si l'intérêt de développer ce type de produit était unanime dans un souci d'anticiper la question du vieillissement en proposant le développement de logements locatifs adaptés et accessibles, plusieurs éléments ressortent quant à la réalisation de ces logements dans les petites communes :

- La difficulté actuelle de trouver des personnes âgées pour remplir les logements : ex pour le programme de Fèves, 35 personnes âgées étaient intéressées et la location des 5 logements a été compliquée, en final ;
- Une offre qui ne répond pas toujours à la réalité des besoins locaux avec la difficulté pour les personnes âgées de quitter leur logement actuel pour un logement plus petit sur la même commune ;
- Une gestion de l'offre qui nécessite parfois d'adapter les critères d'attribution définis afin d'accueillir des publics extérieurs à la communauté de communes, des publics moins âgés.
- Une difficulté parfois à faire cohabiter plusieurs générations ;
- Une difficulté à offrir un environnement propice en matière de services, de mobilité et de commerce de proximité posant dans certains cas la question de l'isolement et la nécessité d'organiser un environnement propice.

Par contre dans les villes, la réalité du vieillissement et le besoin de produire une offre à proximité des commerces et services a motivé le développement de produits, souvent en lien avec les bailleurs sociaux. Les investisseurs privés ont également ciblé ce public sénior.
Par conséquent, 2 questions restent posées :

- Faut-il poursuivre le développement communautaire de ce type de parc ?
- Ne faut-il pas définir le besoin et organiser le développement en appui avec les bailleurs sociaux ?

Par ailleurs les services d'aides à domicile en direction des personnes âgées sont principalement assurés par de nombreuses structures agrées du type AMAPA, ADMR, AFAD, ASPRO,… qui assurent de nombreux services du type : soins infirmiers à domicile**,** téléassistance**, l**ivraison de repas à domicile, aide-ménagère. Ces services sont complétés par les Services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD), le Service de soins infirmiers...

Afin de mieux informer, orienter et coordonner l'ensemble des actions en faveur de personnes âgées, le Conseil Général a mis en place **des CLIC** (Contrat Local d'Information et de Coordination). Ce dispositif est organisé avec l'ensemble des partenaires et structures intervenant en faveur du public des personnes âgées. Il assure un rôle d'information, de coordination et d'orientation. Le territoire de la Communauté de communes est organisé autour de 2 CLIC (Metz Campagne et Moselle Boulay).

Le Centre d'Amélioration du Logement de Moselle (CALM) assure depuis de nombreuses années, dans le cadre des opérations successives sur l'ancienne Communauté de Communes de Maizières les Metz (OPAH, habiter Mieux, PIG) ou de manière diffuse dans le cadre de ses permanences dans les communes de l'ancienne Communauté de communes du Sillon Mosellan une sensibilisation et un accompagnement des personnes âgées pour les aider à réaliser un projet d'amélioration et adaptation de leur logement et mobiliser les aides de l'ANAH. Selon les données de l'ANAH, entre 2010 et 2014, ce sont environ 57 logements de propriétaires occupants âgés, soit 10 par an en moyenne qui ont bénéficié de travaux liés à l'autonomie sur les 311 logements subventionnés, soit 18%. Une donnée qui est confortée par le faible niveau d'engagement en matière de travaux dans le cadre de l'aide personne âgée (APA) du Conseil Départemental. En effet, sur 3000 dossiers en Moselle, seulement 80 à 100 intègrent la problématique logement, dont moins de 5% se retrouvent sur la Communauté de Communes.

CCRM : les aides ANAH de 2010 à 2014 en faveur de l'autonomie

Communes	Propriétaires occupants	Dont travaux d'économie d'énergie prop. occup.	Dont travaux / l'autonomie	%/total
Antilly	0	0		0
Argancy	4	2	1	25
Ay-sur-Moselle	7	4	1	14
Chailly-lès-Ennery	5	1	2	40
Charly-Oradour	2	1		0
Ennery	25	13	2	8
Fèves	6	1	1	17
Flévy	4	0	1	25
Gandrange	23	10	3	13
Hagondange	35	12	7	20
Hauconcourt	4	0	1	25
Maizières-lès-Me	54	21	8	15
Malroy	2	1	1	50
Mondelange	38	25	5	13
Norroy-le-Veneur	5	3		0
Plesnois	2	0	2	100
Richemont	14	6	5	36
Semécourt	7	3	1	14
Talange	70	23	15	21
Trémery	4	1		0
CC RIVES DE MOS	**311**	**127**	**57**	**18**
MOSELLE	**3 796**	**1 409**	**NC**	

Dource : ANAH 2015

Les bailleurs sociaux sont également sollicités par les services qui suivent les personnes âgées pour des travaux d'adaptation de leur logement. Ils réalisent à la demande et en fonction de l'intérêt au regard de la situation du logement, des travaux d'adaptation. Par ailleurs ils sont de plus en plus sollicités par les communes pour répondre à la demande d'un public vieillissant. Ainsi le développement de logements accessibles et adaptés dans des programmes neufs (ex : Hagondange, Talange, Gandrange…) sont mis en œuvre ou prévus.

Enfin, certains investisseurs ont ciblé le public « personnes âgées » en réalisant des petits collectifs intégrant des logements accessibles.

Enjeu 6 : Poursuivre l'action permettant de répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap

Le rôle du PLH :

- *Conforter l'action visant à mobiliser les personnes âgées à améliorer et adapter leurs logements en leur proposant un accompagnement tout au long de la démarche de mise en œuvre de leur projet ;*
- *Prévoir dans le parc social, l'adaptation de logements, notamment ceux localisés à proximité des commerces et services ou ceux équipés d'un ascenseur ;*
- *Mesurer l'intérêt de poursuivre le développement de l'offre dédiée aux séniors et de les gérer en direct ;*
- *Organiser les conditions d'accès au parc adapté.*

352 - Adapter les réponses aux besoins des publics handicapés

Selon les données du Conseil Départemental (MDPH), le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé a peu varié au cours de ces dernières années (environ 620 sur la Communauté de communes). La Communauté de communes ne recense pas de structure d'accueil spécialisée dans le domaine du handicap. La problématique du logement est à la fois traitée par les structures spécialisées proches. De 2010 à 2014, 400 dossiers d'aménagement de logements ont été mis en œuvre, à l'échelle de la Moselle, dont une petite partie se retrouve sur la Communauté de communes. En fonction des besoins, les réponses sont trouvées localement, notamment dans le parc social.

Enjeu 7 : Adapter les réponses aux besoins des publics handicapés

Le rôle du PLH :

Le besoin de logement semble limité. Néanmoins, comme pour le public âgé, il sera important de s'assurer que les logements soient de bonne qualité et permettre le développement d'une petite offre adaptée si besoin à partir d'une meilleure connaissance de la réalité de la demande.

353 - Adapter les réponses aux besoins des jeunes

Sur la Communauté de Communes en 2011, le public 20/29 ans représentait 13% de la population au même niveau que la Moselle. Entre 2006 et 2011, la part des jeunes a augmenté de 18%. Bien sûr, la part des jeunes de 15/29 ans est plus importante dans les villes qui concentrent les ¾ de ce public. Ailleurs, elle est moins élevée.
Aujourd'hui, les besoins de logements pour les jeunes sont peu importants, peu organisés mais multiples avec :

- Les étudiants, peu nombreux : 775 élèves dont 200 étudiants dans les sections post bac (BTS), une dizaine en cycle de formation continue avec le Greta, et quelque 40 apprentis…) au lycée professionnel Gustave Eiffel de Talange. Le lycée dispose d'un internat (274 places occupées par 200 élèves internes, dont 60 étudiants et 7 à 8 apprentis..) dont la capacité semble largement suffisante. Par ailleurs les étudiants non désireux de bénéficier du service internat se retournent vers le parc de petits logements

locatifs privés, dans des conditions pas toujours adaptées (loyers élevés, qualité moyenne du logement…);

- Les jeunes en formation, en stage ne disposent pas d'une offre d'accueil spécifique sur le territoire mais se retournent sur l'offre en foyer de jeunes travailleurs de Metz et Thionville. Ils peuvent bénéficier du dispositif d'accès « Un toit pour un emploi ». L'accès rapide par le train aux agglomérations proches facilite ces mouvements ;
- Les jeunes en difficulté sont orientés sur le « 115 » et le SIAO. Les réponses sont trouvées dans le dispositif d'accueil de l'AMLI (logements d'urgence, logements transitoires,...) ou sur les structures spécialisées de Metz mais l'accès est difficile du fait de la forte demande et la proposition de réponse sur Metz n'est pas toujours adaptée à des publics peu mobiles. Néanmoins les situations à traiter sont peu nombreuses ;
- Les jeunes à la recherche d'un logement ordinaire trouvent des réponses dans le parc social et privé. Cependant, dans le parc social, les logements de petites tailles sont peu nombreux (2% de T1 et 11% de T2) et l'accès pas toujours aisé. Dans le parc privé, les jeunes se retrouvent parfois dans des logements de faible qualité, souvent énergivores et sont donc confrontés à des difficultés pour payer les charges et le loyer, souvent élevés.

Les données de la Mission locale en matière d'accueil et de suivi de jeunes montrent qu'environ 420 jeunes ont été suivis en 2014, dont 365 pour un premier accueil. Ces jeunes sont plutôt des célibataires, dont plus de 80% vivent chez leurs parents. En 2015, ce sont déjà 269 suivis qui sont assurés, une situation qui traduit une réelle évolution.
Les jeunes sollicitent un conseil pour un problème lié aux aides au logement dans la plupart des cas, et de l'information. Les jeunes peuvent avoir accès aux ateliers « projet logements », actions collectives sur l'information sur la problématique logement, les droits et devoirs. Peu de jeunes du territoire les fréquentent car ils sont réalisés sur Montigny les Metz.
La Mission Locale assure son rôle d'orientation sur la boutique logement du CLLAJ (Comité local pour le logement des jeunes).
Ce dispositif assure l'accueil, l'information et l'orientation de tous les jeunes, en mobilité professionnelle, en recherche d'une solution logement. Par ailleurs, il assure un suivi social et éducatif en faveur des jeunes en complément des actions des structures existantes et l'accès aux dispositifs d'aides financières (FSL, Locapass …). Dans certains cas, il sollicite un travailleur social ou une association qui assure un accompagnement plus adapté à la réalité du besoin du jeune.
Les données du CLLAJ sur le public jeunes ayant eu recours au service de la boutique logement traduisent un niveau de besoin limité.
En effet sur les trois dernières années, ce sont environ une trentaine de jeunes, par an, qui ont sollicité le dispositif. 15 jeunes étaient sans emploi, 7 en emploi précaire et 4 en CDI. Le niveau de ressources moyen est de l'ordre de 600 à 900€. 75% des jeunes sont issus d'une des principales villes et souhaitent trouver un logement plutôt sur Maizières les Metz.
Le public jeune de la Communauté de Communes représente environ 5% du public suivi.
En 2014, 10 jeunes ont trouvé une réponse logement avec l'aide du CLLAJ : 80% dans le parc privé et 20% dans le parc social.
La mission du CLLAJ porte également sur l'organisation de réponse sur les droits et les devoirs d'un propriétaire et d'un locataire et sur la gestion d'un budget.
L'absence d'un lieu d'accueil sur le territoire de la communauté de communes, **limite malgré tout à la fois, la connaissance de la réalité des besoins, l'accompagnement des jeunes et l'organisation de réponses adaptées ainsi que la mobilisation des jeunes dans l'action collective.** Néanmoins, il fait une information auprès du public jeune du CFA de Talange.

La Communauté de communes des Rives de Moselle ne dispose pas sur son territoire d'une offre spécifique à l'accueil et hébergements des jeunes. En fonction des besoins les jeunes sont dirigés sur le CLLAJ (Comité local pour le logement des jeunes) de Metz qui les dirige sur les gestionnaires du parc social, le parc de logements locatif privé (de nombreux propriétaires sollicitent la boutique logement du CLLAJ pour faire référencer leur logement) et sur les structures existantes :

Structures du type foyer :
- Foyer Mozart : 75 studios et 19 T1 bis ;
- Etap Habitat : 20 chambres et 2 appartements ;
- Foyer des jeunes ouvriers : 15 chambres ;
- Carrefour : 10 chambres et 6 studios ;
- Foyer Ste Constance : 25 chambres ;

Structures du type résidence sociale
- Metz : Résidence la Haute Seille ;
- Maizières-lès-Metz géré par l'AMLI : 16 places ;
- Clouange : 61 appartements ;
- Vitry sur Orne : 50 chambres et 200 places, gérées par ADOMA.

Aujourd'hui, le besoin en logement ne se fait pas ressentir, néanmoins, quelques dysfonctionnements persistent :
- La difficulté dans certains cas de trouver une réponse aux demandes d'urgence sur le territoire ;
- La question des ressources précaires et des ruptures de celles-ci, qui rend difficile le maintien dans le logement ;
- La difficulté de trouver localement un logement temporaire pas cher pour de courtes durées pour des jeunes venant en formation, en stage dans une entreprise ;
- Le maintien dans le logement de jeunes vivants dans le parc privé peu confortable dans les centres anciens ;

Enjeu 8 : Adapter les réponses aux besoins des jeunes

Le rôle du PLH :

- ➲ *Définir les conditions pour assurer une meilleure connaissance des besoins des jeunes et organisation des réponses à apporter, en appui sur le CLLAJ ;*
- ➲ *Définir les conditions de développement si nécessaire d'une petite offre de logements répondant aux besoins*
- ➲ *Conforter l'accès au logement social et l'accompagnement social ;*

354 - Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement

Comme nous l'avons vu précédemment, l'une des principales problématiques de la Communauté de communes en matière de « mal logement » porte sur l'importance des personnes et ménages vivant dans des conditions d'habitat indigne. Ce point a été développé précédemment.

Un dispositif d'accueil local limité et un recours aux structures proches
En matière de suivi des publics en difficulté vis-à-vis du logement, le dispositif d'accueil présent sur le territoire de la Communauté de Communes est organisé autour des partenaires suivants.

L'association « AMLI », assure l'accueil et la prise en compte des publics en difficultés vis à vis du logement. Elle gère sur Maiziéres-les-Metz, **un Foyer de travailleurs migrants** de 88 places sous la forme de chambres individuelles et doubles.

Le foyer permet d'assurer :
- L'accueil d'urgence : 10 à 15 places réservées ;
- La prise en compte d'une trentaine de travailleurs migrants âgés ;
- La gestion du besoin lié au public « navette », travailleurs migrants qui naviguent entre le foyer et leur pays d'origine. Une petite dizaine de chambres sont réservées à cet effet ;
- Une trentaine de chambres permettant l'accueil d'un public uniquement masculin, salariés, inactifs.

Aujourd'hui, le foyer offre peu de solutions au regard du faible turn-over.

Elle gère également **sur Talange, une résidence sociale** de 16 places, du studio au T3.
La vétusté du bâtiment, son environnement en fond de quartier, son image constituent autant d'éléments qui nuisent à son attractivité et occupation. Néanmoins, elle assure l'accueil tout public en difficultés (isolés, femmes avec ou sans enfants, femmes en situation de rupture familiales…). La structure se caractérise par le maintien du public sur des longues durées, le peu de mouvement et la difficulté à le remplir complétement en continu.
L'association assure l'accompagnement social sur les 2 sites en lien avec les assistantes sociales et les CCAS.

Aujourd'hui, Amli, travaille sur le projet de transformation du foyer de travailleurs migrants de Maizières les Metz, en Résidence sociale en lien avec Présence Habitat, le propriétaire, l'Etat, le Conseil Général et la commune. Le projet porterait sur la restructuration des immeubles et la création de 65 logements dont 25 sous la forme d'une pension de famille et 40 en résidence sociale. Le projet nécessitera de mener une action en matière de relogement et d'accompagnement social des publics en place.
Dans le même sens, une réflexion sur le devenir de la structure de Talange est lancée. Sa requalification permettrait ainsi d'avoir une offre en résidence sociale plus adaptée à hauteur de 56 logements. Cette évolution permettrait de renforcer le projet social, de l'association sur le territoire.

Par contre, il reposera la **question de l'accueil d'urgence**. En effet, au-delà de la dizaine de logements du Foyer de travailleurs migrants, qui risque de diminuer, les réponses sont organisées par le recours à des chambres d'hôtels (souvent mobilisées par le public demandeur d'asile aujourd'hui).
Hagondange et Maizières les Metz disposent de 1 à 2 logements d'urgence, gérées en direct.

En dehors des structures gérées par AMLI, l'offre d'accueil sur la Communauté de Communes est limitée, nécessitant le recours aux structures proches (maison relais de Clouange, résidences sociales ADOMA à Vitry sur Orne, Fameck, Florange…) et surtout les structures messine et thionvilloise, pour ce qui concerne l'offre d'urgence, en CHRS…

Par ailleurs, il **faut souligner la présence d'une offre de logements très sociaux** : sur la Communauté de communes. Selon les données sur le parc locatif social, le parc de logements PLAI représente environ 120 logements : 38, sur Maizières les Metz , 27 sur Hagondange, 18 sur Mondelange, 20 sur Talange... Cette offre est gérée en direct et en flux par les bailleurs. Dans le même sens, Hagondange va bénéficier du développement d'une offre spécifique de 2 logements en PLAI intégration, pour des publics particuliers, nécessitant un habitat adapté.

Un dispositif d'accompagnement social qui répond aux besoins

La prise en compte des besoins et le lien aux structures **se fait par l'intermédiaire des CCAS et des travailleurs sociaux du Conseil Départemental**.

À l'échelle de la Communauté de communes, le public rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement peut bénéficier des dispositifs départementaux en matière d'accompagnement social. Dans ce sens, **l'Association « AIEM »**, bénéficie de mesures ASLL, financées par le Conseil Départemental (cadre FSL), pour accompagner les publics avec comme objectif, leur accès à un logement autonome ou leur maintien. Par ailleurs, elle bénéficie de mesures d'accompagnement « Vers et dans le logement » (AVDL) financées par l'Etat, pour accompagner les publics à l'issue de sorties de CHRS, ou placement en ALT ou des publics confrontés à des problèmes d'expulsion, afin de favoriser leur accès à un logement autonome ou leur maintien. Néanmoins les mesures mises en œuvre sur le territoire de la communauté de communes sont peu nombreuses.

Une faible coordination des acteurs locaux de l'habitat et un recours aux dispositifs départementaux

A l'échelle de la communauté de communes, le nombre de structures intervenant en faveur du public en difficulté vis-à-vis du logement est limité. De fait, aucun lieu de concertation et de coordination de l'action n'existe réellement. Chacun des acteurs (Assistantes sociales du Conseil Départemental, CCAS, AMLI…) prend en compte les besoins de son public, le traite directement ou l'oriente sur les structures existantes dont les foyers et mobilise les bailleurs sociaux.

De fait, les acteurs sociaux s'appuient sur les instances fonctionnant au niveau départemental :

- **La commission de prévention des expulsions (CCAPEX)** visant la prévention des expulsions et la **commission DALO,** organisée par le Préfet ;

- **La commission de gestion des aides et du FSL** (problème d'impayés de loyer, des charges locatives, des factures d'eau et de chauffage et d'accès au logement) portées par le pôle solidarité du Conseil Départemental. Les données

CCRM :L'évolution des aides FSL entre 2012 et 2013				
	Aides maintien		Aides accès	
	2012	2013	2012	2013
Hagondange	341	437	29	29
Maizières les Metz	265	311	66	54
Pôles Urbains d'équilibre	**606**	**748**	**95**	**83**
Mondelange	147	153	13	14
Talange	254	295	36	31
Centres urbains de services	**401**	**448**	**49**	**45**
Ennery	13	12	0	2
Richemont	44	39	0	0
Pôles relais	**57**	**51**	**0**	**2**
Ay sur Moselle	7	6	0	0
Gandrange	18	33	0	0
Norroy le Veneur	6	10	1	2
Trémery	3	2	0	0
Semécourt	1	6	0	1
Pôles de proximité	**35**	**57**	**1**	**3**
Antilly	0	0	0	0
Argancy	6	6	0	0
Hauconcourt	2	5	0	0
Chailly-lès-Ennery	1	0	0	0
Charly-Oradour	3	0	0	0
Fèves	3	4	0	0
Flévy	70	6	1	1
Malroy	20	0	0	0
Plesnois	0	2	0	1
Communes rurales	**105**	**23**	**2**	**2**
CC Rives de Moselle	**1 204**	**1 327**	**147**	**136**
Aides au maintien	**2 012**		**2013**	
Impayés d'eau	221	17%	275	18%
Impayés de gaz	354	27%	419	27%
Impayés électricité	424	33%	505	33%
Impayés locatif	108	8%	101	7%

Source : ADIL 2015

traduisent à la fois un nombre important de ménages ayant bénéficié d'une aide FSL en 2013 : 1463 aides soit 13% des 11250 aides du Bassin de Metz. Le territoire a bénéficié de 136 aides à l'accès en 2013, contre 147 en 2012 et 1327 aides au maintien en 2013 contre 1204 en 2012. 90 % des aides correspondent à des besoins liés au maintien dans le logement, notamment la prise en charge des factures d'eau et d'énergie. Les demandes portent à la fois sur le parc privé et public. Les ¾ des aides sont sollicités par des personnes et ménages des quatre villes. Entre 2012 et 2013, le nombre de demandeurs pour le maintien dans le logement a augmenté de 18%.

- **Le SIAO** (Service Accueil d'Information et d'Orientation) dont la gestion est aujourd'hui assurée par l'association « Relais FOMAL ». Ce service est chargé de coordonner les acteurs de la veille sociale et de l'hébergement/logement, en appui sur l'observation des besoins et le suivi des réponses à apporter. L'ensemble des acteurs sociaux (travailleurs sociaux des CCAS, du Conseil Départemental,...) confrontés à un besoin d'accueil, font remonter leur situation dans le SIAO. Celui-ci est chargé de définir les conditions de prise en charge et l'orientation la plus adaptée.

Répartition des orientations par dispositif et zone géographique du département

	Résidence Sociale / FTM		Maison Relais		Hébergement		Sous location	
	Demandes	Places	**Demandes**	Places	**Demandes**	Places	**Demandes**	Places
METZ	**335**	1309	**53**	51	**473**	322	**27**	18
THIONVILLE	**157**	1576	**27**	74	**98**	191	**5**	4
HOUILLER	**44**	239	**5**	45	**37**	136	**0**	0
SARREGUEMINES	**14**	132	**3**	0	**21**	55	**0**	0
SARREBOURG	**0**	0	**1**	8	**0**	0	**0**	0
Total	**550**	3256	**89**	178	**629**	704	**32**	48

Le territoire de la communauté de communes est intégré dans le bassin de Metz. De ce fait, il est difficile d'avoir une vision réelle de la situation locale. Cependant, les données traduisent l'importance de la demande, et les délais d'attentes (30/40 jours en moyenne pour une personne seule, 60 à 90 pour un couple avec enfant…). pour accéder aux structures d'accueil, souvent saturées.

Délai moyen d'attente (en jours)

Typologie de ménage	Résidence Sociale / FTM	Maison Relais	Hébergement	Sous location
Homme isolé	34	33	21	32
Femme Isolée	30	32	45	27
Couple sans enfant	64	28	7	45
Couple avec enfants	**97**		**48**	**59**
Famille monoparentales	57	25	43	53

- **Le Pôle départemental d'habitat indigne** en lien avec l'Agence Régionale de Santé (ARS), la DDT, la DDCS, la Caisse d'Allocation Familiale et le Conseil Général. Les missions de ce pôle en appui sur les acteurs notamment les maires, portent sur :
  - Le repérage des situations par la mobilisation des acteurs ;
  - La garantie d'un traitement global des situations ;
  - La mise en place d'un observatoire et d'un dispositif d'évaluation
- **La Commission « Habitat pour les publics atypiques »,** traite au cas par cas les situations, nécessitant un accompagnement particulier en vue d'organiser une réponse adaptée à la réalité du besoin, hors parc ordinaire.

Enfin, il faut souligner que les publics relevant de la liste des personnes prioritaires du PDALHPD et les situations relevant du DALO sont traités en direct par les bailleurs.

En final, la connaissance du fonctionnement de la filière d'accès au parc social et spécifique, notamment pour les publics rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement et du public PDALHPD **est limitée. Chaque partenaire fonctionne dans sa propre logique et une harmonisation de l'action menée est souhaitée.**
L'approche des situations qui caractérisent le territoire, est basé sur les rencontres des communes, de leurs services sociaux et d'une analyse par les services sociaux du Conseil Départemental. Il apparait que les problématiques les plus marquées du territoire, portent sur la faible qualité de l'habitat privé et la difficulté pour les ménages de faire face au niveau de loyer, souvent élevé auquel s'ajoutent des charges importantes. Cette situation semble plus marquée sur la ville d'Hagondange. Dans le même sens, la présence de personnes isolées ou de couples souvent âgés, avec peu de ressources, les confrontent à la difficulté de faire face aux charges d'énergie relative à ces logements (notamment dans les cités), trop grands et mal isolés. De fait le recours au FSL est de plus en plus fréquent. La présence de propriétaires qui louent des logements chers, mal isolés est soulignée. Dans le même sens, certaines situations sont parfois plus présentes dans certaines copropriétés privées. De même l'accès au parc social n'est pas toujours aisé, **du fait offre limitée de petits logements avec des niveaux de loyer moins élevés.** Les situations dans les communes rurales, sont plus limitées.
Les besoins liés à l'urgence et à l'accueil dans une structure spécifique, sont traitées en lien avec le SIAO. Si les structures d'accueil sont souvent saturées, les situations trouvent néanmoins une réponse, souvent dans les structures des agglomérations proches.

De fait, selon, les acteurs sociaux quelques dysfonctionnements, sont mis en évidence :
- La difficulté d'accéder dans un petit logement dans le parc social du fait de leur nombre limité (14% de T1 et T2). Le niveau de loyer, dans un grand logement pour un public ayant de faibles ressources, reste difficile ;
- Le recours aux structures d'accueil de plus en plus compliqué du fait de capacités limitées ;
- Le recours au parc privé, les copropriétés pour accéder au logement dans un parc de faible qualité, souvent loué cher et un recours au FSL pour les impayés de loyer et les dépenses d'énergie par la suite ;
- Une augmentation du recours au SIAO dont l'activité débouche sur des difficultés de trouver des réponses ;
- La présence d'un public précaire, ayant de faibles niveaux de ressources, confrontés aux difficultés d'augmentation de loyers et de charges ;
- L'augmentation des situations de surendettement.

Enjeu 9 : Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement

Le rôle du PLH

- ➲ *Conforter le système de connaissance des besoins ;*
- ➲ *Organiser les conditions de mise en œuvre d'un plan de gestion partenarial de la demande sociale et d'une conférence intercommunale du logement ;*
- ➲ *Organiser les conditions d'adaptation des systèmes d'accueil (restructuration du foyer de travailleurs migrants et de la résidence sociale autour d'un programme coordonné regroupant une offre en résidence sociale et en pension de famille,...) ;*
- ➲ *Organiser les conditions de traitement des situations et d'accompagnement social des publics.*

355 - Mettre en œuvre les prérogatives du schéma d'accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Moselle, préconise un besoin en terme d'accueil de Gens du Voyage itinérants selon :

- 20 places pour Hagondange
- 60 places pour le SIVU de Maizières-lès-Metz / Marange-Silvange / Talange
- 15 places pour Mondelange.

Les communes de Talange, Maizières les Metz et Marange-Silvange ont répondu à leurs obligations en aménageant une aire d'accueil de 60 places, sur Marange, dans le cadre d'un Syndicat Intercommunal à Vocation Unique regroupant les trois communes. Le niveau d'occupation moyen de l'aire est de 50 à 60%. Aujourd'hui, elle est fermée afin de permettre au SIVU de réaliser un programme de remise en état.
La commune de Mondelange a réalisé une aire d'accueil de 16 places, mise en service en septembre 2009 dont elle a confié la gestion à l'association « Hacienda ». Elle est occupée au même niveau que celle de Marange.
La commune de Hagondange a prévu la réalisation d'une aire provisoire sur un terrain défini appartenant à l'EPFL, mais ne l'a pas encore réalisée.

Le niveau d'occupation relativement faible s'inscrit à peine au-dessus de la moyenne d'occupation départementale (40%). Cette situation pose la qualité d'accueil, de la règlementation et de la tarification, à une échelle élargie, dans un souci de cohérence d'accueil. Aujourd'hui, les familles du voyage, locales ou régionales tournent sur un territoire élargi, s'installent souvent de manière anarchique, en dehors des aires.

Par ailleurs, le schéma départemental prévoyait également une aire pour les grands passages à l'échelle de l'Agglomération messine. L'absence d'aire de ce type se traduit par des installations inorganisées de groupes lors de grandes transhumances qui s'arrêtent sur les communes de Semécourt (3 fois 15 jours en 2014, vers la zone artisanale…), Norroy le Veneur (vers Bellevue), mais aussi vers Auchan, Ennery (vers la zone artisanale), Maizières les Metz, Hagondange….

La réalisation des aires d'accueil sur Metz Borny et Yutz améliore quelque peu la situation.
Le travail mené à l'échelle départemental pour améliorer l'occupation des aires existantes, va également dans ce sens.
Enfin, un groupe est installé de manière quasi permanente sur un terrain à proximité de la déchetterie de Maizières les Metz et de l'entreprise Luthétia et un autre sur un terrain à Hagondange. Des situations qui posent la question du besoin de sédentarisation de ces familles.

Enjeu 10 : Mettre en œuvre les prérogatives du schéma d'accueil des gens du voyage

Le rôle du PLH :

- ➲ *Suivre la réflexion sur le renforcement des conditions d'accueil et d'occupation des aires existantes ;*
- ➲ *Suivre le projet de requalification de l'aire de Marange ;*
- ➲ *Définir les conditions pour aider la commune de Hagondange à répondre à son obligation ;*
- ➲ *Définir les conditions pour traiter des besoins de sédentarisation ;*
- ➲ *Organiser la compétence « accueil et suivi des gens du voyage »*

3.6. Synthèse territoriale des enjeux

Communauté de communes

- Organiser les conditions de mise en œuvre d'une stratégie foncière, en lien avec l'EPFL ;
- Organiser un plan de développement de l'offre locative sociale ;
- Mener à bien l'OPAH (amélioration et adaptation de logements, précarité énergétique, traitement de l'habitat indigne, vacance) et assurer le relais avec le pôle habitat indigne ;
- Conforter un dispositif sur la rénovation énergétique (du type plateforme) ;
- Organiser le dispositif de repérage et suivi des copropriétés fragiles ;
- Conforter les actions complémentaires sur le parc ancien : dispositif d'aides communautaires;
- Mettre en œuvre un Observatoire local de l'habitat et du foncier, une Conférence Intercommunale du Logement et un Plan de Gestion de la demande de logement sociaux ;
- Organiser l'ingénierie habitat et conseil aux communes – mise en œuvre d'opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien ;
- Assurer le pilotage du PLH ;

Pôles urbains et centres urbains de services

- Maintenir, voire renforcer la dynamique économique et l'offre urbaine;
- Définir une organisation cohérente du développement urbain et de l'habitat, prenant en compte les objectifs de développement d'une offre de logements sociaux de manière mutualisée afin d'aider la commune de Mondelange à assurer ses objectifs SRU ;
- Définir les sites prioritaires de développement pour les 10 ans à venir (bouclage de secteurs existants, **friches urbaines**, bâtiments anciens délaissées…) et les conditions de leurs aménagement et développement dans le cadre d'une véritable stratégie foncière;
- Poursuivre les actions de valorisation urbaine ;
- Définir les types de produits logements adaptés et accessibles, nécessaires pour répondre à l'évolution des besoins ;
- Inciter les propriétaires privés à améliorer leur offre locative dans l'ancien ;
- Définir les conditions de vente de logements sociaux ;
- Organiser les conditions de production d'une offre en accession à prix abordable ;
- Poursuivre les actions de valorisation du parc social (programme de travaux/thermique-valorisation quartiers du Breuil à Talange et Kennedy à Maizières Les Metz…);
- Sensibiliser les syndics de copropriétés sur la question du traitement thermique des immeubles et prévenir les situations fragiles ;
- Conforter les réponses en faveur des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes, défavorisés…)
- Adapter les réponses en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Pôles relais et pôles de proximité

- Maintenir, voire renforcer la dynamique économique et l'offre urbaine ;
- Assurer le développement d'une offre d'habitat adaptée à l'évolution des besoins ;
- Définir les sites prioritaires de développement pour les 10 ans à venir et les conditions de leurs aménagement et développement dans des opérations de qualité ;
- Conforter l'offre de services et de transport avec les villes ;
- Poursuivre les programmes visant le traitement thermique des bâtiments de l'ensemble du parc ;
- Sensibiliser les syndics de copropriétés sur la question du traitement thermique des immeubles ;
- Anticiper les formes d'accueil innovantes/ vieillissement/accueil jeunes en formation, défavorisés…en lien avec les dispositifs existants ;

Les communes rurales

- Définir des objectifs de développement de l'offre, centrés dans de petites opérations et par la reprise de bâtis anciens ;
- Conforter l'offre de services et de transport avec les villes ;
- Définir les conditions de développement d'une offre de réponses logements plus accessibles;
- Assurer une plus grande diversité de réponses, notamment en locatif ;
- Repérer et mobiliser le parc vacant, des bâtis délaissés pour mener des opérations innovantes ;
- Anticiper les formes d'accueil innovantes/ vieillissement ;

IV la suite à donner : définir des orientations

Présentation au Comité de pilotage
Mise en œuvre d'Ateliers thématiques

1er atelier :
Comment assurer la réalisation des objectifs de développement d'une offre diversifiée de logements ?

A partir des objectifs de développement de logements par communes, définir :
- → Conditions pour mettre en œuvre une stratégie foncière et assurer une meilleure maîtrise et organisation du développement ;
- → Conditions pour aider les communes à engager des opérations de qualité ***;***

2ème atelier :
Comment répondre aux besoins de logements accessibles?

→ Conditions pour mettre en œuvre un plan de programmation de l'offre locative sociale et adapter le partenariat avec les bailleurs ;
→ Conditions pour mettre en œuvre un dispositif de gestion de la demande sociale
→ Conditions pour assurer le développement d'une offre en accession à prix abordable aux primo accèdants locaux

3ème atelier :
Comment moderniser le parc ancien public et privé, assurer la réussite des actions menées ?

- ➲ Conditions pour assurer la valorisation de quartiers déqualifiés, et la modernisation de l'ensemble du parc de logements sociaux ;
- ➲ Conditions de réussite de l'intervention sur le parc privé ancien ;
- ➲ Conditions pour sensibiliser les syndic de copropriétés à s'engager dans un processus de valorisation ;
- ➲ Conditions pour inciter la valorisation de cités ouvrières.

4ème atelier :
Quelles conditions pour traiter les besoins spécifiques en matière de logement ?

- ➲ Adaptation des réponses aux besoins spécifiques de logement (jeunes, personnes âgées, handicapées, précaires, nomades…).

Synthèse des Ateliers :
- ➲ **Document d'orientations.**