



juin 2020

AGURAM

#habitat



PLH

DIAGNOSTIC

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

*DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
PAYS ORNE-MOSELLE
2020 / 2025*



COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DU PAYS

Orne-Moselle
territoire d'avenir

AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ | tél : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org | www.aguram.org

SOMMAIRE

◇ Synthèse générale du diagnostic	5
◇ Introduction / Raisons qui motivent la révision.....	6
◇ Cadrage réglementaire et législatif.....	6
◇ Contexte général	6
◇ Evolution démographique	6
◇ Emploi et situation socio-économique des ménages.....	6
◇ Marché du logement	6
◇ Un parc social à développer	6
◇ Le parc privé	6
◇ Marché de l'accession	6
◇ Prise en compte des besoins en logements spécifiques	6
◇ Consommation foncière / développement urbain	6
◇ Projets de développement des communes	6
◇ Permis accordés entre le 1 ^{er} février 2015 (date exécutoire du SCoTAM) et juin 2018	6

SYNTHESE GENERALE DU DIAGNOSTIC

Ce **diagnostic** est la première étape de la démarche d'élaboration du PLH 2020-2025. Il fait apparaître des points saillants qui permettent de qualifier le parc de logements de la CC du Pays Orne-Moselle et de déterminer les **enjeux** en matière de politique de l'habitat.

Ce diagnostic constituera un socle de connaissances indispensables en prévision de la clarification des objectifs et des choix stratégiques qui seront opérés dans un second temps. Ces choix conduiront à la définition d'un projet global et se traduiront en **orientations générales de la future politique de l'habitat**.

Enfin, le passage à l'opérationnel se traduira par un **programme d'actions** qui déclinera :

- ◇ La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon de 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération,
- ◇ Les anticipations foncières nécessaires,
- ◇ Les modalités de suivi-évaluation du PLH,
- ◇ Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.

Le diagnostic qui suit prend en compte l'évaluation des politiques menées (bilan du PLH précédent en annexe 1), apporte des approfondissements thématiques basés sur des analyses statistiques et s'appuie sur les rencontres menées auprès des 13 communes.

Les principaux éléments à retenir de ce diagnostic sont les suivants :

- ◇ **En matière de démographie :**
 - ◆ une légère relance démographique s'engage depuis 2009 qui s'explique par l'attractivité de la CCPOM pour les jeunes ménages issus, notamment, de la CC Rives de Moselle ou de Metz Métropole souhaitant accéder à la propriété.
 - ◆ toutefois, la dynamique démographique s'avère différente selon les communes entre 2009 et 2014 : on constate une progression importante pour les communes du Plateau (+ 28,4 % de population pour Roncourt, +12,7 % pour Sainte-Marie-aux-Chênes), une relative stabilité pour les communes des Coteaux mais une baisse de population pour les communes de la Vallée (-7,7% pour Moyeuve-Petite, -3,9% pour Clouange, -3,7 % pour Rosselange).
 - ◆ les profils des ménages diffèrent selon les communes : on retrouve essentiellement les ménages familiaux à Roncourt, Pierrevillers, Bronvaux et Vitry-sur-Orne tandis que les petits ménages vivent davantage à Clouange et Rosselange.
 - ◆ Bronvaux, Montois-la-Montagne, Rosselange et Clouange ont connu une diminution forte de leur taille de ménages entre 1999 et 2014 (-14 à -16 %) qui s'explique par la hausse des personnes isolées, des familles monoparentales et la baisse des couples avec enfants.
 - ◆ le territoire souffre d'un phénomène de vieillissement avec une multiplication par deux des personnes de 75 ans et plus depuis 1999. 8 des 13 communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1 ce qui signifie que les personnes âgées de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans. Seules les communes de Roncourt et Vitry-sur-Orne n'ont pas vu leur part de personnes âgées de plus de 75 ans progresser.
- ◇ **En ce qui concerne l'emploi et la situation socio-économique des ménages :**
 - ◆ la CCPOM a vu ses emplois baisser constamment entre 1968 (crise de la métallurgie) et 1999. Un ralentissement des pertes d'emplois a eu lieu entre 1982 et 1999 avant une hausse entre 1999 et 2009. Une nouvelle baisse s'est engagée depuis 2009 (fermeture des derniers hauts fourneaux par Arcelor Mittal) : - 119 emplois par an soit une baisse de 5 % des emplois entre 2009 et 2014.
 - ◆ le secteur de l'industrie est celui qui a été le plus touché par la baisse récente : -435 emplois depuis 2009 soit -21 %. Les ouvriers ont été la catégorie socio-professionnelle la plus touchée (-12 % depuis 2009 soit -425 emplois).
 - ◆ le marché de l'emploi est dominé par le secteur du commerce, des transports et services divers (40 % des emplois soit 4 725 emplois) et celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (4 271 emplois soit 36 %).

- ◆ avec une baisse de 8 emplois pour 1000 actifs, la CCPOM a été globalement davantage touchée que les autres EPCI par les pertes d'emplois entre 2009 et 2014 (hormis la CA du Val de Fensch).
 - ◆ l'attractivité de la CCPOM est plutôt locale : 29,6 % des actifs travaillent au sein de la CCPOM, 18 % travaillent à Metz Métropole, 17 % dans la CC Rives de Moselle. La CCPOM profite également d'une certaine attractivité luxembourgeoise car 11,4 % des actifs occupés de 15 ans ou plus travaillent en dehors de la France. 87 % des actifs occupés se déplacent en voiture, seulement 5 % utilisent les transports en commun.
 - ◆ les actifs occupés sont souvent des employés (32 %), des ouvriers (28 %) ou des professions intermédiaires (26 %). Les cadres et professions intermédiaires sont plus représentés parmi les actifs travaillant au Luxembourg que dans la CCPOM (14 % au Luxembourg contre 7 % dans la CCPOM).
 - ◆ les niveaux de revenus sont dans la moyenne basse sur la CCPOM (19 000 € de revenu déclaré médian par unité de consommation) et disparates selon les communes : plus de 23 000 € pour Bronvaux et Pierrevillers, de 16 500 à 19 100 € pour les communes de la Vallée, de 19 500 à 21 000 € pour les autres communes. L'offre de logements devra donc être déterminée en tenant compte des ressources modestes des ménages.
 - ◆ les ménages souffrant de forte précarité sociale se concentrent principalement à Moyeuve-Grande, Rombas et Rosselange (taux de pauvreté nettement supérieur à la moyenne départementale).
- ◇ **Concernant le marché de logements :**
- ◆ le parc de logements compte 25 000 logements en 2014 dont 91 % sont des résidences principales et 8,3 % sont vacants (2086 logements vacants) selon l'INSEE (8,9 % et 2 293 logements vacants selon Filocom 2015).
 - ◆ le parc de logements est plutôt ancien (62 % de logements datant d'avant 1970).
 - ◆ le parc se répartit équitablement entre logements individuels (60 %) et collectifs (40 %) mais de grandes disparités existent entre communes (92 % d'individuels à Bronvaux par exemple, seulement 41 % d'individuels à Clouange).
 - ◆ les grands logements prédominent (71 % de T4 ou plus) ce qui explique l'attrait du territoire pour les familles.
 - ◆ le parc de logements de petite taille (T1-T2) qui représente 9 % des résidences principales devra être renforcé pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.
 - ◆ la vacance est assez importante sur les communes de la Vallée.
 - ◆ la vacance est en hausse puisqu'elle s'élevait à 7,7 % en 2009 selon l'INSEE.
 - ◆ la vacance structurelle (de plus de deux ans) est de l'ordre de 3,5 % (Filocom 2015), mais est nettement plus importante à Moyeuve-Petite (6,7 %), Moyeuve-Grande (6,2 %) et Montois-la-Montagne (5,4 %), notamment dans le parc ancien des communes.
 - ◆ une étude a été réalisée en 2015-2016 pour identifier la vacance, la qualifier et développer des outils adéquats pour aider à résorber ce phénomène. 1099 logements privés vacants depuis plus de deux ans ont été recensés.
 - ◆ à l'issue de cette étude, une étude pré-opérationnelle OPAH a été menée en 2017 pour calibrer le dispositif OPAH mis en œuvre sur l'EPCI pour la période 2018-2020.
 - ◆ le SCoTAM préconise d'ailleurs d'agir sur les territoires où la vacance globale est supérieure à 7 %, ce qui est le cas ici.
 - ◆ le développement de l'offre neuve devra être calibré de manière à prévenir les risques de hausse de la vacance.
 - ◆ les efforts menés en matière de réhabilitation thermique du parc et de ravalement de façades engagés de longue date par l'EPCI, notamment en direction des ménages modestes, sont poursuivis.
- ◇ **Pour ce qui est du logement social :**
- ◆ le niveau de précarité observé sur la CCPOM est similaire à celui du niveau départemental, de la Lorraine ou de la France avec 27 % de ménages éligibles au PLAI.
 - ◆ environ 1 000 demandes de logement social sont déposées chaque année, 40 % des demandeurs sont des personnes seules. Les demandes de logement social sont moins souvent satisfaites sur la CCPOM (3,5 demandes pour une attribution) qu'en Moselle ou dans la région. Les nouvelles demandes sont davantage satisfaites que les demandes en mutation. Augmenter la mobilité

interne au sein du parc social permettrait de mieux répondre aux demandes de mutations et d'optimiser l'occupation du parc en termes d'adéquation avec les tailles de ménages.

- ◆ 35% des demandeurs d'un logement social en occupent déjà un, 29 % sont locataires du parc privé et 7 % sont propriétaires.
- ◆ une certaine déconnexion existe entre typologies de logements demandées et logements attribués : 39 % des demandes concernent des petits logements mais seulement 15 % des attributions sont des T1/T2. Le parc de logements de petite taille (T1-T2) devra être renforcé pour répondre à la demande actuelle des petits ménages. Il serait souhaitable d'orienter les typologies de taille et financière du logement social dans une logique d'adéquation du parc avec les besoins des ménages. Par ailleurs, l'état recommande de produire des logements sociaux selon les objectifs suivants : 30 % de PLAI au minimum et 70 % de PLUS au maximum.
- ◆ le parc social compte environ 3 600 logements sociaux et se concentre sur 4 communes : Amnéville (43%), Rombas (21 %), Marange-Silvange (9 %) et Moyeuvre-Grande (8 %). Cette tendance semble se poursuivre au vu des financements récemment programmés sur ces communes.
- ◆ selon le dernier inventaire SRU (1^{er} janvier 2017), le déficit se poursuit pour les communes de Clouange (92 logements manquants), Moyeuvre-Grande (206 logements manquants) et Rombas (18 logements manquants). Seule la commune d'Amnéville répond aux exigences de l'article 55 de la loi SRU. Les communes devront respecter au minimum les objectifs triennaux 2017-2019 et 2020-2022 pour atteindre le rattrapage complet du déficit avant 2025.

◇ A propos du parc privé :

- ◆ sur 100 ménages de la CCPOM, 64 sont propriétaires, 20 locataires du parc privé et 14 locataires du parc social mais des différences notables existent entre communes :
 - ◆ plus de 80 % de propriétaires à Pierrevillers, Moyeuvre-Petite, et Bronvaux
 - ◆ plus de 30 % de locataires du parc social à Amnéville
 - ◆ plus de 30 % de locataires du parc privé à Clouange et Rombas.
- ◆ les ¾ des logements en propriété occupante sont des grands logements.
- ◆ 39 % des ménages vivant dans le parc locatif privé ont moins de 40 ans contre 23 % dans le parc social et 15 % dans le parc en accession.
- ◆ 48 % de propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans, 23 % sont âgés de plus de 75 ans. Clouange, Rosselange, Rombas, Moyeuvre-Grande et Moyeuvre-Petite comptent la part la plus forte de petits ménages propriétaires occupants (> 60 %) ce qui s'explique par le vieillissement des ménages. Il est nécessaire d'accompagner les ménages âgés dans l'adaptation de leur logement à la perte de mobilité.
- ◆ on estime à 908 logements le parc privé potentiellement indigne soit 4,6 % du parc privé. 51 logements constituent le noyau dur. Par ailleurs, les petits logements sont surreprésentés dans le PPPI (11 % du parc privé sont des T1/T2 mais ils représentent 28 % du PPPI). 247 logements potentiellement indignes font partie de copropriétés dont 196 se situent dans des copropriétés de moins de 20 logements. 38 % des ménages occupant le PPPI sont âgés de plus de 60 ans, 40 % des ménages sont isolés. Les efforts doivent donc être poursuivis afin de requalifier le parc ancien dégradé, énergivore et/ou indigne. Des dispositifs d'aides sont d'ores et déjà mis en place dans la CCPOM pour réhabiliter le parc immobilier ancien : PIG et protocole Habiter Mieux aujourd'hui achevés mais poursuivis par l'OPAH 2018-2020. L'opération « ravalement de façades » et l'aide à l'isolation thermique perdurent quant à elles.
- ◆ une attention particulière est portée envers les copropriétés par la CCPOM : l'étude pré-opérationnelle OPAH a permis d'identifier 108 copropriétés potentiellement fragiles. 9 copropriétés de moyenne et grande taille ont été repérées : 5 à Rombas, 2 à Moyeuvre-Grande, une à Clouange et une à Pierrevillers. Le volet copropriété de l'OPAH prévoit une aide à hauteur de 25 lots par an.

◇ Concernant le marché de l'accession :

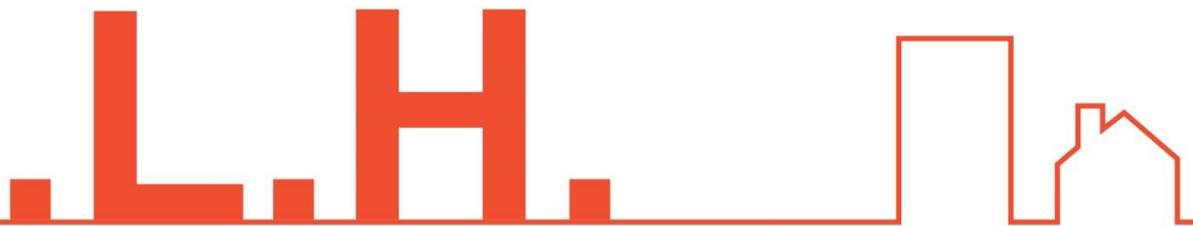
- ◆ on observe une relative stabilité des mises en vente de logements entre 2015 et 2017 (77 mises en vente en 2017) après des niveaux particulièrement bas en 2013-2014 (38 en 2013, 0 en 2014). Les ventes sont dynamisées par le logement collectif puisque 50 appartements ont été mis en vente en 2017 (à Amnéville et Rombas) contre 27 maisons (à Clouange et Amnéville).

- ◆ dans l'ancien, les prix sont de l'ordre de 1 190 €/m² pour les appartements et 160 900 € pour les maisons en 2016, ce qui est compatible avec les ressources des jeunes ménages. Les acquéreurs appartiennent essentiellement à la classe moyenne et ont moins de 40 ans (66 % pour les acquisitions de maisons, 63 % pour les acquisitions d'appartements). Le marché de l'immobilier est plutôt accessible aux primo-accédants, notamment dans la Vallée (126 000 € pour une maison, 1 055 €/ m² pour un appartement en 2016).
- ◆ la construction de logements fluctue beaucoup d'une année à l'autre : 105 logements commencés en 2014, 259 en 2015, 98 en 2016 mais 340 en 2017 ce qui correspond aux niveaux atteints avant la crise immobilière de 2008. Les lotissements d'Amnéville (Coteaux du Soleil et autres), Marange-Silvange (Seille Andennes) et Sainte Marie-aux-Chênes (Le Breuil) ainsi que les opérations de logement social de Rombas expliquent ces évolutions.
- ◆ en moyenne, l'are de terrain viabilisé à destination de constructions individuelles hors taxe coûte de 11 500 à 13 100 € en 2016, mais ce prix est très variable d'une commune à l'autre.

◇ **Concernant la prise en compte des besoins en hébergement spécifique :**

- ◆ le territoire est bien couvert en matière d'hébergement pour personnes âgées (506 places en EHPAD, résidences autonomie et USLD).
- ◆ le taux de couverture en logement accompagné et en hébergement temporaire est plutôt faible par rapport à celui de la Moselle. Cela s'explique par les restructurations récentes lourdes des deux foyers de travailleurs migrants (FTM La Peupleraie qui comptait 95 places et a été transformé en centre de retour au Pays et FTM de 219 places de Rosselange qui a été acquis par présence Habitat et transformé en 84 équivalents logements).
- ◆ la CCPOM dispose néanmoins d'un centre de retour au Pays, dispositif expérimental (premier centre ouvert en France) de 80 places.
- ◆ l'EPCI n'est pas couverte par une structure d'hébergement d'urgence ou un CHRS.
- ◆ Le vieillissement qui se poursuit sur le territoire appelle des réponses de l'ordre de 18 à 19 places en établissement pour personnes âgées par an pour maintenir le taux de couverture actuel. Par ailleurs, il est nécessaire d'accompagner le vieillissement de la population en adaptant les logements à la perte d'autonomie et au handicap ou en proposant de nouveaux logements adaptés, en accession ou location.
- ◆ le PAC de l'Etat indique que le PLH devra approfondir l'adéquation entre l'offre existante et les besoins en matière de logement accompagné. Par ailleurs, il rappelle la nécessité d'évaluer les difficultés éventuelles en matière d'accès au logement (sorties d'hébergement, DALO) et de qualifier les pistes et actions d'amélioration en matière d'offre et d'accompagnement.
- ◆ même si le territoire ne dispose pas de résidences étudiantes, des dispositifs sont mis en place pour faciliter le logement des jeunes : accompagnement par le CLLAJ-Boutique Logement, aide au premier emménagement pour les jeunes. Par ailleurs, le marché des petits logements du parc privé, aux loyers relativement accessibles, peut répondre aux besoins des étudiants.
- ◆ selon les exigences du Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage 2017-2023, la CCPOM doit prévoir la création d'une aire de 40 à 60 places sur son territoire. Par ailleurs, la CCPOM doit poursuivre la recherche d'une aire de grand passage (150 places) en collaboration avec la CC Rives de Moselle.

P



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

INTRODUCTION / RAISONS QUI MOTIVENT LA REVISION

INTRODUCTION / RAISONS QUI MOTIVENT LA REVISION

La CC du Pays Orne-Moselle, a adopté le 15 octobre 2012, son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) dont les actions se déclinent selon 4 axes :

- ◇ Développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs
- ◇ Requalifier le parc existant, notamment dans les secteurs en déclin démographique
- ◇ Prendre en compte les besoins en logements spécifiques
- ◇ Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions.

Exécutoire depuis le 15 décembre 2012, ce PLH arrive à échéance en décembre 2018, à l'issue d'une période d'application de 6 ans. La CC du Pays Orne-Moselle a donc prescrit l'engagement de la révision de son PLH par délibération en date du 10 avril 2017. Cette révision se traduit dans les faits par l'élaboration du troisième PLH de la CC du Pays Orne-Moselle. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement des travaux existants en matière de politique du logement, l'EPCI étant investi depuis plusieurs années déjà dans ce domaine.

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

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des orientations déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine, ainsi que le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

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

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

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

- ◇ Les objectifs d'offre nouvelle ;
- ◇ Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- ◇ Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- ◇ Les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- ◇ La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit

notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;

- ◇ Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- ◇ Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

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

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

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

- ◇ Le logement public comme privé.
- ◇ Le logement en location comme en accession.
- ◇ La construction neuve comme le traitement du parc existant.
- ◇ Le logement comme les structures d'hébergement.

L'élaboration de ce nouveau programme se déroule de la manière suivante :

- ◇ la réalisation d'un diagnostic stratégique, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées¹, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- ◇ la clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers des orientations générales de la future politique de l'habitat, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- ◇ la préparation du passage à l'opérationnel à travers un projet de programme d'actions qui déclinera :
 - ◆ la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement du territoire.
 - ◆ les anticipations foncières nécessaires.
 - ◆ le suivi-évaluation du PLH.
 - ◆ les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.
- ◇ la définition des conditions d'adaptation du dispositif d'observation de l'habitat.

Cette démarche d'élaboration d'un nouveau PLH, prendra également en compte les objectifs, les contraintes et évolutions récentes suivantes :

- ◇ analyse des actions menées à l'échelle du territoire et bilan ;
- ◇ mise en évidence des points forts, des acquis et des difficultés à traiter ;
- ◇ mise en compatibilité du PLH et du SCOTAM approuvé le 20 novembre 2014 ;
- ◇ « Alurisation du document » et prise en compte des apports de la Loi « Egalité et Citoyenneté » et des nouveaux apports potentiels de la loi Elan en préparation.

¹ Dans le cadre de ces travaux et à partir du bilan à mi-parcours du PLH réalisé en novembre 2016 par l'AGURAM, portant sur la période 2012-2015, un complément est apporté sur les années 2016 et 2017 afin de couvrir la quasi-totalité de la durée du PLH actuel et de disposer d'un bilan quasi exhaustif. Ce document est disponible en annexe.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

CADRAGE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

- ◇ Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM)
- ◇ Articulation avec les politiques départementales et locales
- ◇ Articulation avec les plans locaux d'urbanisme

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

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

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

Les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOTAM) s'imposent au PLH de la CC du Pays Orne Moselle.

Approuvé le 20 novembre 2014 et en cours de révision, le SCOTAM porte sur un territoire composé de 7 intercommunalités et de 225 communes (Metz Métropole, la CC du Pays Orne-Moselle, la CC Rives de Moselle, la CC du Sud Messin, la CC Haut-Chemin-Pays de Pange, la CC de la Houve et du Pays Boulageois, la CC Mad et Moselle).

Le SCOTAM fixe un objectif global de réduction de la consommation annuelle d'espace équivalent à 50 %. Cette limitation de consommation d'espace est évaluée à 112 hectares par an. Un objectif de production de 30 000 logements est établi à l'horizon 2032. Un nombre de logements est attribué à chaque EPCI puis décliné selon les strates de l'armature urbaine au sein de chaque EPCI.

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

Les communes de la CCPOM sont inscrites dans l'armature urbaine du SCOT et se répartissent comme suit :

Centralités	Communes
Pôle urbain d'équilibre	Rombas
Centres urbains de services	Amnéville Moyeuvre-Grande Sainte-Marie-aux-Chênes
Pôles relais	Clouange Marange-Silvange Montois-la-Montagne
Communes périurbaines et villages	Bronvaux Moyeuvre-Petite Pierrevillers Roncourt Rosselange Vitry-sur-Orne

Le SCOTAM a défini un besoin de 4 050 logements pour la CCPOM à l'horizon 2032, répartis de la manière suivante :

Centralités	Répartition
Pôle urbain d'équilibre	800-900 logements
Centres urbains de services	1 750-2 000 logements
Pôles relais de proximité	850-1 000 logements
Communes périurbaines et villages	360-500 logements

Le SCOTAM affiche un objectif global de consommation de l'espace, à l'échelle de son territoire, de 112 ha par an. Pour atteindre cet objectif, les communes devront utiliser en priorité les espaces disponibles à l'intérieur des parties urbanisées en :

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

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

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

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

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

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

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

En matière d'offre de logements, le SCoT indique que la proportion de petits logements (jusqu'au T3), sera renforcée dans les polarités intermédiaires tandis que les grands logements (T4 et plus) le sera notamment dans les pôles urbains d'équilibre.

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

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

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

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

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

Limitier l'étalement urbain sans renoncer à la mixité sociale du territoire implique de permettre aux ménages primo-accédants disposant d'un revenu modeste d'accéder à un logement dans les secteurs à marché tendu. Cela implique la mise en place de politiques foncières permettant de créer les conditions de l'émergence de ce type d'offre puis de maîtriser les prix de vente sur une partie significative de la production neuve en primo-accession, corrélés avec des revenus annuels de 24 000 à 44 000 €.

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

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

En matière d'amélioration des performances énergétiques du parc de logements, les politiques locales de l'habitat devront permettre :

- ◇ d'identifier les ménages qui se trouvent en grande précarité énergétique,
- ◇ de mettre en place des dispositifs d'aide en direction :
 - ◆ des propriétaires-occupants aux revenus modestes ou très modestes (en vue d'améliorer la performance

- énergétique de leur logement d'au moins 25 %),
- ◆ des propriétaires-bailleurs de logements conventionnés en vue d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 35 %,
 - ◆ des copropriétés dégradées.

ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES DEPARTEMENTALES ET LOCALES

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

Il devra également intégrer les objectifs déclinés dans le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage, récemment arrêté.

ARTICULATION AVEC LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

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

La carte communale doit aussi être compatible avec le PLH.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Contexte général

- ◇ Contexte et projets
- ◇ Risques présents sur le territoire

CONTEXTE ET PROJETS

Située à une vingtaine de kilomètres de Metz et une dizaine de Thionville, dans un espace compris entre l'A31 à l'Est et l'A4 au Sud, la CCPOM compte 13 communes du bassin ferrifère. Au contact des secteurs de Briey, Homécourt, Joeuf et du Val de Fensch, ce bassin de vie occupait jadis une place prépondérante en Moselle, grâce à la prospérité des activités sidérurgiques et minières. Entre la fin des années 60 et le début des années 90, ce territoire a cependant subi de plein fouet les crises successives liées au retrait de cette mono-industrie entraînant de profondes mutations économiques, un net recul démographique et une perte d'attractivité. Le territoire de la CCPOM s'étend de Sainte-Marie-aux-Chênes à Vitry-sur-Orne et de Moyeuvre-Petite à Amnéville. Les paysages, reliefs, tissus urbains et logiques de développement sont différents selon les communes :

- ◇ Clouange, Rosselange, Moyeuvre-Grande, Moyeuvre-Petite, Vitry-sur-Orne sont situées le long de l'Orne,
- ◇ Bronvaux, Marange-Silvange, Pierrevillers, Rombas et Amnéville s'étendent sur les coteaux de Moselle,
- ◇ Malancourt-La-Montagne, Montois-la-Montagne, Roncourt et Sainte-Marie-aux-Chênes sont situées sur le plateau lorrain.

Malgré ces différences, ces communes sont liées par un passé commun et constituent aujourd'hui une « entité géographique, démographique et économique » au sein de la Communauté de communes du Pays Orne Moselle. La CCPOM, créée le 4 octobre 2000, concrétise donc cette volonté de construire, partager et assurer solidairement l'avenir et l'aménagement équilibré d'un territoire commun. Elle y contribue, notamment, en accompagnant les projets de reconversion ou de requalification de certains sites ou bâtiments désaffectés, témoins d'un siècle d'exploitation minière et industrielle. La valorisation de son patrimoine environnemental participe également de cette volonté de regagner en attractivité, de même que les interventions menées en faveur du développement économique, du logement, des équipements de proximité et services à la population (petite enfance, santé...).

Transports collectifs

La CCPOM ne dispose pas de la compétence Transport-déplacement et le territoire n'est pas couvert par une autorité organisatrice de la mobilité. Par conséquent, il n'existe pas de réseau de bus urbain à l'échelle de l'EPCI, ni de document de planification des déplacements de type PDU.

La desserte du territoire en bus est assurée par les transports interurbains organisés par le Conseil Régional. Le Conseil Régional organise et subventionne également le déplacement des élèves dans les établissements scolaires.

Transports ferroviaires

Le territoire de la CCPOM est desservi par 3 haltes ferroviaires TER : Gandrange-Amnéville, Rombas-Clouange et Moyeuvre-Grande, toutes trois situées sur la ligne Hagondange – Conflans-en-Jarnisy – Verdun.

L'offre

Depuis la réorganisation de l'offre TER Lorraine MétroLor en 2016, ces gares sont desservies comme suit :

- Gandrange-Amnéville : 9 trains/jour² en semaine, dont 4 vers Hagondange, 5 depuis Hagondange. Tous permettent une correspondance à Hagondange vers/depuis Metz et Luxembourg.
- Rombas-Clouange : 25 trains/jour en semaine vers et depuis Hagondange. L'offre est en très légère croissance par rapport à 2015 (22 trains).
6 trains permettent un lien direct vers/depuis Metz, mais pratiquement toutes les circulations ferroviaires permettent une correspondance à Hagondange, limitée à 6, 7 ou 9 minutes. Il en va de même vers Luxembourg (mais aucune liaison directe).
- Moyeuvre-Grande : offre identique à Rombas-Clouange.

La fréquentation

Conséquence d'une offre en correspondance vers Luxembourg, et généralement vers Metz, la fréquentation des trois haltes les classe globalement parmi les moins achalandées du SCoTAM.

² Données Conseil Régional de Lorraine.

Attention, les données disponibles datent de 2014, avant la réorganisation de l'offre en 2016.

- Gandrange-Amnéville : 35 voyageurs entrants/sortants par jour³. Elle est ainsi la halte TER la moins fréquentée du SCoTAM (Metz-Ville exclue), après Sanry-sur-Nied.
- Rombas-Clouange : 300 voyageurs entrants/sortants par jour. C'est à cet égard une gare « intermédiaire » à l'échelle du SCoTAM.
- Moyeuve-Grande 120 voyageurs entrants/sortants par jour. Elle se positionne parmi les points d'arrêt TER les moins fréquentés du SCoTAM (Metz-Ville exclue).

L'origine-destination principale de ces voyageurs est Metz-Ville : 86 % pour Gandrange-Amnéville, 69 % pour Rombas-Clouange et 73 % pour Moyeuve-Grande.

Luxembourg n'est pas une origine-destination majeure malgré son importance pour la mobilité domicile-travail : 6 % à Rombas-Clouange, 7 % à Moyeuve-Grande, insignifiant à Gandrange-Amnéville.

Il est cependant à noter que la gare proche d'Hagondange, très bien desservie vers Luxembourg et Metz, est largement fréquentée par des résidents de la CCPOM. Ainsi, 12 % des abonnés à la gare d'Hagondange résident à Amnéville ; Luxembourg est leur origine-destination principale.

L'accessibilité aux haltes ferroviaires

En l'absence de réseau urbain, l'accessibilité aux haltes repose essentiellement sur la marche et l'automobile.

Globalement, l'accessibilité piétonne est qualitative à Moyeuve-Grande et Rombas-Clouange. Pour cette dernière halte, l'absence de passerelle limite cependant l'accessibilité depuis les quartiers résidentiels auxquels la halte tourne le dos.

Il en va de même de l'accessibilité vélo (en l'absence d'équipement cependant). Ce mode est pourtant très peu utilisé (pas ou très peu de stationnement constaté en 2016-2017).

Le stationnement y est suffisamment capacitaire et globalement qualitatif.

³ Évaluation AGURAM à partir de données annuelles 2014 (SNCF Aristote / CRL) sur la base de 260 équivalents JOB /an.

Il en va tout autrement à Gandrange-Amnéville, halte située dans une impasse, tournant le dos à Amnéville et isolée de Gandrange (Orne, friches industrielles...) : quel que soit le mode, l'accessibilité est peu aisée (vélo et marche) et peu qualitative dans un environnement dégradé. Le parking n'est pas du tout adapté (revêtement disparate et abimé...).

Notons que le réseau interurbain TIM (Région Grand Est, ex. CD57) ne dessert éventuellement ces haltes que par commodité (aire de stationnement), sans complémentarité horaire (pas de correspondance).

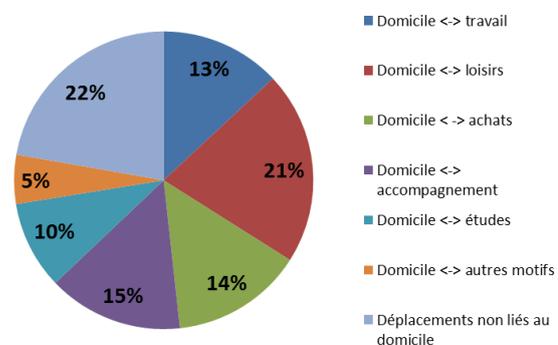
Analyse des déplacements domicile-travail

L'analyse qui suit est issue de l'exploitation de l'enquête ménages-déplacements menées par le SCoTAM.

Poids des déplacements domicile-travail

Les habitants du Pays Orne-Moselle réalisent 26 200 déplacements quotidiens domicile-travail⁴ (deux sens confondus) dans le SCoTAM et en échange avec les territoires extérieurs au SCoTAM. Cela représente 13 % de l'ensemble de leurs déplacements.

Répartition des motifs combinés des déplacements

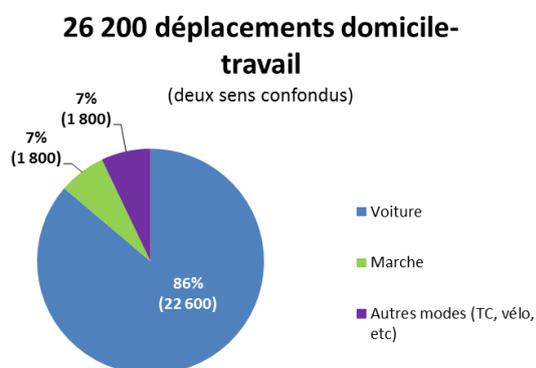


Ces habitants réalisent par ailleurs des déplacements liés au travail (en origine ou en destination) et sans lien direct avec leur domicile. Par exemple, une personne se déplace pour accompagner un enfant à l'école avant de se rendre sur son lieu de travail. Ainsi, 15 400 déplacements sont liés au travail mais non liés au domicile. Ces déplacements ne seront pas pris en compte dans les analyses qui vont suivre.

⁴ Déplacements domicile-travail : les déplacements directs depuis le domicile vers le lieu de travail ou depuis le lieu de travail vers le domicile.

Répartition modale des déplacements domicile-travail

Répartition modale des 26 200 déplacements domicile-travail :



La voiture est le mode principal (86 % des déplacements) tandis que la marche représente 7 %.

En comparaison, la voiture représente 66 % de l'ensemble des déplacements des habitants du Pays Orne-Moselle tous motifs confondus et la marche 28 %.

Les transports collectifs interurbains (principalement trains et cars TER) représentent moins de 1 500 déplacements quotidiens domicile-travail (deux sens confondus). *L'échantillon est insuffisant pour faire des analyses plus fines. Néanmoins, il est à noter que la principale gare d'usage des habitants de la CC du Pays Orne-Moselle est Hagondange qui compte 4 400 voyageurs/jour (cf étude de l'AGURAM Valoriser et recomposer les espaces gare, gare d'Hagondange).*

Géographie des déplacements domicile-travail

26 200 déplacements quotidiens domicile-travail (deux sens confondus) sont réalisés dans le SCoTAM et en échange avec les territoires extérieurs au SCoTAM, dont :

- ◇ 7 800 déplacements internes à la CCPOM (30%) : 72 % en voiture et 23 % à pied.
- ◇ 5 100 déplacements (deux sens confondus) avec la CC Rives de Moselle (19 %) : ils sont réalisés quasi exclusivement en voiture (98 %).
- ◇ 4 700 déplacements (deux sens confondus) avec Metz Métropole (18 %) :

la voiture est quasi exclusive pour ces déplacements (97 %). Plus de la moitié des déplacements sont réalisés avec Metz (2 600 déplacements).

- ◇ 2 600 déplacements (deux sens confondus) avec le Luxembourg (10 %) : 2/3 sont réalisés en voiture et 1/3 en train ou car TER.
- ◇ 2 300 déplacements (deux sens confondus) avec la CA du Val de Fensch ou la CA Portes de France Thionville (9 %) : la voiture est quasi exclusive pour ces déplacements (93 %).
- ◇ 1 600 déplacements (deux sens confondus) avec la CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne (6 %) : la voiture est exclusive pour ces déplacements.
- ◇ Les autres déplacements sont diffus :
 - 1 900 avec d'autres communes de Moselle et Meurthe-et-Moselle principalement (7 %).
 - moins de 500 avec les autres EPCI du SCoTAM (Val de Moselle, Sud Messin, Haut Chemin-Pays de Pange, Pays Boulageois) (1 %).

A noter : en moyenne, un déplacement domicile-travail réalisé dans le SCoTAM par un habitant du Pays Orne-Moselle dure 17 minutes et fait 11 km.

Aménagement de la VR52

Le chantier d'aménagement en voie rapide de la RN52 (dite également VR52) est en cours. Véritable colonne vertébrale, ce tronçon reliera l'A4 au sud et l'A30 au nord, vers Longwy, en rive gauche de la Moselle et devrait permettre de délester un peu l'A31. Cet axe majeur vise à répondre aux objectifs suivants :

- ◇ désenclaver les vallées de l'Orne et de la Fensch pour favoriser leur développement économique.
- ◇ dissocier le trafic local du trafic de transit.
- ◇ réduire l'accidentalité en diminuant le trafic en traversée d'agglomérations.
- ◇ proposer un itinéraire alternatif à l'autoroute A31 en rive gauche de la Moselle.
- ◇ constituer un maillage entre A4, A30 et A31.

L'opération d'aménagement a été décomposée en 3 phases :⁵

- ◇ la première au sud, constituée par le tronçon compris entre l'A4 et le giratoire de Jailly, a été mise en service en novembre 2009.
- ◇ la deuxième, actuellement en travaux, assurera la liaison entre le giratoire de Jailly et le giratoire de Rombas.
- ◇ la dernière, constituée du tronçon compris entre le giratoire de Rombas et la déviation de Rombas, permettra de finaliser la mise à 2x2 voies de l'ensemble de l'itinéraire.

Afin de réduire les nuisances de la nouvelle infrastructure vis à vis des riverains, un passage en tranchée couverte sera réalisé au droit de la zone urbaine de Marange-Silvange. D'une longueur de 400 m, il sera assimilable à un tunnel routier et nécessitera une surveillance particulière.

A hauteur de Pierrevillers, une voie nouvelle raccordera le projet à l'actuelle RN52. L'actuelle RN52 sera déclassée et remise aux communes. Elle permettra d'assurer la desserte locale et d'accueillir les véhicules non autorisés à circuler sur la VR52 (vélos, engins agricoles...).

Au nord de la tranchée, trois ouvrages d'art permettront de maintenir les continuités hydrauliques et les déplacements de la faune, des cycles ou des piétons.



2^{ème} phase de travaux de la VR, source : <http://www.vr52.info/projet/>

⁵ <http://www.vr52.info/projet/>

Redynamisation commerciale des centres-villes

Dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire, la CCPOM a souhaité s'engager dans la mise en place d'une opération de redynamisation des commerces de centres-ville⁶ afin de dynamiser l'activité économique du territoire. Ce programme a pour objectif principal d'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants, de retrouver une esthétique des rues commerçantes et une nouvelle attractivité pour les centres-villes des 13 communes. Il s'agit de soutenir et de développer le commerce de proximité, de maintenir l'attractivité commerciale de la CCPOM, en réduisant l'évasion commerciale et enfin, de conforter l'offre commerciale sur les centres-villes. Avec la mise en place de fonds de concours, les commerçants-artisans du territoire peuvent bénéficier d'aides financières pour la modernisation de leur commerce.

⁶ Source : Convention OPAH CCPOM 2018-2020

Les Portes de l'Orne⁷

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

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

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

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

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



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

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

- ◇ l'aménagement d'une Agrafe paysagère (début des travaux fin 2018) ;
- ◇ la création d'une Maison du Projet dans l'ancien bâtiment des syndicats rue de l'Usine (début des travaux fin 2018) ;
- ◇ la création d'un pôle d'accompagnement des porteurs de projet, futur Espace LorNTech (début des travaux au 2^{ème} semestre 2019).

La requalification des Portes de l'Orne est identifiée comme l'enjeu prioritaire du projet de territoire 2015-2020 de la CCPOM⁸.

Le projet se décline en 4 phases :

- ◇ phase 1 (en cours, échéance 10-15 ans) : Les Portes de l'Orne Amont (Moulin Neuf) où 83 ha seront aménagés en :
 - ◆ plus de 1200 logements prévus,
 - ◆ 15 400 m² d'équipements publics
 - ◆ 247 000 m² d'activités.
- ◇ phase 2 : Les Portes de l'Orne Aval, 270 ha aménagés en :
 - ◆ 1 200 logements
 - ◆ Activités
- ◇ phase 3 : Les Portes de l'Orne Confluence autour du Port de Richemont Mondelange.
- ◇ phase 4 : Les Portes de l'Orne sud-amont (autour de l'Usine d'agglomération de Rombas)

⁷ Source : Syndicat Mixte d'Etude et d'Aménagement des Portes de l'Orne.

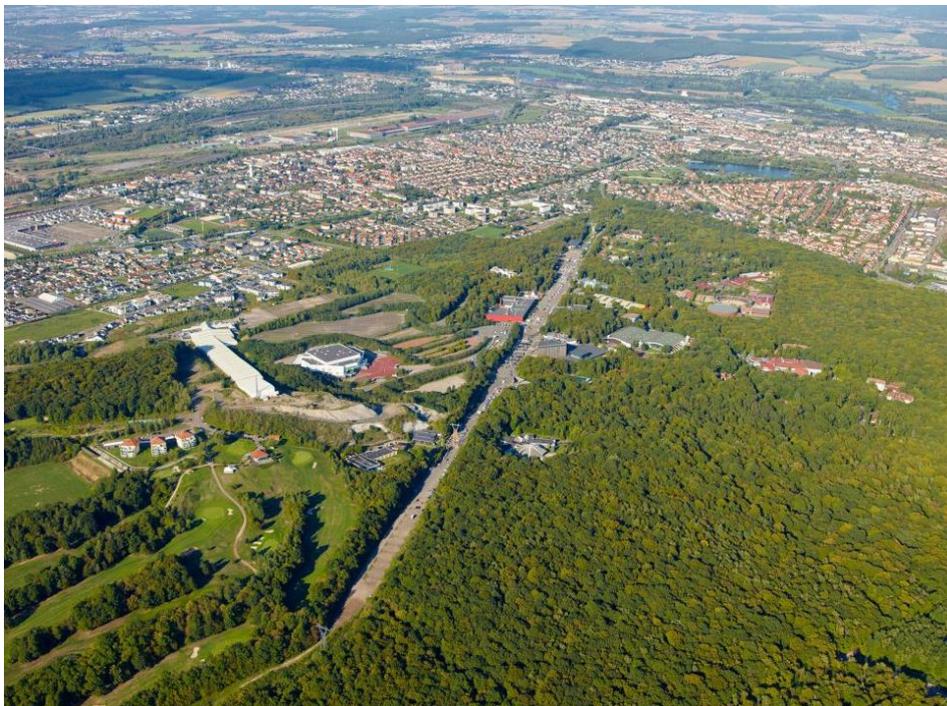
⁸ In projet de territoire 2015-2020 de la CCPOM.

Site thermal et touristique d'Amnéville

La CCPOM dispose d'un autre élément d'attractivité économique fort : le site thermal et touristique d'Amnéville⁹, deuxième employeur de Moselle. Il représente 175 millions d'euros de retombées économiques sur le site et 650 millions d'euros de retombées indirectes. Avec 1 600 emplois permanents et près de 2 500 en haute saison, c'est un site économique majeur. La Ville d'Amnéville, en partenariat avec la Région Grand Est, le Département de la Moselle, la CCPOM et la Caisse des Dépôts a décidé, début 2016, de réaliser une étude stratégique et prospective dans le but de redynamiser le site en attirant de nouveaux investisseurs et en procédant à des aménagements (rénovation des infrastructures, création d'un cœur de site, amélioration des mobilités douces, réduction des difficultés de circulation).

Aménagement des berges de l'Orne

En ce qui concerne la mise en valeur de l'environnement, la CCPOM a mené un projet de valorisation de la vallée par l'aménagement des berges de l'Orne (création du Fil Bleu), promenade le long de la rivière sur un linéaire de 23 km, de Rombas à Moineville. La CCPOM envisage de prolonger le Fil Bleu vers la voie verte Charles le Téméraire en vue de faciliter les déplacements des modes doux et compléter le maillage existant.



Site thermal et touristique d'Amnéville, source : ccpom.fr

⁹ Source : Convention OPAH CCPOM 2018-2020

Etat des lieux des risques

7 communes sont concernées par le risque d'inondations de l'Orne : Amnéville, Clouange, Montois-la-Montagne, Moyeuve-Grande (couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondations - PPRI), Rombas, Rosselange et Vitry-sur-Orne.

La CCPOM est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen et un aléa sismique très faible.

Les communes de Clouange, Moyeuve-Grande, Pierrevillers, Rombas, Rosselange et Vitry-sur-Orne sont couvertes par un PPR Mouvements de terrains. De nouvelles cartes d'aléas sur Clouange, Pierrevillers, Rombas et Vitry-sur-Orne seront portées à la connaissance en attendant la révision de leur PPR.

Le BRGM recense une ou plusieurs cavités naturelles souterraines hors mines dans 10 des 13 communes de la CCPOM.

Les 13 communes sont concernées par les risques miniers et 9 d'entre-elles sont couvertes par un Plan de Prévention des risques miniers hormis Bronvaux, Marange-Silvange, Pierrevillers et Vitry-sur-Orne couvertes par une carte d'aléas dont les zones d'aléas sont inconstructibles.

La commune de Rosselange est impactée par des aléas technologiques liés à une ICPE (Westfalen France). Le territoire communautaire est également traversé par des canalisations de transport de matières dangereuses.

Prise en compte des risques dans le PLH

La CCPOM devra tenir compte des servitudes d'utilité publique qui s'imposent en matière de risques pour l'élaboration de son PLH et examinera prioritairement les possibilités de développement de l'habitation en dehors des différentes zones d'aléas recensées.

Le PLH doit être compatible avec les objectifs et disposition du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin. Afin de répondre au PGRI :

- ◇ les possibilités d'ouverture à l'urbanisation seront recherchées en dehors des zones inondables ;

- ◇ les possibilités de densification seront recherchées en dehors des zones d'aléas forts ;
- ◇ les espaces libres inondables à l'intérieur des périmètres urbains pourront être réservés pour constituer des espaces naturels, aménagés ou non ;
- ◇ l'implantation de nouveaux établissements dits sensibles sera recherchée en dehors de l'emprise des zones inondables ;
- ◇ les niveaux enterrés (parkings...) seront envisagés en dehors des zones inondables.

La CCPOM évitera également toute nouvelle implantation de projets importants ou sensibles en zone d'effet, ainsi qu'en limite d'exposition des installations de l'ICPE Westfalen France implantée à Rosselange.



Maisons fissurées, en attente de démolition à Roncourt, AGURAM

¹⁰ Source : Porter à connaissance de l'Etat, Août 2017

L'essentiel

Constats :

Des communes fortement contraintes par de multiples risques.

Un projet ambitieux de reconversion des friches sidérurgiques : le projet Portes de l'Orne.

Un élément d'attractivité majeure : le site touristique et thermal d'Amnéville.

Un projet routier majeur : l'aménagement de la VR 52 visant à délester l'A31 et à désenclaver les communes de la Vallée de l'Orne.

Enjeux :

Maîtriser l'étalement urbain pour réduire les distances et le temps de parcours entre les lieux de vie, de consommation et d'activité.

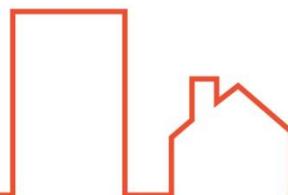
Densifier le territoire pour faciliter l'organisation des transports inter-urbains.

Privilégier le développement des secteurs d'habitat en lien avec le développement de la desserte en transports collectifs (gares) et modes doux, notamment dans les projets Portes de l'Orne et de requalification des friches industrielles.

Anticiper la desserte multimodale des secteurs d'habitat.

Favoriser la création de quartiers mixtes pour limiter les déplacements.

Prendre en compte les risques dans les futurs projets de développements urbains.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- ◇ Une légère relance démographique qui s'inscrit dans le dynamisme local
- ◇ Un accroissement du nombre de ménages
- ◇ Une évolution des compositions familiales
- ◇ Mais un territoire qui vieillit

UNE LEGERE RELANCE DEMOGRAPHIQUE QUI S'INSCRIT DANS LE DYNAMISME LOCAL

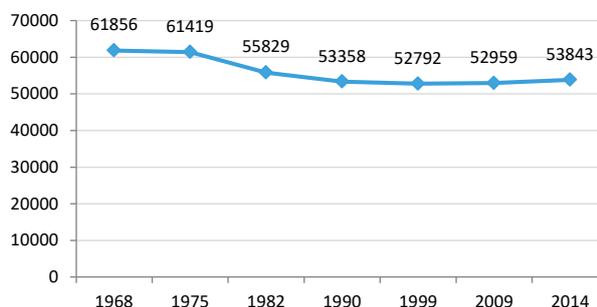
Depuis 1968, la population de la CC du Pays Orne Moselle déclinait, passant de 61 856 habitants à 52 792 habitants en 1999. Par la suite, sur la période 1999-2009, une phase de stabilité s'est engagée (hausse de 0,32 % de la population seulement). Depuis 2009, la hausse démographique s'intensifie légèrement ce qui a permis à l'agglomération d'atteindre **53 843 habitants en 2014** (+1,67 % sur la dernière période intercensitaire). Il semble que cette tendance se poursuive puisque les dernières données légales issues du recensement de l'INSEE font état de **53 926 habitants en 2015**¹¹.

Cette hausse s'explique par :

- ◇ **l'accroissement du solde migratoire qui devient positif pour la première fois depuis 1968 (+59 habitants par an entre 2009 et 2014 contre -89 habitants par an sur la période 1999-2009).** En effet, le déficit migratoire a été, depuis les années 1960, la source du déclin démographique de l'agglomération : les habitants qui quittaient le territoire étaient plus nombreux que les nouveaux arrivants. Depuis 1982, le déficit migratoire se réduit sensiblement jusqu'à ce que le solde migratoire devienne positif en 2009.
- ◇ Le solde naturel, quant à lui, n'a pas évolué entre les deux dernières périodes intercensitaires, restant à 0,2 % par an.

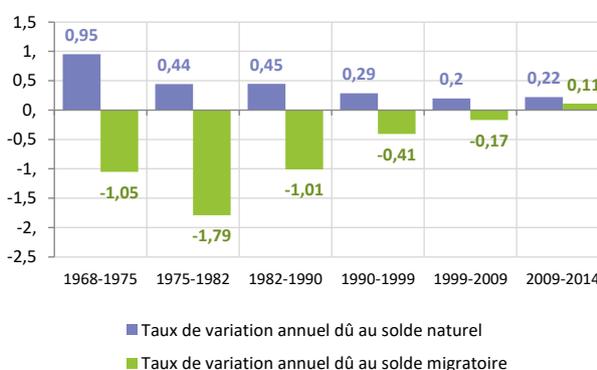
La hausse de la population sur la période 2009-2014 est tirée essentiellement par la classe d'âge des 80 ans et plus (+24 % entre 2009 et 2014) et dans une moindre mesure par celle des 25-34 ans (+10 %). A contrario, la classe des 35-44 ans a connu une baisse non négligeable, de l'ordre de 7 % sur la même période ce qui montre un départ des ménages actifs.

Evolution de la population de la CCPOM entre 1968 et 2014



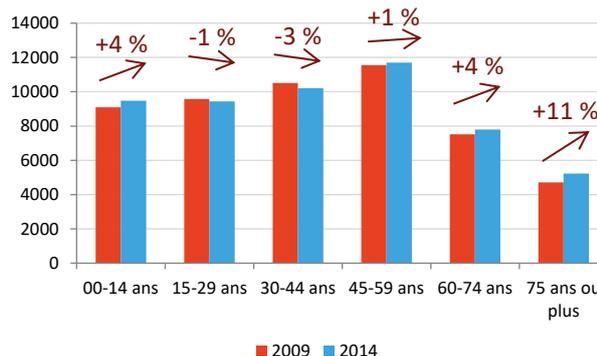
Source : INSEE RP 1968-2014

Une croissance démographique assurée grâce à la hausse du solde migratoire



Source : INSEE RP 1968-2014

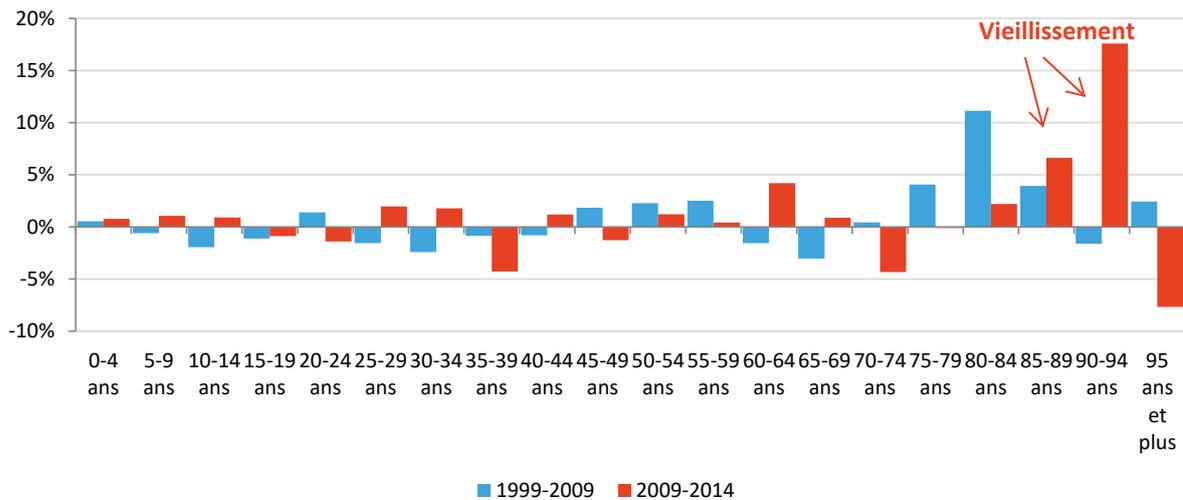
Evolution de la population selon les classes d'âge, pour la CCPOM entre 2009 et 2014



Source : INSEE RP 2009-2014

¹¹ Donnée INSEE RP2015 parue le 9 mai 2018.

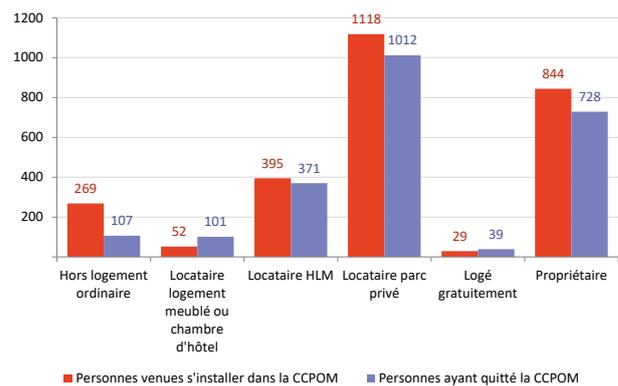
Taux de variation annuel de la population par classes d'âge, au sein de la CCPOM, entre 1999 et 2014



Source : INSEE RP 1999-2009-2014

Le fichier des migrations résidentielles de l'INSEE en 2014 montre que la CCPOM n'est pas particulièrement attractive en matière de parc locatif privé ou social ni en ce qui concerne l'accèsion à la propriété. En effet, on retrouve approximativement la même répartition de ménages selon les statuts d'occupation, qu'ils quittent ou s'installent dans la CCPOM pour devenir propriétaire, environ 15 % pour être locataires du parc social et 40 % pour être locataires du parc privé).

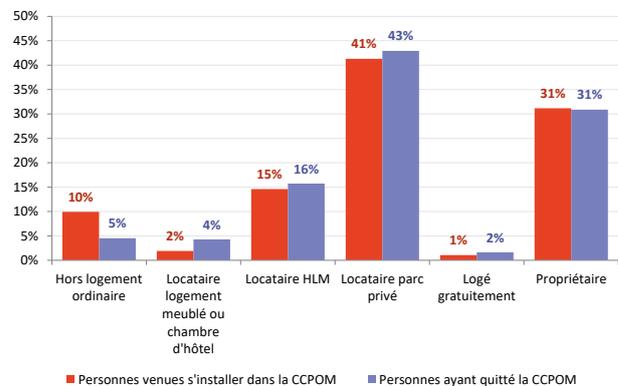
Statuts d'occupation des personnes venues s'installer ou ayant quitté la CCPOM un an auparavant, en 2014



Source : INSEE RP 2014

Seul le parc de logement non ordinaire se détache puisque 10 % des personnes qui s'installent à la CCPOM (269 personnes) vivent dans ce parc contre 5 % des personnes quittant l'EPCI (107 personnes).

Statuts d'occupation des personnes venues s'installer ou ayant quitté la CCPOM un an auparavant, en 2014



Source : INSEE RP 2014

En ce qui concerne les départs de la CCPOM, 43 % des personnes sont devenues locataires du parc privé, 31 % sont devenues propriétaires et 16 % locataires du parc social.

Les projets d'accèsion à la propriété qui se concrétisent en dehors de la CCPOM ont eu lieu ¹² notamment :

- ◇ vers la CC Rives de Moselle (24 % des personnes ayant accédé), notamment à Mondelange (31 personnes), Talange (30 personnes), Maizières-lès-Metz (25 personnes), Fèves (19 personnes),
- ◇ vers la CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne (20 %) et plus particulièrement à Joef (55 personnes), Homécourt (32 personnes),

¹² Données basées sur 728 ménages qui ont quitté la CCPOM pour accéder à la propriété.

Auboué (20 personnes) et Moineville (15 personnes),

- ◇ vers la CA du Val de Fensch (16 %), essentiellement à Uckange (33 personnes) Florange (33 personnes), Knutange (20 personnes) et Fameck (17 personnes),
- ◇ vers Metz Métropole (8 %), notamment à Saint-Privat-la-Montagne (25 personnes), Amanvillers (16 personnes) et Metz (13 personnes),
- ◇ vers la CA Portes de France-Thionville (6 %).

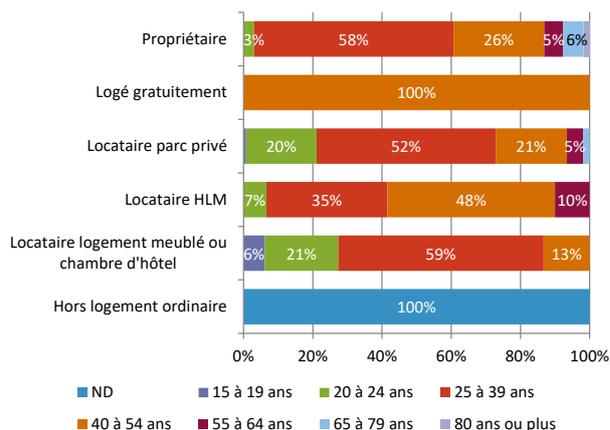
Les ménages extérieurs venus accéder à la propriété dans la CCPOM sont principalement originaires ¹³:

- ◇ de la CC Rives de Moselle (32 % des accessions), notamment Maizières-lès-Metz (96 personnes), Mondelange (52 personnes), Hagondange (38 personnes) et Ennery (27 personnes),
- ◇ de Metz Métropole (23 % des accessions), notamment Metz (81 personnes), Montigny-lès-Metz (40 personnes)
- ◇ de la CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne (11 % des accessions), notamment Joeuf (38 personnes)
- ◇ de la CC de l'Arc Mosellan (7 % des accessions), notamment Guénange (24 personnes),
- ◇ de la Métropole du Grand Nancy (4 % des accessions),
- ◇ de la CA Portes de France-Thionville (3 % des accessions).

Les ménages venus s'installer dans le territoire de la CCPOM en tant que propriétaires sont âgés de 25 à 39 ans pour 58 % d'entre eux et de 40 à 54 ans pour 26 %.

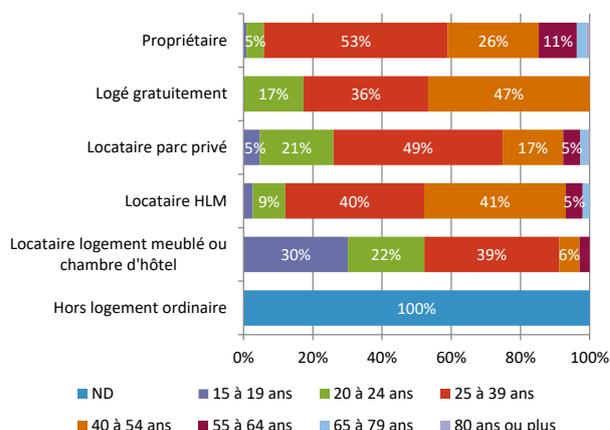
La répartition est assez similaire parmi les ménages ayant quitté la CCPOM pour devenir propriétaires puisque 53 % sont âgés de 25 à 39 ans et 26 % ont entre 40 à 54 ans.

Âges et statuts d'occupation des ménages venus s'installer dans la CCPOM



Source : INSEE RP 2014

Âges et statuts d'occupation des ménages ayant quitté la CCPOM



Source : INSEE RP 2014

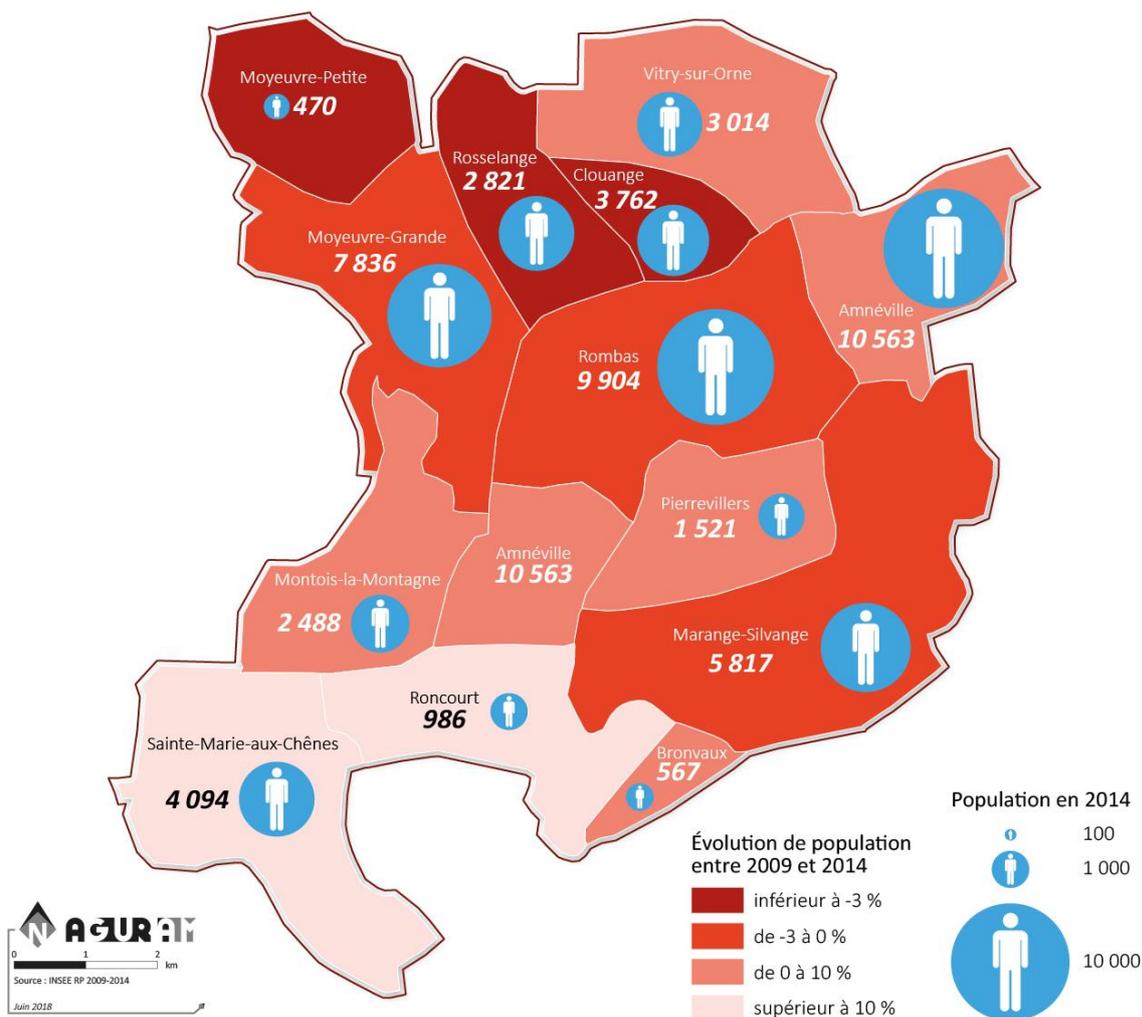
¹³ Données basées sur 844 ménages ayant accédé à la propriété dans la CCPOM

La situation est toutefois très variable d'une commune à l'autre. Ainsi, entre 2009 et 2014 :

- ◇ les communes du Plateau ont progressé fortement :
 - ◆ Roncourt a connu une progression particulièrement importante avec une hausse de 28,4 % de population, passant de 768 à 986 habitants ce qui peut s'expliquer par le développement de la ZAC de Jaumont.
 - ◆ La commune de Sainte-Marie-aux-Chênes a connu une progression importante (lotissement Le Breuil) mais un peu moins soutenue (+12,7 %, passage de 3 632 à 4 094 habitants).
 - ◆ Montois-la-Montagne a vu sa population progresser de 5,5 % (Clos des Mirabelles).
- ◇ les communes des Coteaux ont progressé de façon plus modérée et différenciée :
 - ◆ Amnéville (+4,5 % avec les Coteaux du Soleil) et Bronvaux (+6,0 %) ont connu une évolution moyenne.
 - ◆ Les communes de Marange-Silvange (-0,6 %), Rombas (-0,9 %) et Pierrevillers (+2,1 %) sont plutôt stables.
- ◇ les communes de la Vallée sont plutôt en recul :
 - ◆ Clouange (-3,9 %), Moyeuve-Grande (-2,4 %), Moyeuve-Petite (-7,7 %) et Rosselange (-3,7 %) connaissent une baisse démographique sensible.
 - ◆ Seule Vitry-sur-Orne a progressé de 5,9 % (ZAC Jean Burger).



PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS ORNE-MOSELLE ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2009 ET 2014

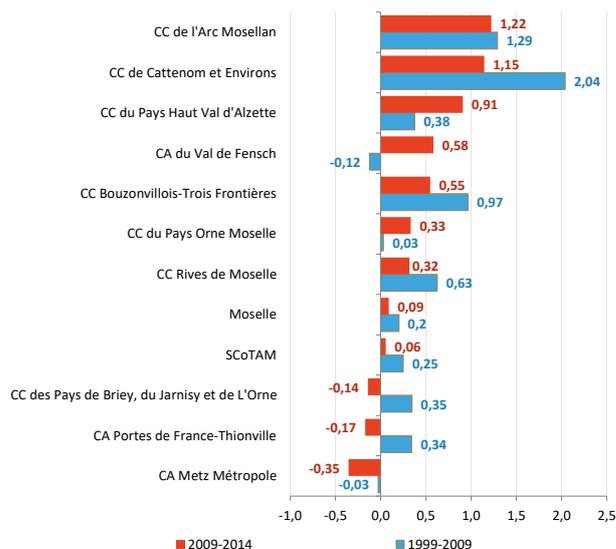


Entre 1999 et 2009, tandis que la population de la CCPOM stagnait (+0,03 % de croissance démographique par an), la population du SCoTAM progressait davantage : + 0,52 % de croissance annuelle pour le SCoTAM.

Depuis 2009, la population de la CCPOM croît de 0,33 % par an tandis que la croissance de certaines intercommunalités ou collectivités s'est ralentie comme c'est le cas pour la CA Portes de France-Thionville (passant de 0,34 % à -0,17 % par an), de la CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne (-0,14 %), de Metz Métropole (-0,35 %), du SCoTAM ou de la Moselle.

Sur la période 2009-2014, la croissance de la CCPOM est similaire à celle de la CC Rives de Moselle et reste inférieure à celle de la CA du Val de Fensch ou de la CC du Bouzonvillois-Trois Frontières.

Variation annuelle de la population entre 1999 et 2014 (%)



Source : INSEE RP 1999, 2009, 2014

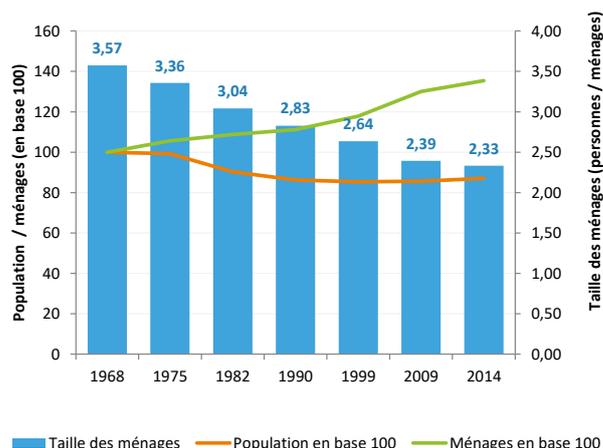
UN ACCROISSEMENT DU NOMBRE DE MENAGES

La hausse du nombre de ménages dépasse très nettement celle de la population, ce qui s'explique par la décohabitation croissante. Les évolutions démographiques (vieillesse de la population) et sociétales (monoparentalité, célibat) justifient cette progression.

En 2014, la CCPOM compte 22 649 ménages contre 21 752 en 2009. Toutes les communes ont connu une progression hormis Moyeuve-Grande et Moyeuve-Petite (-3 % et -6 % respectivement). Les communes du Plateau ont connu la progression la plus spectaculaire (+ 12 % pour Montois-la-Montagne, + 30 % pour Roncourt et + 16 % pour Sainte-Marie-aux-Chênes). Les communes des Coteaux ont vu leur nombre de ménages progresser de 1 à 6 % hormis Bronvaux (+ 11 %).

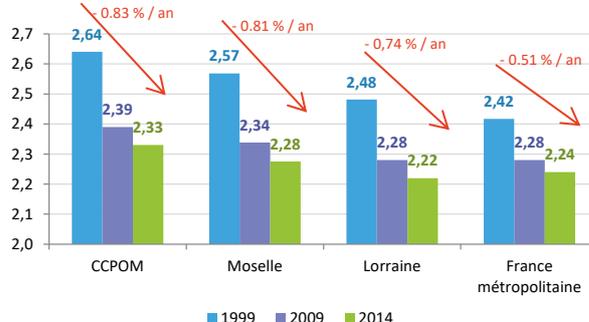
Même s'il décline légèrement, le nombre moyen de personnes par ménages reste dans la moyenne puisqu'il s'élève à 2,33 en 2014 (2,31 pour le SCoTAT, 2,28 pour la France). En 1999, la taille moyenne des ménages s'élevait à 2,64. Cette taille de ménages relativement élevée s'explique par l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages.

Une croissance du nombre de ménages déconnectée de la croissance de la population



Source : INSEE RP 1968 – 2014

Evolution comparée de la taille des ménages entre 1999 et 2014



Source : INSEE RP 1999, 2009, 2014

La baisse de la taille des ménages est un phénomène général, qui s'exprime tant à l'échelle du département que de la France. Elle est due aux évolutions sociétales actuelles. Toutefois, il s'avère que cette diminution de la taille des ménages s'est effectuée à un rythme accru dans la CCPOM, de manière nettement plus prononcée qu'à l'échelle nationale (-0,83 % par an depuis 1999 dans la CCPOM contre -0,51 % par an pour la France).

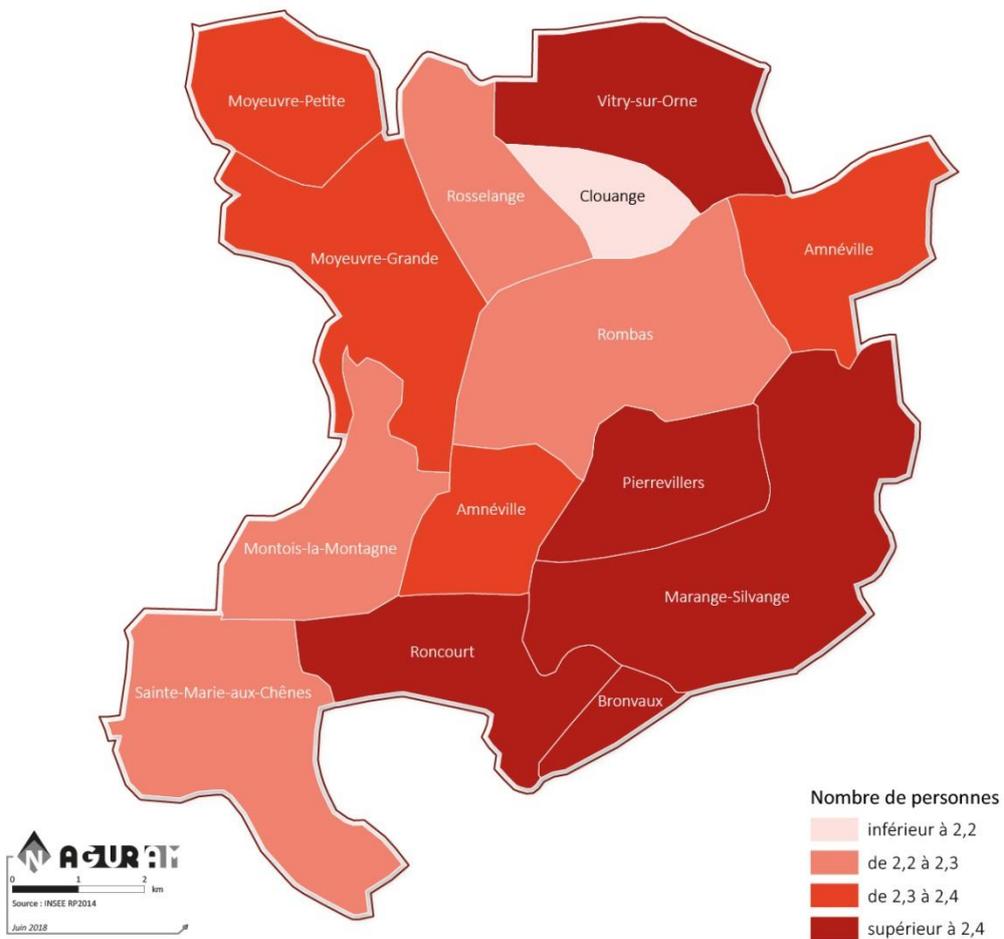
Parmi les 13 communes de l'EPCI, Roncourt (2,57 personnes par ménage en 2014), Pierrevillers (2,52), Bronvaux (2,50) et Vitry-sur-Orne (2,49) se distinguent par leur caractère familial plus marqué. A contrario, Clouange (2,13 personnes par ménage) et Rosselange (2,20 personnes par ménage) présentent des tailles de ménages nettement plus petites. Bronvaux et Montois-la-Montagne ont connu la plus forte diminution de la taille de leurs ménages sur la période 1999-2014 avec une baisse de 16 % sur la période (les autres communes allant de -6 % pour Vitry-sur-Orne à -14 % pour Rosselange et Rombas).

	Nombre de ménages en 2014	Taille des ménages			Evolution de la taille des ménages entre 2009-2014	Evolution de la taille des ménages entre 1999-2014
		1999	2009	2014		
Amnéville	4450	2,63	2,38	2,34	-2 %	-11 %
Bronvaux	227	2,96	2,61	2,50	-4 %	-16 %
Clouange	1769	2,46	2,28	2,13	-7 %	-14 %
Marange-Silvange	2284	2,78	2,52	2,46	-3 %	-12 %
Montois-la-Montagne	1091	2,73	2,41	2,28	-5 %	-16 %
Moyeuvre-Grande	3273	2,60	2,35	2,35	0 %	-10 %
Moyeuvre-Petite	202	2,60	2,38	2,33	-2 %	-11 %
Pierrevillers	594	2,70	2,57	2,52	-2 %	-7 %
Rombas	4314	2,66	2,35	2,29	-2 %	-14 %
Roncourt	384	2,92	2,59	2,57	-1 %	-12 %
Rosselange	1165	2,56	2,31	2,20	-5 %	-14 %
Sainte-Marie-aux-Chênes	1748	2,55	2,38	2,30	-3 %	-10 %
Vitry-sur-Orne	1148	2,64	2,58	2,49	-4 %	-6 %
CCPOM	22 649	2,64	2,39	2,33	-2 %	-11 %

Source : INSEE RP 1999, 2009, 2014



PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS ORNE-MOSELLE
TAILLE DES MÉNAGES EN 2014



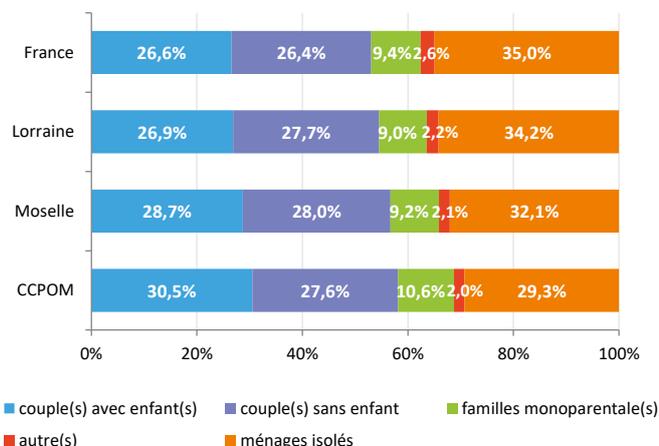
UNE EVOLUTION DES COMPOSITIONS FAMILIALES

En 2014, 29 % des ménages sont des personnes isolées. On observe une stabilité depuis 2009 où celles-ci représentaient 28 % des ménages. Toutefois, cette part reste inférieure à celle observée en Lorraine (34,2 %) et en France (35,0 %), mais similaire à celle de la Moselle (32,1 %).

Les couples avec enfants représentent quant à eux 30 % des ménages. Ils sont en légère baisse depuis 2009 (1/3 des ménages). A titre de comparaison, cette part est supérieure à la Moselle (28,7 %), à la Lorraine (26,9 %) et à la France (26,6 %).

Les familles monoparentales représentent 11 % des ménages (10 % en 2009) ce qui est légèrement supérieur aux autres échelles de comparaison.

Composition comparée des ménages en 2014

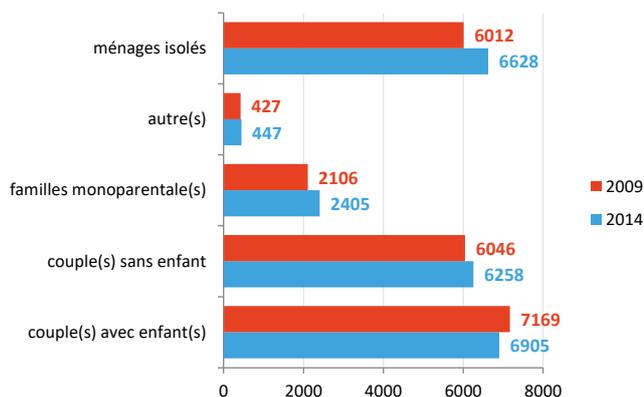


Source : INSEE RP 2014

Entre 2009 et 2014, le nombre de couples avec enfants a baissé dans 8 des 13 communes de la CCPOM : certaines communes ont en effet connu une baisse particulièrement marquée : Clouange (-18 %), Moyeuve-Petite (-17 %), Rosselange (-18 %). A contrario, le nombre de ménages avec enfants de Roncourt a nettement progressé : +48 % sur la même période (création de la ZAC de Jaumont)

Les ménages isolés ont progressé, en nombre, dans la quasi-totalité des communes de la CCPOM hormis à Moyeuve-Grande (-4 %), Moyeuve-Petite (-2 %) et Pierrevillers (-8 %).

Composition des ménages en 2009 et 2014



Source : INSEE RP2009, 2014

A contrario, les familles monoparentales ont généralement nettement progressé, dans des proportions parfois très importantes : + 108 % à Moyeuve-Petite, + 60 % à Pierrevillers, + 43 % à Sainte-Marie-aux-Chênes, + 50 % à Montois-la-Montagne.

	Ménages	Ménages isolés		Familles monoparentales		Couples avec enfant(s)		Couples sans enfant		Autres	
	2014	2014	Variation 2009-2014	2014	Variation 2009-2014	2014	Variation 2009-2014	2014	Variation 2009-2014	2014	Variation 2009-2014
Amnéville	4450	1295	14 %	549	22 %	1379	-1 %	1169	3 %	58	-39 %
Bronvaux	229	40	11 %	25	25 %	75	4 %	79	10 %	10	150 %
Clouange	1777	599	11 %	187	22 %	439	-18 %	535	13 %	16	-21 %
Marange-Silvange	2282	538	4 %	195	2 %	780	-6 %	709	10 %	60	15 %
Montois-la-Montagne	1091	302	26 %	90	50 %	353	3 %	320	1 %	25	24 %
Moyeuve-Grande	3269	1009	-4 %	338	-8 %	979	-4 %	847	1 %	96	-5 %
Moyeuve-Petite	200	55	-2 %	25	108 %	60	-17 %	60	-17 %	0	
Pierrevillers	594	113	-8 %	53	60 %	226	-8 %	182	17 %	20	64 %
Rombas	4314	1376	11 %	556	29 %	1187	-10 %	1129	-5 %	66	1 %
Roncourt	384	78	33 %	16	-54 %	159	48 %	127	49 %	4	-54 %
Rosselange	1164	414	15 %	126	6 %	278	-18 %	325	2 %	21	28 %
Sainte-Marie-aux-Chênes	1738	524	22 %	156	43 %	565	13 %	448	0 %	45	123 %
Vitry-sur-Orne	1150	284	27 %	89	-28 %	425	9 %	328	14 %	25	176 %

	Ménages	Ménages isolés		Familles monoparentales		Couples avec enfant(s)		Couples sans enfant		Autres	
	Variation 2009-2014	2009	2014	2009	2014	2009	2014	2009	2014	2009	2014
Amnéville	-1 %	27 %	29 %	11 %	12 %	33 %	31 %	27 %	26 %	2 %	1 %
Bronvaux	4 %	18 %	17 %	10 %	11 %	35 %	33 %	35 %	34 %	2 %	4 %
Clouange	-18 %	31 %	34 %	9 %	11 %	31 %	25 %	27 %	30 %	1 %	1 %
Marange-Silvange	-6 %	23 %	24 %	9 %	9 %	37 %	34 %	29 %	31 %	2 %	3 %
Montois-la-Montagne	3 %	25 %	28 %	6 %	8 %	35 %	32 %	32 %	29 %	2 %	2 %
Moyeuve-Grande	-4 %	31 %	31 %	11 %	10 %	30 %	30 %	25 %	26 %	3 %	3 %
Moyeuve-Petite	-17 %	26 %	28 %	6 %	13 %	34 %	30 %	34 %	30 %	0 %	0 %
Pierrevillers	-8 %	22 %	19 %	6 %	9 %	43 %	38 %	27 %	31 %	2 %	3 %
Rombas	-10 %	29 %	32 %	10 %	13 %	31 %	28 %	28 %	26 %	2 %	2 %
Roncourt	48 %	20 %	20 %	12 %	4 %	36 %	41 %	29 %	33 %	3 %	1 %
Rosselange	-18 %	31 %	36 %	10 %	11 %	29 %	24 %	28 %	28 %	1 %	2 %
Sainte-Marie-aux-Chênes	13 %	28 %	30 %	7 %	9 %	33 %	33 %	30 %	26 %	1 %	3 %
Vitry-sur-Orne	9 %	22 %	25 %	12 %	8 %	38 %	37 %	28 %	29 %	1 %	2 %

MAIS UN TERRITOIRE QUI VIEILLIT

En 2014, l'INSEE recensait 5 263 personnes âgées de 75 ans et plus vivant sur le territoire soit 9,8 % de la population, contre « seulement » 4 705 en 2009 (soit + 558 personnes) et 2 729 en 1999 (ce qui représente presque le doublement de ces personnes en 15 ans). En raison du vieillissement de la population, l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) est faible : il s'établit à 0,97 contre 1,017 en 1999 ce qui signifie qu'il y a un peu plus de personnes âgées que de moins de 20 ans.

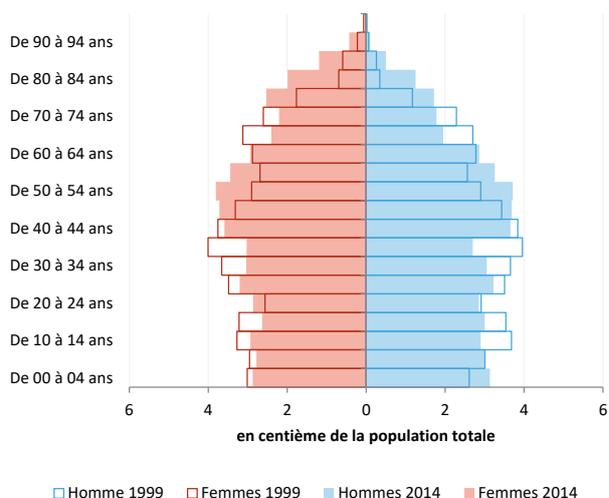
Les pertes de population se concentrent sur les classes d'âges jeunes (10-20 ans et 25-45 ans) au profit des générations nées dans les années 1960 ou âgées de plus de 75 ans.

8 des 13 communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1. Clouange, Rosselange et Montois-la-Montagne dispose d'un indice de jeunesse particulièrement faible avec respectivement 0,77, 0,76 et 0,77. Vitry-sur-Orne présente un indice de jeunesse nettement plus élevé que les autres communes : 1,50 contre 1,15 pour Roncourt, 1,13 à Bronvaux, 1,12 à Marange-Silvange et 1,09 à Amnéville.

La quasi-totalité des communes de la CCPOM ont vu leur part de personnes âgées de 75 ans ou plus augmenter entre 2009 et 2014 hormis Roncourt et Vitry-sur-Orne qui comptent la plus faible part de personnes âgées. Ce phénomène de vieillissement touche donc autant les communes urbaines que les communes rurales.

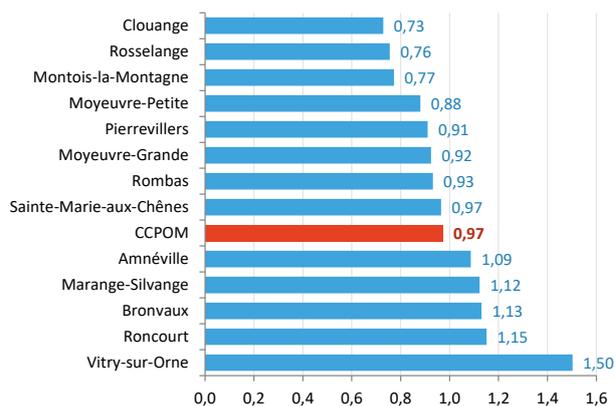
Pour répondre à cette problématique de vieillissement de la population, la CCPOM dispose de 506 places d'hébergement réparties en 10 établissements (EHPAD, résidence autonomie, Unité de Soins de Longue Durée).

Un creusement des 15-24 ans et des 35-49 ans au profit des 50-69 ans et des 75 ans et plus



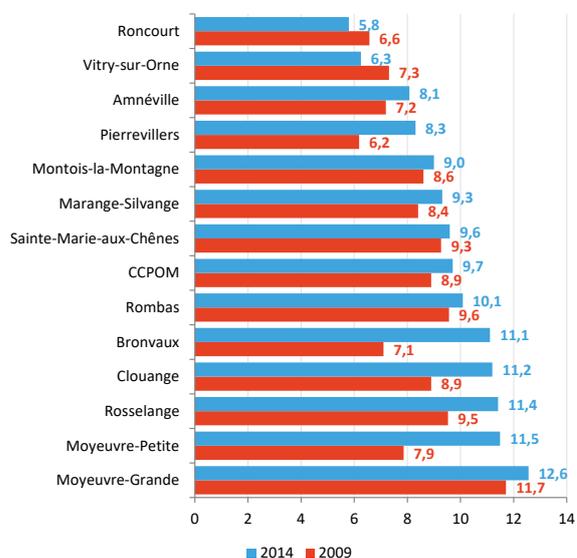
Source : INSEE RP 1999, 2014

Indice de jeunesse en 2014



Source : INSEE RP 2014

Evolution de la part des 75 ans et plus entre 2009 et 2014 (%)



Source : INSEE RP 2009, 2014

L'essentiel

Constats :

Une légère relance démographique après une baisse continue de 1968 à 1999.

53 926 habitants en 2015.

Un territoire attractif pour les ménages provenant de la CC Rives de Moselle et de Metz Métropole souhaitant accéder à la propriété.

Un territoire qui s'inscrit dans le dynamisme local avec une croissance de 0,33 % par an pendant que d'autres territoires connaissent un ralentissement de la croissance démographique (CC Rives de Moselle, Metz Métropole, CA Portes de France-Thionville...).

Une situation variable selon les communes : une progression forte pour les communes du plateau - Roncourt (+28 %) et Sainte-Marie-aux-Chênes (+13 %) - , une baisse pour Moyeuivre-Petite (-8 %).

Une baisse importante de la taille moyenne des ménages (2,33 personnes par ménage en 2014) et des différences entre communes : Roncourt, Pierrevillers, Bronvaux, Vitry-sur-Orne au caractère familial (≈ 2,5 personnes/ménage), Clouange et Rosselange constituées de plus petits ménages (≈ 2,2 personnes/ ménage).

30,5 % de couples avec enfants, 27,6 % de couples sans enfant, 29,3 % de personnes isolées, 10,6 % de familles monoparentales.

Un territoire vieillissant : + 558 personnes de 75 ans et plus depuis 2009 (multiplication par 2 depuis 1999).

Enjeux :

Prendre en compte les besoins des personnes seules et/ou âgées puisque la progression de ces ménages devrait se poursuivre à l'échelle 2030 selon les projections du SCoTAM.

Poursuivre le développement d'une offre en accession à la propriété abordable.

Poursuivre le développement d'une offre adaptée aux besoins des seniors.

Développer le parc social pour répondre aux besoins des publics les plus modestes, en petite typologie de logements notamment.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

EMPLOI ET SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DES MENAGES

- ◇ Un territoire qui perd des emplois
- ◇ Les caractéristiques de la population active et du chômage
- ◇ Le profil des actifs occupés
- ◇ La structure de revenus
- ◇ L'attractivité de Metz Métropole, de la CC Rives de Moselle et du Luxembourg
- ◇ Les ménages fragilisés – Taux de bas revenus et taux de pauvreté

UN TERRITOIRE QUI PERD DES EMPLOIS

Entre 1968 et 1999, la CCPOM a perdu continuellement des emplois, notamment suite à la crise du secteur sidérurgique et à la fermeture des hauts-fourneaux : en effet, on dénombrait 19 004 emplois en 1968 contre 10 741 seulement en 1999. Les principales pertes d'emplois ont eu lieu entre 1975 et 1982 (-26 % d'emplois, soit -635 emplois par an) et dans une moindre mesure sur la période 1968-1975 (-8 % d'emplois soit -228 emplois par an).

Depuis 1982, les pertes d'emplois sont plus mesurées : -149 emplois annuels sur la période 1982-1990, -114 entre 1990 et 1999.

La période 1999-2009 est la seule qui a connu une remontée en matière d'emplois : +15 % sur la période, soit une hausse de 164 emplois annuellement.

On note toutefois une nouvelle accélération des pertes d'emplois sur la dernière période intercensitaire (fermeture des derniers hauts-fourneaux par Arcelor Mittal) : -119 emplois par an soit une baisse de 5 % des emplois entre 2009 et 2014 (-595 emplois sur la période).

Le tassement de l'emploi entre 2009 et 2014 est largement imputable au secteur de l'industrie (-435 emplois soit -21 %), du commerce, du transport et des services divers (-171 emplois soit -3 %) et de la construction (-48 emplois soit -4 %).

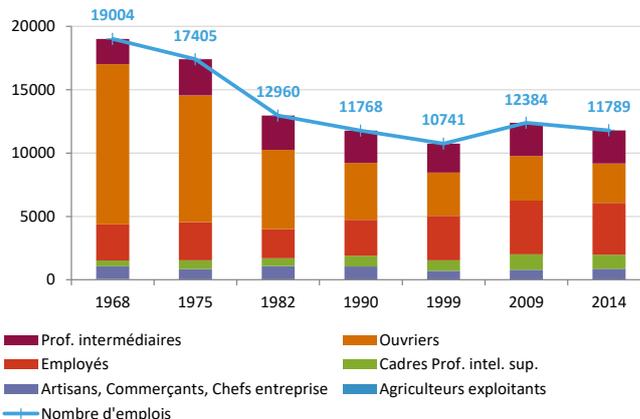
A l'heure actuelle, le secteur du commerce, transport et services et celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale sont prédominants puisqu'ils représentent respectivement 40 % et 36 % des emplois (4 725 et 4 271 emplois respectivement). Vient ensuite le secteur de l'industrie qui représente, en 2014, 9 % des emplois (1 638 emplois).

Entre 2009 et 2014, la quasi-totalité des secteurs d'activités a connu des pertes d'emplois hormis deux secteurs qui ont connu des progressions mineures : l'agriculture avec une hausse de 16 emplois et l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (+43 emplois seulement).

Les ouvriers font partie de la catégorie socio-professionnelle la plus touchée par cette baisse du nombre d'emplois : 12 648 ouvriers en 1968, 3 112 en 2014. Sur la dernière période intercensitaire, leur nombre a connu une forte baisse, de l'ordre de 12 % soit -421 emplois.

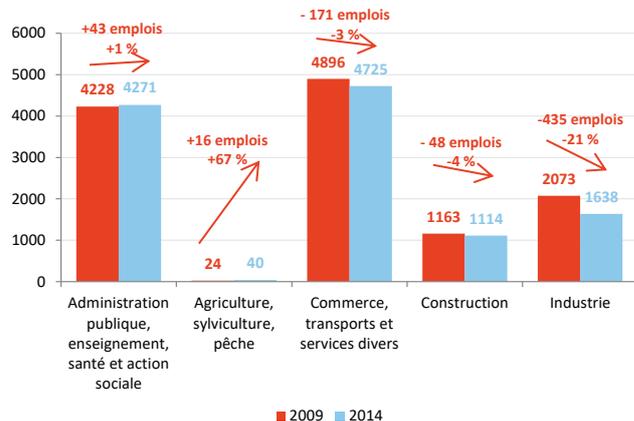
Seuls les emplois occupés par des artisans, commerçants et chefs d'entreprise ont connu une progression à la hausse entre 2009 et 2014 avec une augmentation de 70 emplois sur la période soit une progression de 9 %.

Evolution du nombre d'emplois de la CCPOM selon les CSP depuis 1968



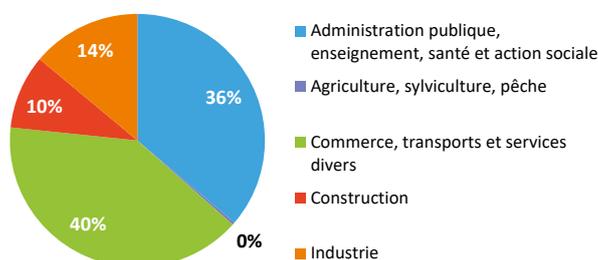
Source : INSEE RP 1968-2014 (exploitation complémentaire)

Variation de l'emploi selon les secteurs d'activités, au sein de la CCPOM entre 2009 et 2014



Source : INSEE RP 1968-2014 (exploitation complémentaire)

Répartition des emplois de la CCPOM par secteurs d'activités, en 2014

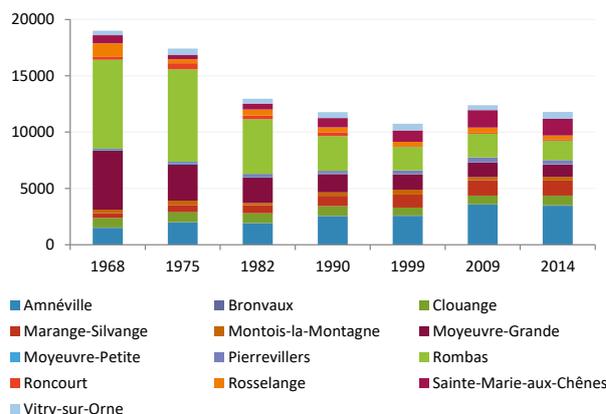


Source : INSEE RP 2014 (exploitation complémentaire)

Sur la période récente (2009-2014), les communes les plus touchées, en nombre, par les pertes d'emplois sont Rombas (-375 emplois, soit -18 %), Moyeuve-Grande (-230 emplois, soit -18 %), Rosselange (-123 emplois, - 28 %) et Amnéville (-99 emplois, -3 %).

Sur la même période, quelques communes ont gagné des emplois : Bronvaux (+19 emplois, soit +118 %), Clouange (+81 emplois, soit +10 %), Montois-la-Montagne (+43 emplois soit +15 %), Roncourt (+28 emplois soit +30 %). Vitry-sur-Orne a connu une des progressions les plus spectaculaires avec une hausse de 166 emplois ce qui représente une progression de 38 % (ce qui peut s'expliquer en partie par le développement important de l'entreprise Nicoletta dont le siège social était basé à Vitry-sur-Orne jusqu'en début 2018).

Evolution de l'emploi dans les communes de la CCPOM depuis 1968



Source : INSEE RP 1968 à 2014 (exploitation complémentaire)

Avec une baisse de 8 emplois par an pour 1 000 actifs, la CCPOM a été globalement davantage touchée que les autres intercommunalités par les pertes d'emplois sur la période 2009-2014. En effet, seule la CA du Val de Fensch a connu une baisse plus marquée avec -19 emplois par an pour 1 000 actifs.

EPCI	1999			2009			2014			Variation du nombre d'emplois pour 1000 actifs par an	
	Nombre d'actifs	Nombre d'emplois au lieu de travail	Nombre d'actifs	Nombre d'emplois au lieu de travail	Nombre d'actifs	Nombre d'emplois au lieu de travail	1999	2009	2014	1999-2009	2009-2014
CC du Pays Orne Moselle	21388	10741	24361	12384	25165	11789	502	508	468	1	-8
CA du Val de Fensch	26708	21571	29715	20947	30788	18759	808	705	609	-10	-19
CA Metz Métropole	102096	107765	108247	119694	102558	112820	1056	1106	1100	5	-1
CA Portes de France-Thionville	35164	29687	39234	32861	38604	31093	844	838	805	-1	-6
CC Rives de Moselle	20734	24001	24273	26015	24765	25801	1158	1072	1042	-9	-6
CC de l'Arc Mosellan	12291	3607	15272	4407	16835	4618	293	289	274	0	-3
CC du Pays Haut Val d'Alzette	10468	3684	12122	3641	12590	3656	352	300	290	-5	-2

Source : INSEE RP 1999-2009-2014, exploitation complémentaire

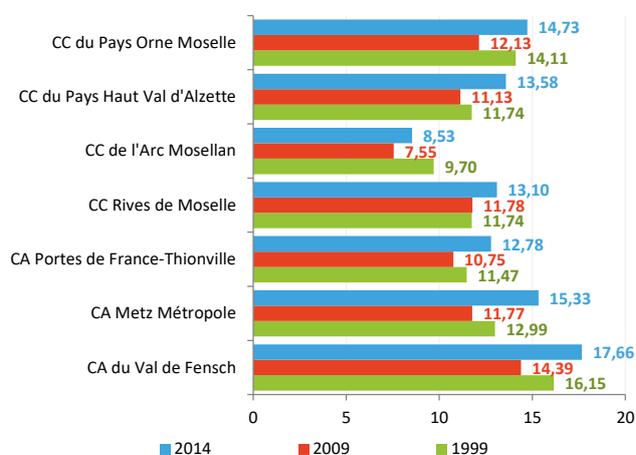
LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE ET DU CHOMAGE

Entre 1999 et 2014, la population active¹⁴ de 15 ans ou plus ayant un emploi a augmenté de 16,5 %, passant de 18 701 personnes en 1999 à 21 780 personnes en 2014, tandis que dans le même temps la population de 15 ans ou plus a seulement progressé de 3,9 %. La population active de 15 ans ou plus a quant à elle progressé de 17,3 % entre 1999 et 2014.¹⁵

Dans un contexte de tassement important de l'emploi, le chômage des 15 ans ou plus a nettement progressé au sein de la CCPOM entre 2009 et 2014, passant de 12,1 % en 2009 à 14,7 % en 2014 ce qui représente une hausse de 786 chômeurs sur la période soit 157 personnes par an (3 764 chômeurs en 2014). Ce taux de chômage est supérieur à ceux observés dans les intercommunalités voisines qui oscillent entre 8,5 % dans l'Arc Mosellan et 13,6 % dans la CC Pays Haut Val d'Alzette mais il reste plus faible qu'au sein de la CA du Val de Fensch (17,7 %).

Toutefois, malgré la baisse de l'emploi au sein de la CCPOM, on note une hausse du nombre d'actifs occupés¹⁶ (+44 par an) ce qui montre que des ménages actifs ayant un emploi, se sont installés sur le territoire. A contrario, on observe, au sein de Metz Métropole, une baisse de l'emploi qui n'explique pas en totalité la baisse des actifs occupés ce qui signifie probablement que des actifs ayant un emploi ont quitté Metz Métropole en direction d'autres intercommunalités.

Evolution comparée des taux de chômage en 1999, 2009 et 2014 (%)



Source : INSEE RP 1999, 2009 et 2014 (exploitation principale)

Variation annuelle entre 2009 et 2014

	Emplois	Actifs	Actifs occupés	Chômeurs
CC du Pays Orne Moselle	-100	201	44	157
CA du Val de Fensch	-358	300	49	252
CA Metz Métropole	-1423	-968	-1605	637
CA Portes de France-Thionville	-279	-54	-209	155
CC Rives de Moselle	-169	137	54	83
CC de l'Arc Mosellan	115	270	216	53
CC du Pays Haut Val d'Alzette	-16	125	48	77

Source : INSEE RP 2009, 2014 (exploitation principale)

¹⁴ Population active regroupe la population active occupée et les chômeurs

¹⁵ Source : INSEE RP 1999-2014, actifs et inactifs de 15 ans ou plus, exploitation principale.

¹⁶ Actif occupé : La population active occupée regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi.

LE PROFIL DES ACTIFS OCCUPES

Le lieu de travail des actifs occupés de la CCPOM n'a pas particulièrement varié entre 2009 et 2014. En effet, 17,3 % des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence, en 2009 et 2014. 11,4 % des actifs occupés de 15 ans ou plus travaillent en dehors de la France en 2014 contre 10,1 % en 2009 ce qui témoigne d'une très légère influence du Luxembourg¹⁷. Les emplois situés dans le département de la Moselle en dehors de la commune de résidence sont quant à eux passés de 64,6 % en 2009 à 63,0 % en 2014.

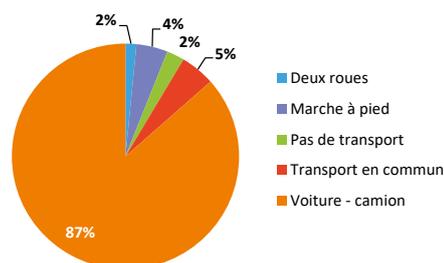
Les actifs occupés se déplacent pour 87 % d'entre eux en voiture. Seulement 5 % utilisent les transports en commun. A titre de comparaison, à l'échelle de la Moselle, 8 % des actifs occupés utilisent les transports collectifs et 82 % leur automobile.

80,0 % des actifs occupés sont en CDI ou occupent un emploi dans la fonction publique, 6,7 % sont en CDD.

Concernant les catégories socio-professionnelles des actifs occupés de la CCPOM, 32 % sont employés, 28 % sont ouvriers et 26 % sont des professions intermédiaires.

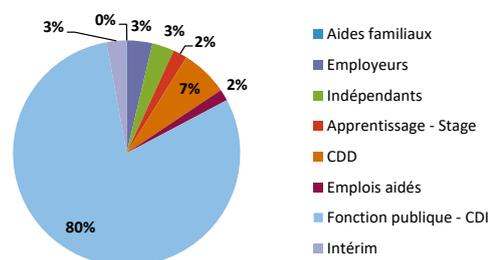
A titre de comparaison, les employés et ouvriers sont légèrement plus représentés dans la CCPOM que dans les autres intercommunalités alentour (hormis dans la CA du Val de Fensch et dans la CC du Pays Haut Val d'Alzette), au détriment des cadres et professions intermédiaires qui sont, quant à eux, moins représentés.

Modes de déplacement des actifs occupés de la CCPOM en 2014



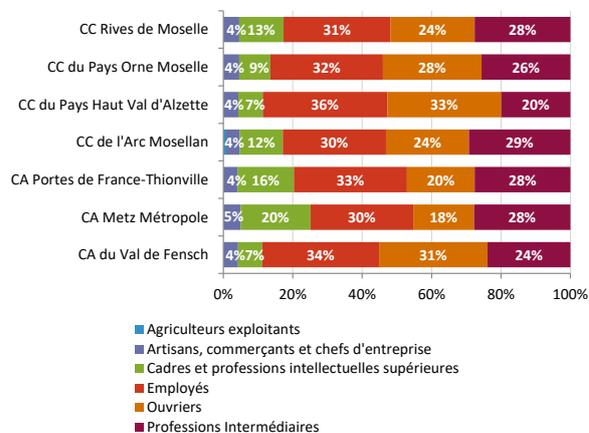
Source : INSEE RP 2014

Conditions d'emploi des actifs occupés de la CCPOM en 2014



Source : INSEE RP 2014

Analyse comparée des catégories socio-professionnelles des actifs occupés selon leur EPCI de résidence



Source : INSEE RP 2014 (exploitation complémentaire)

¹⁷ Source : INSEE RP 2009-2014, actifs occupés de 15 ans et plus selon leur lieu de travail, exploitation principale.

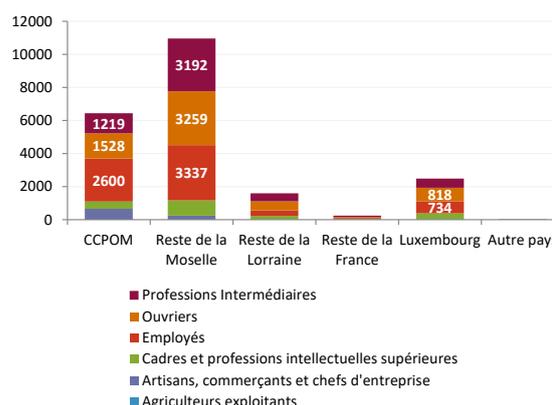
Parmi les actifs travaillant au Luxembourg, on observe une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (14 %) contre 7 % pour les actifs travaillant dans la CCPOM, ainsi qu'une part plus faible d'employés (29 % pour les personnes travaillant au Luxembourg contre 40 % pour celles travaillant dans la CCPOM).

Près de la moitié des actifs occupés vivant dans la CCPOM travaille dans le domaine du commerce, des transports et services (46 %). Ce domaine est surreprésenté parmi les actifs travaillant au Luxembourg puisque 65 % d'entre eux travaillent dans ce secteur contre 40 % parmi ceux travaillant dans la CCPOM.

Le second domaine d'activité plébiscité par les actifs de la CCPOM est celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale puisque 27 % des personnes travaillent dans ce secteur (40 % parmi les actifs œuvrant dans la CCPOM, 7 % pour ceux travaillant au Luxembourg).

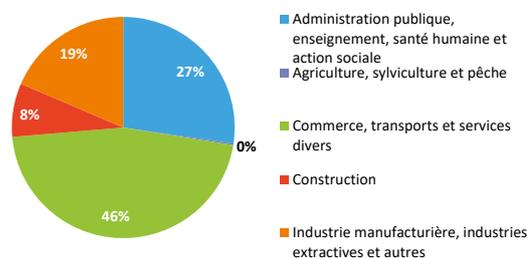
38 % des travailleurs du Luxembourg travaillent dans l'industrie manufacturière ou les industries extractives et 10 % dans la construction ce qui diffère nettement des travailleurs œuvrant dans la CCPOM (10 % dans l'industrie manufacturière, 9 % dans la construction).

CSP des actifs occupés résidant dans la CCPOM selon leur lieu de travail, en 2014



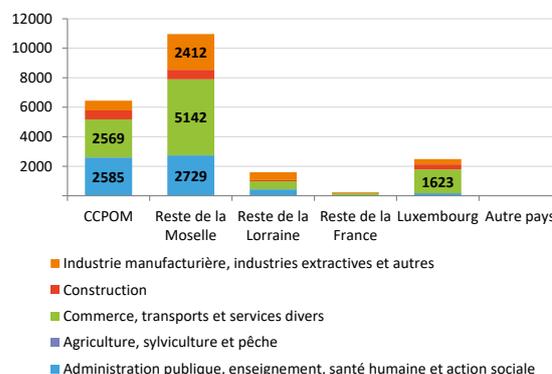
Source : INSEE RP 2014

Secteurs d'activité économique des actifs occupés résidant dans la CCPOM en 2014



Source : INSEE RP 2014

Domaines d'activité des actifs occupés de la CCPOM selon leur lieu de travail, en 2014



Source : INSEE RP 2014

LA STRUCTURE DES REVENUS

En 2014, le revenu médian déclaré par Unité de Consommation (UC) était de 19 012 € annuels sur la CCPOM (soit 1 584 € par mois). A titre de comparaison, il était de 20 140 € pour la Moselle et de 20 280 € pour le Grand Est. Si l'on compare la CCPOM aux EPCI voisins, elle présente des revenus déclarés par UC plutôt moyens, tant pour le 1er décile que pour la médiane ou le 3ème décile.

Par ailleurs, on observe des différences notables entre les communes de la CCPOM :

- les revenus médians par UC sont les plus élevés à Bronvaux et Pierrevillers (respectivement 23 646 € et 23 224 €), deux communes rurales des coteaux à caractère résidentiel.

- Moyeuvre-Grande, Rosselange, Clouange et Moyeuvre-Petite, communes de la vallée ainsi que Rombas, présentent les revenus déclarés médians par UC les plus faibles (compris entre 16 486 € et 19 084 €).

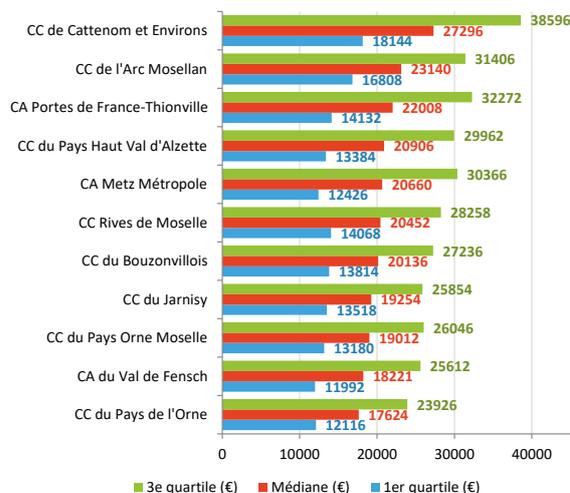
- les 6 autres communes, dont les communes du plateau, ont un revenu déclaré médian par UC compris entre 19 500 € et 21 000 €.

NB : Les revenus d'activités salariées fournis par le fichier Localisé Social et Fiscal (Filosophi), établi par l'INSEE, incluent les salaires, indemnités journalières de maladie, avantages en nature, certaines préretraites mais aussi les revenus perçus à l'étranger par des résidents en France (ces revenus sont comptés par défaut dans les revenus d'activités salariées car la déclaration de revenus ne permet pas de les ventiler par catégorie).

Selon l'INSEE, le taux de chômage des 15-64 ans en 2014, dans la CCPOM est similaire à celui observé dans le Grand Est ou la Moselle (14,8 % contre 14,1 et 14,2 % respectivement). A titre d'information, le taux de chômage était de 13,8 % en 1999 et 12,2 % en 2009. Les 15-24 ans sont particulièrement touchés par le chômage puisque 34 % des hommes et 28 % des femmes sont concernés.

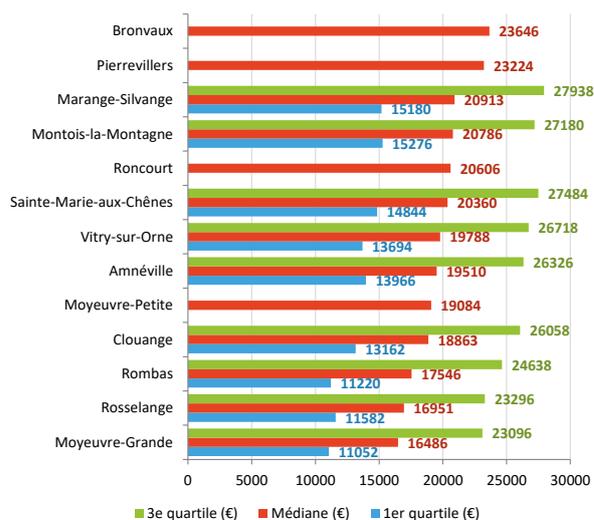
Entre 2009 et 2014, toutes les catégories d'âges ont été concernées par la hausse du chômage. Toutefois, l'évolution la plus notable concerne les chômeurs de 55 ans ou plus dont le nombre a plus que doublé, passant de 201 à 435 personnes.

Distribution comparée des revenus déclarés par UC en 2014 (en €)



Source : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Filosofi 2014

Distribution des revenus déclarés par UC des communes de la CCPOM en 2014 (en €)



Source : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Filosofi 2014

L'ATTRACTIVITE DE METZ METROPOLE, DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RIVES DE MOSELLE ET DU LUXEMBOURG

En 2014, selon le fichier des migrations domicile-travail de l'INSEE, 29,6 % des actifs travaillent sur le territoire de la CCPOM soit 6 445 actifs. 50,3 % travaillent dans une autre commune du département de la Moselle (10 958 personnes) essentiellement dans le bassin d'emploi de Metz Métropole (18 % soit 3 870 personnes), de la CC Rives de Moselle (17 % soit 3 627 personnes). 7 % des actifs résidant dans la CCPOM travaillent dans la CA du Val de Fensch, 6 % dans la CA Portes de France-Thionville et 6 % dans la CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne. Enfin, 11,4 % des actifs résidant dans la CCPOM travaillent au Luxembourg (2 490 personnes).

45 % des emplois de la CCPOM occupés par des personnes résidant en France¹⁸, sont occupés par des personnes ne vivant pas dans l'EPCI ce qui est source de migrations pendulaires. Les actifs français venant travailler dans la CCPOM vivent essentiellement dans les EPCI limitrophes : 11,3 % des emplois sont occupés par des actifs vivant dans la CC Rives de Moselle, 10,9 % issus de la CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne, 9,0 % par des actifs provenant de Metz Métropole, 3,4 % de la CA du Val de Fensch et 1,9 % de la CA Portes de France-Thionville.

¹⁸ Le fichier des mobilités professionnelles de l'INSEE est basé sur le recensement effectué sur les personnes résidant en France. Les personnes résidant à l'étranger mais travaillant dans la CCPOM ne sont donc pas prises en compte.

LES MENAGES FRAGILISES - TAUX DE BAS REVENUS ET TAUX DE PAUVRETE

	Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60 %	Estimation du nombre de ménages concernés	Taux de pauvreté au seuil de 60 %	Estimation du nombre de ménages concernés
CC du Pays Orne Moselle	21,6	2138	13,9	3104
Moselle	21,4	92089	14,3	61360
Grand Est	21,3	492678	14,2	328228
Amnéville	19,3	873	12,5	564
Clouange	21,3	366	14,2	244
Marange-Silvange	15,5	362	9,2	213
Montois-la-Montagne	14,6	154	8,4	89
Moyeuvre-Grande	29,7	946	19,0	607
Rombas	28,4	1180	19,4	807
Rosselange	26,4	288	16,6	181
Sainte-Marie-aux-Chênes	16,1	273	9,4	159
Vitry-sur-Orne	19,0	216	11,8	134

Source : INSEE, Filosofi 2014

A l'échelle de la CCPOM, plus de 20 % des ménages (21,6 %) vivaient sous le taux de bas revenus déclarés au seuil de 60 % en 2014. Par ailleurs, 13,9 % vivent sous le taux de pauvreté au seuil de 60 %.

A titre de comparaison, en 2014 le taux de bas revenus s'élève à 21,4 % pour la Moselle et 21,3 % pour le Grand Est tandis que le taux de pauvreté y est de 14,3 et 14,2 % respectivement.

Les communes de Moyeuvre-Grande, Rombas et Rosselange concentrent les ménages sous le taux de bas revenus au seuil de 60 % avec respectivement 29,7 %, 28,4 % et 26,4 % des ménages. Près de 20 % des ménages de Rombas et de Moyeuvre-Grande vivent en dessous du taux de pauvreté au seuil de 60 % ce qui est nettement supérieur à la moyenne mosellane.

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian. En 2013, le seuil de pauvreté s'élève à 1 000 € par mois et par Unité de Consommation.

Comme le seuil de pauvreté, **le seuil de bas revenus à 60%** est un concept se référant au niveau de vie. Mais ce dernier est calculé avant impôt et rapporte le revenu à un nombre d'unités de consommation calculé à partir d'une échelle d'équivalence proche de l'échelle d'équivalence dite « OCDE modifiée » (soit 1 pour le premier adulte, 0,5 pour toute autre personne de 14 ans et plus, 0,3 pour toute autre personne de moins de 14 ans) mais prenant spécifiquement en compte les familles monoparentales en leur attribuant 0,2 unité de consommation supplémentaire (coefficient spécifique à la branche famille).

Alors que **le taux de pauvreté concerne l'ensemble des personnes vivant en France métropolitaine** dans un ménage dont le revenu déclaré au fisc est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante, le champ d'analyse des bas revenus est différent. **La population observée pour calculer le taux de bas revenus comprend l'ensemble de la population des foyers allocataires CAF et MSA** en France métropolitaine dont l'allocataire, non étudiants et âgés de moins de 65 ans, a perçu au moins une prestation en décembre de l'année d'observation. L'allocataire peut appartenir ou non à un ménage ordinaire.

L'essentiel

Constats :

Des emplois qui ont connu une baisse de 38 % depuis 1968 (crise de la sidérurgie).

Une accélération des baisses d'emplois depuis 2009 : -119 emplois par an soit une baisse de 5 % des emplois entre 2009 et 2014.

Des secteurs d'activités fortement touchés : l'industrie (-435 emplois depuis 2009), le commerce, les transports et services (-171 emplois) et la construction (-48 emplois).

Une attractivité économique plutôt locale : 55 % des travailleurs résidant en France et travaillant dans la CCPOM vivent dans la CCPOM, 36 % vivent dans les EPCI voisins.

Une nette progression du chômage : + 180 chômeurs par an depuis 2009 (14,7 % de chômage selon l'INSEE).

Des actifs occupés souvent employés (32 %), ouvriers (28 %) ou issus des professions intermédiaires (26 %).

Près de la moitié des actifs occupés travaillent dans le domaine du commerce, des transports et services (46 %).

Des niveaux de revenus dans la moyenne basse, hormis à Bronvaux et Pierrevillers qui présentent des revenus plus élevés.

Un taux de pauvreté plutôt similaire au Grand Est et à la Moselle (13,9 % contre 8,3 % et 8,4 % respectivement) mais une concentration de ménages fragiles à Moyeuve-Grande, Rombas et Rosselange.

Enjeux :

Une offre de logements à développer en tenant compte des ressources des ménages.

Prendre en compte le poids des déplacements domicile-travail pour les actifs du territoire et adapter la localisation du développement résidentiel en fonction de l'offre en transport collectif.

Poursuivre le développement d'une offre de logements intermédiaires, en accession.

Analyser les facteurs et conditions d'attractivité résidentielle du territoire communautaire (en particulier les principaux centres urbains) au regard d'une situation concurrentielle assez forte entre territoires du sillon mosellan. Adapter le ciblage qualitatif de l'offre en fonction de cette analyse. Evaluer la présence et l'impact sur le fonctionnement du marché de l'habitat des produits de défiscalisation locative.

A horizontal line of red silhouettes representing various building shapes and structures, including a tall thin tower, a shorter block, a multi-story building with a central opening, and a simple house outline, spans across the middle of the page.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

MARCHE DU LOGEMENT

- ◇ Le parc de logements
- ◇ L'époque de construction du parc de logements
- ◇ Les statuts d'occupation du parc
- ◇ La typologie des logements
- ◇ La vacance

LE PARC DE LOGEMENTS

La CCPOM compte 24 998 logements en 2014 (soit une hausse de 5,8 % depuis 2009) dont 90,9 % sont des résidences principales et 8,3 % des logements vacants. Seuls 71 logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels (soit 0,4 % des logements).

Les communes de Moyeuvre-Grande, Moyeuvre-Petite, Clouange (communes de la Vallée) et Rombas ont une part de vacance supérieure à la moyenne de l'EPCI avec respectivement 14,1 %, 13,7 %, 9,1 % et 9,1 % de vacance.

La vacance totale est en hausse entre 2009 et 2014, passant de 1 808 logements vacants (7,7 % de vacance) à 2 086 logements (8,3 % de vacance) soit une hausse de 15,4 %.



Maison vacante à Moyeuvre-Petite, AGURAM

Commune	Résidences principales			Logements vacants			Résidences secondaires et logements occasionnels		
	En 2009	En 2014	Part en 2014	En 2009	En 2014	Part en 2014	En 2009	En 2014	Part en 2014
Amnéville	4218	4450	89,3 %	381	315	6,3 %	6	216	4,3 %
Bronvaux	205	227	94,6 %	14	13	5,4 %	0	0	0,0 %
Clouange	1720	1769	90,7 %	111	178	9,1 %	7	3	0,2 %
Marange-Silvange	2229	2284	95,3 %	74	111	4,6 %	2	2	0,1 %
Montois-la-Montagne	978	1091	92,1 %	71	92	7,8 %	2	1	0,1 %
Moyeuvre-Grande	3375	3273	85,6 %	388	538	14,1 %	9	14	0,4 %
Moyeuvre-Petite	214	202	86,3 %	18	32	13,7 %	1	0	0,0 %
Pierrevillers	569	594	94,0 %	44	37	5,8 %	1	1	0,2 %
Rombas	4251	4314	90,7 %	406	431	9,1 %	18	9	0,2 %
Roncourt	296	384	93,7 %	29	23	5,5 %	1	3	0,8 %
Rosselange	1156	1165	92,6 %	74	90	7,2 %	0	2	0,2 %
Sainte-Marie-aux-Chênes	1508	1748	92,5 %	88	134	7,1 %	9	8	0,4 %
Vitry-sur-Orne	1033	1148	92,2 %	111	93	7,5 %	10	3	0,2 %
CCPOM	21751	22649	90,6 %	1808	2086	8,3 %	71	121	0,4 %

Source : INSEE RP 2009 -2014

L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DU PARC DE LOGEMENTS

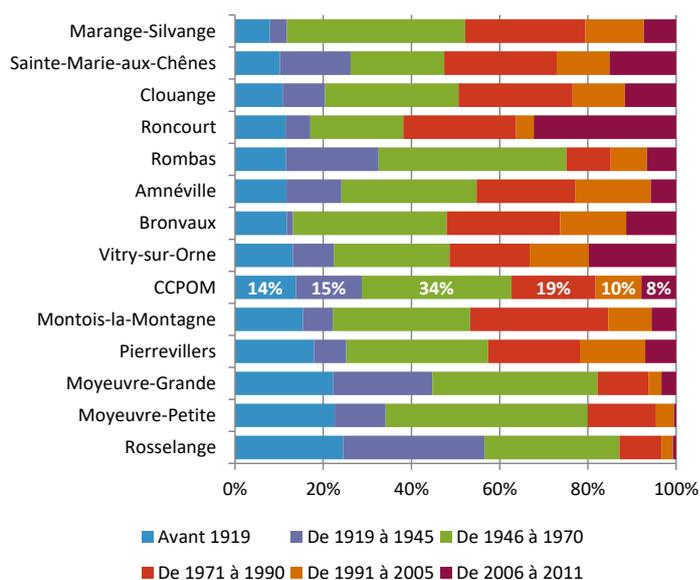
Le parc de résidences principales de la CCPOM est plutôt ancien puisque 62 % des logements datent d'avant 1970 ce qui est supérieur à la Moselle (52,5 %). Ce parc est donc susceptible d'être énergivore (parc antérieur à la réglementation thermique de 1974).

Rosselange est la seule commune dont la majorité du parc a été construite avant 1945 (57 %), cette proportion est des 45 % pour Moyeuvre-Grande.

Roncourt et Vitry-sur-Orne se démarquent par leur part plus importante de logements relativement récents, 36 % de logements datant d'après 1990 à Roncourt et 33 % à Vitry-sur-Orne. A l'inverse, Rosselange, Moyeuvre-Petite et Moyeuvre-Grande disposent d'un parc récent très restreint avec respectivement 3 %, 5 % et 6 % des résidences principales.

	Avant 1919		De 1919 à 1945		De 1946 à 1970		De 1971 à 1990		De 1991 à 2005		De 2006 à 2011	
	RP en 2014	Part (%)	RP en 2014	Part (%)	RP en 2014	Part (%)	RP en 2014	Part (%)	RP en 2014	Part (%)	RP en 2014	Part (%)
Amnéville	504	12 %	540	12 %	1323	31 %	968	22 %	736	17 %	249	6 %
Bronvaux	26	12 %	3	1 %	77	35 %	57	26 %	33	15 %	25	11 %
Clouange	190	11 %	168	10 %	531	30 %	454	26 %	208	12 %	203	12 %
Marange-Silvange	174	8 %	85	4 %	887	40 %	598	27 %	291	13 %	161	7 %
Montois-la-Montagne	167	15 %	73	7 %	338	31 %	339	31 %	106	10 %	61	6 %
Moyeuvre-Grande	708	22 %	712	22 %	1188	37 %	366	12 %	94	3 %	106	3 %
Moyeuvre-Petite	45	23 %	23	12 %	91	46 %	31	16 %	8	4 %	1	1 %
Pierrevillers	106	18 %	43	7 %	191	32 %	123	21 %	88	15 %	41	7 %
Rombas	494	11 %	906	21 %	1828	43 %	433	10 %	352	8 %	285	7 %
Roncourt	44	11 %	21	6 %	81	21 %	98	26 %	15	4 %	124	32 %
Rosselange	278	25 %	363	32 %	346	31 %	108	10 %	29	3 %	8	1 %
Sainte-Marie-aux-Chênes	170	10 %	266	16 %	353	21 %	424	25 %	199	12 %	252	15 %
Vitry-sur-Orne	151	13 %	105	9 %	301	26 %	208	18 %	154	13 %	227	20 %
CCPOM	3057	14 %	3310	15 %	7536	34 %	4209	19 %	2314	10 %	1743	8 %

Epoques d'achèvement des résidences principales construites avant 2012, en 2014



Source : INSEE RP 2014

LES STATUTS D'OCCUPATION DU PARC

La CCPOM offre un parc de résidences principales constitué à 64,2 % de logements occupés par des propriétaires, à 20,4 % par des locataires du parc privé et à 14,0 % par des locataires du parc social.

Cette structure de parc est assez similaire à celle de la Moselle (respectivement 60 %, 24 % et 13 %), de la CA du Val de Fensch ou de la CC Rives de Moselle.

Cette relative diversité permet d'amener de la fluidité dans le fonctionnement du parc à contrario d'un territoire comme la CC de l'Arc Mosellan où 80 % des logements sont occupés par des propriétaires.

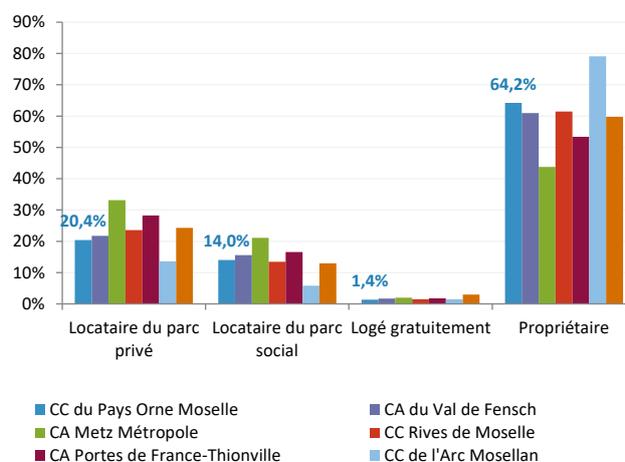
La CA Portes de France-Thionville dispose d'un parc un peu plus diversifié en termes de statuts d'occupation avec 53 % de propriétaires occupants, 28 % de locataires du parc privé et 17 % de locataires du parc social.

La propriété occupante est particulièrement dominante à Pierrevillers (85 % des RP), à Moyeuve-Petite et Bronvaux (80 %), à Montois-la-Montagne et Roncourt (78 %) et Marange-Silvange (77 %). Cela s'explique par l'absence de parc social à Moyeuve-Petite et Pierrevillers. Marange-Silvange se démarque néanmoins avec davantage de logements locatifs sociaux (12 %) que de logements locatifs privés (11 %).

La commune de Clouange, quant à elle, propose un parc locatif privé plutôt développé correspondant à 34 % des résidences principales. Diversifier l'offre de logements vers davantage de locatif social ou de locatif privé pourrait répondre aux besoins des jeunes ménages, des jeunes voire des personnes âgées.

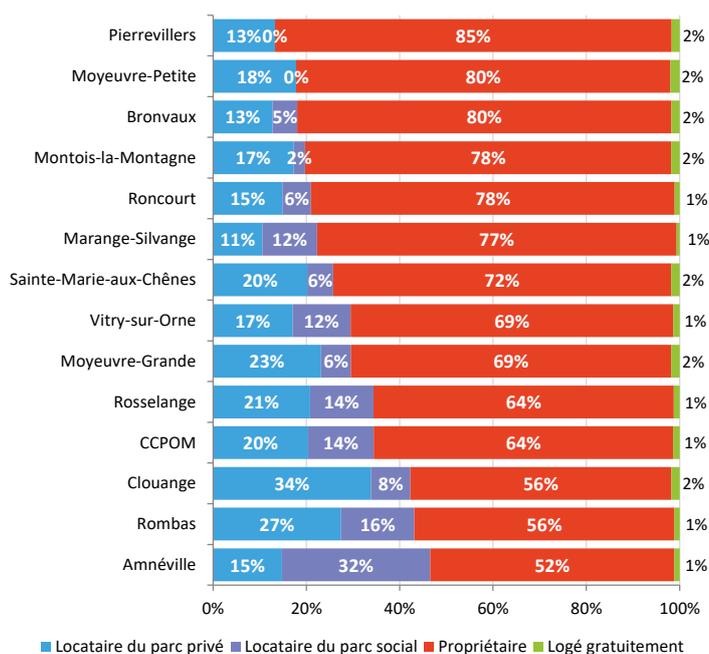
Enfin, Amnéville et Rombas disposent d'une part de logements locatifs sociaux supérieure à la moyenne de l'agglomération avec respectivement 32 % et 16 % de logements sociaux contre 14 % pour la CCPOM.

Statuts d'occupation comparés des résidences principales (%), en 2014



Source : INSEE RP 2014

Statuts d'occupation des communes de la CCPOM, en 2014 (%)



Source : INSEE RP 2014

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

En 2014, près de 60 % des logements sont des maisons tandis que 40 % sont des appartements.

Cette répartition est plutôt similaire à la Moselle (55 % de maisons, 44 % d'appartements). A titre de comparaison, la CA Portes de France-Thionville est davantage dominée par les logements collectifs (59 %) tandis qu'à contrario, la CC de l'Arc Mosellan n'en compte que 17 %.

La situation est différente selon les communes mais est à l'image des statuts d'occupation :

- ◇ Le parc de logements individuels domine fortement à Bronvaux et Pierrevillers avec respectivement 92 et 86 % des logements ;
- ◇ Rombas et Clouange proposent, quant à elles, davantage de logements collectifs (57 % et 55 % respectivement).

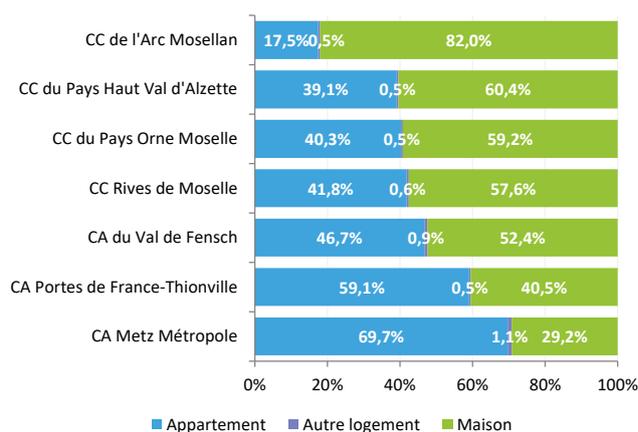
On note une tendance au rééquilibrage vers le collectif à Vitry-sur-Orne avec 21,3 % de logements collectifs en 2009 contre 29,6 % en 2014. D'autres communes suivent cette tendance dans une moindre mesure : Sainte-Marie-aux-Chênes (23,9 % en 2009, 27,8 % en 2014), Rombas (53,9 % en 2009, 57,5 % en 2014).

Quelques communes ont connu au contraire, une légère hausse de la part de logements individuels :

- ◇ Roncourt, passée de 73,8 % de maisons en 2009, à 76,5 % en 2014,
- ◇ Moyeuve-Petite : 60,9 % de maisons en 2009, 63,7 % en 2014,
- ◇ Moyeuve-Grande : 61,7 % en 2009, 64,4 % en 2014.
- ◇ Marange-Silvange : 72,5 % en 2009, 74,7 % en 2014.
- ◇ Bronvaux : 90,0 % en 2009, 92,1 % en 2014.

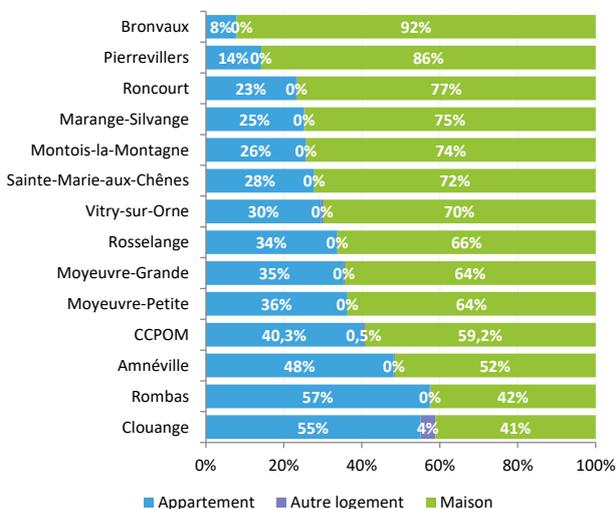
La structure typologique du parc, dominée par les grands logements (71 % de T4 ou plus), répond aux besoins des ménages familiaux mais offre des possibilités un peu plus restreintes pour les jeunes ménages en quête de petits logements (9 % de T1-T2).

Types de logements comparés, en 2014 (%)



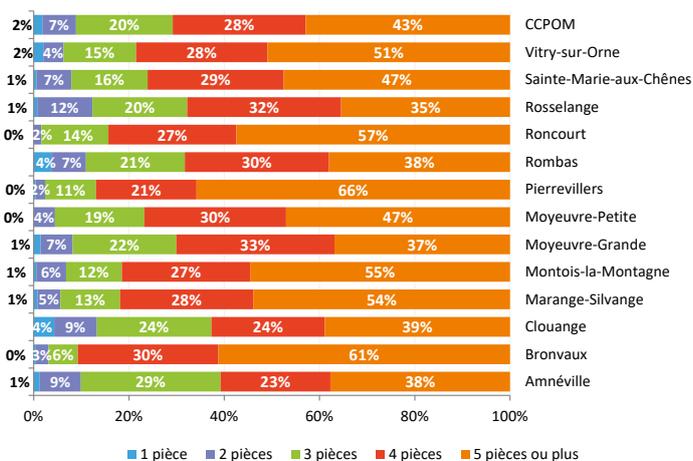
Source : INSEE RP 2014

Types de logements par commune, en 2014 (%)



Source : INSEE RP 2014

Typologies des résidences principales, en 2014



Source : INSEE RP 2014

LA VACANCE

La vacance est approchée ici de deux manières différentes :

- ◆ au regard des données du recensement de l'INSEE ;
- ◆ selon le prisme des données issues de FILOCOM.

« Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- ◆ proposé à la vente, à la location ;
- ◆ déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- ◆ en attente de règlement de succession ;
- ◆ conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- ◆ gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Filocom est un fichier dont les données sont issues du rapprochement du « fichier de la Taxe d'habitation, du fichier foncier pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). »

La vacance selon FILOCOM est surestimée, pour des raisons fiscales. En effet, selon la DGI, « un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier : pour cette raison, il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation ». Une certaine prudence s'impose donc. « L'existence d'un parc ancien et obsolète de logements, inoccupé depuis plus ou moins longtemps et exonéré de taxe d'habitation, mais versant

D'après FILOCOM et depuis 1999, on observe une hausse globale de la vacance sur le territoire intercommunal : celle-ci est passée de 8,7 % en 1999 à 9,9 % en 2013, soit 2 532 logements. En 2015, la vacance semble en baisse puisqu'elle s'élève à 8,9 % selon Filocom. On constate toutefois une baisse globale du nombre de logements vacants depuis plus de deux ans (vacance structurelle) correspondant à un volume de 900 logements en 2013 contre 1 127 en 1999.

généralement une faible taxe foncière bâtie explique l'essentiel de ce surnombre de logements total, qui ne sont pas dénombrés par le RP, car considérés comme étant en voie de démolition et donc non habitables. C'est pourquoi, on rencontre ce genre de situation de préférence en milieu rural en déclin démographique.

Il faut citer plusieurs causes supplémentaires et secondaires de surestimation :

- ◆ en cas de non occupation d'un logement au 1er janvier de l'année, celui-ci bénéficie de l'exonération de TH, ce qui tend à gonfler le nombre de logements vacants (délai de mise à jour de la source, etc.) ;
- ◆ par ailleurs, la DGI considère comme vacants des logements non meublés, mais qui sont de fait utilisés de manière occasionnelle comme résidence secondaire, situation que l'on peut retrouver en ville (pied à terre) comme à la campagne (maison de vacance ou de week-end) ;
- ◆ depuis peu, certains logements étudiants gérés par les CROUS ont cessé d'être soumis à la taxe d'habitation : ainsi sont-ils pour partie classés en parc vacant ;
- ◆ il faut citer également certains logements proposés à la location par l'intermédiaire d'une agence immobilière (et classés comme résidences secondaires par l'INSEE), mais comptés par la DGI soit parmi les logements vacants, soit parmi les meublés soumis à la taxe professionnelle. »



Logement vacant à Roncourt

La vacance globale est en hausse dans la CCPOM depuis 1999, la vacance structurelle recule

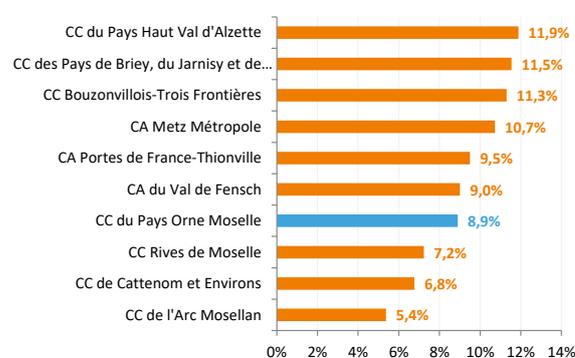
	Nb total de logements	Nb de logements vacants	Vacance	Nb de logements vacants depuis 2 ans et plus	Vacance de plus de deux ans
1999	22 057	1 928	8,7 %	1127	5,1 %
2007	23 558	2 036	8,6 %	948	4,0 %
2009	24 212	2 183	9,0 %	1048	4,3 %
2013	25 459	2 532	9,9 %	875	3,4 %
2015	25 775	2 293	8,9 %	900	3,5 %

Source : Filocom 1999 à 2015

Selon Filocom, en 2015, le taux de vacance sur l'ensemble du parc de la CCPOM s'élève à 8,9 % soit 2 293 logements. A titre de comparaison, ce taux s'élève à 9,7 % pour la Moselle, 10,9 % pour la Lorraine et 10,5 % pour le Grand Est.

Cette vacance touche plus particulièrement les communes de la vallée - Moyeuivre-Grande (13,6 %), Moyeuivre-Petite (12,6 %), Rosselange (10,8 %) et Clouange (10,0 %) - ainsi que Montois-la-Montagne (10,7 %). A contrario, les communes des coteaux - Marange-Silvange (4,8 %), Bronvaux (4,9 %) et Amnéville (6,0 %) - ainsi que Roncourt (4,9 %) ont un taux de vacance faible.

Taux de vacance comparés, en 2015



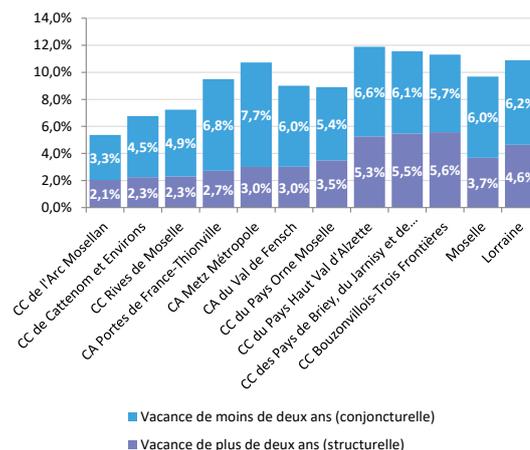
Source : Filocom 2015

NB : Lors des entretiens menés en mai 2018 par l'AGURAM dans le cadre de l'élaboration du PLH 2020-2025, certaines communes rencontrées (telles que Sainte-Marie-aux-Chênes) ont néanmoins fait part d'une probable surévaluation de la vacance par la source de données Filocom : l'analyse du fichier des impôts à l'adresse, par la commune de Sainte-Marie-aux-Chênes par exemple, a montré que des logements en construction non habités, des résidences secondaires ainsi que des garages vacants devant être démolis étaient comptabilisés en tant que logements vacants.

La vacance de moins de deux ans (vacance conjoncturelle) s'élève à 5,4 % tandis que la vacance structurelle (deux ans ou plus) s'élève à 3,5 %. Ces taux sont légèrement inférieurs à ceux de la Moselle (6,0 % et 3,7 % respectivement) et de la Lorraine (6,2 % et 4,6 % respectivement).

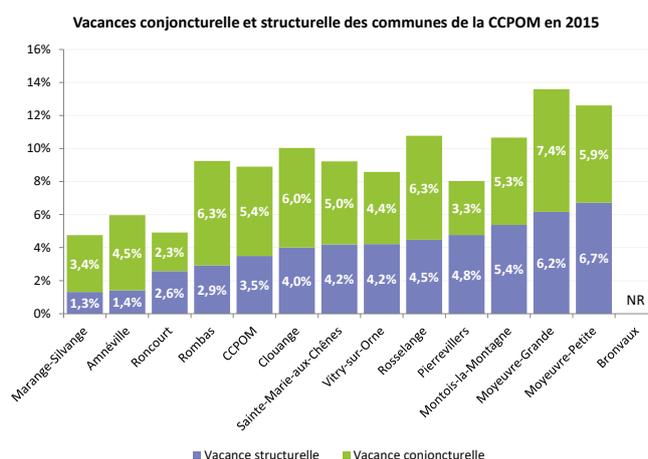
La vacance structurelle connaît une baisse significative depuis 1999 ce qui est probablement le résultat des dispositifs engagés de longue date par la CCPOM (OPAH, PIG,...).

Vacances conjoncturelle et structurelle, en 2015



Source : Filocom 2015

Quelques communes souffrent d'une vacance structurelle plus importante que conjoncturelle : Montois-la-Montagne (5,3 % de vacance conjoncturelle et 5,4 % de vacance structurelle), Moyeuvre-Petite (5,9 % et 6,7 % respectivement), Pierrevillers (3,3 % et 4,8 % respectivement), Roncourt (2,3 % et 2,6 %).



Source : Filocom 2015

Le porter à connaissance de l'Etat rappelle que le SCoTAM se fixe pour objectif, la résorption de 10 % du parc vacant depuis plus de deux ans, à l'échelle de l'ensemble du territoire soit 550 logements. Pour y parvenir, la démarche consiste, pour les communes concernées par une vacance supérieure à 7 % (Clouange, Montois-la-Montagne, Moyeuvre-Grande, Moyeuvre-Petite, Pierrevillers, Rombas, Rosselange, Sainte-Marie-aux-Chênes, Vitry-sur-Orne) :

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

	Logements vacants	Taux de vacance	Vacance conjoncturelle	Vacance structurelle
Amnéville	299	6,0 %	4,5 %	1,4 %
Bronvaux	12	4,9 %	NR	NR
Clouange	203	10,0 %	6,0 %	4,0 %
Marange-Silvange	119	4,8 %	3,4 %	1,3 %
Montois-la-Montagne	133	10,7 %	5,3 %	5,4 %
Moyeuvre-Grande	538	13,6 %	7,4 %	6,2 %
Moyeuvre-Petite	30	12,6 %	5,9 %	6,7 %
Pierrevillers	54	8,0 %	3,3 %	4,8 %
Rombas	452	9,2 %	6,3 %	2,9 %
Roncourt	21	4,9 %	2,3 %	2,6 %
Rosselange	142	10,8 %	6,3 %	4,5 %
Sainte-Marie-aux-Chênes	178	9,2 %	5,0 %	4,2 %
Vitry-sur-Orne	112	8,6 %	4,4 %	4,2 %
CCPOM	2293	8,9 %	5,4 %	3,5 %
Moselle	50188	9,7 %	6,0 %	3,7 %
Lorraine	132414	10,9 %	6,2 %	4,6 %

Source : Filocom 2015

Les logements vacants sont souvent très anciens : 40 % datent d'avant 1915 alors que seulement 23 % de l'ensemble du parc de logements datent de cette période. A titre de comparaison, en Moselle, 29 % des logements vacants ont été construits avant 1915.

7 % des logements vacants sont qualifiés de « sans confort »¹⁹ et 24 % disposent d'un « confort partiel » (respectivement 7 et 21 % pour la Moselle). A l'inverse, et sans surprise, les périodes les plus récentes sont moins représentées dans le parc vacant (21 % des logements vacants ont été construits après 1968, contre 45 % de l'ensemble du parc). La vétusté serait une des principales causes de la vacance structurelle.

La totalité des typologies de logements sont concernées par la vacance, dans des proportions similaires à celles de la Moselle. La part des T3 et T4 parmi les logements vacants est toutefois un peu plus forte dans la CCPOM qu'en Moselle : 30 % de logements vacants sont des T3 dans la CCPOM contre 26 % pour la Moselle et 23 % des T4 contre 21 % dans le département. A contrario, 5 % des logements vacants sont des T6 ou plus et 10 % des T1 dans la CCPOM contre 8 % et 14 % respectivement en Moselle.

Les statistiques sur l'ensemble du parc de logements mettent tout de même en évidence la vacance importante qui règne au sein des petits logements : en effet, environ 19 % des T1/T2 seraient vacants, contre seulement 5,7 % des T4 et plus (11,2 % pour les T3).

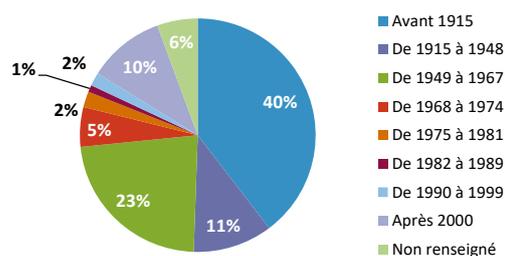
73 % des logements vacants de la CCPOM sont des logements collectifs ce qui représente 1 673 logements.

L'analyse du classement cadastral, croisé avec d'autres indicateurs, est un élément supplémentaire de qualification du parc vacant, même s'il comporte quelques biais (manque d'actualisation).

Le classement cadastral classe les propriétés bâties en 8 catégories (de « grand luxe » pour la première catégorie, à « très médiocre » pour la huitième). Il

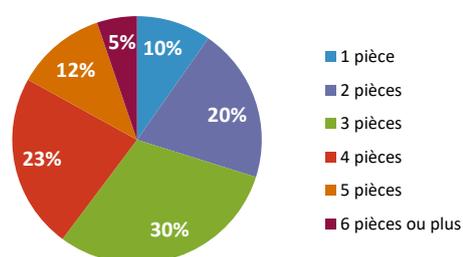
¹⁹ Logement ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et de chauffage central. Un logement au « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Epoques de construction des logements vacants de la CCPOM en 2015



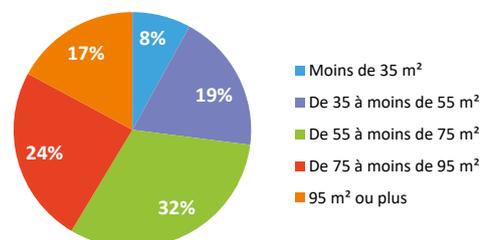
Source : Filocom 2015

Typologie des logements vacants de la CCPOM en 2015



Source : Filocom 2015

Répartition des logements vacants de la CCPOM, en 2015, selon leur surface habitable



Source : Filocom 2015

s'effectue à partir du « caractère architectural de l'immeuble, de la qualité de la construction, de la distribution du local (conception générale, pièces de réception, locaux d'hygiène), et de l'équipement (eau, WC, chauffage central, ascenseur...) ».

En 2015, 7,8 % du parc vacant de la CCPOM est classé en qualité « médiocre » et « très médiocre », contre 3 % de l'ensemble du parc.

Dispositifs de lutte contre la vacance et en faveur du parc ancien

Etude de la vacance des logements²⁰

Le diagnostic établi à l'occasion de l'élaboration du PLH 2012-2018 faisait état d'une hausse significative du nombre de logements vacants sur l'ensemble du territoire intercommunal et plus particulièrement sur la Vallée de l'Orne.

Pour résorber ce phénomène, la CCPOM a souhaité faire de la lutte contre la vacance l'une de ses priorités avec pour objectif de procéder à une remise sur le marché de 25 logements vacants par an soit environ 10 % de logements vacants existants.

Pour mener à bien cette action, il a été convenu, dans un premier temps, de procéder, en 2015, à la réalisation d'une étude sur le parc de logements vacants afin de mieux appréhender ce phénomène, et de définir les besoins et les modalités de mise en œuvre d'un dispositif opérationnel.

Les principales phases de cette étude ont été les suivantes :

- ◇ Recenser et localiser les logements vacants sur le territoire de la CCPOM ;
- ◇ analyser un échantillon significatif de logements vacants ;
- ◇ proposer des scénarios d'interventions spécifiques et des solutions de remise sur le marché de ces logements.

Afin de réaliser cette étude pré-opérationnelle, la Communauté de Communes a souhaité être accompagnée par le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM). L'étude a démarré en novembre 2015 et s'est terminée en septembre 2016.

Le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM) a ainsi réalisé un travail précis portant sur la vacance structurelle de plus de 2 ans à partir d'un échantillon significatif de logements²¹. Les élus municipaux ont été étroitement associés à cette démarche collaborative.

Sur la base des données mises à disposition par la DGFIP et après un premier travail de « filtrage » pour expurger la base, 1 099 logements privés vacants depuis plus de 2 ans ont été recensés. Le CALM a procédé à une première spatialisation des logements vacants et à l'identification des propriétaires concernés, donnant lieu à une

cartographie. Une enquête postale a ensuite été conduite auprès des propriétaires complétée par une enquête de terrain à partir d'un échantillon composé de 156 bâtiments correspondant à 222 logements, soit environ 1/5 des logements recensés. Une fiche de renseignements a été réalisée pour chacun de ces logements enquêtés. Des entretiens avec les Maires ou référents élus des communes ont été programmés (11 communes sur 13). Cette enquête a été enrichie par des entretiens avec différents professionnels de l'immobilier (agents immobiliers et syndics).

Les résultats issus de ces travaux, présentés en Comité de pilotage le 9 septembre 2016, font ainsi apparaître les principaux enseignements suivants :

- ◇ après vérification sur le terrain, sur les 222 logements privés enquêtés, 207 logements sont effectivement vacants (soit 93 %), 14 sont finalement occupés (soit 6 %) et 1 logement n'était finalement pas accessible ;
- ◇ sur cet échantillon, plus de 4 logements repérés sur 5 sont situés dans des bâtiments anciens non rénovés (souvent depuis leur construction). Les travaux à réaliser sont généralement importants et coûteux (électricité, sanitaires, isolation...) ;
- ◇ 5 % des logements vacants repérés sont situés dans des bâtiments neufs ;
- ◇ plus de la moitié des logements ne sont pas en bon état apparent. Un tiers des logements serait dans un état médiocre, voire de délabrement ;
- ◇ les 2/3 des logements sont dans des bâtiments d'un étage ou moins. Les logements situés en rez-de-chaussée représentent plus de la moitié des logements vacants observés sur le terrain ;
- ◇ 53 % des logements sont dans des bâtiments totalement inoccupés ;
- ◇ près de 9 logements sur 10 ont un stationnement à proximité. Seuls 44 % disposent d'un garage ou d'un parking privatif ;
- ◇ près d'un quart des logements vacants subit des nuisances (bruit généré par un axe routier proche, manque de luminosité pour les bâtiments d'arrière-cour) ;

²⁰ In Rapport annuel d'activités 2016, CCPOM

²¹ « Etude pré-opérationnelle sur la vacance dans le territoire de la CCPOM », Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle, Septembre 2016.

- ◇ 12,5 % des logements repérés vacants sur le terrain sont à louer ou à vendre.

Globalement, une vacance particulièrement forte a été constatée dans les centres anciens des communes. Le portrait « robot » du logement vacant est un appartement de taille moyenne, situé en rez-de-chaussée d'une copropriété d'un ou deux étages sans ascenseur datant d'avant 1950. Le logement se situe dans un bâtiment ancien non rénové dans un état moyen, voire mauvais. En moyenne, le logement est vacant depuis plus de 7 ans. Il ne dispose généralement pas d'un stationnement privatif, mais d'un stationnement public souvent limité par le nombre de places disponibles. Le logement vacant est souvent soumis à des nuisances sonores liées à la circulation routière.

Au regard des conclusions liées à cette étude spécifique et dans un souci d'articulation des différents dispositifs opérationnels en vigueur, la CCPOM a souhaité poursuivre son action en faveur de l'amélioration du parc ancien dégradé. Les élus réunis en Commission « Logement » le 26 septembre 2016 ont ainsi émis un avis favorable pour la réalisation, dès la fin 2016, d'une étude pré-opérationnelle OPAH à l'échelle du périmètre intercommunal, afin de pouvoir disposer d'éléments d'analyse et de cadrage avant le lancement de cette démarche (voir Action n°6 du PLH). Le volet « logements vacants » et les conclusions issues de ces travaux préalables ont naturellement été versés à cette étude, appelée plus largement à asseoir son champ d'investigation et d'action future en faveur du parc ancien dégradé.

A l'issue de cette étude, le Bureau communautaire a, lors de sa réunion du 12 décembre 2016 décidé de retenir les propositions de la commission « HABITAT ET CADRE DE VIE » en vue de résorber la vacance des logements sur le territoire de la CCPOM, à savoir:

- ◇ la réalisation, par le CALM, d'une étude pré-opérationnelle OPAH avec un volet « copropriétés » pour affiner les besoins du territoire,
- ◇ la mise en place d'une VOC (Veille et Observation des Copropriétés) au cours du 2nd semestre 2017,
- ◇ l'organisation, dans le courant de l'année 2017, d'une réunion d'information autour d'un petit-déjeuner pour présenter aux bailleurs privés les nouveaux dispositifs facilitant la location de leur bien et les réglementations en vigueur, avec la participation de partenaires spécialisés dans ce domaine.

Etude pré-opérationnelle OPAH et OPAH 2018-2020

L'étude pré-opérationnelle OPAH, avec son volet spécifique sur la vacance, a été réalisée en 2017, les conclusions de l'étude ayant été rendues en juillet 2017. Une nouvelle convention OPAH a été signée pour la période 2018-2020 dont les objectifs sont les suivants :

- ◇ lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, pour des logements vacants (à condition que le bailleur conventionne son logement) ou occupés (par un propriétaire aux revenus modestes ou très modestes) ;
- ◇ améliorer la performance énergétique des logements ;
- ◇ favoriser le maintien à domicile des propriétaires âgés ou handicapés ;
- ◇ prévenir la dégradation des copropriétés fragiles ;
- ◇ remettre sur le marché des logements vacants en encourageant les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements avec l'ANAH (avec ou sans travaux) ;
- ◇ développer une réponse à des besoins en logements spécifiques.

Ravalement de façades²²

La Communauté de Communes du Pays Orne Moselle mène depuis 2005 une campagne de ravalement de façades sur son territoire afin de valoriser le cadre de vie des habitants de son intercommunalité. En janvier 2015, afin de permettre une meilleure optimisation du dispositif, la CCPOM a décidé d'engager une nouvelle campagne de ravalement de façades portant sur le bâti ancien des treize communes de son intercommunalité (nouveau règlement d'intervention). Pour concourir à la mise en valeur du patrimoine bâti et architectural privé, la CCPOM et la Région Lorraine, en partenariat avec le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM), proposent aux propriétaires ou copropriétaires privés une aide technique et financière pour les projets de ravalement de façades.

Par cette opération, il s'agit de redonner leurs qualités architecturales et leurs perceptions esthétiques à certains bâtiments dégradés situés dans les secteurs à enjeux suivants :

- ◇ les cœurs de village ancien : il s'agit des parties communales qui correspondent principalement aux strates anciennes des villages d'origine.
- ◇ les pôles de centralité : il s'agit des parties urbanisées communales (lieux où se situent les commerces, les équipements publics, collectifs, les animations etc.)
- ◇ les cités de l'industrie : il s'agit des sociétés minières et sidérurgiques présentant un bâti aux caractéristiques architecturales spécifiques.

- ◇ les constructions de l'annexion allemande : cette période allant de 1870 à 1918 a été marquée par un contexte historique particulier. Ainsi, des constructions présentant des spécificités architecturales propres ont été réalisées.
- ◇ les portes d'entrée de territoire : cette notion de porte d'entrée se rapporte aux entrées de villes.
- ◇ les voies circulantes : celles-ci correspondent aux principales voies de circulation qui traversent le cadre bâti.

L'aide financière octroyée peut aller jusqu'à 20 % du montant Hors Taxes des travaux dans une limite de 915 € pour une maison individuelle d'une surface de moins de 250 m².

Entre 2012 et 2017, 140 dossiers ont été accordés pour un total de 220 010,96 € de subventions (dont 179 078,48 € d'aides versées par la CCPOM et 40 932,48 € par la Région Lorraine).



Façades ayant fait l'objet d'un ravalement à Rombas

Bilan des aides au ravalement de façades 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2012-2017
Demandes déposées	62	81	62	76	71	59	411
Dossiers éligibles	34	37	52	32	15	16	186
Subventions versées	31	14	39	32	14	10	140
Aides versées (CCPOM)	27 568,48 €	13 364,00 €	64 482,76 €	51 288,74 €	13 534,50 €	8 840,00 €	179 078,48 €
Aides Région Lorraine	27 568,48 €	13 364,00 €	0 €	0 €	0 €	0 €	40 932,48 €
Total aides versées	55 136,96 €	26 728,00 €	64 482,76 €	51 288,74 €	13 534,50 €	8 840,00 €	220 010,96 €
Montant de travaux HT générés	103 400,13 €	161 142,75 €	291 475,28	293 252,58	191 642,76 €	78 044,27 €	1 118 957,77 €

²² In Dispositif d'accompagnement aux ravalements de façades sur le territoire de la CCPOM, Règlement d'intervention

Travaux d'isolation thermique²³

Pour répondre au constat de l'ancienneté et de la vétusté du parc de logements mais aussi de la précarité des propriétaires occupants, les élus communautaires ont souhaité faire de la requalification du parc ancien dégradé, un axe fort du PLH 2012-2018. Ils se sont fixés pour objectif de concourir à la rénovation de l'habitat ancien pour atteindre une meilleure performance énergétique des logements. La campagne d'isolation thermique s'inscrit donc dans cet objectif.

Mise en place en 2012, la campagne d'isolation thermique consiste à soutenir techniquement et financièrement les particuliers réalisant des travaux d'isolation thermique de leur logement :

- ◇ isolation des murs par l'extérieur (sauf les bardages extérieurs)
- ◇ isolation intérieure des combles perdus.

Sont éligibles à l'aide communautaire :

- ◇ les propriétaires occupant leur logement,
- ◇ les propriétaires privés qui affectent leur logement à la location,
- ◇ les locataires qui réalisent des travaux en lieu et place des propriétaires.

L'aide financière octroyée peut aller jusqu'à 20 % du montant Hors Taxes des travaux dans une limite, pour une maison individuelle de :

- ◇ jusqu'à 1 200 € d'aide pour les travaux d'isolation thermique des murs par l'extérieur,
- ◇ jusqu'à 500 € d'aide pour les travaux d'isolation des combles perdus.

En 2016, 33 dossiers²⁴ ont bénéficié d'une subvention pour un montant de 30 612 € d'aides versées par la CCPOM réparties ainsi :

- ◇ 11 dossiers d'isolation des combles perdus pour un montant de 4 936 € ;
- ◇ 22 dossiers d'isolation des murs par l'extérieur pour une somme de 25 676 €.

Au total ces 30 612 € d'aides versées par la CCPOM ont généré un montant total de travaux de 349 837 €.

En 2017, 41 dossiers ont bénéficié pour un montant de 34 244,49 € d'aides versées par la CCPOM réparties ainsi :

- ◇ 18 dossiers d'isolation des combles perdus pour un montant de 7 292,49 €
- ◇ 23 dossiers d'isolation des murs par l'extérieur pour une somme de 26 952 €.

Depuis sa mise en place, jusque fin 2017, 84 dossiers ont été agréés par la commission en matière d'isolation thermique par l'extérieur et 94 695 € de subventions ont été accordées.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'isolation des combles perdus, 46 dossiers ont été accordés pour un montant de 19 102 € de subventions depuis 2012.

Bilan des aides à l'isolation thermique 2012-2017

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2012-2017
Isolation thermique par l'extérieur	Nombre de dossiers	3	5	12	19	22	23	84
	Subventions accordées	2 833,00 €	5600	13 347,70 €	20 287,00 €	25 676,00 €	26 952,00 €	94 695,70 €
Isolation des combles	Nombre de dossiers	0	3	8	6	11	18	46
	Subventions accordées	0,00 €	1500	2 771,65 €	2 602,00 €	4 936,00 €	7 292,49 €	19 102,14 €
Total	Nombre de dossiers	3	8	18	26	33	41	129
	Subventions accordées	2 833,00 €	7 100,00 €	16 119,35 €	22 889,00 €	30 612,00 €	34 244,49 €	113 797,84 €

²³ In Campagne d'isolation thermique – règlement – CCPOM

²⁴ In Rapport annuel d'activités 2016, CCPOM

Programme d'Intérêt Général pour l'amélioration de l'habitat²⁵

Dans la continuité de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée depuis 2008, un Programme d'intérêt Général a été mis en place fin 2011 en partenariat avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la Région Lorraine et a été prolongé par 2 avenants successifs, jusqu' au 30 novembre 2016.

Conformément à l'action 6 du second Programme Local de l'Habitat « Agir sur le parc inadapté », la CCPOM s'est donc engagée, depuis décembre 2011, à travers la mise en place de ce PIG à répondre aux problématiques :

- ◇ de lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- ◇ d'adaptation des logements au handicap,
- ◇ de lutte contre la précarité énergétique.

Ce programme intègre le dispositif national « Habiter Mieux » permettant de mobiliser les crédits du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART).

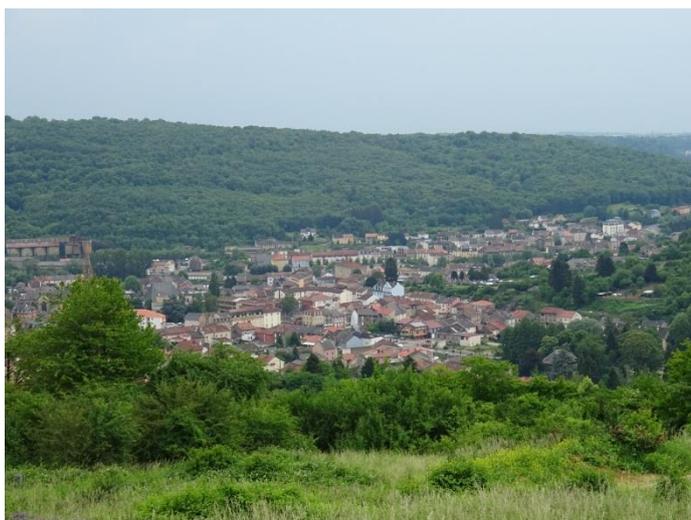
En 2016, les services communautaires ont enregistré 88 nouvelles demandes (86 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs), dont 60 bénéficiant du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique. En 2017, 48 dossiers ont été accordés dont 33 bénéficiant du FART.

La Région GRAND EST accompagne ce PIG à parité avec la CCPOM (dans la limite de l'enveloppe attribuée) en faveur :

- ◇ des propriétaires très modestes ;
- ◇ des propriétaires modestes pour qui les travaux auront permis d'atteindre un gain énergétique supérieur à 40 %.

En ce qui concerne les travaux destinés à permettre l'autonomie à la personne, la Région GRAND EST soutient ceux qui ont été réalisés par les propriétaires très modestes, à parité avec la CCPOM.

Le CALM assure la mission de suivi-animation de l'opération.



Vue sur Moyeuvre-Grande depuis l'Ecrin Forestier, AGURAM

Bilan du PIG 2012-2017

Année	Nombre de dossiers	Nombre de FART	Total		ANAH		CCPOM		Région	
			PIG	FART	PIG	FART	PIG	FART	PIG	FART
2012	21	8	61 034,83 €	20 800,00 €	45 898,91 €	16 800,00 €	7 567,96 €	2 000,00 €	7 567,96 €	2 000,00 €
2013	38	18	166 408,00 €	46 800,00 €	129 829,00 €	37 800,00 €	18 289,50 €	4 500,00 €	18 289,50 €	4 500,00 €
2014	54	34	541 187,23 €	126 870,00 €	474 832,00 €	190 870,00 €	33 402,62 €	8 500,00 €	33 402,62 €	8 500,00 €
2015	70	52	507 224,92 €	198 435,00 €	426 973,00 €	172 435,00 €	40 126,96 €	13 000,00 €	40 126,96 €	13 000,00 €
2016	88	60	660 418,07 €	187 532,00 €	598 254,00 €	156 532,00 €	31 082,04 €	15 500,00 €	31 082,04 €	15 500,00 €
2017	48	33	437 145,33 €	81 532,00 €	390 503,00 €	66 532,00 €	23 864,67 €	8 250,00 €	27 777,67 €	6 750,00 €
Total cumulé 2012-2017	319	205	2 373 418,38 €	661 969,00 €	2 066 289,91 €	640 969,00 €	154 333,75 €	51 750,00 €	158 246,75 €	50 250,00 €

²⁵ In Rapport annuel d'activités 2016, CCPOM

L'essentiel

Constats :

Un parc ancien puisque 62 % des résidences principales datent d'avant 1970.

Un parc très ancien à Rosselange (57 % des RP datant d'avant 1945) et Moyeuvre-Grande (45 %).

60 % de logements individuels et 40 % de logements collectifs mais de grandes disparités entre communes (92 % d'individuels à Bronvaux par exemple, seulement 41 % d'individuels à Clouange et 42 % à Rombas).

Une prédominance des grands logements (71 % de T4 ou plus) ce qui explique l'attrait du territoire pour les familles.

64 % de propriétaires, 20 % de locataires du parc privé et 14 % de locataires du parc social mais des disparités entre communes :

- ◆ plus de 80 % de propriétaires à Bronvaux, Moyeuvre-Petite et Pierrevillers,
- ◆ 32 % de locataires du parc social à Amnéville contre moins de 17 % dans les autres communes,
- ◆ 34 % de locataires du parc privé à Clouange et 27 % à Rombas contre 11 à 23 % dans les autres communes.

Une vacance globale de 8,3 % (2 086 logements vacants selon l'INSEE), particulièrement importante à Moyeuvre-Grande (14,1 %) et Moyeuvre-Petite (13,7 %).

Une vacance en hausse depuis 2009 : + 280 logements vacants (soit +15,4 %).

Une vacance structurelle de 3,5 %, nettement plus importante à Moyeuvre-Grande (6,2 %) et Moyeuvre-Petite (6,7 %), globalement en baisse.

Des dispositifs d'aides : Opération «ravalement de façades », travaux d'isolation thermique et OPAH en cours.

Enjeux :

Le parc de logements de petite taille (T1-T2) devrait être renforcé pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Cibler quantitativement et qualitativement les besoins en logements des personnes seules et âgées (logements nouveaux et existants à adapter, type d'habitat, services, mobilité, ...)

Calibrer le développement de l'offre neuve de manière à prévenir les risques de hausse de la vacance.

En matière de remobilisation des logements vacants, respecter l'objectif fixé par le SCoTAM visant à la résorption de 10 % du parc vacant depuis plus de 2 ans soit environ 550 logements.

Poursuivre et calibrer les efforts menés en matière de réhabilitation du parc, notamment en direction des ménages modestes (propriétaires occupants ou locataires modestes des parcs publics et privés).

Engager un dispositif de suivi des copropriétés fragiles puis, le cas échéant, évaluer le lancement d'un programme opérationnel sur les copropriétés fragiles.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

UN PARC SOCIAL A DEVELOPPER

- ◇ Structure du parc existant
- ◇ Vacance
- ◇ Evolution de la production de logements sociaux de 2007 à 2017
- ◇ Conventonnement ANAH
- ◇ Besoins
- ◇ Aides du Fonds de Solidarité Logement
- ◇ Occupation du parc social
- ◇ Demande
- ◇ Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
- ◇ Equilibre social du territoire

STRUCTURE DU PARC EXISTANT

Selon RPLS 2016, la CCPOM dispose de 3 587 logements sociaux conventionnés et de 57 logements non conventionnés mais appartenant à des bailleurs sociaux. Ces 3 644 logements représentent environ 16 % des 22 649 résidences principales²⁶ (environ 18 % selon le porter à connaissance de l'Etat).

8 bailleurs sont présents sur le territoire de la CCPOM. 3 bailleurs représentent 88 % des logements sociaux :

- ◆ Batigère-Sarel avec 808 logements (22 % du parc social) ;
- ◆ Moselis avec 1 398 logements (38 % du parc social) ;
- ◆ LOGIEST avec 985 logements (27 % du parc social).

Les autres bailleurs (MHT, SAIEM de la Ville de Rombas, Présence Habitat, Néolia Lorraine, Est Habitat Construction) comptent entre 3 et 227 logements chacun.

Amnéville et Rombas concentrent presque 65 % des logements de l'EPCI. Seules les communes de Moyeuve-Petite et Pierrevillers ne proposent pas de logements sociaux.

47 % des logements sociaux sont des T3, 28 % des T4, 17 % des T1- T2, 9 % des T5 ou plus. Il existe toutefois des différences de répartition importantes entre les communes :

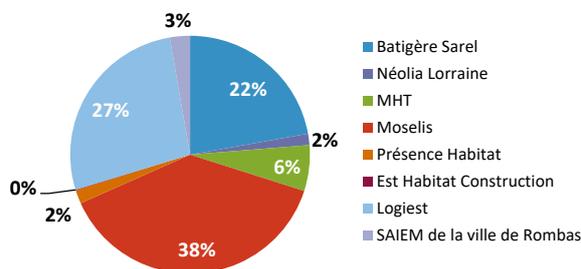
- ◆ Sainte-Marie-aux-Chênes et Bronvaux proposent beaucoup de grandes typologies (respectivement 60 % et 100 % de T4 ou plus dans ces deux communes) ce qui peut s'avérer problématique pour les jeunes adultes vivant seuls ;
- ◆ Rosselange propose beaucoup de petits logements avec 40 % de T1-T2 mais seulement 9 % de T3.



Résidence Clos des Thermes, Moselis, Amnéville, AGURAM

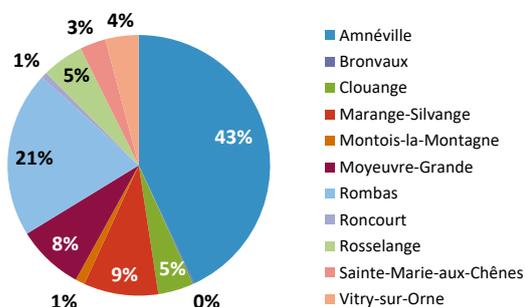
²⁶ Source : INSEE 2014

Répartition du parc social de la CCPOM, par bailleur, en 2016



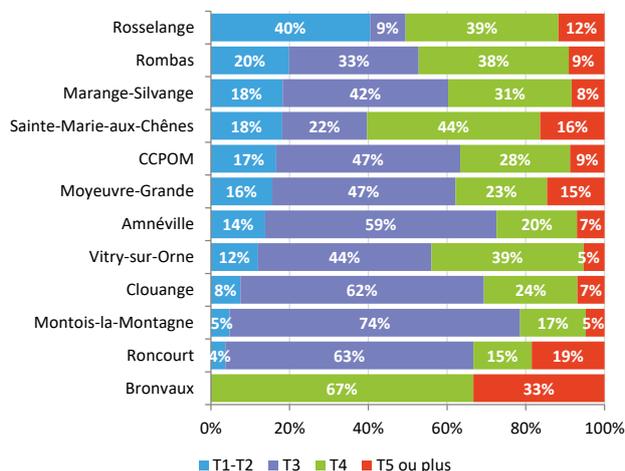
Source : RPLS 2016

Répartition du parc social selon les communes, en 2016



Source : RPLS 2016

Répartition des logements par typologie et par commune, en 2016



Source : RPLS 2016

On observe que les bailleurs mènent une politique de rééquilibrage du parc puisque la part de logements T3 construits depuis 2000 (43 %) est plus faible que celle d'avant 2000 (48 %). Par ailleurs, davantage de T4 ont été produits (31 % contre 27 % avant 2000) mais moins de T5 ou plus (6 % contre 9 % auparavant) ce qui correspond davantage aux besoins des familles actuelles. Toutefois, on notera la quasi absence de production de logements T1 (seulement 9 logements produits depuis 2000 soit 1 % des logements). Sur la période 2006-2015, 15 % des logements produits sont des T2. L'effort d'adaptation du parc aux besoins des ménages reste donc à intensifier.

76 % des logements sociaux sont des collectifs. La majorité des communes comptent plus de la moitié de leur parc de logement social en collectif hormis Bronvaux (0 % de collectifs), Roncourt (44 %) et Sainte-Marie-aux-Chênes (49 %). A Rombas, la totalité des logements sociaux sont des logements collectifs et ils représentent 99 % à Rosselange.

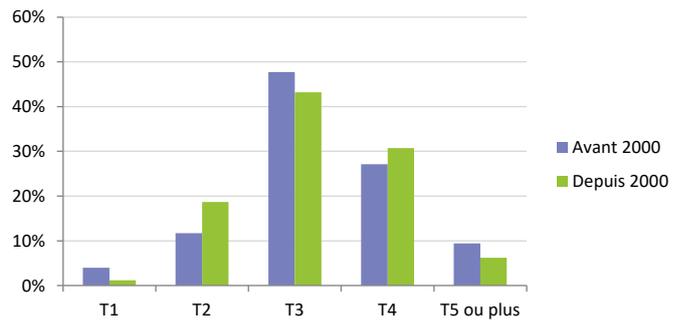
Même si la majorité du parc est relativement ancienne (la moitié du parc datant d'avant 1971), on observe qu'une part non négligeable du parc est très récente : 16 % des logements sociaux ont été achevés depuis 2006. Ce parc récent a été produit essentiellement à Vitry-sur-Orne (126 logements soit 21 % du parc produit entre 2006 et 2015), Marange-Silvange et Rombas (avec 105 logements soit 18 % du parc récent pour chacune des communes) et Amnéville (91 logements soit 15 % du parc récent).

En ce qui concerne la consommation énergétique des logements, à l'échelle des 3 193 logements sociaux renseignés, plus de la moitié (57 %) peut être considérée comme énergivore (classements E à G). 18 % sont classés D. 25 % des logements affichent de bonnes performances énergétiques (classement en A, B ou C). Les marges de progression en la matière sont donc relativement importantes.



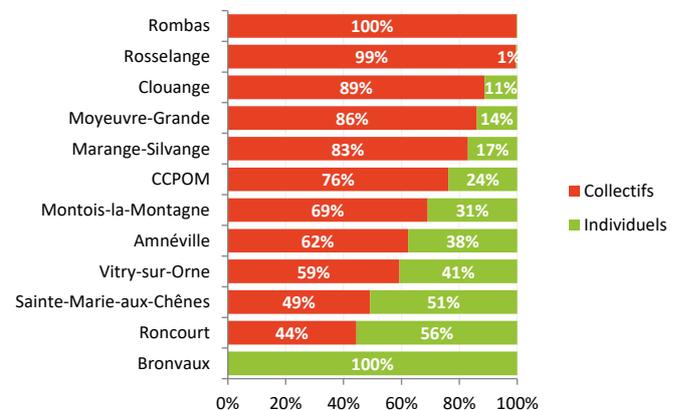
Logements Batigère réhabilités, rue du Paradis, Clouange, AGURAM

Typologie des logements sociaux construits avant et depuis 2000



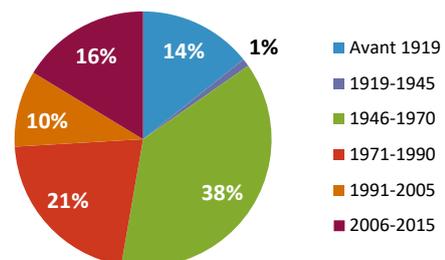
Source : RPLS 2016

Répartition par type de logements selon les communes, en 2016



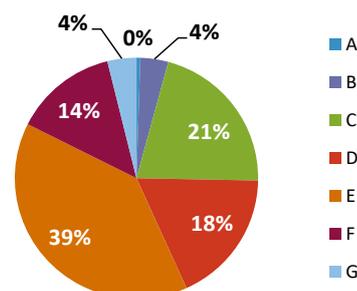
Source : RPLS 2016

Epoques de construction du parc de logements sociaux de la CCPOM, en 2015



Source : RPLS 2016

Consommation énergétique des 3193 logements sociaux renseignés de la CCPOM, en 2016



Source : RPLS 2016

Poids du logement social dans le parc de résidences principales selon RPLS 2016, INSEE RP 2014, Filocom 2015 et l'Inventaire SRU 2017

Commune	RPLS 2016		INSEE RP 2014		Filocom 2015		Inventaire SRU 2017	
	Nombre de logements sociaux des bailleurs	Nombre de logements locatifs sociaux	Part du logement social parmi les résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Part du logement social parmi les résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Part du logement social parmi les résidences principales	
Amnéville	1569	1413	31,7 %	1 433	30,7 %	1 588	33,24 %	
Bronvaux	6	12	5,3 %	5 ²⁷	2,2 %			
Clouange	160	149	8,4 %	161	8,9 %	260	14,74 %	
Marange-Silvange	335	267	11,7 %	320	13,5 %	Non concernée		
Montois-la-Montagne	42	27	2,5 %	28	2,5 %	Non concernée		
Moyeuve-Grande	301	209	6,4 %	232	6,9 %	475	13,94 %	
Moyeuve-Petite		0	0,0 %	0	0,0 %	Non concernée		
Pierrevillers		0	0,0 %	0	0,0 %			
Rombas	750	677	15,7 %	575	13,2 %	855	19,57 %	
Roncourt	27	23	6,1 %	16	4,1 %	Non concernée		
Rosselange	188	158	13,6 %	166	14,3 %	Non concernée		
Sainte-Marie-aux-Chênes	116	97	5,5 %	106	6,1 %	Non concernée		
Vitry-sur-Orne	150	143	12,4 %	142	12,1 %	Non concernée		
CCPOM	3644	3176	14,0 %	3179 ²⁸	13,7 %			

Plusieurs sources statistiques permettent d'étudier le logement social. Souvent complémentaires, parfois contradictoires, les sources portent sur des champs différents. Elles ont recours à des modes de collectes divers et leur périodicité est variable. Seuls le recensement de la population et le fichier RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) permettent de disposer de données chaque année. L'inventaire SRU est produit chaque année mais pas pour toutes les communes. Filocom est disponible tous les 2 ans (années impaires).

Par ailleurs, les définitions retenues pour le logement social ne sont pas identiques d'une source à l'autre. Ainsi la quantification du logement social peut varier.

L'inventaire SRU est le fichier qui permet à l'Etat de vérifier que les communes respectent l'obligation de compter 20 % de logements sociaux en part de résidences principales au sens fiscal du terme, fixée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Pour les communes qui sont soumises à la loi SRU, c'est la source la plus précise pour savoir quel est le nombre de logements sociaux et quelle part ils représentent parmi les résidences principales (au sens de la Direction Générale des Finances Publiques DGFip). Elle prend en compte le parc public social, les foyers et résidences sociales et les logements conventionnés du parc privé ainsi que le patrimoine d'organismes bailleurs particuliers.

Toutefois, dès que l'échelle d'observation est plus vaste (la totalité des communes d'un EPCI par exemple), le recensement de la population devient très utile car il permet de brosser un tableau général en fournissant un décompte, certes moins précis des logements sociaux et de leur part parmi les résidences principales, mais quasi-exhaustif et comparable d'un territoire à l'autre. Pour autant, ces données restent strictement déclaratives.

²⁷ Valeur estimée, comprise entre 0 et 11 (secret statistique).

²⁸ Valeur estimée en considérant 5 logements locatifs sociaux pour la commune de Bronvaux.

Le **fichier RPLS** offre le même **avantage d'exhaustivité et d'homogénéité** que le RP. S'il ne permet aucun croisement avec le profil des occupants, il permet toutefois d'aller plus loin dans l'analyse de la répartition spatiale des logements sociaux puisque le fichier est exploitable à l'adresse. Il est d'autant plus fiable qu'il provient directement des bailleurs sociaux.

Filocom concerne quant à lui les logements au sens fiscal : il est issu des fichiers de la taxe d'habitation, des propriétaires, de l'impôt sur le revenu et du fichier foncier. Le **fichier FILOCOM** n'est **pas destiné à être utilisé pour évaluer le stock de logements sociaux**, mais il offre cependant une information intéressante pour **caractériser les logements et leurs occupants, y compris leurs niveaux de revenus**.

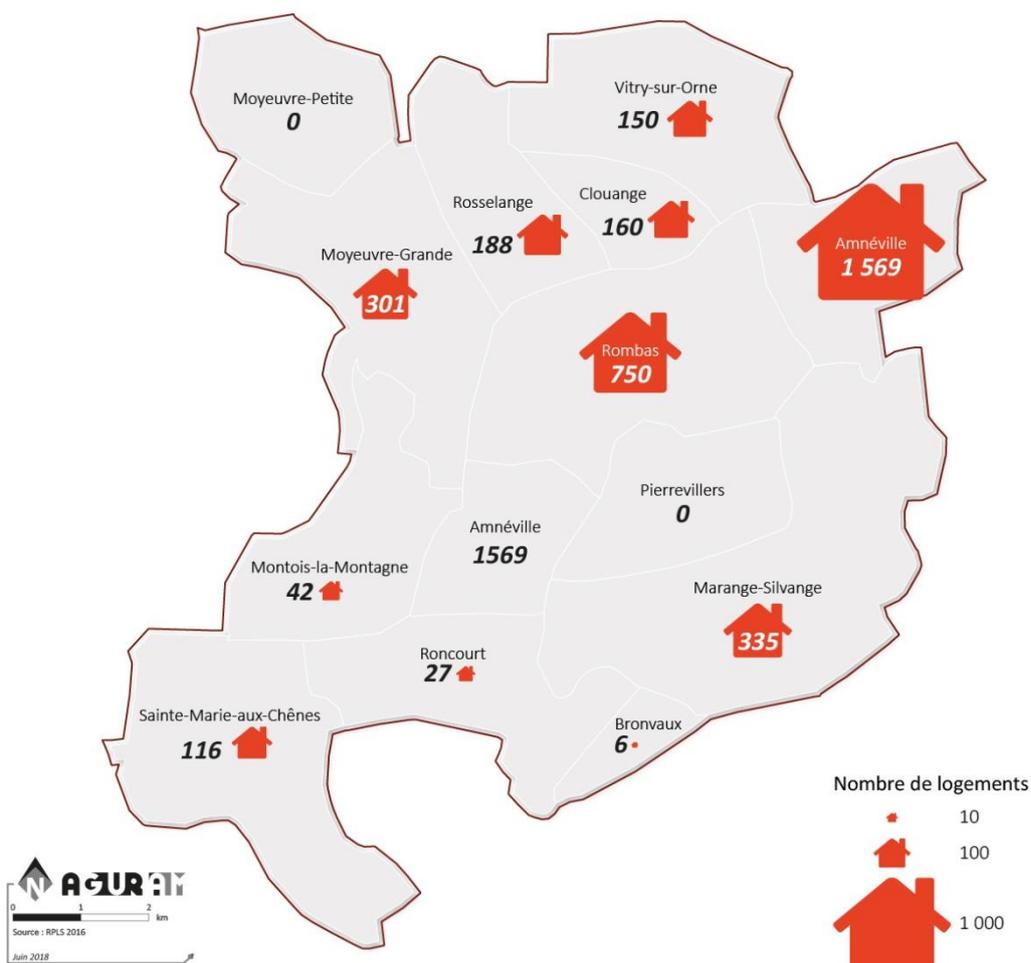
Les écarts observés entre les données RPLS mentionnant le patrimoine des organismes HLM et l'inventaire SRU (pour les communes d'Amnéville, Clouange, Moyeuvre-Grande et Rombas) peuvent s'expliquer par la non prise en compte dans RPLS :

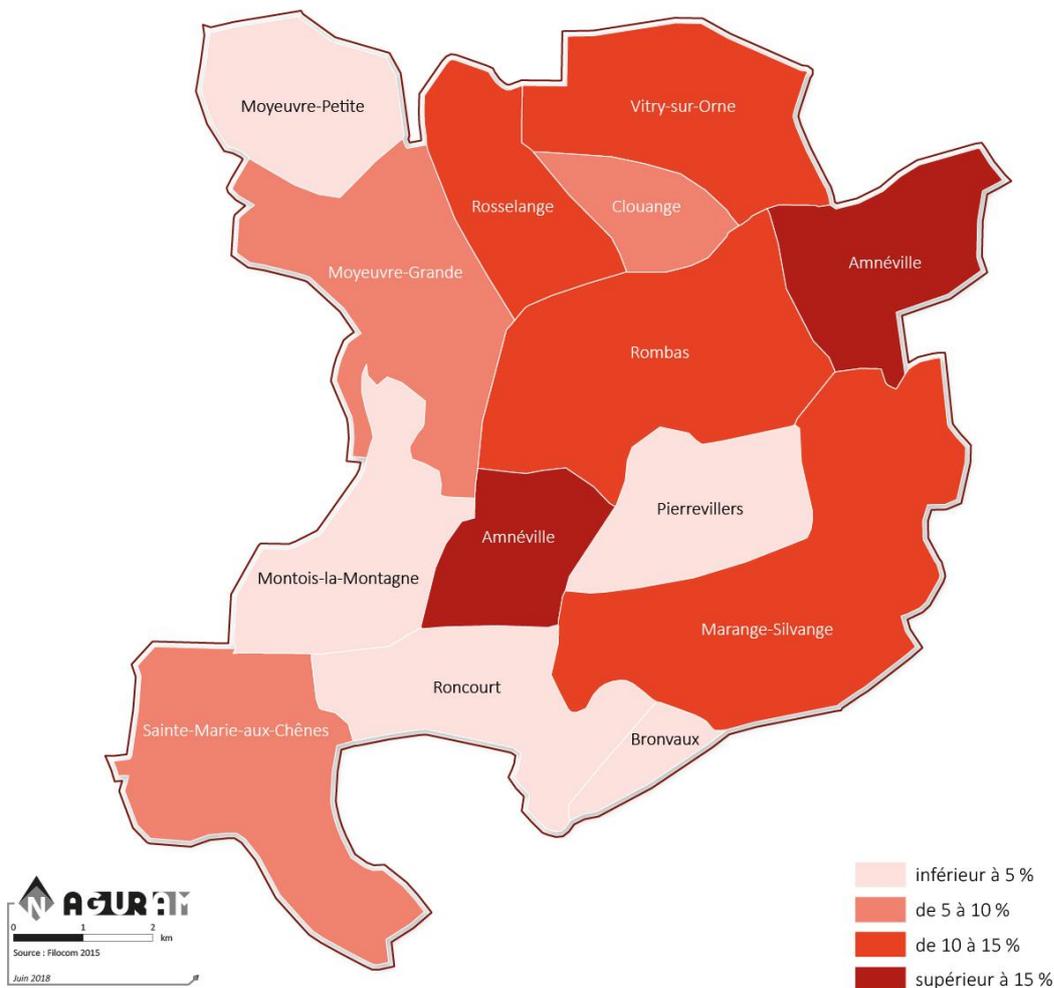
- des autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources,
- du patrimoine d'organismes bailleurs particuliers (SEM, logements locatifs sociaux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit à l'exception des logements de fonction),

- des logements-foyers ou places appartenant à des structures collectives (logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, de résidences sociales, de CHRS),
- des terrains locatifs familiaux en état de service destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles,
- des logements du parc locatif privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative.



PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS ORNE-MOSELLE NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX





VACANCE

Le niveau de vacance²⁹ dans le parc social est moyen puisqu'il est de 4,4 % dans la CCPOM au 1^{er} janvier 2016 selon les données RPLS. A titre de comparaison, la vacance est de 4,2 % pour le parc social de Metz Métropole, 2,3 % pour la CC Rives de Moselle et la CA du Val de Fensch.

Certaines communes sont plus tendues que d'autres : en effet, le taux de vacance est nul à Bronvaux, de 0,7 % à Vitry-sur-Orne, et de moins de 3 % à Annéville, Clouange, Marange-Silvange, Montois-la-Montagne ce qui dénote une certaine tension du parc de ces communes. Moyeuvre-Grande, Rosselange et Sainte-Marie aux Chêne se

détachent nettement avec un taux de vacance de 18,6 %, 11,2 % et 7,8 % respectivement.

La vacance de plus de 3 mois³⁰ est de 2,7 % dans la CCPOM.

Le taux de mobilité³¹ en 2015, qui permet de mettre en perspective la capacité d'accueil du parc social, s'élève à 8,9 % pour la CCPOM.

²⁹ Nombre de logements déclarés vacants au 01/01/2016 rapporté au nombre de logements offerts à la location à cette même date (logements déclarés occupés et logements déclarés vacants).

³⁰ Nombre de logements offerts à la location déclarés vacants et dont la durée de vacance est supérieure à 3 mois rapporté au nombre de logements offerts à la location.

³¹ Nombre d'emménagements dans les logements en location depuis au moins un an rapporté au nombre de logements offerts à la location au 1^{er} janvier 2016, déduction faite des logements mis en service dans le courant de l'année 2015.

EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE 2007 A 2017

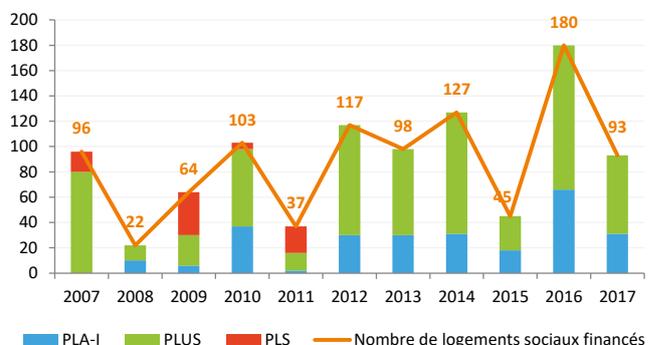
982 logements sociaux ordinaires (hors reconstitution ANRU) ont été financés depuis 2007, ce qui établit la moyenne à 89 logements par an. 2016 constitue une année record en matière de financements puisque 180 financements ont été accordés tandis que moins de 130 financements ont été accordés chaque année depuis 2001. Cette hausse spectaculaire peut toutefois être nuancée par le fait qu'en 2015, seulement 45 logements avaient été financés soit une moyenne de 112 logements produits par an sur la période 2015-2016. En 2017, 93 financements ont été accordés.

Sur la période 2007-2017, sur les 982 logements financés, 27 % des logements ordinaires (hors ANRU) financés sont des PLAI, 66 % des PLUS et 8 % des PLS. Sur la période 2012-2017, sur les 660 logements ordinaires (hors reconstitution ANRU) financés, on observe un léger renforcement des financements PLAI (correspondant au logement très social) puisqu'ils représentent 31 % des financements, contre 69 % pour les PLUS et 0 % pour les PLS, ce qui va dans le sens d'une meilleure prise en compte des besoins exprimés.

Près des $\frac{3}{4}$ des logements ordinaires (hors reconstitution ANRU) financés sur la période 2007-2017 l'ont été sur les communes de Marange-Silvange (253 logements, 26 % des financements), Amnéville (187 logements, 19 % des financements), Rombas (159 logements, 16 % des financements) et Moyeuvre-Grande (130 logements, 13 % des financements). Cette répartition pose question en termes de mixité, puisque Amnéville concentre déjà un parc locatif social important. Néanmoins, cette commune a également beaucoup développé son parc privé, et on peut y voir là la volonté de maintenir la répartition des statuts d'occupation. Pour Clouange, Moyeuvre-Grande et Rombas, il s'agit de rattraper leur déficit SRU, qui est de 92, 206 et 18 logements respectivement selon l'inventaire SRU 2017.

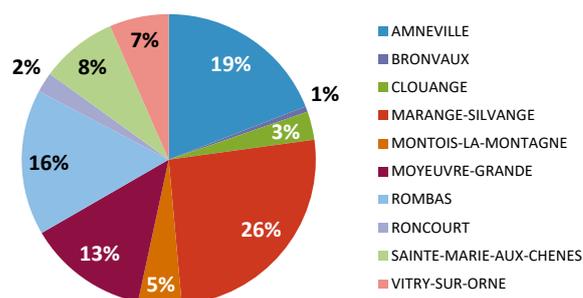
Sur la période 2007-2017, à ces 982 logements ordinaires s'ajoutent 10 places au sein de l'EHPAD Pierre Mendès France à Moyeuvre-Grande en 2009.

Evolution du nombre de logements sociaux ordinaires financés depuis 2007 (hors reconstitution ANRU)



Source : DDT Moselle

Répartition des logements sociaux financés sur la période 2007-2017, par commune (hors reconstitution ANRU)



Source : DDT Moselle



Logements sociaux, La Marjottée, Moselle, Marange-Silvange, AGURAM

Enfin, sur la période 2007-2017, 37 logements ont été financés dans le cadre de la reconstitution ANRU, en totalité à Moyeuve-Grande : 11 logements LOGIEST à Froidcul en 2011, 15 logements MHT au 15 rue Fabert et 11 logements MHT au 26 rue Poincaré en 2012.

Selon le fichier des financements de logements sociaux 2017, 4 opérations nouvelles (pour 93 logements) sont prévues :

- ◇ à **Clouange** : 10 logements PLUS (dont 6 individuels) et 5 PLAI, rue du Maréchal Joffre par Moselis,
- ◇ à **Moyeuve-Grande** : 18 logements PLAI et 36 logements PLUS avenue du Conroy par MHT,
- ◇ à **Rombas** : 7 logements PLUS et 3 PLAI, par LOGIEST rue Gustave Charpentier,
- ◇ à **Sainte-Marie-aux-Chênes** : 5 logements PLAI et 9 PLUS par Moselis, rue du Gâtinais.

En 2016, les financements représentent donc 62 logements PLUS et 31 PLAI ce qui répond aux attentes de l'Etat qui sont de 30 % de PLAI au minimum et 70 % de PLUS au maximum³².

Selon le fichier des financements, 604 logements ordinaires ont été financés durant la période 2011-2016 soit 100 logements par an en moyenne, l'objectif du PLH 2012-2018 étant de produire 70 logements sociaux par an.



Projet de construction de 31 logements Néolia, rue St François à Marange-Silvange, AGURAM

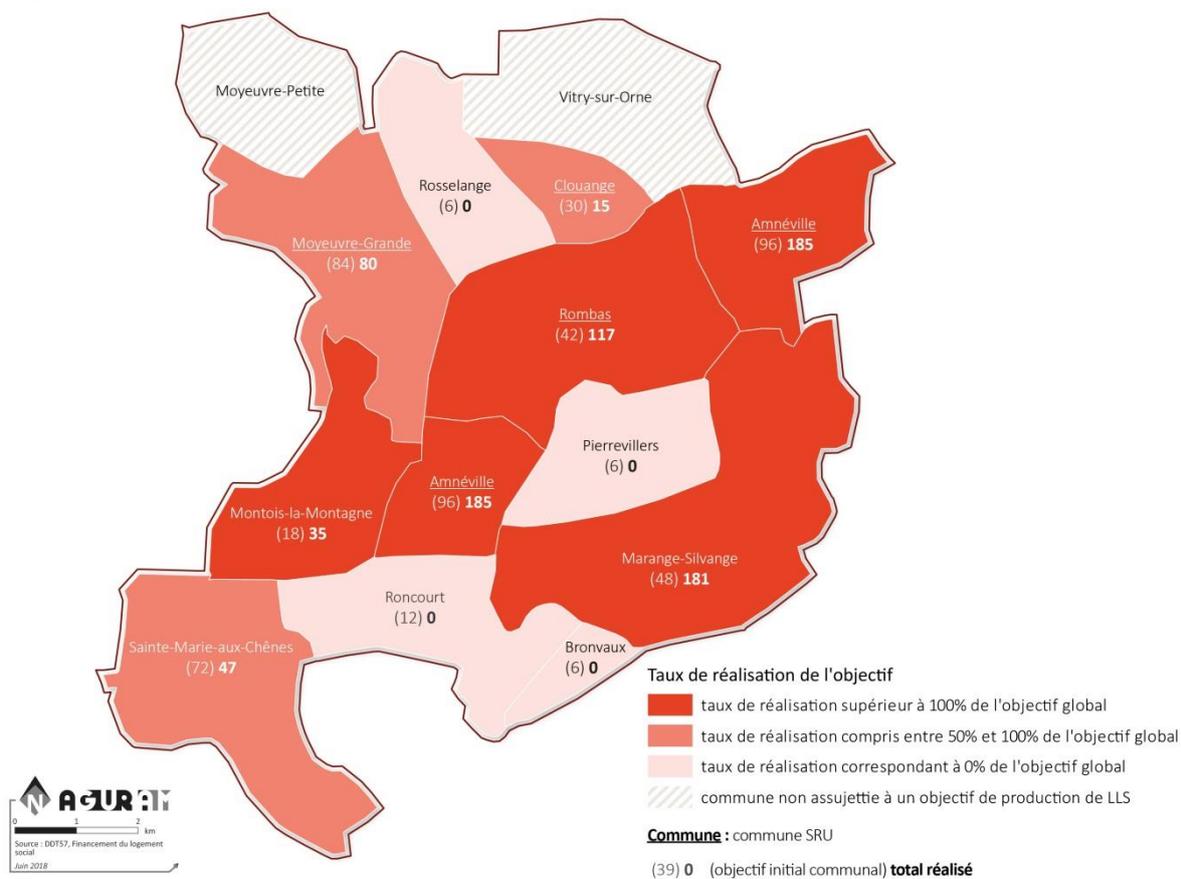


Logements sociaux neufs LOGIEST, impasse au Vermesson, Montois-la-Montagne, AGURAM



Logements sociaux LOGIEST récents à Bronvaux, AGURAM

³² In Porter à connaissance de l'Etat, DDT de la Moselle, Août 2017.



CONVENTIONNEMENT ANAH

Les logements conventionnés dans le parc privé, avec ou sans travaux, participent aussi de l'objectif de production de logements sociaux. Même si cette offre reste, certes, plus marginale, elle contribue également à diversifier les réponses en termes de produits-logements à destination des publics modestes. Sur la CCPOM, en 2016, 263 logements sont conventionnés ANAH. Les conventionnements ANAH se répartissent ainsi :

- ◆ loyer intermédiaire : 116 conventions ;
- ◆ loyer social : 131 ;
- ◆ loyer très social : 16 conventions.

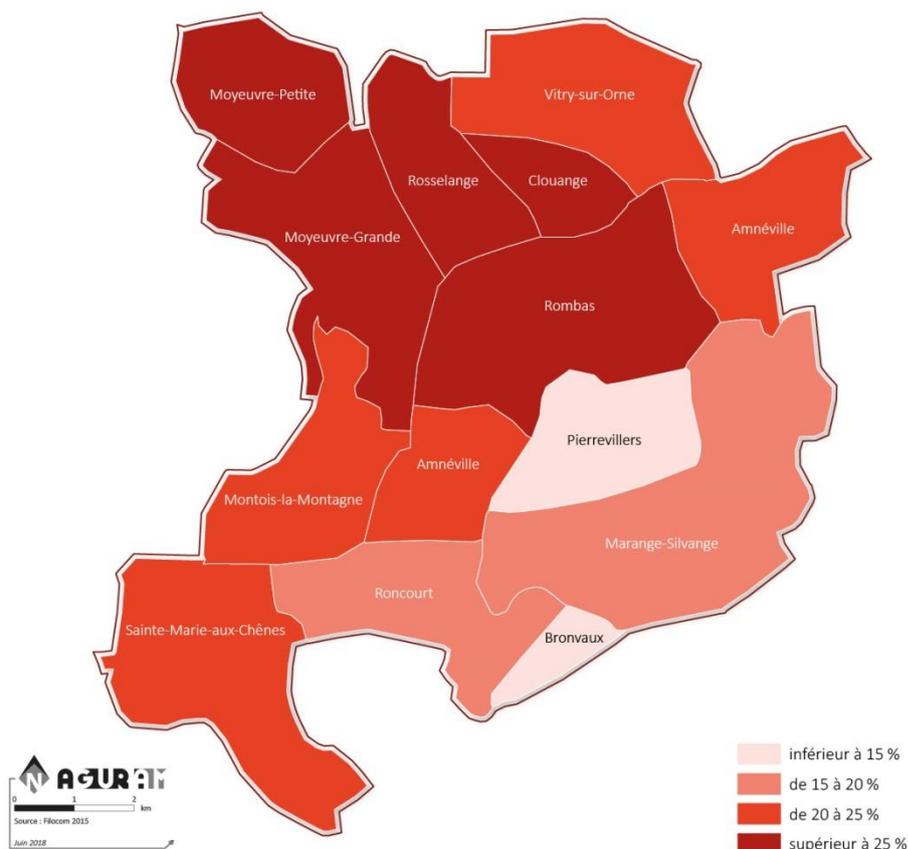
BESOINS

27 % des ménages de la CCPOM sont très modestes, éligibles au PLAI en 2015, selon Filocom. A titre d'information, en 2017, le plafond PLAI s'élève à 11 067 € pour une personne seule, 16 125 € pour un couple, 21 575 € pour un couple avec deux enfants à charge. Les ménages très modestes représentent 27 % des ménages à l'échelle de la France Métropolitaine, 27 % pour la Lorraine et 26 % pour la Moselle. Parmi les ménages éligibles au PLAI, 38 % sont propriétaires occupants, 33 % sont locataires du parc privé et 27 % sont locataires du parc HLM.

Des différences notables apparaissent entre les communes de la CCPOM. En effet, Moyeuvre-Grande, Rosselange et Rombas comptent plus d'un tiers de ménages très modestes tandis qu'ils ne représentent que 12,2 et 14,8 % respectivement à Bronvaux et Pierrevillers.



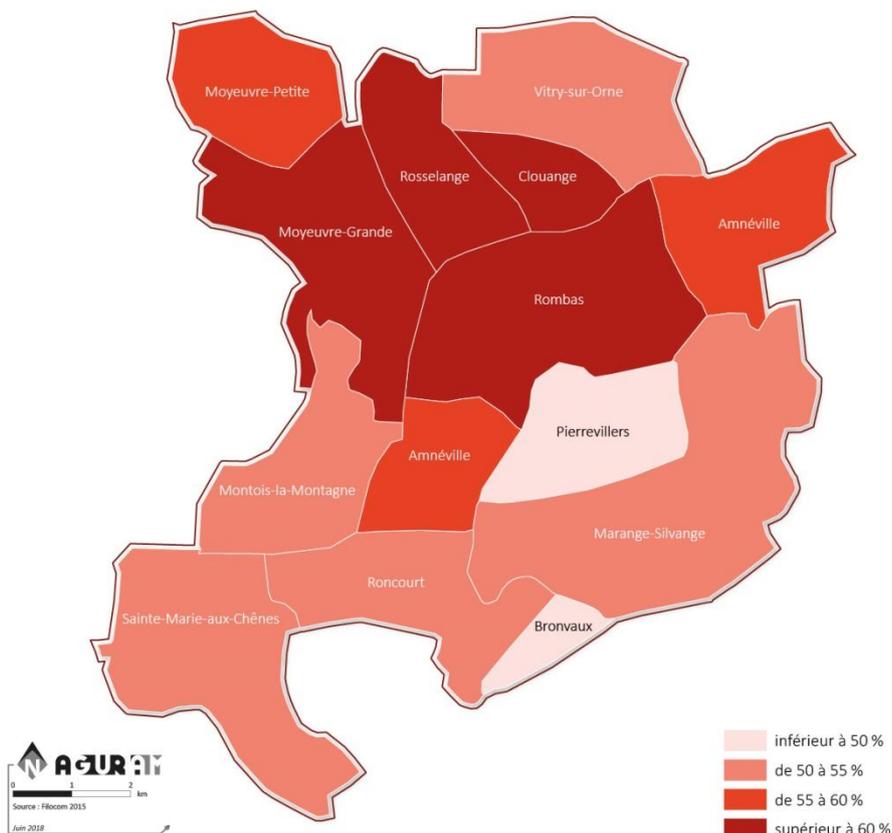
PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS ORNE-MOSELLE MÉNAGES TRÈS MODESTES (SOUS LE PLAFOND PLAI)



60 % des ménages sont modestes, éligibles au PLUS. A titre de comparaison, ils représentent 55 % des ménages à l'échelle de la France Métropolitaine et de la Moselle et 57 % pour la Lorraine. Moyeuvre-Grande et Rosselange se démarquent avec plus de 69 % de ménages modestes tandis qu'ils représentent 41,7 % à Bronvaux et 45,8 % à Pierrevillers.



PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS ORNE-MOSELLE
MÉNAGES MODESTES (SOUS LE PLAFOND PLUS)



Plafonds de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France en 2018 :

Composition du foyer	Mode de financement du logement		
	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
1 personne	11 167 €	20 304 €	26 395 €
Couple - Cas général (somme des âges >55 ans)	16 270 €	27 114 €	35 248 €
Couple - Jeune ménage (somme des âges = 55 ans maximum)	19 565 €	32 607 €	42 389 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge	19 565 €	32 607 €	42 389 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	21 769 €	39 364 €	51 173 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	25 470 €	46 308 €	60 200 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	28 704 €	52 189 €	67 846 €
Par personne supplémentaire	+ 3 202 €	+ 5 821 €	+ 7 567 €

AIDES DU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT

Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) a pour objectif de favoriser l'accès et le maintien des personnes éprouvant des difficultés particulières pour assurer leurs obligations relatives au logement en raison de l'inadaptation de leurs ressources et de leurs conditions d'existence ». ³³

Le nombre d'aides accordées par le FSL avait progressé de 29 % entre 2010 et 2013, en passant de 1 583 aides à 2 039 aides (hors aides portant sur la garantie). Afin de maîtriser le budget du FSL et pour assurer la pérennité du dispositif, le Conseil Départemental a revu son règlement à partir de 2014. Ainsi, deux aides ont été supprimées : la prévention des impayés locatifs et le renouvellement de l'assurance locative. Par ailleurs, les conditions d'accès à la mise en jeu de la garantie ont été également durcies. Ces évolutions ont amené à une baisse du nombre d'aides accordées en 2014 (1 766 aides) et en 2015 (1 665 aides). En 2016, le nombre d'aides a été revu à la hausse : 1 774 aides (hors garantie).

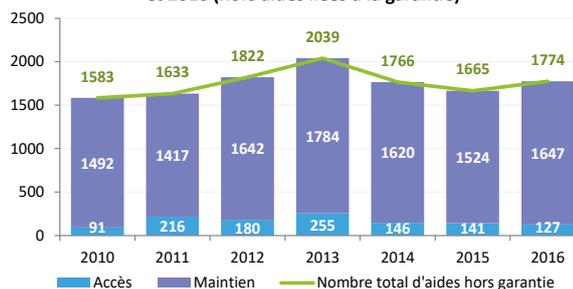
En 2016, les aides concernant le maintien dans le logement (impayés d'eau ou d'énergie essentiellement) ont représenté 93 % des dossiers. 7 % des dossiers ont concerné l'accès au logement. A titre de comparaison, en 2010, la répartition était quasiment la même : 94 % d'aides concernant le maintien dans le logement, 6 % pour l'accès.

7 communes ont vu leur nombre de dossiers accordés régresser entre 2010 et 2016 et 6 ont progressé. Montois-la-Montagne a connu une progression spectaculaire de son nombre d'aides accordées ce qui démontre une certaine fragilisation des ménages : 16 dossiers en 2010, 57 en 2016. Amnéville a connu également une forte progression, passant de 7 dossiers à 13 ce qui représente une hausse de 85 %.

En 2016, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCPOM représentait une somme de 322 312,69 € pour un total de 1 774 interventions au titre de ce dispositif. La participation financière de la CCPOM à ce dispositif, sur la base d'un forfait de 0,30 €/habitant (soit 16 152,90 € pour une population municipale de 53 843 – population légale 2013 entrée en vigueur au 01/01/2017), constitue un engagement fort auprès des populations précarisées.

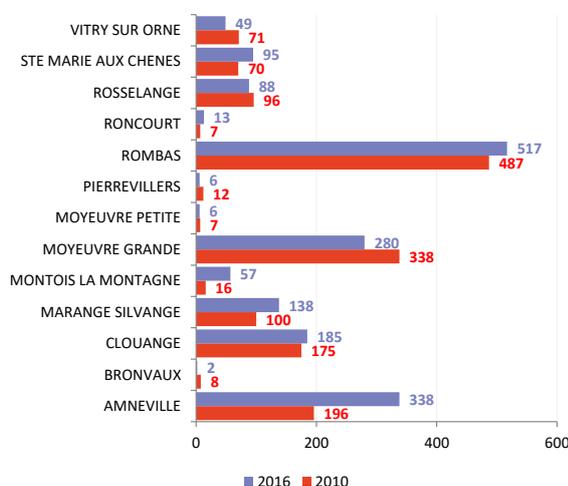
Catégorie	Aides
Accès	Apurement relogement
	Assurance locative
	Dépôt de garantie
	Frais d'agence
	Frais de déménagement
	Mobilier de première nécessité
	Ouverture de compteur
Premier loyer	
Maintien	Autres fournitures
	Impayé de combustible
	Impayé d'eau
	Impayé de gaz
	Impayé d'électricité
	Impayé d'énergie
	Impayé locatif
	Impayé de téléphone
	Prévention de l'impayé locatif
Renouvellement de l'assurance locative	
Mise en jeu de la garantie	Mise en jeu de garantie
	Garantie de paiement des loyers
	Garantie de paiement des loyers 1 ^{er} accès jeune

Evolution des aides accès et maintien du FSL entre 2010 et 2016 (hors aides liées à la garantie)



Source : FSL 2010 à 2016, CD57

Evolution du nombre d'aides accordées par commune entre 2010 et 2016 (hors aides liées à la garantie)



Source : FSL 2010 à 2016, CD57

³³ Source : CD57.

OCCUPATION DU PARC SOCIAL

L'enquête OPS (Occupation du Parc Social) consiste en une enquête auprès des ménages locataires en distinguant les ménages ayant récemment emménagé des autres, ce qui permet d'observer les dynamiques récentes au sein du parc social.

	Logements enquêtés	dont logements occupés	Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête	Taux de réponse à l'enquête OPS
CCPOM	3457	3275	2688	82 %
Amnéville	1528	1487	1285	86 %
Bronvaux	6	0	3	
Clouange	153	147	116	79 %
Marange-Silvange	326	317	279	88 %
Montois-la-Montagne	42	41	38	93 %
Moyeuvre-Grande	298	239	134	56 %
Moyeuvre-Petite	0	0	0	
Pierrevillers	0	0	0	
Rombas	631	607	481	79 %
Roncourt	25	24	22	92 %
Rosselange	184	153	120	78 %
Sainte-Marie-aux-Chênes	115	106	83	78 %
Vitry-sur-Orne	149	148	127	86 %

Source : OPS 2016, ARELOR

A noter : les résultats sont secrétisés pour la commune de Bronvaux, car moins de 11 ménages ont répondu à l'enquête.

L'enquête OPS montre que les ménages isolés sont les plus représentés puisqu'ils correspondent à 36 % des occupants. Cette part est un peu plus importante à Montois-la-Montagne (63 %) et Rosselange (61 %) ce qui peut s'expliquer par les typologies de logements proposées pour Rosselange (42 % de T1-T2 à Rosselange) mais pas pour Montois-la-Montagne (5 % de T1-T2, 74 % de T3). Les familles monoparentales occupent 20 % des logements du parc social à l'échelle de la CCPOM. Elles sont moins représentées à Montois-la-Montagne (11 %), Moyeuvre-Grande (16 %), Amnéville et Rosselange (17 % respectivement) ainsi qu'à Roncourt (18 %).

Sainte-Marie-aux-Chênes (18 %), Moyeuvre-Grande (16 %) et Vitry-sur-Orne (14 %) sont les communes accueillant la plus forte part de familles nombreuses (ménages avec 3 enfants ou plus) avec plus de 14 % des ménages occupants contre 0 à 11 % pour les autres communes et 8 % pour la moyenne intercommunale.

Comme dans les intercommunalités voisines, les jeunes ménages sont peu représentés dans le parc social : seulement 6 % des locataires en titre ayant

répondu à l'enquête ont moins de 30 ans. De fortes disparités apparaissent entre les communes : en effet, les communes de Roncourt (14 %), Clouange (12 %), Vitry-sur-Orne (12 %), Montois-la-Montagne (11 %) se démarquent avec une part importante de locataires en titre de moins de 30 ans. Parmi les emménagés récents, les jeunes ménages sont fortement représentés (19 % de moins de 30 ans, 26 % de 30-39 ans) ce qui peut révéler un enjeu de parcours résidentiel à organiser. Les ménages retraités quant à eux, sont plus représentés dans le parc social puisqu'ils représentent 30 % des occupants à l'échelle de la CCPOM, ce qui s'explique par le faible turn-over chez certains publics ayant vieilli dans le parc social. Selon les communes, les écarts peuvent être très importants. En effet, ces ménages âgés représentent 37 % des locataires en titre à Montois-la-Montagne tandis qu'ils ne représentent que 14 % à Clouange.

28 % des majeurs sont en emplois stables (32 % pour la CA Portes de France-Thionville, 30 % sur la CC Rives de Moselle, 23 % pour la CA du Val de Fensch) ce qui montre que la population occupant un logement social est un peu plus fragilisée que dans les intercommunalités voisines hormis le Val de Fensch. On observe des différences notables entre communes : 15 % des majeurs sont en

emploi stable à Rosselange contre 42 % à Vitry-sur-Orne.

Malgré cette relative précarité face à l'emploi, les niveaux de revenus des ménages se maintiennent en comparaison avec les EPCI aux alentours. En effet, la part des ménages occupants le parc social, sous les plafonds PLAI est relativement faible en comparaison avec les intercommunalités voisines : 53 % pour la CCPOM, contre 63 % pour la CA Val de Fensch, 57 % à Metz Métropole, et 52 % pour la CC Rives de Moselle. Clouange et Sainte-Marie-aux-

Chênes se démarquent en se situant nettement au-dessus de la moyenne intercommunale avec respectivement 70 % et 64 % des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI.

On note que les ménages emménagés récemment dans le parc social disposent de revenus encore plus faibles car 64 % de ces ménages sont en dessous des plafonds PLAI ce qui pose la question d'une accélération de la paupérisation de la population du parc social.

DEMANDE

Les données du Numéro Unique nous permettent de mieux quantifier et qualifier la demande en logement social. Fin décembre 2016, 1 071 ménages étaient en attente d'un logement social dans la CCPOM (377 demandes de mutation et 694 hors mutation).

En fin 2016, on enregistrait en moyenne 3,5 demandes pour une attribution sur la CCPOM contre 3 pour la Moselle et 2,2 en Lorraine. On notera que les nouvelles demandes sont davantage satisfaites que les demandes de mutation puisqu'on dénombre 1 attribution pour 3,1 nouvelles demandes contre 1 attribution pour 4,5 demandes en mutation.

Au cours de l'année 2016, 45 % des demandes ont fait l'objet d'une radiation pour divers motifs :

- ◆ attribution d'un logement pour 309 ménages soit 35 % des demandes radiées ;
- ◆ non renouvellement de la demande pour 549 ménages soit 63 % des demandes radiées ;
- ◆ abandon pour 2 % des cas soit 15 ménages.

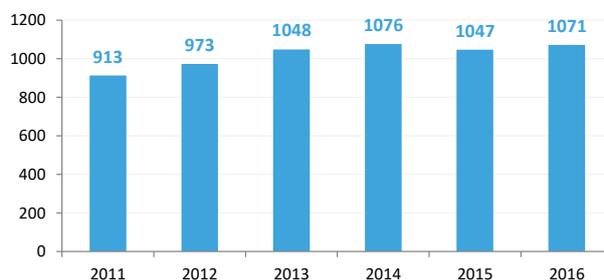
Le stock des demandes non satisfaites début 2016 (1 037 demandes) ajouté aux nouvelles demandes exprimées en cours d'année (907 demandes), diminué des demandes radiées (873 demandes) porte le nombre total des demandeurs à 1 071 ménages fin 2016.

L'ancienneté moyenne de la demande en logement social est de 13 mois pour la CCPOM ce qui est similaire à la Moselle (13 mois) et à la Lorraine (12 mois). 67 % des demandes ont moins d'un an.

L'âge moyen du demandeur est de 43 ans ce qui est similaire à la Moselle et la Lorraine (42 ans). Les moins de 30 ans représentent 24 % des demandeurs contre 22 à 23 % pour la Moselle, la Lorraine et la France.

Globalement, 40 % des demandes en logement social émanent de personnes seules. C'est le type de ménages le plus représenté chez les demandeurs, devant les couples avec enfants (22 %), les familles monoparentales (22 %), puis les couples sans enfants (16 %). Cette répartition des demandeurs diffère de la répartition des types de ménages sur l'ensemble de la population de la CCPOM. On constate une forte surreprésentation des familles monoparentales parmi les demandeurs d'un logement social par rapport à leur part dans la population de la CCPOM : 11 % des ménages de la CCPOM sont des familles monoparentales mais elles constituent 22 % des ménages demandeurs. De même, 29 % des ménages de la CCPOM sont des personnes isolées,

Evolution de la demande en logement social au sein de la CCPOM depuis 2011

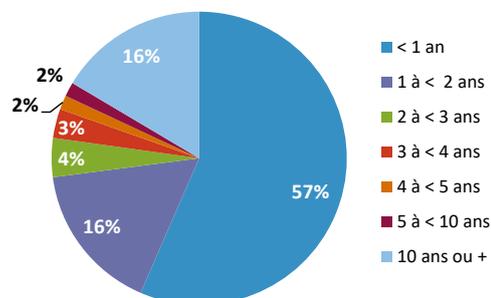


Source : Numéro Unique 2011-2016



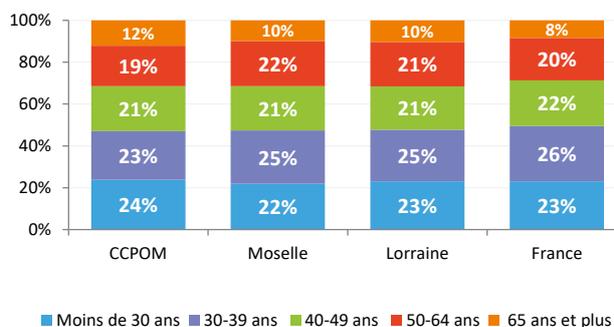
Source : Numéro Unique 2016

Ancienneté de la demande en logement social, sur la CCPOM, en fin 2016



Source : Numéro Unique 2016

Répartition comparée des demandeurs par classes d'âge, sur la CCPOM, en 2016



Source : Numéro Unique 2016

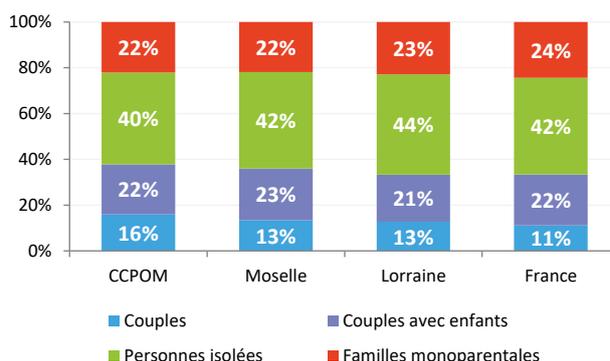
tandis qu'elles représentent 40 % des demandeurs de logement social.

Même si la majorité de demandes émanent de personnes seules, elles sont tout de même moins représentées qu'à l'échelle de la Moselle (42 %), de la Lorraine (44 %) ou de la France (42 %). 38 % des demandeurs sont des couples avec ou sans enfant(s) ce qui est légèrement supérieur aux autres échelles de comparaison (Moselle : 36 %, Lorraine et France : 33 %). A titre d'information, les couples représentent 58 % des ménages de la CCPOM.

35 % des demandeurs de la CCPOM occupent déjà un logement social (soit 335 ménages sollicitant une mutation), 29 % sont locataires du parc privé, 20 % vivent chez un tiers et 7 % sont propriétaires occupants (ce qui est plus important que pour la Moselle, la Lorraine et la France où les propriétaires occupants demandeurs ne représentent que 4 % des ménages).

Les ménages demandeurs sont relativement modestes puisque la demande en PLUS représente 82 % des demandes contre 79 % pour la Moselle et la Lorraine. Toutefois la demande en PLAI y est plus faible que sur les différentes échelles de comparaison : elle représente 58 % des demandes exprimées (12 % de non-réponse) sur la CCPOM contre 61 à 63 % pour les autres échelles.

Types de ménages demandeurs d'un logement social en 2016



Source : Numéro Unique 2016

Cette part un peu plus faible de ménages très modestes s'explique par une part plus importante des demandes émanant de personnes dont la principale source de revenus provient du travail (48 % des demandes contre 42 % pour la Lorraine et 44 % pour la Moselle), devant la retraite (14 %), le RSA (12 %), le chômage (11 %), et les allocations familiales (3 %). Parmi les attributions, on retrouve à peu près les mêmes répartitions, sauf pour les revenus provenant du travail, qui constituent 48 % des attributions, principalement au détriment des retraites (6 % des attributions).

	CCPOM	Moselle	Lorraine	France	
Logement actuel des demandeurs	Locataire du parc social	35 %	40 %	41 %	33 %
	Locataire du parc privé	29 %	23 %	23 %	27 %
	Chez un tiers	20 %	18 %	17 %	19 %
	Propriétaire occupant	7 %	4 %	4 %	4 %
	Logé gratuitement	5 %	5 %	6 %	5 %
	Foyer, sous-location, structure d'hébergement	4 %	8 %	7 %	9 %
	Squat/ sans-abri	0 %	1 %	1 %	2 %
	Autre³⁴	0 %	1 %	1 %	2 %

Source : Numéro Unique 2016

La première raison invoquée par les demandeurs d'un logement social dans la CCPOM est liée à la taille du logement : 15,3 % des demandeurs considèrent que leur logement est trop petit tandis que 3,2 % le jugent trop grand. Le motif suivant est lié à l'inadéquation entre le coût du logement et les revenus du ménage pour 12,2 % des demandeurs. Viennent ensuite l'absence de logement propre (10,6 % des demandes) ainsi que les raisons de santé (9,5 % des demandes). L'ensemble des raisons liées au contexte familial sont mises en avant par 23,6 % des ménages.

³⁴ Autre : camping, caravaning, hôtel, logement de fonction, non saisie, résidence étudiante, RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale).

Raisons invoquées par les ménages en demande d'un logement social :

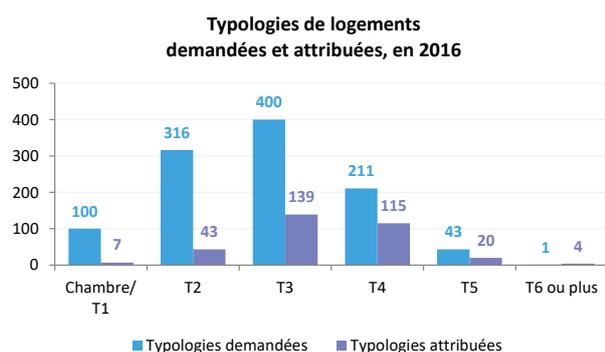
Inadaptation du logement : 35,0 %	Trop petit	15,3 %
	Trop cher	12,2 %
	Non habitable	3,9 %
	Trop grand	3,2 %
	Propriétaire en difficulté	0,4 %
Contexte familial : 23,6 %	Divorce, séparation	8,2 %
	Décohabitation	6,9 %
	Rapprochement famille	3,2 %
	Rapprochement travail	3,1 %
	Futur couple	1,4 %
	Violences familiales	0,6 %
	Regroupement familial	0,3 %
Perte ou absence de logement : 15,5 %	Sans logement propre	10,6 %
	Logement repris	3,5 %
	Procédure d'expulsion	1,2 %
	Démolition	0,1 %
Santé/handicap : 13,1 %	Raisons de santé	9,5 %
	Handicap	3,5 %
Environnement du logement : 7,6 %	Pb environnement/voisinage	6,6 %
	Rapprochement services	0,9 %
Autre : 4,2 %	Autre motif	4,2 %
Contexte professionnel : 1,0 %	Mutation professionnelle	0,7 %
	Assistante maternelle	0,4 %

Source : Numéro Unique 2016

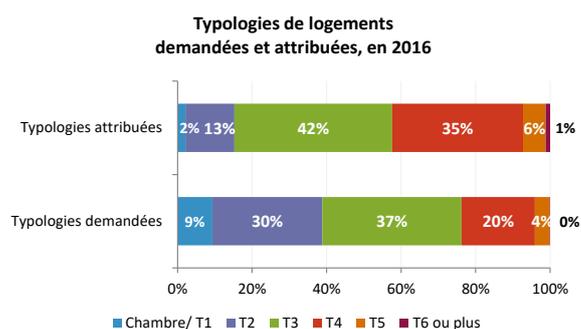
On observe une certaine déconnexion entre les typologies demandées et les logements attribués dans le parc social :

- ◆ 39 % de T1/T2 sont demandés mais seulement 15 % des logements attribués appartiennent à cette typologie : on dénombre 8,3 demandes pour 1 attribution. Ces demandes orientées vers les petites typologies s'articulent avec les évolutions sociétales telles que le vieillissement et l'augmentation des ménages composés de personnes seules.

- ◆ 37 % des demandes concernent des T3 mais 42 % sont attribués, le ratio s'élève à 2,9 demandes pour 1 attribution. Même si les bailleurs prennent la mesure des évolutions sociétales en cours, en produisant davantage de petits logements, le plus gros contingent du parc existant est centré sur les T3/T4 ce qui explique ces ratios d'attributions élevés sur ces typologies.
- ◆ 1 demande sur 2 est satisfaite en ce qui concerne les T5 ou plus.



Source : Numéro Unique 2016



Source : Numéro Unique 2016

SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants **doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.**

Sur la CCPOM, 4 communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Le dernier inventaire SRU (1^{er} janvier 2017) fait état de 316 logements locatifs sociaux manquants sur l'EPCI. 3 communes sont déficitaires : Clouange, Moyeuve-Grande et Rombas.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux, ce qui est le cas de l'agglomération de Metz à laquelle appartient la CCPOM.

Le champ de l'inventaire SRU est différent de celui du RPLS. Il prend en compte les établissements pour personnes âgées ainsi que les résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, et CHRS. Le RPLS recouvre le champ du logement social « classique », dit de « droit commun ». Ceci peut expliquer les écarts constatés sur certaines communes.

Inventaire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017 :

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre l'objectif SRU
Amnéville	4 777	1 588	33,24 %	
Clouange	1 764	260	14,74 %	92
Moyeuve-Grande	3 408	475	13,94 %	206
Rombas	4 368	855	19,57 %	18

Source : Inventaire SRU 2017, DDT 57

Dans le cadre du nouveau PLH, les communes devront retranscrire et respecter au minimum les objectifs triennaux qui leur seront notifiés pour les périodes 2017-2019 et 2020-2022 par le préfet. La loi a fixé l'objectif de rattrapage complet en 2025, qu'il convient également de décliner dans le PLH ainsi que les moyens d'y parvenir.³⁵ La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 introduit par ailleurs, la mise en compatibilité du PLH avec les objectifs SRU, du point de vue quantitatif et qualitatif (nature des logements produits : PLUS, PLAI ou PLS).

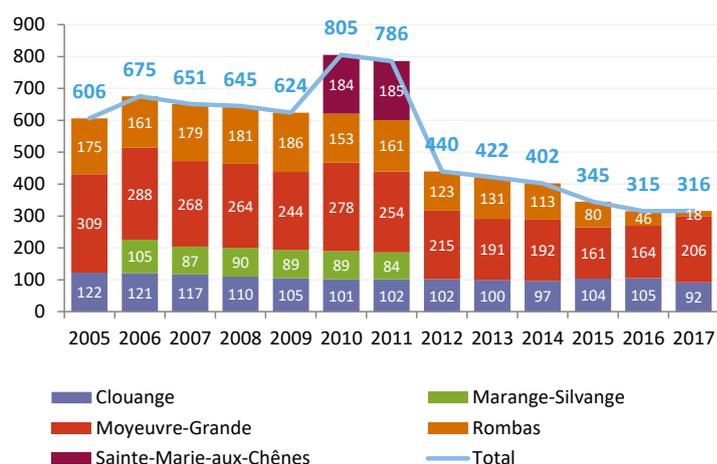
³⁵ Source : Porter à connaissance de l'Etat, août 2017.

Le déficit SRU est en forte baisse par rapport à 2012 (440 logements manquants). Cette réduction du déficit est essentiellement liée aux efforts consentis par la commune de Rombas (123 logements manquants en 2012, 18 en 2016). Le déficit de Moyeuvre-Grande progresse depuis 2015 (54 logements MHT démolis rue Marx Engels en 2016).

A noter que, depuis l'inventaire 2012, les communes de Sainte-Marie-aux-Chênes et Marange-Silvange ne rentrent plus dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Ces deux communes ne font en effet plus partie de l'unité urbaine de Metz, dont le périmètre est tracé par l'Insee. Mais ces communes doivent malgré tout rester vigilantes en continuant à produire du parc social, elles pourraient rebasculer en communes SRU au prochain redécoupage de l'INSEE.

Pour rappel, l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement sur le bilan à mi-parcours du PLH précédent, du 20 décembre 2016, indiquait la nécessité de veiller à la territorialisation de la production de logements sociaux et rappelait le besoin de respecter les objectifs fixés sur les communes soumises à un effort de rattrapage en particulier celle de Clouange pour laquelle aucun programme de logements sociaux n'avait été lancé au cours de la période triennale 2014-2016.

Evolution du déficit SRU depuis 2005



Source : Inventaire SRU, 2005 à 2017, DDT 57



Logements sociaux, Vitry-sur-Orne, AGURAM

Bilan triennal 2014-2016

Au moment de l'élaboration du bilan 2014-2016, l'objectif 2014-2016 est recalculé sur le déficit en début de période et ramené au prorata du nombre d'années de soumission à l'article 55 de la loi SRU durant la période triennale. Les communes de Clouange, Moyeuvre-Grande et Rombas, appartenant à l'agglomération de Metz³⁶ (une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant une commune de plus de 15 000 habitants) qui a connu une décroissance démographique en 2013 et 2014, n'ont pas été soumises SRU sur deux des trois années de la période 2014-2016. L'objectif a donc été divisé par 3 dans le bilan triennal 2014-2016³⁷.

Objectifs triennaux 2014-2016

	Nombre de résidences principales en 2014	Nombre de logements locatifs sociaux en 2014	Part de logements locatifs sociaux en 2014	Nombre de logements locatifs sociaux manquant pour atteindre l'objectif SRU	Objectif triennal 2014-2016	
					Objectif calculé pour 3 ans	Objectif 2014-2016 ramené pour une année de soumission SRU (année 2016)
Clouange	1803	256	14,20 %	104	26	8
Moyeuvre-Grande	3394	517	15,23 %	161	40	13
Rombas	4353	790	18,15 %	80	20	6

Source : Bilan triennal SRU 2014/2016 – DDT 57

Le bilan 2017 portant sur la période 2014-2016 est le premier bilan triennal SRU à contenir un volet qualitatif et à tirer les enseignements des mesures de renforcement portées par la loi de 2013. Pour être réputée avoir répondu à ses obligations triennales, une commune soumise au bilan devra nécessairement avoir satisfait son objectif quantitatif s'agissant du stock de logements sociaux mis en service ou financés sur la période triennal et son objectif qualitatif, s'agissant de la répartition équilibrée du flux de logements sociaux agréés ou conventionnés entre les produits les plus sociaux (PLAI et assimilés) et les produits moins sociaux (PLS). Le non-respect d'une de ces conditions déclenchera sans exception la procédure de carence³⁸.

³⁶ La loi SRU s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement, dans une agglomération ou dans un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. La CCPOM compte plus de 50 000 habitants mais aucune de ses communes n'a plus de 15 000 habitants. L'évolution démographique à prendre en compte est donc celle de l'agglomération de Metz.

³⁷ Instruction du Gouvernement du 23 décembre 2016 relative à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016.

³⁸ Instruction du Gouvernement du 23 décembre 2016 relative à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016.

Bilan quantitatif et qualitatif 2014-2016

Le bilan 2014-2016 montre que les communes de Moyeuivre-Grande et Rombas ont rempli leurs objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs. La commune de Clouange quant à elle ne les a pas atteints puisqu'il lui manque 4 logements sociaux et aucun des logements produits ne relèvent du financement PLAI.

	BILAN QUANTITATIF					BILAN QUALITATIF			BILAN TRIENNAL REALISE
	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2016	Bilan triennal 2014/2016	Taux de réalisation 2014-2016	Objectif quantitatif réalisé	Nombre de logements locatifs sociaux manquants ou excédentaires	% de PLAI ou assimilés	% de PLS ou assimilés	Objectif qualitatif réalisé	
Clouange	250	4	50 %	Non	-4	0 %	0 %	Non	Non
Moyeuivre-Grande	514	13	100 %	Oui	0	30,77 %	0%	Oui	Oui
Rombas	833	6	100 %	Oui	0	33,33 %	0%	Oui	Oui

Source : Bilan triennal SRU 2014/2016 – DDT 57

Objectifs triennaux pour la période 2017-2019 notifiés en fin de bilan triennal 2014-2016

Le bilan triennal 2014-2016 notifie également les objectifs de rattrapage pour la période 2017-2019, d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Ainsi, sur la période 2017-2019, Clouange pour résorber son déficit, devra produire 34 logements avec un minimum de 10 logements PLAI et un maximum de 10 logements PLS. Moyeuivre-Grande devra réaliser 54 logements dont 16 PLAI au minimum et 16 PLS au maximum. Enfin, Rombas devra produire 15 logements avec au minimum 4 PLAI et au maximum 4 PLS.

	Nombre de résidences principales au 01/01/2016	Objectif	OBJECTIF QUANTITATIF			OBJECTIF QUALITATIF	
			Logements manquants ou excédentaires au 01/01/2016	33 % LLS manquants	Objectifs 2017-2019	30 % de PLAI ou assimilés minimum	30 % de PLS ou assimilés maximum
Clouange	1 775	20 %	-105	34	34	10	10
Moyeuivre-Grande	3 390	20 %	-164	54	54	16	16
Rombas	4 398	20 %	-46	15	15	4	4

Source : Bilan triennal SRU 2014/2016 – DDT 57

Incidations de la CCPOM

Afin de répondre à la demande en logements sociaux, la CCPOM souhaite inciter les bailleurs sociaux à produire des logements locatifs en acquisition-amélioration : un travail est actuellement en cours pour modifier le règlement d'intervention d'aide au surcoût foncier.

Sur la période 2012-2017, l'aide au surcoût foncier allouée par la CCPOM a porté sur les opérations suivantes :

Année	Opérateur	Opération	Lieu	Commune	PSLA	PLAI	PLUS	Coût total de l'aide	Démarrage opération Paiement acompte	Achèvement opération Paiement solde
2012	BATIGERE	Construction de 53 logements	Seille Andennes	Marange-Silvange		16	37	132 500 €	66 250 €	66 250 €
2012	MHT	Opération de démolition et de construction d'un collectif	Rue Fabert	Moyeuve-Grande		5	10	37 500 €	18 750 €	
2013	LOGIEST	Construction de 9 pavillons	Pré Vermesson	Montois-la-Montagne		3	6	22 500 €	11 250 €	11 250 €
2013	LOGIEST	Opération de logements à vocation sociale (60 logements)	Rue Charpentier	Rombas		15	45	150 000 €	75 000 €	
2013	LOGIEST	Opération de logements à vocation sociale (4 logements)	Résidences de la Barre	Sainte-Marie-aux-Chênes			4	10 000 €	5 000 €	5 000 €
2014	LOGIEST	13 logements	Rue Charpentier	Rombas	13			32 500 €	16 250 €	
2015	LOGIEST	16 logements	Le Breuil	Sainte-Marie-aux-Chênes		2	14	40 000 €	20 000 €	20 000 €
2015	MOSELIS	Opération de logements à vocation sociale (40 logements)	Place de la Marjottée	Marange-Silvange		10	30	100 000 €	50 000 €	50 000 €
2015	LOGIEST	Opération de logements à vocation sociale (40 logements)	Rue de la Ferme	Amnéville		10	30	100 000 €	50 000 €	50 000 €
2016	BATIGERE	Opération de 36 logements	Rue A. Briand (Seille Andennes)	Marange-Silvange		11	25	113 500 €	56 750 €	
										56 750 €
2017	MHT	Construction de 12 logements en VEFA	Rue Thorez	Moyeuve-Grande		4	8	42 000 €	21 000 €	
2017	LOGIEST	22 logements et 8 pavillons	Rue Shirin EBADI	Marange-Silvange		10	20	70 646 €	35 323 €	
2017	MOSELIS	Construction de 33 logements en VEFA	Avenue de l'Europe	Sainte-Marie-aux-Chênes		8	25	99 000 €	Pas encore versé	Pas encore versé
TOTAL (hors aide non versée pour opération Moselis de Ste Marie-aux-Chênes)					13	86	229	851 146 €		
TOTAL (avec aide non versée pour opération Moselis de Ste Marie-aux-Chênes)					13	94	254	950 146 €		

Source : CCPOM

Le montant cumulé des aides allouées par la CCPOM sur le surcoût foncier pour la période 2012-2017 est de 851 146 € pour la construction de 86 logements PLAI, 229 PLUS et 13 PSLA soit 328 logements. A ces logements s'ajoute une opération de construction de 33 logements en VEFA située dans l'Avenue de l'Europe à Sainte-Marie-aux-Chênes dont l'aide de 99 000 € n'a pas encore été versée ce qui porterait le nombre de logements bénéficiaires de cette aide à 361 logements pour un montant de 950 146 €.

Par ailleurs, le Bureau Communautaire a, lors de sa réunion du 12 mai 2014, pris la décision d'accorder la garantie de la CCPOM pour les emprunts contractés par les bailleurs sociaux dans le cadre de la réalisation d'opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux dans les conditions définies dans un règlement rédigé à cet effet.

Ce dispositif est cumulable avec les autres aides de la CCPOM (aide au surcoût foncier,...).

Afin de partager le risque lié à la garantie, la Communauté de Communes intervient à parité avec la commune sur le territoire de laquelle l'opération est réalisée, dans la limite de 25 % du montant de l'emprunt, en complément de l'intervention du département (50 %).



Logements sociaux Batigère, rue Aristide Briand, Seilles Andennes, à Marange-Silvange



Logements sociaux LOGIEST, rue Shirin Ebadi, Seilles Andennes, à Marange-Silvange, AGURAM



Les évolutions législatives et réglementaires introduites en 2014 à travers la loi de Programmation pour la Ville, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et plus récemment la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, rendent obligatoire la création de la Conférence Intercommunale du Logement (pour les EPCI tenus de disposer d'un PLH) et la définition d'une stratégie communautaire en matière d'attribution des logements sociaux et en faveur de la mixité sociale.

Cette stratégie sera traduite à travers le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) et la Convention Intercommunale d'Attribution introduite par la loi Egalité-et Citoyenneté.

L'élaboration de cette stratégie nécessite une analyse préalable de la demande en logement locatif social en s'appuyant notamment sur l'exploitation du SNE et les réponses territoriales qui y sont aujourd'hui apportées, afin d'identifier les enjeux et les évolutions nécessaires concernant la géographie des attributions.

Il conviendra plus particulièrement, au titre du PPGDLSID, de :

- ◇ veiller à assurer une équité d'accès à un service d'accueil de qualité pour les ménages habitant les communes moins dotées en logement social et ne disposant pas de service d'accueil de proximité,
- ◇ fixer un délai court de réception du demandeur,
- ◇ rechercher un système efficace de gestion partagée de la demande, dans un contexte d'approche des attributions encore très segmentée entre filières et entre organismes, au-delà de la gestion des publics prioritaires.

³⁹ Source : Porter à connaissance de l'Etat, août 2017.

L'essentiel

Constats :

65 % des logements sociaux concentrés sur 2 communes : Amnéville et Rombas.

Plus de ménages modestes qu'aux autres échelles de comparaison mais autant de ménages très modestes : 60 % de ménages éligibles au PLUS (contre 55 à 57 % en France, Moselle et Lorraine), 27 % de ménages éligibles au PLAI. Néanmoins, des disparités fortes entre communes existent.

Des ménages occupant le parc social plus précaires que dans les EPCI voisins (sauf la CA du Val de Fensch) : seulement 28 % de ménages en emploi stable.

1 071 demandes de logement social dont 694 hors mutation.

3,5 demandes de logement social pour une attribution ce qui est plus important qu'à l'échelle régionale.

Un délai d'attente pour obtenir un logement social de 13 mois en moyenne comme en Moselle (12 mois en Lorraine).

Un parc qui attire davantage les demandeurs en couples (38 % des demandeurs) que dans les territoires de comparaison.

3 communes en déficit SRU : Clouange, Moyeuvre-Grande et Rombas.

Enjeux :

Définir les objectifs communaux de production de logements locatifs sociaux en lien avec les obligations quantitatives et qualitatives fixées par les textes récents, pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU notamment.

Orienter les typologies de taille et financière du logement social dans une logique d'adéquation du parc avec les besoins actuels : ainsi, le parc de logements de petite taille (T1-T2) devrait être renforcé pour répondre à la demande actuelle ainsi qu'à la taille des ménages.

Croiser les données sur la structure de la demande en logement social (par typologie), la réalité du parc et celles des attributions. Cet enjeu est à relier aux évolutions socio-démographiques (dessalement des ménages, vieillissement...)

Proposer un parcours résidentiel aux jeunes ménages.

Augmenter la mobilité interne au sein du parc social afin de mieux répondre aux demandes de mutations et d'optimiser l'occupation du parc en termes d'adéquation avec les tailles de ménages.

Respecter les objectifs triennaux 2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025 dans le but d'atteindre le rattrapage complet d'ici à 2025 pour les 3 communes déficitaires. Rester vigilant concernant les communes de Sainte-Marie-aux-Chênes et Marange-Silvange.

Produire des logements sociaux répondant aux objectifs fixés par l'Etat à savoir : 30 % de PLAI au minimum et 70 % de PLUS au maximum.

Elaborer la stratégie intercommunale en matière d'attribution des logements sociaux.

Poursuivre les démarches de structuration des équilibres de peuplement au sein du parc social et des attributions : tirer des conclusions sur les secteurs de développement préférentiels des nouvelles opérations LLS, en fonction des équilibres territoriaux (y compris en matière de répartition des typologies de produits PLAI / PLUS).



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LE PARC PRIVE

- ◇ Caractéristiques du parc privé
- ◇ Parc privé potentiellement indigne
- ◇ Dispositifs d'aides
- ◇ Copropriétés
- ◇ Prix des loyers

CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE

Selon l'INSEE, en 2014, plus de 8 ménages de la CCPOM sur 10 vivent au sein du parc privé. 64 % de des ménages, soit 14 543 ménages occupent un logement dans le parc en propriété tandis que 20,4 % sont locataires du parc privé (4 621 ménages). Ces valeurs sont corroborées par les données Filocom 2015 qui indiquent que 63 % des ménages sont propriétaires, 22 % sont locataires du parc privé et 14 % sont locataires du parc social.

Selon Filocom 2015, on observe des différences notables selon les communes :

- ◇ Clouange et Rombas sont caractérisées par la place importante du parc locatif privé qui représente respectivement 34 et 31 % de leur parc de logements.
- ◇ Pierrevillers, Moyeuve-Petite, Bronvaux et Roncourt comptent presque exclusivement du parc en accession avec respectivement 82 %, 80 %, 80 % et 79 % de résidences principales occupées par des propriétaires.
- ◇ A Amnéville, le parc locatif privé est moins représenté (17 %), au profit du logement social (31 %).
- ◇ Marange-Silvange, Rosselange et Vitry-sur-Orne proposent un parc locatif relativement équilibré entre privé et social (13 % de logement social et 11 % de logement locatif privé pour Marange-Silvange, 14 % et 20 % pour Rosselange, 12 % et 18 % pour Vitry-sur-Orne). Les logements en accession représentent 64 à 75 % des résidences principales.
- ◇ Les 3 autres communes de Montois-la-Montagne, Moyeuve-Grande, Sainte-Marie-aux-Chênes) se caractérisent par un parc privé composé d'environ 67 à 77 % de logements occupés par des propriétaires, 18 à 24 % de locatif privé et 2 à 7 % de logement social.

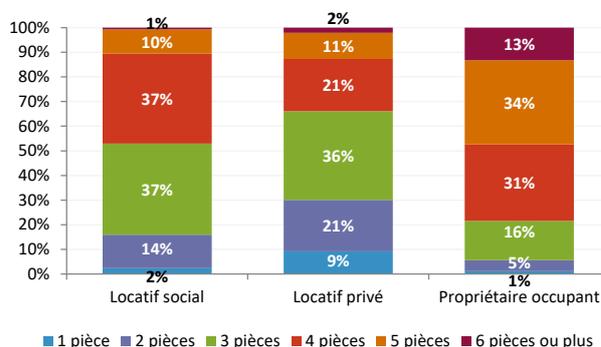
Plus des ¾ du parc de logements en propriété occupante sont des grands logements (78 % de 4 pièces ou plus) tandis que 77 % des ménages propriétaires sont constitués d'une à 3 personnes (60 % de ménages d'une à 2 personnes).

Les communes de Clouange, Rosselange, Rombas, Moyeuve-Grande et Moyeuve-Petite comptent la plus forte part de petits ménages parmi les

propriétaires occupants avec respectivement 66 %, 64 %, 63 %, 62 % et 62 %.

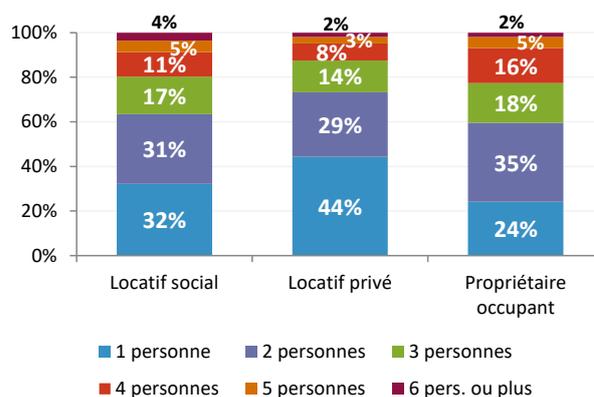
On observe une différence notable entre la répartition des tailles de ménages au sein du parc locatif privé et celle de l'accession. En effet, on dénombre nettement plus de petits ménages dans le parc locatif privé, avec notamment 44 % de ménages d'une personne. Cela s'explique par les typologies plus petites qu'offre le parc locatif privé (66 % de T1/T2/T3 dans le locatif privé contre 22 % dans le parc de propriété occupante).

Taille des logements selon les principaux statuts d'occupation de la CCPOM en 2015



Source : Filocom 2015

Taille des ménages selon les statuts d'occupation, au sein de la CCPOM, en 2015

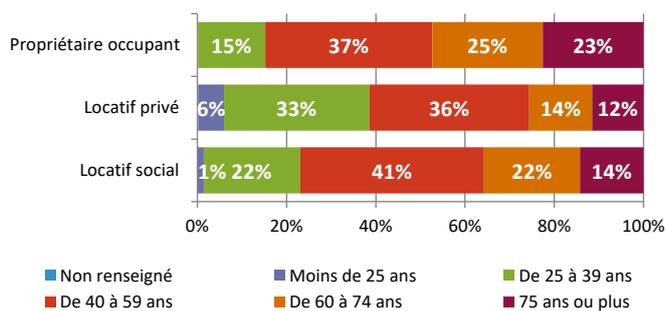


Source : Filocom 2015

Par ailleurs, l'analyse des statuts d'occupation selon l'âge des ménages montre que les jeunes ménages (moins de 40 ans) sont nettement plus représentés dans le parc locatif privé. En effet, les moins de 40 ans y représentent 39 % contre 23 % dans le parc social et 15 % parmi les propriétaires occupants.

Près de la moitié des propriétaires occupants sont des personnes âgées (47 % de plus de 60 ans), près d'un quart des ménages ayant d'ailleurs plus de 75 ans. Ces ménages âgés, vivant généralement seuls ou en couple, occupent probablement de grands logements car le parc n'est constitué que de 23 % de logements d'une à 3 pièces.

Statuts des ménages en fonction de leur âge, sur la CCPOM, en 2015



Source : Filocom 2015



Grand Rue, Moyeuvre-Petite, AGURAM

PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

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

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

Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du revenu disponible par UC médian métropolitain soit environ 1 030 € par UC et par mois en 2014.

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

- ◇ de catégorie cadastrale 6⁴⁰, occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté,
- ◇ et de catégories cadastrales 7⁴¹ et 8⁴², occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Au sein de la CCPOM, le PPPI est en légère baisse puisqu'il représente 908 logements en 2013 contre 960 en 2011 soit 4,6 % du parc privé (locatif et accession).

Plus de la moitié du PPPI concerne le parc locatif privé (55 %) contre 42 % pour le parc de propriété occupante.

2 151 personnes vivent au sein du PPPI : 891 dans le parc de propriété occupante, 1 219 dans le parc locatif privé.

81 % des logements du PPPI datent d'avant 1949.

247 logements du PPPI sont situés au sein d'une copropriété dont 196 dans des copropriétés de moins de 20 logements et 51 dans des copropriétés de 20 à 200 logements. Parmi ces 247 logements, 54 relèvent des catégories cadastrales

7 ou 8 et sont tous des logements appartenant à des copropriétés de moins de 20 logements.

36 % du PPPI concerne des logements individuels soit 331 logements dont 236 en propriété occupante.

Toutes les tailles de logements sont concernées, toutefois les petits logements sont surreprésentés : en effet, bien que les logements privés de moins de 55 m² ne représentent que 11 % du parc, ils constituent 28 % du PPPI. Il en va de même pour les logements de 55 à 75 m² qui représentent 22 % du parc privé contre 1/3 du PPPI. A contrario, les grands logements, de 95 m² ou plus représentent 37 % du parc privé mais seulement 16 % du PPPI.

345 logements du PPPI sont occupés par des ménages âgés de plus de 60 ans soit 38 % du PPPI. Parmi ces ménages, 210 à 220 d'entre eux sont propriétaires occupants soit environ 24 % du PPPI.

Le PPPI est occupé par 40 % de ménages isolés (365 ménages dont 183 dans le parc locatif), 54 % de ménages de 2 à 5 personnes (soit 491 ménages) et 6 % de ménages de plus de 5 personnes (52 ménages). Parmi les 365 ménages isolés du PPPI, 60 à 70 occupent un logement de catégories 7 ou 8.

657 ménages occupent un logement du PPPI de catégorie cadastrale 6, soit 1 601 personnes et disposent de revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté (700 € environ). 251 ménages occupent un logement du PPPI classé 7 ou 8 et disposent d'un revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté (1 545 €), soit 551 personnes.

⁴⁰ Catégorie cadastrale 6 : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens ».

⁴¹ Catégorie cadastrale 7 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène ».

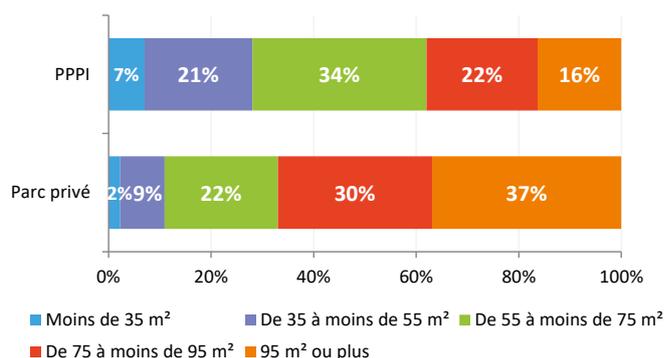
⁴² Catégorie cadastrale 8 : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

Le noyau dur⁴³ du PPPI est constitué de 51 logements (dont 22 à Rosselange) dont 33 locatifs, ce qui concerne 113 personnes. 48 logements du noyau dur datent d'avant 1949 dont 21 à Rosselange. 15 logements du noyau dur du PPPI sont individuels.

16 logements appartenant à une copropriété de moins de 20 logements appartiennent au noyau dur.

26 ménages du noyau dur ont entre 26 et 59 ans et 20 à 30 ménages ont plus de 60 ans.

Taille des logements du PPPI et du parc privé, au sein de la CCPOM



Source : Filocom 2015, PPPI 2013

Caractéristiques du Parc Privé Potentiellement Indigne des communes de la CCPOM en 2013

	Nombre de logements privés potentiellement indignes	Statuts d'occupation du PPPI			Population vivant dans le PPPI	Logements construits avant 1949	Nombre de logements individuels	Age de la personne référente du ménage du PPPI		Nombre total de logements du PPPI au sein d'une copropriété
		Propriété occupante	Locatif privé	Autre				< 25 ans	> 60 ans	
CC du Pays Orne Moselle	908	384	498	26	2151,5	740	331	34	345	247
Amnéville	53	11 à 19	38	Moins de 11	113	42	11 à 19	Moins de 11	11 à 19	21
Bronvaux	Moins de 11	Moins de 11	0	0	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	0	Moins de 11	0
Clouange	27	11 à 19	14	Moins de 11	57	12	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	12
Marange-Silvange	32	20 à 29	Moins de 11	Moins de 11	67,5	23	25	0	20 à 29	Moins de 11
Montois-la-Montagne	19	Moins de 11	11 à 19	0	48	15	Moins de 11	0	Moins de 11	Moins de 11
Moyeuve-Grande	288	90 à 99	191	Moins de 11	710,5	253	100	11 à 19	80 à 89	74
Moyeuve-Petite	Moins de 11	Moins de 11	0	0	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	0	Moins de 11	0
Pierrevillers	16	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	45	15	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11
Rombas	205	70 à 79	125	Moins de 11	527,5	147	33	Moins de 11	80 à 89	74
Roncourt	11 à 19	11 à 19	Moins de 11	0	26	Moins de 11	Moins de 11	0	Moins de 11	Moins de 11
Rosselange	165	98	60 à 69	Moins de 11	380	154	86	Moins de 11	84	33
Sainte-Marie-aux-Chênes	45	20 à 29	20	Moins de 11	86	38	21	0	20 à 29	11 à 19
Vitry-sur-Orne	39	11 à 19	20	Moins de 11	79	30	17	0	11 à 19	Moins de 11

⁴³ Noyau dur : Logements de catégories cadastrales 7 ou 8, occupés par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté Filocom, ce qui représente un niveau d'alerte supplémentaire.

DISPOSITIFS D'AIDES

Dans le cadre de sa compétence en matière de politique du logement, la CCPOM mène depuis de nombreuses années des actions dans ce domaine. Pour ce qui concerne spécifiquement la valorisation du parc de logements anciens, elle s'est engagée dans différents dispositifs opérationnels qui témoignent de sa volonté d'agir⁴⁴:

◇ **Le Programme d'Intérêt Général (PIG)** pour l'amélioration de l'habitat 2008-2010 poursuivi par le PIG « Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » de 2011 à 2016 et par un protocole « Habiter Mieux » qui a pris fin le 31 décembre 2017.

Il est à noter que la CCPOM a souhaité mettre en place, dans le cadre de la convention établissant le PIG, des financements complémentaires aux aides de l'ANAH :

- ◆ en finançant à hauteur de 5 % les dossiers de propriétaires bailleurs faisant l'objet d'un conventionnement social,
- ◆ en accordant une aide supplémentaire de 5 % aux propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux subventionnés par l'ANAH,
- ◆ en octroyant une aide supplémentaire de 10 % pour les propriétaires occupants modestes de plus de 60 ans réalisant des travaux subventionnés par l'ANAH,
- ◆ en allouant une prime de 500 € pour les propriétaires occupants modestes réalisant des travaux financés par l'ANAH et bénéficiant de l'ASE⁴⁵.

Ces programmes ont connu un vif succès auprès de la population. Un bilan établi par l'opérateur à la fin 2016 permettait de constater que plus de 700 ménages avaient été conseillés pendant la durée de ces programmes. 357 propriétaires occupants modestes avaient engagé des travaux de réhabilitation pour un montant de travaux de plus de 5,2 millions d'euros qui ont ouvert droit à plus de 2,72 millions d'euros de subventions de la part de l'ANAH et de la CCPOM. En comptant les logements appartenant à des propriétaires bailleurs, ce sont 381 logements qui ont été réhabilités pendant la durée du PIG pour un montant total de 6,7 millions d'euros de travaux et un total de 3,2 millions d'euros de subventions.



Parc ancien de Froidcul, Moyeuve-Grande, AGURAM

Bilan du PIG 2012-2017

Année	Nombre de dossiers	Nombre de FART	Total		ANAH		CCPOM		Région	
			PIG	FART	PIG	FART	PIG	FART	PIG	FART
2012	21	8	61 034,83 €	20 800,00 €	45 898,91 €	16 800,00 €	7 567,96 €	2 000,00 €	7 567,96 €	2 000,00 €
2013	38	18	166 408,00 €	46 800,00 €	129 829,00 €	37 800,00 €	18 289,50 €	4 500,00 €	18 289,50 €	4 500,00 €
2014	54	34	541 187,23 €	126 870,00 €	474 832,00 €	190 870,00 €	33 402,62 €	8 500,00 €	33 402,62 €	8 500,00 €
2015	70	52	507 224,92 €	198 435,00 €	426 973,00 €	172 435,00 €	40 126,96 €	13 000,00 €	40 126,96 €	13 000,00 €
2016	88	60	660 418,07 €	187 532,00 €	598 254,00 €	156 532,00 €	31 082,04 €	15 500,00 €	31 082,04 €	15 500,00 €
2017	48	33	437 145,33 €	81 532,00 €	390 503,00 €	66 532,00 €	23 864,67 €	8 250,00 €	27 777,67 €	6 750,00 €
Total cumulé 2012-2017	319	205	2 373 418,38 €	661 969,00 €	2 066 289,91 €	640 969,00 €	154 333,75 €	51 750,00 €	158 246,75 €	50 250,00 €

⁴⁴ Source : Convention OPAH CCPOM Période 2018-2020.

⁴⁵ Aide de Solidarité Énergétique.

- ◇ **L'opération ravalement de façades** de la CCPOM débutée dès 2005, poursuivie sur toute la période du PIG, opération recalibrée en 2015 sur les secteurs à enjeux de la CCPOM (cœurs de village, pôles de centralité, cités de l'industrie, portes d'entrée du territoire, voies circulantes, bâtiments les plus anciens et les plus énergivores). Cette opération a été financée par la CCPOM avec un cofinancement par le conseil régional avec ses propres critères d'intervention (en 2012 et 2013). Cette opération a été un succès avec 186 dossiers retenus entre 2012 et 2017 pour 140 subventions soit 147 078 € d'aides versées par la CCPOM.



Cité Saint Henri, Rosselange, AGURAM

Bilan des aides ravalement de façades 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2012-2017
Demandes déposées	62	81	62	76	71	59	411
Dossiers éligibles	34	37	52	32	15	16	186
Subventions versées	31	14	39	32	14	10	140
Aides versées (CCPOM)	27 568,48 €	13 364,00 €	64 482,76 €	51 288,74 €	13 534,50 €	8 840,00 €	179 078,48 €
Aides Région Lorraine	27 568,48 €	13 364,00 €	0 €	0 €	0 €	0 €	40 932,48 €
Total aides versées	55 136,96 €	26 728,00 €	64 482,76 €	51 288,74 €	13 534,50 €	8 840,00 €	220 010,96 €
Montant de travaux HT générés	103 400,13 €	161 142,75 €	291 475,28	293 252,58	191 642,76 €	78 044,27 €	1 118 957,77 €

- ◇ **L'aide à la rénovation thermique** mise en place en 2012 vise les travaux d'isolation extérieure et d'isolation des combles perdus en complément du dispositif mis en place dans le cadre du PIG. Ce dispositif monte en puissance régulièrement puisqu'il a concerné 3 dossiers en 2012, 8 en 2013, 20 en 2014, 25 en 2015, 33 en 2016 et 41 en 2017.

Bilan des aides à l'isolation thermique 2012-2017

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2012-2017
Isolation thermique par l'extérieur	Nombre de dossiers	3	5	12	19	22	23	84
	Subventions accordées	2 833,00 €	5600	13 347,70 €	20 287,00 €	25 676,00 €	26 952,00 €	94 695,70 €
Isolation des combles	Nombre de dossiers	0	3	8	6	11	18	46
	Subventions accordées	0,00 €	1500	2 771,65 €	2 602,00 €	4 936,00 €	7 292,49 €	19 102,14 €
Total	Nombre de dossiers	3	8	18	26	33	41	129
	Subventions accordées	2 833,00 €	7 100,00 €	16 119,35 €	22 889,00 €	30 612,00 €	34 244,49 €	113 797,84 €

Les différents programmes arrivant à leur terme à la fin de l'année 2017, la CCPOM a souhaité prolonger cette dynamique et a lancé en 2017 une étude pré-opérationnelle OPAH avec un volet spécifique sur la vacance des logements et un volet de repérage de copropriétés dégradées ou fragiles.

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle rendue en juillet 2017 ont permis de justifier la mise en place d'une nouvelle opération type OPAH pour la période 2018-2020.

Le but de cette nouvelle démarche est de traiter les délaissés des précédentes opérations en spécialisant les outils d'intervention et en renforçant l'action auprès des propriétaires les plus modestes et des copropriétés fragiles.

Convention OPAH⁴⁶

L'ensemble des 13 communes de la CCPOM est concerné par l'opération.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- ◇ **logements locatifs** : logements indignes et très dégradés, logements peu ou moyennement dégradés pour des projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques ;
- ◇ **logements occupés par leur propriétaire** : résorption de la précarité énergétique, résorption de l'insalubrité et de l'indignité, adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

5 objectifs opérationnels ont été retenus :

- ◇ lutter contre l'habitat indigne ou indécent : sur la durée de l'opération, l'OPAH prévoit de traiter 36 logements présentant des signes de non-décence, d'indignité ou d'insalubrité (6 propriétaires occupants, 30 propriétaires bailleurs). La CCPOM a décidé d'accompagner ces projets par une aide complémentaire à l'aide de l'ANAH, à hauteur de 5 % de la dépense subventionnable.
- ◇ lutter contre la précarité énergétique : Il est prévu de repérer 150 logements par an nécessitant une intervention, durant 3 ans, et d'en rénover 82 par an (dont 42 propriétaires occupants, 15 locatifs et 25 en copropriétés fragiles).
- ◇ adapter les logements au handicap et au vieillissement : aider 20 propriétaires occupants modestes (GIR 1 à 6) par an réalisant des travaux d'adaptation de leur logement. Les subventions ANAH seront donc majorées grâce à des abondements de la CCPOM (5 % de la dépense subventionnable).
- ◇ surveiller et accompagner les copropriétés : actions d'information, de sensibilisation des syndics et / ou conseils syndicaux des copropriétés, si besoin accompagnement dans une démarche de redressement voire dans des démarches de travaux de rénovation énergétique.
- ◇ préserver et valoriser le patrimoine et renforcer les actions d'accompagnement.

Par ailleurs, une attention particulière sera apportée au conventionnement des logements afin de freiner l'envol des loyers et d'offrir à la population des logements en bon état à loyer

abordable. Les subventions accordées par l'ANAH pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement seront majorées par un abondement de la CCPOM à hauteur de 5 % de la dépense subventionnable.

Pour conclure, l'objectif est de traiter 306 logements en 3 ans dont :

- ◇ 186 occupés par leur propriétaire,
- ◇ 45 logements locatifs qualifiés d'énergivores, indignes, très dégradés ou insalubres au sens de l'ANAH, et appartenant à des bailleurs privés,
- ◇ 75 lots en copropriétés fragiles.



Copropriétés à Moyeuivre-Petite

⁴⁶ Source : Convention OPAH CCPOM Période 2018-2020.

COPROPRIETES

L'étude pré-opérationnelle OPAH ⁴⁷ a permis d'identifier environ 1 048 copropriétés (Filocom 2013). 90 % ont moins de 11 logements. Plus de la moitié a été construite avant 1949 et 19 % entre 1949 et 1975. 173 copropriétés sont classées C (potentiellement vulnérables) et 190 classées D (potentiellement fragiles). Il est à noter que, entre 2011 et 2013, le nombre de copropriétés classées D a diminué de 6 %.

Les 190 copropriétés potentiellement fragiles se concentrent principalement sur les communes de Moyeuve-Grande et Rombas. Elles sont constituées de propriétaires occupants pour plus de la moitié d'entre elles. 9 copropriétés potentiellement fragiles de moyenne et grande taille ont été repérées :

- ◇ 5 à Rombas dont une copropriété de 67 logements (copropriété Les Corvées 1), les autres comptant 24 à 25 logements,
- ◇ 2 à Moyeuve-Grande de 12 à 25 logements,
- ◇ 1 à Clouange de 26 à 50 logements
- ◇ 1 à Pierrevillers de 12 à 25 logements.

L'étude a permis également de mettre en évidence les particularités de la cité Leclerc à Rombas, composée de 11 immeubles de construction similaire regroupant 8 monopropriétés et 2 copropriétés pour un total de 203 logements.

La copropriété de la Paix à Rombas, composée de 25 logements et de 5 commerces en centre-ville, s'engageant dans une démarche de travaux, a bénéficié d'un accompagnement expérimental dans le cadre du nouveau dispositif « copropriétés fragiles » mis en place par l'ANAH en octobre 2016.

Ainsi, le volet copropriétés de la convention OPAH indique que :

- ◇ l'ANAH prévoit une aide pour 25 lots, à hauteur de 93 750 € (25 % d'un plafond de travaux de 15 000 € HT par lot d'habitation) et 37 500 € de prime « Habiter Mieux » par an.
- ◇ parallèlement à la mise en place de l'AMO collective « Habiter Mieux », la CCPOM prendra en charge cet accompagnement dans la limite de 25 lots par an.



Maisons de Cité, Amnéville : un programme de revente par les bailleurs sociaux est en cours, engendrant la création de petites copropriétés, AGURAM

⁴⁷ Convention OPAH CCPOM, Période 2018-2020 et étude pré-opérationnelle d'OPAH, CALM, 7 avril 2017

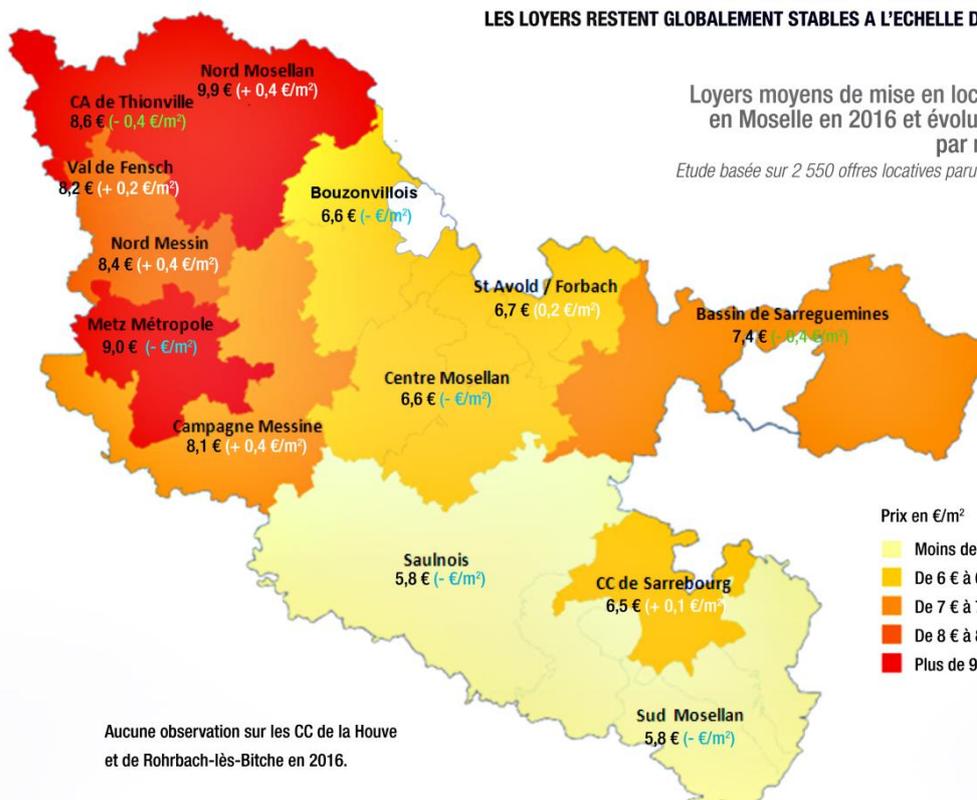
PRIX DES LOYERS

Selon l'Observatoire des loyers de l'ADIL 57, les loyers moyens de mise en location sur le Nord Messin dont fait partie la CCPOM, s'élèvent à 8,4 €/m² en 2016 soit une hausse de 0,4 €/m² par

rapport à 2015 (observation basée sur 81 annonces publiées par la FNAIM). Selon cet observatoire, le loyer moyen s'élève à 556 € pour une surface de 66,2 m² en moyenne.

CARTE DES LOYERS

LES LOYERS RESTENT GLOBALEMENT STABLES A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT



BASSINS FNAIM	Nombre d'annonces	LOYER (en €)	SURFACE HABITABLE (en m ²)	Loyer moyen (€/m ²)
Metz Métropole	1525	526 €	58,1	9,0 €
St Avold / Forbach	220	457 €	67,8	6,7 €
CA de Thionville	171	635 €	73,6	8,6 €
CC de Sarrebourg	165	455 €	69,9	6,5 €
Bassin de Sarreguemines	145	459 €	62,1	7,4 €
Nord Messin	81	556 €	66,2	8,4 €
Saulnois / Sud Mosellan	59	517 €	89,5	5,8 €
Campagne messine	54	676 €	83,2	8,1 €
Val de Fensch	45	448 €	54,3	8,2 €
Centre Mosellan	43	444 €	66,9	6,6 €
Nord Mosellan	42	718 €	72,2	9,9 €
MOSELLE	2550	523 €	62,8	8,3 €

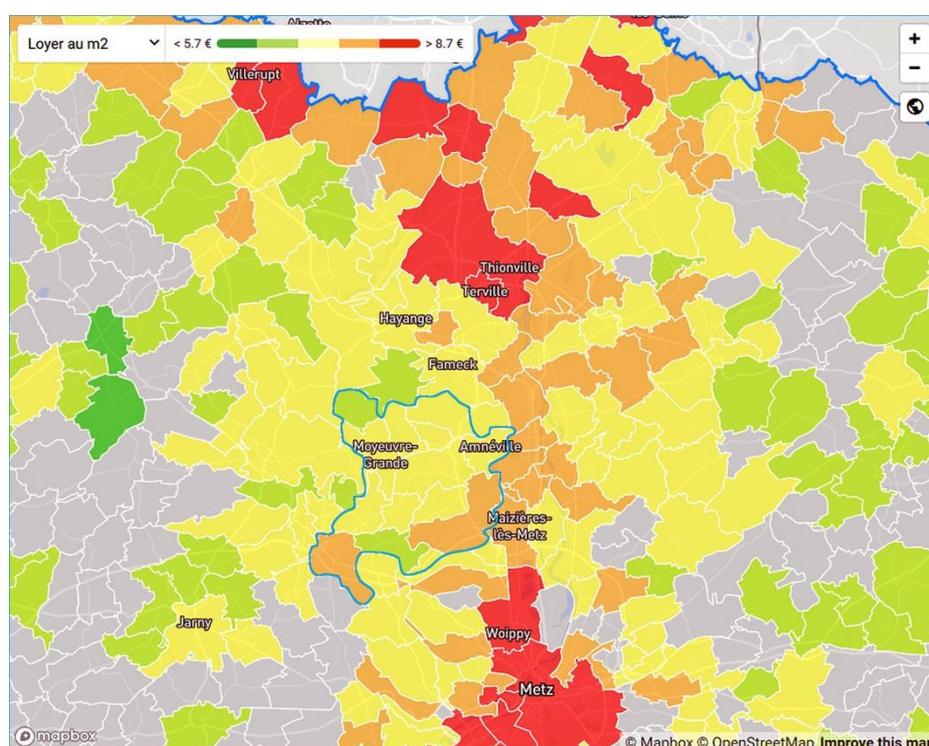
Source : ADIL 57

Selon Meilleursagents.com, au 1er février 2018, les loyers moyens (toutes typologies confondues) se situent dans une fourchette de 6,5 à 7,9 €/m².

Détail des loyers au 1^{er} février 2018 (€/m²) sur les communes de la CCPOM selon meilleursagents.com :

	Loyer mensuel / m ² moyen	Fourchette	Indice de confiance ⁴⁸
Amnéville	7,6 €/m ²	De 5,7 à 9,1 €/m ²	*
Bronvaux	7,4 €/m ²	De 5,6 à 8,9 €/m ²	*
Clouange	7,6 €/m ²	De 5,7 à 9,1 €/m ²	*
Marange-Silvange	7,9 €/m ²	De 6,0 à 9,5 €/m ²	*
Montois-la-Montagne	7,0 €/m ²	De 5,2 à 8,4 €/m ²	*
Moyeuvre-Grande	7,5 €/m ²	De 5,6 à 9,0 €/m ²	*
Moyeuvre-Petite	6,5 €/m ²	De 4,9 à 7,8 €/m ²	*
Pierrevillers	7,3 €/m ²	De 5,5 à 8,8 €/m ²	*
Rombas	7,0 €/m ²	De 5,2 à 8,4 €/m ²	***
Roncourt	6,5 €/m ²	De 4,9 à 7,8 €/m ²	*
Rosselange	7,3 €/m ²	De 5,5 à 8,8 €/m ²	*
Sainte-Marie-aux-Chênes	7,9 €/m ²	De 6,0 à 9,5 €/m ²	***
Vitry-sur-Orne	7,1 €/m ²	De 5,3 à 8,5 €/m ²	*

Cartographie des loyers au m² au 1^{er} février 2018



Source : meilleursagents.com, consulté le 26 février 2018

⁴⁸ MeilleursAgents.com affiche un indice de confiance en complément de ses estimations de loyers. Le niveau de l'indice va du plus prudent (1 : confiance faible) au plus élevé (5 : confiance élevée). Plus Meilleursagents dispose d'informations, plus l'indice de confiance sera élevé.

L'observatoire des marchés locatifs privés de CLAMEUR⁴⁹, indique que pour la CCPOM, le loyer de marché moyen en 2017 s'élève à 8,6 €/m²⁵⁰ et connaît une hausse de 6,0 % par rapport à 2016 et une évolution annuelle de 2,2 % entre 2000 et 2017 contre 2,0 pour la France, 2,1 % pour la Moselle et 2,4 % pour la Lorraine.

La surface habitable moyenne des logements est de 66,4 m² et la durée moyenne d'occupation s'élève à 37,6 mois (3,1 ans).

Loyers de marché 2016

Ville, regroupement de communes et pays	Loyers 2016 en €/m ² (variation 2016 en %)					
	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
CCPOM hors ville siège	13,4 (-0,8)	8,7 (-5,7)	7,8 (-1,6)	7,4 (-1,0)	6,4 (-6,9)	8,0 (-3,0)
CCPOM	13,8 (-5,6)	8,4 (-1,6)	7,8 (0,1)	7,4 (-1,0)	7,1 (-3,8)	8,2 (-1,3)

Source : clameur.fr, consulté le 26 février 2018

L'Etude pré-opérationnelle OPAH, réalisée par le CALM en 2017, a montré, à l'issue d'entretiens avec les professionnels de l'immobilier et après analyse des annonces immobilières, que les niveaux de loyers constatés étaient évalués entre 6 et 12 €/m², avec une moyenne de l'ordre de 9 €/m² :

- ◇ Studio et F1 de 26 à 35 m², de 9 à 12 €/m², soit en moyenne 11 €/m² pour un F1 de 30 m² ;
- ◇ F2 de 36 à 57 m², de 7 à 12 €/m², soit en moyenne 10 €/m² pour un F2 de 45 m² ;
- ◇ F3 de 50 à 72 m², de 7 à 11 €/m², soit en moyenne 8 €/m² pour un F3 de 63 m² ;
- ◇ F4 et +, supérieur à 68 m², de 6 à 11 €/m², soit en moyenne 8 €/m² pour un logement de 88 m².

⁴⁹ CLAMEUR, acronyme de Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux, est une association régie par la loi du 1er juillet 1901.

⁵⁰ Coefficient de représentativité de l'ordre d'un bail sur 9.

L'essentiel

Constats :

76 habitants sur 100 vivent dans le parc privé : 56 sont propriétaires, 20 sont locataires.

Davantage de propriétaires à Bronvaux et Pierrevillers (75 % des ménages).

Clouange, Rosselange, Rombas, Moyeuve-Grande, Moyeuve-Petite comptent la part la plus forte de petits ménages propriétaires occupants (> 60 %) ce qui s'explique par le vieillissement des ménages.

39 % des ménages vivant dans le parc locatif privé ont moins de 40 ans contre 23 % dans le parc social et 15 % dans le parc en accession.

48 % de propriétaires occupants âgés ont plus de 60 ans, près d'¼ sont âgés de plus de 75 ans.

908 logements au sein du parc potentiellement indigne soit 4,6 % du parc privé. 51 logements constituent le noyau dur.

247 logements potentiellement indignes au sein de copropriétés.

Une surreprésentation des petits logements (moins de 55 m²) dans le PPPI (11 % du parc mais 28 % du PPPI).

38 % des ménages occupant le PPPI sont âgés de plus de 60 ans, 40 % des ménages sont isolés.

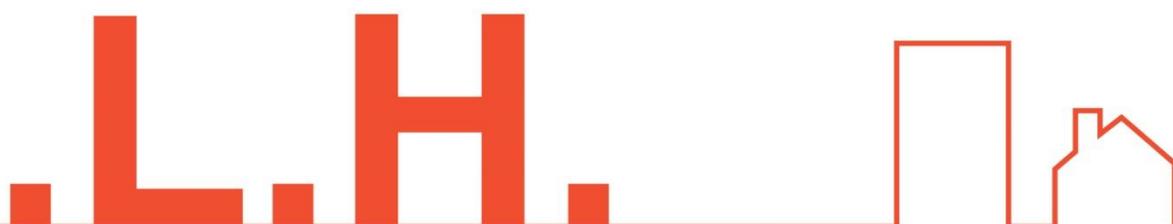
Prix des loyers dans le parc privé locatif : de l'ordre de 8 à 9 €/m².

Enjeux :

Des efforts à poursuivre afin de requalifier le parc ancien dégradé, énergivore et/ou indigne.

Accompagner les ménages âgés pour l'adaptation de leur logement à la perte de mobilité.

Engager un dispositif de suivi des copropriétés et valuer le lancement d'un programme opérationnel sur les copropriétés fragiles.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

MARCHE DE L'ACCESSION

- ◇ Marché de l'ancien
- ◇ Un marché immobilier accessible aux jeunes ménages
- ◇ Mise en vente de logements neufs
- ◇ Production de logements neufs
- ◇ Perspectives de développement
- ◇ Prix des terrains

MARCHE DE L'ANCIEN

Prix observés entre 2000 et 2016

Prix moyens des appartements et maisons entre 2000 et 2016

	Appartements			Maisons	
	Prix au m ² entre 2000 et 2016	Prix moyen entre 2000 et 2016	Nombre de transactions renseignées	Prix moyen entre 2000 et 2016	Nombre de transactions renseignées
Vallée	1 169 €/m ²	85 391 €	473	123 019 €	757
Plateau	1 363 €/m ²	98 683 €	234	150 559 €	504
Coteaux	1 391 €/m ²	101 618 €	932	168 242 €	1 131
CCPOM	1 323 €/m²	96 516 €	1639	150 205 €	2 392

Source : PERVAL 2000-2016

Prix moyens des appartements et maisons entre 2010 et 2016

	Appartements			Maisons	
	Prix au m ² entre 2010 et 2016	Prix moyen entre 2010 et 2016	Nombre de transactions renseignées	Prix moyen entre 2010 et 2016	Nombre de transactions renseignées
Vallée	1 251 €/m ²	91 749 €	231	123 821 €	345
Plateau	1 257 €/m ²	96 016 €	70	162 447 €	172
Coteaux	1 305 €/m ²	107 328 €	446	176 906 €	503
CCPOM	1 388 €/m²	101 451 €	747	156 513 €	1 020

Source : PERVAL 2010-2016

Prix moyens des appartements et maisons en 2016

	Appartements			Maisons	
	Prix au m ² en 2016	Prix moyen en 2016	Nombre de transactions renseignées	Prix moyen en 2016	Nombre de transactions renseignées
Vallée	1 055 €/m ²	76 880 €	29	126 091 €	43
Plateau	1 117 €/m ²	78 964 €	7	158 853 €	25
Coteaux	1 318 €/m ²	93 483 €	61	176 688 €	98
CCPOM	1 189 €/m²	87 471 €	97	160 895 €	166

Source : PERVAL 2016

Les prix des appartements connaissent une légère baisse depuis 2013, passant de 1 486 €/m² en 2013 à 1 189 €/m² en 2016.

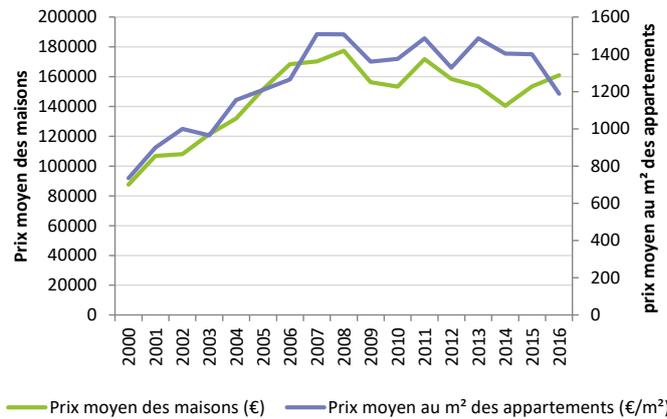
A contrario, les maisons, connaissent plutôt une légère hausse sur la période récente (160 895 € en 2016 contre 153 540 € en 2013).

De manière générale, les prix observés sont compatibles avec les ressources des jeunes ménages susceptibles d'accéder à la propriété.

Les biens les plus accessibles dans l'individuel sont les maisons des années 1850 à 1970, situées dans la vallée. Les biens les plus coûteux datent de la période 2001-2010.

Les biens d'avant 1850, au caractère patrimonial plus marqué, présentent des prix légèrement supérieurs, équivalents à ceux de la période 1948-1970.

Evolution du prix des maisons et appartements dans la CCPOM, depuis 2000



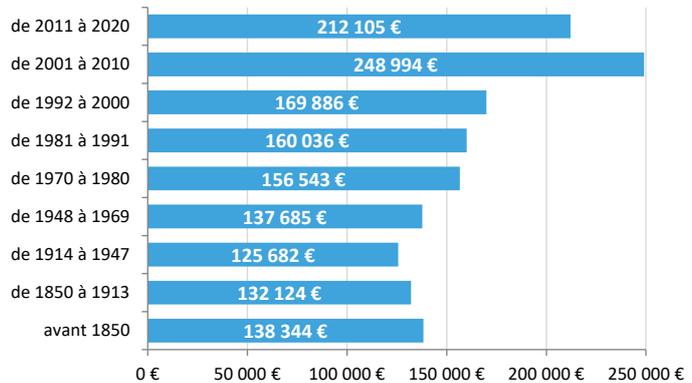
Source : PERVAL 2000-2016

Profil des acquéreurs

L'observation du profil des acquéreurs d'un logement sur la CCPOM depuis 2000, via l'exploitation du fichier PERVAL, montre que la majorité est âgée de moins de 40 ans (66 % pour les acquéreurs de maisons, 63 % pour les appartements), de classe moyenne (47 % d'ouvriers ou d'employés, environ 30 % de cadres moyens).

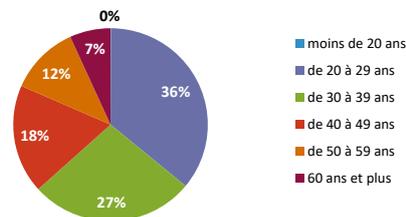
C'est dans la Vallée (Clouange, Moyeuve-Grande, Moyeuve-Petite, Rosselange et Vitry-sur-Orne), secteur le plus accessible, que l'on trouve la moyenne d'âge la plus faible : 67 % des acquéreurs d'appartements et 68 % des acquéreurs de maisons ont moins de 40 ans (contre 59 % pour les acquéreurs d'appartements et 65 % pour les maisons sur le Plateau et 62 % et 65 % respectivement dans les Coteaux).

Prix moyens des maisons de 2000 à 2016, selon les époques de construction, sur la CCPOM

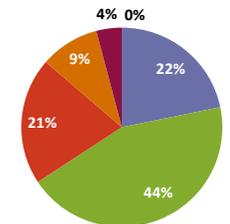


Source : PERVAL 2000-2016

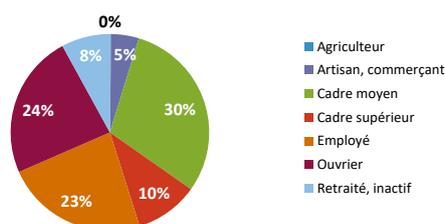
Age des acquéreurs d'appartements, entre 2000 et 2016



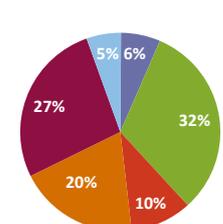
Age des acquéreurs de maisons, entre 2000 et 2016



Profession des acquéreurs d'appartements, entre 2000 et 2016



Profession des acquéreurs de maisons, entre 2000 et 2016



Source : PERVAL 2000-2016

UN MARCHÉ IMMOBILIER ACCESSIBLE AUX JEUNES MÉNAGES

La capacité d'accès au marché immobilier est évaluée en croisant les revenus des ménages et leurs capacités financières, au regard du marché actuel (mars 2018).

Dans l'exercice qui suit, le profil de ménage étudié est constitué d'un couple de deux adultes avec 1 enfant de moins de 14 ans (soit 1,8 Unité de consommation), primo-accédant.

La simulation s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- ◆ achat dans le neuf, sans aide (pas de PTZ),
- ◆ apport de 10 %,
- ◆ taux d'intérêt de 1,85 % + 0,36 % d'assurance,
- ◆ durée du prêt 25 ans ,
- ◆ taux d'effort du ménage : 30 %.

Cette simulation montre que, sans aucune aide, 55 % des ménages peuvent acquérir un logement neuf à 200 000 €, 36 % un bien à 250 000 € et 21 % seulement un logement à plus de 300 000 €. A noter toutefois que le PTZ peut permettre à davantage de ménages d'accéder à la propriété. En effet, le plafond du PTZ, en 2018, en zone B2, pour un ménage de 3 personnes étant de 45 900 €, environ 65 % de ces ménages peuvent potentiellement y prétendre. A titre d'information, pour un ménage de 3 personnes aux revenus déclarés médians (35 200 € annuels), pour l'achat d'un bien neuf de 200 000 €, le PTZ s'élève à 37 400 € avec un différé de 5 ans (plafond 2018). A partir de 2020, les logements neufs situés en zone B2 ne seront plus éligibles au PTZ ce qui constituera un frein à l'accession pour les ménages.

Le même exercice a été réalisé pour un ménage composé de deux adultes, sans enfant (soit 1,5 UC) qui souhaite acheter un bien ancien.

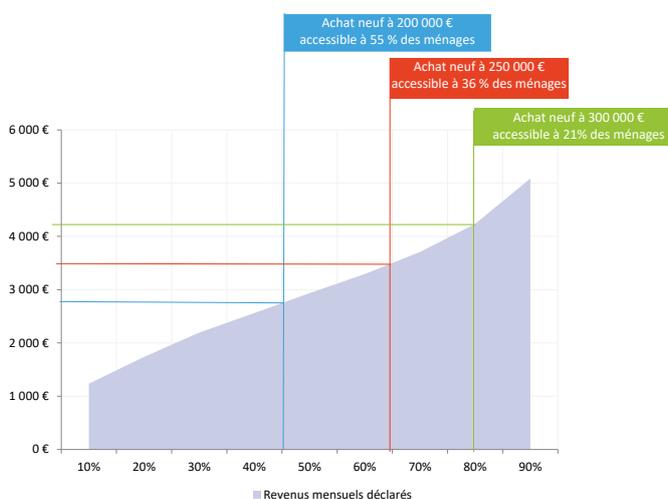
La simulation s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- ◆ achat dans l'ancien, sans aide (pas de PTZ),
- ◆ apport de 10 %,
- ◆ taux d'intérêt de 1,85 % + 0,36 % d'assurance,
- ◆ durée du prêt 25 ans,
- ◆ taux d'effort du ménage : 30 %.

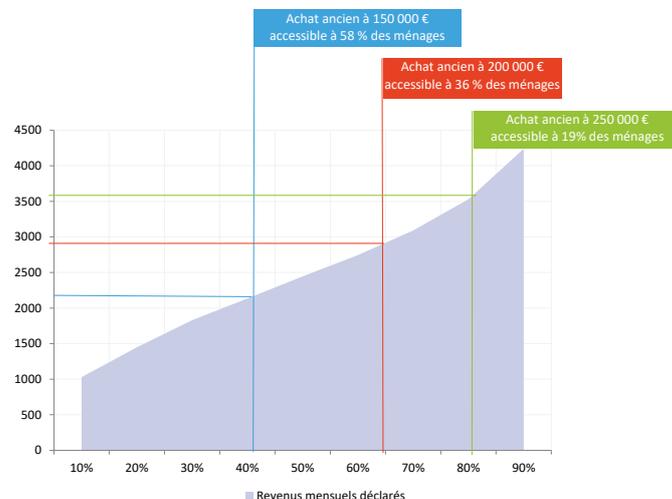
Le graphique montre que, sans aucune aide, 58 % de ces ménages peuvent accéder à un bien ancien à 150 000 € et 36 % à un bien à 200 000 €. Moins de 20 % de ces ménages peuvent acquérir un logement ancien à 250 000 € (néanmoins ce type de bien semble plutôt rare sur la CCPOM). On notera que les appartements anciens, de type T2, T3 voire T4, coûtant environ 100 000 € sont accessibles à 80 % des couples sans enfant. De manière générale, le marché immobilier est donc plutôt accessible aux jeunes ménages, notamment dans l'ancien.

Par ailleurs, actuellement, le PTZ peut financer dans une commune située en zone B2 ou C, l'achat d'un logement ancien avec travaux importants ou dont les travaux représentent 25 % du coût total de l'opération. A titre d'information, pour un ménage de 2 personnes aux revenus déclarés médians (29 343 € annuels), pour l'achat d'un bien ancien de 150 000 €, le PTZ s'élève à 60 000 € avec un différé de 10 ans (plafond 2018).

Distribution des revenus déclarés mensuels et capacités d'accès au parc privé pour un ménage de deux adultes et un enfant de moins de 14 ans, dans la CCPOM



Distribution des revenus déclarés mensuels et capacités d'accès au parc privé pour un ménage de deux adultes, sans enfant, dans la CCPOM



MISES EN VENTE DE LOGEMENTS NEUFS

Selon l'enquête ECLN, 77 logements ont été mis en vente en 2017 contre 44 en 2016.

Les mises en vente sont dynamisées par le marché du logement collectif puisque 50 logements sont des collectifs et 27 des individuels en 2017 (la totalité étant des collectifs en 2016 et 2015).

Ces valeurs sont un peu plus basses que celles enregistrées sur la période 2011-2012 (95 et 102 respectivement).

Sur la période 2000-2017, on dénombre 64 logements neufs produits par an en moyenne, la production en 2017 est donc supérieure.

Sur la période 2012-2017, 325 logements neufs ont été mis en vente dont 289 collectifs et 36 individuels.

Sur la période du PLH précédent (2013⁵¹-2017), 223 logements neufs ont été mis en vente :

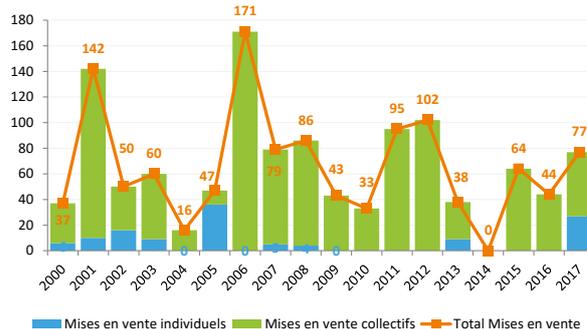
- ◇ 124 logements à Amnéville,
- ◇ 48 à Marange-Silvange,
- ◇ 30 à Rombas,
- ◇ 12 à Clouange.

Sur la seule année 2017, les 77 logements neufs mis en vente se sont répartis ainsi :

- ◇ 47 logements à Amnéville dont 15 individuels,
- ◇ 12 individuels à Clouange,
- ◇ 18 à Rombas.

En ce qui concerne les logements collectifs réservés à la vente⁵², on dénombre 47 logements collectifs, d'une surface moyenne de 58 m², pour un prix de 2 457 €/m² en moyenne.

Evolution des mises en vente de logements sur la CCPOM entre 2000 et 2017



Source : ECLN 2000-2017



Logements neufs European Homes, Amnéville, AGURAM

⁵¹ Données non disponibles à l'échelle communale en 2012.

⁵² Les données sur l'individuel ne sont pas disponibles (secret statistique).

PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Sit@del2

Les données disponibles concernant les logements commencés sont issues de la base Sit@del2, mises à disposition par le SOeS. La base Sit@del2 retrace les données des permis de construire collectées auprès des services instructeurs.

Deux types d'informations sont disponibles :

- ◇ les données en date réelle qui permettent des analyses structurelles à l'échelle de la commune ou de l'EPCI. Les données disponibles actuellement sont arrêtées à fin avril 2018 et couvrent la période 2007-2016 pour les logements commencés.
- ◇ les données en date de prise en compte, qui retracent les informations enregistrées chaque mois et permettent une analyse conjoncturelle. Arrêtées à fin juillet 2018, ces données couvrent les 36 derniers mois.

Quelle différence entre « séries en date réelle » et « séries en date de prise en compte » ?

La distinction entre séries « en date réelle » et séries « en date de prise en compte » trouve son origine dans le fait que les services instructeurs transmettent parfois avec retard l'information utile

à l'alimentation de Sit@del2. Une autorisation ou une mise en chantier intervenue dans le courant d'un mois donné peut de ce fait être connue de Sit@del2 avec plusieurs mois de retard.

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois pendant lequel il s'est effectivement produit. Compte tenu des retards de transmission évoqués, les chiffres en date réelle pour un mois donné peuvent faire l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser.

Dans les séries en date de prise en compte, chaque événement est comptabilisé au titre du mois d'enregistrement de l'information dans Sit@del2. Les séries en date de prise en compte ne sont, en principe, jamais révisées : les derniers points sont directement comparables aux points précédents. Un mouvement (modification, annulation...) concernant un permis publié n'entraîne pas de révision des résultats d'ores et déjà diffusés en date de prise en compte.

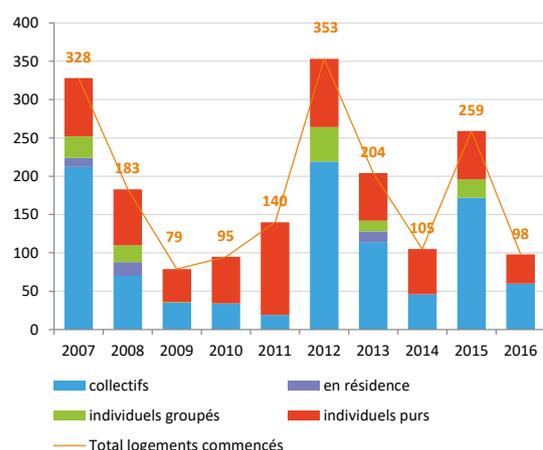
Les séries en date réelle doivent être réservées à des travaux à caractère structurel dans la mesure où elles ne sont pas stabilisées sur la période la plus récente. Les séries en date de prise en compte sont particulièrement adaptées à l'analyse conjoncturelle.

Bilan 2007-2016 (données stabilisées⁵³)

De 2007 à 2016, 1 844 logements ont été commencés soit 184 logements par an (165 logements par an sur la période 2007-2011 et 204 logements par an sur la période 2012-2016). La courbe de production a beaucoup fluctué, comme partout ailleurs avec une montée en puissance au milieu des années 2000 puis a connu un fléchissement notable jusqu'à atteindre son minimum en 2009 (seulement 79 logements commencés contre 328 en 2007 à son apogée). Une relance s'est engagée en 2012 (353 logements neufs, valeur maximale sur les 10 dernières années) suivie d'une nouvelle baisse (105 logements commencés en 2014). Une reprise semble s'engager en 2015 puisque 259 logements ont été produits.

Sur la période 2007-2016, 53 % de logements ont été produits en collectifs. En 2016, les collectifs (hors résidence) représentent 61 % des logements commencés, ce qui constitue une part plutôt importante.

Logements commencés par type, sur la CCPOM, entre 2007 et 2016



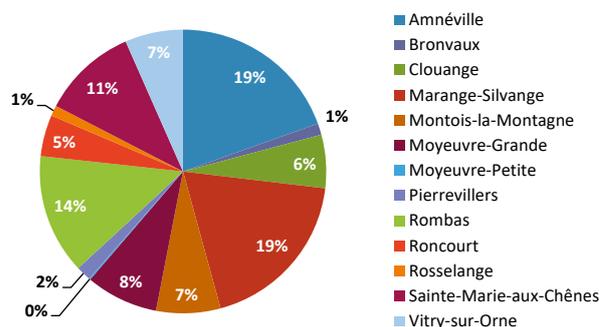
Source : Sit@del 2, données à fin avril 2018

⁵³ Données en date réelle, résultats annuels à fin avril 2018.

Sur la période 2007-2016 :

- ◇ 19,5 % à Amnéville : les Coteaux du Soleil, le lotissement du Stade, le lotissement Horticole, le lotissement des Hauts-Fourneaux
- ◇ 18,9 % à Marange-Silvange : le lotissement Seille Andennes à partir de 2012
- ◇ 13,7 % des logements ont été produits à Rombas : lotissement « En lisière d'un bois » en 2005-2006, opérations Moselis (38 collectifs) et Logiest (60 locatifs et 13 en accession) en 2013
- ◇ 10,8 % à Sainte-Marie-aux-Chênes : lotissement Le Ferré en 2005-2006, Le Gâtinais, Le Breuil en 2010, le lotissement Antoine Ménard en 2014.

Répartition des logements commencés entre 2007 et 2016 par commune



Source : Sit@del 2, données à fin avril 2018

En 2015-2016, les logements commencés l'ont été principalement à Marange-Silvange (152 logements soit 43 % des logements commencés sur la CCPOM, dont 40 portés par Moselis), à Sainte-Marie-aux-Chênes (57 logements dont un collectif privé de 33 logements), à Amnéville (57 logements) et à Montois-la-Montagne (41 logements, dont 26 portés par Néolia Lorraine dans le Pré Vermesson).



Logement individuel commencé, L'Ecrin Forestier, Moyeuve-Grande, AGURAM

Données provisoires⁵⁴ en 2017

En ce qui concerne les données les plus récentes (données provisoires), entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017, 340 logements ont été commencés ce qui correspond aux niveaux atteints durant les années où la construction a été la plus importante au sein de la CCPOM.

35 % des logements commencés sont situés à Amnéville (118 logements), 23 % à Marange-Silvange (79 logements), 14 % à Sainte-Marie-aux-Chênes (48 logements), 9 % à Rombas (32 logements), 8 % à Clouange (28 logements).

69 % des logements commencés relèvent du collectif (236 logements), 27 % de l'individuel pur (92 logements) et 4 % de l'individuel groupé (12 logements).

Parmi les 236 logements collectifs commencés, 107 sont situés à Amnéville, 58 à Marange-Silvange, 30 à Rombas, 27 à Clouange et 14 à Sainte-Marie-aux-Chênes.

Dans son avis du 20 décembre 2016 sur le bilan à mi-parcours du PLH précédent, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a attiré l'attention de la CCPOM sur la nécessité de renforcer la production de logements sur la commune de Rombas. En effet, bien que la production globale de l'EPCI soit conforme au SCOTAM sur la période du bilan à mi-parcours, la territorialisation ne l'est pas. Le poids de la commune de Rombas en matière de construction est insuffisant. Il est donc nécessaire de prendre en compte ce point durant l'élaboration du présent PLH.



Logements commencés, Clos de la Fontaine, Clouange, AGURAM



Lotissement récent, rue du Billeron, Bronvaux, AGURAM

⁵⁴ Données en date de prise en compte, résultats mensuels à fin juillet 2018.

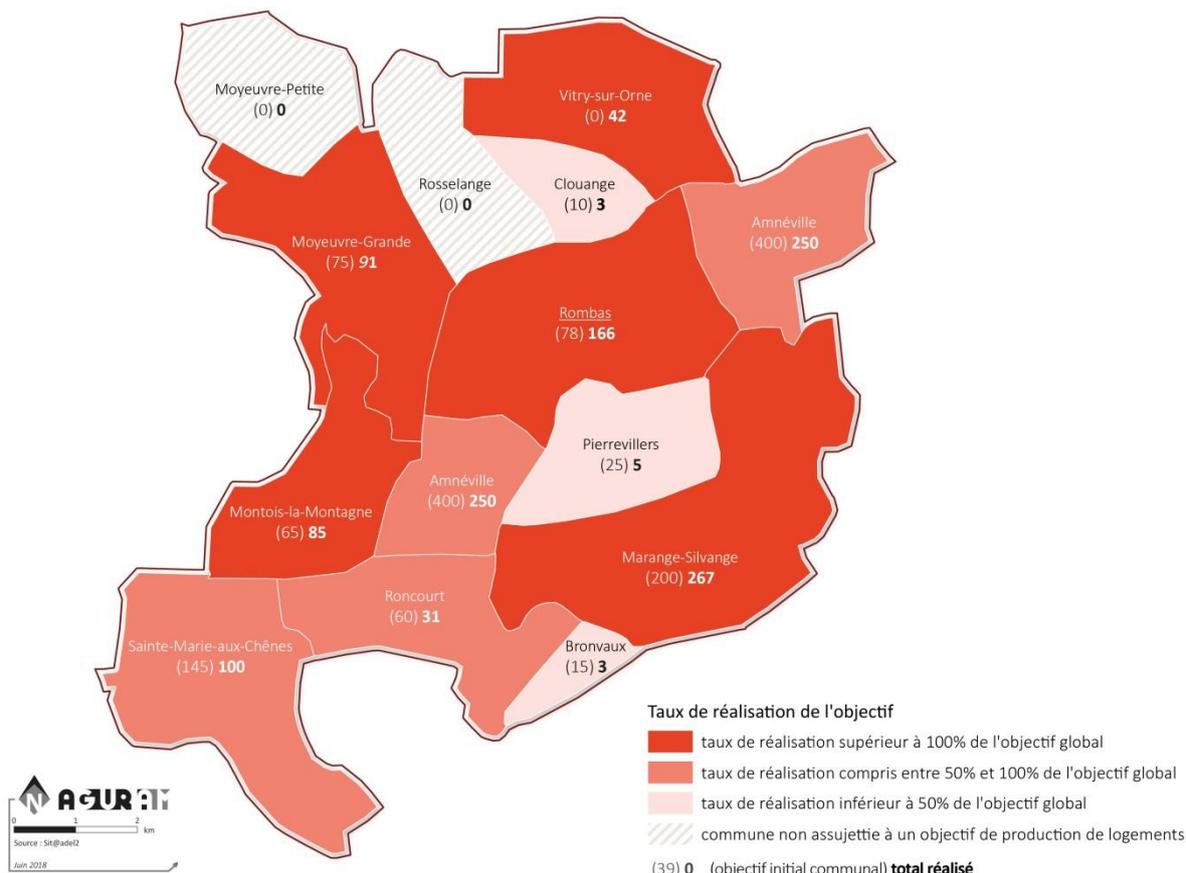
Bilan des logements commencés sur la période 2012-2016

NB : Dans la carte suivante, l'objectif du PLH a été ramené à 5 ans pour être comparé aux logements commencés sur la période 2012-2016.



PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS ORNE-MOSELLE

PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2012 ET 2016 : BILAN DES LOGEMENTS COMMENCÉS



Caractéristiques des lotissements produits depuis 2010

Lotissements commercialisés par commune, depuis 2010

	Commune	Nom du lotissement	Parcelles créées	Surface moyenne	Prix moyen d'une parcelle
2016	AMNEVILLE	Secteur Malancourt-la-Montagne	4	500	85 000 €
	SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	Le Breuil (Tranches 4, 6 et 7)	96	450	66 465 €
	SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	Le Breuil II (Tranche 1)	6	391	61 895 €
2015	SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	Le Breuil (4ème et 6ème tranches)	56	465	70 215 €
	SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	Rue Antoine Menard	10	527	79 314 €
2014	MONTOIS-LA-MONTAGNE	Le Pré Vermesson	40	540	NR
	MOYEUUVRE-GRANDE	Le Jardin de Charny	16	700	35 840 €
2013	MARANGE-SILVANGE	La Marjottée	6	500	97 500 €
2010-2011	AMNEVILLE	Extension horticole	28	490	71 050 €
	MARANGE-SILVANGE	Seille Andennes phase 2	6	600	90 000 €
	MARANGE-SILVANGE	Seille Andennes phase 3	61	718	128 235 €
	MONTOIS-LA-MONTAGNE	Le Clos des Mirabelles II	45	675	67 500 €
	MOYEUUVRE-GRANDE	L'Ecrin Forestier	100	700	57 120 €
	MOYEUUVRE-GRANDE	L'Orée du Bois	31	650	62 725 €
	SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	Le Breuil	190	560	92 400 €

Source : La commercialisation des parcelles en lotissements en Moselle (de 2010-2011 à 2016), DDT 57



Lotissement L'Orée du Bois, Moyeuivre-Grande, AGURAM

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

		Date de création	Surface	Nombre de logements	Période
Clouange	ZAC du Vieux Centre	19/02/1991	16 700 m ²	Inconnu (dont 38 logements sociaux)	
Clouange/Rosselange/Rombas	Parc communautaire d'activités Belle Fontaine (ancienne ZAC de la Plaine)	12/05/1993	385 000 m ²	0	
Marange-Silvange	ZAC de Jailly	26/11/1979	190 000 m ²	0	
Moyeuvre-Grande/Rosselange	ZAC de la Vallée de l'Orne (Parc d'activités deux Rivières)	18/08/1986	100 000 m ²	0	
Rombas/Pierrevillers/Marange-Silvange	ZAC Parc d'activités de Ramonville	12/10/2004	685 000 m ²	0	
Roncourt	ZAC de Jaumont	29/03/2005	96 000 m ²	12 logements collectifs répartis en 2 immeubles dont 12 logements sociaux, 125 maisons dont une dizaine de pavillons pour séniors	
Sainte-Marie-aux-Chênes	ZAC Parc d'activités communautaire Champelle	26/06/2003	390 000 m ²	0	
Vitry-sur-Orne	ZAC de la Plaine	18/12/2000	160 000 m ²	56 logements collectifs et 83 locatifs sociaux individuels et collectifs	
Vitry-sur-Orne	ZAC Jean Burger	29/03/2004	31 000 m ²	48 maisons individuelles, 17 logements locatifs sociaux	

Sources : Observatoire départemental des Zones d'Aménagement Concerté, année 2013, DDT 57 / Entretiens avec les communes de la CCPOM – Mai 2018 / sodevam.fr

Logements en cours de commercialisation en 2018

A Amnéville, les Coteaux du Soleil sont en cours de commercialisation en mars 2018 : 13 appartements T2, T3 et T3 en attique de 113 143 € à 189 900 €⁵⁵. Le projet global comprend 107 logements dont 94 locatifs sociaux et 13 réservés à de l'accèsion à la propriété.

A Amnéville, Les Terres Blanches, programme dont la livraison est prévue à partir du 4^{ème} trimestre 2018, propose des appartements et pavillons d'environ 80 m², du T3 au T5.

A Amnéville, le programme Le Clos des Thermes, dont la livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2018, est une résidence composée de 46 logements répartis en 3 bâtiments, du studio au T4⁵⁶.

A Amnéville, le programme La Roseraie sera disponible à partir du 4^{ème} trimestre 2019. 43 logements sont en cours de commercialisation.

A Amnéville, le les Terrasses de l'Archéosite est en cours de commercialisation en juillet 2018. C'est une opération de 32 appartements du T2 au T4.

A Sainte-Marie-aux-Chênes, 3 terrains (sur 16 parcelles) sont disponibles en mars 2018, au sein du lotissement Le Breuil 1 4^{ème} Tranche, 3 terrains (sur 40 parcelles) sur le Breuil 1 6^{ème} tranche, 9 terrains (sur 40 parcelles) sur le Breuil 1 7^{ème} tranche et 1 sur le Breuil 2 1^{ère} tranche (sur 5 parcelles).

12 maisons mitoyennes sont en cours de construction au Clos de La Fontaine, à Clouange.



La Roseraie, Amnéville, AGURAM



Lotissement Les Coteaux du Soleil, Amnéville, Source : batigère-maison-familiale.fr



Les Terres Blanches, Amnéville, Source : cristal-immo.fr



Programme immobilier Le Clos des Thermes, Amnéville, Source : e-h.fr



Le Breuil 1 7^{ème} tranche et Le Breuil 2 1^{ère} tranche, Sainte-Marie-aux-Chênes, Source : lingenheld.fr



Le Clos de la Fontaine, Clouange, Source : kicherchekoi.com

⁵⁵ Source : batigère-maison-familiale.fr.

⁵⁶ Source : e-h.fr.

A Moyeuvre-Grande, au Tréhémont, 9 parcelles sont disponibles sur le lotissement L'écrin Forestier⁵⁷, lotissement de 150 parcelles.

A Rombas, Les Terrasses de Rombas, appartements de standing du T1 au T3, sont en cours de commercialisation. En mars 2018, 7 logements sont à vendre⁵⁸.

Par ailleurs, un programme de 12 appartements du T2 au T3 situé à proximité de la base de loisirs, est également en cours de commercialisation.

Une résidence de 24 appartements répartis sur 7 bâtiments, déclinés du studio au T4 est en fin de commercialisation à Marange-Silvange.

A Vitry-sur-Orne, un programme d'appartements, du T2 à partir de 93 800 € au T3 à 191 300 €, est en fin de commercialisation⁵⁹.



Les Terrasses de Rombas, Rombas, Source : Cristal Immobilier



Programme immobilier proche de la base de loisirs, Rombas, Source : Médicis Patrimoine



Programme immobilier, Marange-Silvange, Source : Médicis Patrimoine



Programme immobilier, Vitry-sur-Orne, Source : Médicis Patrimoine

⁵⁷ Source : cmcic-foncier.fr.

⁵⁸ Source : cristal-immo.fr.

⁵⁹ Source : medicis-patrimoine.com.

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

La commune d'Amnéville prévoit :

- ◇ la réalisation d'un lotissement de 34 logements en lieu et place de l'ancien stade de la Cimenterie. Le programme se compose de deux types d'habitat : deux ensembles collectifs et des maisons individuelles. La partie consacrée au programme collectif comprendra deux immeubles en R + 2, respectivement organisés en 12 et 8 logements. La partie pavillonnaire comptera 14 lots (maisons individuelles), sur des parcelles de quatre ares environ. Le prix moyen du terrain sera de 87 000 €, en fonction de la taille des parcelles ;
- ◇ la création de 50 logements en extension du lotissement Les Coteaux du Soleil ;
- ◇ la création de 8 maisons individuelles au sein du lotissement Terres Blanches II ;
- ◇ la construction de 34 logements sur le terrain Loracier (18 collectifs, 8 intermédiaires et 7 maisons) ;
- ◇ la construction de 51 maisons sur Terres Blanches 1 ;
- ◇ la construction d'un collectif de 43 logements appelé La Roseraie ;
- ◇ la réalisation d'un projet de 32 appartements à proximité de l'archéosite, sur un terrain appartenant à la commune d'Amnéville sur le territoire de Mondelange ;
- ◇ un lotissement à l'emplacement des serres municipales ;
- ◇ la réalisation d'une opération de 250 logements, en 2 phases, sur Malancourt-la-Montagne ;
- ◇ la construction d'une opération de 107 logements collectifs sociaux dont 13 logements en accession sociale ;
- ◇ la réalisation de logements d'affaires ou de tourisme sur la zone de loisirs et à proximité du golf.

Clouange prévoit la réalisation de 158 logements :

- ◇ la construction de 90 logements locatifs sociaux et la vente de 8 parcelles en construction libre sous 3 ans, dans le secteur des rues Jeanne d'Arc et Clémenceau ;
- ◇ la construction de 27 logements dans le Clos de la Fontaine ;
- ◇ la construction de 20 logements à l'angle des rues du Colombier et Jeanne d'Arc ;

- ◇ la construction de 13 logements à hauteur du 132 rue du Maréchal Joffre.

La commune de Marange-Silvange envisage la construction de 315 logements :

- ◇ la construction de 150 logements dans le secteur de la rue de la Barge dont 75 logements seraient réalisés avant 2026 ;
- ◇ la vente de 20 parcelles en accession libre dans le Clos du Rucher ;
- ◇ un projet de 9 logements dans la rue de la République est en cours de discussion ;
- ◇ un projet de 8 logements seniors dans la rue St François est en cours de discussion ;
- ◇ Une opération de 88 logements LOGIEST, dont 20 pavillons en accession sociale est prévue sur l'ancien Lidl ;
- ◇ la construction de 31 logements collectifs Néolia rue St François est engagée depuis novembre 2017 ;
- ◇ une opération de 9 logements dans la rue de la Vallée, à la place d'un ancien garage est en cours de travaux.

Montois-la-Montagne envisage le passage d'une zone 2AU de 6,61 ha en 1 AU pour la réalisation d'un projet de 100 logements (dont 25 à 30 % de logements sociaux).

Le PLU de Moyeuve-Grande va être révisé afin de promouvoir un lotissement, L'Orée du bois 2 (7 ha sont disponibles mais le projet sera phasé dans le temps). Cette opération, située en face de L'Orée du Bois, comportera une cinquantaine de logements pour la Tranche 1 (33 parcelles en accession et 2 collectifs de 8 à 12 logements chacun).

Par ailleurs, la commune de Moyeuve-Grande :

- ◇ finalise la construction d'un programme de 18 logements (12 logements seniors et 8 en accession) situés face à la mairie ;
- ◇ prévoit la construction du lotissement du Conroy qui comportera 54 logements sociaux ;
- ◇ un projet de 80 logements, réalisés en 2 phases ;
- ◇ la vente de 31 parcelles sur l'Orée du Bois 1 avant 2021 ;
- ◇ la fin de la commercialisation de l'Ecrin Forestier (9 parcelles restantes).

La commune de Pierrevillers prévoit :

- ◇ la construction de 40 logements locatifs sociaux réalisés par Batigère (24 collectifs adaptés aux jeunes ménages et 16 maisons de ville seniors) ;
- ◇ la réalisation de 75 logements sur la ZAC mi-maisonnette répartis en 25 logements sociaux et 50 logements en accession.

La commune de Rombas a pour projet :

- ◇ la restructuration de la pharmacie en 8 logements avec le maintien de la pharmacie, sous 2 à 3 ans ;
- ◇ la construction de 58 logements locatifs sociaux Rue des Charpentiers ;
- ◇ la construction de 20 logements collectifs rue des mésanges (renouvellement urbain) ;
- ◇ la construction de logements au sein du projet Portes de l'Orne, opération foncière majeure visant à ouvrir le territoire et à dynamiser la reconversion des anciennes friches industrielles : 60 à 80 logements seraient construits durant la première phase (sous 3 ans environ) et une deuxième phase sera peut-être engagée avant 2025.

La commune de Roncourt envisage :

- ◇ la construction de 5 maisons rue de la Mine ;
- ◇ l'achèvement de la ZAC de Jaumont (5 logements) ;
- ◇ la construction de 58 logements sur le Carreau de la Mine mais ce projet n'en est qu'au stade de l'idée pour l'instant.

La ville de Rosselange n'a pas de projets de construction pour l'instant. Seule est prévue la démolition de 20 logements Moselis dans la rue des Essards.

Sainte-Marie-aux-Chênes prévoit :

- ◇ la construction de 14 logements seniors (la construction est en cours)
- ◇ la construction de 80 logements sur le lotissement Le Breuil Tranche 2 phase 2.

Enfin, Vitry-sur-Orne prévoit la construction de 40 à 50 logements au sein de l'extension de la ZAC de la Plaine.

Projet Portes de l'Orne⁶⁰

La CCPOM et la CC Rives de Moselle, mettent en œuvre, à travers leur Syndicat Mixte, un projet de redéploiement économique et urbain d'ampleur : la requalification du site sidérurgique de 550 hectares, le projet « Portes de l'Orne ». Ce site, situé dans la continuité directe du centre thermal et touristique d'Amnéville, présente l'avantage d'être situé à proximité des réseaux routiers, ferrés et portuaire, dans un cadre régional élargi et transfrontalier entre Metz et Luxembourg.

En ce qui concerne le volet habitat développé dans le cadre de la 1^{ère} tranche du projet (1200 logements prévus sur la partie amont, sur les communes d'Amnéville et Rombas, échéance de 10 à 15 ans), la programmation envisagée est la suivante:

- ◇ Une ville durable
 - ◇ Une mixité sociale
 - ◆ 25 % de logements aidés,
 - ◆ 25 % de logements en accession sociale,
 - ◆ 50 % en accession libre et maîtrisée.
 - ◇ Une mixité dans l'accession :
 - ◆ Les Villas de l'Orne : un secteur d'accession de standing, pour des investisseurs et des primo-accédants (valorisation des abords de l'Orne),
 - ◆ Un secteur locatif en privilégiant le locatif aidé qui pourrait s'implanter au cœur du projet, le long d'axes structurants et à proximité des services et réseaux de transport.
- ◇ Une mixité typologique :
 - ◆ habitat individuel en bande R+1 (T3/T4/T5),
 - ◆ petits plots collectifs (T2/T3/T4),
 - ◆ Logements collectifs R+3+C avec parking intégré (demi-niveau ou rez-de-chaussée),
 - ◆ petits ensembles R+4/R+5,
 - ◆ Habitat intermédiaire intégré R+1 ou R+1 en duplex (T2/T3).
 - ◇ Des programmations alternatives :
 - ◆ habitat participatif : permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie. Les futurs habitants définissent aussi leurs souhaits architecturaux et leur capacité de financement.
 - ◇ Valoriser les modes doux : fil bleu, déambulante sur l'agrafe paysagère, connexion au site thermal.



Portes de l'Orne, AGURAM

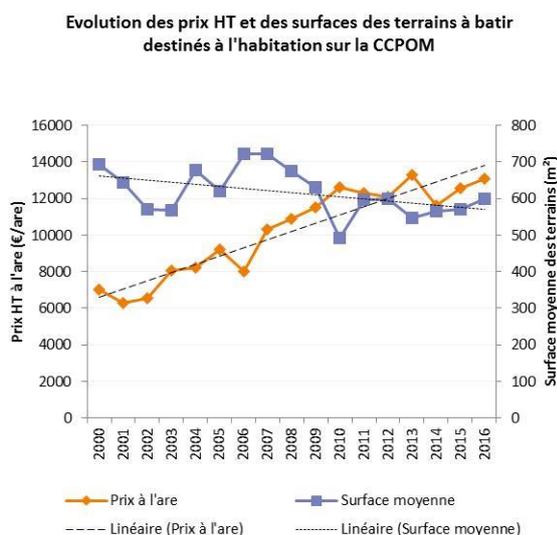
⁶⁰ Source : Syndicat Mixte d'Etude et d'Aménagement des Portes de l'Orne

PRIX DES TERRAINS

En 2016, le prix moyen à l'are des terrains destinés aux constructions individuelles, hors taxes, s'élevait à 13 100 € l'are sur les 13 transactions renseignées dans le fichier Perval. Cette valeur est à prendre avec précaution du fait du nombre très faible de valeurs renseignées. Ce prix est en légère hausse sur la période récente : 12 540 € l'are en 2015 (28 actes renseignés), 11 600 € l'are en 2014 (44 transactions).

Depuis 2000, les prix sont globalement à la hausse (7 000 € l'are HT en 2000, 10 300 € en 2007, 12 100 € en 2012, 13 100 € en 2016).

Jusqu'en 2013, les prix et les surfaces évoluaient de façon contraire : quand les prix augmentaient, les surfaces diminuaient en compensation et inversement. Hors, sur la période très récente, les surfaces augmentent malgré la hausse des prix à l'are ce qui se traduit par une réduction de l'impact positif de cette compensation sur la solvabilité des ménages acquéreurs.



Source : PERVAL 2000-2016

En se limitant aux terrains faisant partie d'un lotissement, les prix s'élevaient à 14 050 € l'are HT en 2016 (seulement 9 transactions renseignées).

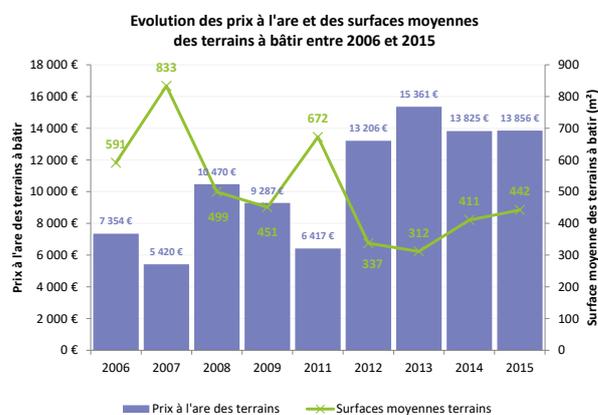
A titre d'illustration, le fichier Perval permet de donner des fourchettes de prix concernant les lotissements suivants (période 2013-2016) :

- ◆ 12 900 € l'are HT sur l'extension du lotissement Horticole à Amnéville (4 transactions renseignées),
- ◆ 15 000 € l'are HT dans le lotissement les Coteaux du Soleil à Amnéville (3 transactions),
- ◆ 14 280 € l'are HT pour le lotissement Seille Andennes à Marange-Silvange (53 transactions renseignées),

- ◆ 11 240 € l'are HT pour le lotissement Le Pré Vermesson à Montois-la-Montagne (10 transactions renseignées),
- ◆ 9 245 € l'are pour le lotissement L'écrin forestier à Moyeuve-Grande (13 transactions renseignées).

L'Enquête sur les prix des terrains à bâtir 2006-2015 montre la stabilisation des prix à l'are des terrains autour de 13 800 € en 2014 et 2015. Les prix observés en 2013 se démarquent puisqu'ils étaient particulièrement élevés (15 361 €).

Si les prix à l'are évoluent peu, on observe toutefois une évolution des surfaces moyennes des terrains à la hausse ces 3 dernières années (312 m² en 2013, 411 m² en 2014 et 442 m² en 2015).



Source : EPTB 2006-2016



5 parcelles à bâtir, ZAC de Jaumont, Roncourt

L'essentiel

Constats :

Une hausse des mises en vente de logements en 2015, 2016 et 2017 après des niveaux particulièrement bas en 2013-2014.

Des ventes dynamisées par le logement collectif (50 logements collectifs mis en vente en 2017 contre 27 maisons).

Dans l'ancien, des prix de l'ordre de 1 190 €/m² pour les appartements et 161 000 € pour les maisons en 2016 ce qui est compatible avec les ressources des jeunes ménages. Néanmoins, des disparités existent entre la vallée plus accessible et les Coteaux qui le sont moins.

Des acquéreurs essentiellement de classe moyenne, de moins de 40 ans (57 % des acquisitions).

Un marché de l'immobilier plutôt accessible aux primo-accédants, notamment dans la vallée.

Une légère reprise de la construction de logements engagée en 2015 : 259 logements commencés en 2015 (essentiellement à Marange-Silvange), 98 logements en 2016 (en majorité à Amnéville) et 340 en 2017 (données provisoires).

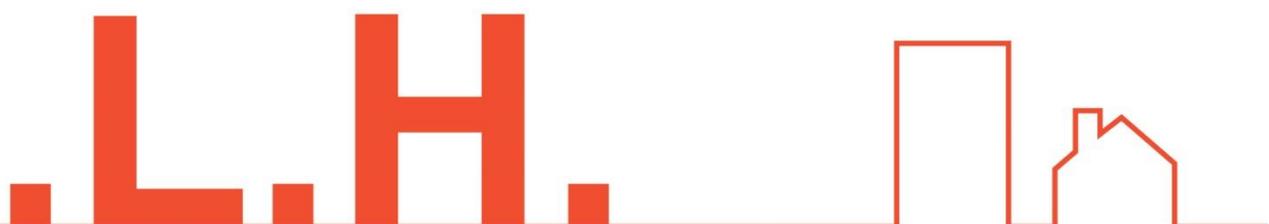
13 100 € l'are HT de terrain viabilisé, en moyenne, à destination de constructions individuelles, en 2016.

Enjeux :

Développer des produits-logements intermédiaires, en accession à coûts maîtrisés pour capter la demande sur les territoires mitoyens.

Veiller à une répartition équilibrée et planifiée de l'offre nouvelle, prenant en compte le poids de la vacance et les contraintes de développement des communes.

Dans la typologie des logements à produire ou à adapter, prendre en compte la sociologie actuelle et projetée de la population.

A red silhouette of a city skyline with various building shapes is located below the 'P' and above the main title.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

- ◇ Personnes âgées
- ◇ Hébergement et logements temporaires
- ◇ Logement des jeunes
- ◇ Gens du voyage

PERSONNES AGEES

Hébergements pour personnes âgées

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

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

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

Les résidences autonomie (ex-foyers-logements) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Elles sont souvent construites à proximité des

commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

Le foyer-logement constitue un établissement social, mais composé de « domiciles » au sens où les personnes âgées sont locataires de leur logement. Lorsqu'elles sont dépendantes, elles perçoivent donc l'aide personnalisée à l'autonomie (APA) à domicile. Les foyers-logements ne sont pas habilités à dispenser des soins. Les professionnels libéraux et services à domicile y interviennent au même titre que dans un domicile ordinaire. Ils permettent de faire face à l'isolement des personnes âgées valides ou devenues faiblement dépendantes, à un coût pour les finances publiques et pour les résidents nettement inférieur à celui des EHPAD (dont plus d'une place sur dix est actuellement occupée par des personnes valides). Cette offre concerne un public plus jeune à l'entrée que celui accueilli en EHPAD ; son développement constitue donc une des réponses adaptées pour faire face au choc démographique à venir. Le maintien à domicile restant toutefois la première réponse soutenue par les pouvoirs publics.

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

La CCPOM dispose d'un panel varié de solutions d'hébergement à destination des personnes âgées (5 263 personnes de 75 ans et plus au sein de la CCPOM) ou souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées.

En effet, la CCPOM dispose d'environ 506 places réparties en 10 établissements :

- ◆ 291 lits au sein des 6 EHPAD dont 282 destinés à de l'hébergement permanent et 9 à de l'accueil temporaire ;
- ◆ environ 185 places réparties dans 3 résidences autonomie, à Rombas et Clouange ;
- ◆ 30 places dans l'Unité de Soins Longue Durée de Marange-Silvange.

Au sein des EHPAD, 48 places sont dédiées à l'hébergement permanent des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer et 3 à leur hébergement temporaire.

Cette offre permet à la CCPOM de disposer d'un niveau d'équipement en structures d'hébergement pour personnes âgées de 17 places pour 100 personnes de 80 ans ou plus.

6 des 13 communes de la CCPOM proposent une structure de type EHPAD, résidence autonomie, ou USLD.

Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes			Capacité totale hébergement	Hébergement Permanent Internat		Accueil temporaire		Accueil de jour personnes Alzheimer
				Personnes âgées	Personnes Alzheimer	Personnes âgées	Personnes Alzheimer	
AMNEVILLE	EHPAD 'LA VILLA AMARELLI'	Chemin terrasses du soleil	84	54	26	2	2	6
	EHPAD 'RESIDENCE HEUREUSE'	rue du château d'eau	42	40		2		
MARANGE-SILVANGE	MAISON DE RETRAITE SAINT FRANCOIS ⁶¹	67 rue Saint François	18	18				
MOYEUVRE-GRANDE	EHPAD SAINT MAURICE ⁶²	avenue Maurice Thorez	27	27		0		
	MAPAD 'PIERRE MENDES FRANCE' ⁶³	44 avenue du Maréchal Foch	75	60	13	1	1	
STE MARIE-AUX-CHENES	EHPAD 'LA SOURCE DU BREUIL'	rue du Gâtinais	45	35	9	1		
Total CCPOM			291	234	48	6	3	6

Source : Finess, janvier 2018 sauf mention contraire

Résidences autonomie			Capacité	Capacité estimée
CLOUANGE	FOYER SOEUR MARIE D'AGREDA ⁶⁴	45 rue des jardins	60 F1 Bis, 3 F2	Environ 65 places
ROMBAS	VILLA HERINGEN	8 A rue de la Paix	7 F1, 23 F2	Environ 40 places
	LE GAI LOGIS ⁶⁵	1 Allée du Gai Logis	54 studios, 4 F1 Bis, 16 F2	Environ 80 places
Total CCPOM				Environ 185 places

Source : Finess, janvier 2018 sauf mention contraire

Unité de soins de longue durée			Capacité
MARANGE-SILVANGE	USLD HOPITAL DE MARANGE-SILVANGE ⁶⁶	62 RUE SAINT-FRANCOIS	30

Source : Finess, janvier 2018 sauf mention contraire



Foyer de Personnes âgées Marie d'Agréda, Clouange, AGURAM



Villa Heringen, Rombas, AGURAM

⁶¹ Source : pour-les-personnes-agees.gouv.fr.

⁶² Source : essentiel-autonomie.humanis.com.

⁶³ Source : ehpad-pierre-mendes-france.com.

⁶⁴ Source : clouange.fr.

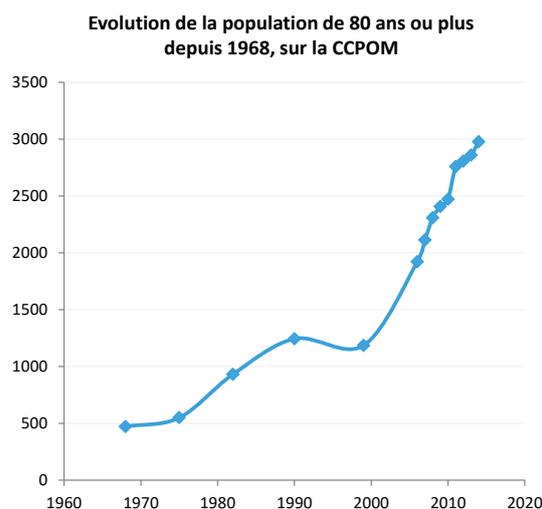
⁶⁵ Source : capferis.com.

⁶⁶ Source : hopitalstfrancois-marange.fr.

Si l'on se base sur la tendance au vieillissement récente (période 2008-2014), la CCPOM devrait gagner environ 111 personnes de plus de 80 ans chaque année. Pour maintenir son taux d'équipement à destination des personnes âgées, il serait donc nécessaire de produire environ 18 à 19 places chaque année.

Par ailleurs, au-delà de ce besoin en structures d'hébergement, il est nécessaire d'accompagner le vieillissement de la population en proposant des solutions en matière d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie.

Enfin, la production de logements adaptés aux personnes âgées souhaitant quitter leur logement (trop grand, non adapté à la perte de mobilité...) peut être une autre solution à apporter, tant en accession qu'en location. Cette offre de nouveaux logements pourrait ainsi permettre la remise sur le marché de logements familiaux à destination des jeunes ménages.



Source : INSEE RP 1968-2014

HEBERGEMENT ET LOGEMENTS TEMPORAIRES

Les modes d'hébergement et de logements temporaires

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement collectif de type foyer-logement : chambres ou logements individuels, avec des espaces et services collectifs facultatifs. Elles permettent d'offrir une réponse durable en matière d'hébergement pour des adultes exclus du marché du logement ou dans des situations particulières comme les travailleurs migrants ou les jeunes travailleurs en mobilité.

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

permettant de développer un lien social (présence d'un « hôte » sur place). Ces structures sont destinées à fournir un logement, sans limitation de durée, à des personnes qui ne peuvent trouver un équilibre de vie dans un logement autonome.

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

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

Structures d'hébergement durable – Logement accompagné

Concernant l'offre en logement accompagné, la CCPOM ne dispose pas de résidences sociales mais compte 15 logements en pension de famille ce qui représente 24 places, au sein de la Maison de l'Orne à Clouange.

Par ailleurs, on note que deux foyers de travailleurs migrants ont été reconvertis :

- ◇ le FTM La Peupleraie à Vitry-sur-Orne qui comptait 95 lits a été transformé en centre de retour au pays d'environ 80 places,
- ◇ le FTM de Rosselange, historiquement géré par AMLI (219 places) a été acquis, en septembre 2016 par Présence Habitat qui l'a transformé en établissement de 84 équivalents-logements⁶⁷.

Ainsi, le taux de couverture en logement accompagné est donc de 3,2 places pour 1000 habitants de 20 à 69 ans ce qui est assez faible (6,8 places pour la Moselle⁶⁸).

Suite au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 8 décembre, la DDT a émis un avis sur le bilan à mi-parcours du PLH 2012-2018 dans lequel elle stipule la nécessité de réaliser une structure spécifique à caractère social en fonction des besoins identifiés pour répondre aux obligations de la loi DALO⁶⁹.

Le porter à connaissance de l'Etat indique que le PLH devra approfondir les besoins en matière d'adéquation quantitative et qualitative de l'offre existante et de logements dits « accompagnés » relevant de conventions APL : résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs. Cette approche devra permettre de hiérarchiser les besoins, tant en matière de restructuration que de projets nouveaux éventuels, en phase avec l'évolution à moyen-long terme des publics.

Par ailleurs, le porter à connaissance ajoute qu'il sera nécessaire d'évaluer les difficultés éventuelles en matière d'accès au logement (dont les sorties d'hébergement, DALO...) et de qualifier les pistes et actions d'amélioration en matière d'offre et d'accompagnement.

⁶⁷ Source : Rapport d'activité Présence Habitat 2016.

⁶⁸ Source : 4605 lits identifiés dans l'Observatoire départemental de l'habitat de Moselle 2016 (1 603 lits en résidences sociales, 845 en FJT, 1 884 en FTM et 273 en pensions de famille).

⁶⁹ Source : DDT 57, courrier en date du 10 février 2017.

					Nombre de logements	Capacité totale hébergement (nombre de lits)
CLOUANGE	Maison relais La Maison de l'Orne		118 RUE MARECHAL FOCH	AIEM	15 ⁷⁰	24
ROSSELANGE	Ex FTM acquis par Présence Habitat	Présence	71 RUE DU BOUSWALD	Présence Habitat	84	84
Total CCPOM						108

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) 2018 et rapport d'activité 2016 de Présence Habitat



FTM de Rosselange, acquis par Présence Habitat et géré par AMLI, AGURAM

Structures d'hébergement temporaire

En matière d'hébergement temporaire, la CCPOM compte un centre d'accueil pour demandeurs d'asile de 80 places situé à Rosselange mais ne dispose pas de structures du type accueil d'urgence ou CHR.

Par ailleurs, Vitry-sur-Orne compte un centre d'aide au retour ouvert depuis avril 2015, situé dans l'ancien foyer de travailleurs migrants La Peupleraie (propriété d'ADOMA, ex-Sonacotra), situé au 85 route de Thionville. Ce dispositif expérimental (premier centre ouvert en France), à destination des personnes déboutées du droit d'asile a pour objectif d'accélérer le retour des familles dans leur pays d'origine (quarante-cinq jours de transition pour préparer le retour, assignation à résidence, aide au retour, financement du voyage).

En 2016 la structure a doublé sa capacité d'hébergement, passant ainsi de 40 à 80 places. Parmi les sortants : 48 % des personnes sont concernées par une procédure de retour volontaire vers le pays d'origine, 18 % des personnes sont reconduites à la frontière. La durée moyenne du séjour au sein de ce centre est de 98 jours. Les personnes en famille représentent 99 % du public et 52 % des personnes sont des enfants. En ce qui concerne les sorties, 83 % des personnes retournent dans leur famille ou trouvent une solution individuelle et 17 % sont réorientées vers une solution d'hébergement (SIAO, CHR, LHSS, EHPAD).⁷¹

⁷⁰ Source : Observatoire Départemental de l'Habitat de Moselle 2016

⁷¹ Source : Rapport d'activité Hébergement ADOMA 2016

				Nombre de logements	Capacité totale hébergement (nombre de lits)
VITRY SUR ORNE	Centre de retour au Pays	85 ROUTE DE THIONVILLE	ADOMA		80
ROSSELANGE	Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA)	71 RUE DU BOUSWALD	A.M.L.I.	80	80 ⁷²
Total CCPOM					160

Sources : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) 2018, ODH de la Moselle

On comptabilise donc 160 places au sein de structures d'hébergement temporaire (CADA et centre de retour au pays) soit un taux de couverture de 4,7 places pour 1 000 personnes de 20 à 69 ans (7,8 places pour 1000 personnes pour la Moselle⁷³).



Centre de retour au Pays, ADOMA, Vitry-sur-Orne, AGURAM

⁷² Source : amlilogement.com

⁷³ Source : 5 224 lits identifiés dans l'Observatoire départemental de l'habitat de Moselle 2016 (720 lits en CADA, 561 en CHRS, 58 en hébergement de stabilisation et 3 885 en hébergement d'urgence).

LOGEMENT DES JEUNES

La CCPOM ne dispose d'aucune résidence du CROUS ni de la MGEL à destination des étudiants, ni de Foyer de Jeunes Travailleurs. Le parc privé ainsi que le parc des bailleurs sociaux peuvent constituer une réponse adéquate pour les étudiants puisqu'ils proposent de petits logements (chambre, studio, T1, colocations).

Le CLLAJ – Boutique logement intervient sur le territoire de la CCPOM. Il a pour objet de favoriser l'accès des jeunes (18-30 ans) à un logement autonome et tient des permanences 2 à 3 fois par mois au siège de la CCPOM à Rombas ou dans les communes. Son service logement informe et accompagne les jeunes dans leurs démarches d'accès ou de maintien dans le logement, en mobilisant des aides techniques et financières.

Enfin, la CCPOM ne dispose pas d'établissement scolaire muni d'internat.

L'action du CLLAJ sur le territoire du bassin d'emploi de Metz⁷⁴

En 2016, le CLLAJ comptait 835 jeunes inscrits. Parmi eux, les ¾ avaient des ressources inférieures à 900 € par mois, et 20 % d'entre eux étaient sans ressources (similaire à 2015). 43 % étaient demandeurs d'emploi, tandis que 4,3 % occupaient un CDI à temps plein.

Concernant le logement, 27 % étaient logés dans leur famille, et presque autant dans un logement autonome, ce qui constitue une progression par rapport à 2016. 7 % étaient sans logement au premier entretien. La grande majorité n'a pas de garant (72 %), ce qui complique l'accès des jeunes au logement autonome.

La majorité des jeunes inscrits au CLLAJ du bassin de Metz sont originaires de Metz Métropole (81 %), et les deux tiers viennent directement de la ville centre. Seulement 4 % proviennent de la CCPOM (35 jeunes). Cette concentration s'explique en partie par la présence de structures d'hébergement et de logements temporaires présents dans Metz Métropole.

720 dossiers ont été ouverts en 2016, représentant 835 personnes. Ce chiffre est globalement en augmentation quasi constante depuis 2007. Depuis 2010, le nombre de dossiers a augmenté de 25 %. Parmi ces dossiers, le CLLAJ a permis à 308 demandeurs de trouver un logement :

- ◇ 115 dans le parc privé ;
- ◇ 114 dans le parc social ;

- ◇ 59 en logement étape ;
- ◇ 20 en hébergement.

89 % des relogements sont réalisés dans Metz Métropole, et 74 % dans la ville de Metz. Seulement 7 jeunes ont accédé à un logement situé au sein de la CCPOM ce qui représente 2,3 % des relogements.

Par ailleurs, outre ses nombreuses interventions extérieures (salon du logement des jeunes, interventions auprès de différents publics), le CLLAJ a mis en place de nombreux partenariats afin de mener à bien et développer sa mission :

- ◇ avec les bailleurs sociaux, afin de faciliter l'accès au parc social des jeunes en insertion socio-professionnelle, notamment par la réalisation d'un « diagnostic » du ménage ;
- ◇ avec la maison d'arrêt de Metz (réinsertion) ;
- ◇ avec le Centre pour Peine Aménagée ;
- ◇ avec l'Université de Lorraine ;
- ◇ avec le Conseil Départemental (relogement de ménages éligibles au FSL).

Le CLLAJ participe également à des actions plus larges, comme la convention « Un toit pour un Emploi », qui a pour but de mobiliser un partenariat autour de l'insertion socioprofessionnelle, de sécuriser le logement des jeunes en phase de stabilisation de leur projet d'insertion professionnelle sur le bassin d'emploi de Metz. Elle mobilise un partenariat entre le CLLAJ, la mission locale, les FJT, des résidences ADOMA et AMLI. Le CLLAJ est le pilote de cet accompagnement tripartite. Cette action, qui a pour objet de mobiliser des fonds pour la prise en charge éventuelle des frais de dossier, du dépôt de garantie, du premier loyer et des loyers résiduels, est financée par la CAF et le CCAS de Metz. 33 jeunes ont bénéficié du dispositif en 2016.

Le CLLAJ est également une des plateformes du dispositif régional « LOJ'TOIT ». Initiées par la région Lorraine pour faciliter l'accès au logement des jeunes en mobilité professionnelle, les plateformes LOJ'TOIT apportent une réponse globale, adaptée et territorialisée en traitant simultanément les dimensions liées à l'accompagnement, l'orientation, l'accès et le maintien au logement. Le CLLAJ est reconnu plateforme pour le bassin d'emploi de Metz notamment pour l'action globale en direction du parc locatif privé, au sein des centres de formation, ainsi que pour le partenariat avec les bailleurs sociaux.

⁷⁴ Source : Rapport d'activité du CLLAJ

Aide au premier emménagement dans un logement pour les jeunes

Suite à la réalisation d'une étude, en partenariat avec l'AGURAM, sur « le logement autonome des jeunes », la CCPOM, soucieuse de favoriser l'indépendance d'un jeune en emploi, a souhaité accompagner les jeunes de moins de 25 ans accédant à un logement sur le territoire de la CCPOM. Par délibération en date du 14 novembre 2016, le bureau communautaire a décidé la mise en place d'un dispositif d'aide à la 1^{ère} installation dans un logement pour les jeunes.

Cette action a pour ambition d'apporter une aide et un soutien à la fois logistique et financier et donc de faciliter l'accès au logement autonome pour les jeunes du territoire en contribuant aux frais consécutifs à leur emménagement.

Le dispositif concerne les jeunes de moins de 25 ans qui emménagent pour la première fois dans un logement et le montant de l'aide correspond à un forfait de 200 €, majoré de 100 € par enfant à charge.

Les conditions d'attribution de cette aide sont les suivantes :

- ◇ avoir moins de 25 ans, avec ou sans enfant,
- ◇ être locataire pour la première fois,
- ◇ être locataire ou colocataire, depuis moins de 3 mois dans le parc privé ou public du territoire de la CCPOM
- ◇ justifier de revenus propres (ne pas être boursier ou à la charge des parents),
- ◇ montant de loyer résiduel n'excédant pas 30 % du revenu,
- ◇ plafond de ressources basé sur le SMIC net+ 20 %,
- ◇ logement non meublé,
- ◇ justifier des dépenses éligibles dans la limite de l'aide fixée.

En 2017, la CCPOM a reçu 4 demandes, 1 seule étant éligible (aide versée 200 €).

GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la période 2011-2016 est arrivé à échéance.

Il prévoyait, pour cette période, pour la CCPOM, la création d'une aire d'accueil de 60 places mutualisée entre Rombas, Moyeuvre-Grande et Amnéville. La capacité pouvait être réduite à 40 places si les besoins des sédentaires étaient traités en parallèle sur un autre site.

Le Schéma 2011-2016 soulignait également que la commune de Marange-Silvange disposait d'une aire d'accueil de 60 places mutualisée avec Talange et Maizières-lès-Metz. Après restructuration, cette aire pouvait être ramenée à 40 places.

Le schéma révisé pour la période 2017-2023 prévoit la création d'une aire de 40 à 60 places sur le territoire de la CCPOM.

Par ailleurs, le schéma révisé indique le besoin de créer une aire de grand passage de 150 places sur l'ensemble géographique formé par la

Communauté de Communes du Pays Orne Moselle et la Communauté de Communes des Rives de Moselle. En effet, la Communauté de Communes du Pays Orne-Moselle et la Communauté de Communes Rives de Moselle paraissent géographiquement les mieux placées pour répondre aux besoins constatés (proximité immédiate de l'axe A 31). Le schéma préconise donc la mise en place d'une coopération entre ces deux EPCI afin de répondre au besoin identifié.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les intercommunalités ont obligation d'aménager, d'entretenir et de gérer les aires d'accueil des gens du voyage. Sur le territoire de la CCPOM, la compétence Gens du Voyage a été déléguée au SI3A (Syndicat Mixte pour l'Aménagement d'une Aire d'Accueil pour Gens du Voyage) pour l'aire de Marange-Silvange. Il est également envisagé de déléguer la compétence pour l'aire de grand passage à réaliser avec la CC Rives de Moselle.

L'essentiel

Constats :

Un territoire bien couvert en matière d'hébergement (506 places en EHPAD et résidences autonomie).

La restructuration récente de deux foyers de travailleurs migrants en un centre de retour au pays de 80 places environ et en un établissement de 84 équivalents logements (résidence sociale).

Une absence de structure d'hébergement d'urgence.

L'existence d'un centre de retour au pays, dispositif expérimental unique en France lors de sa création.

Des dispositifs mis en place pour le logement des jeunes : accompagnement par le CLLAJ, aide au premier emménagement.

Une intercommunalité qui doit produire une aire de 40 à 60 places ainsi qu'une aire de grand passage (sur l'ensemble du territoire formé par la CCPOM et la CC Rives de Moselle) pour répondre aux exigences du Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage.

Enjeux :

Approfondir les besoins en matière d'adéquation quantitative et qualitative de l'offre existante et de logements dits « accompagnés » relevant de conventions APL.

Réaliser une structure spécifique à caractère social en fonction des besoins identifiés pour répondre aux obligations de la loi DALO.

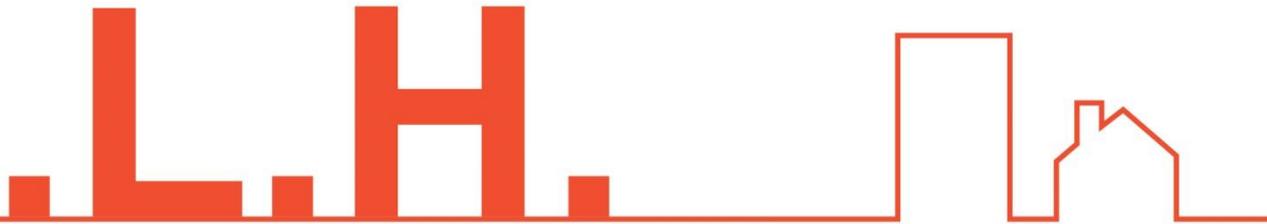
Bien prendre en compte la question et les difficultés en matière d'accès au logement (sorties d'hébergement, DALO...).

Un vieillissement qui se poursuit et nécessite de produire une vingtaine de places en établissement pour personnes âgées par an pour maintenir le taux de couverture actuel.

La nécessité d'accompagner le vieillissement de la population en adaptant les logements à la perte d'autonomie et au handicap ou en proposant de nouveaux logements adaptés, en accession ou location.

Répondre aux prescriptions du schéma départemental des gens du voyage 2017-2023 (relative à la création d'une aire d'accueil de 40 à 60 places et d'une aire de grand passage sur le territoire formé par la CCPOM et la CC Rives de Moselle).

Prendre en compte les besoins des personnes les plus défavorisées et y répondre par des produits logements locatifs adaptés (en typologie, niveau de loyer et localisation).



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

CONSOMMATION FONCIERE / DEVELOPPEMENT URBAIN

- ◇ La consommation foncière
- ◇ La stratégie foncière
- ◇ Les perspectives de développement

LA CONSOMMATION FONCIERE

Le territoire de la CCPOM est impacté par de nombreux risques qui limitent l'extension urbaine des communes membres concernées. Les communes touchées⁷⁵ :

- ◇ par les risques miniers : Moyeuve-Grande, Rosselange, Rombas, Montois-la-Montagne, Malancourt-la-Montagne, Sainte-Marie-aux-Chênes, Roncourt, Clouange et Moyeuve-Petite.
- ◇ par les risques de mouvement de terrain : Rombas, Pierrevillers, Moyeuve-Grande, Rosselange, Clouange et Vitry-sur-Orne,
- ◇ par le risque inondation : Moyeuve-Grande.

Ainsi, seule la commune de Rombas pourrait développer son urbanisation à travers le projet des Portes de l'Orne.

Le porter à connaissance élaboré par les services de l'Etat, met en évidence des éléments concernant la consommation foncière sur le territoire de la CCPOM⁷⁶ :

- ◇ en 2015, la surface artificialisée représente 2 687,6 ha dont 1 245 ha bâtis (dont 867 ha pour l'habitat).
- ◇ parmi les communes les plus artificialisées, on retrouve les communes d'Amnéville (53 %), Moyeuve-Grande (38 %), Rombas (34 %), Clouange (33 %). Les autres communes se situent à des niveaux inférieurs, comme Montois-la-Montagne (29 %) et Sainte-Marie-aux-Chênes (26 %).
- ◇ on note, sur la période 2000-2014, une accélération de la consommation foncière avec près de 518 ha (toutes fonctions urbaines confondues) représentant 6,6 % des espaces agricoles et naturels, nouvellement artificialisés.
- ◇ sur cette même période, la consommation foncière pour les projets d'habitat s'élève à 149 ha (29 % des surfaces artificialisées), dont 119 ha pour de l'habitat individuel et 30 ha pour de l'habitat collectif. La construction neuve de 3 655 logements sur cette période permet d'en déduire une densité moyenne d'environ 25 logements / hectare.

Comme pour la plupart des territoires, la densité et la consommation foncière font partie des enjeux majeurs que le PLH doit bien prendre en compte, en conformité avec le SCOTAM. Une réflexion devra être menée en parallèle et de manière approfondie sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation, en lien avec la mobilisation du parc vacant et la mobilisation de vastes friches industrielles en particulier dans le cadre du grand projet des Portes de l'Orne.

Le développement de l'offre effective doit passer prioritairement par :

- ◇ une remise en tension des segments de parc touchés par la vacance : l'objectif de remise sur le marché de 25 logements / an inscrit dans le SCOTAM mériterait d'être renforcé.
- ◇ la mobilisation du foncier résultant de la reconversion des friches industrielles (Portes de l'Orne).



Lotissement Les Mirabelles, Montois-la-Montagne, AGURAM



L'Orée du Bois 2, Moyeuve-Grande, AGURAM

⁷⁵ Source : Convention OPAH CCPOM Période 2018-2020.

⁷⁶ Porter à connaissance - Août 2017 - DDT57, page 7.

Par ailleurs, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, introduit un volet foncier au sein des PLH, leur imposant désormais de définir une stratégie foncière, de se doter d'un plan d'intervention foncière et d'un observatoire du foncier.

Le porter à connaissance de l'Etat flèche ainsi les enjeux issus de ces attendus législatifs :

- ◇ intégrer un véritable volet foncier au PLH ;
- ◇ quantifier la mesure de l'effort à réaliser en matière de densité résidentielle et de consommation foncière par rapport à la période passée ;
- ◇ croiser la stratégie foncière avec les enjeux de déplacements domicile-travail afin de développer l'offre de logements à proximité des pôles de mobilité et de transport en commun ;
- ◇ évaluer le potentiel de renouvellement urbain des sites industriels en reconversion et mobiliser ce foncier de manière prioritaire ;
- ◇ lier l'ouverture à l'urbanisation à la mobilisation de la vacance et à la reconversion de sites industriels (projet Portes de l'Orne) situés au sein des pôles urbains, dans une logique de redynamisation des centres-villes ;
- ◇ définir des indicateurs dans l'observatoire du foncier pour évaluer la stratégie foncière mise en place.

STRATEGIE FONCIERE

Durant la période précédant l'élaboration de son second PLH, la CCPOM a engagé une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) afin de conduire, sur le long terme, une politique foncière d'anticipation⁷⁷. Dans ce cadre, l'EPF Lorraine, en partenariat avec la CCPOM, a mené à bien une étude de définition des sites porteurs d'enjeux de développement à l'échelle intercommunale. Cette étape, constituant une base solide à la mise en place d'une politique foncière, a permis à l'intercommunalité et à ses communes membres d'atteindre leurs objectifs en matière d'aménagement, de développement économique et de développement durable par la mobilisation du foncier dédié à ces fonctions.

Dans le cadre du PLH 2012-2018 et conformément aux dispositions de la loi ALUR, la CCPOM a souhaité, par ailleurs, engager une étude diagnostic en interne, via son pôle développement territorial avec l'appui de son service SIG, visant à recenser la consommation foncière depuis 1960, année par année.

La cartographie a permis de démontrer une hausse importante de la consommation foncière sur l'ensemble du territoire, qui se traduit également par un phénomène d'étalement urbain.

⁷⁷ Source : Convention OPAH CCPOM, Période 2018-2020

LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Dans le cadre du présent diagnostic, les 13 communes de la CCPOM et les services communautaires ont été rencontrés pour préciser les perspectives de construction (projets en cours) à l'horizon des 6 ans du PLH. Ce travail est en cours d'approfondissement (voir les chapitres « Projets de développement des communes » et « Permis accordés ») au moment de la rédaction de ce document. Selon une première estimation, qui demande encore à être affinée et précisée, ce sont environ 1600 logements neufs qui pourraient être livrés sur la CCPOM entre 2020 et 2025 (soit une moyenne de 267 logements par an).

Ces éléments seront précisés au moment des orientations et des scénarios de développement du PLH (phase 2).

Les potentiels de développement sont très hétérogènes selon les communes. La prise en compte des intentions de développement, dans un souci de recherche d'équilibre territorial, constituera l'un des enjeux de ce PLH.

L'essentiel

Constats

On note, sur la période 2000-2014, une accélération de la consommation foncière avec près de 518 ha toutes fonctions urbaines confondues ;

Sur cette même période, la consommation foncière pour les projets d'habitat s'élève à 149 ha dont 119 ha pour de l'habitat individuel et 30 ha pour de l'habitat collectif ce qui représente une densité de 25 logements par hectare en moyenne ;

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, introduit un volet foncier au sein des PLH, leur imposant désormais de définir une stratégie foncière, de se doter d'un plan d'intervention foncière et d'un observatoire du foncier.

Enjeux

Quantifier la mesure de l'effort à réaliser en matière de densité résidentielle et de consommation foncière par rapport à la période passée.

Croiser la stratégie foncière avec les enjeux de déplacements domicile-travail, afin de développer l'offre à proximité des pôles de mobilité et de transport en commun.

Evaluer le potentiel de renouvellement urbain des sites industriels en reconversion et mobiliser ce foncier de manière prioritaire.

Une réflexion devra être menée sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation, en lien avec la mobilisation du parc vacant (renforcement de l'objectif de remobilisation de 25 logements vacants inscrit dans le SCoTAM) et la mobilisation de vastes friches industrielles (Projet Portes de l'Orne).

La prise en compte des intentions de développement des communes, dans un souci de recherche d'équilibre territorial, constituera l'un des enjeux de ce PLH.

Définir des indicateurs dans l'observatoire du foncier pour évaluer la stratégie foncière mise en place.

A large, bold, red letter 'P' is the central focus of the upper half of the page. It is positioned on the left side, with its vertical stem extending down to a dark red rectangular block at the bottom left. The letter is solid red with a white cutout in the center.A red silhouette of a city skyline is positioned horizontally across the middle of the page. It consists of several vertical bars of varying heights, some with rectangular cutouts, and a few smaller, more detailed building shapes on the right side. The entire skyline is rendered in a solid red color.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PROJETS DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES

- ◇ Éléments recensés à partir des entretiens menés auprès des communes membres de la CCPOM et de la collecte d'informations complémentaires auprès des services communautaires

Communes	Projet	Classement zonage document d'urbanisme	Surface	Nombre de logements	Descriptif	Horizon	Avancement	Source ⁷⁸
Amnéville-Malancourt	Extension des Coteaux du Soleil			50		2018	Travaux lancés en partie	C
	Opération du stade de la cimenterie			34				C
	Terres Blanches 2			8				C
	Ancien site Loracier, rue St Charles			34	19 collectifs 8 intermédiaires 7 individuels			C
	Archéosite, rue des Celtes à Mondelange			32	32 collectifs			C + A
	Terres Blanche 1, rue Koenig			51		2018	Permis accordé	C + CC
	La Roseraie			43			Permis accordé	C
	Lotissement des serres municipales			Inconnu		Livraison fin 2019		C
	Opération Batigère Coteaux du Soleil, rue du Château de Merten			107	94 LLS et 13 en accession sociale		Permis accordé	C+CC
	Logements liés au développement de la zone de loisirs (logements dédiés au tourisme ou aux affaires)							C
	Logements liés au golf							C
Malancourt-la-Montagne			250		2019-2025		OAP du PLU	
Bronvaux	Pas de projet							
Clouange	Clos de la Fontaine			27 logements	15 LLS Moselis, 10 LLS Vilogia (ou accession) 2 en accession privée	Livraison fin 2019	En construction	C
	Logements sociaux MHT et en accession libre, rues Jeanne d'Arc et Clémenceau			98 logements	72 LLS collectifs MHT 18 LLS individuels MHT 8 parcelles en accession libre	Livraison fin 2020	Commercialisation non engagée	C
	Angle rue du Colombier Rue Jeanne d'Arc			20 logements		Inconnu		C
	Au niveau du 132 rue Joffre, de part et d'autre du giratoire			13 logements	5 et 8 maisons, en bande en accession	Inconnu		C
Marange-	Rue de la Barge			75	2019-2020 : phase 1 :			C

⁷⁸ NB : Dans la colonne « Source », « C » signifie commune, « CC » indique la CCPOM et « A » représente l'AGURAM.

Silvange				logements d'ici 2025 : 75 logements entre 2026 et 2032 : 75	10 logements 2020-2025 : phase 2 : 65 logements 2026-2032 : phase 3 : 75 logements			
	Le Clos du Rucher			20 logements	20 parcelles en accession libre	Achèvement en 2021	Démarrage des travaux fin 2018	C
	Logements rue de la république			9 logements			En cours de discussion	C
	Logements Néolia rue St Francois			31 logements	31 logements collectifs		Démarrage des travaux en novembre 2017	C
	Logements seniors rue St François			8 lots			En cours de discussion	C
	Logements rue de la Vallée			9 logements	9 logements à la place d'un ancien garage		Travaux en cours	C
	Opération sociale LOGIEST (ancien Lidl)			88 logements	88 logements sociaux dont 20 pavillons en accession sociale		Permis accordé	C+CC
Montois-la-Montagne	Zone 2 AU de 6,61 ha	Zone 2 Au qui devrait passer en 1 AU		100 logements			Démarrage souhaité en 2020	
Moyeuvre-Grande	L'Orée du Bois 2 Tranche 1, Froidcul			49 à 57 logements	33 parcelles en accession (voire en accession sociale pour 11 parcelles), 2 parcelles pour des immeubles de 8 à 12 logements chacun	Projet sur 20 ans en 2 phases (Orée du Bois 1 et 2), découpées en 2 tranches chacune	Travaux de la Tranche 1 : début en fin 2018- début 2019, livraison avant 2021	C
	Logements seniors			18 logements	12 logements + 6 en accession		En cours de finalisation livraison 3 ^{ème} trimestre 2018	C
	Lotissement du Conroy, ancien site Lemoine			54 logements	54 logements seniors ou intergénérationnels		Permis accordé	C+CC
	Projet de 80 logements			80 logements	2 phases de 40 logements chacune			C
	Ecrin Forestier				9 parcelles restantes	2008-2018	Fin de construction	C
	Orée du Bois 1 Tranche 1, Froidcul			31 parcelles			Avant 2021	C
Moyeuvre-Petite	Pas de projet							
Pierrevillers	ZAC Mi-Maisonnette, face à la mairie			75 logements	50 logements en accession 25 logements sociaux		Démarrage des travaux en fin 2020	C
	Logements seniors et jeunes ménages, rue des Ducs de Bar et impasse de Lambanie			40 logements	16 pavillons seniors 24 logements collectifs		En attente du démarrage des travaux suite au recours en	C

Rombas	Logements sociaux LOGIEST Rue Chapentier			58 logements				cours	Litige sur permis de construire	C+CC
	Logements collectifs, Rue de Metz (dent creuse)			18 logements					Fin des travaux en fin 2018	C+CC
	Restructuration de la pharmacie, rue de Metz			8 logements collectifs					Fin des travaux sous 2 à 3 ans	C
	Immeuble rue des Mésanges			20 logements collectifs	Opération de renouvellement urbain (démolition d'un ancien bâtiment)				Livraison fin 2019-début 2020	C
	Portes de l'Orne			60 à 80 logements par phase, sur 2 phases.	60 à 80 logements sous 3 ans, peut-être 60 à 80 logements supplémentaires avant la fin du PLH	Phase 1 : 2021 Phase 2 : 2025 peut-être				C+CC
	Lotissement La Tuilerie, entre golf et VR52		2,52 ha					Hors PLH		C
	ZAC de Ramonville (secteur Rombas-Pierrevillers)							Hors PLH		C
	Projet rue de la Victoire			50 logements environ	50 logements environ mais nécessite le rachat de parcelles appartenant à différents propriétaires (OAP du PLU)			Hors PLH		C
Roncourt	Rue de la Mine, opération SODEVAM			5 maisons				2021-2025		C
	Achèvement de la ZAC de Jaumont			5 logements	5 logements restant à produire dans la ZAC sous 3 ans			Achèvement de la ZAC en 2021	En voie d'achèvement	C
	Carreau de la Mine			58 logements	10 logements sociaux en construction neuve + 28 logements seniors en réhabilitation (anciens bureaux) 20 logements individuels en accession	2025 peut-être			Idée	C
Rosselange	Démolition de 20 logements Moselis Rue des Essards			20 logements F5 à démolir						C
Sainte-Marie-aux-Chênes	Pavillons seniors			14 logements					En cours de construction, livraison juin 2019	C
	Lotissement Le Breuil Tranche 2 phase 2			80 logements restant à produire				2018-2025		C
Vitry-sur-Orne	Extension de la ZAC de la Plaine			40 à 50 logements				2018-2025		C

En complément de ces intentions de développement exprimées par les communes, il faut ajouter le projet Portes de l'Orne qui se décline en 4 phases dont la première phase se déroulera en partie durant la période de mise en œuvre du PLH 2020-2025 :

- ◇ phase 1 (en cours, échéance 10-15 ans) : Les Portes de l'Orne Amont (Moulin Neuf, sur les communes d'Amnéville et Rombas) où 83 ha seront aménagés en :
 - ◆ plus de 1200 logements prévus,
 - ◆ 15 400 m² d'équipements publics
 - ◆ 247 000 m² d'activités.
- ◇ phase 2 : Les Portes de l'Orne Aval, 270 ha aménagés en :
 - ◆ 1 200 logements
 - ◆ Activités
- ◇ phase 3 : Les Portes de l'Orne Confluence autour du Port de Richemont Mondelange.
- ◇ phase 4 : Les Portes de l'Orne sud-amont (autour de l'Usine d'agglomération de Rombas)



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PERMIS ACCORDES ENTRE LE 1^{ER} FEVRIER 2015 (DATE
EXECUTOIRE DU SCOTAM) ET JUIN 2018

Permis accordés entre le 1^{er} février 2015 (date exécutoire du SCoTAM) et le 30 juin 2018

Commune	Opération	Nombre de logements total	Nombre de logements individuels	Nombre de logements collectifs	Source
	Coteaux du Soleil	6	6		CC
	Batigère Coteaux du Soleil	107		107	CC+CA
	Lotissement Horticole	2	2		CC
	Terres Blanches 1, Khor Immo, rue Koenig	51	51		CC + CA
	La Roseaie, Process One, Rue Pasteur	43		43	CC + CA
	Archéosite, Olivier Promotion, rue des Celtes à Mondelange	32		32	CC + CA
	Diffus	29	16	13	CC
	Total	270	75	195	
Bronvaux	Diffus	0	0	0	C+CC
	Total	0	0	0	0
Clouange	Lotissement Florio, rue des Iris	2	2		CC
	Clos de la Fontaine, rue Joffre, M2 Promotion, rue Maréchal Joffre, Moselis, Vilogia	28	19	9	CC
	Rue des Jardins	4	4		CC
	Rue Belle Fontaine	8		8	CC
	Rue Maréchal Foch	8		8	CC
	Diffus	1	1		CC
	Total	51	26	25	
Marange-Silvange	88 logements LOGIEST dont 20 pavillons en accession sociale – Ancien Lidl, rue d’Abani	88	20	68	C+CC
	Batigère, Seille Andennes, rue Aristide Briand	36		36	C+CC
	LOGIEST Seilles Andennes	30	8	22	C+CC
	Seille Andennes accession	28	28		CC
	Neolia Rue Saint François	31		31	C+CC
	Rue de la Vallée (ancien garage)	9		9	CC
	Lotissement La Marjottée	4	4		CC
	Diffus	11	11		CC
Total	237	71	166		
Montois-la-Montagne	Pré Vermesson accession	16	16		CC
	Clos des Mirabelles 2 accession	4	4		CC
	Diffus	8	8		CC
	Total	28	28		
Moyeuve Grande	Logements face à la mairie, rue Thorez	17		17	CC
	Ecrin Forestier	28	28		CC
	Orée du Bois	13	13		CC
	Avenue du Conroy, ancien site Lemoine	54		54	C + CC
	Diffus	11	11		CC
	Total	123	52	71	

Moyeuvre-Petite	Diffus	0	0	0	C+CC
	Total	0	0	0	
Pierrevillers	Diffus	3	3		CC
	Total	3	3		
Rombas	Rue de Metz	18		18	CC+C
	Rue de Verdun	12		12	CC
	Rue de Villers	8		8	CC
	LOGIEST rue Charpentier	58		58	CC+C
	Diffus	5		5	CC
		101		101	
Roncourt	ZAC de Jaumont	11	11		CC
	Diffus	1	1		CC
	Total	12	12		
Rosselange	Diffus	0	0		CC+C
	Total	0	0		
Sainte-Marie-aux-Chênes	Pavillons séniors Moselis, rue du Gâtinais	14	14		C+CC
	Le Breuil	88	88		CC
	Lotissement Ménard	11	11		CC
	Diffus	3	3		CC
	Total	116	116		
Vitry-sur-Orne	ZAC Jean Burger	3	3		C+CC
	Lotissement Nicoletta	3	3		C+CC
	Diffus	6	6		C+CC
	Total	12	12		
Total CCPOM		953	395	558	

Source : Service instructeur de la CCPOM (CC) privilégié pour le nombre de permis délivrés afin de traiter de manière équitable toutes les communes, compléments issus des entretiens en commune (C) pour les localisations des opérations.



Retrouvez toutes nos publications sur : www.aguram.org

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Céline BRAMME / Emmanuelle BIANCHINI

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Date de parution : Juin 2020



COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DU PAYS

Orne-Moselle
Territoire d'avenir

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

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi - 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |