



Juin 2020

AGURAM

#habitat



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

*DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU*

*VAL DE FENSCH*  
*2020 / 2025*

*DOCUMENT*  
*D'ORIENTATIONS*



VAL DE FENSCH  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ | tél : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) | [www.aguram.org](http://www.aguram.org)



## SOMMAIRE

---

- ◇ Préambule p 5
- ◇ Méthodologie d'élaboration des orientations p 7
- ◇ Scénario de développement à horizon 2024 p 11
- ◇ Orientations stratégiques p 25

### **ORIENTATION 1 :**

poursuivre les efforts d'amélioration du parc de logements existants  
et de valorisation du cadre de vie p 26

### **ORIENTATION 2 :**

diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser  
les parcours résidentiels p 29

### **ORIENTATION 3 :**

poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé  
pour préserver la ressource foncière p 31

### **ORIENTATION 4 :**

garantir l'accès et le maintien dans le logement pour tous p 34

### **ORIENTATION 5 :**

observer, évaluer et animer la politique locale de l'habitat p 37



## PREAMBULE

---

Ce document d'orientations constitue la deuxième étape dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch. Il traduit la volonté du territoire de s'inscrire globalement dans le développement du nord mosellan et d'offrir à ses habitants des réponses dans le domaine du logement en adéquation avec leurs besoins. Il intègre les objectifs de développement établis par le SCOTAT, approuvé le 24 février 2020, afin de construire une politique de l'habitat cohérente.

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

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

Les orientations générales déclinées dans le présent document constituent la clé de voûte de la stratégie territoriale de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch et donnent à voir les priorités arrêtées par les élus locaux pour les 6 prochaines années.

Ces orientations s'articulent autour des axes suivants :

- ◆ poursuivre les efforts d'amélioration du parc de logements existants et de valorisation du cadre de vie ;
- ◆ diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels ;
- ◆ poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé pour préserver la ressource foncière ;
- ◆ garantir l'accès et le maintien dans le logement pour tous ;
- ◆ observer, évaluer et animer la politique locale de l'habitat.

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





*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Méthodologie d'élaboration des orientations

---

La démarche d'élaboration du document d'orientations du PLH s'est appuyée sur une analyse pragmatique et partagée des enjeux en matière d'habitat mis en évidence lors des différentes étapes de travail :

- ◆ lors de l'élaboration du diagnostic, les représentants des 10 communes de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch ont été systématiquement rencontrés. Ces échanges avec les Maires, les élus référents et les services techniques ont permis de recueillir des éléments affinés concernant les projets et intentions de développement en matière d'habitat<sup>1</sup>, en lien avec les potentiels de construction. Les contraintes à ce développement ont également été mises à plat pour les communes disposant de très faibles capacités d'extension urbaine.

Ces entretiens ont eu lieu au cours de l'automne 2017 et ont ainsi permis d'identifier :

- ◆ les projets engagés dont la livraison est prévue pour 2018, c'est-à-dire avant la période de mise en œuvre officielle de ce nouveau PLH qui court de 2019 à 2024 ;
- ◆ les projets d'habitat devant donner lieu à des réalisations de logements neufs entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2024 correspondant à la période d'application du PLH ;
- ◆ les projets susceptibles de se dérouler en plusieurs phases, empiétant partiellement sur la période d'application du PLH : en accord avec les communes concernées, seul le volume de logements prévisionnels imputables à cette période a été pris en compte ;
- ◆ les emprises foncières et les bâtiments en reconversion (changement d'usage) susceptibles d'accueillir des projets d'habitat ont été intégrés, sous réserve que la temporalité liée à la mise en œuvre des projets puisse être déclinée et qu'elle soit effective durant la période de mise en œuvre du PLH ;
- ◆ les projets susceptibles d'être réalisés après le 31 décembre 2024, au-delà de la date de fin de validité du PLH, qui n'ont pas été retenus.

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

Ils ont été complétés par les services communautaires de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch pour permettre leur bonne articulation avec les projets (ZAC) et compétences portés à l'échelle intercommunale (instruction des autorisations d'urbanisme, aménagement...).

Une pré-programmation pour les 6 prochaines années a ainsi été établie : les projets et opérations recensés auprès des équipes municipales, susceptibles d'être réalisés au cours du PLH, représentent un potentiel de 1 746 logements soit en moyenne 291 logements par an<sup>2</sup>. Ce potentiel est compatible avec l'objectif fixé par le SCOTAT, approuvé en février 2020, qui est de 4 460 logements à horizon 2035, soit 297 logements par an en moyenne sur 15 ans.

<sup>1</sup> Se référer au diagnostic (fin de document, rubrique « Projet de développement des communes).

<sup>2</sup> Se référer au diagnostic (fin de document, rubrique « Projet de développement des communes).

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

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

A la suite du recensement des projets et des échanges avec les communes, les objectifs quantitatifs suivants ont été retenus :

<b>Projets recensés auprès des communes</b>	
	Nombre de logements/an
<b>Algrange</b>	40
<b>Fameck</b>	50
<b>Florange</b>	50
<b>Hayange</b>	40
<b>Knutange</b>	10
<b>Neufchef</b>	2
<b>Nilvange</b>	25
<b>Ranguevaux</b>	4
<b>Serémange-Erzange</b>	20
<b>Uckange</b>	50
<b>TOTAL</b>	<b>1 746</b>
<b>soit en moyenne par an</b>	<b>291</b>

L'élaboration de ce document s'est également appuyée sur l'organisation de 5 ateliers de travail collaboratifs, mis en place au cours du printemps 2018. Ces espaces de dialogue et de co-construction ont permis aux élus et techniciens des communes, acteurs du logement et partenaires socio-professionnels de réagir et de contribuer aux propositions élaborées par l'AGURAM, en étroite concertation avec la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, dans une recherche de pragmatisme et de prise en compte des réalités de terrain.

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

- ◆ **Atelier n°1 du 10 avril 2018 : « Comment poursuivre la modernisation du parc ancien privé et public pour pérenniser et amplifier les actions déjà engagées ? »**
- ◆ **Atelier n°2 du 12 avril 2018 : « Comment consolider la production en logements locatifs sociaux et répondre aux besoins en matière de logements accessibles ? »**
- ◆ **Atelier n°3 du 12 avril 2018 : « Quelles priorités et quelles réponses apporter pour ce qui relève de l'offre en logements spécifiques et de l'hébergement ? »**
- ◆ **Ateliers n°4 et 5 des 23 avril et 23 mai 2018 : « Comment définir et adapter les objectifs de développement d'une offre de logements et aider les communes à les atteindre ? »**

La contribution des acteurs et l'animation de ces ateliers dans un esprit de co-construction ont réellement permis de partager des éléments de diagnostic et de faire émerger des pistes de travail. Le scénario de développement d'ici à 2024 a fait l'objet de deux réunions successives pour étayer et mettre à plat le projet politique porté par les représentants de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch.



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Scénario de développement à horizon 2024

---

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

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch s'inscrit dans le cadre des prescriptions imposées par le SCOTAT. Approuvé en février 2020, celui-ci définit les grandes orientations avec lesquelles le PLH doit être compatible.

Parmi les dispositions réglementaires inhérentes au SCOTAT, on retiendra les orientations suivantes, qui ont prévalu aux choix induits et portés dans le PLH :

- ◆ le **renforcement de la structuration du territoire**. Il définit les polarités principales dont Thionville est le pôle majeur. Le Val de Fensch et l'ouest de l'Arc Mosellan constituent un pôle vers le sud dont l'enjeu principal consiste en la valorisation de son attractivité résidentielle et économique.

La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch est inscrite dans l'une des polarités majeures du SCOTAT, dont l'objectif est d'organiser le fonctionnement interne des espaces agglomérés pour améliorer l'accessibilité locale et globale aux services et renforcer l'attractivité territoriale nécessaire pour développer des fonctions métropolitaines supérieures. Ces polarités constituent ainsi des piliers du développement du SCOT de l'agglomération thionvilloise.

L'objectif du SCOTAT est de renforcer l'armature urbaine du territoire selon les polarités déterminées en proposant des objectifs de production de logements déclinés par EPCI. La ventilation devra être réalisée en fonction des différents niveaux urbains afin de veiller à l'équilibre entre les communes. Cette déclinaison s'organise selon l'armature urbaine suivante :

Centralités	communes
<b>Centralités principales</b>	Algrange Fameck Florange Hayange Knutange Nilvange Uckange
<b>Centralités relais</b>	Neufchef Serémange-Erzange
<b>Village</b>	Ranguevaux

Par ailleurs, au sein de l'armature urbaine, 5 centralités principales ont un positionnement spécifique de par leur rôle et leur capacité de développement :

Communes	Particularités
Uckange	Développement d'Europort et d'EvolU4, gare, contraintes spatiales.
Hayange	Pôle à conforter dans sa multifonctionnalité + gare + pôle commercial majeur.
Florange	Potentiel de renforcement du centre en cohérence avec Terville et Uckange.
Algrange	Contraintes spatiales (topographie et risque).
Fameck	Pôle commercial majeur.

Le projet de BHNS porté par le SMITU, prévu à l'horizon 2028, impactera la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch et la Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville avec la réalisation de deux lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) via des Bus à Haut Niveau de Service. Il contribuera au renforcement de la structuration du territoire et à l'amélioration de sa desserte interurbaine.

- ◇ une **affirmation des pôles économiques en réseau** pour mieux promouvoir les filières et les espaces d'activités lisibles par les porteurs de projet à l'échelle locale et régionale ;
- ◇ une **perspective de renforcement de la croissance démographique** avec un objectif de 36 500 habitants en 15 ans qui s'accompagne de la création d'environ 28 700 logements ;
- ◇ une **production moyenne de logements qui conforte cette ambition** : pour la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, le SCOTAT a défini un besoin de 4 460 logements sur 15 ans soit d'ici à 2035, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 297 logements ;
- ◇ dans un objectif de **renforcement des polarités existantes**, 98,5% de ces créations de logements devront avoir lieu dans les centralités principales et centralités relais et 1,5% dans les communes non polarisées ;
- ◇ une **nécessaire réduction de la consommation foncière, de l'ordre de 50 % par rapport aux 10 dernières années**, qui s'appuie sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour tendre vers cet objectif, le SCOTAT prévoit, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, la production de :
  - ◆ **43% des logements soit 1 931 logements en renouvellement urbain** c'est-à-dire au sein du tissu urbain existant (remise sur le marché de logements vacants, dents creuses, mutation d'usage dans des bâtiments existants, friches...);
  - ◆ **57% des logements soit 2 529 logements en extension urbaine.**
- ◇ la **réduction tendancielle de la vacance** contribuera à l'orientation précédente, notamment au regard de la vacance de longue durée ;

- ◇ la **maîtrise de la consommation de l'espace** : le SCOTAT affiche un objectif de consommation de l'espace de 100 ha pour les projets d'habitat pour la période 2020-2035 pour la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch. Pour mémoire, la consommation foncière en matière d'habitat était de 158 ha sur la période 2000-2014.
- ◇ Pour ce faire, les communes devront analyser le potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine, en prenant en compte :
  - ◆ le potentiel des dents creuses ;
  - ◆ les possibilités liées au renouvellement urbain (remise sur le marché de logements vacants, changement d'usage de bâtiments existants, recyclage de friches et gisements fonciers...);
  - ◆ les possibilités d'aménagement des cœurs d'îlots ;
  - ◆ les possibilités de divisions parcellaires.
- ◇ Le SCOTAT préconise les densités brutes moyennes suivantes (comprenant les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé) :
  - ◆ 32 logements/ha pour les centralités principales à l'exception des communes d'Algrange, Nilvange et Knutange pour lesquelles le DOO identifie un objectif de densité de 26 logts/ha ;
  - ◆ 26 logements / ha pour les centralités relais ;
  - ◆ 17 logements / ha pour les villages.

Il s'agit de densités moyennes qui s'appliquent à l'ensemble des urbanisations nouvelles en extension, par commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

- ◇ sur le **plan qualitatif**, les dispositions versées au SCOTAT devront également être prises en compte : le logement aidé devra être renforcé par une production diversifiée et mieux répartie. La poursuite de la réhabilitation du parc public et privé est également préconisée, de même que les outils à mobiliser pour prévenir la dégradation des copropriétés.

Ces éléments de cadrage et ces orientations confortent les grands objectifs opérationnels portés dans le PLH : ils constituent, de fait, **sa colonne vertébrale**.

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

## SYNTHESE DES PRECONISATIONS DU SCOTAT ET DE LEURS TRADUCTIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL DE FENSCH

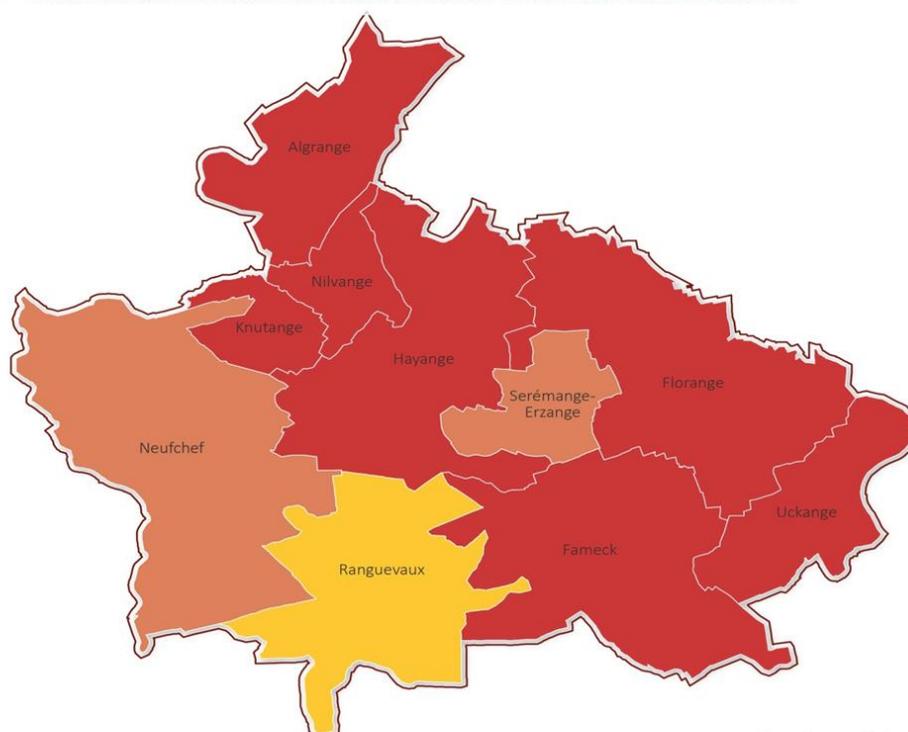
### CA DU VAL DE FENSCH : LES OBJECTIFS PROPOSES PAR LE SCOTAT

ARMATURE URBAINE	SCOTAT		MODALITES DE PRODUCTION	SEUILS DE DENSITE	
<b>Centralités principales</b> Algrange Fameck Florange Hayange Knutange Nilvange Uckange	98,5%	269 logts/an	Renouvellement urbain : 43% de la production en moyenne (incluant les logements vacants remis sur le marché)	Extension urbaine : 57%	<b>Centralités principales</b> 32 logts / ha à l'exclusion des communes d'Algrange, Nilvange et Knutange pour lesquelles le DOO identifie un objectif de 26 logts / ha
<b>Centralités relais</b> Neufchef Sérémange-Erzange					<b>Centralités relais</b> 26 logts / ha
<b>Village</b> Ranguevaux	1,5%	4 logts/an			<b>Village</b> 17 logts / ha

273 logts/an	117 logts/an	156 logts/an
--------------	--------------	--------------



### PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE DE LA CAVF SELON LE SCOTAT



**Armature urbaine**

- Centralités principales
- Centralités relais
- Village



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

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

## PROGRAMMATION GLOBALE DE LOGEMENTS

Conformément aux préconisations du SCOTAT, le PLH prévoit une répartition de la production de logements qui respecte l'armature urbaine et le renforcement des polarités existantes : sur la production globale attendue correspondant à 291 logements, 98,6% soit 287 logements seront concentrés sur les centralités principales (Algrange, Fameck, Florange, Hayange, Knutange, Nilvange, Uckange) et centralités relais (Neufchef et Serémange-Erzange). Les 1,4% restants (soit 4 logements) sont prévus sur la commune de Ranguieux, plus rurale.

La CAVF et ses communes membres mettront en œuvre les objectifs déclinés dans le tableau ci-dessous. Ceux-ci pourront toutefois être dépassés s'ils n'augmentent pas la consommation d'espace fixée par le SCOTAT.

### CA DU VAL DE FENSCH : PROGRAMMATION GLOBALE DU PLH

Communes	SCOTAT		OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	
	Classement dans l'armature urbaine	Part au sein de la production de logements	par an	sur 6 ans (durée du PLH)
Algrange	Centralité principale	<b>98,6%</b>	40	240
Fameck	Centralité principale		50	300
Florange	Centralité principale		50	300
Hayange	Centralité principale		40	240
Knutange	Centralité principale		10	60
Nilvange	Centralité principale		25	150
Uckange	Centralité principale		50	300
Neufchef	Centralité relais		2	12
Serémange-Erzange	Centralité relais	20	120	
Ranguieux	Village	<b>1,4%</b>	4	24
<b>CA du Val de Fensch</b>		<b>100%</b>	<b>291</b>	<b>1746</b>

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

Précisons toutefois que l'estimation du volume de logements qui pourrait être produit a été réalisée sans prendre en compte les dernières opérations de démolitions / reconstructions relevant de la finalisation des programmes ANRU (commune d'Uckange).

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

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

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

### → Produire 28% de logements sociaux dans le flux attendu

La production de logements locatifs sociaux constitue l'un des objectifs à conforter dans le cadre de ce PLH, pour répondre aux besoins toujours présents sur le territoire et capter ainsi la demande latente ou exprimée des ménages. Le diagnostic a en effet mis en avant le niveau de précarité important localement avec 31% de ménages éligibles au PLAI. La demande active reste élevée avec 1 446 demandes en cours à fin 2016 et les délais d'attente sont plus longs que sur le reste de la Moselle.

Cette production devra, par ailleurs, répondre aux obligations réglementaires pour tendre vers les objectifs requis : parmi les 3 communes SRU (Algrange, Nilvange, Serémange-Erzange) cumulant au total un déficit de 338 logements sociaux<sup>3</sup>, 2 d'entre-elles (Algrange et Nilvange) peinent à tendre vers l'objectif qui leur est assigné. La commune de Serémange-Erzange devrait pouvoir s'inscrire dans le cadre attendu, avec une pré-programmation en logements prévoyant la résorption du déficit de 63 logements, dans les toutes dernières opérations d'urbanisation prévues. La commune d'Hayange (20,66 % de logements sociaux) devra conforter son taux de logements sociaux dans les projets à venir, après la livraison d'opérations ayant consolidé de façon significative le bilan triennal de la précédente période.

La résorption du déficit de la commune d'Algrange correspondant à 119 logements est directement corrélée à l'émergence de la ZAC de la Paix : les élus comptent, en effet, sur la mise en œuvre effective de ce programme d'envergure pour inscrire une part conséquente de logements locatifs sociaux dans la future programmation. La mobilisation du parc vacant<sup>4</sup> doit également participer de cet objectif, grâce à la remise sur le marché de logements non-occupés et à leur conventionnement. Les possibilités liées au renouvellement urbain - reprise de bâtiments existants, constructions en dents creuses, mutations d'usage... - constituent également des alternatives à investir pleinement.

La commune de Nilvange table sur de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation pour asseoir sa programmation en logements locatifs sociaux. Toutefois, au vu du déficit actuel de 156 logements et des contraintes très lourdes pesant sur les possibilités de développement de la commune, il n'est pas envisageable de pouvoir résorber, d'ici à 2024 (voire 2025), le déficit enregistré. Tous les leviers d'actions seront toutefois mis en œuvre - tant sur le plan du déploiement de l'offre nouvelle - que de la mobilisation du parc existant (renouvellement urbain incluant la remise sur le marché de logements vacants puis leur conventionnement potentiel, le réemploi de bâtiments existants, l'utilisation de dents creuses pour des constructions à venir...) pour tendre vers cet objectif.

<sup>3</sup> Inventaire SRU en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019 (source DDT 57).

<sup>4</sup> Les logements vacants de la commune correspondent à 536 logements en 2015 soit 15,3% du parc de logements (source : Filocom 2015).

Une étude foncière portée par la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, est, par ailleurs, envisagée pour « flécher » systématiquement, en lien avec les PLUs des communes, toutes les opportunités foncières pouvant permettre de mobiliser le parc existant et de saisir les possibilités de constructions dans le tissu urbain existant. Cette initiative constituera le bras armé du PLH et viendra concourir, aux côtés des communes, à prendre à bras le corps cette question du déploiement de l'offre locative sociale, notamment.

La déclinaison des objectifs liés à la loi SRU et leur prise en compte effective, pour les 4 communes déficitaires, s'avèrent, par ailleurs, d'autant plus importantes que ceux-ci s'inscrivent dans une période particulière correspondant aux dernières années de mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU. La période d'application de ce troisième PLH recouvre en réalité 3 périodes triennales, sur le plan réglementaire : 2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025. Pour des raisons de simplification, d'accès aux objectifs réglementaires<sup>5</sup> au moment de la rédaction de cet écrit et pour faciliter leur mise en cohérence avec la période d'application du PLH, les objectifs en logements sociaux pour les communes déficitaires ont été ramenés à deux périodes triennales pleines (2020-2022 et 2023-2025), prenant en compte l'objectif théorique de résorption totale du déficit.

La part de logements sociaux à produire a ainsi été calculée à partir du nombre total de logements sociaux manquants pour chaque commune déficitaire d'après l'inventaire établi au 1<sup>er</sup> janvier 2019<sup>6</sup>.

Elle a été pondérée à partir des projets fléchés par les communes, pour tendre vers une production la plus réaliste possible.

Cette part de logements sociaux dans la production globale attendue a été fixée à **28%**, ce qui correspond à 81,5 logements par an sur 291 logements.

La spatialisation de cette offre de logements est corrélée aux besoins recensés, à l'offre déjà existante et aux contraintes / possibilités de développement inhérentes aux communes.

Pour ce faire, deux entrées ont été privilégiées :

- ◆ 20% de logements locatifs sociaux dans le flux de production pour les communes relevant des « centralités principales » ;
- ◆ un objectif directement adossé aux exigences réglementaires pour les communes d'Algrange, Hayange, Nilvange et Serémange-Erzange, tel qu'explicité en amont.

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

- ◆ 40% de logements PLAI ;
- ◆ 60% de logements PLUS.

---

<sup>5</sup> Au moment de la finalisation de nos travaux, seuls les objectifs pour les années 2017 à 2019 étaient effectivement établis. Les objectifs correspondant aux périodes triennales suivantes c'est-à-dire 2020-2022 et 2023-2025, directement adossés au bilan de la période précédente n'étaient, de fait, pas encore disponibles.

<sup>6</sup> Inventaire SRU en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019, source DDT 57.

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

#### CA DU VAL DE FENSCH : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

		Parc social actuel						objectif annuel global de production de logts	production de 28% de logts sociaux (soit 81,5 logts par an)	prod° en PLAI (40%)	prod° en PLUS (60%)
		nb logts sociaux	part logts sociaux dans RP	déficit SRU au 1er janvier 2019	logements sociaux produits entre 2012 et 2017	moyenne annuelle	objectif annuel initial				
CENTRALITES PRINCIPALES	ALGRANGE	464	15,90%	119	0	0	13	40	15	6	9
	FAMECK	1777	31,5%		106	18	21	50	10	4	6
	FLORANGE	1524	29,55%		75	13	10	50	10	4	6
	HAYANGE	1443	20,66%		70	12	18	40	10	4	6
	KNUTANGE	131	9%		16	3	10	10	3	1	2
	NILVANGE	289	12,98%	156	20	3	15	25	15	6	9
	UCKANGE	968	36,03%		12	2	5	50	10	4	6
CENTRALITES RELAIS	NEUFCHÉF	0	0%		0	0	3	2	0,5	0	0,5
	SEREMANGE-ERZANGE	308	16,59%	63	12	2	4	20	8	3	5
VILLAGE	RANGUEVAUX	0	0%		0	0	1	4	0,2		
<b>TOTAL</b>		<b>6904</b>		<b>338</b>	<b>311</b>	<b>52</b>	<b>100</b>	<b>291</b>	<b>81,5</b>	<b>32</b>	<b>49,5</b>

commune SRU déficitaire

N.B. : Les communes d'Algrange et Nilvange, malgré les difficultés et contraintes avérées pesant sur leur capacité de développement, devront mobiliser tous les leviers d'action pour rattraper leur retard et tendre vers les objectifs de résorption totale du déficit SRU d'ici à 2025, sur la base du nombre de logements locatifs sociaux manquants (respectivement 119 à Algrange et 156 à Nilvange).

#### → Conforter la production de logements à coûts abordables

##### Dans l'ancien

Le diagnostic fait ressortir un marché de l'accession plutôt abordable, notamment dans le parc ancien. Celui-ci est, de fait, tourné vers les primo-accédants avec des prix (de l'ordre de 1 230 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et 147 000 € pour les maisons en 2016) en rapport avec le niveau de ressources des ménages. Notons toutefois que ces prix globalement accessibles s'accompagnent, bien souvent, de travaux de remise à niveau.

La même simulation, basée cette fois sur un ménage de deux adultes sans enfant, souhaitant acheter un bien dans l'ancien, sans aide du PTZ, établit que 65% de ces ménages peuvent accéder à un bien à 150 000 euros et 40% à un bien à 200 000 euros.

La possibilité d'avoir recours au Prêt à Taux Zéro dans l'ancien et au financement, par ce biais, de travaux de réhabilitation constitue l'une des possibilités offertes aux ménages primo-accédants. Celle-ci est toutefois conditionnée à la nécessité de réaliser des travaux pour un montant correspondant à 25% minimum du montant de l'acquisition. Cette opportunité reste toutefois nettement moins utilisée que la mobilisation du PTZ dans le neuf. La disparition du PTZ dans le neuf à partir de 2020 ne viendrait pas remettre en question la possibilité de mobiliser ce dispositif pour ce

qui relève des acquisitions dans l'ancien<sup>7</sup>. Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch pourra donc garder le bénéfice de cette mesure, qui participe également de la requalification du parc de logements anciens.

Dans le cadre du Programme « Habiter mieux », ces travaux peuvent faire l'objet d'un éventuel financement, sous réserve de respecter les conditions de plafonds, correspondant à des propriétaires-occupants très modestes.

### Dans le neuf

Pour ce qui relève du marché du logement neuf, les niveaux de prix constatés sur la période 2015-2016 sont de l'ordre de 2 220 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et de l'ordre de 166 000 € pour les maisons en 2014<sup>8</sup>. Certaines opérations récentes développées sur le territoire ont permis de capter localement et sur les territoires mitoyens une demande latente des ménages souhaitant pouvoir accéder à la propriété à coût abordable. Ces produits-logements ont rencontré un fort engouement et répondu à de réels besoins.

Les prix du marché restent globalement accessibles aux jeunes ménages. Les moyennes de prix peuvent toutefois camoufler des niveaux de prix hétérogènes selon les opérations et leur localisation. Une simulation, effectuée lors de la phase de diagnostic<sup>9</sup> à partir de certains postulats<sup>10</sup> met en évidence le caractère globalement accessible du marché du neuf de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch : sans aucune aide, 58% des ménages peuvent acquérir un logement neuf à 200 000 € et 42% un bien à 250 000 €.

### Conséquences de l'évolution du PTZ

Pour un ménage de 3 personnes, en 2017, en zone B2, le plafond PTZ était de 45 900 € : 67% des ménages peuvent potentiellement y prétendre.

Le projet de loi de Finances adopté pour l'année 2018 prévoit, à partir de 2020, la suppression du Prêt à Taux Zéro dans le neuf dans les territoires situés en zone B2 : la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, dont les communes sont intégralement couvertes par ce zonage B2, ne pourra donc plus bénéficier de ce dispositif. Une partie des ménages ayant pu accéder à la propriété par ce biais et grâce à un montage financier optimisé, sera donc directement pénalisée.

En effet, sur le territoire de la CAVF, le nombre de PTZ correspond à 401 transactions renseignées pour la période 2012-2017. Sur ce volume de transactions, le montant moyen du PTZ est de 46 185 €. La durée moyenne du PTZ est de 254 mois. La moyenne de l'ensemble des prêts par opération est de 167 711 €. Le montant du prêt principal est de 114 815 €. Le revenu par unité de consommation du ménage, exprimé en nombre de SMIC, équivaut à 2,44.

Sans préjuger de l'évolution de ce dispositif dont les contours ne sont pas définitivement figés au moment de la rédaction du présent document, il est donc primordial de flécher une partie de la production attendue vers du logement à coût maîtrisé, pour maintenir le développement de ce type de produit : les collectivités ont en effet la possibilité d'impulser la réalisation d'opérations s'adressant à des catégories de ménages aux revenus dits intermédiaires, hors cadre réglementaire

---

<sup>7</sup> A partir de 2020, la possibilité, pour les communes classées en B2, de bénéficier du dispositif PTZ sera supprimée pour les acquisitions dans le neuf. Ce dispositif sera toutefois maintenu dans l'ancien.

<sup>8</sup> Les données ECLN n'étant plus disponibles avec le même niveau de détail, il est désormais plus difficile d'avoir accès à des informations précises de toute dernière fraîcheur.

<sup>9</sup> In « diagnostic », Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch 2019-2024, page 90.

<sup>10</sup> Acquisition d'un bien dans le neuf par un ménage composé de 2 adultes et d'un enfant de moins de 14 ans, primo-accédants, reposant sur un emprunt d'une durée de 25 ans, avec 10% d'apport en fonds propres et 30% de taux d'endettement, sans la possibilité de mobiliser le PTZ. Taux d'emprunt au tarif actuel en vigueur soit 1,9% auquel s'ajoutent les assurances + 0,36%.

spécifique. On parle ainsi d'accession à coûts abordables ou à coûts maîtrisés, voire encore d'accession à coûts négociés. La commune ou EPCI consent à céder le terrain du futur programme immobilier à un coût en-dessous du prix du marché et/ou accorde le cas échéant, une subvention aux ménages primo-accédants sous plafonds de ressources. En contrepartie, le promoteur s'engage sur un prix de vente plafonné, au moins sur une partie du programme.

Dans le cas présent, le niveau de prix requis serait nécessairement inférieur à 2 200 euros/m<sup>2</sup> en coût de sortie d'opération, cette valeur pouvant être considérée comme une valeur plafond, pour être en adéquation avec les ressources des ménages locaux.

La part de logements à coûts abordables à produire dans la production globale attendue est fixée à **14%, ce qui correspond à 40 logements par an sur 291 logements**. Elle doit permettre de fluidifier les parcours résidentiels des ménages domiciliés dans le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, tout en répondant à une demande potentielle élevée issue des territoires alentours.

Il est proposé de flécher cette production **sur les centralités principales, à l'exception de la commune de Knutange, trop contrainte dans son développement**.

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

#### CA DU VAL DE FENSCH : PROGRAMMATION GLOBALE DU PLH ET OBJECTIFS PAR STATUTS D'OCCUPATION

SCOTAT		OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS			DONT PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		DONT PRODUCTION DE LOGEMENTS A COÛTS MAÎTRISÉS		DONT PRODUCTION DE LOGEMENTS LIBRES	
Communes	Classement dans l'armature urbaine	Part au sein de la production de logements	sur 6 ans (durée du PLH)		par année	en %	par année	en %	par année	en %
			par année	sur 6 ans (durée du PLH)						
Algrange*	Centralité principale	99%	40	240	15	38%	6	15%	19	48%
Fameck	Centralité principale		50	300	10	20%	8	16%	32	64%
Florange	Centralité principale		50	300	10	20%	8	16%	32	64%
Hayange	Centralité principale		40	240	10	25%	6	15%	24	60%
Knutange	Centralité principale		10	60	3	30%			7	70%
Nilvange*	Centralité principale		25	150	15	60%	4	16%	6	24%
Uckange	Centralité principale		50	300	10	20%	8	16%	32	64%
Neufchef	Centralité relais		2	12	0,5	25%			1,5	75%
Serémange-Erzange*	Centralité relais		20	120	8	40%			12	60%
Ranguevaux	Village	1%	4	24	0,2				3,8	95%
<b>CA du Val de Fensch</b>		<b>100%</b>	<b>291</b>	<b>1746</b>	<b>81,5</b>	<b>28%</b>	<b>40</b>	<b>14%</b>	<b>169,5</b>	<b>58%</b>

\* commune SRU

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

La loi de Finances 2018 prévoit la suppression totale du dispositif Pinel pour les territoires situés en B2 dès 2019. Dans les faits, seuls les logements neufs dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2017 et dont l'acte de vente a été signé avant le 31 décembre 2018 peuvent encore bénéficier de ce dispositif d'aide à l'investissement locatif.

Sauf nouvelle évolution réglementaire - le cadre actuel n'étant pas encore complètement figé -, l'application de ce nouveau dispositif impactera vraisemblablement de façon significative la production portée par la promotion immobilière sur le territoire de la Communauté d'Agglomération

du Val de Fensch. Cette disposition et sa mise en œuvre effective constitueront donc un réel point de vigilance dans les prochains temps.

La progression régulière du poids des travailleurs transfrontaliers dans le Val de Fensch participe, par ailleurs, des éléments concourant à sa reprise démographique et à son regain d'attractivité. L'évolution des prix de l'immobilier sur les communes les mieux placées, proches des axes autoroutiers et des gares de desserte, constituera un autre phénomène à observer.

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

La disparition potentielle du Pinel en zone B2 conditionne également la part de la production de petits logements : en effet, ce dispositif de soutien à l'investissement locatif opère principalement en faveur de la production de ces catégories de logements.

Sa suppression pourrait priver le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch d'un des leviers d'action important pour orienter la typologie des logements produits.

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

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée dans la production de logements, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux. La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement et des objets en découlant (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Ménages, Convention Intercommunale du Logement).

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

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

Dans un souci de pragmatisme et au vu des résultats déjà enregistrés par le passé, nécessitant un travail de longue haleine pour remobiliser le parc existant et pouvoir en mesurer la traduction effective, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch se fixe un objectif de résorption de la vacance correspondant à **9% de la production annuelle globale soit 28 logements sur 291. Cet objectif prend en compte les disparités entre les situations des différentes communes de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch.**

Il fixe ainsi :

- ◆ un objectif de 10% de logements vacants remis sur le marché dans l'objectif communal de production de logements, pour toutes les communes (Algrange, Florange et Hayange) dont la vacance correspond à plus de 10% du poids de la vacance totale dans le parc de logements de l'EPCI ;
- ◆ un objectif de 8% de logements vacants remis sur le marché dans l'objectif communal de production de logements, pour toutes les communes dont la vacance correspond à moins de 10% du poids de la vacance totale dans le parc de logements de l'EPCI.

Le tableau qui suit décline les objectifs pour toutes les communes de l'EPCI.

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

En lien étroit avec le cadre donné par le SCOTAT, un travail d'estimation a été réalisé avec les communes pour approcher, à ce stade, la répartition de la production de logements entre renouvellement urbain et extension urbaine. Le tableau ci-dessous reprend, au cas par cas, le résultat de ces estimations. D'une commune à l'autre et au gré des situations, ces répartitions s'en trouvent considérablement modifiées : dans un cas, comme à Algrange, l'on pourra atteindre le seuil de 80% de logements produits en renouvellement urbain car programmés sur le secteur de la ZAC de la Paix. Dans d'autres cas, comme à Serémange-Erzange, la production, quoique très limitée pour les années à venir, ne pourra guère se faire qu'en extension urbaine, dans les tout derniers secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation.

**Le résultat global laisse apparaître une ambition qui, en première approche, coïncide précisément avec les préconisations du SCOTAT, avec un objectif de production de logements en renouvellement urbain de l'ordre de 44% et de 56% en extension. Ces éléments devront toutefois être approfondis et mis à plat de façon très fine dans le cadre de l'étude foncière, en lien étroit avec les PLUs des communes.**

REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR MODES DE PRODUCTION

		LOGEMENTS COMMENCES		OBJECTIF GLOBAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS		potentiel foncier à court terme (à conforter)	propositions d'objectifs annuels de production de logts	objectifs annuels en renouv. urbain (y compris résorption de la vacance)			objectifs annuels en extension urbaine	récupération de logements vacants		
		période 2010-2015	moyenne annuelle	PLH 2019-2024	moyenne annuelle			vacance 2015 (Filocom)	part sur global CAVF	objectif annuel (9% de la production)				
CENTRALITES PRINCIPALES	ALGRANGE	9	2	240	40	14	40	80%	32	20%	8	536	18%	4
	FAMECK	416	69	300	50	29,4	50	20%	10	80%	40	284	9%	4
	FLORANGE	266	44	300	50	24,9	50	50%	25	50%	25	416	14%	5
	HAYANGE	258	43	240	40	9,6	40	75%	30	25%	10	792	26%	4
	KNUTANGE	11	2	60	10	2,4	10	20%	2	80%	8	238	8%	0,8
	NILVANGE	14	2	150	25	4,4	25	20%	5	80%	20	277	9%	2
	UCKANGE	165	28	300	50	1,6	50	50%	25	50%	25	280	9%	4
CENTRALITES RELAIS	NEUFCHIEF	74	12	12	2	1,3	2	50%	1	50%	1	72	2%	1
	SEREMANGE-ERZANGE	31	5	120	20	0	20	30%	6	70%	14	126	4%	1,6
VILLAGE	RANGUEVAUX	10	2	24	4	1,1	4	20%	1	80%	3	26	1%	1
<b>TOTAL</b>		<b>1254</b>	<b>209</b>	<b>1746</b>	<b>291</b>	<b>88,7</b>	<b>291</b>	<b>47%</b>	<b>137</b>	<b>53%</b>	<b>154</b>	<b>3047</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>

commune SRU



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Orientations stratégiques

## 1. OBJECTIFS

---

La première ambition de ce nouveau PLH est d'agir sur la requalification du parc, dans son ensemble. L'objectif est de rendre ce parc plus attractif en confortant et en prolongeant les dispositifs opérationnels existants et en les complétant.

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

## 2. ORIENTATIONS

---

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

Même si le parc de logements privés a fait l'objet d'importants travaux d'amélioration ces dernières années, à travers un investissement soutenu de l'agglomération via les différents dispositifs qui se sont succédés sur le territoire (OPAH, PIG, Programme Habiter mieux...), le parc de logements privés présente encore d'importants dysfonctionnements. Les caractéristiques du parc ancien - 66% des résidences principales datent d'avant 1970 - et le niveau de revenus des ménages qui l'occupent laissent à penser qu'une partie de ce parc peu ou pas isolé génère une augmentation du coût des charges liées aux énergies. L'augmentation du nombre d'impayés d'énergie pour les ménages en témoigne, à travers la prise en charge par le Fonds de Solidarité Logement.

Cette problématique touche particulièrement les propriétaires âgés disposant de peu de ressources et n'ayant pas d'accès au crédit. L'incitation de la collectivité et de ses partenaires naturels, à travers son PLH et en articulation avec les actions du futur PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial - en cours d'élaboration sur la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch), doit permettre la réalisation de travaux pour rendre les logements pleinement efficaces. L'enjeu est de taille : le secteur résidentiel représente en effet 60% des consommations d'énergie finale si l'on exclut le secteur de l'industrie<sup>11</sup>.

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

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

---

<sup>11</sup> In « diagnostic », PCAET, Plan Climat Air Energie Territorial, Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, 2018.

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

Dans le prolongement de l'orientation précédente et en articulation étroite avec les actions déjà engagées par la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch en faveur de l'amélioration globale de son parc privé, la poursuite des initiatives et le renforcement des dispositifs opérationnels sera recherché. Les objectifs dans ce domaine seront les suivants :

→ agir en faveur de la **résorption de la vacance**, notamment structurelle : selon Filocom, en 2015, le taux de vacance global sur l'ensemble du parc de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch s'élève à 9% soit 3 047 logements. La vacance structurelle (plus de 2 ans) s'élève à 3%. Algrange (5,7% de vacance structurelle), Ranguieux (4,6%), Nilvange et Knutange (4,4%), Uckange (3,8%) et Hayange (3,2%) présentent une vacance structurelle supérieure à la moyenne communautaire.

La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch poursuivra et amplifiera son action dans ce domaine : elle se fixe un objectif de résorption de la vacance correspondant à **9% de la production annuelle globale soit 28 logements sur 291. Comme expliqué en amont, cet objectif prend en compte les disparités entre les situations des différentes communes de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch.**

→ **lutter contre l'habitat indigne et dégradé** : on estime à 1 009 logements le PPPI - Parc Privé Potentiellement Indigne -, soit 4,1% du parc privé. 52 logements constituent le « noyau dur ». 295 logements potentiellement indignes font partie de copropriétés.

L'action engagée par la collectivité pour aider à résorber l'habitat dégradé et lutter contre l'habitat indigne sera poursuivie, de même que la lutte contre l'insalubrité. En apportant son concours financier au dispositif opérationnel en cours - programme Habiter mieux -, aux côtés de l'ANAH, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch participe directement aux aides apportées aux travaux de rénovation du parc.

L'opération « Cœur de Villes, cœur de Fensch » vise, par ailleurs, à accompagner de manière globale, la valorisation des communes, à travers le ravalement de façades et l'isolation thermique extérieure le long des voiries reconnues d'intérêt communautaire. Une première tranche correspondant à 20 millions d'euros de subventions est engagée jusqu'en 2020. Une tranche conditionnelle pourra être activée dans un second temps.

## 2.3. Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé

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

Dans le cadre de ce nouveau PLH et à titre expérimental, pour ce qui relève des actions participant à la prévention et au contrôle de la décence des logements, **il serait intéressant de mettre en place une déclaration de mise en location (en lien avec la loi ALUR)**. La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch pourrait ainsi définir des secteurs ou listes d'immeubles où la mise en location d'un bien devrait obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

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

**L'amélioration du parc public social de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch constitue l'un des axes de travail** qui sera poursuivi.

Plusieurs enjeux peuvent être retenus :

- en lien avec le PCAET et le Grenelle de l'Environnement, une optimisation de la qualité énergétique des logements sera recherchée. Celle-ci prendra naturellement en compte les Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) des bailleurs, dans un souci de « fléchage » des objectifs et immeubles à prioriser parmi les plus énergivores ;
- maintenir une offre de loyers à bas coûts (y compris après travaux), dans un souci de prise en compte des revenus des ménages les plus modestes et de la paupérisation d'une partie d'entre-eux ;
- adapter le parc à une population vieillissante et aux besoins des personnes handicapées : cet objectif relève à la fois de la réhabilitation du parc existant et de sa nécessaire « mise en accessibilité » aux personnes en perte d'autonomie ou non valides.

## 2.5. Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

Plusieurs actions préventives ont déjà été engagées par la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch et seront poursuivies durant le PLH :

- ◆ en juin 2017, la collectivité a approuvé la mise en place d'un POPAC - Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés -, qui permet le suivi du fonctionnement, de la gestion, du contexte urbain et social des copropriétés. Il agit dès les premières difficultés pour mettre un frein à la dégradation de la situation ;
- ◆ la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch continue à suivre et accompagner les 4 copropriétés inscrites au POPAC départemental.

A l'heure actuelle, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch vient d'engager la mise en place d'un dispositif local de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) portant sur l'ensemble du territoire communautaire. Cette mission s'inscrit sur une durée de 3 ans, sur la période 2018-2020. Elle a été confiée au CALM, Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle. Sa mise en œuvre, au gré des situations rencontrées, pourrait s'accompagner de l'engagement d'outils opérationnels adaptés pour aider à résorber les situations les plus critiques (Plan de sauvegarde..).

## 2.6. Valoriser le cadre de vie

La valorisation du cadre de vie transcende un certain nombre d'actions mises en place par l'EPCI et par ses communes membres.

Parmi les deux actions phares, appelées à être déployées durant la durée du présent PLH, on citera, notamment :

- l'opération « Cœur de Villes, cœur de Fensch » mentionnée précédemment qui contribue de façon notoire à renforcer les actions entreprises en faveur de l'amélioration du cadre de vie et du parc de logements ;
- l'étude centres-bourgs qui vise, dans une recherche d'intervention globalisée, à améliorer et à renforcer, par des actions corrélées notamment sur les volets « commerces » et « logements », l'attractivité des centres anciens. Cette action relève d'un partenariat entre l'EPCI, EPFL et les communes. Elle concerne les communes d'Algrange, Knutange et Nilvange.

## 1. OBJECTIFS

---

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

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

## 2. ORIENTATIONS

---

### 2.1. Produire 28% de logements locatifs sociaux

L'un des enjeux de la production globale de logements consiste à poursuivre et renforcer le développement de l'offre locative sociale : le bilan du PLH précédent a mis en évidence le déficit de production de ce type d'offre. Sur la période 2012-2016, soit sur 5 années correspondant à une partie de la période couverte par le PLH, 296 logements aidés ont été effectivement financés pour 500 logements prévus en objectifs initiaux, ce qui porte à 59% le taux de réalisation seulement. Sur le plan qualitatif, le volume de PLAI est bien conforme aux objectifs (100 prévus, 101 réalisés) ; un écart significatif est constaté sur les logements PLUS (300 prévus, 195 réalisés) et PLS (100 prévus et aucun réalisé). Le développement de ce dernier type de logements semble toutefois en net décalage avec les besoins des populations locales.

Or, le niveau de précarité observé sur le territoire (31% de ménages éligibles au PLAI) et le caractère élevé de la demande en logements sociaux (2,8 demandes pour une attribution, 1 446 demandes actives à fin 2016) témoignent de la nécessité de poursuivre le développement de ce type d'offre. La paupérisation d'une certaine frange de la population interpelle également les pouvoirs publics : les ménages demandeurs se caractérisent, en effet, par leur faible niveau de ressources puisque la demande en PLAI représente environ les ¾ des demandes exprimées (20% de non-réponse).

Dans un souci de pleine prise en compte de ces besoins, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch a souhaité porter à 28% la part de logements sociaux à produire dans la production globale attendue, ce qui correspond à **81,5 logements par an sur 291 logements**.

La spatialisation de cette offre de logements est corrélée aux besoins recensés, à l'offre déjà existante et aux contraintes / possibilités de développement inhérentes aux communes.

Pour ce faire, deux entrées ont été privilégiées :

- ◆ 20% de logements locatifs sociaux dans le flux de production pour les communes relevant des « centralités principales » ;
- ◆ un objectif directement adossé aux exigences réglementaires pour les communes d'Algrange, Hayange, Nilvange et Serémange-Erzange, tel qu'explicité en amont.

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

- ◆ 40% de logements PLAI ;
- ◆ 60% de logements PLUS.

La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch étudiera, par ailleurs, la possibilité de devenir délégataire des aides à la pierre : cette réflexion, engagée depuis plusieurs années, permettrait, en effet, d'accompagner une montée en charge effective de la compétence en matière de soutien à la construction de logements sociaux et de requalification du parc privé, dans le prolongement de l'expérience déjà acquise.

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

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

La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch poursuivra ce type d'intervention par l'intermédiaire des différents dispositifs en cours tels que le Programme « Habiter Mieux ».

## 2.3. Maintenir et développer une offre de logements à coûts abordables

Pour ce qui relève du marché du logement neuf, comme vu en amont dans ce document, les niveaux de prix constatés sur la période 2015-2016 sont de l'ordre de 2 220 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et de l'ordre de 166 000 € pour les maisons en 2014 <sup>12</sup>.

Ces moyennes peuvent toutefois camoufler des niveaux de prix hétérogènes selon les opérations et leur localisation. L'évolution du contexte lié à la suppression du PTZ à compter de 2020 dans le neuf plaide en faveur du maintien d'une partie de la production attendue vers du logement à coût maîtrisé.

La part de logements à coûts abordables à produire dans la production globale attendue est fixée à **14%, ce qui correspond à 40 logements par an sur 291 logements**. Elle doit permettre de fluidifier les parcours résidentiels des ménages domiciliés dans le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, tout en répondant à une demande potentielle élevée issue des territoires alentours.

Il est proposé de flécher cette production **sur les centralités principales, à l'exception de la commune de Knutange, trop contrainte dans son développement**.

## 2.4. Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies

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

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée dans la production de logements, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux. La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement et des objets en découlant (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Ménages, Convention Intercommunale du Logement).

---

<sup>12</sup> Les données ECLN n'étant plus disponibles avec le même niveau de détail, il est désormais plus difficile d'avoir accès à des informations précises de toute dernière fraîcheur.

## 1. OBJECTIFS

La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, à travers ce PLH, vise en priorité à requalifier le parc existant. Celui-ci s'inscrit, dans le même temps, dans une logique de développement maîtrisé de son territoire : il tend vers les objectifs déterminés dans le SCOTAT, tout en confortant la stratégie communautaire propre à la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch en matière d'habitat, en lien avec ses communes membres.

## 2. ORIENTATIONS

### 2.1. Produire 1 746 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre de l'offre

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

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

- ◇ un scénario qui s'inscrit dans les objectifs établis par le SCOTAT en termes de développement démographique, ambitieux ;
- ◇ un scénario qui se base sur un développement à « deux entrées » :
  - ◆ une ambition très mesurée pour les communes les plus contraintes (Knutange, Nilvange, Serémange-Erzange, Ranguieux) ou celles ne souhaitant pas se développer dans les prochaines années pour maintenir un niveau d'équipements suffisant (Neufchef) ;
  - ◆ une ambition soutenue pour les autres communes (Algrange, Fameck, Florange, Hayange et Uckange) qui tirent la production vers le haut.

Après échanges et prise en compte des projets des communes, dans le cadre imparti par le SCOTAT, **le scénario a été arrêté à 1 746 logements à produire sur 6 ans, soit 291 logements par an.**

Ce scénario vient conforter la volonté des élus d'encourager la croissance démographique constatée sur la dernière période intercensitaire (68 124 habitants en 2009 et 70 132 habitants en 2014).

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

Le SCOTAT préconise d'intervenir en priorité dans le tissu urbain existant pour atteindre cet objectif de production de logements. Pour tendre vers cet objectif, il est ainsi demandé aux communes de prendre en compte :

- ◆ le potentiel de dents creuses ;
- ◆ les possibilités liées au renouvellement urbain (mutations de bâtiments existants, mobilisation des logements vacants...) ;
- ◆ les possibilités d'aménagement des cœurs d'îlots ;
- ◆ les possibilités de divisions parcellaires.

Ainsi, sur ces 1 746 logements, 43% en moyenne devront être produits en renouvellement urbain et 57% en extension urbaine.

**Le résultat global laisse apparaître une ambition (à affiner) respectueuse des préconisations du SCOTAT avec un objectif de production de logements en renouvellement urbain de l'ordre de 44% et de 56% en extension (voir chapitre « Scénario de développement à horizon 2024 »).**

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

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

Pour ce qui relève de la densification de l'enveloppe urbaine, le SCOTAT préconise les densités brutes moyennes suivantes (comprenant les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé) :

- ◆ 32 logements/ha pour les centralités principales à l'exception des communes d'Algrange, Nilvange et Knutange pour lesquelles le DOO identifie un objectif de densité de 26 logts/ha ;
- ◆ 26 logements / ha pour les centralités relais ;
- ◆ 17 logements / ha pour les villages.

Il s'agit de densités moyennes qui s'appliquent à l'ensemble des urbanisations nouvelles en extension, par commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

Pour accompagner ces préconisations, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch devra pouvoir sensibiliser ses communes afin de proposer des alternatives au développement dominant : de nombreuses autres solutions existent qui permettent de conserver les avantages de l'habitat individuel tout en limitant la consommation foncière. Un travail d'accompagnement et de pédagogie sera organisé, qui pourra prendre des formes variées (livret pédagogique, visites de terrain...) pour mettre en évidence et éclairer les diverses possibilités existantes en matière de diversification des formes urbaines (habitat intermédiaire, habitat individuel accolé...), dans un souci d'optimisation foncière.

### 2.4. Mettre en place une politique foncière intercommunale

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, le SCOTAT limite la consommation foncière, à l'horizon 2035 : pour les projets en matière d'habitat, un objectif de 100 ha est prévu sur une période de 15 ans contre 158 ha consommés sur la période 2000-2014.

Le volet foncier au sein des PLH a, par ailleurs, été renforcé par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, qui prévoit désormais la définition d'une stratégie foncière et d'un observatoire du foncier.

Les premières estimations réalisées, à partir des informations fournies par les communes lors des entretiens avec leurs représentants, laissent apparaître un potentiel foncier en matière d'habitat de l'ordre de **141,2 ha**. Ce potentiel se répartit en foncier mobilisable à court terme c'est-à-dire sur les 3 à 5 ans à venir, évalué à 88,7 ha. Le potentiel foncier mobilisable d'ici 5 à 10 ans correspond, quant à lui, à un potentiel de 52,5 ha.

Ce potentiel foncier disponible correspond à 13 à 15 ans de construction neuve, au rythme de 2008-2015 soit 274 logements neufs/an. Le volume de logements, adossé à ce potentiel, varie selon les densités envisagées.

L'objectif fixé par le SCOTAT de 100 ha sur 15 ans correspond à une moyenne annuelle de 7 ha/an. Pour la durée du PLH (6 ans, 1 782 logements selon le volume fixé par le SCOTAT), l'objectif prévisionnel est de **42 ha**.

En vue de répondre aux exigences du SCOTAT et pour affiner les premières approches, il conviendra de mener à bien une étude pour recenser de manière affinée et en partenariat avec les communes les différents secteurs pouvant accueillir des projets d'habitat à court, moyen et long terme. Cette démarche d'approfondissement du foncier disponible devra se faire en collaboration avec EPFL.

Ce recensement permettra de flécher précisément les opportunités existantes en renouvellement urbain et en extension urbaine, avec le degré de finesse qui s'impose à ce type d'exercice. Il s'articulera nécessairement avec les travaux menés à bien dans le cadre de l'élaboration des PLU des communes.

Cette étude permettra à la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch de disposer d'un état des lieux étayé pour hiérarchiser et prioriser les projets en matière d'habitat. Celui-ci constituera un point de départ précédant la mise en œuvre des projets et permettra leur suivi précis ainsi que l'évaluation de la consommation foncière en découlant.

## 2.5. Développer des produits-logements innovants

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

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

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

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

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

### 1. OBJECTIFS

---

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

### 2. ORIENTATIONS

---

#### 2.1. Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social

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

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

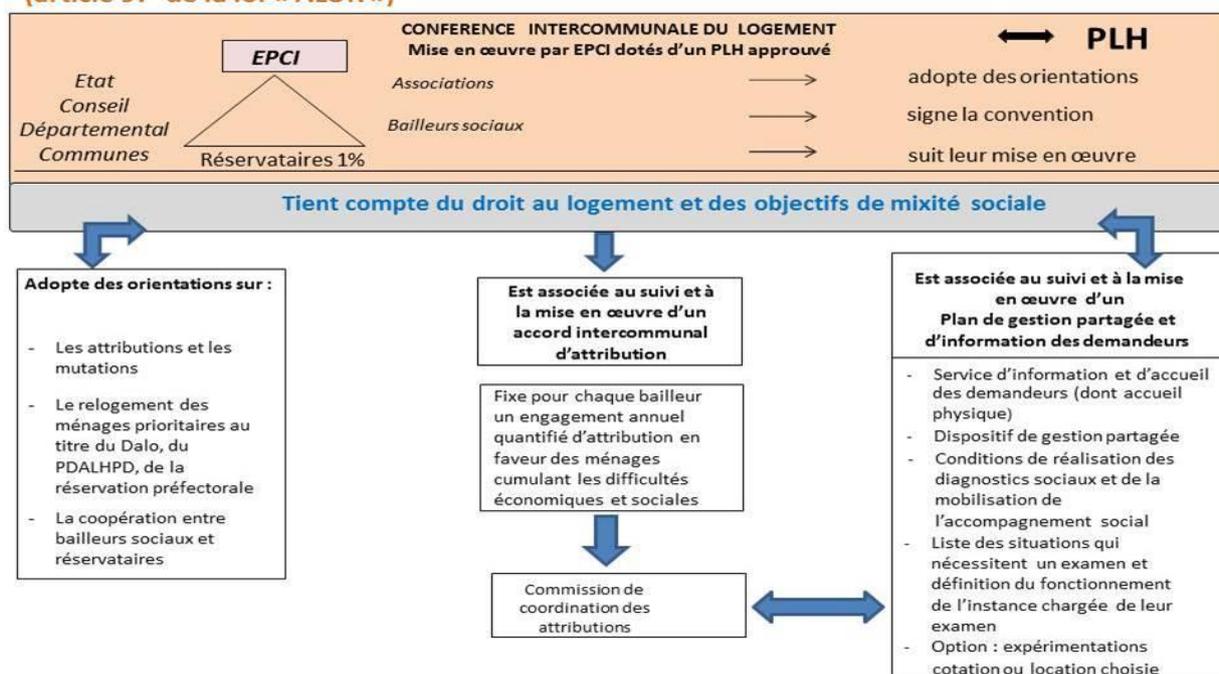
La CIL aura vocation à prendre des orientations en matière d'attributions. En cas de prise de compétence de la délégation des aides à la pierre, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch devra s'assurer de la cohérence avec la programmation en logements sociaux, en lien avec la stratégie de rééquilibrage des différents secteurs de l'agglomération. La CIL devra permettre d'émettre des avis et propositions afin, le cas échéant, de corriger des déséquilibres dans l'offre locative sociale (en termes d'implantation, de produits, de typologies...), en prenant en compte les orientations du PLH.

Les objectifs suivants seront ainsi recherchés :

- ◆ assurer la gestion de la demande et des attributions pour être au plus proche des besoins des demandeurs ;
- ◆ connaître la réalité des besoins, le profil des demandeurs ;
- ◆ connaître le parc, son occupation par commune, par quartier ;
- ◆ suivre les attributions, globalement et par réservataires, notamment pour les publics en difficulté par rapport au logement ;
- ◆ développer une offre nouvelle qui corresponde à ces profils ;
- ◆ améliorer, définir et programmer l'offre de logements.

Le fonctionnement de la CIL est repris dans le schéma suivant.

## Mettre en place le Plan partagé de gestion de la demande sociale et accompagner les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (article 97 de la loi « ALUR »)



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

Dans le prolongement de son soutien en faveur du logement très social et de l'hébergement, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch souhaite poursuivre son action et permettre aux ménages les plus fragiles d'accéder au logement autonome.

L'EPCI encouragera et soutiendra financièrement la production de logements locatifs très sociaux en PLAI, destinés aux publics les plus modestes. Cette production, reposant sur la création de 32 logements par an, correspond ainsi à 40% de la production de logements locatifs sociaux.

La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch poursuivra également son soutien en faveur de l'hébergement afin de permettre la réhabilitation des toutes dernières structures nécessitant des travaux d'amélioration ou de transformation.

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

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

Les jeunes confrontés à des difficultés en termes d'accès au logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch sont principalement des personnes en situation d'insertion professionnelle. La principale structure d'accueil existante - Foyer de Jeunes Travailleurs à Thionville -, présente un taux d'occupation très élevé. Les professionnels - APOLOJ et URHAJ - s'accordent à reconnaître qu'une structure qui disposerait de chambres d'insertion adossées à un travail de suivi et d'accompagnement, localement, sur le secteur de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch serait nécessaire. Celle-ci fait aujourd'hui défaut.

La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch a souhaité retenir cette piste comme un « chantier » en soi, à approfondir durant ce PLH : un groupe de travail sera organisé pour approfondir les besoins, en lien avec les représentants des organismes accompagnant ce public ciblé pour faire émerger des propositions concrètes.

Pour les étudiants et les jeunes en situation de mobilité professionnelle (apprentis...), le diagnostic et les différents échanges avec les acteurs de l'habitat n'ont pas fait mention de besoins particuliers, ceux-ci étant couverts par les réponses-logements proposées par le CROUS à Thionville ou dans le parc public, notamment.

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

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

D'une manière générale, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch poursuivra son action en faveur de ces publics à travers différents modes d'intervention directs ou indirects :

- ◆ par l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc privé : l'appui de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch pourra se faire par le biais de subventions accordées via les dispositifs de requalification du parc existant. Une information et un accompagnement des ménages dans la recherche de financements dédiés complémentaires pourra également être envisagée (auprès d'organismes tels que les mutuelles, caisses de retraite...);
- ◆ en s'assurant de la prise en compte des besoins identifiés auprès des bailleurs sociaux, en lien avec les travaux menés dans le cadre de la CIL ;
- ◆ en veillant au caractère adapté ou adaptable des logements neufs ;
- ◆ en promouvant des formes d'habitat innovantes, adaptées à tous publics, dans le neuf.

#### 2.5. Répondre aux exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage

Le précédent PLH prévoyait le pilotage et la mise en œuvre des conditions permettant la mise à disposition de terrains familiaux ou en habitat adapté pour les familles sédentarisées (installées depuis plusieurs années sur la ZAC de la Paix à Nilvange), en complément de l'aire d'accueil Lola Flores d'une capacité de 30 places. Cette mise à disposition de terrains remplaçait ainsi la deuxième aire d'accueil de 30 places prévue sur le secteur de Nilvange-Florange qui ne se justifiait plus.

C'est sur un terrain appartenant à la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch et situé sur le site de la ZAC de la Paix à Nilvange que ce projet s'est désormais concrétisé, en lien avec l'OPH de Thionville. 20 pavillons locatifs sociaux en ossature bois ont été construits, adaptés aux familles sédentarisées, en PLAI.

Dans le cadre du nouveau schéma départemental 2017-2023, une aire de grand passage devra être réalisée sur l'ensemble géographique formé par la Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville et la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch.

En ce qui concerne les besoins en sédentarisation, le nouveau schéma indique que le projet d'habitat adapté tout juste réalisé sur la commune de Nilvange, répond aux besoins les plus prégnants. Toutefois, le schéma précise qu'il existe des demandes explicites d'autres familles vivant sur une aire d'accueil qui naviguent entre Thionville et Nilvange.

Dans le cadre du présent PLH, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch veillera, par ailleurs, à maintenir l'aire d'accueil « Lola Flores » existante et à garantir sa bonne gestion.

### 1. OBJECTIFS

---

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

### 2. ORIENTATIONS

---

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

Pour consolider la gouvernance de l'habitat, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch veillera à renforcer le partenariat avec ses acteurs « naturels » (acteurs du logement, ...). La mise en œuvre du PLH sur une durée de 6 ans exige, en effet, une organisation continue du pilotage de la démarche ainsi que la mobilisation des acteurs concernés. Les instances existantes (Comité de pilotage, CIL) doivent pouvoir être davantage utilisées afin d'effectuer un suivi régulier et de disposer d'un lieu de gouvernance de cette politique.

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

Le tableau de bord logement réalisé par l'AGURAM pourra être, en partie, revisité afin de lui donner une portée plus opérationnelle. Il pourra ainsi s'appuyer sur les évolutions ou approfondissements suivants :

- ◆ un volet approfondi sur le suivi de la production de logements et sur la consommation foncière pourra être mis à plat ;
- ◆ le fichier partagé de la demande de logements sociaux pourra faire l'objet d'une exploitation régulière et fouillée en fonction de son évolution et des données disponibles ;
- ◆ un bilan annuel des actions du PLH pourra être annexé au tableau de bord.

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

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

Ces éléments concourant au bilan annuel du PLH pourraient ainsi être partagés avec les communes et partenaires désireux de mieux approcher les résultats des initiatives engagées. Des actions de communication plus régulières participeraient, en effet, d'une forme de « portage » mutualisé de la politique intercommunale du logement, dans un souci de déploiement de l'action publique.







Retrouvez toutes nos publications sur : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Emmanuelle BIANCHINI, Céline BRAMME

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Sources : INSEE, MEDDTL, ARELOR, DDT Moselle, ADIL 57, DREAL Grand Est, PERVAL, FINISS, ANAH, CD57, CLAMEUR, Meilleur agent

Date de parution : juin 2020

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

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) |