



Juin 2020

AGURAM

#habitat



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

*DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU*

*VAL DE FENSCH*  
*2020 / 2025*

*PROGRAMME  
D' ACTIONS*



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

---

|                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sommaire .....                                                                                                                                                                   | 3  |
| Rappel des enjeux .....                                                                                                                                                          | 5  |
| Orientation n°1 : Poursuivre les efforts d'amélioration du parc de logements existants et de valorisation du cadre de vie .....                                                  | 7  |
| Fiche n°1.1 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET .....                                                                             | 9  |
| Fiche n°1.2 : Poursuivre les actions en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé .....                                                | 12 |
| Fiche n°1.3 : Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé .....                                                                                                            | 17 |
| Fiche n°1.4 : Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET .....            | 19 |
| Fiche n°1.5 : Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles .....                                                                                                               | 20 |
| Fiche n°1.6 : Valoriser le cadre de vie .....                                                                                                                                    | 23 |
| Orientation n°2 : Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels .....                                                              | 26 |
| Fiche n°2.1 : Produire 28 % de logements locatifs sociaux .....                                                                                                                  | 28 |
| Fiche n°2.2 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée .....                                                                                       | 31 |
| Fiche n°2.3 : Maintenir et développer une offre de logements à coûts abordables .....                                                                                            | 32 |
| Fiche n°2.4 : Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies .....                                                                                      | 35 |
| Orientation n°3 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé pour préserver la ressource foncière .....                                                        | 36 |
| Fiche n°3.1 : Produire 1746 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre .....                                                                                               | 38 |
| Fiche n°3.2 : Privilégier la production de logements en renouvellement urbain .....                                                                                              | 40 |
| Fiche n° 3.3 : Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOTAT .....                                                                        | 42 |
| Fiche n°3.4 : Mettre en place une politique foncière intercommunale .....                                                                                                        | 43 |
| Fiche n°3.5 : Développer des produits-logements innovants .....                                                                                                                  | 45 |
| Orientation n°4 : Garantir l'accès et le maintien dans le logement pour tous .....                                                                                               | 47 |
| Fiche n°4.1 : Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social .....                                                                                       | 49 |
| Fiche n°4.2 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires .....                                                                                            | 51 |
| Fiche n°4.3 : Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes .....                                                                                         | 53 |
| Fiche n°4.4 : 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 ..... | 55 |
| Fiche n°4.5 : Répondre aux exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage .....                                                                                        | 58 |
| Orientation n°5 : Observer, évaluer et animer la politique locale de l'habitat .....                                                                                             | 59 |
| Fiche n°5.1 : Consolider la gouvernance de l'habitat .....                                                                                                                       | 61 |
| Fiche n°5.2 : Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat .....                                                                               | 62 |
| Fiche n°5.3 : Communiquer autour des actions mises en œuvre .....                                                                                                                | 63 |
| Budget prévisionnel .....                                                                                                                                                        | 66 |
| Glossaire .....                                                                                                                                                                  | 70 |



## RAPPEL DES ENJEUX

---

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

- ◇ adopter un scénario de développement réaliste qui permette de conforter la structuration du territoire et d'accompagner la croissance démographique ;
- ◇ 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 logements 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.

Les différents échanges menés avec les services de la CA du Val de Fensch et les entretiens avec les élus et techniciens membres de l'EPCI au cours de l'année 2018, ont permis d'identifier une série d'actions susceptibles de mettre en œuvre les grandes orientations du PLH :

- ◇ 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.





## *PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

### **Orientation n°1 : poursuivre les efforts d'amélioration du parc de logements existants et de valorisation du cadre de vie**

- ◇ Action 1.1. Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET
- ◇ Action 1.2. Poursuivre les actions en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- ◇ Action 1.3. Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé
- ◇ Action 1.4. Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET
- ◇ Action 1.5. Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles
- ◇ Action 1.6. Valoriser le cadre de vie

La grande majorité des ménages vit au sein du parc privé : 6 ménages sur 10 sont propriétaires et 2 sont locataires. Certains segments du marché privé sont fragilisés : vacance, logements énergivores, copropriétés fragiles et / ou dégradées, logement indigne voire insalubre...

Depuis le début des années 2000, la CA du Val de Fensch s'est engagée dans l'amélioration du parc de logements existants via divers dispositifs qui se sont succédé : OPAH multi-thématiques, OPAH copropriétés dégradées, PIG adossé à une MOUS insalubrité, PIG habitat dégradé, opération Cœur de Villes, Cœur de Fensch, protocole Habiter Mieux...

En parallèle à l'élaboration du PLH, le Plan Climat-Air-Energie Territorial est en cours d'élaboration. A la fois stratégique et opérationnel, ce projet prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes : la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air et le développement des énergies renouvelables. Il est important de garantir une cohérence entre les actions inscrites dans le PCAET et les celles mises en œuvre dans le PLH.

Afin de maintenir la dynamique engagée et d'aller plus loin dans la démarche, la première ambition de ce nouveau PLH de la CA du Val de Fensch est de poursuivre les efforts menés pour continuer à améliorer le parc de logements existants tout en valorisant le cadre de vie.

L'objectif est de rendre le parc plus attractif, en renforçant les dispositifs existants et en les complétant par de nouveaux.

Ainsi, les actions menées sur le parc de logements concerneront :

- ◇ la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec les actions fléchées dans le PCAET ;
- ◇ la résorption de la vacance, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- ◇ l'amélioration du parc locatif privé ;
- ◇ le soutien à la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique, en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET ;
- ◇ la prévention de l'évolution des copropriétés fragiles ;
- ◇ la valorisation du cadre de vie.

## FICHE N°1.1 : LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE DANS LE PARC PRIVE, EN LIEN AVEC LE PCAET

---

### CONTEXTE

Le parc de logements de la CAVF est ancien : 66 % des résidences principales datent d'avant 1970 et les ménages qui l'occupent sont souvent modestes. Une isolation insuffisante peut donc générer des coûts élevés en matière de charges liées aux énergies. Pour rappel, le PCAET de la CAVF indique que le secteur du résidentiel est le premier consommateur d'énergie avec 669 254 MWh, soit 66% des consommations d'énergie finale (hors secteur de l'industrie).

Depuis 2016, la CAVF a mis en place l'opération Cœur de Villes, Cœur de Fensch dont le volet habitat repose sur une campagne de ravalement de façades et d'isolation par l'extérieur pour les logements situés le long de la RD 952 et de la RD 152 E. La première tranche de ce programme court jusqu'en 2020, la deuxième tranche, optionnelle, pourra être mise en œuvre par la suite.

Différents dispositifs se sont succédé sur le territoire (OPAH, PIG, Habiter Mieux,...) et d'importants travaux d'amélioration de l'habitat ont été menés. Néanmoins, le parc privé présente toujours des dysfonctionnements notables.

La CAVF propose diverses aides mais l'information relative à ces aides et aux aides proposées par l'ANAH sont assez peu lisibles pour les ménages (conditions d'éligibilité aux aides qui peuvent évoluer dans le temps, complexité des démarches ...). Il n'existe pas de point d'accueil centralisant toutes les réponses aux questions que se posent les ménages concernant l'habitat mais des permanences sont tenues par l'ADIL, le CALM ou l'Espace Info-Energie.

En 2018, la CAVF s'est lancée dans l'élaboration de son Plan Climat-Air-Energie Territorial : les actions fléchées dans le PLH ont donc été construites en concertation.

### OBJECTIFS

Inciter les propriétaires à procéder à une rénovation thermique de leur logement pour lutter contre la précarité énergétique et globalement, diminuer les consommations d'énergie du territoire.

Eviter la déqualification du parc privé ancien au regard de l'offre neuve.

Contribuer à la résorption de la vacance et donc limiter les besoins en consommation d'espace.

◇ **Poursuivre le programme Habiter Mieux (délibération du 21 décembre 2017) visant à encourager les propriétaires (occupants ou bailleurs) à effectuer des travaux de rénovation thermique de leur logement :**

- ◆ 3 formules existent : Habiter Mieux Sérénité (accompagnement-conseil + aide financière pour un bouquet de travaux), Agilité (aide financière pour 1 seul type de travaux : mode de chauffage ou isolation) ou Copropriété (aide financière pour des travaux de rénovation énergétique de copropriétés dites fragiles).
- ◆ en maintenant l'abondement de la CAVF de 1000 € par logement bénéficiant du programme.
- ◆ en finançant, dans le cadre des copropriétés, des syndicats de copropriétaires qui auraient engagé des travaux d'amélioration de performance énergétique, à hauteur de 1000 € par lot d'habitation principale.
- ◆ en informant les habitants et les élus sur le programme Habiter Mieux.
- ◆ par ailleurs, la CAVF continuera de financer les prestations d'ingénierie sociale technique et financière dans le cadre d'une convention de mission avec le CALM-SOLIHA Moselle.

La CAVF s'adaptera, le cas échéant, aux éventuelles évolutions de politiques de l'ANAH.

◇ **Etudier l'opportunité de mettre en œuvre une nouvelle OPAH (OPAH-RU) :**

- ◆ conduire une étude complémentaire pré-opérationnelle afin d'identifier les secteurs relevant d'une OPAH Renouvellement Urbain.

◇ **Ajuster la campagne de ravalement de façades et d'isolation extérieure proposée dans le cadre de l'opération Cœur de Villes, Cœur de Fensch :**

- ◆ en maintenant le plafond d'aide octroyé, pour les logements situés sur les voiries reconnues d'intérêt communautaire, afin de réduire le reste à charge pour les ménages : Uckange, Florange, Serémange-Erzange, Hayange, Nilvange, Knutange et Algrange. Ainsi l'aide pourra représenter 30 % d'un plafond de 8000 € HT de travaux, soit 2400 €. Au maximum, les logements situés sur ces voiries pourront bénéficier d'une aide de 4800 € si le ravalement de façade est couplé à l'isolation par l'extérieur.
- ◆ la CAVF incitera l'ensemble des communes à majorer cette aide à hauteur de 500 €.
- ◆ pour amplifier l'action du PCAET, il pourrait être proposé de renforcer l'aide à l'isolation thermique pour réduire le reste à charge des ménages.
- ◆ afin de communiquer sur cette action, l'obligation pour les ménages ayant bénéficié d'une aide, d'apposer un panneau de communication sur la façade pour une durée déterminée sera maintenue.
- ◆ l'obligation, pour les ménages, de rencontrer le CAUE avant de bénéficier d'une aide sera maintenue.

**La CAVF partenaire du programme « Habiter Mieux »**

Dans le cadre de son programme "Habiter mieux", l'ANAH propose plusieurs aides financières aux ménages à ressources modestes ou très modestes pour la rénovation énergétique de leur logement.

**Habiter mieux - sérénité**

Ce volet du programme "Habiter mieux" offre aux ménages un accompagnement-conseil avant travaux et une aide financière de 35 à 45% du montant total HT des travaux pour tous travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25%. Ce gain fera également bénéficier les ménages de la prime "Habiter mieux", soit une subvention supplémentaire de 10% du montant total des travaux HT.

**Habiter mieux - agilité**

Les ménages à ressources modestes ou très modestes peuvent bénéficier d'une aide financière pour l'un des trois types de travaux :

- ◆ changement de chaudière ou de mode de chauffage,
- ◆ isolation des murs extérieurs et/ou intérieurs,
- ◆ isolation des combles aménagés ou aménageables.

**Habiter mieux - copropriété**

Pour les copropriétés dites "fragiles" (étiquette énergétique entre D et G, taux d'impayés de charges entre 8 et 25% en fonction du nombre d'appartements), l'ANAH propose une aide financière pour les travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35%. Elle comporte deux volets : la prise en charge d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et une subvention jusqu'à 25% du montant total HT des travaux.

- ◇ **Mener des opérations de communication** à destination de la population afin de sensibiliser les ménages aux enjeux et moyens existants en matière de consommations énergétiques et performances énergétiques (changement d'installation de chauffage, rénovation thermique...), afin notamment de lutter contre la précarité énergétique (balades thermiques, visites de logements ayant fait l'objet de rénovation...). Cette action pourrait être inscrite dans le PCAET.

## PARTENARIATS

ADIL 57, CALM, CAUE, ANAH, communes de la CAVF, ADEME

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.2  
Action 5.3

## BUDGET

- ◇ Mise en œuvre du suivi-animation du programme Habiter Mieux : 14 000 € / an pour la convention CALM SOLIHA.
- ◇ CAVF : 1000 € par lot d'habitation bénéficiant d'une subvention de l'ANAH au titre du programme Habiter Mieux, pour 60 logements par an : 60 000 € par an.
- ◇ Etude complémentaire pré-opérationnelle OPAH : 15 000 € pour la CAVF, 15 000 € pour l'ANAH.
- ◇ OPAH RU : à définir au vu de l'étude complémentaire pré-opérationnelle
- ◇ Campagne Cœur de Villes, Cœur de Fensch : 2 400 € par logement soit de 100 à 150 000 € par an.
- ◇ Coûts de fonctionnement
- ◇ Accompagnement des ménages par le CAUE : 10 à 15 000 € par an

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements ayant bénéficié du programme Habiter Mieux, montant d'aides allouées, montant de travaux générés
- ◇ Nombre d'actions de sensibilisation menées et nombre de personnes informées

## FICHE N°1.2 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA RESORPTION DE LA VACANCE, DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE

---

### CONTEXTE

Même s'il est en légère baisse par rapport à 2011, le PPPI représente encore plus de 1000 logements en 2013 (4,1 % du parc privé). 295 logements potentiellement indignes font partie de copropriétés.

La vacance observée sur le territoire de la CAVF s'élève à 9 % soit environ 3050 logements selon Filocom. La vacance structurelle s'élève à 3 % mais certaines communes sont davantage touchées que d'autres : Algrange, Ranguevaux, Nilvange, Knutange, Uckange et Hayange présentent une vacance supérieure à la moyenne.

La CAVF abonde les aides données par l'ANAH dans le cadre du programme Habiter Mieux visant les travaux de rénovation du parc.

La CAVF a mis en place l'opération Cœur de Villes, Cœur de Fensch dont l'objectif est de valoriser l'image du territoire en s'appuyant sur la route départementale qui le traverse : ravalement de façades et isolation extérieure des logements. La première tranche est engagée jusqu'en 2020, une seconde tranche, optionnelle, pourra être activée ultérieurement.

Le PDALHPD 2019-2024 encourage le développement des dispositifs d'intermédiation locative (fiche action n°1b).

De nombreux élus ont évoqué, lors des entretiens menés durant la réalisation du diagnostic du présent PLH, la nécessité d'agir pour lutter contre l'habitat indigne, le mal logement et la vacance, qui gangrènent les centres-villes et impactent leur attractivité.

La CAVF a mis en place, depuis 2011, la taxe sur les logements vacants.

### OBJECTIFS

Atteindre un objectif de résorption de la vacance correspondant à 9 % de la production annuelle globale de logements soit : 28 logements sur 291.

Redynamiser les centres-anciens et les rendre plus attractifs.

Avoir une meilleure connaissance des situations de mal-logement.

Permettre un meilleur traitement des situations de mal-logement et lutter contre les marchands de sommeil.

Eviter la déqualification du parc privé existant dans l'ancien.

Lutter contre la consommation d'espace et l'étalement urbain.

Diminuer les consommations d'énergie et lutter contre la précarité énergétique.

## Objectifs de récupération des logements vacants

|                            |                   | Récupération de logements vacants |                      |                                          |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
|                            |                   | vacance 2015<br>(Filocom)         | part sur global CAVF | objectif annuel<br>(9% de la production) |
| CENTRALITES<br>PRINCIPALES | ALGRANGE          | 536                               | 18%                  | 4                                        |
|                            | FAMECK            | 284                               | 9%                   | 4                                        |
|                            | FLORANGE          | 416                               | 14%                  | 5                                        |
|                            | HAYANGE           | 792                               | 26%                  | 4                                        |
|                            | KNUTANGE          | 238                               | 8%                   | 0,8                                      |
|                            | NILVANGE          | 277                               | 9%                   | 2                                        |
|                            | UCKANGE           | 280                               | 9%                   | 4                                        |
| CENTRALITES<br>RELAIS      | NEUFCHEF          | 72                                | 2%                   | 1                                        |
|                            | SEREMANGE-ERZANGE | 126                               | 4%                   | 1,6                                      |
| VILLAGE                    | RANGUEVAUX        | 26                                | 1%                   | 1                                        |

- ◇ **Le partenariat engagé entre la CAVF, l'EPFL et les communes d'Algrange, Knutange et Nilvange pour la réalisation d'une étude centres-bourgs sera poursuivi et renforcé** dans une volonté de mise en œuvre d'actions corrélées en matière de commerces et d'habitat pour rendre les centres-bourgs plus attractifs. **Cette étude pourrait conduire à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle OPAH (OPAH-RU avec volet copropriétés).**
- ◇ **Mettre en œuvre une OPAH sur le territoire de la CAVF couplée à une OPAH-RU sur des secteurs à enjeux identifiés grâce à une étude pré-opérationnelle :**
  - ◆ Dans le cadre de cette OPAH, encourager les bailleurs à conventionner leur(s) logement(s) avec travaux ;
  - ◆ Encourager la mobilisation des bailleurs sociaux sur certains immeubles en copropriétés souffrant d'une vacance importante et de difficultés majeures.
- ◇ La CAVF pourra étudier l'opportunité et les modalités de mise en œuvre d'une **prime de sortie de vacance** (pour les logements vacants depuis plus de 2 ans) **couplée à un conventionnement de logement.**
- ◇ Aux côtés de l'ANAH, la CAVF continuera à **proposer des aides dans le cadre du programme Habiter Mieux**, à destination des ménages à ressources modestes ou très modestes pour la rénovation énergétique de leur(s) logement(s). **Le CALM continuera de tenir des permanences régulières** pour répondre aux besoins des ménages qui portent un projet de réhabilitation de leur(s) logement(s). Il apportera une aide technique (diagnostic technique du logement, évaluation énergétique) et administrative (montage de dossier de demande de subvention).
- ◇ **La CAVF s'appuiera sur le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent** qui a mis en place un système de guichet unique des signalements.
- ◇ **La CAVF accompagnera les maires dans la mise en œuvre des actions coercitives** nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne en :
  - ◆ veillant à l'articulation des stratégies et des outils à mettre en place pour lutter contre l'habitat indigne et la vacance (outils incitatifs et coercitifs). Elle pourra jouer un rôle de conseil et d'accompagnement technique auprès des maires qui souhaiteraient prendre des mesures coercitives visant à lutter contre le parc indigne (confiscation de bien, police du maire pour les situations de non-respect des règles d'hygiène ou les risques de péril, travaux d'office, substitution de quote-part travaux, procédure de ravalement obligatoire, ORI (opération de restauration immobilière), RHI (Résorption de l'habitat insalubre) pour les situations d'insalubrité irrémédiable...)
  - ◆ **La CAVF, pourra lancer une étude visant à recenser les immeubles pouvant nécessiter la mise en œuvre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) puis réaliser une étude de faisabilité (étude pré-opérationnelle) qui peut être financée à 50 % par l'ANAH.**
- ◇ **Dès lors qu'un opérateur sera présent sur le territoire, la CAVF encouragera les propriétaires à avoir recours à l'intermédiation locative** (Solibail, Louez solidaires et sans risques, ...), dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des

### Outils coercitifs de résorption de l'habitat insalubre

#### RHI

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.

#### THIRORI

Le dispositif Thirori vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

#### Les travaux d'office

Les arrêtés de police permettent d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne peut pas réaliser ces travaux, la collectivité locale peut se substituer à lui pour exécuter d'office les travaux. L'Anah aide à financer ces travaux à hauteur de 50 % sans plafond d'aide.

déductions fiscales, pouvant atteindre 85 % des revenus locatifs, destinées aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

- ◆ La CAVF informera les propriétaires sur l'existence de ce dispositif et les avantages qu'il peut apporter.
- ◆ La CAVF informera les élus pour qu'ils deviennent le relais d'information au sein de leur commune.

◇ **Dès lors qu'un opérateur sera présent sur le territoire, la CAVF étudiera l'opportunité d'encourager les propriétaires bailleurs à avoir recours au bail à réhabilitation** ce qui permet de mettre en place, de financer et de produire des logements qualitatifs, à coût abordable à destination des ménages les plus défavorisés :

- ◆ Le preneur (opérateur agréé par l'état tel qu'une association agréée, un organisme HLM, une SEM ou une collectivité locale) s'engage à réaliser, dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur le logement du propriétaire et à le conserver en bon état en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail (12 années minimum). Durant cette période, c'est l'organisme preneur qui assure entièrement la gestion du logement et les frais (gestion locative, entretien, charges de copropriétés). Le propriétaire ne perçoit pas les revenus locatifs. Au terme du bail, le propriétaire récupère son bien. Tous les travaux réalisés par le preneur sont exonérés d'impôt sur le revenu. La TFPB est payée par le preneur. Ce type d'opération peut être mise en œuvre avec des logements privés ou communaux. Il permet de requalifier du bâti ancien, voire de l'adapter au handicap des occupants, tout en améliorant la mixité sociale (loyers conventionnés très sociaux).
- ◆ la CAVF sensibilisera les propriétaires bailleurs et les élus à l'existence de ce dispositif.

◇ **La CAVF rendra compte de l'action publique et partagera les avancées en matière de requalification du parc existant** lors d'une action de communication envers la population : assises de la rénovation énergétique.

◇ **Engager une réflexion, à l'échelle de plusieurs EPCI, sur la possibilité de mettre en place une SPL ou une SEM.**

◇ **Dès lors qu'un opérateur sera identifié sur le territoire, étudier l'opportunité de mettre en place un Organisme de Foncier Solidaire associé à un mécanisme de Bail Réel Solidaire.**

## Les deux formes d'intermédiation locative

### La location/sous-location (exemple, Solibail)

Le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). L'organisme le sous-loue à un ménage en difficulté. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement en cas de dégradation (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance. Pendant la durée de leur convention d'occupation, les sous-locataires bénéficient d'un accompagnement social lié au logement.

### Le mandat de gestion

Le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins. Pour pouvoir exercer son activité, l'AIS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2.1.70).

## PARTENARIATS

CAVF, communes, ANAH, prêt Caisse des Dépôts, CALM, ADIL 57, opérateurs de l'intermédiation locative, DDT, DDSCS, CAF, MSA, Conseil départemental de la Moselle,...

## BUDGET

- ◇ Etude pré-opérationnelle OPAH : 15 000 € pour la CAVF, 15 000 € pour l'ANAH.
- ◇ OPAH RU : à définir au vu de l'étude complémentaire pré-opérationnelle
- ◇ Abondement de la CAVF dans le cadre d'Habiter Mieux, rénovation thermique des logements : 60 logements par an, 1000 € par logement : 60 000 € par an, 360 000 € pour 6 ans.
- ◇ Partenariat EIE et CALM pour tenir des permanences : environ 7750 € pour l'EIE par an et 14 000 € pour le CALM par an soit environ 130 500 € pour 6 ans.
- ◇ Prime de sortie de vacance : 2 000 € par logement, 28 logements par an (objectifs de récupération de logements vacants) : 56 000 € par an, 336 000 € en 6 ans.
- ◇ Etude d'opportunité concernant la mise en place du modèle OFS/BRS : à définir.
- ◇ Recensement des immeubles pouvant éventuellement faire l'objet d'une RHI ou THIRORI puis étude de faisabilité le cas échéant : à définir + étude de faisabilité subventionnable à 50 % par l'ANAH dans la limite de 200 000 € HT.
- ◇ Coûts de fonctionnement.

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.1  
Action 1.3  
Action 1.5  
Action 2.2

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Evolution du PPPI
- ◇ Evolution de la vacance (nombre et taux)
- ◇ Nombre de logements ayant bénéficié d'une prime de sortie de vacance
- ◇ Nombre d'actions de sensibilisation à l'existence de dispositifs de lutte contre la vacance
- ◇ Nombre de logements concernés par l'intermédiation locative ou le bail à réhabilitation
- ◇ Fréquentation du CALM et de l'EIE (nombre de visiteurs et de personnes renseignées)
- ◇ Nombre de logements conventionnés

## FICHE N°1.3 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF PRIVE

---

### CONTEXTE

Lors des entretiens menés en commune dans le cadre du diagnostic du PLH, les communes ont fait part de l'existence de logements locatifs privés peu qualitatifs, indécents ou indignes.

Le parc locatif ne joue donc pas totalement son rôle dans l'accueil des nouveaux ménages ou pour les ménages en début de parcours résidentiel.

Une action doit être menée pour identifier ce parc défaillant et le traiter de manière adéquate.

### OBJECTIFS

Garantir la qualité du parc locatif privé pour qu'il continue de jouer son rôle dans l'accueil de jeunes ménages arrivant sur la CAVF (début de parcours résidentiel)

Diminuer les consommations d'énergie et lutter contre la précarité énergétique.

## MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **Monter un groupe partenarial** avec l'ensemble des acteurs susceptibles d'identifier les secteurs de logements indignes (services sociaux, ARS, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent, services hygiène des communes, CAVF, CALM...) afin d'effectuer un pré-repérage avant la mise en place de visites dans le cadre d'un éventuel permis de louer.
- ◇ **Etudier la possibilité de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une déclaration préalable**, sur des secteurs à enjeux (Permis de louer).
- ◇ **La CAVF pourra accompagner les maires dans l'usage de leurs pouvoirs de police** en vue d'améliorer le parc existant (travaux d'office).
- ◇ **L'ADIL continuera d'animer des permanences** afin d'informer les propriétaires bailleurs et les locataires de façon neutre, objective et gratuite.
- ◇ **La CAVF encouragera le conventionnement du parc privé** via la convention OPAH signée avec l'ANAH.

### Permis de louer

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (logement insalubre ou en péril), la loi ALUR a instauré la possibilité pour les EPCI compétents en matière d'habitat, ou à défaut pour les communes, de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable de mise en location ou à une déclaration de mise en location consécutive à la signature du contrat de location. Dans les secteurs géographiques définis (zone d'habitat dégradé), les communes pourront réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location.

#### Régime d'autorisation préalable de mise en location :

La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autres habitats dégradés.

#### Régime de déclaration de mise en location :

Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration qui diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple formalité déclarative : le propriétaire doit déclarer à la collectivité la mise en location de son bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un contrat de location. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.

## PARTENARIATS

ANAH, ADIL 57, communes

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.2  
Action 5.2

## BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement : embauche d'une personne si mise en place du permis de louer
- ◇ Financement de l'ADIL : environ 7000 € par an.

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de permanences tenues, nombre de personnes renseignées (propriétaires et locataires)
- ◇ Nombre de logements conventionnés.

# FICHE N°1.4 : SOUTENIR LA REHABILITATION DU PARC PUBLIC ET SON AMELIORATION THERMIQUE EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS PATRIMONIAUX DES BAILLEURS SOCIAUX ET LE PCAET

## CONTEXTE

Une population vieillissante modeste qui a besoin de logements adaptés aux contraintes de la mobilité réduite : 7 285 personnes de 75 ans et plus, un quasi doublement du nombre de personnes âgées entre 1999 et 2014.

14 % des demandeurs d'un logement social ont plus de 65 ans contre 10 % pour la Moselle.

38 % des demandeurs sont des personnes seules alors que peu de petites typologies sont disponibles dans le parc social.

Un parc social ancien qui nécessite des réhabilitations notamment thermiques : plus d'un tiers des logements énergivores (classés E à G).

## OBJECTIFS

Proposer des logements locatifs sociaux réhabilités avec des niveaux de loyers compatibles avec les ressources de plus en plus modestes des ménages.

Atteindre les objectifs fixés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement : ramener les logements énergivores (classés E, F ou G) à la classe C d'ici à 2020, réduire les consommations d'énergie et lutter contre la précarité énergétique.

## MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ Travailler en partenariat avec les communes de l'agglomération sur l'**identification de leurs besoins en termes de réhabilitation dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS)**
- ◇ Travailler en partenariat avec les bailleurs, l'ARELOR et l'Etat sur :
  - ◆ Un classement du patrimoine commun aux bailleurs du territoire,
  - ◆ L'identification des quartiers d'habitat social ou de résidences présentant d'importantes fragilités pour une recherche de solutions globales avec tous les partenaires concernés,
  - ◆ La définition avec les bailleurs des priorités d'intervention sur le parc social de l'agglomération en prenant en compte les PSP des bailleurs et les volontés des collectivités.

## PARTENARIATS

CAVF, Bailleurs sociaux, ARELOR, Conseil départemental, CCAS, MDPH, acteurs de l'aide à domicile, ADIL 57...

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 2.3  
Action 2.4  
Action 4.4

## BUDGET

Coûts de fonctionnement.

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements locatifs sociaux ayant bénéficié d'une réhabilitation ou de travaux d'amélioration thermique.

## FICHE N°1.5 : PREVENIR L'EVOLUTION DES COPROPRIETES FRAGILES

### CONTEXTE

Depuis 2002, la CAVF a mis en œuvre plusieurs dispositifs visant à prévenir l'évolution des copropriétés dégradées : OPAH copropriétés, étude pré-opérationnelle copropriétés et étude vacance, veille copropriétés dans le cadre du PIG 2012-2014... Une VOC<sup>1</sup> a été mise en place depuis mi-2018. Les premiers éléments de l'observatoire (Comité technique du 27 février 2019) ont montré :

- qu'un quart des logements sont en copropriété soit 7970 logements répartis en 1355 copropriétés (11 % des logements sont situés dans les 172 copropriétés de plus de 8 logements) ;
- que 60 % des logements en copropriété de plus de 8 logements ont été construits avant 1975 ;
- que 65 % des ménages en copropriété ont un revenu inférieur ou égal au plafond d'attribution d'un logement HLM contre 62 % pour l'ensemble des ménages ce qui révèle une certaine fragilité des ménages ;
- que 49 % des propriétaires occupants résidant dans une copropriété sont éligibles aux aides de l'ANAH.

En juin 2017, la CAVF a approuvé la mise en place d'un POPAC pour agir dès les premières difficultés rencontrées par les copropriétés afin d'anticiper et d'inverser le processus de déqualification de la copropriété. L'ANAH finance l'ingénierie de ce dispositif à hauteur de 50 % de la dépense HT dans la limite de 50 000 € d'aide sur 3 ans.

La CAVF accompagne les 4 copropriétés inscrites au POPAC départemental : Résidence la Vallée à Knutange, 15 A rue du Général Leclerc à Hayange, Résidence Ste Agathe à Florange, 41 rue Clémenceau à Algrange. La MOUS se prolonge en 2019 sur l'immeuble Mimosas 2, l'accompagnement étant achevé pour les 2 autres bâtiments.

La CAVF accompagne depuis 2013, les copropriétés des Mimosas à Uckange. Depuis 2016, le bailleur social Batigère rachète progressivement les logements des 3 immeubles concernés.

Une étude pré-opérationnelle est lancée en 2019 en vue d'une intervention sur les copropriétés de la rue des Vosges et de la rue de Castelnau à Nilvange. Ces copropriétés, comptant 250 logements, ont été repérées dans le cadre du dispositif de VOC mis en place.

### OBJECTIFS

Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés.

Intervenir sur quelques copropriétés qui donnent des signes de fragilité afin d'éviter leur basculement.

Achever le traitement de certaines copropriétés sur lesquelles une procédure est engagée (Mimosas).

Diminuer les consommations d'énergie et lutter contre la précarité énergétique.

<sup>1</sup> Veille et Observation des Copropriétés : Outil visant à établir une photographie précise du parc de copropriétés sur un territoire afin de les hiérarchiser, de les qualifier et d'identifier des indicateurs de fragilité.

- ◇ Pour agir sur les problématiques des copropriétés, la CAVF met en œuvre divers dispositifs de suivi :

- ◆ En matière de prévention, la **CAVF, engagée dans un repérage des copropriétés dégradées depuis quelques années, a évolué, depuis mi-2018 vers un dispositif local de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC)**. Ce dispositif, financé à 50 % par l'ANAH (avec un plafond de 60 000 € sur 3 ans), permet de mieux connaître la nature et l'intensité des difficultés auxquelles sont confrontées les copropriétés ce qui permet à la collectivité de construire une stratégie globale pour agir en prévention.
- ◆ **La CAVF mettra en place son POPAC<sup>2</sup>** et continuera de suivre et d'accompagner de manière préventive, les copropriétés inscrites dans le POPAC départemental.

- ◇ Des dispositifs opérationnels complètent les outils de suivi :

- ◆ Si besoin, des **outils opérationnels de redressement et de traitement pourront être mis en œuvre** pour résorber les situations critiques (plan de sauvegarde, OPAH copropriétés en difficulté<sup>3</sup>,...)
- ◆ **La CAVF va poursuivre l'accompagnement de la copropriété des Mimosas 2** à Uckange dans le cadre de la convention de maîtrise d'œuvre sociale signée avec le CALM et l'AMLI. L'accompagnement pour les 2 autres immeubles est achevé.
- ◆ **La CAVF pourrait informer et accompagner les communes qui souhaiteraient s'engager dans des dispositifs de recyclage de copropriétés corrélés à l'OPAH** tels que les THIRORI ou RHI.
- ◆ **Si nécessaire et en fonction de l'évolution de la situation de ces copropriétés, la CAVF essaiera d'intégrer les 250 logements des copropriétés des rues de Castelnau et des Vosges à Nilvange dans le plan Initiatives Copropriétés initié dans le cadre de la loi ELAN, visant à redresser les 684 copropriétés les plus en difficulté en France.** Ce plan repose sur 3 piliers : transformer les copropriétés, redresser les copropriétés, mettre en place des actions de prévention. La CAVF prévoit de mener une étude pré-opérationnelle début 2019.

### Dispositifs de redressement et traitement

En matière de redressement et de traitement des copropriétés dégradées, plusieurs dispositifs existent.

**L'OPAH copropriétés** qui porte sur un ou plusieurs immeubles. Elle comporte un volet de redressement de fonctionnement (gouvernance, situation financière...) et un volet travaux d'amélioration des bâtiments, sur les parties communes et privatives.

**Les autres types d'Opah** (de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale par exemple), dont l'objet est plus large que la seule intervention sur une ou des copropriétés, peuvent comporter un volet Copropriétés en difficulté et inclure des objectifs de redressement et de travaux.

**Le plan de sauvegarde (PLS)** est adapté au traitement des copropriétés dont le niveau de déqualification est déjà très élevé. Sa mise en œuvre est décidée par le préfet du département ou sur proposition de la commune ou de l'EPCI.

**L'Opération de requalification des copropriétés dégradées (Orcod)** a été créée par la loi Alur. Elle est adaptée aux concentrations de copropriétés en difficulté situées dans un environnement urbain défavorable. L'Orcod propose un traitement global, dans le cadre d'un projet urbain et social, qui intègre des dispositifs tels que l'Opah Copropriétés, le Plan de Sauvegarde et un projet d'aménagement urbain. Dans les cas les plus difficiles, l'Orcod peut être déclarée d'intérêt national (Orcod-IN).

<sup>2</sup> Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés : dispositif préventif visant à accompagner des copropriétés potentiellement fragiles avant qu'elles ne rentrent dans une spirale de dégradation.

<sup>3</sup> Procédures incitatives ayant pour but de traiter des copropriétés dégradées en les accompagnant dans la résolution de leurs problèmes financiers, juridiques, fonctionnels, techniques et sociaux.

- ◇ **La CAVF mettra en place, en partenariat avec l'ADIL, des ateliers de formation aux obligations des copropriétaires lors de la création d'une nouvelle copropriété** (lors de la 1<sup>ère</sup> AG de copropriété), notamment dans le cadre d'éventuels déconventionnements de logements sociaux, par exemple.
- ◇ Etudier l'opportunité de mettre en place un Organisme de foncier solidaire couplé à un bail réel solidaire.

## PARTENARIATS

CAVF, CALM, communes, ANAH, bailleurs sociaux, Conseil départemental 57, ADIL 57, AMLI, ANRU, syndicats de copropriétés.

## BUDGET

- ◇ VOC : 30 000 € par an, à parité entre l'ANAH et la CAVF, soit 15 000 € par an pour la CAVF et 15 000 € par an pour l'ANAH, soit 90 000 € en 6 ans pour la CAVF et 90 000 € en 6 ans pour l'ANAH
- ◇ POPAC : coûts de fonctionnement
- ◇ Outils opérationnels de redressement et de traitement : à définir
- ◇ Accompagnement des Mimosas 2
- ◇ Copropriétés rue de Castelnau, rue des Vosges : inscription dans le Plan Initiatives Copropriétés (à confirmer)
- ◇ Ateliers de formation à destination des copropriétaires : financement complémentaire ADIL
- ◇ Etude d'opportunité concernant la mise en place du modèle OFS/BRS : à définir

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.1  
Action 1.2  
Action 4.2

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de copropriétés et de logements traités
- ◇ Nombre de copropriétés redressées
- ◇ Evolution du nombre de copropriétés fragiles

## FICHE N°1.6 : VALORISER LE CADRE DE VIE

---

### CONTEXTE

Depuis 2009, la CAVF a signé une convention-cadre avec l'EPFL.

Soucieuse de préserver le patrimoine bâti et d'améliorer le confort et la qualité de vie de ses habitants, la Communauté d'agglomération du Val de Fensch a mis en œuvre une campagne de ravalement et d'isolation thermique extérieure des façades sur les voiries reconnues d'intérêt communautaire dans le cadre de son opération "Cœur de villes, cœur de Fensch".

La CAVF a lancé une étude centres-bourgs avec l'EPFL sur les communes d'Algrange, Knutange et Nilvange. L'objectif est de renforcer l'attractivité des centres anciens par des actions corrélées sur les volets commerces et logements. L'étude vise à disposer :

- ◇ d'une analyse du potentiel foncier ;
- ◇ d'un projet de développement à l'échelle des centres-bourgs ;
- ◇ d'une programmation permettant de concilier les objectifs entre réhabilitation et extension.

### OBJECTIFS

L'objectif du programme « Cœur de villes, Cœur de Fensch » est de requalifier l'artère principale de la Vallée de la Fensch, longue de 18 kilomètres (RD 952 + 152e), et de faire de la traverse d'agglomération une véritable « Avenue de la Fensch » avec une identité et une unité de conception (mobilier et matériaux urbains...) pour lui donner un cachet et une image plus positive, plus attractive. Depuis mars 2016, ce programme a été étendu à Fameck, Ranguieux, Neufchef et Nilvange. Ce programme contribue également à améliorer la performance énergétique des bâtiments et à réduire les consommations d'énergie.

Pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs, une étude menée conjointement par l'EPFL et les communes d'Algrange, Knutange et Nilvange sera menée durant la période de mise en œuvre du PLH. Cette démarche vise à impulser une stratégie foncière, à maîtriser l'urbanisation des sites et à garantir un aménagement d'ensemble cohérent, contenir les prix du foncier, contribuer à la construction rapide de logements sociaux.

- ◇ **Poursuite des aides proposées dans le cadre du programme « Cœur de villes, Cœur de Fensch » pour réduire le reste à charge des ménages** souhaitant procéder à des travaux. Etudier la possibilité d'un élargissement de la campagne ravalement de façades et isolation extérieure à l'ensemble du territoire.
- ◇ **La CAVF incitera les communes à co-financer les dossiers** portés par les ménages, dans le cadre de l'opération « Cœur de villes, Cœur de Fensch ».
- ◇ Poursuivre les travaux engagés dans le cadre de la **convention signée avec EPFL**.
- ◇ **Valoriser l'aspect patrimonial et architectural des cités ouvrières** en menant un inventaire du patrimoine ouvrier et minier, en sensibilisant à la qualité et à la spécificité de ce type de parc. Mettre en œuvre des actions de communication autour de ce patrimoine bâti. Encourager les propriétaires à conserver l'aspect traditionnel des logements de cité par la mise en place de permanences du CAUE.
- ◇ **Monter la candidature à une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) pour les communes de Knutange, Algrange et Nilvange** avec l'Etat (dispositif créé par la loi Elan), à l'échelle de la CAVF. Une ORT prévoit tout ou partie des actions suivantes :
  - ◆ Un dispositif d'intervention immobilière et foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
  - ◆ Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
  - ◆ L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
  - ◆ Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des bâtiments ;
  - ◆ Un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logements, de services publics et de services de santé aux personnes en perte d'autonomie ;
  - ◆ Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;
  - ◆ Des dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés ;
  - ◆ Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;
  - ◆ Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales, au sens de l'article L. 325-1 du même code ;
  - ◆ Un engagement de la ou des autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, à procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention.
  - ◆ Une convention d'ORT peut tenir lieu de convention OPAH-RU.

## PARTENARIATS

EPFL, communes, CAUE, associations

## BUDGET

- ◇ Campagne Cœur de Villes, Cœur de Fensch :  
2 400 € par logement soit entre 100 et 150 000 €  
par an.
- ◇ Valorisation des cités ouvrières : financement  
spécifique CAUE
- ◇ ORT : à définir

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.1  
Action 3.3  
Action 4.2  
Action 5.3

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements ayant bénéficié du  
dispositif « Cœur de villes, cœur de Fensch »
- ◇ Actions de valorisation des cités ouvrières



## *PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

### Orientation n°2 : diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels

---

- ◇ Action 2.1. Produire 28% de logements locatifs sociaux
- ◇ Action 2.2. Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée
- ◇ Action 2.3. Maintenir et développer une offre de logements à coûts abordables
- ◇ Action 2.4. Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies

Le PLH doit permettre de mieux répondre aux besoins en logements des ménages en proposant un parc diversifié.

Un panel varié de logements, tant en termes de typologies que de statuts d'occupation contribuera à garantir l'attractivité de la CAVF, pour les ménages issus du territoire et les nouveaux venus.

Le diagnostic a montré que le parc de logements sociaux méritait d'être développé pour répondre aux exigences de la loi SRU mais surtout pour proposer aux ménages éligibles un parc de logements de qualité à un prix accessible.

Par ailleurs, le parc social ne peut répondre à la totalité des besoins. Ainsi, le parc locatif privé joue un rôle important, notamment en début de parcours résidentiel pour les jeunes ménages. Le parc conventionné pourrait être davantage développé, en s'appuyant notamment sur le programme « Habiter Mieux ».

En ce qui concerne l'accèsion à la propriété, on observe des niveaux de prix parfois très hétérogènes sur le territoire. Par ailleurs, la suppression du PTZ à partir de 2020 pourrait engendrer des difficultés pour les ménages qui souhaiteraient accéder à la propriété. Produire des logements à coûts abordables pourrait garantir une certaine fluidité des parcours résidentiels, pour les primo-accédants.

Les actions proposées pour répondre aux besoins identifiés sont les suivantes :

- ◇ Produire 28 % de logements locatifs sociaux ;
- ◇ Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée ;
- ◇ Maintenir et développer une offre de logements à coûts abordables ;
- ◇ Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies.

## FICHE N°2.1 : PRODUIRE 28 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

### CONTEXTE

Sur la période 2012-2016, 296 logements sociaux ont été financés pour 500 logements prévus initialement (taux de réalisation de 59 %).

Le volume de PLAI est conforme aux objectifs mais ce n'est pas le cas pour les logements PLUS (300 prévus, 195 financés).

31 % de ménages sont éligibles au PLAI ce qui reflète le niveau de précarité des habitants de la CAVF. Les ménages sont de plus en plus précaires.

La demande en logement locatif social est relativement élevée : 2,8 demandes pour une attribution, près de 1 450 demandes actives fin 2016. Les ¾ des demandes exprimées concernent des logements PLAI.

Un déficit de 338 logements au regard de l'article 55 de la loi SRU (Algrange, Nilvange et Serémange-Erzange).

### OBJECTIFS

Produire 81,5 logements locatifs sociaux par an sur une production annuelle totale de 291 logements.

Assurer les objectifs de production de logement locatif social fixés par l'article 55 de la loi SRU.

Poursuivre le développement d'une offre de logements nouveaux et innovants, répondant à l'évolution des besoins des ménages à faibles ressources.

Permettre un parcours résidentiel plus adapté aux besoins des ménages au sein du parc locatif social.

#### 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      | NEUFCHIEF         | 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                                                         |                     |                     |
| TOTAL                   |                   | 6904               |                            | 338                             | 311                                           | 52               | 100                     | 291                                           | 81,5                                                        | 32                  | 49,5                |

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).**

## MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **La CAVF pourrait réactualiser le règlement d'intervention en faveur du logement locatif social en :**
  - ◆ **renforçant les aides à la construction** pour la réalisation d'opérations financées en PLAI ou PLUS dans les communes déficitaires en logements sociaux.
  - ◆ **Modulant les aides aux bailleurs sociaux en fonction de certains critères :** typologie, localisation des programmes, acquisition-amélioration, performance énergétique, adaptation aux besoins des personnes âgées, division de logements en petits logements...
- ◇ **Poursuivant la prise en charge des garanties d'emprunt** (prise en charge à 100 %, tant sur la réhabilitation que sur la construction neuve).
- ◇ **Mobiliser l'EPFL pour être en capacité de proposer aux bailleurs sociaux un foncier à bas coût.**
- ◇ **Encourager le conventionnement du parc locatif privé** en informant les bailleurs de cette possibilité (remise sur le marché de logements vacants via l'OPAH et conventionnement avec ou sans travaux).
- ◇ **La CAVF encouragera les communes à inscrire dans leur PLU** des outils visant à favoriser la production de logements sociaux, en particulier au sein des communes déficitaires au titre de la loi SRU (emplacements réservés au logement social, indication de pourcentage de logements sociaux dans les OAP...).
- ◇ **La CAVF pourrait étudier les conditions de prise de la délégation des aides à la pierre** pour développer l'offre de logements sociaux.
- ◇ **Le cas échéant, la CAVF pourrait créer une instance de programmation de l'offre locative sociale :**
  - ◆ pour assurer un développement coordonné de l'offre,
  - ◆ suivre l'adéquation entre les objectifs de production, les réalisations et les objectifs fixés par la loi SRU,
  - ◆ prévoir une diversité de produits logements (PLUS- PLAI, diversité de typologies...),
  - ◆ planifier les besoins en matière d'enveloppe financière pour conforter les montages financiers des opérations.
- ◇ **Construire une stratégie foncière** ce qui permettrait de mieux équilibrer les opérations et associer les bailleurs sociaux afin d'affiner avec eux les conditions nécessaires à leur intervention.

### Délégation des aides à la pierre

La délégation des aides à la pierre donne aux EPCI les outils pour développer l'offre de logements (publics ou privés). La délégation des aides à la pierre engage juridiquement l'État délégant et la collectivité délégataire pour six années renouvelables dans le cadre d'une convention, dite « convention de délégation de compétence », conclue sur la base d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire, lorsqu'elle concerne un EPCI. La délégation de compétence comprend la gestion des aides à la pierre pour le logement social, les aides à l'amélioration des logements privés et les dispositifs de location-accession.

Les collectivités qui ont reçu délégation de compétences exercent donc, au nom de l'État, les missions de programmation et de répartition des aides, d'octroi et de paiement des subventions et la signature des conventions APL (Aide personnalisée au logement).

## PARTENARIATS

CAVF, Bailleurs sociaux, EPFL, communes, Caisse des Dépôts et Consignations, AGURAM, Action Logement, Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, ARELOR

## BUDGET

- ◇ Aides aux bailleurs :
  - ◆ Aides à la construction : environ 150 000 € par an soit 900 000 € à 1 million d'euros en 6 ans.
- ◇ Coûts de fonctionnement pour la prise de délégation des aides à la pierre (requalification du parc privé, logement social et hébergement) : délégation de niveau 2 (l'Etat continuant de pré-instruire les dossiers) : création d'un ou deux postes ETP dédiés.

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.5  
Action 2.2  
Action 2.4  
Action 3.4  
Action 4.1  
Action 4.2  
Action 4.3  
Action 5.1

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements PLAI produits
- ◇ Nombre de logements PLUS produits
- ◇ Nombre de logements conventionnés
- ◇ Montant des aides accordées
- ◇ Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de la CAVF
- ◇ Evolution du déficit SRU

## FICHE N°2.2 : MOBILISER LE PARC PRIVE POUR DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE CONVENTIONNEE

### CONTEXTE

285 logements sont conventionnés ANAH sur le territoire de la CAVF.

Les logements conventionnés participent de l'objectif de production de logements sociaux.

Parmi les ménages éligibles au PLAI, 28 % sont locataires du parc privé, 34 % sont locataires du parc HLM.

### OBJECTIFS

Produire 28 % de logements locatifs sociaux soit 81,5 logements locatifs sociaux par an sur une production annuelle totale de 291 logements.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **La CAVF pourrait encourager le conventionnement des logements du parc locatif privé** en vue de développer le logement à vocation sociale et de réduire la vacance. La CAVF pourra fournir une aide aux propriétaires bailleurs de logements vacants depuis au moins 2 ans qui s'engagent à respecter les conditions d'un conventionnement social ou très social (conventionnement avec ou sans travaux).
- ◇ **La CAVF pourrait faire la promotion des dispositifs ANAH et mobiliser l'animateur de l'OPAH-RU** pour mener des actions de sensibilisation dans certains secteurs à enjeux ainsi qu'auprès des maires pour qu'ils soient le relais de l'information dans leur commune.
- ◇ **La CAVF encouragera les propriétaires bailleurs à avoir recours à l'intermédiation locative** ce qui contribue à la diminution du déficit SRU.

### PARTENARIATS

CAVF, ANAH, ADIL 57, opérateurs de l'intermédiation locative

### BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement
- ◇ Aide aux propriétaires bailleurs d'un logement vacant depuis au moins deux ans qui souhaiteraient le faire conventionner : 2 000 € par logement pour 28 logements par an soit 56 000 € par an et 336 000 € en 6 ans.
- ◇ Financement complémentaire ADIL : à définir
- ◇ Disposition spécifique prévoyant la sensibilisation des communes aux dispositifs ANAH dans le cadre de l'OPAH-RU : à définir

### LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.1  
Action 1.2  
Action 1.3  
Action 2.1  
Action 4.2  
Action 4.3

### CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements conventionnés à loyer très social, avec et sans travaux
- ◇ Nombre de logements conventionnés à loyer social, avec et sans travaux
- ◇ Nombre de logements conventionnés à loyer intermédiaire, avec et sans travaux

## FICHE N°2.3 : MAINTENIR ET DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS A COÛTS ABORDABLES

### CONTEXTE

Coûts d'acquisition : 2 200 € / m<sup>2</sup> pour les appartements en 2015-2016 dans le neuf (basé sur 25 transactions renseignées dans le fichier ECLN).

166 000 € pour une maison, dans le neuf en 2013-2014 (42 transactions renseignées dans le fichier ECLN).

Mais les prix peuvent s'avérer hétérogènes selon les opérations. La suppression du PTZ à partir de 2020 risque de réduire les capacités des ménages à accéder à un logement. Seul le marché de l'ancien peut répondre à cette demande des ménages mais l'ancienneté des biens génère souvent de lourds travaux de réhabilitation ou une situation de précarité énergétique lorsque les travaux ne sont pas réalisés.

### OBJECTIFS

La part de logements à coûts abordables (prix de vente inférieur de 20 % au coût du marché) représentera 14 % de la production totale soit 40 logements par an sur les 291 logements à produire.

Attirer les familles avec enfants.

Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel pour les familles vivant sur le territoire.

#### Objectifs de production de logements à coûts maîtrisés

| Communes            | Classement dans l'armature urbaine | Part au sein de la production de logements | OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS |                          | DONT PRODUCTION DE LOGEMENTS A COÛTS MAÎTRISÉS |      |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|------|
|                     |                                    |                                            | par année                                    | sur 6 ans (durée du PLH) | par année                                      | en % |
| Algrange*           | Centralité principale              | 99%                                        | 40                                           | 240                      | 6                                              | 15%  |
| Fameck              |                                    |                                            | 50                                           | 300                      | 8                                              | 16%  |
| Florange            |                                    |                                            | 50                                           | 300                      | 8                                              | 16%  |
| Hayange             |                                    |                                            | 40                                           | 240                      | 6                                              | 15%  |
| Knutange            |                                    |                                            | 10                                           | 60                       |                                                |      |
| Nilvange*           |                                    |                                            | 25                                           | 150                      | 4                                              | 16%  |
| Uckange             |                                    |                                            | 50                                           | 300                      | 8                                              | 16%  |
| Neufchef            | Centralité relais                  |                                            | 2                                            | 12                       |                                                |      |
| Serémange-Erzange*  |                                    |                                            | 20                                           | 120                      |                                                |      |
| Ranguevaux          | Village                            | 1%                                         | 4                                            | 24                       |                                                |      |
| CA du Val de Fensch |                                    | 100%                                       | 291                                          | 1746                     | 40                                             | 14%  |

\* Commune SRU déficitaire.

- ◇ La CAVF pourra favoriser la construction à coût abordable au sein de ses ZAC communautaires.
- ◇ La CAVF pourra étudier la mise en place d'une aide au surcoût foncier des opérations financées en PSLA pour minorer le prix de vente de ce type de produit. Pour la réalisation d'une opération de logements financés en PSLA, la CAVF pourrait verser une aide à la commune lorsque celle-ci vend le terrain à l'opérateur chargé de réaliser les logements. Le terrain doit être une propriété communale. Il aura été viabilisé par la commune au préalable. En contrepartie de l'aide de la CAVF, la commune s'engage à vendre le terrain à un coût minoré. En contrepartie de l'effort financier consenti par la commune sur la vente du terrain, l'opérateur s'engage à vendre le produit PSLA à un coût minoré.
- ◇ Identifier les sites pouvant éventuellement faire l'objet d'opérations d'accession sociale à taux de TVA réduit, dans un périmètre de 300 m autour des QPV (Uckange Ouest et Fameck Rémelange).
- ◇ La CAVF pourra étudier l'opportunité et les modalités de mise en œuvre d'une prime au logement pour les ménages primo-accédants souhaitant accéder à la propriété, sur conditions de ressources. Un dispositif anti-spéculatif sera adossé à cette prime.
- ◇ Mettre en place une stratégie foncière consistant à identifier les gisements fonciers et immobiliers à maîtriser pour permettre une mobilisation efficace et réactive d'un foncier accessible. Un partenariat avec l'EPFL permettra d'assurer :
  - ◆ la veille foncière ;
  - ◆ l'organisation des outils nécessaires à l'anticipation foncière et à la régulation des prix ;
  - ◆ la mobilisation du foncier (amiable, préemption...) ;
  - ◆ la mise en œuvre du DPU et des outils d'acquisition ;
  - ◆ le portage et la cession.
- ◇ Définir des conditions de vente de logements sociaux afin de garantir la soutenabilité sociale des projets pour les acheteurs, dans le cas de ventes de logements énergivores (F à G) notamment.
- ◇ Apporter un conseil technique et financier aux ménages accédant à la propriété dans l'ancien avec travaux afin de sécuriser leur achat (dans le cadre d'une OPAH). L'ADIL pourrait être sollicitée sur cette action.
- ◇ Etudier les conditions de mise en place du modèle **Organisme de Foncier Solidaire / Bail Réel Solidaire**.

### Prêt Social Location-Accession (PSLA)

Le PSLA est un dispositif réglementé d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics.

Il permet à des opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, Sociétés d'Économie Mixte...) de financer la construction ou la réhabilitation de logements sociaux et à des ménages d'en devenir propriétaires après en avoir été locataires.

Ce dispositif donne la possibilité au ménage de devenir propriétaire de sa résidence principale en 2 temps :

- une première phase, dite locative, durant laquelle il occupe son logement en tant que locataire ;
- une seconde phase, dite acquisitive, durant laquelle il devient propriétaire de son logement.

Pour être éligible, le ménage doit respecter les plafonds de ressources PSLA.

### Organisme de Foncier Solidaire / Bail Réel Solidaire

Le bail réel solidaire (BRS) est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti en vue de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

Il permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché (suite à la réduction ou neutralisation du coût du foncier). Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

Les outils permettent, à travers les conditions du bail qui lie le propriétaire du foncier au propriétaire du logement, d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif. Plusieurs ménages successifs, soumis aux mêmes conditions de ressources, bénéficient du même effort public consenti initialement pour l'acquisition du foncier.

## PARTENARIATS

Communes, opérateurs, CAVF, EPFL, bailleurs sociaux, CALM, ADIL, EIE, ANRU, DDT, Action Logement, banques, ...

## BUDGET

- ◇ Aide à la production de logements à coût abordable sur les ZAC communautaires : à définir
- ◇ Aide au surcoût foncier : à définir
- ◇ Prime à l'accession : 2 000 € par logement, 20 par an : 40 000 €/an, 240 000 € en 6 ans.
- ◇ Coûts de fonctionnement
- ◇ Etude de stratégie foncière avec l'EPFL : 50 000 € (dont 50 % payés par l'EPFL)
- ◇ Mission d'expertise juridique sur l'opportunité de mettre en place un OFS/ BRS : 15 000 €

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 3.4  
Action 4.2  
Action 5.3

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements à coûts abordables réalisés
- ◇ Nombre de PSLA
- ◇ Montant moyen d'une opération
- ◇ Nombre de primes versées
- ◇ Nombre de ventes HLM
- ◇ Nombre de ménages conseillés

## FICHE N°2.4 : INCITER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE PETITES TYPOLOGIES

### CONTEXTE

On observe une déconnexion entre les typologies de logements sociaux demandées et les typologies de logements attribuées : 36 % des demandes concernent des T1/T2 alors que ces typologies ne représentent que 20 % des attributions. On dénombre 5 demandes pour une attribution sur ce type de logements. 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, ménages mono-parentaux.

Diminution de la taille des ménages liée aux évolutions sociétales : desserrement des ménages, vieillissement, mono-parentalité, célibat ... Certaines communes comme Algrange et Nilvange présentent des tailles de ménages plutôt faibles : 2,1 personnes par ménage en moyenne.

64 % de ménages de 1 à 2 personnes (Filocom 2015) mais 35 % de logements T1 / T2 (INSEE 2014).

### OBJECTIFS

Produire des petits logements pour répondre aux besoins des jeunes, jeunes ménages ou personnes âgées et répondre à la diminution de la taille des ménages.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ Prévoir, dans la programmation des opérations de logements, une part de petites typologies.
- ◇ **En cas de maîtrise foncière, inscrire une clause de production de petits logements** dans le cahier des charges de cession foncière.
- ◇ **Encourager la production de petits logements dans le parc social en majorant les aides accordées aux bailleurs sociaux** qui produisent ce type de logements. Engager la refonte du règlement d'intervention.
- ◇ **Inscrire cet enjeu dans les travaux de la CIL et dans le PPGDLSID.**
- ◇ **Etudier les conditions de mise en place du modèle Organisme de Foncier Solidaire / Bail Réel Solidaire.**

### PARTENARIATS

Communes, opérateurs, CAVF, bailleurs sociaux

### BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement
- ◇ Aides aux bailleurs : de 900 000 € à 1 million d'€ en 6 ans
- ◇ Mission d'expertise juridique sur l'opportunité de mettre en place un OFS/ BRS : 15 000 €

### LIENS AUTRES ACTIONS

Action 2.1  
Action 4.2  
Action 4.3  
Action 4.3  
Action 4.4

### CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements sociaux produits en petites typologies (construction neuve, division de logements)



## *PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

### **Orientation n°3 : poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé pour préserver la ressource foncière**

---

- ◇ Action 3.1. Produire 1 746 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre
- ◇ Action 3.2. Privilégier la production de logements en renouvellement urbain
- ◇ Action 3.3. Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOTAT
- ◇ Action 3.4. Mettre en place une politique foncière intercommunale
- ◇ Action 3.5. Développer des produits-logements innovants

La CAVF doit, à travers son PLH, accompagner la régulation de son développement selon les objectifs fixés par le SCoTAT, en tenant compte des projets en cours et des intentions de développement des communes membres. Pour maintenir sa croissance démographique et répondre aux besoins des ménages, il est nécessaire de poursuivre la construction de logements.

La répartition, dans le temps ainsi que dans l'espace se doit d'être équilibrée entre les communes, tout en tenant compte des contraintes qui pèsent sur chacune d'elles.

Afin de limiter la consommation foncière tout en proposant un cadre de vie de qualité, la production en renouvellement urbain, le développement de produits-logements innovants ainsi qu'un travail sur les densités et les formes urbaines seront privilégiés.

Pour respecter les exigences posées par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 mais aussi et surtout pour identifier des gisements fonciers intéressants à maîtriser, une véritable politique foncière sera engagée. Cette stratégie permettra d'encourager le développement d'opérations de logements à coûts abordables, par exemple, ainsi que la mise en œuvre d'opérations plus qualitatives car mieux maîtrisées.

## FICHE N°3.1 : PRODUIRE 1 746 LOGEMENTS EN 6 ANS, DANS UN OBJECTIF D'EQUILIBRE

### CONTEXTE

Le SCoTAT fixe une production de 1 782 logements en 6 ans au sein de la CAVF (297 logements par an). L'objectif fixé dans le PLH prend en compte cette disposition.

99 % des logements sont à produire dans les centralités principales et centralités relais. Le village de Ranguevaux doit produire 1 % des logements.

Certaines communes ont un développement très contraint (Knutange, Nilvange, Serémange-Erzange, Ranguevaux) tandis que les autres le sont moins et sont en capacité de tirer la production vers le haut.

Une volonté des élus de maintenir la croissance démographique engagée.

### OBJECTIFS

- ◇ Produire 1 746 logements sur la durée de mise en œuvre du PLH, soit 291 logements par an afin d'encourager la croissance démographique engagée répartis ainsi :
  - ◆ 81,5 logements locatifs sociaux par an
  - ◆ 40 logements à coûts maîtrisés
  - ◆ 169,5 logements libres.
- ◇ Une diversité de logements est attendue pour répondre aux différents besoins des ménages : petits logements en adéquation avec la demande, logements PLAI au sein du parc social, logements adaptés ou adaptables (au vieillissement et au handicap)...

#### Objectifs de production de logements sur 6 ans

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

## MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

La totalité du plan d'actions du PLH concourt à cet objectif.

### PARTENARIATS

CAVF, Communes, opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs), Etat (DDT), ANAH, ARELOR, EPFL (mobilisation de l'enveloppe SRU),...

### BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement.

### LIENS AUTRES ACTIONS

Action 2.1  
Action 2.3  
Action 2.4  
Action 3.2  
Action 3.5  
Action 5.1  
Action 5.2

### CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements commencés (Sit@del ou permis de construire)
- ◇ Types de logements commencés (individuel, collectif)
- ◇ Bilan annuel des programmes immobiliers
- ◇ Nombre de logements sociaux financés par type

## FICHE N°3.2 : PRIVILEGIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

### CONTEXTE

Le SCoTAT préconise d'intervenir en priorité dans le tissu urbain existant : en moyenne, 43 % des logements devront être produits en renouvellement urbain selon les secteurs.

La CAVF est un territoire contraint : PPRI inondations, mouvements de terrains, risques miniers, risques technologiques ... certaines communes ne disposent plus de foncier urbanisable.

### OBJECTIFS

Atteindre les objectifs fixés par le SCoTAT en termes de production de logements et de densité, tout en limitant la consommation foncière.

Produire 137 logements par an en renouvellement urbain soit 47 % de la production totale.

Améliorer le cadre de vie par l'intervention sur le foncier en désuétude.

Limitier les besoins en déplacement et l'utilisation de la voiture individuelle (proximité des équipements et services, disponibilité des transports en commun, aménagements cyclables, etc.)

#### Objectifs de production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine

|                         |                   | OBJECTIF GLOBAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS |                  | objectifs annuels en renouvellement urbain (y compris résorption de la vacance) |     | objectifs annuels en extension urbaine |     |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------|-----|
|                         |                   | PLH 2019-2024                              | moyenne annuelle |                                                                                 |     |                                        |     |
| CENTRALITES PRINCIPALES | Algrange          | 240                                        | 40               | 80%                                                                             | 32  | 20%                                    | 8   |
|                         | Fameck            | 300                                        | 50               | 20%                                                                             | 10  | 80%                                    | 40  |
|                         | Florange          | 300                                        | 50               | 50%                                                                             | 25  | 50%                                    | 25  |
|                         | Hayange           | 240                                        | 40               | 75%                                                                             | 30  | 25%                                    | 10  |
|                         | Knutange          | 60                                         | 10               | 20%                                                                             | 2   | 80%                                    | 8   |
|                         | Nilvange          | 150                                        | 25               | 20%                                                                             | 5   | 80%                                    | 20  |
|                         | Uckange           | 300                                        | 50               | 50%                                                                             | 25  | 50%                                    | 25  |
| CENTRALITES RELAIS      | Neufchef          | 12                                         | 2                | 50%                                                                             | 1   | 50%                                    | 1   |
|                         | Serémange-Erzange | 120                                        | 20               | 30%                                                                             | 6   | 70%                                    | 14  |
| VILLAGE                 | Ranguevaux        | 24                                         | 4                | 20%                                                                             | 1   | 80%                                    | 3   |
| TOTAL                   |                   | 1746                                       | 291              | 47%                                                                             | 137 | 53%                                    | 154 |

## MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **Identification du potentiel foncier en renouvellement urbain** par l'exploitation des informations issues des PLU et des fiches actions réalisées dans le cadre de l'étude centres-bourgs commanditée par l'EPFL.
- ◇ **Mise en place d'une stratégie foncière intercommunale**, avec priorisation de secteurs de développement stratégiques.
- ◇ **Communication et accompagnement technique pour développer, de façon expérimentale, des projets innovants tels que le « Bimby »** pour encourager la division de parcelles (notamment pour les communes manquant de foncier).
- ◇ **Sensibiliser les communes** à la nécessité de produire des logements en renouvellement urbain.

### BIMBY (Build In My BackYard)

Bimby vise à offrir la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement. L'idée est donc de densifier les zones déjà habitées.

La démarche Bimby peut permettre aux ménages âgés de disposer d'un gain financier (vente d'une partie de leur terrain) pour se prévaloir d'un maintien à domicile plus longtemps, continuer à vivre à proximité de leurs enfants, construire un petit logement adapté...

## PARTENARIATS

Communes, opérateurs, CAVF, AGURAM

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 3.1  
Action 3.3  
Action 3.4

## BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement.
- ◇ Stratégie foncière : 50 000 € à parité avec EPFL (50 %)

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements produits en renouvellement urbain

## FICHE N° 3.3 : TRAVAILLER SUR LES DENSITES ET LES FORMES URBAINES SELON LES PRESCRIPTIONS DU SCOTAT

### CONTEXTE

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.

### OBJECTIFS

Atteindre les objectifs de densité fixés par le SCOTAT en faisant la promotion de formes urbaines plus économes en surface.

Encourager le renouvellement urbain pour limiter la consommation foncière.

Limiter les besoins en déplacement.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◆ **Mener des actions d'information en direction des élus et techniciens des communes** pour présenter les solutions existantes favorisant la densité et sensibiliser aux différentes formes urbaines existantes :
  - ◆ Création d'un livret pédagogique, proposition de visites de terrain d'opérations exemplaires...
  - ◆ Accompagnement des communes dans l'élaboration des OAP de leur PLU.
- ◆ **Mettre en place une veille foncière** visant à identifier les parcelles à bâtir en renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, aménagement de cœurs d'îlots...)

### PARTENARIATS

Communes, CAVF, AGURAM, SCOTAT

### LIENS AUTRES ACTIONS

Action 2.1  
Action 3.4  
Action 5.3

### BUDGET

- ◆ Coûts de fonctionnement.

### CRITERES D'EVALUATION

Evolution de la densité urbaine.

## FICHE N°3.4 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE INTERCOMMUNALE

---

### CONTEXTE

Le SCoTAT cadre la consommation foncière : un objectif de 100 ha est prévu sur une période de 15 ans, d'ici à 2035, soit 7 ha/an (42 ha sur la durée du PLH).

La CAVF a lancé, depuis 2017, une étude des centres-bourgs des communes d'Algrange, Knutange et Nilvange qui consiste à établir un diagnostic de leur fonctionnement, à construire un projet de développement, à déterminer les espaces prioritaires sur lesquels une esquisse d'aménagement et un référentiel foncier sont réalisés et à établir un schéma global d'intervention.

### OBJECTIFS

Faciliter la production de 1 746 logements en 6 ans.

Identifier les gisements fonciers.

Permettre la production de logements à coûts abordables : 40 logements par an.

Mieux maîtriser la consommation foncière pour réduire les besoins de déplacement, d'équipements et de réseaux.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **Réalisation d'une étude de potentiel foncier**, portée par la CAVF et l'EPFL, basée sur l'analyse des PLU des communes et du travail réalisé dans le cadre de l'étude menée par l'EPFL.
- ◇ **Elaboration d'une stratégie foncière** par l'identification et la priorisation du potentiel à mobiliser à l'échelle intercommunale.
- ◇ **Mise en place d'un outil de veille foncière** pour assurer le suivi et l'évaluation de la consommation foncière, en partenariat avec les communes.
- ◇ **Mobilisation de l'EPFL pour créer des réserves foncières** et anticiper les projets d'aménagement (développement du logement à coût abordable et du logement locatif social). Renouvellement de la convention-cadre avec l'EPFL, sur cette base.
- ◇ **Accompagnement des communes dans l'élaboration de leur PLU** pour la transcription des objectifs fixés dans le PLH.

## PARTENARIATS

Communes, CAVF, EPFL

## BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement.
- ◇ Stratégie foncière : 50 000 € à parité avec EPFL (50%).

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.6  
Action 2.3  
Action 2.4  
Action 3.1  
Action 3.2  
Action 3.3  
Action 5.2

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Evolution de la consommation foncière
- ◇ Réalisation de l'étude de potentiel foncier
- ◇ Cartographie des potentiels fonciers, disponibilités foncières et terrains acquis
- ◇ Suivi des terrains acquis par les collectivités ou en cours d'acquisition

## FICHE N°3.5 : DEVELOPPER DES PRODUITS-LOGEMENTS INNOVANTS

### CONTEXTE

La CAVF, comme tous les territoires, connaît des évolutions sociétales importantes. Il est nécessaire que les produits-logements s'adaptent aux nouveaux besoins et aux nouvelles envies des ménages : mono-parentalité, vieillissement et maintien à domicile...

L'habitat participatif, par exemple, peut permettre aux ménages de s'impliquer dans l'élaboration d'un projet partagé, visant à construire un cadre de vie à l'image de ses occupants.

### OBJECTIFS

Accompagner les ménages qui souhaiteraient se lancer dans des projets innovants de logements.

Encourager la production d'énergies renouvelables, l'utilisation de matériaux de construction durable...

Tirer parti de ces expérimentations pour sensibiliser les acteurs du logement.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ La CAVF pourrait mener une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour **soutenir le développement de produits-logements innovants**.
- ◇ **Sensibilisation des élus, techniciens et acteurs du logement aux produits-logements innovants** : formes d'habitat économe en foncier, logement à coût maîtrisé, habitat intergénérationnel, logement évolutif s'adaptant aux évolutions des modes de vie des occupants, logement pour les seniors, conditions de montage alternatifs (auto-promotion, habitat participatif...), logement à hautes performances environnementales ou utilisant les énergies renouvelables, utilisation de matériaux de construction locaux à faible impact environnemental, par exemple ... Ces actions de sensibilisation pourraient s'appuyer sur la tenue d'un séminaire, des publications, des visites d'opérations exemplaires.
- ◇ **La CAVF pourrait proposer des terrains destinés à mener des expérimentations**.
- ◇ **Dans le cadre du PCAET, la CAVF pourrait monter un club Climat traitant de manière croisée de l'habitat et l'environnement**, en s'appuyant sur des retours d'expériences issus d'opérations exemplaires ou de sujets tels que le bâtiment, les énergies, l'économie de foncier, la densité, l'habitat et les PLU...
- ◇ **Evaluation à terme de ces projets et communication sur les retours d'expériences** liés à ces projets tests.

## PARTENARIATS

Communes, opérateurs, CAVF, bailleurs, promoteurs privés, ADIL 57, AGURAM...

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 2.1  
Action 2.3  
Action 3.3  
Action 3.4  
Action 5.3

## BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement
- ◇ Séminaire, conférence, visite d'opérations, publications : 10 000 €

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Réalisation de l'action.



## *PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

### **Orientation n°4 : garantir l'accès et le maintien dans le logement pour tous**

---

- ◇ 4.1. Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social
- ◇ 4.2. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
- ◇ 4.3. Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes
- ◇ 4.4. 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
- ◇ 4.5. Répondre aux exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage

Certains publics, par leur âge, leur mode de vie, leur santé et/ou leur parcours de vie présentent des besoins spécifiques en matière de logement.

Le diagnostic a montré qu'au sein de la CAVF, divers dispositifs existent d'ores et déjà pour répondre aux besoins les plus variés exprimés par les personnes âgées en perte d'autonomie, les personnes en situation de handicap, les jeunes, les ménages les plus précaires ou encore les gens du voyage.

Même si des solutions existent sur le territoire, elles sont parfois insuffisantes ou méritent d'évoluer afin de coïncider avec les évolutions sociodémographiques ou sociétales en cours et à venir (vieillesse, précarisation...)

Ainsi, plusieurs actions peuvent être envisagées pour garantir l'accès et le maintien dans le logement pour tous :

- ◇ Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social
- ◇ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
- ◇ Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes
- ◇ 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
- ◇ Répondre aux exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage.

## FICHE N°4.1 : SOUTENIR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT DU PARC SOCIAL

### CONTEXTE

La CAVF compte deux Quartiers Prioritaires Politique de la Ville - le Quartier Rémelange à Fameck et le Quartier Ouest à Uckange - et 3 quartiers de veille active (Quartier Champagne-Argonne à Florange et Quartiers Centre et Grand Bois à Hayange).

Pour éviter la stigmatisation de ces quartiers par une trop grande spécialisation et pour répondre aux obligations légales en matière d'équilibre de peuplement, la CAVF mettra en œuvre une Conférence Intercommunale du Logement.

La loi ALUR prévoit que tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit élaborer une CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) et un PPGDLSID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs), établi pour une durée de 6 ans.

### OBJECTIFS

Réduire les écarts en termes de peuplement entre les quartiers politique de la ville et le reste du territoire.

Améliorer la lisibilité de la politique d'attribution des logements sociaux.

Améliorer la coopération entre les partenaires pour définir, de manière concertée, les orientations de la politique intercommunale d'attribution.

Améliorer l'information du demandeur.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

#### ◇ Mise en œuvre d'une CIL :

- ◆ La CIL tiendra compte du droit au logement et des objectifs de mixité sociale. Elle adoptera des orientations sur les attributions et les mutations, le relogement des ménages prioritaires au titre du DALO, du PDALHPD, de la réservation préfectorale et définira les modalités de coopération inter-partenariale. Les orientations de la CIL seront déclinées dans la convention intercommunale d'attribution qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires.
- ◆ Pour définir les orientations de la CIL, la CAVF procédera à la réalisation d'un diagnostic partagé et territorialisé portant sur le parc de logements locatifs sociaux, l'occupation du parc et sur l'analyse de la demande en logement social et des attributions. Ce diagnostic s'appuiera sur l'étude de qualification du parc social réalisée en juillet 2016, des compléments seront apportés.
- ◆ La CIL sera associée au suivi et à la mise en œuvre d'un accord intercommunal d'attribution qui fixera pour chaque bailleur un engagement annuel quantifié d'attributions en faveur des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales.
- ◆ La CIL sera associée au suivi et à la mise en œuvre d'un plan de gestion partagée et d'information des demandeurs.

#### ◇ Mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs qui visera à définir les orientations destinées à :

- ◆ Assurer la gestion partagée des demandes de logement social en créant un fichier partagé de la demande et des attributions,
- ◆ Satisfaire le droit à l'information des demandeurs,
- ◆ Traiter les demandes émanant des ménages en difficulté.

## PARTENARIATS

Communes, CAVF, bailleurs, ARELOR, membres de la CIL, réservataires, DDCS, DDT, ...

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 4.2  
Action 5.1  
Action 5.3

## BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement.

## CRITERES D'EVALUATION

Réalisation de l'action.

## FICHE N°4.2 : RENFORCER LES ACTIONS EN DIRECTION DES MENAGES LES PLUS PRECAIRES

### CONTEXTE

31 % des ménages de la CAVF sont très modestes, éligibles au PLAI en 2015. Parmi ces ménages, 36 % sont propriétaires occupants, 34 % sont locataires du parc social et 28 % sont locataires du parc privé.

¼ de la population du Val de Fensch déclare un revenu annuel par Unité de Consommation inférieur à 11 860 € seulement ce qui représente moins de 1 000 € par mois. Cette valeur est située bien en deçà de ce qui est observé dans les EPCI limitrophes. Le seuil de pauvreté, en France, s'élève à environ 1 000 € par mois pour une personne seule.

Le PLH doit prendre en compte les besoins des publics prioritaires au titre du DALO (Droit au Logement Opposable) et de la loi de mobilisation pour le logement.

L'action n°1 du PDALHPD 2019-2024 vise les publics prioritaires. L'action n°2 « Favoriser l'accès au logement d'abord : le logement accompagné et l'hébergement » cible ces ménages également.

### OBJECTIFS

Permettre aux ménages les plus modestes d'accéder au logement autonome.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **La CAVF encouragera et soutiendra financièrement la production de logements PLAI** : un objectif de production de 32 logements par an a été fixé (40 % de PLAI dans les opérations de logement social) : majoration des aides données aux bailleurs qui produiront des logements PLAI, majoration accrue pour les logements PLAI produits dans les communes carencées. Produire des logements de petites typologies et petites surfaces pour réduire les coûts de loyers.
- ◇ **La CAVF accompagnera financièrement la réhabilitation du foyer de travailleurs migrants d'Hayange** lorsqu'elle sera engagée : garantie d'emprunt, subvention d'aide aux travaux.
- ◇ **Encourager le conventionnement du parc privé en logements très sociaux** : communication ou aides (à inscrire dans le règlement d'intervention).
- ◇ **Les publics relevant du DALO et du PDALHPD seront pris en compte dans la CIL.**
- ◇ **Apporter une aide complémentaire aux aides de l'ANAH** pour les ménages très modestes qui réaliseraient des travaux d'adaptation de leur logement. Cette aide pourrait être intégrée au règlement d'intervention.
- ◇ **La CAVF continuera d'abonder le Fonds Solidarité Logement.**

## PARTENARIATS

CAVF, bailleurs, communes, propriétaires privés, ANAH, CD 57...

## BUDGET

- ◇ Aides aux bailleurs sociaux : de 900 000 € à 1 million d'€ en 6 ans.
- ◇ Réhabilitation du FTM d'Hayange : à définir
- ◇ FSL : Environ 20 000 € par an, 120 000 € en 6 ans
- ◇ Aide complémentaire aux aides de l'ANAH pour les ménages très modestes qui réaliseraient des travaux d'adaptation : 1 000 € par logement

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.2  
Action 1.3  
Action 1.4  
Action 1.5  
Action 2.1  
Action 2.2  
Action 2.4  
Action 4.1  
Action 4.3  
Action 4.4

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements PLAI produits
- ◇ Nombre de logements PLAI produits dans les communes carencées
- ◇ Evolution du déficit SRU
- ◇ Nombre de logements réhabilités au sein du FTM d'Hayange

## FICHE N°4.3 : POURSUIVRE ET AMPLIFIER LES ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES JEUNES

### CONTEXTE

8 chambres d'insertion, gérées par APOLOJ, existent mais sont situées à Thionville. Leur but est de constituer un sas dans lequel les jeunes (souvent en décohabitation forcée liée à des ruptures familiales) apprennent à vivre en autonomie en prévision de leur départ en FJT voire en logement autonome. Les jeunes doivent construire un projet d'insertion professionnelle avec la mission locale.

En 2016, 10 jeunes de la CAVF ont bénéficié de chambres d'insertion, au sein du FJT de Thionville.

Il manque un dispositif à destination des jeunes qui n'ont pas encore de projet professionnel. Pour l'instant, ces jeunes sont hébergés en structures d'urgence Athènes ou foyer FOMAL mais leur profil ne correspond pas à ces structures (le 115 envoie parfois les jeunes loin de chez eux ce qui est problématique).

Existence du dispositif Loj'Toit visant l'accompagnement des jeunes en formation ou en emploi : partenariat avec OPH Portes de France-Thionville et Moselis pour des logements en colocation à Thionville et Yutz. La gestion est assurée par le CROUS.

### OBJECTIFS

Offrir la possibilité aux jeunes d'accéder à un logement autonome ou accompagné, selon les besoins.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **Sensibiliser les propriétaires à la nécessité de proposer des logements à destination des jeunes** (bénéficiant parfois de mesures d'accompagnement social lié au logement) en s'associant à APOLOJ pour l'organisation des matinales de l'habitat.
- ◇ **Etudier la possibilité de créer des chambres d'insertion** (suivi + accompagnement) sur le territoire de la CAVF en partenariat avec APOLOJ (résidence jeunes).
- ◇ **Etudier la possibilité de développer l'habitat intergénérationnel**, en territoire périurbain.
- ◇ **Etudier la possibilité de mettre à disposition des logements à destination des jeunes en situation atypique** : jeunes couples, jeunes femmes enceintes ou avec enfants...
- ◇ **Appui à APOLOJ dans son projet avec l'APSYS Emergence visant à l'accompagnement de jeunes adultes ou de mineurs non accompagnés** : logements semi-autonomes en colocation.
- ◇ **Mettre en place une prime à la première installation (achat de mobilier et d'électro-ménager).**
- ◇ **Evaluer la possibilité :**
  - ◆ **de créer un nouveau Foyer de Jeunes Travailleurs** (mobiliser l'AFPA, l'URHAJ pour quantifier les besoins) car le FJT Les Trois Frontières de Thionville est souvent complet
  - ◆ **de créer une petite structure sans veilleur de nuit** telle qu'il existe à Guénange
  - ◆ **de réhabiliter un immeuble** pour le transformer en résidence sociale (PLAI) : le bailleur porterait le bâti, la gestion serait confiée à un tiers, présence d'un hôte sur place.
- ◇ **Favoriser la production de petits logements locatifs sociaux (T1, T2), en PLAI ou PLUS.**

## PARTENARIATS

APOLOJ, Mission Locale, CAVF, URHAJ, association habitat jeunes des Trois Frontières, Conseil Départemental, Etat, CCAS, bailleurs sociaux

## BUDGET

- ◇ Prime à la première installation : 200 € par logement, 20 logements par an, 24 000 € en 6 ans
- ◇ Etude sur les réponses à apporter pour les jeunes (chambres d'insertion, chambres pour jeunes en situation atypique, FTJ ...) avec l'aide de l'URHAJ : 20 000 €
- ◇ Fonctionnement APOLOJ : 0,25 € / an et par habitant soit 17 à 18 000 € annuels, 102 000 à 108 000 € en 6 ans.
- ◇ Subventions spécifiques APOLOJ : à définir selon les actions menées (chambres d'insertion...)

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 2.1  
Action 2.2  
Action 2.4  
Action 4.2

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de primes à la première installation versées
- ◇ Nombre de places créées éventuellement en chambres d'insertion, FJT ...
- ◇ Nombre de jeunes accompagnés par APOLOJ
- ◇ Nombre de petits logements locatifs sociaux créés.

## FICHE N°4.4 : SOUTENIR LES ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES PERSONNES AGEES, A MOBILITE REDUITE OU EN PERTE D'AUTONOMIE ET REPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES HANDICAPEES

---

### CONTEXTE

Une résidence autonomie (Nilvange 1) nécessite des travaux de réhabilitation car les occupants sont de plus en plus âgés et dépendants. Ils disposent de services à domicile et ne souhaitent pas quitter la structure (structure ouverte également aux moins de 60 ans souffrant d'AVC, moyenne d'âge de 79 ans, GIR 1 et 2).

Un projet de transformation d'une résidence autonomie (Nilvange 2) en logement social classique (structure de 14 logements seulement, ce qui engendre des surcoûts de gestion pour le bailleur) est à l'étude. Il inclurait le transfert des ménages souhaitant rester en résidence autonomie vers d'autres structures.

Un vieillissement marqué du territoire : 7 285 personnes âgées de 75 ans ou plus en 2014 soit un doublement par rapport à 1999.

### OBJECTIFS

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap autonomes, dans le parc social ou privé. Adapter leur logement et construire des logements neufs adaptés pour répondre à leur souhait de maintien à domicile et éviter l'engorgement des structures spécialisées.

Promouvoir le logement intergénérationnel pour lutter contre l'isolement des personnes âgées.

## MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **Apporter une aide complémentaire aux aides de l'ANAH pour les ménages très modestes** qui réaliseraient des travaux d'adaptation de leur logement dans le parc privé.
- ◇ **Inciter les bailleurs sociaux à produire des logements adaptables ou adaptés** aux besoins des personnes en situation de handicap. Réviser éventuellement le règlement d'octroi des garanties d'emprunt pour intégrer des critères de prise en compte de l'adaptation des logements.
- ◇ **Etudier l'opportunité de promouvoir le viager social.**
- ◇ **Etudier l'opportunité de développer l'habitat intergénérationnel** : encourager l'expérimentation de ce type de produit-logements (logements collectifs ou opérations d'habitat individuel mixant les publics grâce à des typologies variées et à la diversité de logements : PLAI-PLUS).
- ◇ **Accompagner la réhabilitation de la résidence autonomie Nilvange 1** de la même manière que ce qui a été fait dans le cadre de la réhabilitation de FTM.
- ◇ **Elaborer une charte partenariale entre les bailleurs sociaux et la CAVF** afin d'encourager les mutations inter-bailleurs pour faciliter l'accès à un logement adapté pour les publics concernés, dans le cadre de la CIL.
- ◇ **Organiser des temps de concertation et un groupe de travail avec les acteurs socio-professionnels et institutionnels pour échanger sur les besoins des personnes âgées** ou en situation de handicap et sur les réponses à apporter (accompagnement médical, aides à domicile). Informer les partenaires (CCAS, MDPH, caisses de retraite, associations d'aide à domicile, CLIC, services de soins infirmiers...) de l'existence de dispositifs visant à l'adaptation des logements pour qu'ils se fassent le relais d'information auprès des ménages.
- ◇ **La CAVF pourrait apporter une aide aux bailleurs sociaux qui réaliseraient des travaux d'adaptation** de leur parc aux besoins des ménages vieillissants : division de grands logements en petites typologies, aménagement de logements adaptés en rez-de-chaussée...
- ◇ Dans le cadre de la convention signée entre l'ETAT et l'USH au titre du vieillissement et du handicap 2017-2019, **la CAVF pourrait étudier l'opportunité d'expérimenter le développement de nouvelles formes d'habiter** : habitat inclusif, habitat regroupé, habitat alternatif, habitat intergénérationnel ce qui nécessitera le montage de partenariats avec les acteurs pouvant créer les conditions favorables au maintien des personnes âgées dans leur logement tels que les CCAS, la MDPH, le conseil départemental...

## PARTENARIATS

CAVF, communes, bailleurs sociaux, ANAH, AMLI, promoteurs, DDT, Conseil départemental, MDPH, ARELOR, CCAS, caisses de retraite, ARS, ...

## BUDGET

- ◇ Aide de la CAVF pour l'adaptation de logements : 1 000 € par logement
- ◇ Réhabilitation de la résidence autonomie Nilvange 1 : à définir
- ◇ Aides aux bailleurs sociaux : de 900 000 € à 1 million d'euros en 6 ans.
- ◇ Coûts de fonctionnement

## LIENS AUTRES ACTIONS

Action 1.4  
Action 2.3  
Action 2.4  
Action 3.5  
Action 4.1  
Action 4.2

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation
- ◇ Nombre de logements sociaux adaptés produits dans l'ancien et dans le neuf.

## FICHE N°4.5 : REPONDRE AUX EXIGENCES DU SCHEMA D'AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

### CONTEXTE

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la période 2017-2023 indique l'obligation de créer une aire de grand passage de 150 à 200 places sur le territoire formé par la CA Portes de France-Thionville et la CAVF.

Le schéma indique que des familles qui naviguent entre Thionville et Nilvange ont explicitement demandé à se sédentariser.

### OBJECTIFS

Répondre aux besoins recensés dans le schéma départemental 2017-2023.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **La CAVF s'engage à créer l'aire de grand passage de 150 à 200 places**, manquante, sur le territoire formé par la CAVF et la CA Portes de France-Thionville. Une réunion de travail pourrait être enclenchée à la fin du deuxième semestre 2020 entre les deux EPCI, pour aboutir à l'identification d'un terrain devant accueillir l'aire de grand passage, conjointement en 2021. Les travaux pourraient être envisagés à partir de 2022.
- ◇ **Etudier la possibilité de rouvrir l'aire d'accueil Lola Flores à la suite du sinistre survenu en 2018 et réfléchir à des modalités de gestion adaptées.**
- ◇ **En cas de réouverture de l'aire, financer le fonctionnement de l'aire d'accueil Lola Flores.**

### PARTENARIATS

CAVF, CA Portes de France-Thionville, services de l'Etat, bailleurs sociaux, Préfecture de la Moselle

### LIENS AUTRES ACTIONS

### BUDGET

- ◇ Aire de grand passage : à définir
- ◇ Subvention pour le fonctionnement de l'aire d'accueil Lola Flores : à définir en fonction des modalités choisies.

### CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Réalisation de l'aire de grand passage



## *PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

### **Orientation n°5 : observer, évaluer et animer la politique locale de l'habitat**

---

- ◇ 5.1. Consolider la gouvernance de l'habitat
- ◇ 5.2. Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat
- ◇ 5.3. Communiquer autour des actions mises en œuvre

Pour assurer la réussite de la mise en œuvre du PLH, la CA du Val de Fensch devra consolider sa gouvernance afin de garantir un pilotage efficace durant les 6 années à venir.

Un suivi tout au long de la mise en œuvre sera nécessaire pour réajuster si nécessaire les objectifs à court terme. Ce suivi s'appuiera sur des bilans annuels et sur un bilan à mi-parcours.

A l'issue du PLH, une évaluation sera réalisée qui servira de point de départ aux réflexions engagées sur le PLH suivant.

Enfin, lors des entretiens menés en commune, les élus ont parfois regretté une communication insuffisante sur les actions menées par la CAVF et les résultats obtenus. La communication autour des actions mises en œuvre sera donc à renforcer.

## FICHE N°5.1 : CONSOLIDER LA GOUVERNANCE DE L'HABITAT

### CONTEXTE

La gouvernance du PLH de la CAVF s'appuie sur le comité de pilotage, la commission développement social et le conseil communautaire.

La CIL s'est réunie une fois depuis sa création.

La CAVF compte de nombreux partenaires de longue date qu'elle mobilise au gré des problématiques.

### OBJECTIFS

Renforcer le partenariat entre tous les acteurs du PLH (communes, acteurs, état...) tout au long de sa mise en œuvre.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ Mobiliser régulièrement le Comité de Pilotage et la commission Développement social pour assurer un suivi régulier et pour réorienter l'action en fonction des évolutions.
- ◇ Mobiliser la CIL.
- ◇ Renforcer les partenariats avec les acteurs du logement mobilisés dans la mise en œuvre du PLH.
- ◇ La CAVF communiquera sur les actions qu'elle mène lors d'une réunion annuelle, à destination de ses communes membres et de ses partenaires et / ou du grand public, où seront présentés le bilan annuel du PLH, les travaux du tableau de bord logement et des sujets d'actualité.
- ◇ Coupler, lorsque cela est pertinent, la communication concernant le PLH et le PCAET de la CAVF.

### PARTENARIATS

Tous les partenaires du logement.

### LIENS AUTRES ACTIONS

Action 5.3

### BUDGET

Coûts de fonctionnement

### CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de réunions du Comité de Pilotage
- ◇ Nombre de réunions de la CIL

## FICHE N°5.2 : PRECISER LES MODALITES DE SUIVI ET D’EVALUATION DE L’OBSERVATOIRE DE L’HABITAT

### CONTEXTE

Depuis plusieurs années, la CAVF dispose d’un tableau de bord réalisé par l’AGURAM, qui propose un ensemble de données statistiques permettant de mesurer l’évolution du territoire et l’adéquation entre la stratégie en matière d’habitat et les réalisations.

### OBJECTIFS

Evaluer l’évolution du parc de logements au regard de la stratégie définie dans le PLH.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **Réaliser un tableau de bord** avec des volets spécifiques, à créer et/ou développer sur :
  - ◆ le suivi de la **production de logements et la consommation foncière**. Un volet spécifique consacré à l’observation et au suivi de la consommation foncière sera intégré dans le tableau de bord logement. Il s’appuiera sur différents indicateurs parmi lesquels on retiendra : suivi des gisements fonciers mutables pré-identifiés, de la consommation foncière, des niveaux de prix - dans la limite des données disponibles - en intégrant les éléments issus de l’étude foncière, ainsi que le suivi des actions foncières engagées par les communes ;
  - ◆ **l’analyse du fichier partagé de la demande de logements sociaux** (évolution des demandes et des attributions) afin d’alimenter le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d’information des demandeurs).
- ◇ **Réaliser un bilan annuel des actions du PLH** annexé au tableau de bord afin de pouvoir réorienter la stratégie au regard des objectifs fixés.
- ◇ **Réaliser un bilan à mi-parcours et un bilan final** plus conséquents afin de réorienter si nécessaire la stratégie de mise en œuvre du PLH.

### PARTENARIATS

AGURAM, CAVF

### LIENS AUTRES ACTIONS

Action 5.1  
Action 5.3

### BUDGET

- ◇ Tableau de bord + bilan annuel du PLH : 30 000 €
- ◇ Bilan à mi-parcours : 30 000 €.

### CRITERES D’EVALUATION

- ◇ Publications de tableau de bord
- ◇ Publications de bilans
- ◇ Présentation en commission développement social.

## FICHE N°5.3 : COMMUNIQUER AUTOUR DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

### CONTEXTE

Lors des entretiens menés en commune, les élus ont regretté une communication parfois insuffisante concernant les actions menées par la CAVF et les résultats obtenus. La communication autour des actions mises en œuvre sera donc à renforcer.

Si la CAVF propose de nouveaux dispositifs, il est indispensable qu'une communication ciblée soit mise en place pour qu'un maximum de ménages soient informés et puissent en bénéficier.

### OBJECTIFS

Faire connaître davantage les actions mises en œuvre par la CAVF dans le cadre du PLH.

Encourager les ménages à solliciter davantage la CAVF pour obtenir les aides auxquelles ils peuvent prétendre.

### MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- ◇ **Communiquer davantage sur les dispositifs proposés par la CAVF** pour accroître le nombre de ménages pouvant y prétendre. Inciter les communes à devenir le relais local en matière d'information (bulletins municipaux, sites internet...).
- ◇ **Multiplier les ateliers thématiques d'information en partenariat avec l'ADIL** en ciblant les publics : ex : accession à la propriété à destination des jeunes ménages, louer son logement à destination des propriétaires privés...
- ◇ **Communiquer aux communes le bilan des actions menées sur chacune d'entre elles** pour qu'elles soient en mesure d'évaluer l'impact des dispositifs afin de les valoriser auprès de la population (OPAH, Cœur de Villes, Cœur de Fensch...).
- ◇ **Demander aux ménages ayant bénéficié d'un dispositif d'aide de la CAVF, d'afficher un support de communication** durant le chantier afin de rendre lisible l'action de la CAVF auprès du grand public.
- ◇ **Avant de délivrer une aide, encourager les (imposer aux ?) ménages à rencontrer un professionnel de l'ADIL** afin de s'assurer que le ménage est bien informé des aides auxquelles il peut prétendre.
- ◇ **Organiser des visites d'opérations exemplaires (en lien avec le club climat ou les actions du PCAET).**
- ◇ Communiquer sur les dispositifs contribuant à limiter les consommations d'énergie.

## PARTENARIATS

Bailleurs sociaux, particuliers, CAVF, ADIL, communes, ANAH, CAUE...

## LIENS AUTRES ACTIONS

## BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement
- ◇ Ateliers thématiques d'information ADIL : à définir

## CRITERES D'EVALUATION

- ◇ Nombre de ménages reçus par l'ADIL
- ◇ Actions de communication menées (visites, publications, ateliers...)



## BUDGET PREVISIONNEL

|                                                                                                                                     | Coût première année                                                                                                | Coûts annuels par la suite                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Orientation 1 : poursuivre les efforts d'amélioration du parc de logements existants et de valorisation du cadre de vie</b>      |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| <b>Fiche n°1.1 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET</b>                               |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| Mise en œuvre du suivi-animation du programme Habiter Mieux (convention CALM SOLIHA)                                                | 14 000 € / an                                                                                                      | 14 000 € / an                                                                                                            |
| Abondement de la CAVF dans le cadre d'Habiter Mieux, rénovation thermique des logements (1 000 € / logement / 60 logements annuels) | 60 000 € / an                                                                                                      | 60 000 € / an                                                                                                            |
| Etude complémentaire pré-opérationnelle OPAH                                                                                        | 15 000 € pour la CAVF, 15 000 € pour l'ANAH.                                                                       |                                                                                                                          |
| OPAH-RU                                                                                                                             | A définir au vu de l'étude complémentaire pré-opérationnelle. Financement à parité entre l'ANAH et la CAVF.        | A définir au vu de l'étude complémentaire pré-opérationnelle, Financement à parité entre l'ANAH et la CAVF.              |
| Campagne Cœur de Villes, Cœur de Fensch                                                                                             | 2 400 € par logement pour X logements par an, soit 100 à 150 000 € par an.                                         | 1 000 € par logement pour X logements par an, 2 400 € par logement pour X logements par an, soit 100 à 150 000 € par an. |
| Accompagnement du CAUE                                                                                                              | 10 à 15 000 € par an soit 60 000 à 90 000 € en 6 ans.                                                              | 10 à 15 000 € par an soit 60 000 à 90 000 € en 6 ans.                                                                    |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                             |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| <b>Fiche n°1.2 : Poursuivre les actions en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé</b>  |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| Etude pré-opérationnelle OPAH puis OPAH                                                                                             | Cf 1.1                                                                                                             | Cf 1.1                                                                                                                   |
| Abondement de la CAVF dans le cadre d'Habiter Mieux, rénovation thermique des logements                                             | Cf 1.1                                                                                                             | Cf 1.1                                                                                                                   |
| Partenariat EIE et CALM pour tenir des permanences                                                                                  | environ 7 750 € pour l'EIE par an et 14 000 € par an pour le CALM soit environ 21 750 € / an et 130 500 € en 6 ans | environ 7 750 € pour l'EIE par an et 14 000 € par an pour le CALM soit environ 21 750 € / an et 130 500 € en 6 ans       |
| Prime de sortie de vacance                                                                                                          | 2 000 € par logement, 28 logements par an : 56 000 € par an et 336 000 € en 6 ans                                  | 2 000 € par logement, 28 logements par an : 56 000 € par an et 336 000 € en 6 ans                                        |
| Recensement immeubles RHI THIRORI + étude de faisabilité                                                                            | à définir : étude de faisabilité subventionnable à 50 % par l'ANAH                                                 |                                                                                                                          |
| Etude d'opportunité concernant la mise en place du modèle OFS/BRs                                                                   | à définir                                                                                                          |                                                                                                                          |
| Coûts de fonctionnement.                                                                                                            |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| <b>Fiche n°1.3 : Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé</b>                                                              |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                             | embauche d'une personne si mise en place du permis de louer                                                        | Salaires + charges d'une personne                                                                                        |
| Financement de l'ADIL                                                                                                               | 7 000 € par an soit 42 000 € en 6 ans                                                                              | 7 000 € par an soit 42 000 € en 6 ans                                                                                    |

| Fiche n°1.4 : Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET                                                      |                                                                                                                           |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Coûts de fonctionnement.                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                           |                                                                      |
| Fiche n°1.5 : Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles                                                                                                                                                         |                                                                                                                           |                                                                      |
| VOC                                                                                                                                                                                                                  | 30 000 € par an pris en charge à parité avec l'ANAH soit 90 000 € en 6 ans pour l'ANAH et 90 000 € pour la CAVF en 6 ans. |                                                                      |
| POPAC                                                                                                                                                                                                                | Coûts de fonctionnement                                                                                                   |                                                                      |
| Outils opérationnels de redressement et de traitement                                                                                                                                                                | à définir                                                                                                                 | à définir                                                            |
| Accompagnement des Mimosas 2                                                                                                                                                                                         | à définir                                                                                                                 |                                                                      |
| Copropriétés rue de Castelnau, rue des Vosges                                                                                                                                                                        | à définir                                                                                                                 | à définir                                                            |
| Ateliers de formation à destination des copropriétaires : financement complémentaire ADIL                                                                                                                            | à définir                                                                                                                 | à définir                                                            |
| Etude d'opportunité concernant la mise en place du modèle OFS/BRS                                                                                                                                                    | Cf 1.2                                                                                                                    |                                                                      |
| Fiche n°1.6 : Valoriser le cadre de vie                                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |                                                                      |
| Cœur de villes, cœur de Fensch                                                                                                                                                                                       | Cf 1.1                                                                                                                    | Cf 1.1                                                               |
| Valorisation des cités ouvrières : financement spécifique CAUE                                                                                                                                                       | à définir                                                                                                                 | à définir                                                            |
| ORT                                                                                                                                                                                                                  | à définir                                                                                                                 | à définir                                                            |
| Orientation n°2 : diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels                                                                                                        |                                                                                                                           |                                                                      |
| Fiche n°2.1 : Produire 28 % de logements locatifs sociaux                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |                                                                      |
| Aides aux bailleurs : Aides à la construction                                                                                                                                                                        | 150 000 € par an environ soit 900 000 € à 1 million d'euros en 6 ans                                                      | 150 000 € par an environ soit 900 000 € à 1 million d'euros en 6 ans |
| Coûts de fonctionnement pour la prise de délégation des aides à la pierre (requalification du parc privé, logement social et hébergement) : délégation de niveau 2 (l'Etat continuant de pré-instruire les dossiers) | Création d'un ou deux postes ETP dédiés.                                                                                  | Salaires d'un ou 2 ETP                                               |
| Fiche n°2.2 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée                                                                                                                                 |                                                                                                                           |                                                                      |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |                                                                      |
| Aide aux propriétaires bailleurs d'un logement vacant depuis au moins deux ans qui souhaiteraient le faire conventionner                                                                                             | Cf 1.2                                                                                                                    | Cf 1.2                                                               |
| Disposition spécifique prévoyant la sensibilisation des communes concernant les dispositifs ANAH dans le cadre de l'OPAH RU                                                                                          | à définir                                                                                                                 | à définir                                                            |
| Fiche n°2.3 : Maintenir et développer une offre de logements à coûts abordables                                                                                                                                      |                                                                                                                           |                                                                      |
| Aide au surcoût foncier                                                                                                                                                                                              | à définir                                                                                                                 | à définir                                                            |
| Prime à l'accession                                                                                                                                                                                                  | 2 000 € par logement, 20 par an : 40 000 €/an                                                                             | 2 000 € par logement, 20 par an : 40 000 €/an                        |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |                                                                      |

|                                                                                                                                                      |                                                              |                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Etude de stratégie foncière avec l'EPFL                                                                                                              | 50 000 € à parité avec l'EPFL soit 25 000 € pour la CAVF     |                                                              |
| Mission d'expertise juridique sur l'opportunité de mettre en place un OFS/ BRS                                                                       | 15 000 €                                                     |                                                              |
| <b>Fiche n°2.4 : Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies</b>                                                         |                                                              |                                                              |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                                              |                                                              |                                                              |
| Aides aux bailleurs sociaux                                                                                                                          | Cf 2.1                                                       | Cf 2.1                                                       |
| Mission d'expertise juridique sur l'opportunité de mettre en place un OFS/ BRS                                                                       | Cf 2.3                                                       |                                                              |
| <b>Orientation n°3 : poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé pour préserver la ressource foncière</b>                           |                                                              |                                                              |
| <b>Fiche n°3.1 : Produire 1746 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre</b>                                                                  |                                                              |                                                              |
| Coûts de fonctionnement.                                                                                                                             |                                                              |                                                              |
| <b>Fiche n°3.2 : Privilégier la production de logements en renouvellement urbain</b>                                                                 |                                                              |                                                              |
| Coûts de fonctionnement.                                                                                                                             |                                                              |                                                              |
| Stratégie foncière                                                                                                                                   | Cf 2.3                                                       |                                                              |
| <b>Fiche n° 3.3 : Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOTAT</b>                                           |                                                              |                                                              |
| Coûts de fonctionnement.                                                                                                                             |                                                              |                                                              |
| <b>Fiche n°3.4 : Mettre en place une politique foncière intercommunale</b>                                                                           |                                                              |                                                              |
| Coûts de fonctionnement.                                                                                                                             |                                                              |                                                              |
| Stratégie foncière                                                                                                                                   | Cf 2.3                                                       |                                                              |
| <b>Fiche n°3.5 : Développer des produits-logements innovants</b>                                                                                     |                                                              |                                                              |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                                              |                                                              |                                                              |
| Séminaire, conférence, visite d'opérations, publications                                                                                             | 10 000 €                                                     | 10 000 €                                                     |
| <b>Orientation n°4 : garantir l'accès et le maintien dans le logement pour tous</b>                                                                  |                                                              |                                                              |
| <b>Fiche n°4.1 : Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social</b>                                                          |                                                              |                                                              |
| Coûts de fonctionnement.                                                                                                                             |                                                              |                                                              |
| <b>Fiche n°4.2 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</b>                                                               |                                                              |                                                              |
| Aides aux bailleurs sociaux                                                                                                                          | Cf 2.1                                                       | Cf 2.1                                                       |
| Réhabilitation du FTM d'Hayange                                                                                                                      | à définir                                                    |                                                              |
| FSL                                                                                                                                                  | Environ 20 000 € par an                                      | Environ 20 000 € par an                                      |
| Aide complémentaire aux aides de l'ANAH pour les ménages très modestes qui réaliseraient des travaux d'adaptation                                    | 1 000 € par logement pour X logements                        | 1 000 € par logement pour X logements                        |
| <b>Fiche n°4.3 : Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes</b>                                                            |                                                              |                                                              |
| Prime à la première installation                                                                                                                     | 200 € par logement, 20 logements par an                      | 200 € par logement, 20 logements par an                      |
| Etude sur les réponses à apporter pour les jeunes (chambres d'insertion, chambres pour jeunes en situation atypique, FTJ ...) avec l'aide de l'URHAJ | 20 000 €                                                     |                                                              |
| Fonctionnement APOLOJ                                                                                                                                | 0,25 € / an et par habitant soit 17 à 18 000 € annuels       | 0,25 € / an et par habitant soit 17 à 18 000 € annuels       |
| Subventions spécifiques APOLOJ                                                                                                                       | à définir selon les actions menées (chambres d'insertion...) | à définir selon les actions menées (chambres d'insertion...) |

| <b>Fiche n°4.4 : 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</b> |                                        |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Aide de la CAVF pour l'adaptation de logements : cf 4.2                                                                                                                           |                                        |                                        |
| Réhabilitation de la résidence autonomie Nilvange 1                                                                                                                               | à définir                              | à définir                              |
| Aides aux bailleurs sociaux                                                                                                                                                       | à définir                              | à définir                              |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                                                                           |                                        |                                        |
| <b>Fiche n°4.5 : Répondre aux exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage</b>                                                                                        |                                        |                                        |
| Aire de grand passage                                                                                                                                                             | à définir                              | à définir                              |
| Subvention pour le fonctionnement de l'aire d'accueil Lola Flores                                                                                                                 | à définir selon les modalités choisies | à définir selon les modalités choisies |
| <b>Orientation n°5 : observer, évaluer et animer la politique locale de l'habitat</b>                                                                                             |                                        |                                        |
| <b>Fiche n°5.1 : Consolider la gouvernance de l'habitat</b>                                                                                                                       |                                        |                                        |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                                                                           |                                        |                                        |
| <b>Fiche n°5.2 : Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat</b>                                                                               |                                        |                                        |
| Tableau de bord + bilan annuel du PLH                                                                                                                                             | 30 000 €                               |                                        |
| Bilan à mi-parcours                                                                                                                                                               | 30 000 €                               |                                        |
| <b>Fiche n°5.3 : Communiquer autour des actions mises en œuvre</b>                                                                                                                |                                        |                                        |
| Coûts de fonctionnement                                                                                                                                                           |                                        |                                        |
| Ateliers thématiques d'information ADIL                                                                                                                                           | à définir                              | à définir                              |

## GLOSSAIRE

---

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie  
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
AFPA : Agence pour la Formation Professionnelle des Adultes  
AGURAM : Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle  
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat  
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
APOLOJ : Association pour le Logement des Jeunes du Nord Mosellan  
ARELOR : Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine  
BSR : Bail Réel Solidaire  
CA : Communauté d'Agglomération  
CALM : Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle  
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CD : Conseil Départemental  
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations (devenue Banque des Territoires)  
CIL : Conférence Intercommunale du Logement  
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique  
CUS : Convention d'Utilité Sociale  
DALO : Droit Au Logement Opposable  
DAP : Délégation des Aides à la Pierre  
DDT : Direction Départementale des Territoires  
ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique  
EPCI : Etablissement de Coopération Intercommunale  
EPFL : Etablissement Public Foncier de Lorraine  
FSL : Fonds de Solidarité Logement  
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs  
FTM : Foyer de Travailleurs Migrants  
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées  
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale  
MSA : Mutualité Sociale Agricole  
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation  
OFS : Organisme de Foncier Solidaire  
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
OPH : Office Public de l'Habitat  
ORT : Opération de Revitalisation de Territoire  
PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial  
PDLHIND : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Dément  
PIG : Programme d'Intérêt Général  
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLS : Prêt Locatif Social  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social  
POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fragiles  
PPGDLSD : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs  
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne  
PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation  
PSLA : Prêt Social Location-Accession  
PSP : Plan Stratégique Patrimonial

PTZ : Prêt à Taux Zéro

QPV : Quartier en Politique de la Ville

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre Irrémédiable ou dangereux

SCOTAT : Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise

SOLIHA : Solidaires pour l'Habitat

SRU : Solidarité et Renouvellements Urbains

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Rémédiable ou dangereux et de Restauration Immobilière

UNAHJ : Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes

USH : Union Sociale pour l'Habitat

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

T.L.V. : Taxe sur les Logements Vacants



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



Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Céline BRAMME

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Sources : INSEE, MEDDTL, ARELOR, DDT Moselle, ADIL 57, DREAL Grand Est, PERVAL, FINESS, 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) |