

PROGRAMME DÉPARTEMENTAL  
DE L'HABITAT

# PLAN D'ACTIONS

#habitat | Janvier 2025

# **Un Programme Départemental de l'Habitat pour susciter une vision partagée et agir en concertation**

## **UN PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT CONSTRUIT AUTOUR D'UN DIAGNOSTIC**

### **PARTAGÉ ET DÉCLINÉ EN 5 DÉFIS**

En 2023, le Département de la Moselle a confié à l'Aguram, avec l'appui de l'Agape sur le volet transfrontalier, la réalisation d'un diagnostic territorial habitat qui constitue la première phase du Programme Départemental de l'Habitat (PDH). Celui-ci repose sur une analyse construite à partir d'items choisis constituant un socle. Il s'attache ainsi à analyser la situation démographique, le parc de logements existant, la structuration de ce parc et son état général, la production neuve et le parc privé ainsi que la capacité d'accès des ménages. L'offre et la demande sociale font également l'objet d'une approche spécifique. Cette démarche met en évidence la situation existante et les évolutions significatives constatées, ainsi que les enjeux-clés à l'échelle du département et des 5 bassins de vie identifiés (Thionville, Metz-Orne, Forbach-Saint-Avold, Sarreguemines-Bitche, Sarrebourg-Château-Salins).

À partir de ces éléments et des points saillants et enjeux décryptés, le Département souhaite désormais pouvoir disposer d'une approche pré-opérationnelle lui permettant de structurer son action et d'agir en direction des territoires, en lien direct avec les problématiques repérées en matière de logement et d'habitat autour d'enjeux partagés.

Le plan d'actions est ainsi construit autour de 5 défis ou orientations. Il constitue le document stratégique du Programme Départemental de l'Habitat (PDH), déclinant l'ensemble des objectifs recherchés, ainsi que les moyens et modalités de mise en œuvre à envisager pour garantir son opérationnalité.

Il s'appuie principalement sur les filiales du Département de la Moselle, partenaires naturels pouvant, par leurs compétences respectives, s'inscrire dans le prolongement des ambitions de la collectivité et en assurer la traduction. D'autres partenariats ponctuels, pourront, le cas échéant être mobilisés en complément pour couvrir tous les attendus.

## LES PRÉALABLES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

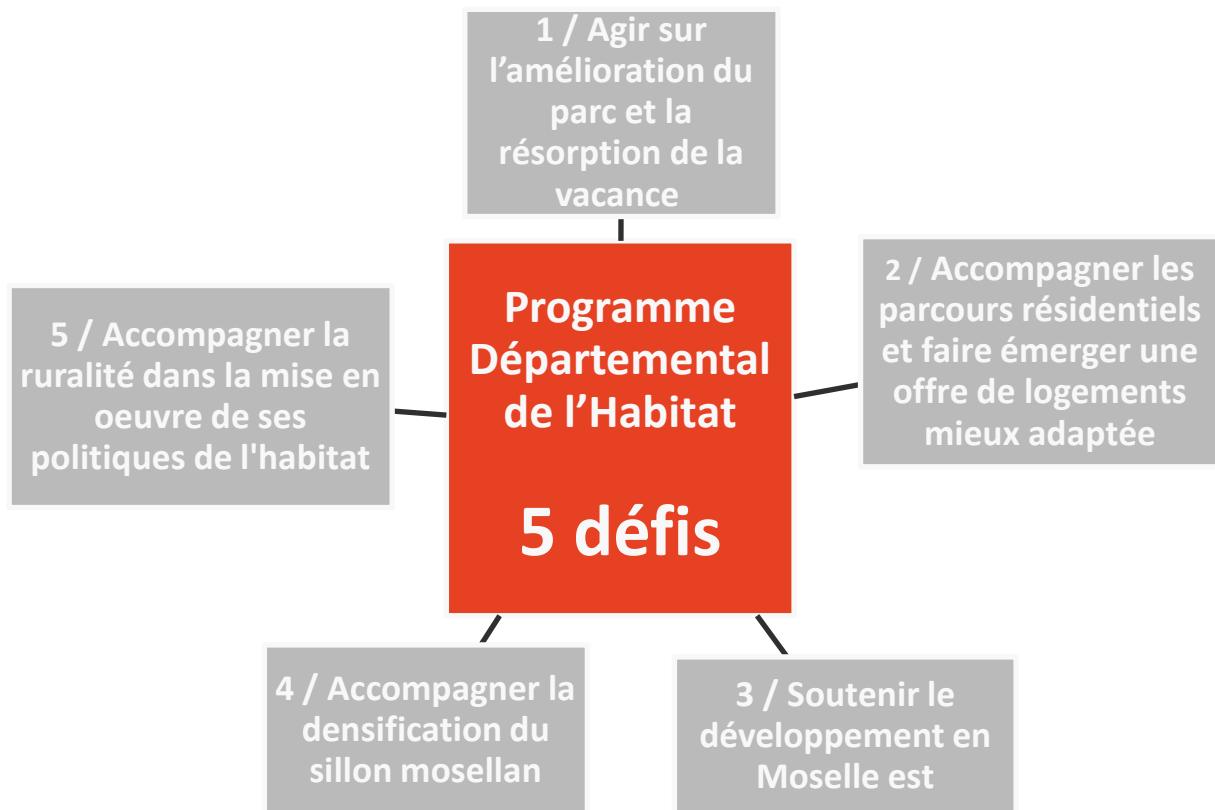
**L'animation de la mise en œuvre du PDH devra être assurée par les directions concernées du Département de la Moselle et leurs services, dans une approche transversale.** Cela inclut une coordination étroite entre les différents acteurs impliqués afin de garantir la cohérence et l'efficacité des actions entreprises.

Dans le cadre de l'évolution des politiques locales et pour faciliter la mise en œuvre du PDH, il est également essentiel **d'impulser des formats de contractualisation entre le Département et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)**. Cette démarche vise à favoriser une appropriation locale des ambitions du Programme Départemental d'Habitat et à faire émerger des projets communs autour de moyens mutualisés. En consolidant ces partenariats, le Département de la Moselle pourra mieux répondre aux besoins spécifiques des territoires tout en renforçant l'efficacité des actions entreprises.

Enfin, il est primordial, dans la durée, de **travailler à la complémentarité du PDH avec les autres politiques départementales**. En particulier, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Schéma de l'autonomie doivent s'articuler dans une vision globale. Cette synergie permettra d'optimiser les ressources et de répondre de manière plus pertinente aux enjeux sociaux et territoriaux actuels.

Ces points constituent des préalables visant à renforcer la coopération entre le Département et ses partenaires, afin de garantir une réponse adaptée aux besoins de la population en matière d'habitat.

## Les cinq défis du plan d'actions



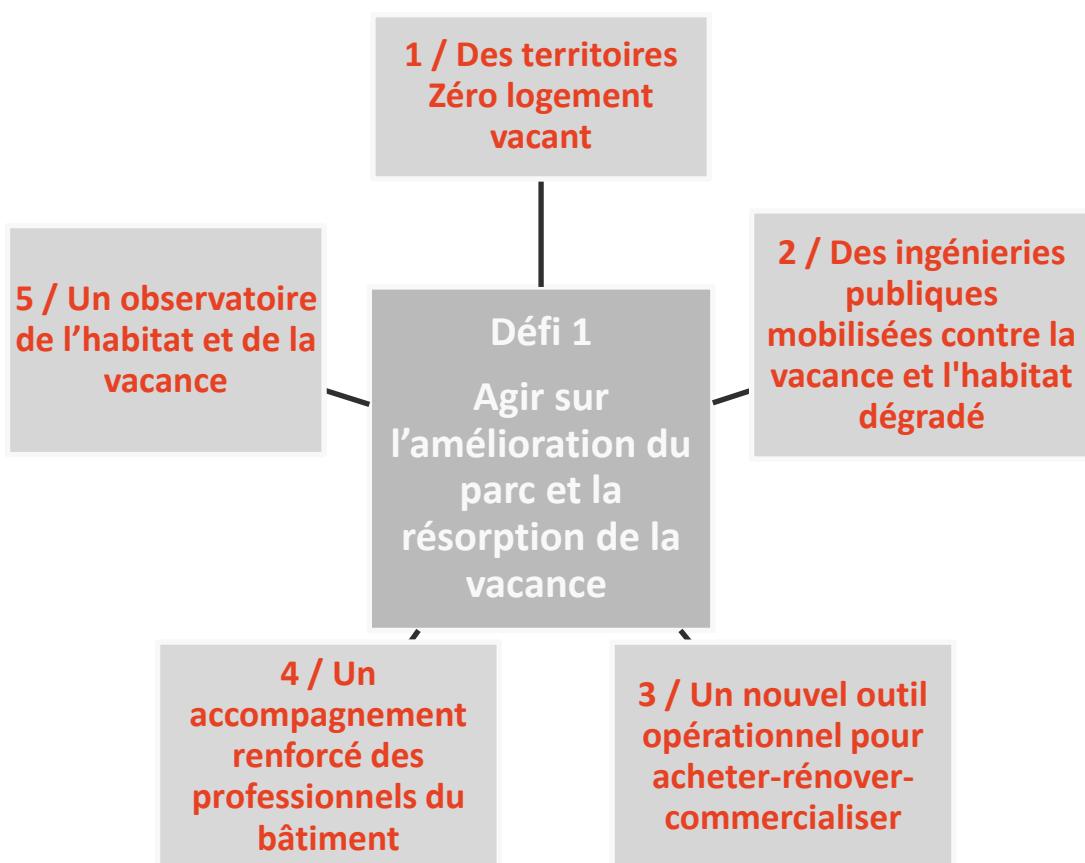
# SOMMAIRE

Un Programme Départemental de l'Habitat construit autour d'un diagnostic partagé et décliné en 5 défis .....	1
Les préalables à la mise en œuvre du Programme Départemental de l'Habitat .....	2
<b>1ER DÉFI : AGIR SUR L'AMÉLIORATION DU PARC ET LA RÉSORPTION DE LA VACANCE : .....</b>	<b>5</b>
Action 1 : Des territoires Zéro logement vacant en expérimentation .....	6
Action 2 : Des ingénieries publiques pré-opérationnelles, mobilisées contre la vacance et l'habitat dégradé .....	9
Action 3 : Un nouvel outil opérationnel et complémentaire pour acheter-rénover-commercialiser .....	13
Action 4 : Un accompagnement renforcé des professionnels du bâtiment .....	15
Action 5 : Un observatoire de l'habitat et de la vacance .....	17
<b>2ÈME DÉFI : ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET FAIRE ÉMERGER UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE.....</b>	<b>21</b>
Action 6 : Un fonds de projet pour participer à l'équilibre des opérations de logements locatifs aidés ou de logements communaux .....	22
Action 7 : Une offre de logements abordables à favoriser aussi bien en accession qu'en location ..	26
Action 8 : Un parcours résidentiel mieux pensé pour les personnes âgées .....	30
Action 9 : Des réponses aux besoins des Étudiants et des jeunes actifs.....	32
Action 10 : Nouvelles formes urbaines, conceptions innovantes, mise en œuvre et démarches alternatives : autant de pistes pour répondre aux défis du logement de demain .....	33
<b>3ÈME DÉFI : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT EN MOSELLE EST.....</b>	<b>37</b>
Action 11 : Un rapprochement logements/emplois à favoriser .....	38
Action 12 : Une solidarité interterritoriale en matière de développement urbain .....	41
Action 13 : Des coopérations renforcées dans le bassin de vie « frontalier » est mosellan.....	44
<b>4ÈME DÉFI : ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DU SILLON MOELLAN .....</b>	<b>47</b>
Action 14 : Une densification choisie plutôt que subie.....	48
Action 15 : Des stratégies foncières à renforcer et un portage foncier public à faciliter .....	50
Action 16 : Les enjeux de la raréfaction du foncier, à anticiper à toutes les échelles .....	52
<b>5ÈME DÉFI : ACCOMPAGNER LA RURALITÉ DANS LA MISE EN ŒUVRE DE SES POLITIQUES DE L'HABITAT .....</b>	<b>55</b>
Action 17 : Soutenir sur le plan technique et administratif les territoires ruraux .....	56
Action 18 : Accompagner l'adaptation des territoires ruraux aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques .....	58
Action 19 : Développer la montée en compétence des forces de terrain .....	61
<b>SUIVI ET MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

# 1ER DÉFI : AGIR SUR L'AMÉLIORATION DU PARC ET LA RÉSORPTION DE LA VACANCE :

Le défi 1 se décline à travers les actions suivantes :

- Action 1 : Des territoires Zéro logement vacant en expérimentation
- Action 2 : Des ingénieries publiques pré-opérationnelles, mobilisées contre la vacance et l'habitat dégradé
- Action 3 : Un nouvel outil opérationnel et complémentaire pour acheter-rénover-commercialiser
- Action 4 : Un accompagnement renforcé des professionnels du bâtiment
- Action 5 : Un observatoire de l'habitat et de la vacance



## ACTION 1 : DES TERRITOIRES ZÉRO LOGEMENT VACANT EN EXPÉRIMENTATION

*Proposer une démarche globale sur des communes ou EPCI test, permettant de mieux connaître les causes locales et d'actionner tous les outils disponibles.*

### Contexte et objectifs

La vacance est un phénomène complexe recouvrant des causes multiples liées à la fois aux caractéristiques des logements (besoins en travaux), aux profils et motivations de leurs propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire, etc.) et aux contextes locaux.

**En Moselle, les données de l'Insee font état de 48 450 logements vacants au 1er janvier 2020 (soit 9,2 % du parc total). Ce chiffre est en hausse constante depuis plusieurs décennies, avec une évolution différenciée selon les territoires : baisse ou stagnation dans l'ouest, hausse dans l'est. La vacance structurelle (supérieure à 2 ans) concerne des logements plus anciens, plus petits, plus dégradés, avec un taux plus élevé dans les territoires ruraux.**

Les efforts de lutte contre la vacance s'appuient sur des outils coercitifs, mais surtout sur des outils incitatifs (taxe sur la vacance, mise en œuvre de programmes d'amélioration de l'habitat, ...), mais ces derniers se révèlent insuffisants. Dans les territoires, il s'agit d'objectiver finement le phénomène et d'accompagner tant les décideurs locaux que les propriétaires motivés en diffusant largement les outils et méthodes disponibles. La remise sur le marché des logements inoccupés permettrait de participer à la redynamisation des territoires détendus, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social dans les territoires tendus et de se substituer parfois à la construction neuve de logements, en alternative à l'artificialisation des sols.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Choisir des communes ou territoires test pour une démarche locale « zéro logement vacant », et déployer l'ingénierie départementale à disposition
- S'appuyer sur les actions du Plan national de lutte contre les logements vacants (solution numérique « Zéro logement vacant ») en diffusant auprès des collectivités les étapes de repérage-catégorisation des logements puis de contact des propriétaires et suivi des dossiers
- Renforcer la sensibilisation des propriétaires de logements vacants sur les aspects négatifs de la vacance, tels que les couts générés (impôts, charges), la dégradation du bâti, le risque de squat, en s'appuyant sur l'Adil
- Amorcer les études de faisabilité pour la remise sur le marché des logements vacants :
  - o en améliorant la connaissance qualitative de la vacance par des vérifications de terrain pour compléter ce travail d'analyse quantitative des données : enquêtes auprès des propriétaires (Adil, bureaux d'études).
  - o En travaillant avec des territoires pilotes et volontaires (communes/EPCI/SCoT/PNR), qui souhaitent se mobiliser et engager une démarche globale (diagnostic précis en lien avec les orientations des documents de planification, ciblage des opportunités de projets, accompagnement des phases pré-opérationnelles)
  - o grâce à des résidences d'architectes, qui stimulent les projets et peuvent débloquer des situations complexes (à l'échelle de l'îlot, dans les centres anciens, à partir de contraintes structurelles, ...)

- avec des conseils préalables auprès des propriétaires (Adil, CAUE), pour mieux orienter les pistes de projets et booster les rénovations, tout en garantissant la qualité des logements)
- par des aides directes aux porteurs de projets pour l'acquisition et/ou rénovation de logements dans des territoires à redynamiser, en complément des aides existantes (Anah, Région Grand Est, etc.)
- intégrer l'ACVL (Association de Lutte Contre la Vacance), aux côtés du département de la Meuse et de l'Eurométropole de Strasbourg (entre autres collectivités), échanger sur les bonnes pratiques.

## Partenariats

Mobilisation transversale : ADIL, MOSELIS, CAUE, MATEC, SODEVAM, Moselle-Attractivité, AGURAM-AGAPE, EPFGE, SCoT, PNR, EPCI et communes engagées, Région Grand Est, opérateurs privés mobilisés, ...

## Références

**Le Plan national de lutte contre les logements vacants** a pour objectif la remise sur le marché des logements vacants en développant des solutions incitatives. Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants (parc public, transformation de bureaux en logements, solutions d'urbanisme transitoire) dans les territoires les plus tendus.  
<https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>

**Subvention pour la réalisation de travaux visant la remobilisation de logements vacants dégradés dans les centralités meusiennes.** Le Département de la Meuse se mobilise pour rendre attractif des logements qui ne répondent bien souvent plus à la demande des ménages et qui par conséquent, se dégradent au fil du temps. Les coûts d'intervention s'avèrent élevés car ils nécessitent bien souvent de lourdes restructurations voire des déconstructions partielles ou totales afin de générer un nouvel habitat.

<https://www.meuse.fr/information-transversale/guide-des-aides/remobilisation-de-logements-vacants-degrades-3747>

**Les résidences d'architecture au sein du PNR de Lorraine :** la résidence d'architecture est un projet culturel créant les conditions d'une rencontre entre un architecte mandataire accompagné d'un ou plusieurs autres professionnels, et des populations, des élus, habitants, acteurs locaux, sur un territoire et dans un contexte donné. Un architecte mandataire et son binôme sont accueillis pendant six semaines dans un territoire où ils sont en immersion. Ils habitent et travaillent sur place.

<https://www.pnr-lorraine.com/residence-darchitecture-laventure-commence/#:~:text=Partager%20%3A,et%20la%20R%C3%A9gion%20Grand%20Est.>

**Le réemploi de bâtiments vacants par L'AMI « Investir les patrimoines » dans le PNR des Vosges du Nord.** Ce programme a pour objectif de mobiliser un porteur de projet privé afin qu'il réalise un projet dans un bâtiment vacant. Le bien est cédé par la commune à faible coût afin de permettre à l'investisseur de réaliser un projet ambitieux et une opération démonstrative de rénovation d'un

patrimoine bâti. Par la valorisation de ces biens, l'objectif est de résorber les logements vacants ou fortement dégradés tout en participant à conforter le cadre de vie.

<https://www.parc-vosges-nord.fr/article/lami-investir-les-patrimoines-un-outil-de-redynamisation-du-patrimoine-bati-vacant>

**Le Réseau National des Collectivités mobilisées contre le Logement Vacant** est né en 2016 autour de l'Eurométropole de Strasbourg et 10 collectivités membres fondateurs : la Communauté de Communes Ardennes Thiérache, la Ville d'Ajaccio, Grenoble Alpes Métropole, le Conseil Départemental de la Meuse, la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Roubaix, la Métropole de Lyon, la Ville de Paris et Rouen Normandie Métropole. Rejointe depuis par d'autres collectivités, l'association représente 10 % de la population française. Elle s'est donnée pour défi de faire de la vacance résidentielle une question incontournable de la politique de l'habitat. Dans la feuille de route, on retrouve des démarches d'expérimentation, des propositions d'évolution du cadre réglementaire et le partage de méthodes éprouvées.

<https://www.strasbourg.eu/documents/976405/1598729/Association+Lutte+Contre+le+Logement+Vacant%28ACLV%29+-Feuille+de+route+graphique.pdf/c60acd92-4976-db50-ac1b-9eb051cdcf10?version=1.0&t=1709041437620>

#### **Une étude ciblée et qualitative sur la vacance par l'Adil de Haute Garonne**

Sous l'impulsion de la DDT 31, l'ADIL a accompagné 3 communes dans l'observation de la vacance de logements et de ses causes.

Un travail en plusieurs étapes :

- repérer la vacance par l'exploitation des fichiers LOVAC, complétée par un arporage
- Comprendre la vacance et les freins à la remise sur le marché par une enquête auprès des propriétaires
- Apporter un appui aux propriétaires par des consultations en ADIL (éclairages sur les aides financières, la sécurisation des rapports locatifs...)
- Initier une réflexion pour concevoir des solutions locales avec les acteurs de l'habitat

[https://www.adil31.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_31/Documents\\_realises\\_par\\_l\\_ADIL\\_31/rapport\\_etude\\_vacance\\_V5\\_20231024.pdf](https://www.adil31.org/fileadmin/Sites/ADIL_31/Documents_realises_par_l_ADIL_31/rapport_etude_vacance_V5_20231024.pdf)

#### **Une aide de la Région Grand Est à la lutte contre la vacance et les logements énergivores**

Dans un souci d'économie du foncier et de réduction de la consommation énergétique des ménages les plus modestes, ce dispositif intervient en faveur de la lutte contre :

- la vacance des logements en cœur de bourg/ville des centralités éligibles,
- les logements très énergivores dans le cadre d'opération collectives de rénovation de l'habitat sur l'ensemble du territoire.

Il se décline en deux volets :

- soutien aux projets de reconquête des logements vacants en centres-villes / centres bourgs
- soutien aux opérations collectives de rénovation de logements énergivores sur l'ensemble du territoire

<https://www.grandest.fr/vos-aides-regionales/habitat/>

## ACTION 2 : DES INGÉNIERIES PUBLIQUES PRÉ-OPÉRATIONNELLES, MOBILISÉES CONTRE LA VACANCE ET L'HABITAT DÉGRADÉ

*Fédérer et coordonner la chaîne d'acteurs pour proposer un accompagnement complet (juridique, technique et financier).*

### Contexte et objectifs

Cette action vise à proposer des outils de lutte contre la vacance et d'amélioration de la qualité du parc de logements (logements libres, vétustes et dégradés), ces deux points étant également intimement liés : améliorer la qualité du parc existant contribue également à diminuer la concurrence entre parc neuf et parc ancien, et à limiter la hausse de la vacance.

Pour ce faire, le CD57 doit contribuer à fédérer l'ingénierie publique mobilisable et les outils existants, afin de proposer un dispositif complet coordonnant les différents acteurs. Cette chaîne d'intervention permettra de mieux cibler les points de blocage à surmonter dans les processus d'intervention.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Proposer un accompagnement juridique par l'Adil (à travers les maisons départementales) :
  - o appui aux élus démunis face à des situations complexes (biens sans maître...), accompagnement juridique dans les procédures à mettre en œuvre (déclaration de péril, état d'abandon manifeste -EAM-...)
  - o proposer un accompagnement juridique pour décrypter les situations foncières complexes (héritages, indivisions, ...)
- Proposer un accompagnement technique et financier
  - o accompagner davantage les particuliers dans le montage des travaux (choix des entreprises, montage financier, sécurisation du coût) : BET ou groupements d'architectes avec un soutien financier du Département
  - o développer et faire davantage connaître le label MAR (Mon Accompagnateur Rénov'), interlocuteur professionnel unique agréé par l'Anah, proposant un appui technique, administratif, financier et social aux ménages s'engageant dans un parcours de rénovation Anah
  - o conseiller les ménages sur la stratégie à adopter par rapport à leur situation : estimation de la valeur du bien, intérêt à rénover ou vendre, etc.
  - o accroître les aides à la rénovation en réduisant au maximum les restes à charge de travaux pour les propriétaires (occupants et bailleurs) les plus modestes, par un abondement des dispositifs locaux (Pig, Opah, Pacod)
  - o faciliter le déclenchement des travaux des particuliers par des dispositifs d'avance sur subventions et par des micro-crédits (ou garantie d'emprunt) sur le reste à charge.
  - o Proposer des aides spécifiques (accompagnement technique renforcé et aide financière adaptée) à la restructuration lourde de logements, plus onéreuse et complexe qu'une simple réhabilitation (transformations de grands logements inadaptés aux marchés locaux en petits logements, correspondants davantage à un besoin exprimé)

- s'appuyant sur les mécanismes de dissociation foncière ou de nue-propriété / usufruit (VIR, DIIF et bail à réhabiliter) qui permettent de remettre sur le marché des bâtiments anciens (en particulier grâce à l'effet levier du portage foncier)
  
- Proposer un accompagnement au long court
  - poursuivre et renforcer l'action départementale en augmentant les moyens humains sur les copropriétés dégradées, menée par l'ADIL au travers du Popac,
  - proposer des mandats de gestion pour une bonne gestion du parc résultant de la remise sur le marché de logements vacants (logements communaux - MOSELIS)
  - imaginer en zones détendues des politiques de déconstruction et d'aération de centres villes, en s'adossant à l'AGURAM-AGAPE/CAUE (ou autre) pour les études pré-opérationnelles, et à l'EPFGE/SODEVAM pour la mise en œuvre
  - accompagner les territoires dans la mise en valeur du patrimoine bâti (cités ouvrières, minières, etc)
  - s'appuyer sur le CAUE pour travailler sur la valorisation du cadre de vie existant, en complément du travail sur la requalification du bâti, pour améliorer l'image des territoires fortement touchés par les questions de vacance et de parc dégradé
  - accompagner les communes/EPCI dans la mise en œuvre de DUP, ou proposer des évolutions de cadres règlementaires bloquants (EPFGE, MATEC/CAUE)
  - venir en appui financier des Pactes Territoriaux de l'Anah, mis en place à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 dans les EPCI, pour être partie prenante du cadre renouvelé de la mise en œuvre du service public de rénovation de l'habitat (SPRH), et permettre ainsi, par des financements complémentaires, le déblocage de certaines situations.
  - aller chercher des partenariats élargis selon les montages d'opérations (sollicitation de la Banque des territoires, ...)
  - réfléchir à la création d'un « syndic social », pour les copropriétés qui ne trouvent pas de syndics professionnels, et dont les difficultés spécifiques dépassent les compétences d'un syndic bénévole

## Partenariats

Mobilisation transversale : ADIL, MOSELIS, CAUE, MATEC, SODEVAM, Moselle-Attractivité, AGURAM-AGAPE, EPFGE, Action Logement, SCoT, PNR, EPCI et communes engagées, opérateurs privés mobilisés, ...

## Références

**Les démarches Bunti** (rénover-transformer un bâti existant) consistent à mettre à disposition des habitants, sur rendez-vous, des professionnels de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage pour étudier et modéliser en 3D leurs projets. Les étapes d'accompagnement sont les suivantes :

- Un premier rendez-vous d'une heure avec un professionnel de l'urbanisme ou de l'architecture
- Une aide à la sélection des corps de métier à mobiliser pour mettre en œuvre le projet

- Un suivi tout au long du chantier

La ville de Périgueux a mis en place depuis 2016 une opération Bimby/Bunti : [bimbyperigueux.fr](http://bimbyperigueux.fr)

[https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/etude\\_dreal\\_na\\_2023\\_-p2 - p\\_rigueux\\_bimby.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/etude_dreal_na_2023_-p2 - p_rigueux_bimby.pdf)

Morlaix Communauté a mis en place une démarche similaire : <https://bimbybuntimorlaixco.bzh/>

### **Un département qui s'engage dans la lutte contre la précarité énergétique : le Morbihan**

Le Département du Morbihan apporte une aide financière aux projets de rénovation thermique (isolation, chauffage, menuiseries...), permettant un gain énergétique d'au moins 35 % pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs. Ces aides sont cumulables avec celles de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) et le cas échéant, des EPCI.

<https://www.morbihan.fr/les-services/logement-habitat/lutte-contre-la-precarite>

### **Un parcours rénovation proposée par le Département de la Nièvre**

Le Département de la Nièvre s'investit depuis de nombreuses années en faveur de l'amélioration du logement. Tous les domaines sont concernés : rénovation énergétique, adaptation du logement pour le maintien à domicile, grosses réparations, extension...

Le Département met en place des programmes d'aides qui viennent s'articuler avec d'autres aides existantes. L'accès à ces dispositifs passe par des partenaires qui conseillent et accompagnent les particuliers dans leur projet. En fonction de la situation du ménage et de son projet, différents interlocuteurs vont se succéder, mais leur travail est complémentaire et coordonné.

Ainsi, chaque Nivernais est assuré d'obtenir une information complète, de bénéficier de conseils personnalisés de techniciens, d'être renseigné sur les aides financières et lorsque c'est possible d'être accompagné dans son projet jusqu'au démarrage des travaux.

<https://nievre.fr/au-quotidien/logement/parcours-de-renovation/>

### **Chiffrer les investissements nécessaires pour mobiliser les bâtiments vides et y installer des logements, Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud**

Le CAUE 57 et la MATEC ont mené pour le compte de la CCSMS, une étude sur une dizaine de bâtiments dégradés (anciens presbytères, anciennes écoles, fermes et granges, ...). Avec des scénarios de recomposition intérieure, il s'agissait de proposer un chiffrage de travaux, de quantifier les aides mobilisables et de confronter l'ensemble des projets à une logique de rentabilité immobilière (avec estimation des recettes locatives hypothétiques). Cette étude de 2023 montre toute la complexité des rénovations lourdes en secteur rural (dépendant d'un point de vue de la production de logements) et la difficulté d'un montage financier à l'équilibre pour des communes qui seraient amenées à s'engager sur des périodes longues d'investissement. Elle n'en reste pas moins très intéressante dans l'apport de propositions de projets répondant à la prise de conscience des communes et à l'ouverture d'esprit nécessaire pour mener à bien ces opérations de réhabilitation du bâti ancien.

## **Portage des murs pour un immeuble mixte, avec l'EPFGE**

La commune de Longeville-lès-Saint-Avold a souhaité accompagner un des commerces du centre-bourg, en permettant à un restaurateur de reprendre l'ancien Café Restaurant "Aux Trois Rois", à la suite d'une mise en vente de l'ancien propriétaire. Pour ce faire, l'EPFGE a adopté un mode de faire innovant, consistant à une cession d'usufruit, restant en portage des murs. Il s'agit ainsi de minimiser la charge foncière et bâtie initiale lors de cette reprise en 2022, puis de l'étaler ou de la différer. Le même montage a été utilisé à Hombourg-Haut, pour l'ancien supermarché Netto, permettant à la commune d'y engager un projet de restructuration globale. Actionné pour des biens d'activité, cette solution de dissociation entre usufruit et nue-propriété peut être inspirante pour des immeubles d'habitation à rénover.

<https://www.epfge.fr/portfolio/longeville-les-saint-avold-commerce-de-centre-bourg-57/>

**Solidarité Nouvelle pour le Logement (SNL)** est une association présente en Ile-de-France, qui met à disposition de ménages en difficulté des logements dont elle assure les travaux et la gestion par le biais de **baux à réhabilitation** notamment. Un propriétaire de T3 a contacté l'association afin de mettre en œuvre ce bail : le logement nécessitait une amélioration énergétique et un réagencement. Au terme de 4 mois de travaux, l'association loge des ménages qu'elle accompagne, qui habiteront en moyenne le logement 3 à 4 ans : ils sont relogés dès qu'ils reçoivent une proposition de logement pérenne. Le loyer est très faible, et en grande partie couvert par les APL. Différents avantages sont soulevés par l'association :

- Travaux décidés de façon concertée mais totalement pris en charge par le preneur, (conception architecturale, réalisation des travaux, financement),
- Réagencement et reconfiguration possibles ; amélioration de la performance énergétique afin de diminuer les charges pour les locataires,
- Atteinte d'une rentabilité locative proche de celle du marché, selon l'importance des travaux réalisés et la situation fiscale du contribuable,
- Sérénité du propriétaire pendant la durée du bail, ne devant faire face à aucune responsabilité, que ce soit vis-à-vis de la copropriété ou du locataire.

<https://www.solidarites-nouvelles-logement.org/>

## ACTION 3 : UN NOUVEL OUTIL OPÉRATIONNEL ET COMPLÉMENTAIRE POUR ACHETER-RÉNOVER-COMMERCIALISER

*Débloquer des opérations complexes en jouant un des rôles manquant dans les étapes opérationnelles.*

### Contexte et objectifs

La lutte contre les logements vacants et le logement dégradé doit se déployer à plusieurs niveaux. La pédagogie aux propriétaires et l'accompagnement des rénovations ne suffisent pas dans tous les cas. Pour les situations les plus complexes, les territoires les plus en difficulté, ou les quartiers les plus fragiles, une action opérationnelle portée par la collectivité peut se révéler nécessaire. La puissance d'action d'une filiale dédiée du Département, de type SEM, pourrait être sollicitée là où le reste des actions n'a pu aboutir, mais d'autres possibilités de structuration sont envisageables, en jouant sur la complémentarité des acteurs. Les solutions de montages d'opérations sont multiples et peuvent associer des dispositifs facilitateurs ou d'autres partenaires, pour la faisabilité des investissements.

### Mise en œuvre opérationnelle

#### Étudier les différentes possibilités de montage opérationnel :

- Étudier les possibilités de concession d'aménagement à différentes échelles, multi-sites et multi-objets, dont les modalités de mises en œuvre sont plus souples que celles des SEM.
- Étudier la possibilité de montage d'une SPL, à l'image de « Moselle Construction Durable », qui intervient sur les collèges ou les casernes de pompiers
- Étudier la possibilité de faire émerger un Groupement d'Intérêt Économique (GIE), associant dans une structure ad-hoc les compétences déjà existantes des différentes filiales départementales compétentes sur le sujet, afin d'assurer la fluidité et complémentarité des interventions
- Étudier la possibilité et la pertinence de créer une SEM dédiée pour acheter-rénover-commercialiser – voire dans certains contextes particuliers, démolir- des logements vacants ou dégradés (forme juridique souple : foncière, SEM-OP, ... / avec ou sans portage du foncier, avec ou sans gestion des locaux rénovés)
- étudier la possibilité d'élargir les capacités d'une SEM existante (SODEVAM), pour permettre de répondre à une multitude de petites opérations (accompagnement en AMO, mandat, concession), et en complément, s'appuyer sur Moselis pour les opérations relevant du patrimoine des collectivités locales, tel qu'elle le pratique actuellement

### Partenariats

SODEVAM (possible porteur de l'action), MOSELIS, EPFGE,MATEC/CAUE, ADIL ...

## Références

**Citivia** est une **SEM agissant à Mulhouse**. Le groupe intervient notamment sur la transformation de quartiers centraux tels que le quartier de la Fonderie et des opérations complexes (travaux de restructuration lourde) qui renforcent l'attractivité de la ville, telle la maison Engelmann. Cette dernière associe une galerie marchande au rez-de-chaussée comprenant 700 m<sup>2</sup> de commerces de type "concept-store" du bien-vivre, et des appartements atypiques (12 logements de standing). Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet Mulhouse Grand Centre (2011-2016, 30 millions d'euros investis, dont 16 millions pour réaménager les espaces publics).

<https://media.adequation.fr/immo/equilibre-des-territoires/la-dynamique-mulhousienne-racontee-par-stephan-muzika>

**TERRITORIA**, est une **entreprise publique locale** qui répond en particulier aux enjeux de **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs**. Cette SEM est détenue à 45 % par le département du Cher. Comme références de réalisations, on peut noter la requalification du centre-ville de Vierzon en 2017 (réaménagements des espaces publics, rénovation globale de logements et commerces, PNRQAD, OPAH RU) ou la requalification d'une friche urbaine dans le centre-ville de Bourges en 2020 (programme mixte activités-logements) dans le cadre du programme Action Coeur de Ville .

[https://semterritoria.fr/references/centreville\\_et\\_centrebourg/](https://semterritoria.fr/references/centreville_et_centrebourg/)

## Le GIE Garonne Développement

Créé à l'initiative du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, le GIE regroupe la SA des Chalets, l'OPH31 (Office Public de l'Habitat Haute-Garonne), la Coopérative de la Haute-Garonne et la SA Gasconne d'HLM du Gers. Ce regroupement permet la mise en commun des moyens des différentes structures et de leurs compétences en matière de maîtrise d'ouvrage, tout en préservant leur identité propre et leur indépendance.

Le rôle du GIE Garonne Développement est d'accompagner les collectivités territoriales sur différentes problématiques allant de l'aménagement à la réhabilitation, en passant par le renouvellement urbain ou encore la mise en place de divers équipements publics. Au cours de ces projets, les communes sont toujours associées et consultées afin d'assurer un déroulement fluide et transparent.

Ainsi, en 10 ans, le GIE est à l'origine de la construction de dix mille logements neufs à Toulouse et alentour, habités aujourd'hui par environ 25 000 personnes. Côté réhabilitation, il compte 3 000 projets réalisés sur plus de 100 communes.

<https://www.leschaletsacquisition.com/actualites/gie-garonne-developpement-une-decennie-dengagement-pour-lamenagement-territorial>

## ACTION 4 : UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT

*Aider les petites et moyennes entreprises locales pour faciliter les mises en chantier, du calibrage des marchés publics jusqu'à la structuration du tissu entrepreneurial.*

### Contexte et objectifs

Les entreprises qualifiées et fléchées vers les « petites rénovations » ont des capacités d'intervention sous calibrées par rapport à la masse de chantiers sur lesquels répondre, tandis que les entreprises de tailles plus importantes ne se mobilisent pas sur de petits chantiers de rénovation. Bien souvent, à la complexité inhérente aux opérations de réhabilitations, s'ajoute la difficulté de trouver les entreprises susceptibles de répondre à leurs besoins (et ce tant pour les particuliers que pour les collectivités territoriales). Le Département pourrait répondre à ce manque en impulsant la structuration des réseaux économiques, les mieux à même de faire émerger des groupements d'entreprises aptes à répondre à des problématiques de rénovation lourde de biens vacants ou à rénover, et d'organiser des complémentarités dans les corps de métiers implantés localement, animer des rencontres et échanges.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Développer et faire davantage connaître le label MAR (Mon Accompagnateur Rénov'), interlocuteur professionnel unique agréé par l'Anah, proposant un appui technique, administratif, financier et social aux ménages s'engageant dans un parcours de rénovation Anah
- S'appuyer sur Moselle Attractivité et ses partenaires pour :
  - o impulser des réseaux d'acteurs du bâtiment en s'appuyant sur les réseaux économiques déjà existants au sein des territoires (Entreprendre en Lorraine Nord, Club des Entreprises de Rives de Moselle, Fédération mosellane du bâtiment, Capeb, etc.) et contribuer à construire ces réseaux économiques là où ils restent à développer
  - o mieux connaître la répartition des villages d'artisans, des coopératives ou des GIE d'entreprises du bâtiment et décrypter les coopérations existantes/à renforcer
- S'appuyer sur MATEC/Caue pour aider les collectivités à adapter les modalités de consultation des entreprises dans le cadre des appels d'offres destinés à la rénovation du parc de bâtiments publics, pour faciliter le positionnement des petites entreprises locales (réponses lot par lot) :
  - o proposer un guide pour mieux structurer les marchés publics de travaux
- Former/acculturer les réseaux du bâtiment aux besoins spécifiques en formation des entreprises du bâtiment ou des maîtres d'œuvre, sur les enjeux actuels et futurs de la rénovation (éco-matériaux, ressources locales, défis climatiques, ...), dont les besoins iront croissant (mise en œuvre du ZAN et de la loi Climat qui limite la location des passoires énergétiques), en s'appuyant notamment sur l'Ademe

### Partenariats

Moselle Attractivité (possible porteur de l'action), MATEC, CAUE, ADIL, structures d'accompagnement de l'entreprenariat, chambres consulaires (CCI-CMA), Ademe,...

## Références

### Former des professionnels à l'éco-rénovation dans le PNR des Vosges du Nord :

Le Parc naturel régional des Vosges du nord, avec ses partenaires, a mis en place toute une série d'actions d'initiation pour le grand public mais aussi de formation pour les professionnels afin de pousser à l'éco-rénovation. Ce brassage d'expérience permet aussi d'améliorer considérablement les techniques mises en œuvre dans leur efficacité comme dans leur respect de l'environnement.  
<https://www.parc-vosges-nord.fr/projet/eco-renover-une-solution-pour-consommer-moins-et-mieux>

### Une SCIC pour proposer un process de réhabilitation d'un quartier pavillonnaire :

Situé sur l'agglomération de Nancy, le lotissement de Clairlieu a été construit quelques années avant le choc pétrolier de 1973. Face aux problèmes énergétiques des 1300 pavillons, les habitants ont souhaité se regrouper et lancer une démarche afin d'atteindre le label BBC dans les rénovations des maisons individuelles. La Société Coopérative d'Intérêt Collectif, Clairlieu Eco Rénovation Solidaire (CERS) s'est ainsi montée pour développer un processus de rénovation globale, associant des entreprises qualifiées partenaires, mais aussi des participations bénévoles ponctuelles des habitants.  
<http://www.cersvillers.com/>

### Un accompagnement à l'auto-réhabilitation en Dordogne

L'Agence Régionale Nouvelle-Aquitaine de la Fondation Abbé Pierre et l'Association Compagnons Bâtisseurs Nouvelle-Aquitaine se sont rapprochés afin de proposer et mettre en œuvre une action d'amélioration de l'habitat dans le département de la Dordogne, appelée Camion de l'Auto-réhabilitation en Rural (CAR).

Le Conseil Départemental de la Dordogne est financeur de cette action avec la Fondation Abbé Pierre.  
<https://habitat.dordogne.fr/lhabitat-de-demain/le-camion-de-lauto-rehabilitation-accompagnee-en-dordogne>

### Autres démarches d'intérêt

- **Un annuaire des professionnels de l'éco-rénovation dans le PNR des Vosges du Nord :**  
L'« annuaire des pros », regroupe les coordonnées et références des professionnels engagés pour l'éco-rénovation du patrimoine bâti  
<https://eco-renover.parc-vosges-nord.fr/annuaire-des-pros.html>
- **Un groupement d'architectes pour mener à bien des projets d'éco-rénovation**  
<https://www.nunc.fr/maison-366-a-Eckbolsheim-67>
- **Les agences immobilières qui proposent un service complet (achat/travaux) :** un exemple à Rombas : <https://www.dknconseil.fr/>

## ACTION 5 : UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DE LA VACANCE

*Mieux comprendre les phénomènes et décrypter les dynamiques pour orienter les choix des élus (pour une vision prospective des actions à engager).*

### Contexte et objectifs

La mise en œuvre de politiques publiques implique une évaluation de ses effets et résultats, au travers d'un observatoire partagé de l'habitat, qui contribuera par ailleurs à faire vivre et partager le Programme Départemental de l'Habitat de Moselle.

Cet observatoire global intègrera **une démarche spécifique sur le phénomène de vacance** des logements. L'évolution à la hausse de ce phénomène dans le parc de logements, interpelle même si cette tendance se traduit différemment d'un territoire à l'autre, avec une baisse ou une stagnation dans l'ouest et une hausse dans l'est. On constate, dans le même temps, une vacance structurelle (supérieure à 2 ans) plus élevée dans les territoires ruraux, avec un parc vacant qui se différencie du parc total de logements car plus ancien, plus petit et plus dégradé. Les passoires énergétiques sont davantage présentes dans les secteurs ruraux. Certains territoires ont déjà investi ce sujet avec des études préalables suivies de dispositifs opérationnels ciblés (CA Portes de France Thionville, CA du Val de Fensch, Eurométropole de Metz, CC Rives de Moselle, CA de Forbach...). Notons toutefois qu'il n'existe pas de suivi au long cours sur cette thématique.

La question de l'observation et de la qualification de ce phénomène selon les territoires et les situations constitue un objectif préalable indispensable pour aider à cibler et calibrer les bons moyens d'action.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Réfléchir au portage de cet observatoire : en interne (par les services du Département), confié à l'ADIL et/ou externalisé auprès d'un partenaire. Mutualiser cet observatoire pour concilier les indicateurs et thématiques liés au suivi du PDH et ceux liés au suivi du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHP) dans un souci de cohérence des politiques publiques
- S'appuyer sur la plateforme <https://observatoire.moselle.fr/> pour en compléter l'étendue de données disponibles et les visualisons croisées, mais également sur l'outil de cartographie Géoclip de l'ADIL 68, mutualisé avec l'Adil 57 depuis 2021
- Mettre en place un outil d'observation dynamique, pour un outil de pilotage des politiques de l'habitat associant les acteurs et opérateurs publics, portant sur les thématiques suivantes :
  - le contexte départemental (population, ménages, revenus, parc résidentiel en Moselle et par territoire...),
  - la conjoncture du marché de l'Habitat (prix en accession et en location, constructions neuves, accession à la propriété, évolution de la vacance, aides diverses liées aux économies d'énergie...),
  - le parc locatif social
  - la consommation foncière
  - publics défavorisés
  - ...

## **Concernant l'observation spécifique de la vacance**

- Faire vivre cet observatoire au travers d'un réseau partenarial à créer, regroupant acteurs publics et privés (offices notariés, agences immobilières, CALM, ADIL, EPCI, Collectivités territoriales...)
- Cibler les territoires test (diversité : rural, urbain et différentes échelles) les plus en demande où il existe un besoin de suivi en lien avec le financement d'études locales plus poussées sur la vacance (voir action 1 : territoires test)

## **Partenariats**

ADIL, AGURAM-AGAPE, ...

## **Références (observatoire de l'habitat)**

### **L'observatoire départemental de l'habitat du Gers**

Face à un besoin croissant d'observation des territoires, le Conseil Départemental et l'État ont initié une réflexion relative à la mise en place d'une instance partenariale « Habitat ».

Cet engagement s'est concrétisé par la création d'un Observatoire de l'Habitat en tant qu'outil stratégique visant à :

- mieux appréhender les réalités du logement et de l'habitat
- avoir une vision prospective des actions à mener.

Ses objectifs sont l'observation, la contribution à une analyse partagée, et la mise à disposition de données et d'informations.

Il s'articule autour de différentes instances : un copilotage Département – État, un comité de suivi qui réunit les principaux acteurs institutionnels et les collectivités engagées dans un Programme Local de l'Habitat, pour échanger sur la priorisation des travaux à réaliser et des ateliers techniques pour traiter les sujets spécifiques. Un site internet a été développé, il recense les productions de l'observatoire et les informations liées à l'habitat.

<https://www.gers.fr/aides-infos-pratiques/logement-habitat-et-urbanisme/observatoire-departemental-de-lhabitat>

### **Un observatoire de l'habitat dynamique en Dordogne**

Le Département de la Dordogne a mis en ligne un observatoire dynamique de l'habitat, donnant accès à des portraits de territoires, mais également à des informations complémentaires à destination des particuliers, collectivités et bailleurs sur :

- les aides auxquelles ils peuvent prétendre, de la part du département, mais également de la part de l'Etat, de l'EPF et de la Région
- la demande en logement social (avec la possibilité d'y faire sa demande)

Il renseigne également des expérimentations (zéro logement vacant, habitat inclusif, etc.), les données et observatoires liés à la thématique logement. Il comprend également un portail de données en libre accès.

Observatoire en ligne « dynamique » : <https://habitat.dordogne.fr/mon-territoire>

## Références (observatoire de la vacance)

### Un observatoire de la vacance en cours de mise en œuvre porté par un Scot dans le Cantal

Dans le cadre du déploiement accéléré du Plan national de lutte contre les logements vacants, la candidature commune des territoires de l'Est Cantal portée par le SYTEC, Saint-Flour Communauté et Hautes-Terres Communauté, a été retenue par le Ministère de la Transition Ecologique, en mai 2021.

Cette sélection permet à nos collectivités de bénéficier d'un accompagnement ciblé et spécifique, pour :

- Améliorer la connaissance du bâti vacant par le développement d'un observatoire territorial de la vacance,
- Définir des stratégies et des programmes d'outils et d'actions, adaptés aux besoins de notre territoire rural,
- Développer des solutions incitatives pour la remise sur le marché de ce bâti.

En complément de dispositifs opérationnels (OPAH, ORT...), un observatoire du bâti vacant a été élaboré avec l'appui du Cérema pour suivre l'évolution du phénomène et mesurer les effets des politiques publiques engagées.

<https://www.sytec15.fr/strategie-territoriale/observatoire-du-bati-vacant-et-strategie-de-lutte-contre-la-vacance/>

### Un observatoire des logements vacants dans le département de l'Oise

L'observatoire des logements vacants dans le département de l'Oise mis en place par Oise-les-Vallées vise à localiser et caractériser la vacance. Il a pour objectif de guider l'action publique en faveur de la résorption de ce phénomène.

La remise sur le marché de logements vacants contribue à répondre aux besoins en logements autrement que par la construction neuve. Elle évite que ce parc se dégrade sous l'effet d'une vacance de longue durée et elle contribue à la revitalisation des coeurs de ville et de bourgs.

L'observatoire se présente à la fois sous la forme d'une carte interactive qui localise les logements vacants à l'échelle de la parcelle et d'un tableau de bord (avec repères chiffrés et cartes statistiques) aux trois échelles départementales, intercommunale et communale.

<https://oiselavallee.eu/?p=8569>



## 2ÈME DÉFI : ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET FAIRE ÉMERGER UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE

Le défi 2 se décline à travers les actions suivantes :

- Action 6 : Un fonds de projet pour participer à l'équilibre des opérations de logements locatifs aidés ou de logements communaux
- Action 7 : Une offre de logements abordables à favoriser aussi bien en accession qu'en location
- Action 8 : Un parcours résidentiel mieux pensé pour les personnes âgées
- Action 9 : Des réponses aux besoins des étudiants et des jeunes actifs
- Action 10 : Nouvelles formes urbaines, conceptions innovantes, mise en œuvre et démarches alternatives : autant de pistes pour répondre aux défis du logement de demain



## ACTION 6 : UN FONDS DE PROJET POUR PARTICIPER À L'ÉQUILIBRE DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS OU DE LOGEMENTS COMMUNAUX

*Participer aux montages financiers des projets les plus contraints pour les publics modestes.*

### Contexte et objectifs

Les besoins en logements aidés sont avérés dans le département, avec une part importante de publics éligibles au logement social. Ils s'inscrivent toutefois dans des contextes très différents : on enregistre ainsi une production concentrée principalement sur les EPCI de l'ouest mosellan. On note, par ailleurs, une problématique de desserrement et de requalification du parc existant sur certains secteurs de Moselle Est, en lien avec un retrait de l'activité minière et une présence historique forte des bailleurs sociaux ou assimilés. Dans ce contexte de disparités territoriales, les réponses doivent donc être adaptées et ajustées pour répondre aux besoins des ménages, y compris sur les secteurs périurbains, proches des équipements et services de proximité. La typologie des logements produits (T1 à T3 majoritairement), en lien avec les évolutions sociétales et la baisse régulière du nombre moyen de personnes par ménage, constitue également un enjeu significatif. Enfin, la modernisation du parc social actuel sur fond de renchérissement du coût des énergies, devra être poursuivie.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Accompagner l'émergence d'une offre de logements aidés, à destination des publics très modestes (PLAI – A/PLAI), modestes (PLUS), mais aussi, de manière ciblée, intermédiaires (PLS/LI<sup>1</sup>), par la création d'un « fonds de projet » départemental, pouvant prendre la forme :
  - o d'un dispositif de minoration foncière, qui intervenirait en complément du dispositif EPFGE, lorsque ce dernier ne peut être activé (notamment en secteurs tendus)
  - o d'une subvention permettant d'équilibrer les opérations, notamment en zone 3 (possible extension des aides existantes via Ambition Moselle ?)
  - o d'une aide à l'acquisition de biens et de terrains par les bailleurs sociaux (via une aide financière directe, une mise à disposition de ses terrains -exemple du bail emphytéotique-, ou une participation au financement du déficit foncier)
  - o d'un prêt participatif du CD57
  - o d'une aide spécifique fléchée sur la restructuration de grands logements, aujourd'hui en décalage avec les besoins exprimés, en petits logements, au cœur de la demande actuelle
- Faire le lien entre les publics cibles des politiques départementales (PDALHPD), le déploiement du parc locatif aidé sur le territoire mosellan, et la convention cadrant la gestion en flux du contingent réservataire départemental

<sup>1</sup> Les logements locatifs sociaux, en fonction de leur financement initial, sont fléchés en direction de différents publics. Les niveaux de loyers et plafonds de ressources du public éligible varient en fonction de la catégorie de financement initial. Ils se classent de la manière suivante, en partant des niveaux de loyers et ressources les plus faibles, vers les plus élevés :

PLAI-A : Prêt Locatif Aidé d'Intervention Adapté

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intervention

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

LTI : Logement Locatif Intermédiaire

- Accompagner l'émergence d'une offre de logements aidés dans les territoires ruraux par un soutien au développement de logements communaux dans du bâtiment communal ou acheté ou vacant, avec le concours, par exemple, de la SODEVAM (réhabilitation), et de MOSELIS (réhabilitations et mandats de gestion)

## Partenariats

MOSELIS (possible porteur de l'action), autres bailleurs sociaux, ARELOR, SODEVAM, EPCI et communes engagées

## Références

**L'OPAC de la Savoie, premier organisme HLM à bénéficier d'un prêt participatif, de la part de la Banque des Territoires**

**La loi ELAN a offert la possibilité aux organismes de logement social de se doter en fonds propres sous la forme de titres participatifs.** Les titres participatifs de la Banque des Territoires ont pour objet de soutenir l'investissement des organismes de logement social, les Offices Publics de l'Habitat en priorité. Ils constituent une offre aux caractéristiques financières avantageuses :

- assimilés à des quasi-fonds propres
- financement d'un programme d'investissement
- un coupon attractif, dont la part variable est adossée à la performance opérationnelle du bailleur
- dont le remboursement est à la main du bailleur à partir de la 8ème année

Pour Charles Vinit, Directeur Général de l'OPAC de la Savoie, « *Cette souscription de Titres Participatifs émis par l'OPAC DE LA SAVOIE constitue un levier important favorisant la capacité d'investissement de l'OPAC DE LA SAVOIE tant en matière de construction neuve que de réhabilitation de son patrimoine existant. 2 Avec un patrimoine et des actions uniquement engagées dans le département de la Savoie, ce renforcement de la capacité d'investissement génère un volume d'activité supplémentaire sur le territoire savoyard »* »

<https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/2020-07/CP%20Signature%20BDT-OPAC73.pdf>

**Le bail emphytéotique classique, à construction-réhabilitation ou inversé,** permet à la collectivité de disposer d'une maîtrise foncière et immobilière sur un bien stratégique sur le long terme, jusqu'à 99 ans. Le bail emphytéotique classique donne la possibilité de faire évoluer le bien pendant la période de « location » ; l'emphytéote (le « locataire du bail emphytéotique ») peut faire des travaux sur le bien. Et, à expiration du bail, la collectivité bénéficie des constructions édifiées.

<https://www.epf.alsace/baux-longue-duree/>

**Notre-Dame-des-Landes (44) : réhabilitation d'une ancienne longère en 6 logements très sociaux et un local commercial via un bail à réhabilitation**

Notre-Dame-des-Landes est une commune rurale de Loire-Atlantique (2 325 habitants). Depuis quelques années, les élus accompagnent la transformation du patrimoine bâti et foncier du centre bourg qui offre un potentiel de densification certain. Ils se sont récemment mobilisés sur une opération

concernant une ancienne longère en vente en plein cœur de bourg. Plusieurs facteurs freinaient l'acquisition de la longère par des privés. La mairie s'est donc rapprochée de l'association Soliha (Solidaires pour l'Habitat), afin d'y développer une opération de logements très sociaux.

La commune ne vend pas le bâti, mais le donne via un bail à réhabiliter à SOLIHA. L'association assure le portage financier des opérations (foncier, travaux, honoraires, bilan financier dont recherche des subventions). L'association assume les annuités d'emprunts pendant toute la durée du bail, qui est définie par le plan de financement et les annuités qui permettent d'équilibrer le budget (ici 43 ans). L'association s'engage à restituer le bien à la collectivité à la fin du bail dans le même état qu'après les travaux engagés.

<https://www.bruded.fr/projet/notre-dame-des-landes-44-rehabilitation-dune-ancienne-longere-en-6-logements-tres-sociaux-et-un-local-commercial/>

#### **Locqueltas (56) : Une démarche de maîtrise foncière pour créer des logements et des commerces**

Dans sa démarche de dynamisation du bourg, la commune souhaite diversifier l'offre de logements. Pour pallier l'absence des bailleurs, la collectivité a acquis des bâtiments de cœur de bourg pour créer des logements sociaux et des cellules commerciales.

La commune s'inscrit dans une démarche de long terme pour la production de logements sociaux communaux. Malgré l'intégration de la commune dans Golfe Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) en 2017, les élus peinent à faire venir les bailleurs dans l'une des communes les plus rurales de l'agglomération. Cependant, les besoins sont présents et identifiés par les élus qui œuvrent pour remédier au manque. Chemin faisant, la collectivité est devenue propriétaire, bailleur et gestionnaire de 25 logements sociaux conventionnés et de plusieurs cellules commerciales. En 2023, la commune, devenue plus attractive, mène plusieurs projets avec le bailleur Morbihan habitat et poursuit sa démarche d'acquisition foncière.

Les acquisitions se sont faites soit sur fonds propres quand cela est possible, soit en faisant appel au portage foncier de l'établissement public foncier de Bretagne. La négociation avec les propriétaires est faite par les élus. Les travaux sont ensuite réalisés en régie ou externalisés et dirigés par un architecte. La gestion est assurée par les agents administratifs de la mairie ou par le CCAS.

Le parc locatif de la mairie représente à ce jour 20 logements et 5 commerces dont la supérette rachetée à la suite d'une faillite, une remise en état puis rééquipée par la collectivité pour favoriser la reprise dans de bonnes conditions. Pour favoriser son auto-financement, la commune a récemment vendu 5 logements aux locataires présents de longue date. Ces ventes, sous la valeur du marché, ont permis à des personnes d'accéder à la propriété.

<https://www.bruded.fr/projet/locqueltas-56-une-demarche-de-maitrise-fonciere-pour-creer-des-logements-et-des-commerces/>

## **Une politique pour le logement social menée par un département : le Morbihan**

Le Département du Morbihan soutient les opérations de construction, de déconstruction, d'acquisition-amélioration, de rénovation thermique et d'adaptation à l'âge et au handicap des logements locatifs sociaux.

Ce soutien vise plus particulièrement les opérations de rénovation du parc et de construction de logements en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) à destination des Morbihannais les plus modestes.

<https://www.morbihan.fr/les-services/logement-habitat/politique-pour-le-logement-social>

## **Création de logements très sociaux à Deauville**

Trois maisons appartenant à la Ville de Deauville ont fait l'objet d'un **bail à réhabilitation**, permettant la création de 5 logements sociaux. La ville considère l'outil comme un moyen réellement économique pour réhabiliter et entretenir son patrimoine, tout en lui octroyant une vocation sociale (une action volontariste en direction du logement des ménages modestes, et rendant accessible le centre-ancien). L'organisme porteur du bail est le PACT-ARIM des Pays Normands (devenu SOLiHA), qui a sollicité la commune sur l'usage du bail, pour une durée de 23 ans. Concrètement, la ville dépensera 2000 €/an par logement sur la durée du bail, soit 46 000 € par logement pour une réhabilitation complète.

<https://www.ouest-france.fr/normandie/trouville-sur-mer-14360/cinq-logements-sociaux-rehabilites-deauville-2193039> / <https://soliha.fr/logements-tres-sociaux-a-deauville-pari-reussi/>

## ACTION 7 : UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES À FAVORISER AUSSI BIEN EN ACCESION QU'EN LOCATION

*Permettre aux ménages insuffisamment solvabilisés de louer un logement de qualité ou d'accéder à la propriété.*

### Contexte et objectifs

Les capacités d'accès au marché immobilier sont très variables d'un territoire mosellan à l'autre, en raison des niveaux de prix et des ressources. L'est du département demeure financièrement plus accessible que les territoires de Metz et Thionville, où la tension immobilière est très élevée, notamment en s'approchant de la frontière luxembourgeoise. À cet effet « attractivité » s'ajoute un effet de concurrence croissant entre les ménages occupant un emploi sur le territoire français et ceux travaillant au Luxembourg, aux revenus beaucoup plus élevés. Il en résulte de grandes difficultés d'accès au logement pour les premiers, obligés de s'installer toujours un peu plus loin de leur lieu de travail et une problématique de plus en plus aigüe de recrutement, aussi bien dans le secteur privé que dans la fonction publique, notamment dans les collectivités proches de la frontière luxembourgeoise, pénalisées par un marché du logement de plus en plus inaccessible.

Le Département, au travers de sa politique logement, doit contribuer au développement d'une offre privée abordable et de qualité, aussi bien en accession qu'en location.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Contribuer au développement d'une offre de logements abordable en accession
  - o améliorer la connaissance des besoins des salariés par un rapprochement des entreprises (Moselle Attractivité/Action Logement)
  - o proposer et porter une offre en accession sociale en secteur tendu, via la filiale départementale MOSELIS (PSLA)
  - o en complément et à titre expérimental, favoriser les montages innovants permettant aux ménages insuffisamment solvabilisés d'accéder à la propriété, en faisant appel à des montages de types emphytéotiques (exemple du bail réel solidaire) ou d'une « avance » prise en charge par un organisme tiers (foncière ou bailleur), avec un remboursement progressif par l'accédant à la propriété en s'appuyant sur Moselis
  - o favoriser l'accession à la propriété dans les logements anciens, au moyen, par exemple, d'une prime à la sortie de vacance, et d'un accompagnement à la rénovation
  - o permettre la sortie de logements à coût abordable dans les opérations d'aménagement par un système de péréquation au sein des opérations (via la SODEVAM)
  - o abonder les aides nationales et locales pour mieux solvabiliser les ménages (accession et rénovation) et flécher les aides existantes (ex : Action Logement)
  - o S'appuyer sur l'offre de service de l'Adil en matière d'accession pour sécuriser les ménages dans leur acte d'achat (information, simulations financières)
- Contribuer au développement d'une offre de logements locatifs privés de qualité
  - o accompagner les locataires dans leur recours au droit, en renforçant les moyens humains de l'ADIL
  - o inciter au conventionnement du parc privé par l'Anah par des réunions d'information ciblées auprès des propriétaires bailleurs

- inciter au déploiement d'observatoires locaux des loyers par un soutien financier, comme préalable à une réflexion sur l'encadrement des loyers
- soutenir le développement d'une agence immobilière à vocation sociale départementale
- inciter les communes/EPCI à développer le permis de louer, par un soutien financier à l'ingénierie.
- élaborer et porter un discours départemental sur le zonage A/B/C, susceptible de réinterroger la classification actuelle et sa méthodologie.

## Partenariats

Mobilisation transversale selon les compétences : ADIL, MOSELIS, CAUE, MATEC, SODEVAM, Moselle-Attractivité, AGURAM-AGAPE, EPFGE, SCoT, PNR, EPCI et communes engagées, opérateurs privés mobilisés, ...

## Références

### **Une part de logements en accession « abordable » pour chaque opération : ZAC du Sansonnet à Metz**

Lors de la consultation des opérateurs-concepteurs en vue de la cession des lots I, J et K de la ZAC du Sansonnet en 2021, la SAREMM a introduit la notion de logements en accession abordable. Leur prix de vente sera plafonné à 2 800 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB stationnement compris et surfaces extérieures. Ces logements seront soumis à conditions de ressources. Des clauses anti spéculatives relatives aux logements en accession abordable seront intégrées au sein des promesses de vente. Un prix de cession du foncier plus bas, relatif à cette catégorie de logement est calculé au ratio du programme réalisé.

<https://www.saremm.com/consultations/zac-du-sansonnet-consultation-operateurs-concepteurs-en-vue-de-la-cession-des-lots-i-j-et-k/>

**L'Association Meusienne d'Information et d'Entraide AMIE 55 met une AIVS** (agence immobilière à vocation sociale) labellisée FAPIL au service des propriétaires bailleurs du territoire. Spécialisée dans la gestion des biens immobiliers du parc privé, l'AIVS est un outil indispensable pour la continuité du parcours des ménages. L'AIVS offre aux propriétaires une garantie VISALE qui permet d'être couvert en cas d'impayés de loyers ou de dégradations locatives. Les logements gérés par l'AIVS sont encadrés par des réglementations spécifiques, qui garantissent des revenus stables et de possibles modalités de défiscalisation.

<https://www.meuzinfo.fr/une-agence-immobiliere-a-vocation-socialepour-louer-vos-biens-immobiliers-en-toute-serenite/>

## **SOLIHA AIS JURA : l'Agence Immobilière Sociale du Jura**

Elle a été créée en avril 2014 à l'initiative de l'État et du Conseil départemental, dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, et avec le concours de nombreux partenaires. L'AIS Jura propose à la location un parc de logements privés accessible notamment aux plus modestes sur l'ensemble du territoire du Jura.

Ses missions principales tournent autour de trois piliers :

- Sécuriser les propriétaires-bailleurs privés ou les communes dans la gestion de leur patrimoine.
- Permettre aux locataires d'accéder à un logement en adéquation avec leurs besoins et leur capacité financière.
- Guider les locataires en recherche de logement et les accompagner dans leurs démarches et en cas de difficultés.

<https://www.jura.soliha.fr/sires-jura/>

## **Besançon SPL Territoire 25 / vers une offre de prix abordables**

Concessionnaire de la Ville de Besançon (Doubs) pour la transformation du quartier Grette-Brulard-Polygones, la société publique locale (SPL) Territoire 25 vient de lancer début 2024 un appel à manifestation d'intérêt pour les promoteurs. Celui-ci concerne une première tranche d'environ 240 logements, pour laquelle chaque candidat est invité à proposer une liste de trois architectes.

Dans le même temps, les ménages en recherche d'une habitation à Besançon et potentiellement intéressés par un emménagement dans le futur quartier peuvent, sur une plateforme numérique dédiée, exprimer leurs attentes en matière de mobilités, de stationnement, de typologies de logement, de commerces en rez-de-chaussée, etc.

De mars à décembre 2024, des ateliers thématiques auront ensuite lieu entre la Ville, la SPL et les binômes promoteur-maître d'œuvre retenus. La particularité de l'opération réside dans le fait qu'elle s'inspirera notamment des conclusions de cette démarche participative engagée jusqu'à mi-janvier 2024 auprès des personnes en quête d'un logement.

Au sein d'une parcelle de 25 ha dont 15 urbanisés, le projet prévoit au total 600 à 650 habitations dont 30 % en locatif social, succédant à la démolition de 500 logements qui a « révélé », en 2021, les atouts paysagers de l'ancien quartier prioritaire de la ville. Selon Thomas Rober, directeur d'agence chez Territoire 25, « ce laboratoire de méthodologie doit aussi ériger Grette-Brulard-Polygones en prototype du projet urbain tel que le conçoit la municipalité, conjuguant la nature en ville, une participation citoyenne renouvelée et une offre de prix abordables ». Ce dernier objectif s'appuiera sur le bail réel solidaire et une TVA réduite à 5,5 %.

## **Porspoder (29) créé un lotissement qualitatif en cœur de bourg avec un règlement d'attribution**

La commune a acquis entre 2019 et 2022 un ensemble de parcelles de 4 800 m<sup>2</sup> au lieu-dit « Mezou Bourhis » pour y accueillir une population en mesure de faire vivre la commune à l'année avec son

école et ses services. Pour cela, elle a mis en œuvre un règlement d’attribution pour privilégier les jeunes et les familles travaillant sur le territoire et impose une qualité constructive et paysagère grâce à un règlement de lotissement bien cadré.

La commune est confrontée à la pénurie d’offre accessible pour des ménages modestes et à la pression forte des résidences secondaires et des locations touristiques. Elle souhaite accueillir à l’année des jeunes ménages et des travailleurs locaux qui n’ont quasiment pas accès au foncier sur la commune, et faire ainsi vivre les commerces, services, écoles, associations et autres éléments de « vie » du territoire. L’objectif des élus était aussi de permettre des constructions qualitatives (matériaux locaux, biosourcés, basse consommation, énergie renouvelable), à faible impact sur les milieux (surfaces construites réduites, sols perméables, gestion des eaux pluviales à la parcelle, etc.).

Rédigé par les élus, un règlement d’attribution des lots a été adopté par la délibération n°2024-032 du conseil municipal du 8 avril 2024. Il s’appliquera sur les lots à bâtir du lotissement de Mezou Bourhis, hors logements sociaux.

#### *extraits*

- (...) Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d’un seul logement seront admissibles. (...)
- La commune définit prioritairement des critères pour établir un ordre de classement et choisir les candidats à l’acquisition des lots proposés à la vente (...)
- Pour les lots à bâtir (...) à prix aidés par la municipalité à 60 € HT/m<sup>2</sup> soit 72 € TTC/m<sup>2</sup>, les critères incluent des conditions de revenus et ciblent les primo-accédants (...)
- Le coût de revient des maisons devrait démarrer à 210 000 € TTC pour un T4 de 85 m<sup>2</sup> (achat terrain + construction + frais notariés + taxes)

<https://www.bruded.fr/projet/porspoder-29-cree-un-lotissement-qualitatif-en-coeur-de-bourg-avec-un-reglement-dattribution/>

## ACTION 8 : UN PARCOURS RÉSIDENTIEL MIEUX PENSÉ POUR LES PERSONNES ÂGÉES

*Adapter les logements aux enjeux du vieillissement et développer une palette d'offres mieux répartie dans les territoires.*

### Contexte et objectifs

**La Moselle est fortement touchée par le phénomène de vieillissement de la population.** Entre 2009 et 2020, les 75 ans et plus sont passés de 8 % à 9,2 % de la population. Cependant, **le plus fort du vieillissement en Moselle est à venir**, comme le montrent les projections de population. Les réponses à apporter à ces mutations en cours doivent être multiples et complémentaires, de l'accompagnement du maintien à domicile au développement de structures adaptées.

En parallèle des actions fléchées dans le cadre du schéma de l'autonomie, le Département, au travers de sa politique logement, est amené à développer un parcours résidentiel adapté aux seniors. Cela passe notamment par le soutien au développement d'une offre adaptée, en logement autonome et intermédiaire.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Adapter le parc social aux enjeux du vieillissement de la population : petits logements, logements adaptés et adaptables, adaptation du parc existant, au moyen de garanties d'emprunts
- Soutenir par une subvention d'équilibre le développement d'une offre de logements spécifiques par le soutien aux résidences autonomie, mais aussi par l'incitation au développement d'une offre de logements intermédiaires, destinée aux seniors modestes (logements inclusifs, intergénérationnels, colocations seniors, etc.), située à proximité des équipements et services
- Accompagner les séniors dans leurs parcours résidentiels (accompagner la perte d'autonomie, faciliter les transitions et les étapes de déménagements, la remise sur le marché de leur logement), en s'appuyant sur les pôles autonomie du Département, au sein des Centres Moselle Solidarité.

### Partenariats

Département de la Moselle (directions Habitat et Autonomie) comme porteur de l'action ;

Mobilisation transversale selon les compétences : MOSELIS, ADIL, EPCI et communes engagées, opérateurs privés mobilisés, ...

### Références

**Une politique pour le logement social à destination des personnes âgées et handicapées menée par un département : le Morbihan investit en faveur du logement des personnes âgées et handicapées.** Il s'agit de permettre aux personnes de vivre dans un environnement sécurisé qui facilite le lien social et qui est accessible en termes de coût pour les personnes. Afin d'encourager la création ou la rénovation de logements sociaux adaptés et intégrés dans la cité, le département accompagne financièrement les bailleurs sociaux et les communes dans leurs projets.

Le développement d'une offre de logements intégrant plusieurs dimensions (domotique, localisation à proximité des commerces et des services, etc.) doit permettre une diversification du parcours résidentiel des personnes âgées en ayant le choix d'un logement adapté à leurs besoins.

[https://www.morbihan.fr/fileadmin/Les\\_services/Aides\\_departementales/20\\_morbihan\\_5\\_H02\\_creation\\_dom\\_partage\\_pad.pdf](https://www.morbihan.fr/fileadmin/Les_services/Aides_departementales/20_morbihan_5_H02_creation_dom_partage_pad.pdf)

### **La Communauté de communes Rives de Moselle engagée pour le logement des séniors**

Les 41 logements séniors détenus par Rives de Moselle sont des logements adaptés aux contraintes du vieillissement (circulation en fauteuil roulant, volets électriques...). Sous la forme de T3, T2, de pavillons ou de petits collectifs, ils sont localisés en cœur de centre urbain et à proximité de commerces et services, et s'adressent à des personnes désireuses de rester autonomes dans leur domicile, en vue d'assurer leur bien-être social. Les logements réalisés par Rives de Moselle sont des logements conventionnés qui ouvrent droit à l'APL. Ils sont loués selon des prix au m<sup>2</sup> qui sont inférieurs au prix du marché. Cela signifie que les bénéficiaires sont éligibles selon des conditions de ressources.

<https://www.rivesdemoselle.fr/habitat/>

### **Les Vill'âges Bleus de la Mutualité française bourguignonne**

Dédié aux personnes âgées et créé par la Mutualité Française Bourguignonne, Services de Soins et d'Accompagnement Mutualistes (MFBSSAM), le concept de Vill'âge Bleu© est une alternative à un établissement et au domicile classique agissant sur le lien social entre les personnes, la sécurité, ou encore l'accessibilité. Cette solution propose un logement individuel adapté et un accompagnement permettant d'éviter l'isolement et d'anticiper les situations de rupture.

Une accompagnatrice salariée, auxiliaire de vie sociale, réside sur place au titre d'un avantage en nature. Elle est présente dans la salle commune sept heures par jour du lundi au vendredi.

Les logements sont conventionnés, en PLAI, PLUS ou PLS. Aux loyers s'ajoutent des charges pour l'accompagnement (salaire de l'accompagnatrice, frais de fonctionnement de la salle, activités, etc.).

[https://www.cerema.fr/system/files/documents/2020/07/villagebleu\\_a\\_dijon\\_et\\_breteniere.pdf](https://www.cerema.fr/system/files/documents/2020/07/villagebleu_a_dijon_et_breteniere.pdf)

### **Une colocation senior dans l'Orne, gérée par une entreprise de l'ESS**

Une maison partagée pour seniors a ouvert dans l'Orne, dans le village d'Echauffour, en septembre 2022. Il s'agit du 18e projet porté par « CetteFamille », société de l'économie sociale et solidaire créée en 2016, développant déjà d'autres solutions d'hébergement pour seniors, de type accueil familial. Chacune de ces résidences accueille entre 6 et 10 personnes âgées qui ne souhaitent plus (ou ne peuvent plus) vivre seules. La maison d'Echauffour peut accueillir 8 personnes, et propose de grandes chambres (de 16 à 24 m<sup>2</sup>) avec sanitaires, de grandes parties communes, un potager partagé, un grand jardin, un poulailler.

6 personnes ont été recrutées pour effectuer un roulement 7 jours sur 7, afin d'assurer une présence en permanence. Les colocataires préparent les menus et animations selon leurs envies. Le reste à charge, aides déduites, demeure élevé (1 500 €), mais tout y est inclus. Cette solution présente l'intérêt de proposer des structures à taille humaine, qui peuvent constituer une alternative à l'Ehpad.

<https://www.cettefamille.com/habitats-partages/france/normandie/orne/maison-seniors-echauffour/>

## ACTION 9 : DES RÉPONSES AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS

*Accroître l'offre en résidences pour étudiants et jeunes actifs (insertion professionnelle, apprentis et alternants) en particulier sur le sillon mosellan et à proximité de la frontière.*

### Contexte et objectifs

Le logement des étudiants et des jeunes actifs ne relevait pas des items devant être traités dans le diagnostic élaboré par l'Aguram et l'Agape. Cette thématique n'a donc pas fait l'objet d'une analyse spécifique. Pour autant, au regard de certains travaux menés pour le compte de différentes collectivités, des besoins ont pu être approchés, notamment sur le Sillon Mosellan, en particulier sur les territoires situés à proximité de la frontière luxembourgeoise.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Contribuer au développement d'une offre de logements étudiants accessible et de qualité, en développant des réponses spécifiques pour ces publics (rapprochement avec MOSELIS pour mise à plat des modalités de production d'une offre à destination de ces publics, abondement des financements permettant l'équilibre des opérations ou aide au portage foncier...) ;
- Contribuer au développement d'une offre locative à destination des jeunes actifs :
  - o accroître l'offre en résidence pour jeunes actifs sur le sillon mosellan et à proximité de la frontière, mais également en Moselle Est, notamment pour les publics en insertion professionnelle, apprentis et alternants, en abondant les financements des opérations
  - o développer l'habitat provisoire, dans le parc locatif, pour les jeunes actifs frontaliers ou non, en finançant préalablement une étude de besoin sur ce volet
- S'appuyer sur Moselle Attractivité pour développer une connaissance fine et continue des besoins

### Partenariats

MOSELIS (possible porteur de l'action), ADIL, SODEVAM, Moselle-Attractivité, AGURAM-AGAPE, EPCI et communes engagées, opérateurs privés mobilisés, ...

### Références

Logement pérenne, résidence étudiante ou colocation, diverses solutions de logement adaptées à la situation des étudiants et à leur parcours existent. Le réseau CDC Habitat s'appuie sur des partenaires via sa filiale Adoma et la marque STUDEFI, avec un recul et une expérience dans des territoires très différents. Le CROUS est l'un des partenaires pouvant assurer la gestion de ces structures.

<https://groupe-cdc-habitat.com/expertises/solutions-d-habitat/logement->

Le foyer Pilatre de Rozier à Metz (Foyer de Jeunes Travailleurs), par la diversité des solutions de logement proposées (logements tout équipés, conventionnés APL), les services mis à disposition et la souplesse dans la gestion, constitue une solution pour des publics jeunes très différents (jeunes de 16 à 30 ans, salariés, apprentis, stagiaires et étudiants).

<https://www.etaphabitat.fr/residence-pilatre-de-rozier-metz>

## ACTION 10 : NOUVELLES FORMES URBAINES, CONCEPTIONS INNOVANTES, MISE EN ŒUVRE ET DÉMARCHES ALTERNATIVES : AUTANT DE PISTES POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS DU LOGEMENT DE DEMAIN

*Accompagner des approches complémentaires à la promotion classique, sources d'économie de projet (optimisation des matériaux ou des filières, promotion publique ou auto-promotion).*

### Contexte et objectifs

Avec la hausse des crédits immobiliers couplée à la hausse continue des prix de ces dernières années, l'accession à la propriété est en forte baisse, en particulier pour les primo-accédants ou la classe moyenne sans apports personnels confortables. La baisse de la mobilité résidentielle contribue à réduire l'offre disponible pour la vente et la location. L'offre locative est amenée à l'avenir à se contracter du fait de la suppression du PINEL, du retrait des logements énergivores du marché, du développement des locations de courte durée au détriment des locations longue durée, mais aussi dans le secteur HLM au regard du manque de foncier, et de la hausse des coûts de construction.

Beaucoup de ménages ont tout simplement suspendu leur projet immobilier, se sachant momentanément insolubles. Dans le contexte de crise actuelle, les acteurs publics ou privés tentent de mobiliser ou de créer des outils permettant d'offrir des solutions d'accession à la propriété. Les projets en habitat participatif sont également avancés comme pistes pouvant contribuer à solvabiliser des accédants.

En parallèle, dans un contexte de changement climatique et de besoin de développer des habitats plus économies en ressources énergétiques et en foncier, de recherches de sens et de projets générateurs de lien social, les expériences innovantes et inspirantes se développent partout en France. Il s'agit souvent d'optimiser les frais et marges d'une opération classique de promotion, par différentes approches :

- utiliser des matériaux biosourcés en optimisant la mise en œuvre ou les filières d'achats
- construire des surfaces habitables partagées en concevant un projet en collectif d'habitants
- réduire les frais de promoteurs ou les coûts de commercialisation avec l'auto-promotion ou les lotissements communaux
- etc.

Le Département de la Moselle, à travers sa politique logement, se doit d'accompagner et d'encourager ces initiatives et innovations sur son territoire. Ces actions sont d'autant plus importantes qu'elles peuvent également contribuer à apporter une réponse aux difficultés de logement de la main d'œuvre non frontalière dans le Nord du département.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Encourager les démarches de sobriété foncière en s'appuyant sur des programmes d'expérimentations, avec des financements dédiés, via le lancement d'un appel à projet
- S'appuyer sur le CAUE pour inciter au développement d'un habitat avec des formes urbaines adaptées et plus denses, s'intégrant dans l'existant (CAUE), en privilégiant notamment les formes urbaines basées sur les habitats traditionnels mosellans (urbain, cœur de village, maison ouvrière...)
- Accompagner les communes qui souhaitent créer des lotissements sur foncier public, en insistant sur les possibilités d'architecte unique intervenant à l'échelle de toutes les parcelles (garantie de qualité et de cohérence des constructions ; achat groupé de matériaux ; accompagnement de l'auto-construction, ...)

- Créer un service public d'accompagnement des projets d'habitats participatifs ou d'autopromotion dans les territoires (aide juridique, AMO), via un élargissement des missions de l'ADIL/CAUE (et un abondement de leurs financements)
- Faciliter les conditions d'accès aux financements pour les projets d'habitat alternatifs (participatif, à visée sociale et/ou intergénérationnelle), par exemple via une garantie d'emprunts
- Favoriser les montages permettant aux ménages insuffisamment solvabilisés d'accéder à la propriété (Société Civile Immobilière d'Acquisition Progressive à la Propriété ; les dispositifs de co-investissement ; la location avec option d'achat ; l'emphytéose ; ...)

### **Partenariats**

Département de la Moselle (directions Aménagement) comme porteur de l'action ;

Mobilisation transversale selon les compétences : ADIL, CAUE, MATEC, SODEVAM, MOSELIS, AGURAM-AGAPE, EPCI et communes engagées, opérateurs privés mobilisés, ...

### **Références**

**Le Département du Nord a lancé l'appel à projets « Pour un habitat rural adapté et de qualité »** pour accompagner des projets de rénovation de bâtiments en logements. L'objectif est de soutenir l'habitat en milieu rural, redynamiser les centres bourgs et aider le développement de l'activité des entreprises locales du BTP. Il s'agit de soutenir les propriétaires particuliers en les accompagnant dans leur projet de transformation d'anciens bâtiments inoccupés en logements (ce peut être une grange, d'anciens ateliers ou bâtiments agricoles, etc). Avec ce dispositif proposé en 2020, le Département s'est engagé à soutenir les projets intégrant des critères de solidarité avec la construction de logements à loyers modérés, écologiques avec de nouvelles références environnementales et inclusifs avec le financement d'équipements dédiés aux personnes en perte d'autonomie. Ce dispositif de financement s'adresse aux porteurs de projets situés dans des communes peu denses et très peu denses.

<https://www.uriopss-hdf.fr/actualites/appels-projet-departement-du-nord-pour-habitat-rural-adapte-et-de-qualite>

### **Un hameau de huit habitations réversibles en cœur de bourg à Saint-André-des-Eaux**

Saint-André-des-Eaux est une petite commune de 387 habitants située dans les Côtes-d'Armor.

La mairie possède une parcelle constructible de 4 670 m<sup>2</sup> en zone urbaine (terrain classé en UCA, intérêt paysager), dans laquelle elle souhaite pouvoir accueillir huit familles. La municipalité s'est orientée vers un projet de « hameau léger » et s'est mise en relation avec un collectif composé de jeunes foyers cherchant une commune où s'installer de manière pérenne en habitat réversible. Le collectif est alors composé de cinq foyers, avec l'objectif d'être huit à terme. Le projet intègre également la construction d'un bâtiment commun pour l'ensemble des foyers avec une buanderie, chambre d'amis, salle de réunion, cuisine, salle de bain et salle à manger. La mairie a corrélé l'acceptation du projet à une reprise du dernier commerce de la commune, un café-épicerie. Les murs et la licence IV sont possédés par la commune tandis que le fonds de commerce appartient à la gérante.

La commune prévoit plus de 250 000 € de travaux : remise aux normes, rénovation et extension, couverts à 70% par des subventions.

Un bail emphytéotique de 80 ans a été passé entre le collectif et la commune, afin de dissocier la propriété foncière de la propriété de l'habitation. Le bail emphytéotique a permis à des élus qui n'étaient pas favorables d'accepter le projet car la commune reste propriétaire.

<https://www.bruded.fr/projet/saint-andre-des-eaux-22-un-projet-dhabitat-demontable-pour-developper-le-dernier-commerce/>

### **Un immeuble en bois à Strasbourg**

Le programme Sensations porté par Bouygues Immobilier (lot N°2 en accession à la propriété) s'inscrit dans un projet d'ensemble porté par l'Eurométropole de Strasbourg situé sur le secteur Deux-Rives, dans le quartier du Port du Rhin. Elle consiste en la construction d'un îlot résidentiel bois à bilan bas carbone comprenant 446 logements répartis sur 29 700 m<sup>2</sup> de SP, dont un parking de 320 places. Ce programme a pour objectif d'expérimenter la construction d'un îlot de grande taille, utilisant au maximum le matériau bois (notamment pour la structure) avec des niveaux de hauteurs peu réalisés en France (R+5 à R+10), sobre énergétiquement (la moitié des bâtiments sont passifs). Cette expérimentation est liée au développement d'une filière bois.

Le programme sensations propose également un réseau de géothermie mutualisé entre les différents lots du site permettant de réaliser des planchers réversibles (chaud et froid) au sein des bâtiments.

<https://francevilledurable.fr/realisations/programme-sensations/>

### **Atelier Permanent d'Architecture : « Construire ensemble – le Grand Ensemble » à Boulogne-sur-Mer**

Sophie Ricard, architecte de l'équipe de Patrick Bouchain chargée du réaménagement du quartier Chemin Vert à Boulogne-sur-Mer, s'est installée au n°5 de la rue Auguste Delacroix, vivant ainsi sur le lieu même du projet.

Dans une volonté de renouvellement urbain plus ancré dans le contexte local, l'équipe d'architectes propose de mettre en place un laboratoire de réflexion sur le logement social, qui s'appelle « Construire ensemble – le Grand Ensemble ». Tourcoing (L'îlot Stephenson) et Boulogne-sur-Mer ont accepté d'accueillir ces expériences, pour rénover les habitations avec les habitants, éviter la démolition et retrouver un cadre de vie qualitatif pour tous.

<http://strabic.fr/Patrick-Bouchain-ma-voisine-cette-architecte-1>

## **Des tiny houses pour loger des salariés à Pontarlier**

A Pontarlier, le Conseil Départemental du Doubs soutient la création de 10 logements en tiny houses via SACHA, une société de coordination qui regroupe 2 bailleurs sociaux du département (Habitat 25 et Néolia), en réponse aux difficultés de logement de la main d'œuvre non-frontalière dans un secteur de plus en plus marqué par le travail frontalier suisse. Cette installation est expérimentale et innovante, puisque les tiny houses sont déplaçables et permettent donc de répondre à des besoins ponctuels des entreprises, associée à un faible impact environnemental compte tenu de la faible emprise au sol. Ces tiny houses ont vocation à accueillir des stagiaires, des contrats courts (notamment des alternants), mais aussi des nouveaux collaborateurs pendant la durée de leur période d'essai. La location est limitée à quelques mois et n'a pas vocation à rentrer dans un bail classique. Les loyers sont modérés : 360 €/mois hors aides pour 18,5 m<sup>2</sup>, sont meublées et pré-équipées et peuvent accueillir 1 à 2 personne(s). Elles sont par ailleurs adaptées pour y vivre toute l'année (Pontarlier est situé à 873 m d'altitude).

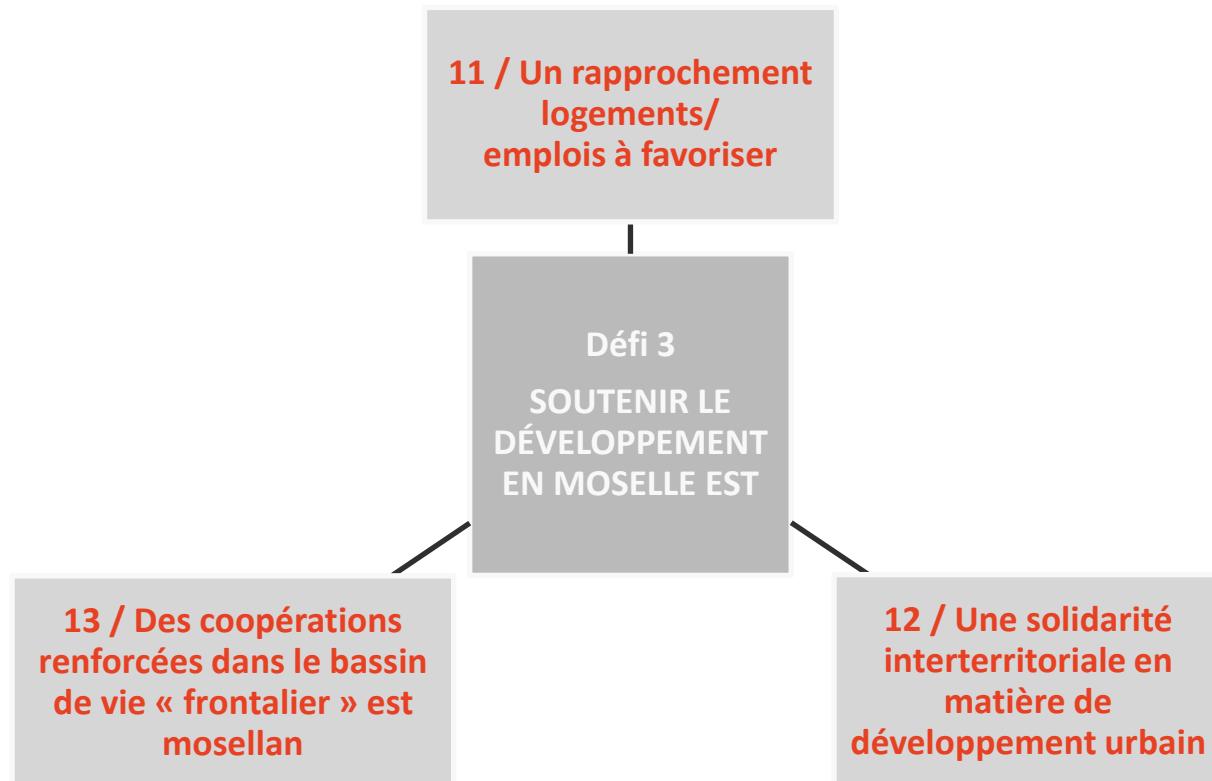
Le coût de chaque Tiny House est de 50.000 €, financé par Action Logement, le CD25, Néolia (5 unités) et Habitat 25 (5 unités).

<https://www.vududoubs.fr/a-pontarlier-des-tiny-houses-comme-solution-de-logement-pour-les-entreprises/>

## 3ÈME DÉFI : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT EN MOSELLE EST

Le défi 3 se décline à travers les actions suivantes :

- Action 11 : Un rapprochement logements/emplois à favoriser
- Action 12 : Une solidarité interterritoriale en matière de développement urbain
- Action 13 : Des coopérations renforcées dans le bassin de vie « frontalier » est mosellan



## ACTION 11 : UN RAPPROCHEMENT LOGEMENTS/EMPLOIS À FAVORISER

*Objectiver les besoins en logements qui découlent des implantations d'emplois et adapter l'offre disponible à proximité pour les salariés.*

### Contexte et objectifs

10 000 nouveaux emplois sont attendus dans les territoires de Moselle Est, à l'horizon 2030 : 2 500 emplois directs, 7 500 emplois indirects. À ceux-ci s'ajoutent les besoins en main d'œuvre amenés à croître en Sarre dans les prochaines décennies, en raison du vieillissement de la population sarroise et de la baisse attendue de la population en âge d'occuper un emploi. L'enjeu est double : objectiver ces constats et les besoins réels en découlant (dans quelle mesure de nouveaux emplois induisent de nouveaux habitants), et comment y faire face, afin de ne pas entraver le développement de ces activités.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Identifier les projets économiques, évaluer les besoins réels en main d'œuvre, notamment en lien avec les compétences existantes localement, et les besoins en logements en découlant, en s'appuyant sur le groupe de travail dédié (Moselle Attractivité), et en poursuivant le dialogue engagé avec Moselis, notamment.
- Renforcer l'accompagnement des salariés arrivants de Moselle Attractivité (qui déploie déjà des solutions comme Management Mobility Consulting) *sur les questions de logement* :
  - o en développant un service « d'hospitalité », susceptible de prendre en charge tous les aspects de la mobilité (école des enfants, activités extrascolaires/extraprofessionnelles, emploi du conjoint, etc.), en s'appuyant sur les EPCI comme relais (4/5 territoires tests envisagés)
  - o s'appuyer sur le développement de la « Marque employeur territorial » par Moselle-Attractivité pour impliquer les entreprises locales dans la question du logement de leurs salariés
  - o inciter à plus d'implication concrète et financière les entreprises et collectivités sur la question du logement de leurs salariés, par exemple en développant un parc de logements à leur destination, ou en participant financièrement au développement d'une offre adaptée (en s'adossant à un bailleur social)
- Faire connaître et mobiliser davantage les aides proposées par Action Logement auprès des entreprises et salariés, en associant l'Adil
- Soutenir le déploiement ciblé d'une offre locative intermédiaire (PLS, LLI)
- Faire apparaître les salariés en mobilité comme cible de la politique départementale en matière d'attributions de logements, dans la convention cadrant la gestion en flux du contingent réservataire départemental
- Accompagner ces publics par des modalités nouvelles : par exemple, prise en charge des loyers pendant la période d'essai, aide à la recherche du premier logement, etc. (modèle de la convention avec l'UMIH – Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie, en dépassant les points de blocage du dispositif initial))
-

- Soutenir le développement d'une ingénierie logement en Moselle Est, dans les territoires qui en sont dépourvus, en soutien aux collectivités (participation au financement d'un poste de chargé de mission, ou soutien aux filiales délivrant cette ingénierie)

### Partenariats

Moselis, Moselle-Attractivité (possible porteur de l'action), Action Logement, ADIL, AGURAM-AGAPE, EPCI et communes engagées, opérateurs privés mobilisés, syndicat des propriétaires (UNPI Metz Moselle), ...

### Références

**Action Logement** accompagne les salariés et demandeurs d'emploi dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, en leur proposant des aides financières pour faciliter et sécuriser leur accès au logement et favoriser ainsi leur accès à l'emploi.

<https://www.actionlogement.fr/>

**Attitude Manche, agence d'attractivité du département de la Manche**, développe le service hospitalité, qui accompagne les futurs salariés. En lien avec de nombreux acteurs du département, Attitude Manche répond aux questions liées à l'emploi, celui des conjoints, au logement, à la scolarité des enfants, .... L'agence a des relations privilégiées avec des organismes spécialisés dans la recherche de logement dont Action Logement Services qui propose un accompagnement selon certaines conditions (être salarié dans une entreprise privée d'au moins 10 salariés notamment), des aides financières ou encore une prestation de déménagement. Attitude Manche travaille également avec des bailleurs sociaux (Manche Habitat, Presqu'île Habitat), services du département et partenaires dans la recherche de logement social (service accessible sous certaines conditions d'éligibilité).

<https://www.attitude-manche.fr/s-installer-dans-la-manche/aide-accompagnement/>

Lancé en 2014, **le dispositif « Un toit, Un emploi »** est né du constat suivant : en région parisienne, de nombreuses personnes en famille, alors qu'elles possèdent de réelles compétences professionnelles et sont directement employables, rencontrent de grandes difficultés dans l'accès au logement en raison notamment des prix très élevés. Dans le même temps, la commune d'Aurillac et ses environs connaissent une importante pénurie de main d'œuvre dans certains métiers : bâtiment, aide à la personne, restauration, menuiserie, artisanat qualifié,... et comptabilisent beaucoup de logements sociaux vides. C'est pour répondre à ces problématiques qu'Aurore, travaillant à l'insertion sociale et/ou professionnelle et Polygone, disposant de 2 000 logements sociaux dans le Cantal, se sont associés pour mettre en place ce programme novateur d'accompagnement au logement et à l'emploi à destination des ménages franciliens précarisés. Tout a été réfléchi pour assurer la réussite de l'implantation. Le programme propose ainsi un accompagnement global qui concerne toute la famille (accès à l'insertion ou à l'emploi, inscription dans le tissu social local, scolarisation des enfants).

<https://aurore.asso.fr/documents/462>

## **Hébergement temporaire chez l'habitant / Territoire d'industrie**

Dans le cadre des actions sur les "territoires d'industrie", un dispositif est déployé sur les communautés de communes du Braye, de l'Anille et du Gesnois Bilurien. Ce dispositif a pour mission essentielle de mettre en relation des hébergeurs privés (disposant d'une chambre indépendante avec un accès aux installations communes des sanitaires ainsi que la cuisine) et des jeunes (16 à 30 ans) à la recherche de solutions d'hébergement temporaire dans le cadre de différentes situations : CDD, apprentissage, alternance, formations, études, ... L'hébergeur, si sa proposition est acceptée par l'association LE FLORE, est mis en relation avec le meilleur candidat possible et est rémunéré à hauteur de 15 € par nuit (dans la limite de 270 € par mois) en échange de cet hébergement.

<https://www.cc-gesnoisbilurien.fr/actualites/dispositif-hth/>

## ACTION 12 : UNE SOLIDARITÉ INTERTERRITORIALE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

*Coupler des appels à projets, profitant de la dynamique Nord-Lorraine pour faire émerger des opérations de qualité en Moselle est.*

### Contexte et objectifs

Au sein du département, la population est inégalement répartie entre les territoires urbains de la vallée de la Moselle, l'ancien bassin houiller et les autres secteurs plus ruraux. Les dynamiques de construction sont également très différentes entre Moselle ouest et Moselle est, ce qui souligne la distorsion entre les territoires porteurs de développement et les secteurs en retrait.

Pourtant certains opérateurs sont parfois les mêmes, adaptant les produits construits, et variant les typologies en fonction des possibilités de commercialisation du secteur. Cela limite la variété de l'offre proposée (peu d'offre en collectif issue de la promotion immobilière en Moselle est). Ainsi, il pourrait apparaître intéressant de proposer des jeux de péréquation, entre plusieurs zones constructibles et plusieurs terrains à vendre répartis dans le département. Cela peut se faire grâce à des appels à projets expérimentaux, proposant à des porteurs de projets de choisir plusieurs sites et de calculer leurs seuils de rentabilité sur plusieurs opérations. À l'échelle d'un même EPCI, voire d'une commune, la démarche peut aussi se concrétiser en menant un appel à projet pour plusieurs sites, mais porté par l'intercommunalité (cf exemple ci-dessous « Réinventer Rural » dans les références).

### Mise en œuvre opérationnelle

- Profiter de la dynamique nord-lorraine pour faire émerger des opérations de qualité en Moselle est :
  - o expérimenter des modalités de péréquation à l'échelle départementale (à l'image des ZAC multi-sites), en s'appuyant par exemple sur des modèles de concessions d'aménagements de revitalisation ou concessions multisites
  - o s'appuyer sur les aménageurs publics ou parapublics (collectivités, SEM) pour construire les éléments du « pot commun » parmi les lots des opérations d'aménagement, mais aussi en sélectionnant d'autres terrains « isolés » (hors ZAC)
  - o proposer aux promoteurs des ventes de lots groupés (parmi un « pot commun »), entre les opérations avantageuses du nord lorrain et les opérations plus risquées de Moselle est
  - o assurer juridiquement la démarche par une expertise externe et poussée
- Permettre aux collectivités les moins attractives de se doter des mêmes outils :
  - o leur mettre à disposition l'ingénierie de projet nécessaire (CAUE, MATEC, SODEVAM)
  - o soutenir les démarches qualitatives de projets des communes en proposant des appels à projets groupés
- Penser ce mécanisme de solidarité en lien avec les besoins de productions effectifs de logements et les dialogues et échanges possibles entre les territoires, dans un contexte de raréfaction du foncier constructible :

- évoquer les bascules de droits à construire au profit des territoires les plus tendus, en contrepartie des efforts de mobilisation dans le pot commun avec des opérations proposées
- évoquer les possibles mécanismes de compensation foncière (encore à définir par le législateur) entre les territoires, pour atteindre le zéro artificialisation nette, au regard des possibilités de renaturation/désartificialisation de chaque intercommunalité à l'horizon 2040-2050.

## Partenariats

Département de la Moselle (directions Aménagement) et SODEVAM comme porteur de l'action ;

Mobilisation transversale selon les compétences : CAUE, MATEC, AGURAM-AGAPE, EPFGE, EPCI et communes engagées, opérateurs privés mobilisés, ...

## Références

**Le projet Réinventer Rural de la Communauté de Communes de Nozay**, lancé en 2018, est une démarche visant à proposer de nouvelles manières d'habiter sur des terrains constructibles de sept communes. Sur le modèle des **Appels à Projets Urbains Innovants** (Imagine Angers, Dessine-moi Toulouse, Réinventer Paris), le premier Réinventer Rural tente de mettre en relation la collectivité et les opérateurs privés. Afin de favoriser la réalisation de programmes de logements neufs ou en réhabilitation pouvant inclure des commerces et des services sur plusieurs sites identifiés comme stratégiques, la Communauté de communes a souhaité lancer un appel à projet pour réaliser un programme d'habitat de qualité et décliné sur chacune des sept communes. Ce projet intercommunal a pour objectif de faire émerger des projets innovants dans des lieux clés des communes, en amorçant de nouveaux modes de fabrication du « vivre ensemble » dans les villages. Il vise aussi à susciter des projets emblématiques favorisant l'attractivité et la visibilité de la Communauté de communes et contribuant à donner une image dynamique et innovante du territoire.

<https://www.cc-nozay.fr/listes/reinventer-rural/>

<https://www.cc-nozay.fr/actualites/les-projets-du-premier-reinventer-rural-sortent-de-terre/>

## Faire la ville par appels à projets / Les APUI, une facette de l'urbanisme négocié

Il y a neuf ans était lancé le médiatique Réinventer Paris, trois sessions plus tard et autant pour Inventons la Métropole, après les premières livraisons d'opérations mais aussi les nombreux abandons, L'Institut Paris Région revient sur cet outil de la fabrique urbaine qu'est l'Appel à Projets Urbains Innovants (APUI), pour montrer les réussites rendues possibles par cette démarche, ses limites, et la manière dont elle pourrait évoluer par la suite.

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/faire-la-ville-par-appels-a-projets/>

**La ZAC multisite Evolution 2033** a pour objet d'accompagner le développement urbain de la ville de Saint-Grégoire, sur 3 secteurs pris dans leurs complémentarités et dans une globalité de projets. Au lieu de traiter au cas par cas les besoins de chaque quartier, une approche d'ensemble est privilégiée afin de mener conjointement l'évolution du centre-ville, du site du Bout du Monde et le projet de passage d'une rive à l'autre du Canal d'Ille et Rance. Un budget global est séquencé dans le temps pour intégrer les différents niveaux de complexité financière et trouver un équilibre à l'échelle de la ZAC.

<https://www.saint-gregoire.fr/wp-content/uploads/2023/06/S23%20-%20ZAC%20Evolution%202033.pdf>

## ACTION 13 : DES COOPÉRATIONS RENFORCÉES DANS LE BASSIN DE VIE « FRONTALIER » EST

### MOSELLAN

*Imaginer collectivement la stratégie de mise en valeur des facteurs d'attractivité, en particulier sur les enjeux du logement.*

#### Contexte et objectifs

Le SCoT Val de Rosselle intègre 4 EPCI (Warndt, Freyming-Merlebach, Saint-Avold Synergie et Forbach Porte de France), pour 180 000 habitants. Le projet de territoire Warndt-Naborien, démarche commune dans le cadre du Pacte Territorial de Relance et de Transition Écologique, ne concerne pas Forbach mais prend en compte le District Urbain de Faulquemont. L'Eurodistrict Saar-Moselle, quant à lui, est composé de 5 EPCI français (et 1 allemand), reprenant le territoire du SCoT Val de Rosselle, mais aussi Sarreguemines Confluences. L'Office de Tourisme du Cœur de Moselle englobe 4 EPCI autour de Saint-Avold, Faulquemont, Creutzwald et Boulay-Moselle. On voit par ces quelques périmètres intercommunautaires, que la lisibilité du découpage administratif n'est pas simple et que les sous-limites géographiques sont encore prégnantes. Ce contexte n'améliore pas les relations entre EPCI, qui chacun sont des « sous-secteurs d'un même bassin de vie ».

Concernant les bassins de vie de la politique du département, le secteur Forbach-Saint-Avold (6 EPCI) comporte autant de population que le secteur thionvillois (5 intercommunalités, bientôt plus que 4 sur 1 SCoT qui correspond presque au même découpage administratif), soit environ 250 000 habitants.

Des démarches actives de compétences partagées ou de mobilisation collective, selon les enjeux du territoire (comme le Pôle métropolitain frontalier Nord Lorrain), peuvent être inspirantes, au même titre que les pôles d'équilibre territorial et rural (PETR), qui existent un peu plus loin (il y en a 26 dans la Région Grand Est, mais un seul totalement en Moselle – le Syndicat Mixte du pays de Sarrebourg qui porte le SCoT sur 2 EPCI).

**Le lien avec les enjeux en matière de logement** pourrait se construire via des échanges et partages sur les politiques locales (aborder les différents PLH dans leurs complémentarités et intégrer les territoires non dotés, insister sur l'utilité des PLUi). Pour aller plus loin et éviter davantage les effets de concurrence, des plans stratégiques pourraient se mettre en place sur des périmètres fixes élargis (développement économique, approche touristique, offre d'équipements publics ...), par exemple dans un partenariat entre deux SCoT. Il s'agit de mieux mettre en lumière certains facteurs d'attractivité de ce territoire.

Par ailleurs, un « projet d'attractivité » est en cours de formalisation par les services et filiales du Département. Les orientations de ce document stratégique viendront alimenter cette approche transversale.

#### Mise en œuvre opérationnelle

- **Cibler les sujets d'importance pour le développement du secteur frontalier Est-Mosellan**
  - o situer les complémentarités locales en matière de grands équipements et de services à la population

- mieux comprendre le rôle de chaque centralité urbaine et leur place dans l'armature territoriale (effets de cohérence ou concurrence dans les thèmes de l'aménagement)
- partager autour des compétences des EPCI et des points de synergie possibles
  
- **Imaginer collectivement la stratégie de mise en valeur des facteurs d'attractivité, en particulier sur les enjeux du logement**
  - s'appuyer sur les études déjà engagées à l'échelle de l'Eurodistrict Saar-Moselle<sup>2</sup>, sur les éléments des SCoT, sur les projets de territoires des EPCI ou même sur des démarches en cours de construction (comme la préfiguration de l'IBA Saar-Moselle - Exposition internationale d'architecture).
  - cibler les ambitions communes et les actions collectives à engager (développement économique, mobilité grande échelle, reconversion résidentielle des friches, espaces de loisirs, ...).
  - renforcer l'implication du département dans les stratégies du bassin de vie transfrontalier SaarMoselle
  - animer une plateforme d'échanges réunissant les EPCI impliqués
  - inciter à l'élaboration de PLH, comme une échelle de réflexion pertinente et une gouvernance dédiée
  - imaginer un « atlas des opportunités » de développement urbain, regroupant les données sur les secteurs de projets, comme amorce de dialogue avec les opérateurs
  - proposer des « ambassadeurs » pour faciliter le dialogue avec les espaces métropolitains (Sarrebruck, Luxembourg, Metz) et profiter des instances départementales à cet effet
  - impulser des démarches concertées et fédératrices sur les grands projets à soutenir (par exemple sur les enjeux de mobilité durable / liens bassin de vie - emplois)

## Partenariats

Département de la Moselle (directions Aménagement et service Coopération Transfrontalière) et Eurodistrict SaarMoselle comme porteurs de l'action ; AGURAM-AGAPE, EPCI engagés, ...

## Références

### Recherche-action "habitat et sobriété foncière" pour la Multipole Nancy Sud Lorraine

Dans le cadre de la révision du SCoT engagée depuis début 2020, la Multipole intègre à son projet d'aménagement stratégique, la trajectoire Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Elle propose d'accompagner ses territoires membres dans l'atteinte de cet objectif ambitieux. Cette trajectoire nécessite une mutation des pratiques d'aménagement et la recherche de nouveaux modèles pour continuer à produire une réponse en matière d'habitat à toutes les échelles territoriales et notamment dans les communes rurales. La recherche-action vise l'acculturation et le partage d'expériences entre élus et professionnels sur les questions de sobriété foncière et l'évolution des besoins en matière d'habitat. D'autre part, elle va permettre d'expérimenter des outils opérationnels facilitant la

---

<sup>2</sup> L'Eurodistrict SaarMoselle est un territoire franco-allemand sur un bassin de vie d'un million d'habitants rassemblant des collectivités de part et d'autre de la Sarre au travers d'une structure commune.

réalisation de projets d'aménagement (reconquête de bâtis dégradés, remobilisation de friches ou de dents creuses en centralité) offrant des alternatives concrètes à la consommation foncière et à l'artificialisation des sols. Enfin, il s'agit de compléter les outils et dispositifs d'ingénierie territoriale en créant une cellule d'appui à la mobilisation du foncier et du bâti dégradé, dédiée aux projets de communes rurales.

<https://www.nancysudlorraine.fr/fr/habitat-et-sobriete-fonciere.html>

### **Le concept d'agglomération transfrontalière de l'Eurodistrict SaarMoselle**

L'Eurodistrict SaarMoselle a inscrit dans sa stratégie 2021-2027 sa volonté d'établir un concept d'agglomération transfrontalière. Ce projet vient en réponse à un problème particulièrement présent dans l'Eurodistrict : malgré une aire urbaine ininterrompue entre Sarrebruck et les communes françaises voisines, l'absence de frontière naturelle et un bassin de vie où l'on travaille, consomme, se soigne, pratique ses loisirs de part et d'autre de la frontière, les compétences en matière d'urbanisme s'arrêtent abruptement à la frontière. En concrétisant une base commune en matière de planification, l'Eurodistrict et ses membres pourraient surmonter l'obstacle de la frontière, mettre en évidence l'importance de la région et renforcer son poids, son image mais aussi :

- améliorer la concertation avec les partenaires au-delà de la frontière, peu développée à l'heure actuelle du fait de la méconnaissance des mécanismes et des responsables.
- augmenter l'influence sur les politiques européennes/nationales et contribuer à la visibilité de la région frontalière.

<https://www.saarmoselle.org/fr/concept-d-agglomeration.html>

**L'interscot du Grand Bassin Toulousain** est une démarche volontaire de 11 territoires couverts par des Schémas de cohérence territoriale. Créé dans les années 2000 pour travailler collectivement sur les interactions entre la grande agglomération toulousaine et les territoires voisins, l'interscot permet aujourd'hui à des élus et techniciens de SCoT de réfléchir et travailler ensemble à l'aménagement du territoire traduit dans ces documents, et à la prise en compte des transitions qui s'imposent à tous. Planification, articulation des enjeux d'aménagement et échanges sur des questions techniques et politiques rythment des temps de rencontre tout au long de l'année. De par son importance au sein du territoire régional, l'interscot contribue également aux réflexions de la Région Occitanie en matière d'urbanisme et d'aménagement des territoires.

<https://www.aua-toulouse.org/page/interscot-du-grand-bassin-toulousain/>

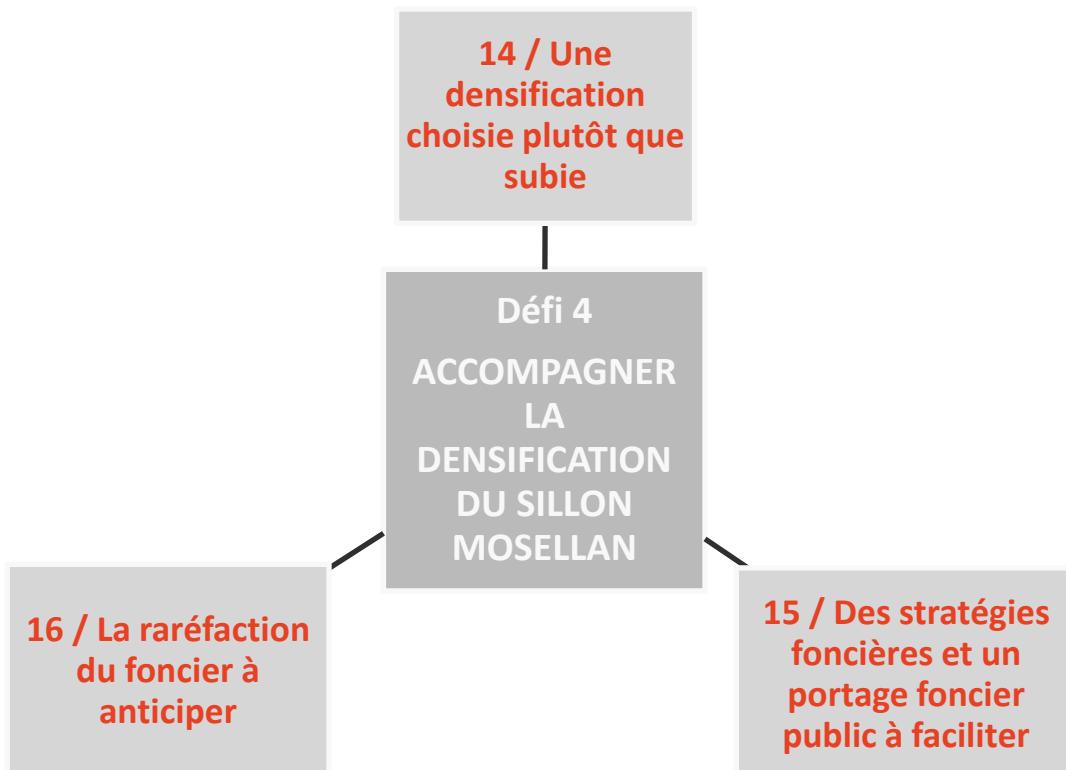
### **La vision stratégique du GECT Alzette-Belval**

Pour positionner Alzette Belval sur l'échiquier des villes de la Grande Région, le GECT s'est doté d'une vision stratégique de l'organisation territoriale actuelle et de son développement futur. En effet, pour faire valoir Alzette Belval comme une entité qui se développe collectivement dans les décisions nationales ou grand-régionales, il apparaît indispensable de porter vers l'extérieur une vision commune de cet espace. Une mission d'ingénierie, portée par l'AGAPE, visait à mettre en commun les stratégies de planification existantes aux niveaux local et national et à élaborer un schéma de développement pour l'agglomération transfrontalière Alzette Belval. En partenariat avec le LISER et l'AGAPE, une des prochaines actions concerne la mise en place d'un SIG et d'un observatoire de l'habitat local dans le cadre des zones fonctionnelles. <https://gectalzettebelval.eu/un-avenir-territorial-commun-et-resilient/>

## 4ÈME DÉFI : ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DU SILLON MOSELLAN

Le défi 4 se décline à travers les actions suivantes :

- Action 14 : Une densification choisie plutôt que subie
- Action 15 : Des stratégies foncières à renforcer et un portage foncier public à faciliter
- Action 16 : Les enjeux de la raréfaction du foncier, à anticiper à toutes les échelles



## ACTION 14 : UNE DENSIFICATION CHOISIE PLUTÔT QUE SUBIE

*Conseiller les communes sur les outils mobilisables, en particulier dans les PLU(i).*

### Contexte et objectifs

L'ambition de Zéro artificialisation nette va réduire drastiquement les secteurs en extension urbaine, au profit des potentiels de densification ou de renouvellement des villes et villages. Pour les territoires qui subissent déjà une pression foncière forte et qui se densifient progressivement, il s'agit de mieux maîtriser les gisements, d'accompagner les opérations dans une cohérence d'ensemble ou même de décider d'encadrer plus strictement des espaces à préserver pour garantir un cadre de vie agréable pour les habitants. Pour ces ambitions, les documents d'urbanisme possèdent des outils mobilisables, qui pourraient souvent être actionnés plus intensément. Par exemple, le droit de préemption « ZAN » est nouveau pour les collectivités et très intéressant pour viser des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Proposer un accompagnement technique et financier pour mieux adapter les documents locaux de planification aux enjeux de la densification maîtrisée et pour une mise en adéquation du parc de logements avec la demande.
  - o aider les territoires à diagnostiquer leurs potentiels de renouvellement de l'enveloppe urbaine (dents creuses, bâti à reconvertis, friches mobilisables, ...)
  - o cibler les situations de « densification subie » pour adapter les règles des PLU
  - o conseiller sur les outils mobilisables comme les servitudes de mixité
  - o transposer les cadres et contraintes de l'objectif ZAN dans les PLU (équilibre entre les potentiels de renouvellement et les secteurs en extension)
  - o inciter les EPCI à mettre en œuvre des démarches de PLUI par un financement complémentaire
- Travailler la question foncière à une échelle supra-communale et supra-intercommunale :
  - o Monter une démarche Inter-SCoT dans le sillon mosellan sur les questions de densification des territoires pour mobiliser les EPCI et partager les bonnes pratiques
  - o Pointer les secteurs de l'armature urbaine à intensifier (quartier gare, friches à reconvertis, abords de l'A31, ...) et proposer une priorisation de secteurs (avec vocation préférentielle)
- Proposer une démarche « prendre soin des derniers hectares disponibles », en proposant un conseil initial à tout projet en extension pour maîtriser la qualité et la densité des opérations consommant du foncier

### Partenariats

Département de la Moselle (directions Aménagement) comme porteur de l'action ;

Mobilisation transversale : CAUE, MATEC, SODEVAM, AGURAM-AGAPE, EPFGE, SCoT, PNR, EPCI et communes engagées, ...

## Références

Le Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires a publié en novembre 2023 **un guide synthétique sur le ZAN**. Ce document présente en 16 pages les points essentiels de la réforme.

[https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%2027nov23\\_VF.pdf](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%2027nov23_VF.pdf)

**Maubeuge** s'inscrit dans une conurbation industrielle et urbaine de 40 km de long. Un programme de conversion urbaine et de reconquête des friches industrielles est lancé dès la fin des années 70 et permet au territoire de s'affirmer comme pionnier de la notion de « resserrement urbain ». L'objectif ZAN motive aujourd'hui le territoire à transformer cette contrainte en « pression créatrice ». Des partenariats avec les acteurs locaux se sont noués autour de nouveaux outils pour densifier ou renaturer. Maubeuge /Agglomération Maubeuge - Val de Sambre fait partie des territoires pilotes de Sobriété foncière.

<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/maubeuge-agglomeration-maubeuge-val-de-sambre-a2823.html>

**Le CAUE de Moselle** propose une publication à destination des Maires, pour mieux décrypter le ZAN et les outils mobilisables à l'échelle communale. Cette production, en partenariat avec l'AGURAM sera diffusée en 2024 : « La ZAN attitude : Agir pour anticiper l'avenir de nos villes et villages ». Continuer d'accueillir des habitants tout en faisant preuve de sobriété foncière, tel est l'enjeu à relever. Les leviers fiscaux peuvent compléter des outils fonciers, le tout encadré par les Plans locaux d'urbanisme, qui proposent de travailler les règles propres à chaque spécificité territoriale.

**Exploration du ZAN, ou comment faire la ville sans s'étaler ?** Une étude de l'Audelor pour 4 communes

En 2050, les territoires devront avoir atteint un équilibre entre artificialisation des sols et renaturation à l'échelle nationale : c'est le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Quatre communes du territoire ont souhaité explorer les enjeux du ZAN avec leur agence d'urbanisme : Inguiniel, Lanester, Plouay, et Quistinic. Cette exploration vise à favoriser l'appropriation de l'objectif ZAN et à explorer les marges de manœuvre potentielles en termes de sobriété foncière dans des situations urbaines variées. Il s'agit de : décrypter et partager l'objectif ZAN ; construire une réflexion locale et territorialisée ; constituer un recueil d'expériences sur le territoire ; nourrir les politiques d'aménagement du territoire.

[https://www.audelor.com/fileadmin/user\\_upload/AUDELOR/PDF/Publication/Communication/audelor-communication-237-exploration-du-ZAN-SCoT-Lorient.pdf](https://www.audelor.com/fileadmin/user_upload/AUDELOR/PDF/Publication/Communication/audelor-communication-237-exploration-du-ZAN-SCoT-Lorient.pdf)

## **ACTION 15 : DES STRATÉGIES FONCIÈRES À RENFORCER ET UN PORTAGE FONCIER PUBLIC À FACILITER**

*Déployer les moyens d'action sur le foncier et proposer une démarche pour « prendre soin des derniers hectares disponibles » pour les territoires.*

### **Contexte et objectifs**

Avec la mise en œuvre de la loi Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, la maîtrise du foncier constitue un des enjeux majeurs en matière d'urbanisme et d'habitat. Les élus locaux doivent nécessairement s'interroger sur ces questions de maîtrise et de gestion des ressources foncières, et engager des actions concrètes en ce sens. Le Département doit être à leurs côtés dans ce changement de paradigme.

Il s'agit de renforcer les moyens d'action sur le foncier, pour mieux maîtriser les projets qui s'y développent, pour des orientations programmatiques, mais aussi pour impliquer les collectivités qui peuvent y trouver des moyens de financements complémentaires.

L'EPFGE n'intervient plus sur les opérations en extension urbaine et se concentre sur le renouvellement urbain, en lien avec les prérogatives de la loi. Néanmoins, les dernières opérations en extension comportent de forts enjeux de maîtrise foncière. Apporter la qualité urbaine aux opérations qui consomment des terres agricoles ou naturelles (dans les zones 1AU encore présentes dans les PLU) devient d'autant plus important qu'elles sont les dernières extensions possibles des villes et villages à l'horizon 2050, hors des mécanismes de compensation.

Par ailleurs, au vu des perspectives de développement du Grand-Duché et de ses répercussions probables sur le Nord-mosellan, la maîtrise et la gestion des ressources foncières est un enjeu de premier plan et demandera des arbitrages entre développement résidentiel et développement économique.

Cela passe aussi par la mise en place de stratégies foncières fortes à l'échelle des EPCI.

### **Mise en œuvre opérationnelle**

- Sensibiliser des élus sur les enjeux de maîtrise et de gestion du foncier
- Inciter les EPCI à la réalisation de stratégies foncières et de Plans d'Action Foncière, via un financement complémentaire (financement initial possible de l'EPFGE)
- Renforcer les capacités de maîtrise foncière des collectivités, par un accompagnement du Département (technique et financier), pour une optimisation de l'utilisation des dernières terres disponibles
- Appuyer les possibilités d'accompagnement de l'EPFGE en zones tendues sur les problématiques de réserves foncières des collectivités

## **Partenariats**

Mobilisation transversale selon compétences : CAUE, MATEC, SODEVAM, AGURAM-AGAPE, EPFGE (en particulier pour le portage foncier), SCoT, PNR, EPCI et communes engagées, ...

## **Références**

**La stratégie foncière « partagée » du département des Landes** repose sur l'anticipation de la raréfaction du foncier disponible (probablement renforcée par la loi Climat et résilience). Il est impératif de constituer des stocks fonciers publics pour y construire les logements sociaux de demain. Dans les Landes, le foncier à bâtir appartient en grande majorité au secteur privé (80 % environ). Le département propose de mettre à disposition des collectivités une information structurée sur la raréfaction programmée du foncier et sur la nécessité de valoriser les gisements existants. Dans cette logique, le département étudie avec la Banque des territoires la création d'un nouvel outil qui lui permettrait de porter du foncier sur du très long terme.

<https://www.annonces-landaises.com/actualites/le-departement-sengage/>

### **Étude pour la stratégie foncière du Pays de Falaise**

L'étude de stratégie foncière s'est décomposée en 2 phases : une analyse des marchés immobiliers et des enjeux fonciers, puis une identification des potentiels fonciers dans le tissu bâti. Cette étude correspond à un projet de territoire pour :

- permettre une vision au plus près des documents d'urbanisme établis, SCot, PLH et projet de territoire,
- favoriser le recyclage foncier et éviter l'étalement urbain,
- proposer une programmation en accord avec les besoins constatés,
- produire les volumes suffisants,
- renforcer l'attractivité des centres-bourgs.

L'identification de ces terrains doit permettre d'utiliser moins de terres agricoles, de mieux gérer les dents creuses, les bâtis vacants et les bâtis anciens. Si tous les terrains recensés ne sont pas forcément à vendre ou constructibles, ce premier état des lieux a permis d'engager une première sensibilisation à la consommation d'espaces.

[https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/23\\_strategie-fonciere-falaise\\_ppi\\_vf.pdf](https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/23_strategie-fonciere-falaise_ppi_vf.pdf)

### **Une étude de stratégie foncière dans la Communauté de communes Rives de Moselle**

Afin d'aider à la mise en place d'une stratégie foncière intercommunale, la Communauté de communes Rives de Moselle, en lien avec l'EPFGE, a initié en 2017 une étude de stratégie foncière visant à identifier des sites à enjeux sur le territoire intercommunal. L'analyse des réserves foncières et des potentiels de renouvellement au sein des communes de l'EPCI a permis d'établir un référentiel foncier recensant 279 sites au total, répartis sur l'ensemble des 20 communes. Certains sites sont inscrits au sein de la convention avec l'EPFGE, pour une veille et des études complémentaires potentielles.

## ACTION 16 : LES ENJEUX DE LA RARÉFACTION DU FONCIER, À ANTICIPER À TOUTES LES ÉCHELLES

*Améliorer l'acceptabilité des habitants et les ambitions des élus, face aux projets de densification et aux nouveaux mécanismes de compensation/artificialisation (sensibilisation, montages opérationnels, accompagnements stratégiques).*

### Contexte et objectifs

Au-delà des outils règlementaires, des documents de planification, des stratégies foncières et de l'aide à l'acquisition de réserves de terrains (actions précédentes), la mobilisation collective autour des enjeux fonciers peut aussi se déployer sous diverses formes d'expérimentations opérationnelles. Les sujets connexes sont nombreux, qu'il s'agisse de réduction de l'imperméabilisation, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'intensification urbaine, ou d'accompagnement de projets d'intérêt commun innovants et multi-usages du foncier bâti ou non bâti. Pour classer toutes ces propositions, 3 grands groupes peuvent ressortir, organisés autour d'actions de sensibilisation, de démarches opérationnelles ou via un accompagnement stratégique.

### Mise en œuvre opérationnelle

Concernant les actions de sensibilisation

- Améliorer l'acceptabilité des élus et des habitants des projets de densification douce (pavillonnaire) par des actions de communication, de pédagogie et par la pratique du débat public (Caeu/ADIL/AGURAM-AGAPE), s'appuyer sur le volet animation des SCOT (règles de densité)
  - o proposer des temps d'échanges autour des opérations denses existantes dans le territoire (démarche amorcée par l'EPFGE sur la densité désirable)
  - o s'inspirer de la démarche prospective « Luxembourg in transition », en particulier concernant la transformation des quartiers résidentiels (reconversion des zones monofonctionnelles)
- Intégrer des démarches de référencement des potentielles friches mobilisables pour des projets résidentiels (cf : étude sur les facteurs de remise sur le marché des friches de Moselle engagée en 2024)

Concernant les démarches opérationnelles : accompagner l'émergence d'opérations « exemplaires »

- Proposer un dossier d'appel à projet sur des sites prioritaires à densifier
  - o les friches départementales ou foncier à densifier (co-portage CD57 et EPCI/communes)
  - o les dents creuses communales bien situées
  - o les secteurs peu denses (pavillonnaire urbain ancien)
- Adosser ces appels à projet à des critères innovants et ambitieux (développement durable, éco-quartiers, environnement, densité forte et adaptée au cadre de vie, ...)

Concernant l'accompagnement stratégique

- Impulser un élargissement de l'assise de l'OFS autour des EPCI du Sillon Mosellan

## Partenariats

Département de la Moselle (directions Aménagement) comme porteur de l'action ;

Mobilisation transversale : CAUE, MATEC, SODEVAM, AGURAM-AGAPE, EPFGE, SCoT, PNR, EPCI et communes engagées, ...

## Références

### **Un exemple de déploiement du dispositif BRS pour développer un lotissement dans un contexte de pression immobilière et foncière : l'Ile d'Arz**

L'Ile d'Arz, commune du Golfe du Morbihan de 236 habitants, connaît une forte pression foncière qui rend difficile l'accès au logement. La problématique est renforcée par la forte proportion de résidences secondaires qui représentent 72% du parc. La municipalité qui mène une politique de diversification de l'activité en matière d'économie, artisanat, agriculture, ostréiculture, souhaiterait répondre aux besoins en logements de la population active.

La commune dispose de logements locatifs sociaux mais de petites surfaces qui peuvent difficilement loger des familles dont les revenus sont parfois supérieurs aux plafonds de ressources. Par ailleurs, le locatif privé est principalement orienté vers le tourisme.

Des opérations d'accession sociale à la propriété ont été menées précédemment mais la pérennité de ces investissements, portés par la collectivité, n'est pas assurée puisque les logements peuvent se retrouver plus ou moins rapidement sur le marché privé spéculatif, sans maîtrise possible.

Dans ce cadre, les élus avaient identifié le bail réel solidaire comme une solution à leur situation du logement en zone tendue. Quand Golfe Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) a annoncé la création d'un office foncier solidaire (OFS), la municipalité s'est rapidement positionnée pour bénéficier du dispositif au plus tôt.

<https://www.bruded.fr/projet/ile-darz-56-mene-un-projet-de-lotissement-en-bail-reel-solidaire/>

### **Chevaigné (35) : projet d'une mini-forêt dans un lotissement**

La municipalité s'est saisie de la nécessité d'une compensation suite à des travaux ayant nécessité l'abattage de quelques arbres, pour imaginer un projet participatif de plantation d'une mini-forêt dans un lotissement. Ce projet d'îlot de fraîcheur et de biodiversité en zone urbaine, se conçoit avec l'appui d'une association experte qui finance par ailleurs le projet. Déjà intervenue pour la commune de Bourgbarré (35), qui a porté un projet de plantation de 800 arbres en 2023, l'association Les Planteurs de Boizh'éloups, vient créer des îlots de biodiversité en plantant des arbres d'essence locale en Bretagne. Ses bénévoles collectent des fonds et recherchent des terrains en friche, non exploités à acheter ou à louer selon un bail emphytéotique ou à planter selon un contrat ORE (bail ou contrat de 99 ans garantis par l'État). Bénéficiant de financements publics (Ville de Rennes, ministère de l'Éducation) et privés (MAIF, Banque Populaire du Grand Ouest, Fondation Klorane), elle porte entièrement le projet, en prenant à sa charge l'achat des plants et les protections nécessaires. La

collectivité assume le coût de l'étude relative au niveau de protection des espèces présentes sur la mare, pour un montant de 1300 €.

<https://www.bruded.fr/projet/chevaigne-35-projet-dune-mini-foret-dans-un-lotissement/>

### **Un compte « vert » regroupe des terrains à renaturer, gérés par la ville de Berlin : vers une compensation mutualisée**

Si la nature et le paysage sont affectés lors de la construction de quartiers urbains, ces interventions doivent être compensées dans des endroits à fort potentiel naturel. C'est pourquoi l'État de Berlin détient un stock de terrains et de mesures d'indemnisation qui peuvent être utilisées (et financées) par les projets de construction. Cet Ökokonto de Berlin permet cet équilibre de manière prospective et efficace. Il résulte d'une évolution législative initiée au cours des années 1990 sous l'impulsion des communes qui avaient en effet des difficultés à anticiper les besoins de compensation dans le cadre de l'aménagement de leur territoire.

<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/biologische-vielfalt/berliner-beispiele/gesellschaft/oekokonto/>

<https://www.cairn.info/revue-sciences-eaux-et-territoires-2021-4-page-40.htm>

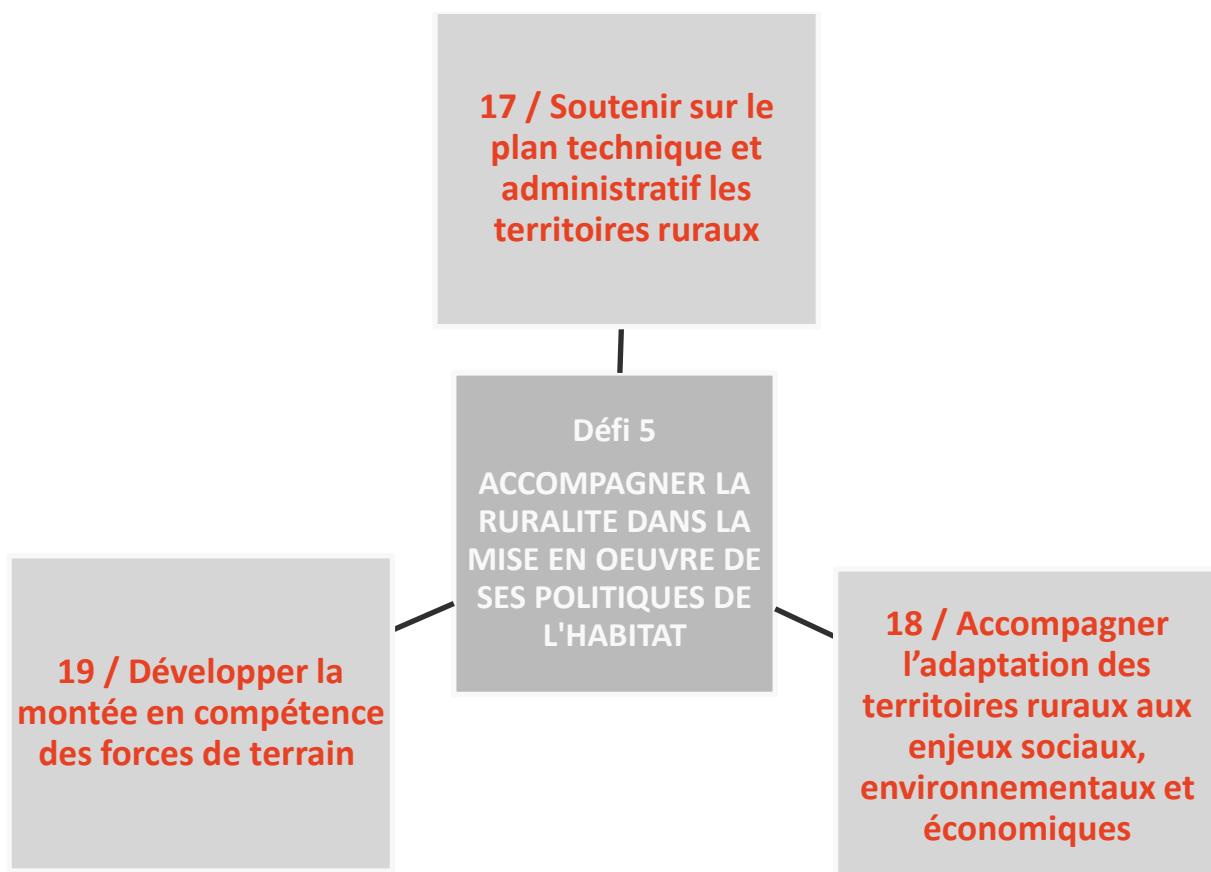
## 5ÈME DÉFI : ACCOMPAGNER LA RURALITÉ DANS LA MISE EN ŒUVRE DE SES POLITIQUES DE L'HABITAT

Certaines actions transversales ou pouvant répondre à des enjeux communs aux milieux urbains et ruraux, ont été déclinées dans les 4 premiers défis.

Ce cinquième défi et les 3 actions en découlant correspondent à des actions spécifiques en direction des territoires ruraux.

Le défi 5 se décline à travers les actions suivantes :

- Action 17 : Soutenir sur le plan technique et administratif les territoires ruraux
- Action 18 : Accompagner l'adaptation des territoires ruraux aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques
- Action 19 : Développer la montée en compétence des forces de terrain



## ACTION 17 : SOUTENIR SUR LE PLAN TECHNIQUE ET ADMINISTRATIF LES TERRITOIRES RURAUX

*Faire connaître les actions et les interventions financières ou techniques du Département et de ses filiales dans les territoires ruraux.*

### Contexte et objectifs

Pour partager et mettre en œuvre le Programme Départemental de l'Habitat et rendre lisible son action, le Département de la Moselle, en lien avec ses filiales, déployera différentes aides, moyens directs ou indirects afin de favoriser son caractère opérationnel et de renforcer les partenariats utiles, principalement dans les territoires ruraux, souvent moins bien dotés en ingénierie.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Appuyer directement la ruralité via les services départementaux (Directions de l'Aménagement et de l'Habitat), pour stimuler et renforcer les compétences des territoires ruraux et leur capacité d'ingénierie : capter les demandes émanant de ces territoires, les orienter et réorienter, mettre en relation leurs besoins avec les réponses proposées par les services du département et par les filiales départementales dans un souci constant de dialogue et d'écoute ;
- Appuyer les communes et EPCI à travers les compétences et l'ingénierie des filiales départementales grâce à une offre de service adaptée, en réponse aux besoins s'exprimant directement auprès de ces acteurs (MATEC, CAUE...) ;
- Renforcer les compétences et moyens de certaines filiales pour aider au déploiement de leur présence auprès des territoires ruraux ;
- Cofinancer des études ciblées à l'échelle des communes ou EPCI pouvant directement contribuer à asseoir les politiques publiques dans le champ de l'habitat ou dans des domaines connexes (ex : diagnostic territorial habitat fouillé, élaboration d'un projet de territoire incluant un volet habitat, étude de qualification de la vacance, étude de stratégie foncière, cartographie de potentiels fonciers...).

### Partenariats

Département de la Moselle (direction de l'Insertion et de l'Habitat) comme porteur de l'action, en lien avec la Direction de l'Aménagement du territoire du Département et les filiales départementales.

### Références

**Un système d'assistance technique auprès des collectivités clair et lisible, dans le département de la Drôme :**

Aménagement urbain, aménagement foncier rural, entretien du réseau de voirie communale, réalisation d'équipements publics, prise en compte de la performance énergétique, de multiples acteurs ; CAUE - ADIL - EPORA - DAH - Chambre d'agriculture -Territoire d'énergie Drôme et différents services du Département, contribuent à mettre en œuvre des aménagements durables sur l'ensemble du territoire Drômois.

Pour chaque type de besoins, les opérations susceptibles d'être accompagnées sont listées, ainsi que le niveau d'intervention proposé.

<https://collectivites.ladrome.fr/assistance-technique-la-drome/amenagement-equipement-habitat/?page=1>

### **Un soutien financier aux études « habitat » des EPCI et collectivités en Dordogne**

Le Département accompagne les communes et les EPCI pour la conduite d'études « habitat ». Il peut s'agir d'études de planification, d'études prospectives ou d'études pré-opérationnelles.

[https://habitat.dordogne.fr/fileadmin/Rubriques/Rubrique%20Le%20Coin%20Pro/FICHE\\_ETUDE.pdf](https://habitat.dordogne.fr/fileadmin/Rubriques/Rubrique%20Le%20Coin%20Pro/FICHE_ETUDE.pdf)

### **Un dispositif de soutien du département de Meurthe-et-Moselle aux projets des collectivités locales et des associations**

Le Département de Meurthe-et-Moselle renouvelle son engagement aux côtés des communes, intercommunalités et associations pour la période 2023-2028 à travers un nouveau dispositif : appui aux Territoires 54 (AT54) autour de la solidarité, de la cohésion territoriale et de la transition écologique. Ce dispositif vient en appui des territoires sur ces enjeux transversaux par un soutien en fonctionnement maintenu et un renforcement de l'intervention en investissement, auxquels s'ajoute une ingénierie de projets. On retiendra notamment le soutien aux territoires les plus fragiles, l'appui aux projets territoriaux par un fonds dédié, aux bourgs-centres et centralités urbaines, une aide « après mines » pour les secteurs concernés par cette spécificité, un appui à l'animation territoriale et un financement en ingénierie étendu et renforcé.

Ce cadre contractuel et les objectifs poursuivis pourraient, là aussi, constituer un modèle de référence en matière d'habitat et autres sujets connexes.

<https://www.meurthe-et-moselle.fr/sites/default/files/at54/Plaquette%20AT54%20nov%202023.pdf>

### **Des contrats de territoire en Mayenne**

Les nouvelles générations de contrats de territoire 2023-2028, s'inscrivant dans le projet Ambition Mayenne 2030, sont l'outil de contractualisation du Conseil départemental avec les 9 EPCI mayennaises et toutes les communes du département afin de participer au financement de leurs projets prioritaires.

Le Département de la Mayenne y consacre un budget de 20 millions d'Euros pour les EPCI, et de 12 millions pour les communes (300 000 habitants en Mayenne, contre 1 million en Moselle).

Le département a fortement orienté le contenu de ces contrats vers la décarbonation, puisque l'ensemble des projets des EPCI doivent être consacrés à l'enjeu climatique, et que les dotations communales seront bonifiées en cas de dossier bas carbone.

[Contrats de territoire dotation EPCI | lamayenne.fr](#)

## ACTION 18 : ACCOMPAGNER L'ADAPTATION DES TERRITOIRES RURAUX AUX ENJEUX SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCONOMIQUES

*Aider les territoires ruraux et les accompagner dans la prise en compte des enjeux liés au développement durable. Ces enjeux revêtent à la fois une dimension sociale, environnementale et économique.*

### Contexte et objectifs

L'appui du Département de la Moselle, en lien avec ses filiales, se traduira par des moyens directs ou indirects afin de favoriser une intervention publique efficace, en relation avec les enjeux de transition écologique, dans une prise en compte globale des trois piliers du développement durable.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Mettre en place un groupement ou une structure ad hoc permettant la mutualisation de compétences pour constituer un « pôle d'appui aux territoires ruraux », piloté par le Département via ses filiales. Ce pôle dédié aurait vocation à faire l'interface entre les territoires ruraux et les partenaires/structures techniques existants afin de faciliter la mise à disposition de réponses adaptées tout en captant les besoins au plus proche du terrain. Le Département pourrait venir en appui pour aider à la structuration juridique de ce groupement et favoriser son émergence ;
- Accompagner la réhabilitation du bâti ancien et/ou vacant dans les centres-bourgs ou communes rurales, dans un souci de prise en compte des enjeux énergétiques : aides directes du CD57 et/ou en complément des aides de l'État déjà allouées dans le cadre de dispositifs contractuels existants. Cette intervention s'inscrira dans le prolongement du dispositif d'expérimentation de résorption de la vacance sur les territoires-test ;
- Accompagner la transition écologique grâce à un soutien aux projets innovants (maisons passives, emploi de techniques et matériaux novateurs et écologiques, nouvelles sources d'alimentation en énergie, recours à des artisans locaux pour favoriser les circuits courts...) ;
- Organiser chaque année, à l'initiative du Département, une « tournée des projets » les plus attractifs et les plus novateurs pouvant donner lieu à l'attribution d'une récompense au projet lauréat, sur la base de critères de sélection sociaux, écologiques et économiques.

### Partenariats

Département de la Moselle comme porteur de l'action, mobilisation transversale des filiales.

### Références

**Le Département du Nord a lancé l'appel à projets « Pour un habitat rural adapté et de qualité »** pour accompagner des projets de rénovation de bâtiments en logements. L'objectif est de soutenir l'habitat en milieu rural, redynamiser les centres bourgs et aider le développement de l'activité des entreprises locales du BTP. Il s'agit de soutenir les propriétaires particuliers en les accompagnant dans leur projet de transformation d'anciens bâtiments inoccupés en logements (ce peut être une grange, d'anciens ateliers ou bâtiments agricoles, etc). Avec ce dispositif proposé en 2020, le Département s'est engagé à soutenir les projets intégrant des critères de solidarité avec la construction de logements à loyers

modérés, écologiques avec de nouvelles références environnementales et inclusifs avec le financement d'équipements dédiés aux personnes en perte d'autonomie. Ce dispositif de financement s'adresse aux porteurs de projets situés dans des communes peu denses et très peu denses.

<https://www.uriopss-hdf.fr/actualites/appels-projet-departement-du-nord-pour-habitat-rural-adapte-et-de-qualite>

### **Un hameau de huit habitations réversibles en cœur de bourg à Saint-André-des-Eaux**

Saint-André-des-Eaux est une petite commune de 387 habitants située dans les Côtes-d'Armor.

La mairie possède une parcelle constructible de 4 670 m<sup>2</sup> en zone urbaine (terrain classé en UCA, intérêt paysager), dans laquelle elle souhaite pouvoir accueillir huit familles. La municipalité s'est orientée vers un projet de « hameau léger » et s'est mise en relation avec un collectif composé de jeunes foyers cherchant une commune où s'installer de manière pérenne en habitat réversible. Le collectif est alors composé de cinq foyers, avec l'objectif d'être huit à terme. Le projet intègre également la construction d'un bâtiment commun pour l'ensemble des foyers avec une buanderie, chambre d'amis, salle de réunion, cuisine, salle de bain et salle à manger. La mairie a corrélé l'acceptation du projet à une reprise du dernier commerce de la commune, un café-épicerie. Les murs et la licence IV sont possédés par la commune tandis que le fonds de commerce appartient à la gérante. La commune prévoit plus de 250 000 € de travaux : remise aux normes, rénovation et extension, couverts à 70% par des subventions.

Un bail emphytéotique de 80 ans a été passé entre le collectif et la commune, afin de dissocier la propriété foncière de la propriété de l'habitation. Le bail emphytéotique a permis à des élus qui n'étaient pas favorables d'accepter le projet car la commune reste propriétaire.

<https://www.bruded.fr/projet/saint-andre-des-eaux-22-un-projet-dhabitat-demontable-pour-developper-le-dernier-commerce/>

### **Un parcours rénovation proposée par le département de la Nièvre**

Le Département de la Nièvre s'investit depuis de nombreuses années en faveur de l'amélioration du logement. Tous les domaines sont concernés : rénovation énergétique, adaptation du logement pour le maintien à domicile, grosses réparations, extension...

Le Département met en place des programmes d'aides qui viennent s'articuler avec d'autres aides existantes. L'accès à ces dispositifs passe par des partenaires qui conseillent et accompagnent les particuliers dans leur projet. En fonction de la situation du ménage et de son projet, différents interlocuteurs vont se succéder, mais leur travail est complémentaire et coordonné.

Ainsi, chaque Nivernais est assuré d'obtenir une information complète, de bénéficier de conseils personnalisés de techniciens, d'être renseigné sur les aides financières et lorsque c'est possible d'être accompagné dans son projet jusqu'au démarrage des travaux.

<https://nievre.fr/au-quotidien/logement/parcours-de-renovation/>



## ACTION 19 : DÉVELOPPER LA MONTÉE EN COMPÉTENCE DES FORCES DE TERRAIN

### Contexte et objectifs

Au-delà de la formalisation du Programme Départemental de l'Habitat, le Département de la Moselle doit pouvoir poursuivre et faire vivre ce travail engagé, notamment auprès des territoires les moins bien dotés en ingénierie, tels que les territoires ruraux. L'animation de moments d'échanges, qui permettent de partager les bonnes pratiques et les questionnements contribue par exemple à former les élus et techniciens des petites communes, sur les grandes problématiques du logement.

### Mise en œuvre opérationnelle

- Mettre en place des actions de formation et de pédagogie à destination des élus locaux. Ex : matinée de sensibilisation sur la réhabilitation d'un bâti ancien (CAUE) ou session de formation concernant les enjeux thermiques et techniques/matériaux à privilégier dans une approche sobre et efficiente ;
- Mettre en place un réseau technique territorial, espace de discussion et d'échanges de bonnes pratiques entre techniciens des collectivités territoriales et acteurs du logement en Moselle ;
- Organiser des ateliers participatifs à destination des habitants pour aider à la sensibilisation et aux bonnes pratiques concernant les enjeux en matière de requalification du bâti et plus globalement, en termes de développement durable en lien avec la problématique logement ;
- Construire collectivement un discours autour du logement social, encore perçu trop négativement, notamment en milieu rural pour aider à la diversification des statuts d'occupation et au déploiement du parc locatif, en lien avec Moselis ; sensibiliser les élus aux besoins des ménages et aux réponses à développer pour accompagner les parcours résidentiels ; en amont des opérations de logement social, venir en appui sur le plan de la faisabilité technique et économique, pour conforter les opportunités et les aider à émerger en prenant en compte les marchés existants ;
- Favoriser la visite d'expériences probantes en matière d'habitat, à destination des élus et de leurs collaborateurs, pouvant servir de références communes pour susciter l'émergence de projets porteurs. Ex : reconversion d'un bâti ancien à des fins d'habitat ou transformation d'usage (ancienne grange, bâtiment agricole...) ;
- Travailler sur la communication et la promotion du PDH : faire connaître les actions du programme et les interventions financières et techniques du Département.

### Partenariats

Département de la Moselle comme porteur de l'action, mobilisation transversale des filiales.

### Références

**Le Réseau Technique Territorial (RTT) mis en place par la DDT57 et le CD57 durant le précédent PDH (2012-2017)**

Ce réseau, lancé en 2013, visait à réunir les chargés de mission habitat et les techniciens des EPCI mosellans et des SCoT dans le but de développer une culture partagée en matière de logement sur les problématiques rencontrées par les territoires (ex : vacance des logements, habitat dégradé, constructions neuves...). Les membres du réseau habitat en Moselle étaient le groupe de travail constitué pour l'ODH 57, les EPCI avec ou sans PLH, plus particulièrement les techniciens ou les DGS, les SCoT et les agences d'urbanisme.

Les objectifs de ce réseau étaient l'observation et la connaissance des enjeux et politiques de l'habitat à travers différents supports : ODH, observatoires locaux, leurs complémentarités, avec la possibilité pour les territoires non dotés d'observatoires de bénéficier d'un éclairage et de faire remonter leurs interrogations. Les sujets d'actualité, les évolutions réglementaires et les partages d'expériences des communes étaient également abordés.

#### **Le Bruded : Réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités, en Bretagne**

Au-delà du recensement d'opérations inspirantes en matière d'aménagement et d'urbanisme, le Bruded organise des séminaires d'échanges, afin de délivrer conseils et outils à ses membres. Un des derniers thèmes abordés est : « Comment garder le cap d'un projet politique dans un contexte de crises successives et de tensions locales ? ». Ils ont échangé sur les possibilités d'actions et de dialogue qui s'offrent aux élus locaux pour porter leurs politiques, projets, dans un contexte global préoccupant (contexte social et environnemental) et face à des positions de plus en plus radicales.

<https://www.bruded.fr/document-technique/garder-cap-projet-politique-dans-contexte-crises-synthese-seminaire-administrateurs/>

#### **Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Moselle : des formations sur les grands enjeux des projets urbains et de l'habitat en milieu rural**

Le CAUE 57 anime des formations dans les territoires, afin de permettre aux élus et techniciens des communes d'acquérir des compétences accrues dans tous les domaines de la construction et du projet urbain. Des moments réguliers d'échanges sont organisés en s'appuyant sur les bons retours d'expérience des communes et sur les expertises internes de l'équipe.

<https://caue57.com/formation.php>





Retrouvez toutes les publications de l'agence : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)



@agenceaguram

Directeur de la publication : Régis Brousse

Étude réalisée par : Emmanuelle Bianchini, Marie-Charlotte Devin, Damien Levé, Mickael Vollot

Réalisation graphique : Atelier graphique AGURAM

Source : Insee, Dreal, DDT57, Cerema, Meilleursagents, Anil, IQSS, Statec, SNE,  
Sit@del 2

Date de parution : Janvier 2025

**AGURAM**  
**AGENCE D'URBANISME**  
**D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE**  
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org)