



■ PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes
du Pays Orne Moselle (déc.2012- déc.2018)



Rue Victor Hugo, Montois-la-Montagne



Rue Massenet, Rombas



Grand Rue, Rosselange



Bronvaux, Côteaux de la Moselle



BILAN à mi-parcours
> Période 2012-2015

Novembre 2016

Préambule /

Adopté le 15 octobre 2012, le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle est structuré autour de quatre orientations stratégiques :

- développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs ;
- requalifier le parc existant, notamment dans les secteurs en déclin démographique ;
- prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques ;
- assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions.

En quelques années, la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle (CCPOM) s'est engagée dans un programme de travail ambitieux en matière de requalification du parc existant, qu'il s'agisse d'actions concernant la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne, de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques ou encore d'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou handicapées. Elle a également poursuivi l'opération de ravalement de façades initiée depuis quelques années, en resserrant les critères d'éligibilité sur des périmètres bien définis à connotation patrimoniale. Ces interventions corrélées constituent ainsi l'un des axes majeurs sur lesquels la collectivité a souhaité s'investir, autour d'une volonté commune et solidaire de soutien aux secteurs en déprise démographique.

Ces actions ont débouché plus récemment sur une étude de repérage et de qualification des logements vacants devant permettre de cibler, dans un dispositif à venir, une action spécifique sur cette problématique.

Elle a également conforté le développement de son parc nouveau, avec un niveau de production relativement soutenu mais conforme aux objectifs globaux initiaux. Parmi les effets positifs enregistrés ces dernières années sur le territoire, on note également le retour de la croissance démographique : après une baisse continue entre 1975 et 1999, le territoire enregistre une hausse régulière de population, légèrement plus soutenue depuis 2007. En 2013, la population atteint 53 612 habitants : l'objectif démographique fixé au PLH, de 54 000 habitants d'ici à 2020 semble donc en bonne passe d'être atteint.

L'action de la CCPOM s'est également concentrée sur le soutien aux opérations en faveur du logement social dit « ordinaire ». On soulignera le regain global de production de logements sociaux y compris en logements très sociaux.

La prise en compte des besoins des jeunes en matière de logement constitue aussi l'un des chantiers retenus par la CC POM comme l'une des priorités.

Si ces actions ancrent résolument la volonté d'agir de la collectivité dans le champ du logement, des marges de progrès existent cependant, notamment en matière de stratégie foncière.

Ce bilan triennal est réalisé dans le cadre d'une obligation légale d'évaluation, à mi-parcours de la durée d'application du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Ce document a vocation à servir de support aux échanges et débats pour réorienter, si nécessaire, certains choix, en conforter d'autres et inscrire la dynamique insufflée dans des perspectives de déploiement de l'action publique.

Sommaire /

RAPPEL DE L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE RETENU	p 11
Orientation 1 : Développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs	p 15
. Action 1 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme	p 15
. Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière	p 19
. Action 3 : Accompagner la production de 34% de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle	p 23
. Action 4 : Organiser la diversité de l'offre nouvelle	p 37
. Action 5 : Encourager le développement de l'habitat durable	p 41
Orientation 2 : Requalifier le parc existant, notamment dans les secteurs en déclin démographique	p 45
. Action 6 : Agir sur le parc inadapté	p 45
. Action 7 : Favoriser le renouvellement urbain	p 53
. Action 8 : Accompagner le parc existant dans un processus d'amélioration thermique	p 45

Orientation 3 :	Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques	p 61
. Action 9 :	Favoriser la programmation de logements PLAI dans les opérations de logements sociaux	p 61
. Action 10 :	Soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées	p 63
. Action 11 :	Agir pour l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	p 65
. Action 12 :	Répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	p 69
. Action 13 :	Développer une structure spécifique à caractère social en fonction des besoins identifiés	p 71
. Action 14 :	Faciliter l'accès des jeunes au logement autonome	p 73
Orientation 4 :	Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions	p 77
. Action 15 :	Accompagner les communes vers des démarches de projet urbain	p 77
. Action 16 :	Mettre en place des outils d'évaluation et d'observation efficaces et réactifs	p 79
. Action 17 :	Mettre en place un pilotage opérationnel du PLH	p 83
. Action 18 :	Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions	p 85
Conclusion		p 87
Glossaire		p 91

Rappel de l'objectif démographique retenu /

Lors de l'élaboration du PLH, les élus de la CCPOM ont souhaité retenir, parmi les différents scénarios de prospective démographique envisagés, un scénario intermédiaire de maintien de l'attractivité du territoire, situé entre un « optimisme réaliste » et un « fort développement ».

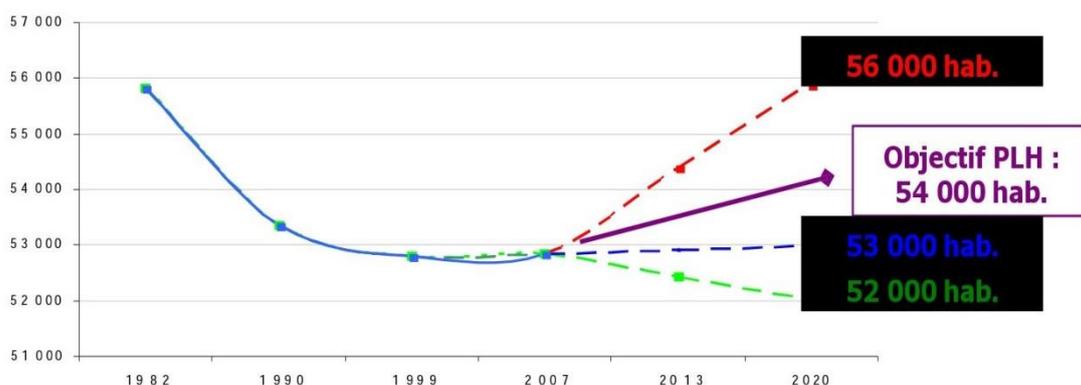
Ce scénario intermédiaire repose sur deux hypothèses :

- un rythme de croissance démographique en augmentation, grâce à l'amélioration du solde migratoire (qui reste néanmoins négatif) ;
- une baisse continue de la taille des ménages avec le maintien de la vocation familiale du territoire.

Le projet habitat de la CCPOM vise ainsi au maintien de l'attractivité du territoire sur le long terme, en tablant sur un objectif démographique de 54 000 en 2020.

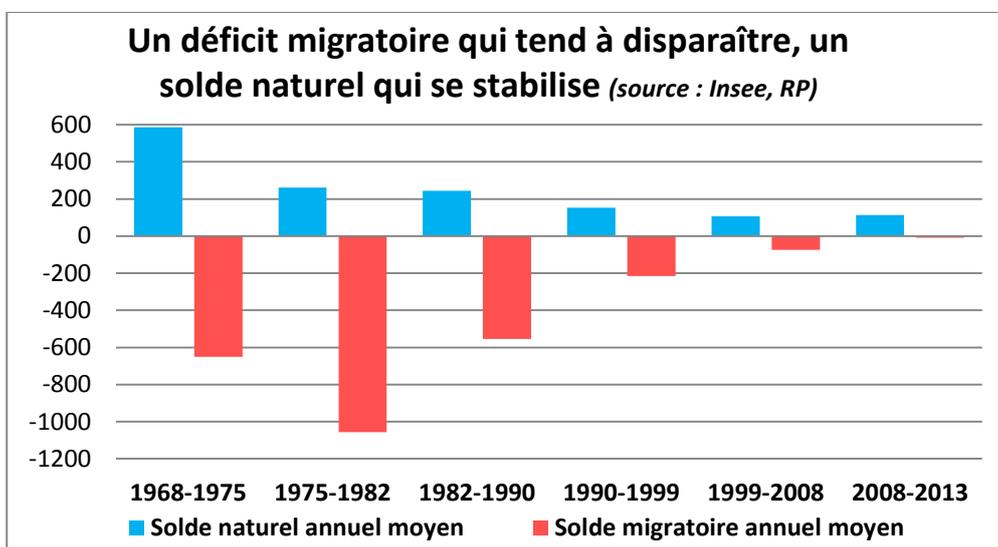
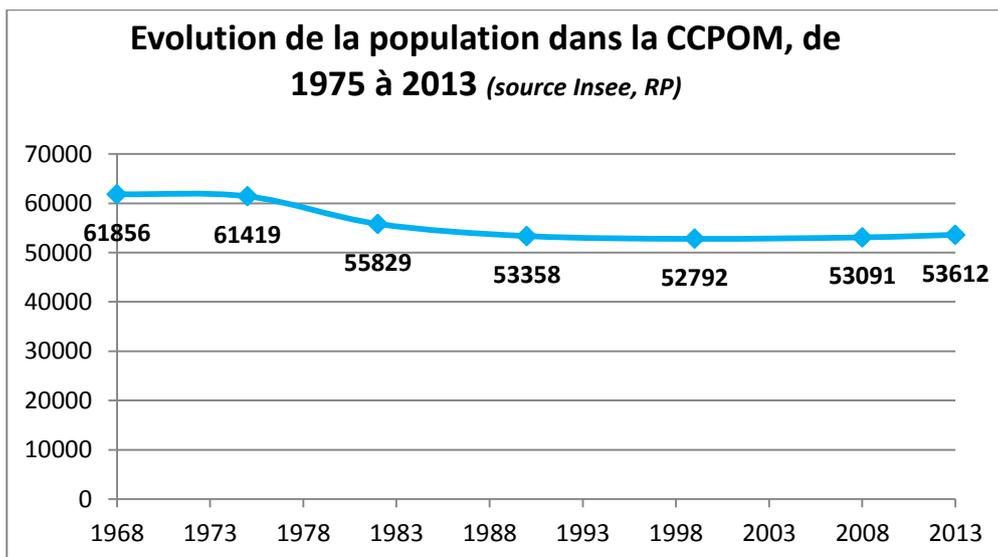
En 2007, la population était de 52 854 habitants et commençait à se stabiliser après une baisse continue entre 1975 et 1999. Depuis cette date, le territoire enregistre une hausse régulière de la population, avec une croissance plus soutenue depuis 2007. En 2013, la population atteint 53 612 habitants. Si le rythme de croissance se maintient, l'objectif fixé pour 2020 pourrait être atteint.

Scénarios démographiques de la CCPOM à l'horizon 2020

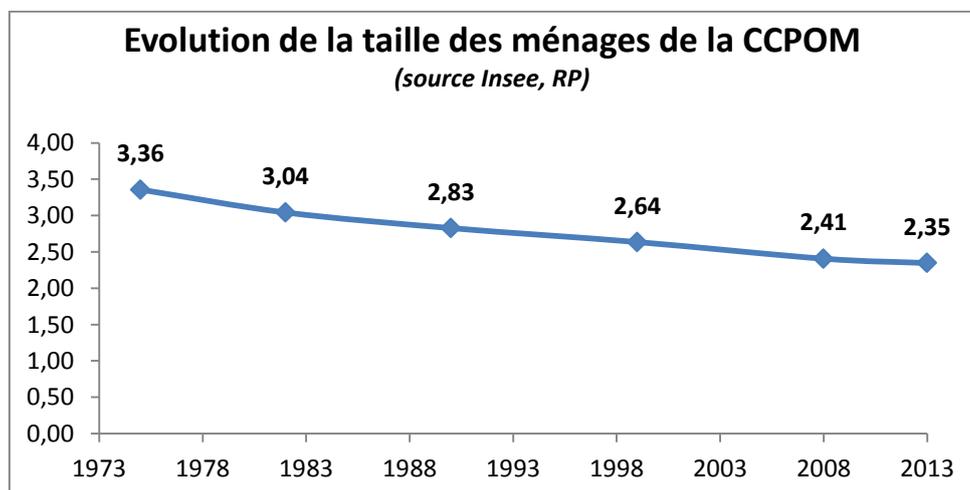


Source : INSEE-RGP 2007 Omphale

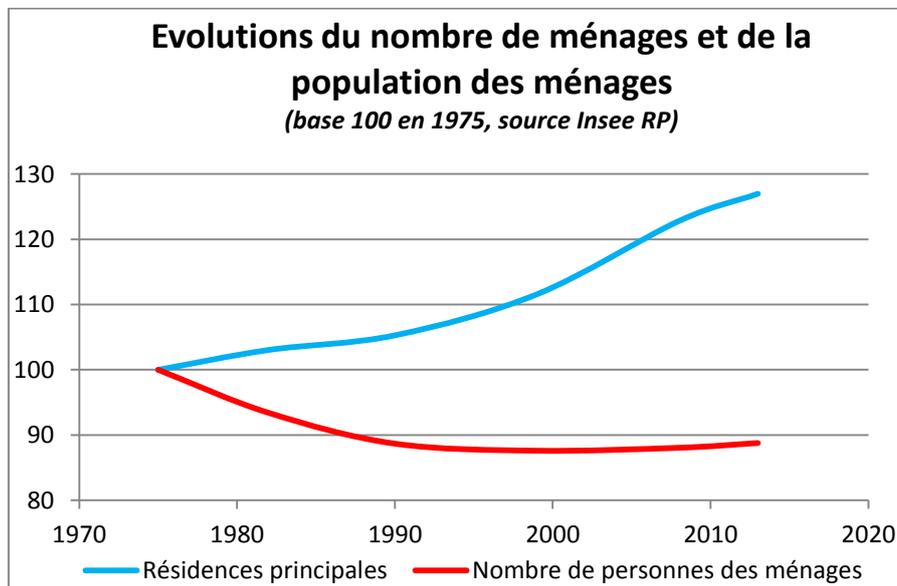
Source : Sémaphores – PLH CCPOM



Cette tendance est liée aux récentes évolutions enregistrées localement : on note, en effet, un net recul du solde migratoire (différence entre les départs et les arrivées enregistrés sur le territoire), quasiment nul en fin de période. Parallèlement à ce phénomène, on constate une stabilisation - voire une très légère hausse - du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) depuis la fin des années 2000. Ces deux facteurs conjugués se traduisent par une reprise de la croissance démographique.



En raison du phénomène de desserrement des ménages, le nombre moyen de personnes par ménage recule : il est de 2,35 en 2013 contre 2,41 en 2008 et 2,64 en 1998. Ce constat rejoint les hypothèses formulées lors de l'élaboration du PLH : il participe de l'ambition affichée en termes de production qualitative de logements et de la volonté de maintien de la vocation familiale du territoire.



1 Développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs

Action n°1 /

Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

Pour garantir la compatibilité entre les différents documents de planification et le respect des objectifs de production de logements inscrits au PLH, la CCPOM devra assister et conseiller ses communes membres pour veiller à la bonne traduction de ces objectifs dans les PLU.

Elle devra également être le garant de la compatibilité du PLH avec le SCOT, dont l'élaboration était en cours au moment de l'approbation du présent PLH.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour cette action, prenant appui sur :

- la création de groupes de travail sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux ;
- la participation de la CCPOM aux phases d'élaboration-révision de ces documents d'urbanisme ;
- l'incitation auprès des communes à mobiliser les outils disponibles pour répondre aux objectifs en logements du PLH ;
- la vérification de la compatibilité du PLH avec le SCOT et, si besoin, le lancement de la révision du PLH.

Cette action s'appuie sur le respect des objectifs quantitatifs du PLH qui prévoit 235 logements nouveaux par an, dont 210 logements neufs et 25 logements vacants remis sur le marché. Cet objectif global intègre, par ailleurs, la production de 70 logements sociaux par an (dont 21 PLAI).

Durant la période 2012-2015, la CCPOM s'est investie sur deux champs spécifiques :

1- Participer aux phases d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme des communes

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la CCPOM est associée, en tant que Partenaire Public Associé (PPA), à la démarche de révision des documents d'urbanisme de plusieurs de ses communes membres :

- Amnéville (et Malancourt) - transformation du POS en PLU
- Bronvaux - transformation de leur POS en carte communale
- Clouange - transformation du POS en PLU
- Moyeuve-Grande - révision simplifiée du PLU
- Rombas - transformation du POS en PLU
- Rosselange - transformation du POS en PLU

Dans le cadre de ces procédures, elle assure ainsi la bonne articulation des documents d'urbanisme entre eux, dans le respect de leur « verticalité » et veille à la déclinaison des objectifs du PLH.

2- Assurer la compatibilité du PLH avec le SCOTAM

Dans le cadre des travaux de l'atelier « Produire 30 000 logements à l'horizon 2032 » du SCoTAM, mêlant les élus des Commissions « Développement résidentiel » et « Maîtrise de l'urbanisation », un travail spécifique a été mené à bien pour vérifier la compatibilité du PLH de la CCPOM avec les orientations du SCoTAM. Le PLH de la CCPOM a ainsi été mis à plat, pour servir d'exemple et de support pédagogique, à l'occasion de l'atelier du 20 octobre 2015. Le travail d'animation, porté en tandem par un élu de la CCPOM et un référent de l'AGURAM, a ainsi permis une analyse comparative des objectifs quantitatifs et qualitatifs inhérents aux deux démarches. Voici quelques extraits des documents-soutiens utilisés à l'occasion de cet atelier de travail, pour ce qui relève des objectifs globaux de production de logements.

Atelier du SCoTAM du 20 octobre 2015 – Extraits des supports de travail

Haut Chemin, Metz Métropole, Pays Boulageois, Pays Orne-Moselle, Pays de Pange, Rives de Moselle, Sud Messin, Val de Moselle

Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine

Atelier 3 : Produire 30 000 logements à l'horizon 2032

Commissions Développement résidentiel et Maîtrise de l'urbanisation

20 octobre 2015

Compatibilité des objectifs quantitatifs

*Plus le chiffre s'approche de 0, plus la compatibilité est forte

Commune/Position dans l'Armature	DOO		RPT4		PLH CCPOM objectifs PLH 2012 - 2017		simulation temporalité SCOT 3X6 = 18-ans	Exercice d'évaluation de la compatibilité SCoT PLH (objectif SCoT indicatif net - objectif PLH 18 ans)*
	fourchette	net	fourchette	net	global annuel	temporalité		
Rombas	800 900	853	800 900	900	16	288	-565	110
Amnéville		891	800 900	900	80	1440	549	
Moyeuve-Grande	1750 2000	720	700 800	20	360		-360	
Sainte-Marie-aux-Ch.		262	250 300	30	540		278	
Clouange		367	350 400	7	126		-241	
Marange-Silvange	850 1000	400	400 450	41	738		338	
Montois-la-Montagne		141	100 150	14	252		111	
Bronvaux		24	20 30	3	54		30	
Moyeuve-Petite		24	20 30	1	18		-6	
Pierrevillers		62	50 70	6	108		46	
Roncourt	360 500	29	20 30	11	198		169	
Rosselange		170	150 200	4	72		-98	
Vitry-sur-Orne		104	100 150	2	36		-68	73

AGURAM logo

Compatibilité des objectifs quantitatifs

*Plus le chiffre s'approche de 0, plus la compatibilité est forte

Commune/Position dans l'Armature	Exercice d'évaluation de la cohérence SCoT PLH (objectif SCoT indicatif net - objectif PLH 18 ans)*
Rombas	-565
Amnéville	+549
Moyeuve-Grande	-360
Sainte-Marie-aux-Ch.	+278
Clouange	-241
Marange-Silvange	+338
Montois-la-Montagne	+111
Bronvaux	+30
Moyeuve-Petite	-6
Pierrevillers	+46
Roncourt	+169
Rosselange	-98
Vitry-sur-Orne	-68

Clé de lecture pour Rombas : Le PLH affiche un objectif théorique de production de logements inférieur de 565 unités, comparé au SCoT

AGURAM logo

Quelques constats concernant le respect de l'armature urbaine :

Des objectifs en décalage (supérieur ou inférieur) pour l'ensemble des polarités et des communes rurales et périurbaines

Des objectifs en fort décalage pour le pôle urbain d'équilibre (Rombas) :

- > Capacité à tendre vers les objectifs SCoT ?
- > Une nécessité d'un rééquilibrage entre les polarités pour tenir compte des contextes communaux
- > Comment tenir compte du projet des Portes de l'Orne ?

L'exercice de répartition doit donc tenir compte du contexte local pour intégrer les capacités foncières des communes et leur dynamique/attractivité résidentielles

En conclusion :

Des objectifs globaux PLH > objectifs EPCI SCoT

- > Environ 180 logements soit environ 4% de plus :
- > un delta acceptable en terme de compatibilité
- > Une régulation sur le prochain PLH ?

Source : AGURAM

Objectif global de production de logements : une compatibilité assurée entre le SCoTAM et le PLH

Les éléments conclusifs issus de ces travaux ont permis de démontrer la compatibilité effective des objectifs retenus dans les deux documents et leur réelle cohérence : une analyse fine prenant appui sur la répartition des objectifs globaux de production de logements selon les strates de l'armature urbaine dans le SCoTAM et à la commune dans le PLH, a mis en évidence ce constat, en l'étayant. Si l'on raisonne sur une période d'application de 18 ans correspondant à la durée effective de mise en œuvre du SCoTAM, on enregistre ainsi un « delta potentiel » de 180 logements en plus correspondant à la différence entre le volume global de 4050 logements inscrits au SCoTAM et l'objectif de 4230 logements (objectif de 1410 logements affichés dans le PLH pour une période de 6 ans, ramené à 18 ans). Cette différence, très faible, correspond à 4% d'écart. Ce delta a été considéré comme acceptable en terme de compatibilité et pourra, le cas échéant et au vu des premiers bilans à 3 ans réalisés, faire l'objet d'une régulation sur le prochain PLH.

D'un point de vue de la répartition territoriale cette fois et du respect de l'armature urbaine, l'approche comparative entre les deux documents permet de mettre en évidence le respect global par types de strates des grands équilibres affichés dans les orientations du SCoTAM, même si des décalages existent pour l'ensemble des polarités au sein de chaque strate.

On note un décalage important sur la commune de Rombas : les objectifs indicatifs du SCoTAM pour cette commune classée « pôle urbain d'équilibre » sont de l'ordre de 850 logements pour 18 ans contre 290 affichés dans le PLH (ramenés à une période 18 ans).

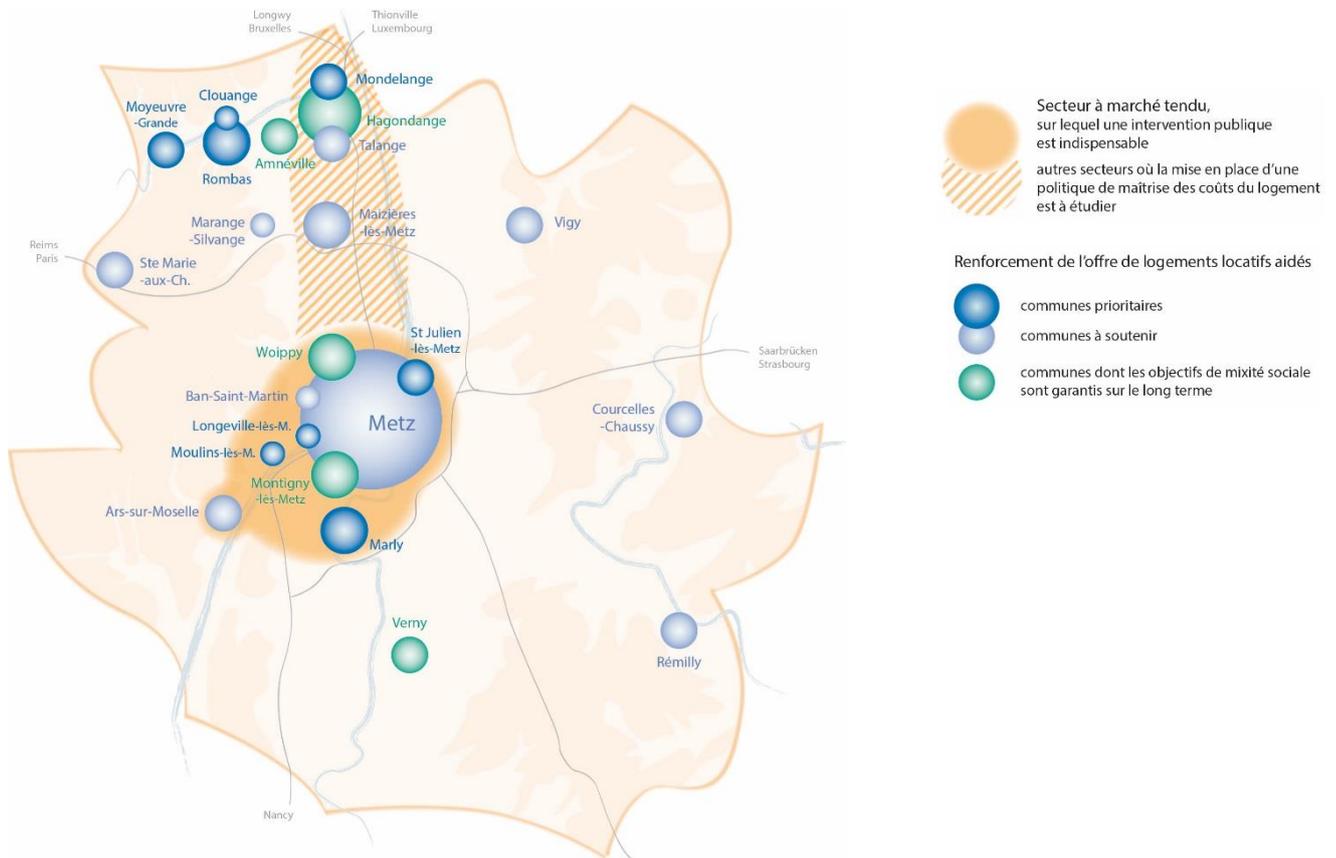
Un rééquilibrage sera effectué dans le cadre de la mise en œuvre du projet de requalification des friches industrielles des Portes de l'Orne.

Une compatibilité avérée en matière de production de logements sociaux

Sur les autres volets et notamment, pour ce qui relève de la compatibilité en matière de production de logements sociaux, les conclusions sont les mêmes, sans aucune réserve. La construction du SCoTAM avait pleinement intégré les objectifs incombant aux communes SRU déficitaires (Rombas, Moyeuvre-Grande et Clouange). Les communes de Marange-Silvange et Sainte-Marie-aux-Chênes, récemment sorties du dispositif SRU conservent, malgré tout, un objectif « de soutien » à la production sociale.

Le reste de la production en logements sociaux, à décliner sur les strates inférieures de l'armature urbaine, relève d'une volonté purement locale et se répartit via le PLH.

Déclinaison spatialisée des principaux objectifs en matière de production de logements sociaux dans le SCOTAM



Communes prioritaires : Rombas, Moyeuivre-Grande et Clouange

Communes à soutenir : Sainte-Marie-aux-Chênes et Marange-Silvange

Commune dont les objectifs de mixité sociale sont garantis sur le long terme: Amnéville

1 Développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs

Action n°2 / Mettre en place une stratégie foncière

Le foncier est le levier sur lequel l'intervention de la collectivité peut permettre de maîtriser son développement et les coûts de sortie des logements.

Dans le cadre d'une convention-cadre établie entre la CCPOM et l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, une étude de recensement des secteurs porteurs d'enjeux de développement a été menée à bien. Elle a permis de localiser précisément les sites où une intervention coordonnée serait opportune pour engager les projets identifiés dans différents domaines, dont l'habitat.

Dans une seconde étape, la CCPOM souhaite mettre en place une stratégie foncière qui permettra, entre autres, d'orienter la production de logements, en hiérarchisant les sites destinés à l'habitat et en privilégiant le renouvellement urbain.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour cette action, prenant appui sur :

- la poursuite de la définition déjà engagée d'une stratégie intercommunale favorisant l'anticipation foncière ;
- la réalisation d'une étude-diagnostic sur la consommation foncière dans le but de définir des objectifs de consommation et de densité résidentielle ;
- un accompagnement des démarches foncières des communes ;
- l'intégration d'un outil de veille foncière dans le dispositif d'observation.

Durant la période 2012-2015, la CCPOM s'est principalement investie sur les volets suivants :

1- Réalisation d'une étude-diagnostic sur la consommation foncière

Durant la période précédant l'élaboration de son second PLH, la Communauté de Communes a engagé une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) afin de conduire, sur le long terme, une politique foncière d'anticipation. Dans ce cadre, l'EPF Lorraine, en partenariat avec la CCPOM, a mené à bien une étude de définition des sites porteurs d'enjeux de développement à l'échelle intercommunale.

Cette étape constitue la pierre de scellement à la mise en place d'une politique foncière. Elle doit permettre à l'intercommunalité et à ses communes membres, d'atteindre leurs objectifs en matière d'aménagement, de développement économique et de développement durable par la mobilisation du foncier dédié à ces fonctions. Elle doit également faciliter la réalisation d'opérations d'habitat social.

Dans le cadre du présent PLH et conformément aux dispositions issues de la loi ALUR, la CCPOM a souhaité, par ailleurs, engager une étude diagnostic en interne, via son Pôle Développement territorial avec l'appui du service S.I.G., visant, à recenser la consommation foncière depuis 1960, année par année.

Ainsi, pour chacune des communes membres de l'intercommunalité, une cartographie a été réalisée retraçant l'évolution de la consommation foncière sur le territoire communal de 1960 à 2012. Durant cette période, la consommation foncière à l'échelle de l'EPCI est passée de 293,5 ha à 1585,7 ha soit 1292,2 ha consommés, représentant une hausse de 440%. Précisons, par ailleurs, qu'entre la fin des années 60 et le début des années 90, ce territoire a subi de plein fouet les crises successives liées au retrait des activités sidérurgiques et minières entraînant de profondes mutations économiques, une perte d'attractivité et un net recul démographique. La population du territoire passe ainsi de 59 954 habitants en 1962 à 53 358 habitants en 1990. En parallèle, on constate une augmentation régulière de la taille moyenne des parcelles passant de 259 m² en 1962 à 340 m² en 1990. Malgré la baisse du taux de croissance de la population jusque 2007, on enregistre un développement constant des surfaces urbanisées sur la période analysée.

La cartographie a ainsi permis de démontrer une hausse importante de la consommation foncière sur l'ensemble du territoire qui se traduit également, en parallèle, par un phénomène d'étalement urbain.

A l'appui des éléments cartographiques produits dans le cadre de la phase de diagnostic, des orientations stratégiques de consommation foncière seront à définir afin de permettre aux communes de continuer à répondre aux besoins de la population en matière de logements tout en limitant les zones d'extension urbaine. L'un des objectifs sera également de favoriser l'émergence de projets dans les zones à enjeux et de mobiliser les outils fonciers ad hoc.

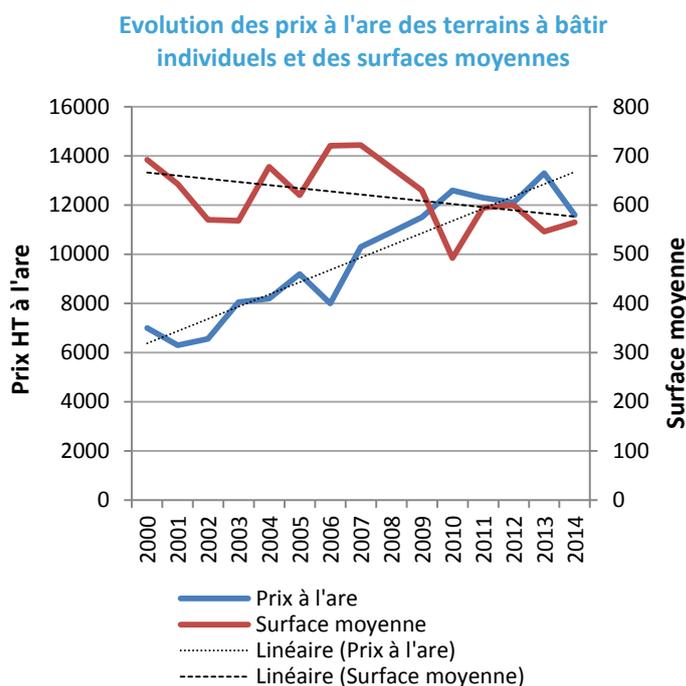
Ce travail permettra, dans une phase ultérieure restant à mettre en œuvre, de vérifier, dans les documents de planification en vigueur - SCoTAM, PLH et PLU - la bonne adéquation entre les intentions de développement des communes et leurs capacités foncières.

2- Intégration d'un volet « foncier » dans le dispositif d'observation

Dans le cadre du tableau de bord « logement » annuel réalisé par l'AGURAM (voir fiche-action n°16), un volet « foncier » a été intégré à la demande de la CCPOM. S'il n'a pas vocation à suivre la consommation du foncier dédié à la construction de projets immobiliers, il permet toutefois un suivi précis de l'évolution des prix des terrains à vocation d'habitat. Les éléments issus du tableau de bord de novembre 2015 mettent ainsi en évidence les constats suivants :

Pour les terrains destinés aux constructions individuelles :

- d'après Perval, en 2014, le prix moyen à l'are s'élèverait à 11 600 € l'are hors taxes. La surface moyenne des parcelles correspondrait à 565 m² ;
- hormis l'année 2013, on observe une tendance à la baisse des prix depuis 2010.
- Depuis 2003, les prix moyens à l'are et les surfaces évoluent de façon contraire : quand les prix diminuent, les parcelles grandissent et inversement, réduisant l'impact positif sur la solvabilité des ménages acquéreurs.



Pour les parcelles disponibles en lotissement (non réservées, non optionnées) :

- de multiples parcelles proposées en lotissement ces dernières années ;
- les prix sont hétérogènes : ils varient de 5 000 € l'are à Moyeuve-Grande pour le lotissement « les Jardins de Charny » à 18 000 € l'are pour le lotissement « Le Breuil » à Sainte-Marie-aux-Chênes (données - août 2015).

1 Développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs

Action n°3 / Accompagner la production de 34% de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle

Le premier PLH a amorcé une dynamique de construction et de diversification des logements livrés, en faveur des logements locatifs sociaux. Néanmoins, l'effort de construction a essentiellement été porté par les communes en déficit SRU.

D'une manière générale, lors de l'élaboration du présent PLH, on a constaté un manque de connaissance concernant les modalités de production de ce type d'offre et les publics auxquels ces logements sont destinés alors même qu'un grand nombre de ménages sont éligibles et donc potentiellement concernés.

Au moment de l'élaboration de ce document, on enregistre 4000 logements sociaux sur le territoire. Les objectifs de ce PLH visent à produire 34% de logements locatifs sociaux dans l'offre nouvelle, soit 70 logements PLUS/PLAI par an, avec une répartition sur l'ensemble du territoire communautaire.

Pour cette action, le PLH vise à :

- favoriser la diversité de l'offre de logements ;
- répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU en tenant compte du scénario de croissance démographique et d'augmentation des résidences principales ;
- favoriser la faisabilité des opérations de logements locatifs sociaux et leur adéquation avec les besoins.

Les objectifs en matière de production de logements sociaux versés au PLH découlent des objectifs de production globale. Ceux-ci sont directement corrélés au scénario démographique retenu par les élus.

Ils se déclinent comme suit :

Objectifs de production globale de logements

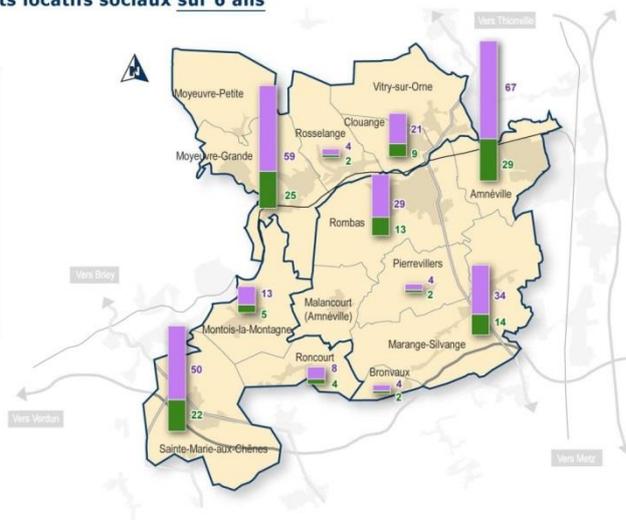
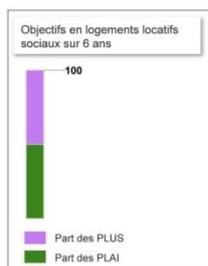
Secteurs	Communes	Objectifs annuels par secteur	Permis de construire délivrés dans les opérations identifiées au 31/05/2012	Coups partis 2012-2014	Coups partis 2015-2017	Potentiel foncier à court terme (en logts), soit 20 logts/ha	Moyenne annuelle de la construction neuve 2007-2009	Proposition d'objectifs annuels en construction neuve	Proposition d'objectifs annuels en mobilisation existant	Total des objectifs en logements
Coteaux	AMNEVILLE	156	485	120		740	23	80		80
	BRONVAUX					10	1	3		3
	MARANGE-SILVANGE		189	39	162	NC	63	40	1	41
	PIERREVILLERS				45	160	20	5	1	6
	ROMBAS		99			100	16	13	3	16
Plateau	MONTOIS-LA-MONTAGNE	45	53	41		140	11	13	1	14
	RONCOURT		60		20	-	1	10	1	11
	SAINTE-MARIE-AUX-CHENES		392	58		320	10	29	1	30
V de l'Orne	CLOUANGE	22				30	28	2	5	7
	MOYEUVE-GRANDE		160	36		500	15	15	5	20
	MOYEUVE-PETITE					0	7	0	1	1
	ROSSELANGE		30			0	11	0	4	4
	VITRY-SUR-ORNE					NC	37	0	2	2
	CCPOM	223	1 468	294	227	2000	244	210	25	235

Pour ce qui relève de la **production de logements sociaux**, le PLH prévoit une répartition comme suit :

Secteurs	Communes	Nbre de LLS 2011	Part des LLS dans les RP	Déficit de LLS (art. 55)	objectifs triennaux de rattrapage / an 2011-2013	Poids des logements locatifs sociaux (LLS) dans le flux	Objectif de LLS / an	Part de PLAI dans les LLS	Nbre de PLAI par an	Nbre de PLAI 6 ans
Côteaux	AMNEVILLE	1 589	39%			20%	16	30%	5	29
Côteaux	BRONVAUX	21	11%			20%	1	30%	0	1
Côteaux	MARANGE-SILVANGE	333	15%	89	4	20%	8	30%	2	15
Côteaux	PIERREVILLERS	0	0%			20%	1	30%	0	2
Côteaux	ROMBAS	816	19%	187	7	46%	7	30%	2	13
Plateau	MONTOIS-LA-MONTAGNE	47	5%			20%	3	30%	1	5
Plateau	RONCOURT	17	6%			20%	2	30%	1	4
Plateau	SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	115	8%	186	9	40%	12	30%	4	22
V de l'Orne	CLOUANGE	247	15%	105	5	71%	5	30%	2	9
V de l'Orne	MOYEUVE-GRANDE	380	11%	244	14	68%	14	30%	4	25
V de l'Orne	MOYEUVE-PETITE	2	1%			20%	0	30%	0	0
V de l'Orne	ROSSELANGE	191	17%			20%	1	30%	0	1
V de l'Orne	VITRY-SUR-ORNE	242	26%			20%	0	30%	0	1
	CCPOM	4 000	19%	811	41	34%	70	30%	21	126

Sur les 70 logements sociaux constituant l'objectif annuel, 21 logements sont fléchés en PLAI.

**Objectifs de logements locatifs sociaux sur 6 ans
PLH CCPOM**



Source : PLH CCPOM – Sémaphores

1- Favoriser et soutenir la diversité de l'offre de logements

Un bilan affichant un net décalage avec les objectifs de production globale de logements

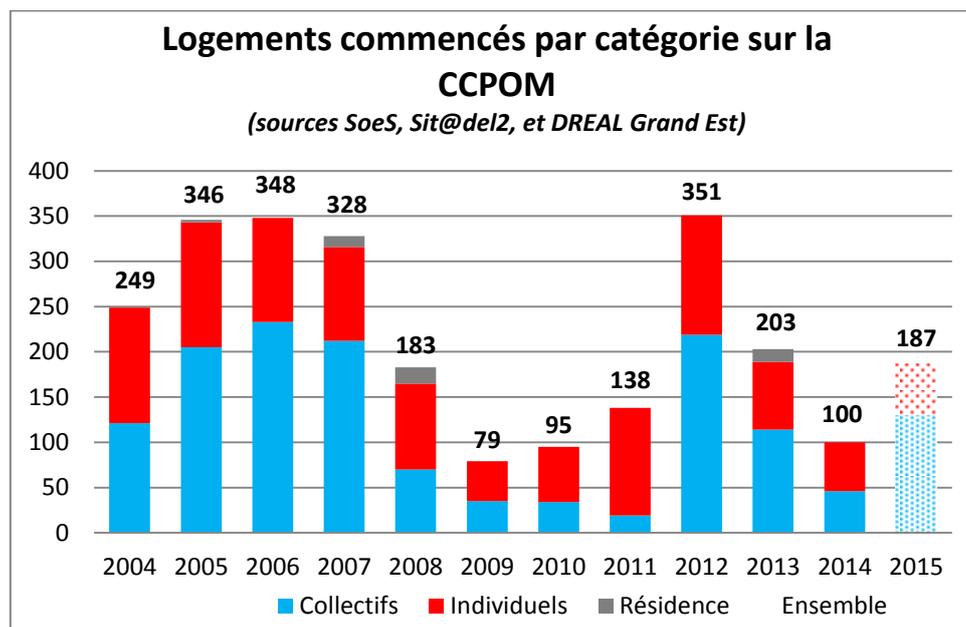
Pour la période 2012-2015, en matière de production globale de logements, on enregistre le bilan suivant :

Ensemble des logements commencés, période 2012-2015

Secteur géographique	Communes	2012	2013	2014	2015*	TOTAL cumulé Période 2012-2015	Objectif global PLH (4 ans) (construction neuve uniquement)
Côteaux	Amnéville	145	8	40	1	194	320
	Bronvaux	2	0	0	0	2	12
	Marange-Silvange	86	14	14	2	116	160
	Pierrevillers	1	2	2	32	37	20
	Rombas	20	111	2	5	138	52
Plateau	Montois-la-Montagne	19	16	6	99	140	52
	Roncourt	7	3	3	0	13	40
	Sainte-Marie-aux-Chênes	20	18	5	0	43	116
Vallée de l'Orne	Clouange		0	0	0	0	8
	Moyeuvre-Grande	13	28	28	8	77	60
	Moyeuvre-Petite	0	0	0	0	0	0
	Rosselange	0			39	39	0
	Vitry-sur-Orne	38	3	0	1	42	0
	CCPOM	351	203	100	187	841	840

* données provisoires non encore stabilisées à la date de rédaction du présent document.

Source : SoeS, fichier Sit@del2



Le bilan pour cette période affiche un équilibre entre les objectifs initiaux et la production effective : on enregistre 841 logements commencés sur 4 années de production, contre 840 logements inscrits au PLH en construction neuve. Les 4 communes d'Amnéville, Marange-Silvange, Montois-la-Montagne et Rombas tirent très fortement la production vers le haut puisqu'à elles seules, elles représentent 70% du total de logements commencés. La grande majorité des opérations réalisées relèvent de l'extension urbaine. Parmi les plus grosses opérations, citons notamment « Seille Andennes » à Marange-Silvange avec une livraison par phases (dont le récent programme European Homes de 48 logements), Le Pré Vermesson à Montois-la-Montagne (Neolia, 26 logements), le lotissement « L'orée du Bois » à Moyeuve-Grande (31 parcelles), les Côteaux à Amnéville (1 collectif de 48 logements et 2 maisons individuelles), Le Breuil à Sainte-Marie-Aux-Chênes (55 maisons individuelles et 1 collectif de 33 logements).

Quelques logements ont été produits en renouvellement urbain à Montois-la-Montagne en 2012 (8 logements, incluant la reconversion du presbytère) et Marange-Silvange (4 logements).

Notons, toutefois, que la commune de Rombas a entrepris une lourde démarche de requalification de son parc social, prenant appui sur des opérations de démolition-reconstruction de bâtiments anciens et sur des opérations nouvelles, d'où un bilan très différent, que dissimulent les chiffres « bruts ». La démolition-reconstruction constitue un mode opératoire alternatif à l'extension urbaine et permet d'agir, en concertation entre la commune et les bailleurs, sur le bâti lui-même et sur sa morphologie, dans le tissu urbain existant. A titre d'exemple, sur cette commune, pour la période observée, 180 logements sociaux ont été démolis sur l'ancien quartier Bourgasser, construit à la fin des années 60 au cœur de la commune. Des phases de reconstruction successives ont été opérées parmi lesquelles une opération de 38 logements - « La Traviata » - réalisée rue de Verdi par Moselis et 60 logements rue Charpentier par LOGIEST. Il s'agit des ultimes programmes neufs livrés par Moselis dans le quartier après les résidences Les Musiciens (24 logements en 1997), puis Ariane et Manon (26 logements en 2001-2002).

La commune de Marange-Silvange, en partenariat avec Moselis, a également fait procéder à la démolition de 60 logements, Place de la Marjotée : ce site accueillera au 1^{er} trimestre 2017, 40 logements locatifs

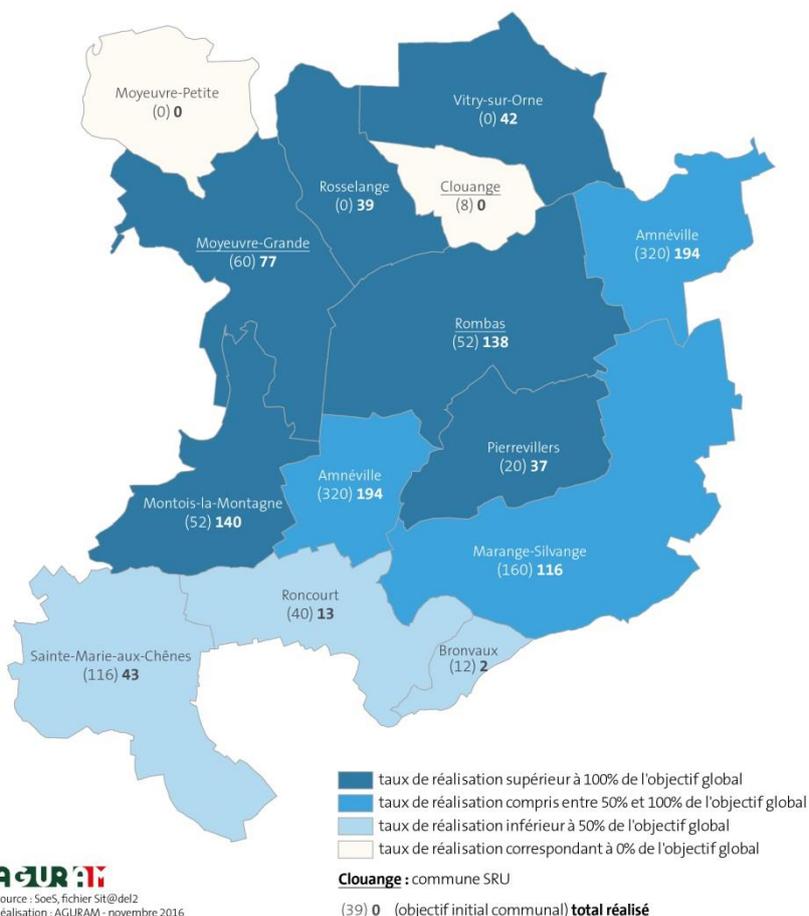
sociaux nouveaux. 6 parcelles viabilisées jouxtant ce site, d'environ 5 ares chacune, seront également aménagées pour accueillir des programmes de logements en accession à la propriété.

Outre ces opérations qui méritent d'être soulignées, si le volume global produit correspond aux objectifs du PLH, le décalage entre les objectifs affichés pour certaines communes et ce bilan devra, à l'occasion de la deuxième période et lors du prochain PLH, faire l'objet d'un suivi plus précis au sein de l'intercommunalité. Cette question sera d'autant plus prégnante qu'elle s'entrechasse désormais avec le nécessaire respect des objectifs de production fixés par le SCoTAM. Lors de l'élaboration du présent PLH, les objectifs de production de logements constituaient pour les communes, des « minimas » ou des objectifs indicatifs vers lesquels tendre. Depuis l'entrée en vigueur du SCoTAM au 1^{er} février 2015, l'exercice est différent : le respect de l'objectif global devra certes prévaloir, mais la traduction par strates de l'armature urbaine également sauf réajustements justifiés (voir fiche-action n°1).

Les modes opératoires (extension urbaine / renouvellement urbain incluant la vacance) devront faire l'objet d'un affichage plus précis lors du prochain PLH, en adéquation avec les disponibilités foncières et capacités de renouvellement urbain des communes.

Les outils de suivi et d'observation devront permettre de disposer d'éléments fiables pour suivre et analyser la production de logements.

Bilan des logements commencés sur la période 2012-2015



Un bilan très positif en termes de production de logements sociaux

Sur cette période, 413 logements locatifs sociaux ont été financés (source DDT 57) correspondant à 4 années entières, ce qui ramène la production moyenne annuelle à une centaine de logements. Ce bilan conforte non seulement les objectifs assignés dans le PLH et va même au-delà. Si l'on considère la production année par année, on note que chacune d'entre elles rejoint ce constat à l'exception de l'année 2015 qui enregistre seulement 45 demandes de financements en logements sociaux.

On note également que cette production, dans son intégralité, correspond à des logements dits « ordinaires » : en effet, sur cette période on n'enregistre aucun financement concernant des foyers spécifiques ou maisons de retraite. 26 logements, intégrés à cette production, relèvent de la recomposition de l'offre de logements sociaux liée à l'opération ANRU du Quartier Froidcul de Moyeuve-Grande.

D'un point de vue de la typologie de l'offre, 278 logements PLUS ont été produits (299 en intégrant les logements PLUS-ANRU) et 109 PLAI (114 avec les logements PLAI-ANRU), soit respectivement 72% et 28%. En termes de proportions, les modes de financement sont très cohérents avec les objectifs fixés dans le PLH qui prévoient 1/3 de PLAI pour 2/3 de PLUS.

Financements en logements sociaux (source DDT), hors foyers et logements spécifiques sur le territoire de la CCPOM – Bilan 2012-2015

		PLUS	PLS	PLAI	PLUS-ANRU	PLAI-ANRU	TOTAL
2012	AMNEVILLE	52		18			70
	MOYEUVE-GRANDE				21	5	26
	ROMBAS	35		12			47
2013	MARANGE-SILVANGE	1	0	0			1
	MONTOIS-LA-MONTAGNE	22	0	13			35
	MOYEUVE-GRANDE	0	0	2			2
	ROMBAS	45	0	15			60
2014	AMNEVILLE	16		5			21
	MARANGE-SILVANGE	55		17			72
	MOYEUVE-GRANDE			1			1
	SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	25		8			33
2015	MARANGE-SILVANGE	20		14			34
	MOYEUVE-GRANDE	7		4			11
TOTAL GENERAL		278	0	109	21	5	413

Sur le plan de la répartition territoriale, 6 communes sur 13 sont représentées : sur cette période, seules les communes d'Amnéville, Marange-Silvange, Montois-la-Montagne, Moyeuve-Grande, Rombas et Sainte-Marie-aux-Chênes sont porteuses de l'effort de production, pour ce qui relève du logement public social.

Si l'on observe de façon détaillée ce bilan, voici les faibles écarts constatés entre les objectifs initiaux et les résultats enregistrés :

**Production de logements locatifs sociaux – bilan triennal 2012-2015
(bilan hors offre ANRU, logements spécifiques et logements privés conventionnés)**

Source : DDT 57 – financement du logement social	PLUS	PLAI	Total réalisé	Objectif LLS PLH sur 4 ans	Taux de réalisation
AMNEVILLE	68	23	91	64	142%
BRONVAUX	0	0	0	4	0%
CLOUANGE	0	0	0	20	0%
MARANGE-SILVANGE	76	31	107	32	334%
MONTOIS-LA-MONTAGNE	22	13	35	12	292%
MOYEUUVRE-GRANDE	7	7	40	56	71%
MOYEUUVRE-PETITE	0	0	0	0	-
PIERREVILLERS	0	0	0	4	0%
ROMBAS	80	27	107	28	382%
RONCOURT	0	0	0	8	0%
ROSSELANGE	0	0	0	4	0%
SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	25	8	33	48	69%
VITRY-SUR-ORNE	0	0	0	0	-
Total général	278	109	413	280	148%

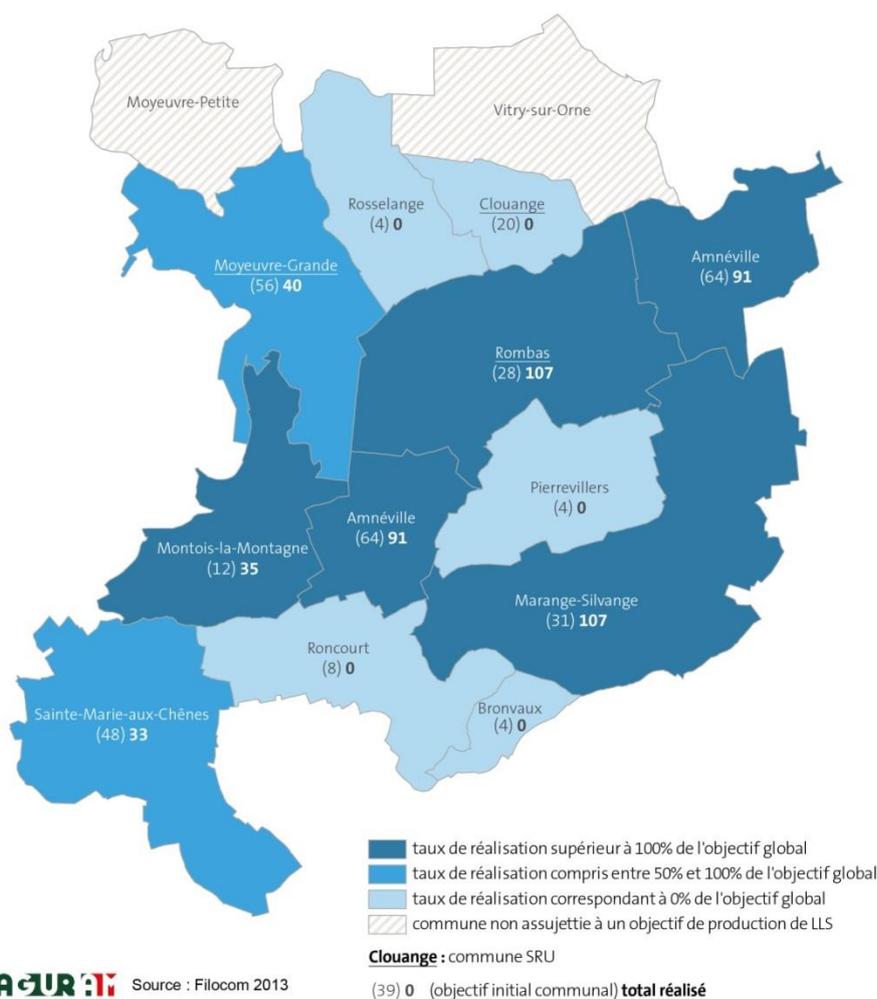
Les communes de Moyeuivre-Grande et Sainte-Marie-aux-Chênes affichent un bilan inférieur aux objectifs retenus. Ce constat est toutefois à nuancer, car les situations sont très différentes dans les deux cas : Moyeuivre-Grande, commune SRU, compte dans son parc de résidences principales de nombreux propriétaires-occupants modestes ayant racheté des maisons de cité dont ils étaient jadis locataires. Dans la pratique, ces logements constituent du « logement social » de fait, mais ne sont pas comptabilisés à ce titre dans le recensement SRU. Pour ce qui concerne la commune de Sainte-Marie-aux-Chênes, celle-ci ne figure plus parmi les communes soumises à l'article 55 : sa production en offre sociale constitue davantage une réponse à « un manque à gagner » dans une situation de nécessaire rattrapage. Notons également que le conventionnement de logements dans le parc privé contribue à abonder cet objectif (voir paragraphe suivant) et donc, à nuancer quelque peu ce constat, notamment pour le bilan de Moyeuivre-Grande.

Pour les 7 autres communes n'apparaissant pas dans le bilan ci-dessus, les objectifs fléchés étaient toutefois beaucoup plus modestes (de l'ordre de 1 à 5 logement(s) sociaux par an) et, dans la quasi-totalité des cas, la production, à travers une seule et même opération globale ou via le conventionnement de logements dans le parc privé (avec ou sans travaux) suffit à remplir les objectifs attendus (voir paragraphe ci-dessous). Seule la commune de Clouange* reste, toutefois, en-deçà des objectifs assignés, alors qu'elle relève des communes déficitaires au titre de l'article 55 de loi SRU (voir paragraphe spécifique page suivante) : ses capacités de développement, très contraintes, l'amènent à devoir privilégier un mode de production relevant principalement du renouvellement urbain ou du conventionnement dans le parc privé pour ce qui relève de la production de logements sociaux.

*En octobre 2016, une réunion a eu lieu entre la commune de Clouange, la CCPOM et les services de la DDT pour essayer de trouver des solutions en matière de conventionnement dans le parc privé.

Production de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CCPOM Bilan triennal 2012-2015

(bilan hors offre ANRU, logements spécifiques et logements privés conventionnés)



Le bilan global de production de logements sociaux pour cette période est donc globalement très positif : il illustre bien l'engagement solidaire des communes dans cet objectif, déjà très tangible au moment de l'élaboration du PLH. Ajoutons à ce constat l'analyse concernant cette fois le parc privé conventionné.

Les logements conventionnés dans le parc privé

Les éléments mobilisés auprès des services de l'ANAH permettent, par ailleurs, d'apprécier le bilan de la production de logements conventionnés, avec ou sans travaux sur cette même période, lesquels participent aussi de l'objectif de production de logements sociaux. Cette production, certes plus marginale, correspond à 23 logements conventionnés avec travaux (dont 10 à Moyeuve-Grande) et 73 logements conventionnés sans travaux (35 logements sociaux et 38 logements intermédiaires). Seuls les logements dits « sociaux » sont comptabilisés dans l'inventaire effectué chaque année par les services de l'Etat au titre de l'article 55,

ce qui porte le bilan effectif à 58 logements conventionnés dans le parc privé pour cette période 2012-2015 (voir tableaux ci-dessous).

Nombre de logements ayant fait l'objet d'un conventionnement avec travaux sur la période 2012-2015

	2012	2013	2014	2015	Total général
Montois-la-Montagne		5			5
Moyeuve-Grande	1	6	3		10
Rombas	2		2	2	6
Rosselange		2			2
TOTAL GENERAL	3	13	5	2	23

Source : ANAH

Nombre de logements ayant fait l'objet d'un conventionnement sans travaux

	2012		2013		2014		2015		Total général	
	Social	Interm.	Social	Interm.	Social	Interm.	Social	Interm.	Social	Interm.
Amnéville				1			0		0	1
Bronvaux									0	0
Clouange	5	6		3			1		6	9
Marange-Silvange						5			0	5
Montois-la-Montagne									0	0
Moyeuve-Grande		1	4	2	2	1	4	1	10	5
Moyeuve-Petite									0	0
Pierrevillers		1							0	1
Rombas	3	4	6		6	11	3	2	18	17
Roncourt									0	0
Rosselange									0	0
Sainte-Marie-aux-Chênes					1				1	0
Vitry-sur-Orne									0	0
CCPOM	8	12	10	6	9	17	8	3	35	38

Les dispositifs de requalification du parc ancien engagés depuis plusieurs années par la CCPOM sont, bien entendu, des leviers à la production de logements conventionnés dans le parc privé. Ce bilan participe pleinement des résultats probants à verser au bilan du Programme d'Intérêt Général arrivant à échéance à la fin du mois de novembre 2016 (voir fiche-action n°6).

2- Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

Au 1er janvier 2012, le déficit SRU sur le territoire de la CCPOM est de 440 logements locatifs sociaux, contre 345 logements manquants au 1^{er} janvier 2015. On enregistre donc une baisse progressive du déficit. La commune de Clouange* devra vraisemblablement veiller à garder un rythme de production accru pour coller aux objectifs qui lui ont été assignés.

*En octobre 2016, une réunion a eu lieu entre la commune de Clouange, la CCPOM et les services de la DDT pour essayer de trouver des solutions en matière de conventionnement dans le parc privé.

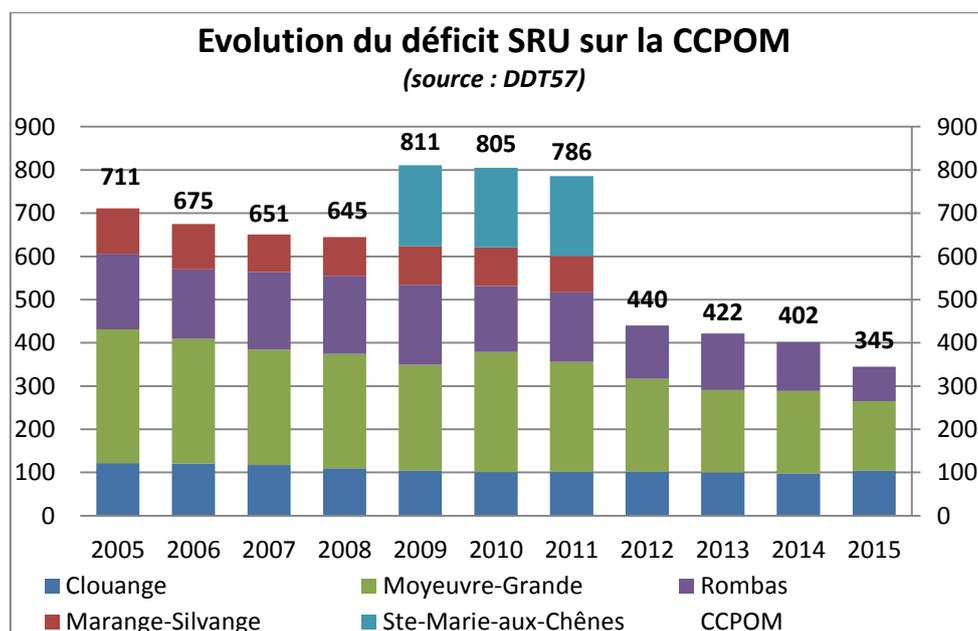
On notera, toutefois, qu'à compter de l'inventaire 2012, les communes de Marange-Silvange et Sainte-Marie-aux-Chênes ne rentrent plus dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Ces deux communes ne font, en effet, plus partie de l'unité urbaine de Metz, dont le périmètre est tracé par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

Evolution du déficit SRU dans les communes de la CCPOM

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Clouange	122	121	117	110	105	101	102	102	100	97	104
Marange-Silvange*	105	105	87	90	89	89	84	0	0	0	0
Moyeuvre-Grande	309	288	268	264	244	278	254	215	191	192	161
Rombas	175	161	179	181	186	153	161	123	131	113	80
Ste-Marie-aux-Chênes*	0	0	0	0	187	184	185	0	0	0	0
CCPOM	711	675	651	645	811	805	786	440	422	402	345

*Commune étant sortie du dispositif SRU depuis 2012.

Source : inventaire SRU – DDT 57



Récapitulatif des objectifs triennaux et bilans SRU

Objectifs triennaux et bilan pour la période 2011-2013

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux manquant pour atteindre l'objectif SRU	Objectif triennal 2011-2013	Bilan en fin de période	Taux de réalisation
Clouange	1748	248	14,19%	101	10	10	100%
Moyeuvre-Grande	3416	405	11,86%	278	27	75	278%
Rombas	4422	731	16,53%	153	14	48	343%

Source : inventaire SRU – DDT 57

Le bilan correspondant à la période 2011-2013 est très positif, puisque toutes les communes déficitaires ont rempli leurs objectifs. Pour Moyeuvre-Grande et Rombas, le volume de logements sociaux correspondant à ce bilan est d'ailleurs très au-delà des objectifs initiaux. Les logements privés conventionnés durant cette même période participent directement de ce bilan.

Objectifs triennaux pour la période 2014-2016

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre l'objectif SRU	Objectif triennal 2014-2016 (25% des logements manquants)
Clouange	1783	256	14,36%	100	25
Moyeuvre-Grande	3398	488	14,36%	191	47
Rombas	4428	754	17,03%	131	32

Source : inventaire SRU – DDT 57

3- Favoriser la faisabilité des opérations de logements locatifs sociaux et leur adéquation avec les besoins

Durant la période 2012-2015, le bilan en termes de production de logements sociaux témoigne aussi de l'action publique engagée par la CCPOM dans ce domaine : depuis octobre 2007, celle-ci contribue en effet à l'effort de développement de son parc social en allouant une subvention aux bailleurs sous la forme d'une aide au surcoût foncier.

En effet, l'augmentation constante du coût du foncier est souvent à l'origine des difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux pour équilibrer des opérations de logements sociaux sur le territoire. La Communauté de Communes a donc décidé de soutenir le développement de cette offre en participant au surcoût foncier des opérations de logements sociaux (PLAI, PLUS et PLS), pour ce qui relève des programmes neufs, des opérations en acquisition-amélioration et en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Cette aide communautaire peut être complétée par une intervention communale. Elle est accordée aux constructeurs et bailleurs de logements sociaux et intermédiaires, privés et publics, dans le cadre d'opérations éligibles aux aides de l'Etat, ainsi qu'aux prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, comportant au moins 15% de PLUS ou PLAI.

Cette aide ne peut être sollicitée que lors d'une transaction foncière évaluée par les services des Domaines et sera limitée au montant de cette transaction.

L'aide intervient sur le prix et les frais d'acquisition du terrain ou de l'immeuble ainsi que sur les autres coûts éventuels (sondages, aménagement du terrain, fondations, surcoûts liés aux contraintes du site...).

Il y a surcoût foncier lorsque l'on constate sur l'opération en question un dépassement de la valeur foncière de référence (valeur définie réglementairement). Le surcoût foncier correspond à la différence entre cette valeur de référence et le coût constaté sur l'opération. Dès lors, la CCPOM peut participer au financement de ce surcoût dans la limite de 40% du surcoût foncier, à hauteur maximum de 2 500 € par logement et dans la limite de l'estimation des domaines.

Précisions, par ailleurs, que les constructeurs ou bailleurs sociaux, qui réalisent des opérations de type PLAI sur le territoire ou des logements sociaux publics ou privés dans les communes en déficit SRU bénéficient respectivement, pour ces deux types d'intervention, d'une bonification du montant de la subvention à hauteur de 20%.

Le bilan prévisionnel de l'opération sur laquelle est sollicitée l'aide doit faire ressortir le caractère indispensable de l'aide de la CCPOM et des autres partenaires pour la réalisation du programme.

Sur la période 2012-2015, l'aide au surcoût foncier allouée par la CCPOM a porté sur les opérations suivantes :

ANNEE	OPERATEUR	OPERATION	LIEU	COMMUNE	PLAI	PLUS	Coût total de l'aide	Démarrage opération Paiement acompte	Achèvement opération Paiement solde
2012	BATIGERE	Construction de 53 logements	Seille Andennes	MARANGE SILVANGE	16	37	132 500 €	66 250,00 €	66 250,00 €
2012	METZ HABITAT	Opération de démolition et de construction d'un collectif	Rue Fabert	MOYEVRE-GRANDE	5	10	37 500 €	18 750,00 €	
2013	LOGIEST	Construction de 9 pavillons	Lotissement Pré-Vermesson	MONTOIS-LA-MONTAGNE	3	6	22 500 €	11 250,00 €	11 250,00 €
2013	LOGIEST	Opération de logements à vocation sociale (60 logements)	Rue Charpentier	ROMBAS	15	45	150 000 €	75 000,00 €	
2013	LOGIEST	Opération de logements à vocation sociale (4 logements)	Résidences de la Barre	Sainte-Marie-Aux-Chênes		4	10 000 €	5 000,00 €	5 000,00 €
2015	MOSELIS	Opération de logements à vocation sociale (40 logements)	Place de la Marjoté	MARANGE SILVANGE	10	30	100 000 €	50 000,00 €	
2015	LOGIEST	Opération de logements à vocation sociale (40 logements)	Rue de la Ferme	AMNEVILLE	10	30	100 000 €	50 000,00 €	50 000,00 €
TOTAL					59	162	552 500 €	276 250,00 €	50 000,00 €

Source : CCPOM

Le montant cumulé des aides allouées par la CCPOM sur le surcoût foncier pour la période 2012-2015 est de 326 250 €.

4- Engager l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGLSID)

Dans le cadre de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat tels que la CCPOM seront tenus d'élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs. Ce plan partenarial devra permettre d'assurer un traitement plus efficace et transparent des demandes de logement social à l'échelle intercommunale.

Cette loi prévoit également la mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et d'informations des demandeurs en vue de permettre une gestion commune des demandes avec les bailleurs sociaux, les réservataires de logements sociaux et les services en charge de l'information des demandeurs situés sur le territoire de l'EPCI.

La CCPOM étant concernée par ces dispositions, la procédure d'élaboration de ce plan a été entérinée par le Bureau communautaire le 6 juillet 2015. Par cette délibération, l'EPCI a également défini les modalités d'associations des communes membres et des principaux bailleurs sociaux du territoire à la démarche.

Dans ce contexte et au fur et à mesure du déroulé de la démarche, 3 groupes de travail seront mis en place :

- **Atelier 1** : Accès des demandeurs à une information de qualité
- **Atelier 2** : Conditions d'accueil et modalités d'accompagnement des demandeurs
- **Atelier 3** : Améliorer l'efficacité de la gestion et du traitement de la demande

Conformément aux dispositions du décret du 12 mai 2015, il est prévu par l'article 2 que « **les bailleurs et les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale communiquent à l'établissement public les informations nécessaires à l'élaboration du plan et le cas échéant toute proposition sur le contenu** ». C'est pourquoi, la CCPOM a convié les partenaires institutionnels, l'ensemble des bailleurs sociaux ainsi que les élus du territoire le 30 novembre 2015 à une réunion de travail.

Lors de cette rencontre, un temps a été consacré à la présentation du dispositif et un second temps aux éléments de diagnostic concernant le parc social, relatifs à la demande de logements locatifs sociaux, à la composition du parc et à la production nouvelle. Ces derniers ont été présentés par l'AGURAM.

Le plan fait l'objet d'un porter à connaissance du Préfet qui doit être transmis dans un délai de trois mois à compter de la date de transmission de la délibération de l'EPCI aux services de l'Etat.

La CCPOM a donc transmis la délibération au Préfet en date du 27 août 2015.

Le porter à connaissance de l'Etat a été envoyé aux services de la CCPOM le 13 juin 2016.

1 Développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs

Action n°4 / Organiser la diversité de l'offre nouvelle

L'accession à la propriété est devenue difficile pour une partie de la population, notamment pour les jeunes ménages actifs. Par le passé, la CCPOM a délibéré en faveur du Pass-Foncier afin de permettre aux ménages locaux de bénéficier de la TVA à 5,5%, du doublement du prêt à taux zéro et du prêt différé.

Les dispositifs en faveur de l'accession sociale ont été profondément modifiés au début de l'année 2011. La CCPOM souhaite prolonger son action en faveur de la primo-accession.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour ces actions, prenant appui sur :

- la diversification des typologies dans l'offre neuve ;
- le développement de produits-logements adaptés ;
- une aide aux primo-accédants dans le cadre d'un dispositif propre à la CCPOM.

1- Diversification des typologies dans l'offre neuve : une production de petits logements encouragée par la CCPOM grâce au dispositif d'Aide au Surcoût Foncier

Le règlement d'aide au surcoût foncier actuellement en vigueur sur le territoire de la CCPOM et validé par décision communautaire en date du 8 octobre 2007, a été modifié par le Bureau Communautaire en date du 11 mai 2015.

A travers ces modifications portant sur l'octroi de bonifications, la CCPOM favorise la production de petits et très petits logements (voir également fiche-action n°3). Les constructeurs ou bailleurs qui réalisent au moins 20% de logements de types T1/T2 par opération bénéficient d'une bonification afin de valoriser le développement de logements de petite surface sur le territoire communautaire. Le montant de la subvention est, dans ce cas, majoré de 20%.

Entre la délibération prise le 11 mai 2015 et fin décembre 2015, aucune demande n'a été réalisée mais à titre informatif, précisons que plusieurs demandes ont été déposées pour l'année 2016.

2- Le développement de produits-logements adaptés

Une volonté de mobiliser les dispositifs d'aide à l'investissement locatif

La CCPOM a souhaité pouvoir bénéficier des dispositifs d'investissement locatif « Duflot », puis « Pinel », afin de favoriser la production de logements locatifs avec des niveaux de loyers dits « intermédiaires » concourant à diversifier l'offre existante.

Ce dispositif, pour les investisseurs, prend la forme d'une réduction d'impôts, répartie sur un nombre d'années maximum. Concrètement, le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant au moins 9 ans. Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire. La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret.

La réduction d'impôts s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important, l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

Les communes de la CCPOM n'étant pas couvertes par ces dispositifs successifs, l'EPCI a demandé, sur la période 2012-2015, à procéder à plusieurs demandes d'agrément dérogatoires visant à faire inscrire tout ou partie du territoire en zone éligible.

Ceci s'est traduit par :

- une demande d'agrément dérogatoire au dispositif Duflot par délibération en date du 25 mars 2013 pour les 13 communes constituant la CCPOM n'ayant pas été retenue par les services de la Préfecture, en première instance ;
- une nouvelle demande de dérogation au même dispositif, entérinée par voie délibérative lors du Conseil de communauté du 12 mai 2014 :
 - a. ciblant les communes de Clouange, Vitry-sur-Orne, Rombas et Marange-Silvange pour un classement en zone « B2 » ;
 - b. établissant une demande de révision de zonage pour la commune d'Amnéville pour un passage de zone « B2 » à « B1 » ;
 - c. formulant une demande de reclassement de la commune de Roncourt et Bronvaux de la zone « C » à la zone « B2 ».

Ce dossier a donné lieu à un octroi de dérogation pour les communes d'Amnéville en zone « B1 » et Marange-Silvange en zone « B2 » par notification du Préfet en date du 1er août 2014.

Une nouvelle demande d'agrément dérogatoire a été déposée en 2016. Celle-ci est actuellement en attente de l'arrêté préfectoral.

Les efforts impulsés par la collectivité ont permis de faire émerger des opérations nouvelles, offrant aux ménages des logements locatifs à loyers intermédiaires et participant, de fait, à une diversification des produits-logements existants. Parmi les opérations s'étant inscrites dans ce cadre, on citera notamment 2 opérations :

- l'une réalisée par ITB au sein du lotissement « Les côteaux du soleil » à Amnéville avec 42 logements au total dont 29 acquis par des propriétaires-occupants et 23 acquis par des investisseurs ayant bénéficié du dispositif ;
- la seconde réalisée par Concept Immobilier entre 2013 et 2015 au sein du lotissement « Les côteaux du soleil » à Amnéville avec 2 résidences et 58 logements au total dont 45% des logements acquis par des propriétaires-occupants et 55% acquis par des investisseurs ayant bénéficié du dispositif.

Ce dispositif revêt un intérêt tout particulier pour la CCPOM, grâce à une défiscalisation ouverte non seulement au logement neuf, mais également à la réhabilitation des logements indécents et à la transformation d'usage. Compte tenu des besoins de développement d'un parc locatif de qualité, de la nécessité de favoriser la remise sur le marché de logements vacants, d'offrir aux ménages des loyers accessibles tout en leur permettant un véritable parcours résidentiel, la possibilité de bénéficier pour 3 de ses communes - Amnéville, Marange-Silvange et Rombas - de cette dérogation, constitue un enjeu non négligeable.

3- Une aide aux primo-accédants dans le cadre d'un dispositif propre à la CCPOM

La CCPOM a, par ailleurs, engagé une réflexion portée par les élus de la Commission « Logement » concernant la refonte du dispositif d'aide en matière d'accession sociale à la propriété. Celle-ci est actuellement à l'étude, pour ajuster les objectifs recherchés en matière de soutien aux primo-accédants aux moyens pouvant potentiellement être alloués.

1 Développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs

Action n°5 / Encourager le développement de l'habitat durable

On observe sur le territoire de la CCPOM de nombreux grands logements T5 et plus (43% du parc de logements au moment de l'élaboration du PLH), souvent individuels (maisons de ville et maisons en diffus).

Les formes d'habitat individuel en diffus et les grandes typologies ne permettent pas d'apporter une réponse à l'ensemble des ménages locaux et notamment aux jeunes décohabitants, aux jeunes ménages en début de parcours familial et aux personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des centres-bourgs.

De même, il s'agit de formes d'habitat très consommatrices de foncier et d'énergies qui se réalisent de plus en plus loin des lieux de travail et qui peuvent ainsi fragiliser les ménages en cas de forte augmentation du coût des énergies.

La CCPOM souhaite encourager le développement de l'habitat durable sur le territoire.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour ces actions, prenant appui sur :

- la sensibilisation des élus à la notion d'habitat durable afin d'encourager les démarches innovantes des communes ;
- la promotion de l'habitat durable auprès des particuliers en lien avec le dispositif existant d'information-énergie de l'ALEC ;
- l'établissement des principes communautaires de l'habitat durable à promouvoir sur le territoire.

1- La sensibilisation des élus à la notion d'habitat durable

Une Conférence sur l'habitat durable réalisée par l'AGURAM a été programmée en 2012 à l'initiative de la commune de Montois-la-Montagne. Cette intervention a permis de mettre en évidence les différentes sources d'économies d'énergie possibles pour rationaliser les pratiques et tendre vers d'autres modes d'organisation. Des exemples concrets ont ainsi été exposés en matière d'éco-construction, de gestion des eaux pluviales, d'éclairage public, notamment.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement du site des Portes de l'Orne, sur lequel la CCPOM s'investit par l'intermédiaire du Syndicat Mixte des Portes de l'Orne, l'EPCI souhaite encourager les projets novateurs et réfléchit actuellement à un futur projet d'envergure qui puisse intégrer pleinement la notion de développement durable.

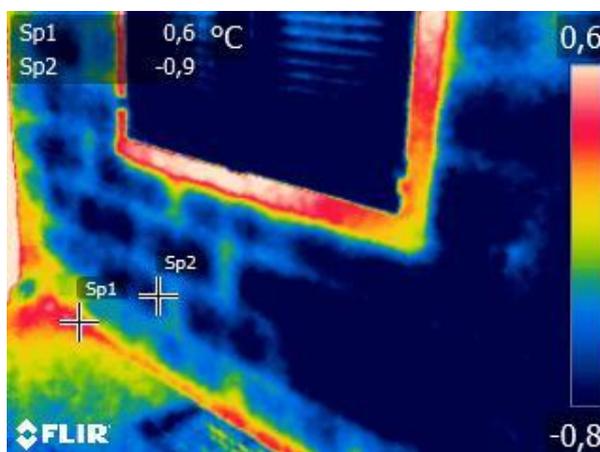
2- La promotion de l'habitat durable auprès des particuliers en lien avec le dispositif existant d'information-énergie de l'ALEC

Un partenariat actif avec l'ALEC

La CCPOM a, par ailleurs, contracté plusieurs partenariats techniques, pour asseoir les services proposés à la population, en matière de conseil aux particuliers, dans le domaine du logement. Elle est ainsi membre fondateur de l'ALEC -Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays Messin- créée en juillet 2011. Cet organisme a vocation à être un lieu d'échanges, de conseil et d'aide à la décision auprès des habitants, pour les préoccupations liées à l'environnement, tout particulièrement dans l'habitat.

La CCPOM a également souhaité mettre en place un Espace Info Energie (EIE), grâce au partenariat engagé avec l'ALEC pour garantir aux particuliers un service d'information et de conseil gratuit sur la maîtrise de l'énergie. Ces conseils techniques et professionnels peuvent s'appliquer tout aussi bien à la rénovation de logements anciens qu'à des opérations d'habitat nouveau. Des permanences régulières sont effectuées au siège de la CCPOM. En dehors de ces permanences, les particuliers peuvent se rendre à l'ALEC à Metz, au Cloître des Récollets (voir fiches-actions n°6-8).

Ce partenariat avec l'ALEC a également permis d'organiser trois sorties thermographiques avec une caméra thermique à Marange-Silvange, Roncourt et Pierrevillers ainsi qu'une balade avec un drone à Rombas. A destination des particuliers, ces sorties permettent de visualiser concrètement les déperditions d'énergies sur des bâtiments existants qui servent de « témoins » à cette approche.



Source : ALEC du Pays Messin.

Des aides allouées par la CCPOM en faveur du développement durable

Une Commission « Développement durable » a été installée en 2014 par la CCPOM : celle-ci s'est réunie une fois en 2014, puis à 2 reprises les 19 mai et 9 novembre 2015, conjointement avec la Commission « Protection et mise en valeur de l'environnement ». La CCPOM encourage les bonnes pratiques grâce au subventionnement de récupérateurs aériens d'eau de pluie et de cuves enterrées de récupération d'eau de pluie. Ces aides se répartissent comme suit :

- récupérateur aérien d'eau de pluie : la CCPOM accorde une subvention égale à 50% du prix d'achat TTC dudit récupérateur avec accessoires, livraison et pose compris. Le coût d'achat doit être compris entre 100 € et 250 €, à raison d'un achat par foyer ;
- cuve enterrée de récupération d'eau de pluie : la CCPOM accorde une aide forfaitaire en fonction du volume de la cuve. Cette subvention varie de 500 € pour une cuve de 2 000 litres à 600 € pour une cuve de 5 000 litres.

Pour 2013, 5 subventions ont été accordées pour l'acquisition de récupérateurs d'eau de pluie, pour un montant de 317,05 € contre 3 subventions en 2014 pour un montant de 237,75 €.

Pour 2015, aucune aide n'a été sollicitée.

2 Requalifier le parc existant, notamment dans les secteurs en déclin démographique

Action n°6 : « Agir sur le parc inadapté »

Action n°8 : « Accompagner le parc existant dans un processus d'amélioration thermique »

Le parc de logements du territoire se caractérise par de nombreux logements anciens et pour certains, vétustes.

En raison d'un déficit de qualité thermique d'une partie de ce parc, édifié avant les premières réglementations thermiques de 1975, les problématiques d'habitat dégradé sont aujourd'hui accentuées par la précarité énergétique qui touche les ménages les plus modestes.

La CCPOM souhaite poursuivre son action de lutte contre l'habitat dégradé.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour ces actions, prenant appui sur :

- la poursuite des mesures d'incitation de rénovation de façades ;
- la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général ciblant les travaux d'amélioration de la performance énergétique et du confort, afin de permettre de ramener les logements les plus énergivores vers une consommation plus supportable pour les ménages et plus respectueuse de l'environnement ;
- un accompagnement des propriétaires concernés vers la prise de décision ;
- le suivi du parc inadapté et de la vacance dans le dispositif d'observation ;
- une participation aux groupes de travail pilotés par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- une veille sur la mise en place ou la reconduction des dispositifs nationaux de résorption des quartiers anciens dégradés.

Durant la période 2012-2015, plusieurs initiatives ont été mises en œuvre par la CCPOM, témoignant de la volonté de poursuivre l'action publique engagée en matière de résorption de l'habitat dégradé.

1- L'opération « Ravalement de façades »

La Communauté de Communes a mis en œuvre une opération « ravalement de façades » depuis 2005, reconduite régulièrement depuis cette date. En 2013-2014, elle a souhaité confier la réalisation d'une étude approfondie sur le bâti ancien à un Cabinet spécialisé, afin de remettre à plat les conditions d'éligibilité au dispositif et d'optimiser l'opération sur le plan qualitatif.

Bâtiments répertoriés par une numérotation et un code couleur



COMMUNE d'AMNEVILLE
ETUDES TYPOLOGIQUES pour RAVALEMENT DE FACADES
 CCPOM
 mise à jour 10 avril 2015

LEGENDE "études de terrain"

- constructions récentes
- constructions anciennes rénovées restaurées ou réhabilitées
- ruines ou état fort dégradé
- bâtiments repétriés
- équipements publics ou collectifs
- logements collectifs
- hangars (activités ou agricoles)

LEGENDE "études de terrain"

- constructions récentes
- constructions anciennes rénovées restaurées ou réhabilitées
- ruines ou état fort dégradé
- bâtiments repétriés
- équipements publics ou collectifs
- logements collectifs
- hangars (activités ou agricoles)

SECTEURS "à ENJEUX"

- coeur ancien de village
- axe de passage voie structurante
- cités minière ou de l'industrie
- coeur administratif ou pôle de centralité
- porte d'entrée de territoire
- bâti annexion Lorraine

MOYEUVE PETITE MOP 17

Adresse postale normalisée: Grand' rue n° 63-65 CP 57260 parcelle section 36-38

Situation communale
 Centre urbain, Centre ancien village, Zones commerciales et des commerces, quartier résidentiel, etc.

Âge de la construction
 Avant 1870, 1870 / 1918 annexion, 1919 / 1945, 1946 / 1965 reconstruction, 1966 / 1980

nombre de niveaux
 simple RDC, RDC avec sous-sol déterré, deux niveaux, trois niveaux, plus de 3 niveaux

Informations cadastrales du bâtiment repétrié
 Elles permettent de déterminer si la construction est éligible aux subventions (situation communale et datation).
 Elles permettent de cadrer aussi une première idée de la surface d'intervention (nombre de niveaux, situation topographique de bât).

Photo
 Présentation d'une ou plusieurs photos qui correspondent à la numérotation reportée sur le cadastre ainsi qu'à l'adresse et au numéro de parcelle.

caractéristiques architecturales
 maisons en boiseries aux deux étages, Bâtiages parallèles à la rue, enduit crénelé au fronton, jappes aux portes d'entrée, etc.

dispositions particulières-détails
 vitraux à l'étage, vitraux sur la porte d'entrée, etc.

Descriptif synoptique de bâtiment

Un exemple de conception de fiches-bâtiments

Source : CCPOM – Etude « Ravalement de façades » – exemple d'études typologiques

En 2015, à partir de ces travaux d'investigation précis mettant en évidence les éléments patrimoniaux présents dans chacune des communes de son territoire, la CCPOM a ainsi remis à plat les conditions d'éligibilité au dispositif « Ravalement de façades » : les bâtiments éligibles doivent dater de plus de 25 ans et être situés dans les périmètres d'intervention reconnus comme « secteurs à enjeux » par l'EPCI et définis dans son règlement (cœur de villages anciens, pôles de centralité, cités de l'industrie, constructions de l'annexion allemande, portes d'entrée de territoire ou voies circulantes).

La subvention allouée par la CCPOM est de 20% sur le montant HT des travaux, dans la limite de 915 € d'aide pour un particulier, pour une surface de moins de 250 m². L'aide est portée à 1 829,50 € pour une copropriété dont la surface est comprise entre 250 et 500 m² et 2 743 € pour une surface supérieure à 500 m². Certains travaux de ravalement de façades pourront également faire l'objet d'un accompagnement du Conseil Régional, partenaire du dispositif, qui interviendra en complément de l'aide octroyée par la CCPOM, selon ses propres critères d'intervention.

Le dispositif concerne les transformations adéquates de façades, les ravalements complets, la réfection ou l'entretien de certains éléments (menuiseries, zingueries, ferronneries, escaliers extérieurs...). Seuls les travaux réalisés sur des façades de bâtiments visibles du domaine public sont éligibles au dispositif.

Cette action a rencontré un vif succès : de 2012 à fin 2014, 122 dossiers éligibles ont été retenus et 84 subventions ont été versées. En 2015, 32 dossiers ont été accompagnés correspondant à un montant global de subventions de 51 288,74 €.

Voici le récapitulatif global pour ces 4 années :

Année 2012	Année 2013	Année 2014	Année 2015	TOTAL cumulé
. 55 136,96 € de subventions totales versées (parts CCPOM et Région Lorraine cumulées) :	. 26 728 € de subventions totales versées (parts CCPOM et Région Lorraine cumulées)	. 64 482,76 € de subventions totales versées (en totalité versées par la CCPOM)	. 51 288,74 € de subventions totales versées (en totalité versées par la CCPOM)	. 197 636,48 € dont 156 703,98 € accordées par la CCPOM
. Subventions versées par la CCPOM : 27 568,48 €	. Subventions versées par la CCPOM : 13 364 €			
. Subventions versées par la Région Lorraine : 27 568,48 €	. Subventions versées par la Région Lorraine : 13 364 €			

2- Le Programme d'Intérêt Général « Habitat dégradé »

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « multi-thématiques » commencée en 2008 est arrivée à échéance au 31 décembre 2010. Elle a largement permis d'atteindre les objectifs initiaux avec :

- . 100 logements réhabilités et conventionnés chez les propriétaires-bailleurs, pour un objectif de 105 ;
- . 240 logements réhabilités chez les propriétaires-occupants, pour un objectif de 240.

Conscients des situations de précarisation énergétique qui touchent une part croissante de la population et soucieux de poursuivre les opérations d'amélioration de l'habitat, les élus de la CCPOM ont engagé un Programme d'Intérêt Général fin 2011, en partenariat avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Conseil régional.

Conformément à l'action 6 « Agir sur le parc inadapté » du second Programme Local de l'Habitat, ce Programme d'Intérêt Général vise à répondre aux problématiques suivantes :

- lutte contre l'habitat indigne et dégradé (inconfort, indécence, insalubrité) ;
- adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées ;
- lutte contre la précarité énergétique.

Dans ce cadre, une convention a été signée entre la CCPOM et l'ANAH le 16 novembre 2011, marquant le lancement de l'opération et sa mise en œuvre pour 3 ans. Ce programme intègre le dispositif national « Habiter Mieux » permettant de mobiliser les crédits complémentaires du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART). Arrivé à échéance en novembre 2014, il a fait l'objet d'une prolongation de 2 années supplémentaires jusque fin novembre 2016.

Le Centre d'Amélioration du Logement de Moselle (CALM) assure la mission de suivi-animation de l'opération. La Région et l'ANAH ont participé conjointement au financement de cette mission. Depuis la mise en place du dispositif, fin 2011, des résultats encourageants ont été obtenus, notamment chez les propriétaires-occupants.

Le bilan complet pour la période 2012-2015 fait apparaître les résultats suivants :

Année 2012	Année 2013	Année 2014	Année 2015	Total cumulé de 2012 à 2015
PIG : 61 034,83 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine) dont 7 567,96 € accordés par la CCPOM	PIG : 166 408 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine) dont 18 289,50 € accordés par la CCPOM	PIG : 541 187,23 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine) dont 33 402,62 € accordés par la CCPOM	PIG : 507 224,92 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine) dont 40 126,96 € accordés par la CCPOM	PIG : 1 275 854,98 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine) dont 99 387,04 € accordés par la CCPOM
FART : 20 800 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine), dont 2 000 € accordés par la CCPOM	FART : 46 800 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine), dont 4 500 € accordés par la CCPOM	FART : 126 870 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine), dont 8 500 € accordés par la CCPOM	FART : 198 435 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine), dont 13 000 € accordés par la CCPOM	FART : 392 905 € de subventions versées (CCPOM, ANAH, Région Lorraine), dont 28 000 € accordés par la CCPOM

Source : Communauté de Communes du Pays Orne Moselle.

Globalement, dans ce PIG, entre 2012 et fin 2015, plus de 180 **logements ont été réhabilités** grâce à plus de 1,6 € million d'euros de subventions (ANAH, CCPOM et Région Lorraine), représentant plus de 2,5 millions d'euros de travaux TTC générés, le plus souvent, pour les entreprises locales.

En prévision de la prochaine échéance du PIG, la CCPOM souhaite poursuivre son action en faveur de l'amélioration du parc ancien dégradé. Pour ce faire, elle décide d'engager la réalisation d'une étude pré-opérationnelle OPAH à l'échelle de son périmètre intercommunal, afin de pouvoir disposer d'éléments d'analyse et de cadrage en vue du lancement de cette démarche.

Celle-ci s'inscrira en étroite complémentarité avec le Programme d'Intérêt Général et prendra en compte les récentes conclusions de l'étude menée à bien sur la vacance. Elle intégrera, en outre, un volet spécifique « copropriétés fragiles » sur lequel l'EPCI souhaite mettre l'accent.

Cette étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat appréciera ainsi la pertinence des procédures à mettre en œuvre vis-à-vis des objectifs poursuivis par la collectivité et notamment :

- permettre la détection et le traitement de l'habitat indigne ou insalubre ;
- permettre la détection et le traitement des logements dégradés ou très dégradés ;
- accompagner la remise sur le marché de logements vacants ;
- repérer les copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation ;
- lutter contre la précarité énergétique des logements par une approche globale des travaux de réhabilitation (économies d'énergie, d'eau, isolation thermique et acoustique, ventilation, qualité visuelle) ;
- remobiliser le parc de logements privés dans les centres urbains principaux, afin d'améliorer l'offre existante et de conforter l'attractivité des communes ;
- développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés ;
- accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite pour permettre le maintien à domicile ;
- développer une réponse à des demandes de logements spécifiques (jeunes, personnes âgées, primo-accédants à revenus modestes...);
- proposer des actions d'adaptation du bâti et de son environnement dans une logique de développement durable.

3- L'aide à l'isolation thermique

La CCPOM a également mis en place en 2012 une campagne d'isolation thermique, visant les travaux d'isolation extérieure et d'isolation des combles perdus. L'aide financière octroyée peut aller jusqu'à 20% du montant HT des travaux dans une limite, pour une maison individuelle, de :

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

De 2012 à décembre 2013, 8 dossiers accordés concernaient l'isolation extérieure pour un montant de 8 433 € et 3 l'isolation des combles pour un montant de 1 500 €. En 2014, 18 dossiers ont été accordés : 10 pour l'isolation extérieure, 6 pour l'isolation des combles et 2 dossiers mêlant les 2 types de travaux pour un montant d'aides cumulées de 16 120 € (soit 13 348 € pour l'isolation extérieure et 2 772 € pour l'isolation des combles). En 2015, 25 dossiers ont été retenus dont 19 pour l'isolation thermique extérieure, 6 pour l'isolation des combles et 1 dossier mêlant les deux types de travaux : le montant d'aides cumulées pour cette année est de 22 889 €, soit 20 287 € pour l'isolation extérieure et 2 602 € pour les combles.

Récapitulatif des aides accordées en matière d'isolation thermique

Année 2012	Année 2013	Année 2014	Année 2015	Total cumulé
<ul style="list-style-type: none"> • Isolation extérieure : 2 833 € de subventions accordées • Isolation des combles : aucune demande 	<ul style="list-style-type: none"> • Isolation extérieure : 5 600 € de subventions accordées • Isolation des combles : 1 500 € de subventions accordées 	<ul style="list-style-type: none"> • Isolation extérieure : 13 347,70 € de subventions accordées • Isolation des combles : 2 771,65 € de subventions accordées 	<ul style="list-style-type: none"> • Isolation extérieure : 20 287 € de subventions accordées • Isolation des combles : 2 602 € de subventions accordées 	<ul style="list-style-type: none"> • Isolation extérieure : 42 067,70 € de subventions accordées • Isolation des combles : 6 873,65 € de subventions accordées <p>Total : 48 941,35 €</p>

4- Le partenariat avec des organismes de conseil

La CCPOM a, par ailleurs, contracté plusieurs partenariats techniques, pour asseoir les services proposés à la population, en matière de conseil aux particuliers, dans le domaine du logement. Elle est ainsi membre fondateur de l'ALEC -Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays Messin- créée en juillet 2011. Cet organisme a vocation à être un lieu d'échanges, de conseils et d'aide à la décision auprès des habitants, pour les préoccupations liées à l'environnement, tout particulièrement dans l'habitat.

La CCPOM a également souhaité mettre en place un Espace Info Energie (EIE), grâce au partenariat engagé avec l'ALEC pour garantir aux particuliers un service d'information et de conseil gratuit sur la maîtrise de l'énergie. Ces conseils techniques et professionnels peuvent s'appliquer tout aussi bien à la rénovation de logements anciens qu'à des opérations d'habitat nouveau. Des permanences régulières sont effectuées au siège de la CCPOM. En dehors de ces permanences, les particuliers peuvent se rendre à l'ALEC à Metz, au Cloître des Récollets.

5- Le suivi du parc inadapté et de la vacance dans le dispositif d'observation

Les différents tableaux de bord « logement » réalisés chaque année par l'AGURAM pour 2012, 2013, 2014 et 2015 ont mis régulièrement en évidence le phénomène de vacance et son évolution. Ce point fait l'objet d'un développement dans le bilan de la fiche-action n°7.

6- Une participation aux groupes de travail pilotés par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

La CCPOM participe aux travaux du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent, installé depuis le 30 mars 2016. Face à la multiplicité des acteurs concernés, le pôle a vocation à être le lieu

où se conduit la politique de terrain de lutte contre l'habitat indigne et où les actions des uns et des autres se coordonnent.

Les objectifs du pôle sont ainsi de :

- résorber l'habitat indigne et non décent ;
- améliorer la situation des occupants des logements indignes ;
- constituer une ressource locale à destination des différents acteurs ;
- sensibiliser, informer et assister les collectivités locales.

Ce Pôle est présidé par le Préfet. Il fonctionne en lien avec le Comité Responsable du PDALHPD qui vérifie la cohérence des actions avec les objectifs du plan. De nombreux partenaires y siègent parmi lesquels la DDT, l'ARS, la DDCS, la CAF/MSA, l'ADIL, le CD57, l'association des maires et les présidents des EPCI volontaires.

2 Requalifier le parc existant, notamment dans les secteurs en déclin démographique

Action n°7 / Favoriser le renouvellement urbain

Sur le territoire de la CCPOM, le diagnostic du PLH souligne l'importance du phénomène de vacance, en hausse depuis 1999. Les logements vacants représentaient 6,7% en 2007 et 8% en 2013¹.

Le PLH de la CCPOM affiche des objectifs en faveur de l'amélioration du parc ancien prenant appui, notamment, sur la mobilisation des logements vacants qui constitue l'une des priorités affichées.

Les objectifs retenus prévoient ainsi la remise sur le marché de 10% de logements existants sur un objectif global de production annuel de 235 logements, soit 25 logements par an.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour cette action, prenant appui sur :

- la mise en œuvre d'un dispositif d'action sur la vacance ;
- l'incitation auprès des bailleurs sociaux à produire des logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration dans les communes disposant de peu de foncier ;
- la possibilité d'initier une réflexion pour favoriser des interventions ville-bailleurs dans le tissu privé dégradé en acquisition-amélioration.

Durant la période 2012-2015, plusieurs initiatives ont été mises en œuvre par la CCPOM, en articulation avec les différents dispositifs spécifiques en faveur de l'amélioration de son parc de logements existants (Programme d'Intérêt Général « Habitat indigne », Opération Ravalement de façades...). Rappelons ici les actions menées en complémentarité de ces initiatives.

1- Engagement d'une étude sur la vacance en 2015

Dès le mois de décembre 2015, la CCPOM a souhaité engager une étude spécifique, afin de disposer d'éléments d'analyse et de cadrage sur lesquels s'appuyer pour définir des objectifs et des moyens à mettre en œuvre concernant la remise sur le marché de logements vacants sur son territoire.

Les enjeux et scénarios ainsi développés dans cette étude visent notamment à :

¹ Données du Recensement de la Population - INSEE.

- requalifier le parc existant ;
- développer l'offre en logements conventionnés dans le parc privé pour participer à la diversification du parc et contribuer aux objectifs de production de logements sociaux dans les communes relevant de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains ;
- redynamiser les centres-urbains, rues, îlots et quartiers concernés, notamment dans le secteur de la Vallée de l'Orne ;
- identifier les poches de vacance plus isolées ou disséminées qui nécessitent d'être traitées sur l'ensemble du territoire ;
- maîtriser la consommation foncière et privilégier des modes de production de logements alternatifs à l'extension urbaine, en lien avec les projets issus du Renouvellement urbain.

Cette étude devra concourir, de par ses objectifs intrinsèques et par les moyens d'actions à mettre en œuvre, à redonner de l'attractivité aux secteurs les plus impactés par ce phénomène de vacance. Elle permettra également de remettre à niveau une partie du parc de logements existants, afin de juguler, partiellement, les effets concurrentiels entre l'offre nouvelle et le parc ancien.

Le Comité de Pilotage réuni le 11 décembre 2015 a marqué le démarrage effectif de cette étude. Le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM), mandaté pour cette mission, a ainsi réalisé un travail précis portant sur la vacance structurelle de plus de 2 ans à partir d'un échantillon significatif de logements². Les élus municipaux ont été étroitement associés à cette démarche collaborative.

Sur la base des données mises à disposition par la DGFiP et après un premier travail de « filtrage » pour expurger la base, 1 099 logements privés vacants depuis plus de 2 ans ont été recensés. Le CALM a procédé à une première spatialisation des logements vacants et à l'identification des propriétaires concernés, donnant lieu à une cartographie. Une enquête postale a ensuite été conduite auprès des propriétaires complétée par une enquête de terrain à partir d'un échantillon composé de 156 bâtiments correspondant à 222 logements, soit environ 1/5 des logements recensés. Une fiche de renseignements a été réalisée pour chacun de ces logements enquêtés. Des entretiens avec les Maires ou référents élus des communes ont été programmés (11 communes sur 13). Cette enquête a été enrichie par des entretiens avec différents professionnels de l'immobilier (agents immobiliers et syndics).

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

- après vérification sur le terrain, sur les 222 logements privés enquêtés, 207 logements sont effectivement vacants (soit 93%), 14 sont finalement occupés (soit 6%) et 1 logement n'était finalement pas accessible ;
- sur cet échantillon, plus de 4 logements repérés sur 5 sont situés dans des bâtiments anciens non rénovés (souvent depuis leur construction). Les travaux à réaliser sont généralement importants et coûteux (électricité, sanitaires, isolation...) ;
- 5% des logements vacants repérés sont situés dans des bâtiments neufs ;
- plus de la moitié des logements ne sont pas en bon état apparent. Un tiers des logements serait dans un état médiocre, voire de délabrement ;
- les 2/3 des logements sont dans des bâtiments d'un étage ou moins. Les logements situés en rez-de-chaussée représentent plus de la moitié des logements vacants observés sur le terrain ;
- 53% des logements sont dans des bâtiments totalement inoccupés ;

² « Etude pré-opérationnelle sur la vacance dans le territoire de la CCPOM », Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle, Septembre 2016.

- près de 9 logements sur 10 ont un stationnement à proximité. Seuls 44% disposent d'un garage ou d'un parking privatif ;
- près d'un quart des logements vacants subissent des nuisances (bruit généré par un axe routier proche, manque de luminosité pour les bâtiments d'arrière-cour) ;
- 12,5% des logements repérés vacants sur le terrain sont à louer ou à vendre.

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

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

2- Le suivi de la vacance et du parc inadapté dans le dispositif d'observation

Une vacance structurelle en diminution

En parallèle à cette étude et dans le cadre des travaux d'observation menés à bien par l'AGURAM, les différents tableaux de bord « logement » réalisés chaque année, pour 2013, 2014 et 2015 ont mis régulièrement en évidence l'évolution du phénomène de vacance élevé dans le parc privé, en soulignant néanmoins la baisse régulière de la vacance structurelle.

D'après FILOCOM et depuis 1999, on observe une hausse globale de la vacance sur le territoire intercommunal : celle-ci est passée de 8,7% en 1999 à 9,9% en 2013, soit 2 532 logements. On constate toutefois une baisse régulière du nombre de logements vacants depuis plus de deux ans (vacance structurelle) correspondant à un volume de 875 logements en 2013.

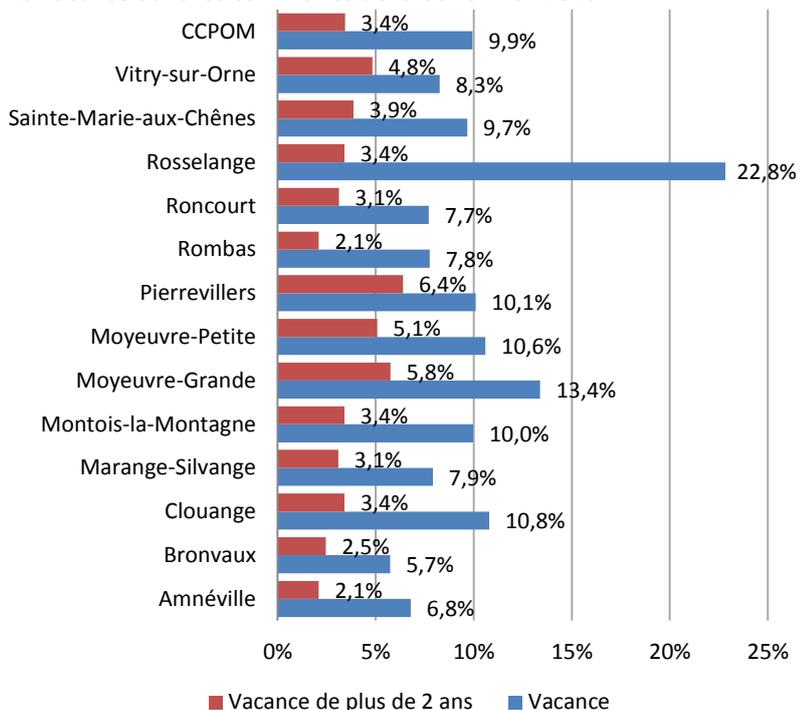
D'après cette même source, en 2013, les taux varient de 5,7% à Bronvaux (14 logements vacants) à 22,8% à Rosselange (348 logements vacants).

La vacance est en hausse dans la CCPOM depuis 1999 (Source : Filocom 2013)

	Nb total de logements	Nb de logements vacants	Vacance	Vacance de plus de deux ans	Nb de logements vacants depuis 2 ans et plus
1999	22057	1928	8,7 %	5,1 %	1127
2007	23558	2036	8,6 %	4,0 %	948
2009	24212	2183	9,0 %	4,3 %	1048
2013	25459	2532	9,9 %	3,4 %	875

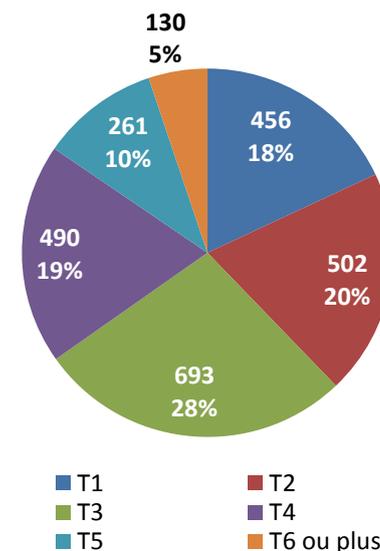
La vacance structurelle (au-delà de 2 ans) de la CCPOM s'élevé à 3,4% (3,3% sur la CA de Metz Métropole et 3,1% sur le SCOTAM). Ce pourcentage atteint des valeurs élevées à Moyeuvre-Grande (5,8%) et Moyeuvre-Petite (5,1%) et très faibles à Rombas et Amnéville (2,1%). La vacance à l'échelle du SCOTAM en 2013 est, quant à elle, de l'ordre de 10% (18 371 logements vacants sur 183 213 logements).

La vacance dans les communes de la CCPOM en 2013



Source : Filocom 2013

Typologie des logements vacants



Source : Filocom 2013

Les statistiques sur l'ensemble du parc mettent en évidence la vacance importante qui règne au sein des petits logements : en effet, 25,1% des T1/T2 seraient vacants, contre seulement 5,6% des T4 et plus.

35% du parc vacant est daté d'avant 1915, alors que seulement 24% de l'ensemble du parc de logements de l'EPCI date de cette période. A l'inverse, et sans surprise, les périodes les plus récentes sont moins représentées dans le parc vacant (21% des logements vacants ont été construits après 1968, contre 40% de l'ensemble du parc). La vétusté serait une des principales causes de la vacance structurelle. A Moyeuvre-Grande et Montois-la-Montagne, 54% du parc vacant date d'avant 1915.

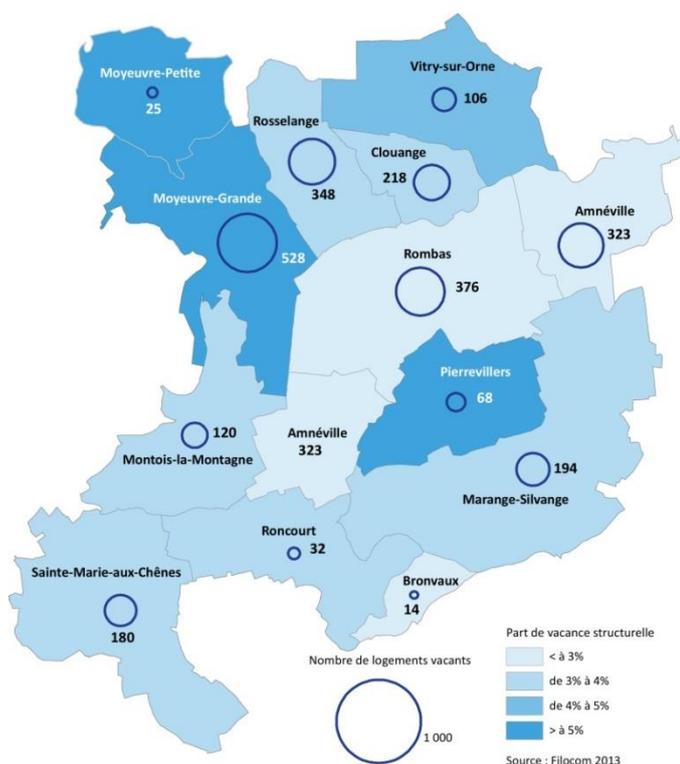
L'analyse du classement cadastral, croisé avec d'autres indicateurs, est un élément supplémentaire de qualification du parc vacant, même s'il comporte quelques biais (manque d'actualisation).

Le classement cadastral classe les propriétés bâties en 8 catégories (de « grand luxe » pour la première catégorie, à « très médiocre » pour la huitième). Il s'effectue à partir du « caractère architectural de l'immeuble, de la qualité de la construction, de la distribution du local –conception générale, pièces de réception, locaux d'hygiène), et de l'équipement (eau, WC, chauffage central, ascenseur...)»³.

³ Source SOeS – MEDTTM.

En 2013, 7,3% du parc vacant de la CCPOM est classé en qualité « médiocre » et « très médiocre », contre 3% de l'ensemble du parc. A Roncourt, ils constituent 41% du contingent de logements vacants, 23% à Pierrevillers et 14% à Bronvaux. En revanche, on aurait pu imaginer qu'il soit très important dans les communes où la vacance structurelle est forte, comme Moyeuve-Grande ou Vitry-sur-Orne, mais ce n'est pas le cas : la part des « médiocres » et « très médiocres » s'élève seulement à 2 et 5% respectivement.

Les logements vacants dans la CCPOM en 2013



Un parc dégradé important

Le Parc Privé Potentiellement Indigne est un indicateur statistique qui constitue un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Le volume et la densité de PPPI permettent de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires avant d'approfondir le travail de repérage par des études statistiques plus poussées et le repérage de terrain.

Le calcul du PPPI repose sur le croisement de données concernant l'état des logements du parc privé (estimé à partir du classement cadastral) et les revenus de ses occupants par rapport au seuil de pauvreté. Il correspond ainsi à la somme des résidences principales privées de catégorie 6 (qualité « courante »), occupées par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, et par les résidences principales privées de catégories 7 et 8 (qualité « médiocre à très médiocre ») occupées par un ménage au revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) a diminué entre 2003 et 2013, passant de 1270 à 908 logements, soit 4,7% du parc privé occupé (contre 3% pour la CA de Metz Métropole).

Ce parc se répartit comme suit :

- 37% des PPPI en individuel, et 63% en collectif, dont 56 en copropriétés de plus de 20 logements
- 42% du PPPI chez les propriétaires occupants
- 11% du parc locatif privé classé en PPPI
- 38% de ménages de plus de 60 ans
- 40% de personnes seules

3- Incitation auprès des bailleurs sociaux à produire des logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration dans les communes disposant de peu de foncier

L'action n'a pas été mise en œuvre à ce jour.

4- La possibilité d'initier une réflexion pour favoriser des interventions ville-bailleurs dans le tissu privé dégradé en acquisition-amélioration

L'action n'a pas été mise en œuvre à ce jour.

2 Requalifier le parc existant, notamment dans les secteurs en déclin démographique

Action n°8 / Accompagner le parc existant dans un processus d'amélioration thermique

Sur le territoire de la CCPOM, le diagnostic du PLH met en évidence le poids des logements anciens construits avant 1949 et semi-récents, datant d'avant 1975.

Il souligne le déficit de qualité thermique d'une partie de ce parc, édifié avant les premières réglementations thermiques de 1975.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour cette action, prenant appui sur :

- une intervention sur le parc ancien devant permettre de ramener les logements énergivores vers une consommation plus supportable pour les ménages et plus respectueuse de l'environnement ;
- une recherche de l'efficacité en ciblant le parc le plus important en volume et en accompagnant les propriétaires vers la prise de décision.

Compte-tenu des objectifs très convergents et étroitement corrélés entre cette action et l'action n°6 « Agir sur le parc inadapté », les deux fiches-actions ont fait l'objet d'un seul et même bilan traité dans la fiche-action n°6 du présent document.

3 Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques

Action n°9 /

Favoriser la programmation de logements PLAI dans les opérations de logements sociaux

Sur le territoire de la CCPOM, au moment de son élaboration le PLH mettait en évidence la faiblesse du parc locatif très social (PLAI ou parc privé conventionné) à destination des ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Ces ménages « très sociaux » représentent entre 9% et 40% des ménages du territoire de la CCPOM selon les communes. Il s'agit également de l'essentiel de la demande sociale exprimée, en attente d'un logement locatif social.

Le manque de logements locatifs sociaux adaptés amène de nombreux ménages « très sociaux » à se loger dans le « parc social de fait », parc privé souvent dégradé et proposant des niveaux de loyers élevés.

La CCPOM souhaite augmenter son offre de logements locatifs très sociaux. Le PLH prévoit ainsi que 30% des objectifs en logements locatifs sociaux soient dévolus à l'offre très sociale (soit 21 logements annuels sur 70).

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour cette action, prenant appui sur :

- le soutien à la réalisation de logements locatifs très sociaux ;
- le développement de l'offre locative privée conventionnée via le Programme d'Intérêt Général et le dispositif de lutte contre la vacance.

1- Le soutien à la réalisation de logements locatifs très sociaux

Afin de répondre à cet objectif, le Bureau communautaire de la CCPOM, lors de sa réunion du 11 mai 2015, a adopté une modification de son règlement d'intervention au titre de l'aide au surcoût foncier, afin de permettre l'attribution de bonifications aux bailleurs sociaux : le montant de la subvention ainsi octroyée est majoré à hauteur de 20% si ceux-ci réalisent au minimum 30% de logements de types PLAI dans l'opération.

Durant la période 2012-2015, la CCPOM a ainsi soutenu 6 opérations comportant 59 logements PLAI au total (voir détail dans fiche-action n°3). Indépendamment de l'attribution de ces aides, on constate une nette amélioration de cette production qui s'est traduite par la réalisation de 109 PLAI « ordinaires » en 4 ans (auxquels s'ajoutent 5 PLAI-ANRU). Les objectifs fixés au PLH sont donc largement atteints.

2- Le développement de l'offre locative privée conventionnée

Depuis 2011, à travers la mise en œuvre de son Programme d'Intérêt Général de lutte contre l'habitat dégradé, la CCPOM soutient le déploiement de l'offre locative privée conventionnée, sociale et très sociale.

Notons toutefois que seuls les logements privés conventionnés sociaux et intermédiaires sont désormais co-financés dans ce cadre par l'ANAH (voir détail dans fiche-action n°3).

L'étude lancée fin 2015 sur la vacance permettra, aussi, à travers le futur dispositif opérationnel OPAH, de donner une suite au PIG qui prendra fin prochainement (voir fiche-action n°7) et de poursuivre l'action engagée depuis plusieurs années.

3 Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques

Action n°10 / Soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées

Les travaux menés dans le cadre du PDALHPD ont mis en avant la nécessité de renforcer les modes de prévention pour agir en amont des difficultés de logement des personnes les plus défavorisées.

Les ménages en difficulté peuvent ainsi bénéficier d'une aide du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour accéder au logement ou lorsqu'ils se trouvent dans l'impossibilité d'assurer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais locatifs, de fourniture d'eau, d'énergie, de services téléphoniques.

Dans le contexte de crise économique actuel, ces dernières années ont vu une hausse considérable des difficultés des populations précarisées face à leurs charges de logement. Ce constat prévaut également en Moselle.

Le PLH prévoit une contribution financière de la CCPOM au Fonds de Solidarité Logement afin :

- d'accompagner notamment :
 - les ménages sortants de structures d'hébergement et résidences sociales afin de les aider dans l'accès à un logement autonome
 - les ménages entrant dans un logement PLAI
 - les ménages logés suite à la décision de la Commission de médiation
 - les jeunes qui accèdent à un premier logement

- dans le cadre d'un maintien dans le logement, d'accompagner notamment :
 - les ménages locataires en impayés de loyers et/ou en impayés de factures liées au logement
 - les ménages locataires dans la mise en place d'un protocole Borloo ou d'un plan d'apurement afin de respecter ces dispositions en cas d'incident
 - les ménages faisant l'objet d'une procédure d'expulsion

Le bilan pour la période observée est le suivant :

- . en 2012, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCPOM représentait une somme de 392 906,59 € (63% pour les factures d'eau et d'énergie, 15% pour l'accès au logement et 15% pour le maintien) pour un total de 1821 interventions ;
- . en 2013, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCPOM représentait une somme de 428 630,72 € (60% pour les factures d'eau et d'énergie, 15% pour l'accès au logement, 14% pour le maintien) pour un total de 1 941 interventions ;
- . en 2014, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCPOM représentait une somme de 316 719 € (74% pour les factures d'eau et d'énergie, 6% pour l'accès au logement et 11% pour le maintien) pour un total de 1 765 interventions ;
- . en 2015, le total des aides accordées par le FSL aux habitants des communes de la CCPOM représentait une somme de 321 150,57 € (51% pour les factures d'eau et d'énergie, 26% pour l'accès au logement et 19% pour le maintien) pour un total de 1 665 interventions.

La participation de la CCPOM à ce dispositif est calculée sur la base d'un forfait de 0,30 € par habitant.

Pour ces 4 années, la contribution de l'EPCI au Fonds de Solidarité Logement est de :

- . pour 2012, 16 101,90 € ;
- . pour 2013, 16 090,80 € ;
- . pour 2014, 15 959,70 € ;
- . pour 2015, 16 020,60 €.

3 Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques

Action n°11 /

Agir pour l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

Le vieillissement de la population est une tendance nationale. Les projections à cette échelle montrent une accélération du phénomène dans les années à venir avec une estimation évaluée à +27% entre 2010 et 2020 et +21% entre 2020 et 2030.

Sur le territoire de la CCPOM, la part des 60-74 ans et 75 ans et plus augmente régulièrement. Le vieillissement de la population est particulièrement marqué dans les communes des Côteaux.

Les logements existants sont généralement peu adaptés à cette problématique ainsi qu'à l'accueil des personnes handicapées. La CCPOM souhaite encourager l'adaptation de son parc aux besoins de ces publics.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour cette action, afin de :

- répondre à l'enjeu du maintien à domicile ;
- développer l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées.

1- Répondre à l'enjeu du maintien à domicile

Intervention dans le parc privé

Pour ce qui concerne le parc privé, la CCPOM a abondé la subvention de l'ANAH dans le cadre de travaux d'adaptation des logements, à travers le Programme d'Intérêt Général engagé depuis 2011.

Cet engagement s'est traduit par :

- des dossiers spécifiques soutenus par un subventionnement de l'ANAH pour l'adaptation des logements (monte-escalier, salle de bain ou sanitaires adaptés, motorisation des volets, plateforme élévatrice extérieure) :

- . 2012 : 14 logements propriétaires-occupants aidés
- . 2013 : 27 logements propriétaires-occupants aidés
- . 2014 : 30 logements propriétaires-occupants aidés

. 2015 : **21** dossiers « autonomie » soutenus. A ces 21 dossiers s'ajoutent **10 dossiers** issus des caisses de retraite pour financer des travaux d'autonomie à destination des propriétaires n'entrant pas dans les critères ANAH. On recense également **1** dossier avec une participation du Conseil Départemental au titre de l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie).

Au total pour cette année 2015, on dénombre 32 propriétaires aidés.

Intervention dans le parc public

Les aménagements spécifiques des logements seront réalisés à l'initiative des bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Il s'agit principalement :

- du remplacement de la baignoire par une douche ;
- de l'installation de WC surélevés ou latéraux ;
- de l'adaptation aux handicaps sensoriels ;
- ou encore de barres d'appui, parfois de la motorisation des volets roulants ou de la porte de l'immeuble.

Ces travaux d'aménagement sont financés par les bailleurs sociaux avec, pour une part de la dépense, une déduction de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements qui y sont assujettis. La prestation compensatoire handicap vient parfois compléter le plan de financement.

2- Recenser l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées dans le parc public

Pour répondre à la loi Handicap de 2005, l'ARELOR HLM, qui fédère l'ensemble des organismes de la région Lorraine, a développé un outil de gestion partagé pour permettre aux bailleurs sociaux de disposer instantanément de l'offre disponible en logements adaptés et de pourvoir à toute demande.

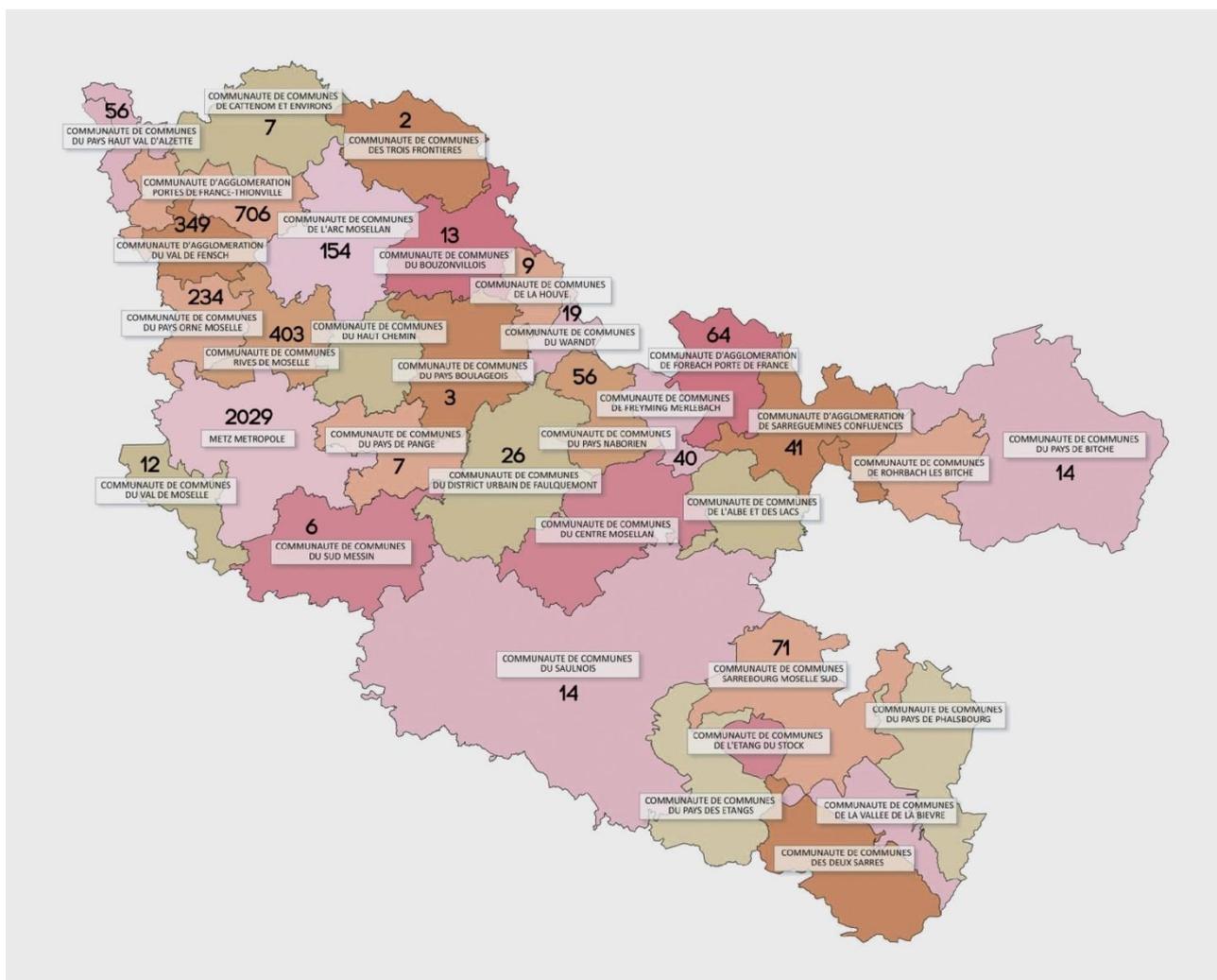
Le travail engagé a ainsi permis de :

- définir un socle commun d'information (adresse, typologie, étage, surface et financement) et référencer les aménagements réalisés au sein du logement ou à l'échelle de l'immeuble en matière d'accessibilité ;
- identifier le parc de logements accessibles, sur des critères communs, pour avoir une connaissance de l'offre consolidée à l'échelle de certaines collectivités, intercommunalités ou département ;

- qualifier l'offre pour mieux appréhender les besoins et développer une offre nouvelle, notamment pour les personnes en situation de handicap lourd ;
- mieux rapprocher l'offre et la demande, au sein de chaque organisme, mais aussi en inter-bailleurs. Si un logement recensé dans l'outil semble correspondre à la demande, le bailleur concerné prendra contact avec le demandeur pour vérifier l'adéquation avec ses besoins, le rencontrer et visiter le logement.

A l'échelle du département de la Moselle, ce sont ainsi plus de 4 000 logements qui ont été recensés comme étant accessibles et adaptés. Plus de 50% de cette offre se trouve sur le territoire de Metz Métropole. La CCPOM comptabilise 234 logements de cette nature.

Recensement de l'offre de logements adaptés et accessibles en Moselle



Source : ARELOR

L'offre ainsi recensée constituera un socle de connaissances précieux pour nourrir les travaux et ateliers dans le cadre du futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'information des Demandeurs initié par la CCPOM.

3 Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques

Action n°12 /

Répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage rend obligatoire la réalisation d'aires d'accueil pour les communes de plus de 5 000 habitants. Cette loi réaffirme le principe selon lequel l'accueil des gens du voyage relève des communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents à travers le respect du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Lors de l'élaboration du PLH, l'objectif suivant restait à mettre en œuvre : aménager une aire d'accueil de 50 places sur les communes d'Amnéville-Rombas-Moyeuvre-Grande.

Pour cette action, le PLH prévoit des objectifs devant permettre de :

- répondre aux obligations d'accueil des gens du voyage itinérants ;
- contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage en cours de sédentarisation.

L'aire d'accueil intercommunale de 60 places gérée par le syndicat intercommunal le « SI3A » regroupant les communes de Maizières-lès-Metz, Talange et Marange-Silvange, a rouvert en mars 2016. En adhérant à ce syndicat, la commune de Marange-Silvange, seule commune de la CCPOM concernée par cet aménagement, a donc satisfait à son obligation légale en mutualisant la réponse avec deux autres communes rattachées à la Communauté de Communes Rives de Moselle.

Une aire d'accueil de 50 places reste encore à créer pour les communes d'Amnéville-Rombas et Moyeuvre-Grande.

Jusqu'à ce jour, la CCPOM n'avait pas la compétence pour répondre à ces obligations en termes d'aménagement, ses prérogatives se limitant à la seule conduite d'études préalables. Cependant, cette compétence est appelée à évoluer dès le 1^{er} janvier 2017 conformément aux dispositions inhérentes à la loi NOTRe.

La loi NOTRe, troisième volet de la réforme des territoires, réorganise en effet les compétences des collectivités territoriales. Elle complète les dispositions de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et celle relative à la délimitation des régions.

La compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » figure parmi les compétences qui seront transférées de plein droit aux EPCI à fiscalité propre.

Ce transfert rendu obligatoire emporte donc transfert de l'ensemble des moyens droits et obligations liés à la compétence « aires d'accueil des gens du voyage » à l'EPCI qui se substitue à ses communes membres. Le SIVU d'Amnéville-Rombas-Moyeuvre-Grande, créé à l'initiative des communes, est donc appelé à être transféré à l'intercommunalité.

Par ailleurs, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Moselle 2011-2016 (SDAGV) impose la réalisation d'une aire de grand passage de 200 places sur l'arrondissement de Metz.

Une mission de réflexion et de concertation a été engagée depuis août 2012 : cette mission a été conduite en lien avec l'Etat et les collectivités concernées à l'échelle du périmètre du SCoTAM. Elle s'est concrétisée par la tenue de plusieurs comités de pilotage réunissant les différents EPCI ou leur représentant.

Chaque année et dans l'attente d'une solution pérenne, une aire de grand passage provisoire est mise en place.

Précisons, par ailleurs, que le Schéma Départemental actuel arrive prochainement à échéance. Un nouveau schéma est en cours d'élaboration : les premiers éléments de diagnostic et de cadrage devraient être connus pour début 2017.

3 Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques

Action n°13 /

Développer une structure spécifique à caractère social en fonction des besoins identifiés

L'entrée en vigueur de la loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable implique une augmentation importante du nombre de logements à produire dans le cadre de l'application du Plan de Cohésion Sociale.

La CCPOM n'entre pas dans le périmètre de la loi DALO, néanmoins les besoins sont importants sur tout le territoire mosellan, notamment en maisons relais.

Le PLH prévoit une intervention à plusieurs niveaux pour cette action, prenant appui sur :

- l'étude de l'opportunité de création d'une maison-relais ;
- le cas échéant, le développement d'une offre d'hébergement à caractère social pour des personnes en grande difficulté n'ayant pas la possibilité d'accéder au parc locatif.

Pour la période 2012-2015, cette action n'a pas encore pu être engagée. Une étude préalable pourrait être envisagée pour mettre en évidence les besoins spécifiques en « logement accompagné » présents sur le territoire.

3 Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques

Action n°14 /

Faciliter l'accès des jeunes au logement autonome

Sur le territoire de la CCPOM, le diagnostic du PLH souligne les difficultés rencontrées par les jeunes pour accéder à un logement autonome en raison du déficit de petits logements dans le parc public et privé. Il met également en évidence les niveaux de loyers souvent élevés, notamment dans le parc locatif privé.

Les éléments mis à disposition par le CLLAJ du Bassin de Metz - Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes - accréditent ces constats en précisant que les publics accueillis, sont, par ailleurs, tributaires de situations très précaires ou fragiles en matière d'emploi.

Le PLH prévoyait une intervention à plusieurs niveaux pour cette action, afin d'accompagner ces publics et de développer une offre de logements ou des réponses adaptées aux différentes situations rencontrées, prenant appui sur :

- l'animation d'un groupe de travail devant permettre d'améliorer la connaissance des besoins ;
- le développement, le cas échéant, d'une offre de logements adaptée dans le parc public et privé ;
- l'expérimentation de dispositifs spécifiques sur le territoire tels que l'intermédiation locative, le cautionnement ou les baux glissants ;
- la communication autour d'outils existants de sécurisation dans l'accès au logement.

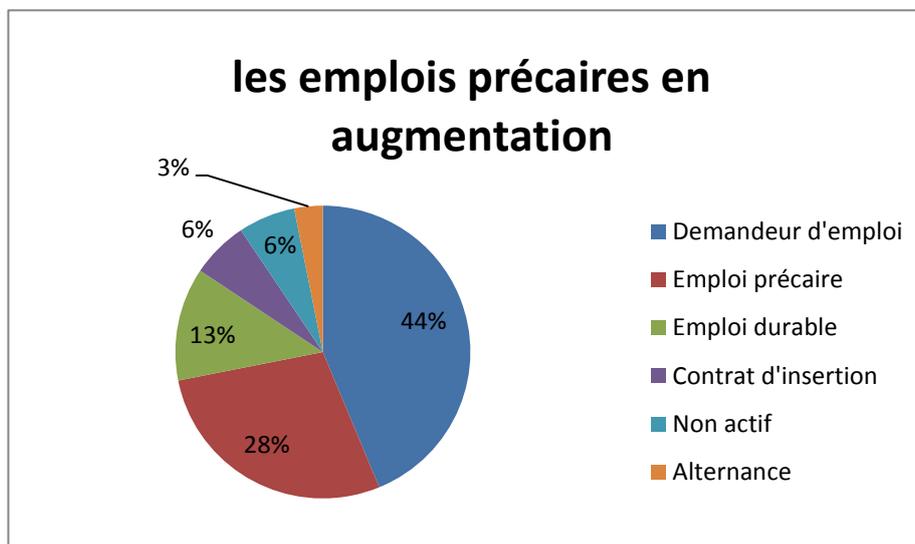
Durant la période 2012-2015, plusieurs initiatives ont été poursuivies et engagées par la CCPOM :

1- Poursuite du partenariat avec le CLLAJ - Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes - du Bassin de Metz

Le partenariat entre la CCPOM et le CLLAJ du Bassin de Metz a été poursuivi. Deux permanences mensuelles ont été tenues par cet organisme au siège de l'EPCI, ainsi qu'une permanence complémentaire tous les mois et demi dans un des 3 secteurs qui le composent. Cette présence s'est ainsi traduite par :

- 36 permanences en 2012 avec 23 ménages accompagnés dans leur projet ;
- 32 permanences en 2013 avec 17 ménages accompagnés dans leur projet ;
- 36 permanences en 2014 avec 28 ménages accompagnés ;
- 17 permanences en 2015 avec 7 ménages accompagnés (certaines permanences ont été annulées du fait de l'absence pour congé maladie de la conseillère logement).

Situation professionnelle des personnes



Source : CLLAJ du Bassin de Metz.

En 2015, les ménages orientés sont principalement issus de Rombas, pour 1/3 d'entre-eux. Les 2/3 restants se répartissent sur l'ensemble du territoire intercommunal. 75% des personnes accompagnées ont entre 18 et 25 ans. 58% des ménages accueillis sont célibataires. Une très forte majorité d'entre-eux sont hébergés chez leurs parents ou dans la famille. Sur le plan professionnel, 44% d'entre-eux sont demandeurs d'emploi et 28% ont un emploi précaire. 13% seulement ont un emploi durable. 88% disposent de ressources mensuelles comprises entre 901 et 1 200 € ; 56% ne disposent que de ressources comprises entre 300 et 600 €. Le nombre de jeunes accompagnés et sans ressources est préoccupant : ils représentent 19%. On peut également noter une diminution significative des revenus minimums qui passent de 37% en 2013 à 23% en 2014 puis 19% en 2015. 77% des jeunes rencontrés souhaitent rester sur le territoire de la CCPOM. Leur motivation principale, dans la recherche d'un logement, est avant tout liée à un besoin d'autonomie et d'indépendance (pour 68% d'entre-eux). La principale difficulté dans cette quête, outre la question des ressources, repose également sur l'absence de garant (pour 52% d'entre-eux). Les 2/3 d'entre-eux recherchent un T2/T3.

2- Réalisation d'une étude spécifique sur le logement autonome des Jeunes par l'AGURAM en 2015

La Communauté de Communes du Pays Orne Moselle a souhaité approfondir la question du logement autonome des jeunes sur son territoire, en confiant une étude à l'AGURAM. Ce travail d'investigation, ayant fait l'objet d'une présentation en avril 2015, a tout d'abord permis de mettre en évidence les caractéristiques intrinsèques du parc de logements : les petits et très petits logements occupent un poids très relatif (12,3%) au sein du parc de résidences principales (18% dans le parc social). L'offre de petits logements locatifs est constituée aux trois quarts de logements du parc privé. Dans le parc privé, le loyer moyen pour un T1 correspond à 15,7 €/m² contre 8,8 €/m² en moyenne, toutes typologies confondues et sur l'ensemble du parc. On note ainsi une distorsion importante entre les ressources des jeunes publics (18-

30 ans) et le niveau des loyers proposés, alors même que 66% des moins de 25 ans sont précisément logés dans le parc locatif privé. Soulignons également la part importante de ces jeunes publics dans les demandes actives de logement locatif social (numéro unique), équivalant à un quart des demandeurs sur le territoire intercommunal.

Les difficultés rencontrées en matière d'insertion professionnelle et de maintien dans l'emploi rendent également complexe l'accès à un logement autonome pour ces publics : les éléments mis à disposition par le CLLAJ du Bassin de Metz dans le cadre de cette étude ont permis d'étayer ce constat à partir des données concernant le profil des jeunes accueillis durant les permanences mises en place sur le territoire de la CCPOM. On retiendra notamment la très faible part de personnes titulaires d'un emploi en CDI (8% dont la moitié d'entre elles à temps partiel) et le caractère prégnant des publics en recherche d'emploi (66% des personnes accueillis). Les niveaux de ressources disponibles constituent également un frein objectif à l'accès au logement autonome : 50% des personnes orientées par le CLLAJ⁴ disposent de ressources (salaires, indemnisation chômage et aides sociales cumulées) comprises entre 300 € et 900 € par mois. On note également une surreprésentation des personnes isolées ou célibataires correspondant à 65% des ménages accompagnés.

A partir d'expériences probantes identifiées auprès d'autres territoires, des pistes de travail ont ensuite été dégagées sur la mise en œuvre de dispositifs ou actions pouvant concourir à accompagner ces publics et à faciliter leur décohabitation. On retiendra, à titre d'exemples :

- . l'aide à la première installation des jeunes ménages ;
- . la prise en charge, par un EPCI, de la Garantie des Risques Locatifs (remplacée par le dispositif VISALE depuis janvier 2016) pour inciter les propriétaires à louer leur logement, pouvant être conditionnée à l'accueil de jeunes publics ;
- . le développement d'une offre de petits et très petits logements à loyers accessibles dans le parc public social (PLAI) grâce à des aides conditionnées de la collectivité ;
- . le développement d'une offre de petits logements sociaux dans le parc privé conventionné via le Programme d'Intérêt Général « Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » (voir fiche-action n°6).

3- Mise en place d'un dispositif d'aide à la primo-installation

Dans la poursuite de cette étude, les élus de la CCPOM, réunis en « Commission Logement » le 26 septembre 2016, ont émis un avis favorable pour la mise en place d'un dispositif d'aide à la première installation dans le logement, pour les publics jeunes. Ce projet doit faire l'objet d'une validation en Bureau Communautaire. Cette initiative vise à apporter une aide financière et un soutien logistique dans l'accès à un logement autonome pour des jeunes de moins de 25 ans issus du territoire. Un montant d'aide forfaitaire de 200 € sera ainsi alloué par l'EPCI, majoré de 100 € par enfant à charge, au bénéfice du titulaire du bail du logement. L'attribution de cette aide, non renouvelable, sera corrélée à la présentation des justificatifs d'achats basés sur une liste de meubles et électroménagers de première nécessité.

⁴ Données issues des permanences du CLLAJ sur le territoire de la CCPOM – Année 2014.

4- Une production de petits logements encouragée par la CCPOM grâce au dispositif d'Aide au Surcoût Foncier

Dans le cadre de son règlement d'aide au surcoût foncier, la CCPOM favorise la production de petits et très petits logements (voir également fiche-action n°3). Les constructeurs ou bailleurs qui réalisent au moins 20% de logements de types T1/T2 par opération bénéficient d'une bonification, afin de valoriser le développement de logements de petite surface sur le territoire communautaire. Le montant de la subvention est, dans ce cas, majoré de 20%.

4 Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions

Action n°15 /

Accompagner les communes vers des démarches de projet urbain

Certaines communes du territoire et notamment les plus petites n'ont pas les moyens financiers et humains de se doter en interne d'une compétence en urbanisme ou de confier à un prestataire une mission de conseil en urbanisme, foncier et habitat. Or, le conseil, l'animation et le suivi constituent des outils importants de mise en œuvre du PLH.

Il s'agit donc d'accompagner les communes dans leurs réflexions et leurs démarches habitat, afin de les inciter à procéder en mode projet en lien avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Le PLH prévoit ainsi de pouvoir disposer d'un observatoire et de dresser des bilans réguliers de la réalisation du programme d'actions.

Le PLH prévoit ainsi que la CCPOM puisse :

- apporter conseil et assistance aux communes en matière d'habitat (législation, outils et procédures, densités et formes d'habitat, normes environnementales, aménagement durable, financement du logement...);
- organiser des ateliers de mise en œuvre du PLH, réunissant les partenaires publics et acteurs locaux de l'habitat.

L'action n'a pas pu être réalisée à ce jour, car la CCPOM ne dispose pas de moyens humains permettant la mise en œuvre de cette dernière.

4 Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions

Action n°16 / Mettre en place des outils d'évaluation et d'observation efficaces et réactifs

La réussite d'une politique de l'habitat est fortement conditionnée par la capacité de la collectivité à disposer des outils de suivi et d'évaluation des actions engagées.

Le PLH prévoit ainsi de pouvoir disposer d'un observatoire et de dresser des bilans réguliers de la réalisation du programme d'actions.

Le PLH prévoit ainsi :

- la consolidation de l'observatoire partenarial porté par l'AGURAM devant permettre de suivre régulièrement l'évolution du marché local de l'habitat et l'adéquation entre l'offre et la demande. La prise en compte de volets spécifiques dédiées au foncier à vocation d'habitat et au logement adapté fait également partie des objectifs attenants à cet outil ;
- la production d'un bilan annuel du PLH pour accompagner et mesurer la mise en œuvre des objectifs du PLH et le pilotage de la démarche grâce à un dispositif de suivi et d'observation des réalisations.

La CCPOM a poursuivi le partenariat déjà existant et amplifié son action en matière d'outils d'observation et de suivi de sa politique du logement avec l'aide de ses partenaires naturels dans ce domaine.

Durant la période 2012-2015, plusieurs initiatives ont ainsi été poursuivies et engagées par la CCPOM, en partenariat avec l'AGURAM, Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle :

1- Poursuite de l'observatoire du logement

La CCPOM a poursuivi et développé, par l'entremise de l'AGURAM, son observatoire du logement sous un format « tableau de bord » enrichi et actualisé chaque année sur la période 2012-2015.

Fondé sur un large réseau partenarial, le tableau de bord du logement constitue un outil de connaissance et de suivi annuel du marché local de l'habitat. Il met en exergue les évolutions constatées sur le territoire intercommunal, en garantissant des possibilités de comparaison d'une année à l'autre et en jouant sur des échelles d'observation distinctes.

Le tableau de bord est construit à partir de données choisies qui, une fois recueillies, fiabilisées, traitées permettent d'asseoir les analyses.

Les analyses portent sur un faisceau d'éléments et de volets complémentaires, construits à partir d'un large éventail d'indicateurs-clés : données socio-démographiques, production de logements neufs, commercialisation, marché de l'ancien, offre locative privée, offre locative sociale (existant et évolution de la production), état global du parc, logement/hébergement spécifique, problématiques spécifiques pour les jeunes ménages et les seniors. Il inclut un volet « prix du foncier à vocation habitat » qui recense des éléments concernant l'évolution des prix des terrains à bâtir à partir des données issues de la base Perval et des parcelles en lotissement commercialisées.

L'exploitation des analyses et données ainsi mises à disposition participent de l'information des services communautaires et des élus de l'EPCI. Véritable outil d'information et d'aide à la décision à destination des acteurs locaux de l'habitat, il contribue à nourrir les instances d'échanges et de débat en apportant un éclairage dans l'orientation, le suivi et les moyens d'actions relevant des politiques publiques dans ce domaine.

2- Réalisation des bilans annuels et d'un bilan à mi-parcours du PLH

L'agence et la CC du Pays Orne Moselle ont collaboré à la réalisation des bilans annuels du PLH portant sur les années 2013 et 2014. Ces bilans ont été présentés devant les élus en réunion de Bureau communautaire et en Commission « logement », respectivement en décembre 2014 et novembre 2015. La CCPOM fait ainsi le point, chaque année, sur l'état d'avancement de son PLH à travers les actions réalisées et sur les objectifs restant, pour partie, à mettre en oeuvre. Les bilans annuels du PLH sont donc riches de toutes les actions et réflexions engagées durant ces deux premières années de référence.

Les constats principaux issus de ces travaux collaboratifs permettent de souligner que :

- . l'EPCI enregistre une légère hausse de population, conforme aux objectifs démographiques fixés par les élus : en 2007, la population était de 52 854 habitants et commençait à se stabiliser après une baisse continue entre 1975 et 1999. En 2012, une hausse de population s'engage puisqu'elle atteint 53 402 habitants. Si le rythme de croissance se maintient, l'objectif démographique fixé par les élus de 54 000 habitants en 2020 pourrait être atteint ;

- . avec 99 logements commencés en 2014⁵ et 204 en 2013, la production moyenne annuelle s'établit à 151 logements neufs pour un objectif annuel fixé par le PLH de 210 logements. Après une année record en 2012 enregistrant 351 logements commencés, on constate une baisse de la production depuis 2013. La moyenne de la production enregistrée sur cette période reste toutefois conforme, voire supérieure aux objectifs fixés par le PLH, selon que l'on inclut ou non l'année 2012 ;

- . 127 logements locatifs sociaux ont été financés en 2014 dont 31 PLA-I (contre 70 en objectif initial dont 21 PLA-I), ce qui correspond à un très bon millésime. L'année 2013 affiche une production de 98 logements locatifs sociaux financés dont 30 PLA-I, ce qui participe pleinement de l'objectif retenu ;

- . les actions menées en faveur de l'amélioration du parc ancien sont confortées, grâce à la poursuite du Programme d'Intérêt Général (PIG) et des différents dispositifs impulsés par la CCPOM.

⁵ Chiffre provisoire, donnée en date de prise en compte. Source : Base Sit@del2.

Le bilan à mi-parcours du PLH, objet de la présente production, participe, naturellement, des outils de suivi du PLH et de la politique locale de l'habitat. Il permet de dresser un bilan exhaustif des actions mises en œuvre sur la période 2013-2015, de mettre en perspective les efforts restant à engager, tout en proposant, si nécessaire, de réajuster certains choix ou orientations en fonction des premiers effets constatés.

Outre son implication technique, la participation financière de la CCPOM à l'élaboration de ces productions - observatoire du logement et bilans annuels/triennal du PLH - se traduit par une contribution versée sous forme de subvention à l'AGURAM pour la mise en œuvre de son programme partenarial. Celle-ci est stable et globalisée : elle inclut, outre le tableau de bord logement reconduit sur des périodes régulières d'une à l'autre, les études et autres missions qui lui sont confiées dont les bilans liés à la mise en œuvre du PLH.

4 Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions

Action n°17 / Mettre en place un pilotage opérationnel du PLH

Pour faire vivre le PLH, mettre en place les actions et assurer un suivi efficace, il est nécessaire de prévoir un pilotage opérationnel du PLH.

La mobilisation de partenaires institutionnels, financiers et opérationnels autour des orientations du PLH est ainsi un levier d'action incontournable.

Le PLH prévoit ainsi de :

- mobiliser les différents acteurs, afin de mener une réflexion partagée sur le dimensionnement des outils opérationnels de pilotage de la démarche ;
- pérenniser des instances de pilotage pour mener la politique habitat de façon partagée et coordonnée.

La CCPOM a poursuivi le pilotage et l'animation de sa politique de l'habitat, par l'entremise de ses représentants politiques et techniques. Ceci s'est traduit, notamment, par :

- l'animation régulière de la Commission « Logement » constituée des élus de la CCPOM et de ses communes membres, animée par le Vice-Président en charge de la compétence « Habitat et cadre de vie » de l'EPCI. Cette commission se positionne sur les initiatives à impulser, les partenariats à mettre en œuvre ou à accompagner, le suivi des procédures et dispositifs partenariaux engagés, ainsi que la restitution des travaux d'observation ou des bilans annuels du PLH (sur ce dernier volet, voir fiche-action n°16) ;
- la consolidation des partenariats existants permettant d'asseoir l'action publique de la CCPOM en matière de politique du logement (Fonds de Solidarité Logement, Agence Départementale d'Information sur le Logement, Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays Messin, Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes du Bassin de Metz...)(voir fiches-actions concernées).

Elle a apporté son soutien financier et consolidé les liens existants avec ces différents partenaires :

- à l'**ADIL**, avec une participation de 5 337,50 € pour le fonctionnement en 2012 (à raison de 0,10 €/habitant), de 5 363,60 € pour 2013, de 5 363,60 € pour 2014 et 5 363,60 € pour 2015 : cet organisme a vocation à informer gratuitement la population de la CCPOM, les professionnels du secteur et les collectivités locales en matière de logement afin de mieux connaître leurs droits et leurs devoirs.

La mise en place de ce service sur le territoire, complété d'une permanence mensuelle et d'actions de sensibilisation, répond à un réel besoin de la population. De 2012 à 2014, 53 personnes ont été reçues à la permanence organisée par l'ADIL tous les deuxièmes mercredis de chaque mois au siège de la CCPOM. Parmi ces personnes, 42 habitent sur le territoire de la CCPOM. Pour la fréquentation émanant du territoire de l'EPCI, ce sont au total 588 personnes qui ont été renseignées soit par téléphone, soit sur simple visite avec ou sans rendez-vous ou encore par mail ou par courrier.

- **à l'AGURAM**, à raison de 65 000 € pour l'année 2012, 65 000 € pour 2013, 65 000 € pour 2014 et 45 000 € pour 2015 correspondant à différentes missions telles que la réalisation d'un tableau de bord annuel du logement, une assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'élaboration du PLH, la production d'un tableau de bord économique, la rédaction d'un cahier des charges pour le lancement d'une étude sur la vacance, la réalisation d'étude sur le logement autonome des jeunes, la rédaction d'un cahier des charges en vue du lancement d'un Plan Climat Energie Territorial, la réalisation des bilans annuels du PLH et bilan à mi-parcours, une assistance technique « logement » tout au long de l'année ou encore la rédaction d'un cahier des charges pour le lancement d'une pré-étude opérationnelle OPAH avec un volet « copropriétés fragiles ».
- **à l'ALEC**,
 - 2012 : cotisation d'adhésion 2012 : 8 540 €
 - 2013 : 16 429 €
 - 2014 : cotisation d'adhésion 2014 : 8 512 € et cotisation mission CEP : 9 512 €
 - 2015 : cotisation d'adhésion 2015 : 8 544 € et cotisation mission CEP : 9 500 €

Total = 61 037 €
- **au CLLAJ**,
 - 2012 : 5 200 €
 - 2013 : 5 200 €
 - 2014 : 5 200 €
 - 2015 : 5 400 €
- **au Conseil Départemental de la Moselle au titre du Fonds de Solidarité Logement (FSL) à raison d'un forfait de 0,30 € par habitant.** Pour ces 4 années, la contribution de l'EPCI au Fonds de Solidarité Logement est de 16 101,90 € pour 2012, de 16 090,80 € pour 2013, de 15 959,70 € pour 2014 et de 16 020,60 € pour 2015.

4 Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions

Action n°18 / Organiser un forum annuel de l'habitat

L'organisation d'un évènement annuel autour de l'habitat est un moyen efficace de maintenir la mobilisation de tous (communes et partenaires) sur la thématique de l'habitat. Ce sont des moments privilégiés d'échanges et de partages d'expériences sur des phénomènes et des démarches complexes.

Le PLH prévoit ainsi de poursuivre la dynamique engagée lors de son élaboration par un évènement annuel de type « forum » autour des objectifs retenus dans ce document-cadre et des actions qu'il recouvre.

Cet évènement annuel pourrait ainsi mettre à profit les bilans annuels et bilan à mi-parcours des actions réalisées ou prendre appui sur les tableaux de bord « logement » produits par l'AGURAM pour partager les éléments-clés concernant la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat.

Les communes et acteurs locaux du logement, ainsi que des intervenants extérieurs constitueraient les partenaires naturels de cette rencontre.

A l'occasion de la restitution finale des travaux liés à son Projet de Territoire 2015-2017, la CCPOM a souhaité réunir ses communes et ses partenaires. Elle a ainsi organisé différentes tables rondes thématiques, parmi lesquelles une rencontre spécifique « Habitat et cadre de vie » qui s'est tenue le 10 avril 2015 à l'Espace Culturel de Rombas.



Table-ronde « Habitat et cadre de vie »,
le 10 avril 2015 à Rombas - Crédit-photo : CCPOM

Différentes questions inhérentes à la politique de l'EPCI et aux réflexions en cours ont ainsi été mises en débat, devant un public nombreux.

Après une présentation des éléments de cadrage inhérents au PLH par le représentant des services communautaires, l'intervention de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 57) a permis d'aborder les dispositifs opérationnels fléchés en faveur des personnes les plus fragiles. Le représentant de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a mis en exergue les mesures et moyens contractuels concernant l'amélioration du parc de logements existants. L'AGURAM (Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle), quant à elle, a pris part aux échanges en apportant un éclairage sur la question du logement des jeunes.

Conclusion /

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle affiche un bilan positif sur différents points importants, reflétant un engagement constant de la collectivité en matière de politique du logement. On retiendra notamment :

. l'ensemble des initiatives concourant, depuis plusieurs années déjà, à requalifier le parc privé, grâce aux actions en faveur de la résorption de l'habitat dégradé ou indigne et à celles concernant l'amélioration des performances thermiques des logements, dans la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général courant jusque fin novembre 2016. L'opération ravalement de façades constitue également un cœur de cible intéressant, y compris par son caractère patrimonial ;

. l'investissement de la collectivité pour prendre à bras le corps la problématique spécifique de la vacance mérite aussi d'être souligné. Les résultats de cette étude récente seront d'ailleurs repris dans la prochaine étude pré-opérationnelle OPAH ciblant, dans une optique de requalification du parc ancien et de prise en compte d'un volet sur les copropriétés privées en voie de fragilisation, un dispositif opérationnel pluri-annuel.

On mentionnera également le soutien de la CCPOM dans le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Si la collectivité est investie sur ce sujet à travers les aides au surcoût foncier, on enregistre également une volonté des communes et des bailleurs de participer de cet effort de déploiement de l'offre sociale, particulièrement durant ces 4 années. Le PLH prévoyait la production de 70 logements sociaux par an, soit un objectif théorique de 280 logements : au final, le bilan fait apparaître 413 logements produits, avec une production importante sur Amnéville, Marange-Silvange et Rombas.

La requalification du parc privé laisse, par ailleurs, entrevoir de réelles opportunités de développement de l'offre sociale dans le parc existant.

D'autres « chantiers » restent encore à investir pour la CCPOM, parmi lesquels :

- l'engagement d'une stratégie foncière, véritable colonne vertébrale de la politique de l'habitat pouvant permettre d'anticiper et d'accompagner le portage foncier des secteurs porteurs de développement ;
- la régulation de la production de logements sociaux, grâce à la mise en œuvre de l'article 97 de la loi ALUR : cette disposition permettra de prendre appui sur une meilleure connaissance des besoins des ménages, à l'occasion de travaux plus réguliers avec les bailleurs sociaux devant déboucher sur la construction du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs ;
- la poursuite de la diversification des produits-logements et leur planification ; la recherche de modes de production alternatifs.

Dans un avenir proche et pour ce qui relève, cette fois de l'évolution à proprement parler du PLH, des ajustements réglementaires seront nécessaires à l'occasion de la révision du présent document. Ils devront prendre en compte :

- la mise en compatibilité du PLH et du SCOTAM, exécutoire depuis le 1^{er} février 2015, pour ainsi dire déjà effective : ce pourrait toutefois être l'occasion d'affiner les objectifs de production de logements et de les décliner selon différents modes de production (renouvellement urbain et extension urbaine) ;
- l'ALURisation du PLH avec des volets importants venant renforcer le rôle des collectivités, notamment, dans les domaines de l'hébergement, du traitement des copropriétés et de la gestion de la demande de l'offre sociale ;
- les dispositions inhérentes à la loi NOTRe avec la prise de compétences « aire d'accueil des gens du voyage ».

La révision du PLH de la CCPOM sera engagée avant l'été 2017 pour pouvoir disposer d'un nouveau PLH en vigueur sur le deuxième semestre 2018.

Glossaire /

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ALEC	Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays Messin
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ARELOR HLM	Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine
BBC	Bâtiment Basse Consommation
CAUE	Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
CCAPH	Commission Communale ou Intercommunale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CLLAJ	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CLAMEUR	Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux
CRHH	Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CUS	Convention d'Utilité Sociale
DDT	Direction Départementale des Territoires
FILOCOM	Fichier des Logements par Commune
FSL	Fonds de Solidarité Logement
GRL	Garantie des Risques Locatifs
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORU	Opération de Rénovation Urbaine
PB	Propriétaire Bailleur
PCET	Plan Climat Energie Territorial
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAi	Logement locatif social « Prêt Locatif Aidé d'Intégration »
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLS	Logement locatif social « Prêt Locatif Social »
PLUS	Logement locatif social « Prêt Locatif à Usage Social »
PO	Propriétaire Occupant
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RPLS	Répertoire sur le Parc Locatif Social
SRU	Solidarité Renouvellement Urbains (Loi du même nom, du 13 décembre 2000)
VEFA	Vente en Etat Futur d'Achèvement

AGURAM Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle / Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ /
tél. : 03 87 21 99 00 / contact@aguram.org / www.aguram.org

Directeur de la publication Patricia Gout

Etude réalisée par Emmanuelle Bianchini / ebianchini@aguram.org

Données statistiques : Marie-Charlotte Devin / **Cartographie** : Kevin Rodeghiero / **Infographie** : Françoise Mitzner

Avec l'aimable contribution de Stéphanie Bordi, Responsable du service « Logement et Développement économique », Communauté de communes du Pays Orne Moselle

Crédits photos : AGURAM, CCPOM