

AGURAM

ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PERIODE 2020-2025

Vos contacts à l'AGURAM :

Emmanuelle BIANCHINI
ebianchini@aguram.org

Céline BRAMME
cbramme@aguram.org

COMITÉ DE PILOTAGE DU 17 SEPTEMBRE 2018

PHASE 1 – RESTITUTION DU DIAGNOSTIC ET DU BILAN DU PLH





BILAN DU PLH ACTUEL

BILAN DU PLH ACTUEL : ELEMENTS-CLES

- ◇ **Développer la production de logements de manière maîtrisée sur les territoires attractifs**
- ◇ **Requalifier le parc existant**
- ◇ **Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques**
- ◇ **Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions**
- ◇ **Les champs restant à investir**

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

◇ Favoriser la diversité de l'offre de logements

- ◇ **Bilan de la production de logements neufs** : équilibre global entre objectifs et production à l'échelle de la CCPOM (-3 %) mais un décalage important pour certaines communes

Secteur géographique	Communes	TOTAL cumulé (logements commencés) Période 2012-2016	Objectif global PLH (ramené à 5 ans) (construction neuve uniquement)	Ecart par rapport à l'objectif du PLH
Côteaux	Amnéville	250	400	-150
	Bronvaux	3	15	-12
	Marange-Silvange	267	200	67
	Pierrevillers	5	25	-20
	Rombas	146	65	81
Plateau	Montois-la-Montagne	85	65	20
	Roncourt	27	50	-23
	Sainte-Marie-aux-Chênes	100	145	-45
Vallée de l'Orne	Clouange	3	10	-7
	Moyeuvre-Grande	91	75	16
	Moyeuvre-Petite	0	0	0
	Rosselange	0	0	0
	Vitry-sur-Orne	42	0	42
CCPOM		1 019	1050	-31

Données 2017 non prises en compte car non stabilisées

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

◇ Favoriser la diversité de l'offre de logements

- ◇ Bilan très positif de la production de logements sociaux mais un déficit qui se poursuit pour 3 communes

Production de logements locatifs sociaux – bilan 2012-2017

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

Communes	Logements financés			Objectifs			Taux de réalisation de l'objectif			LLS manquants SRU
	PLAI	PLUS	Total logements financés	PLAI	PLUS	Total	PLAI	PLUS	Global	
Amnéville	52	133	185	29	67	96	179%	199%	193%	
Bronvaux	0	0	0	2	4	6	0%	0%	0%	
Clouange*	5	10	15	9	21	30	56%	48%	50%	92
Marange-Silvange**	64	117	181	14	34	48	457%	344%	377%	
Montois-la-Montagne	13	22	35	5	13	18	260%	169%	194%	
Moyeuvre-Grande*	29	51	80	25	59	84	116%	86%	95%	206
Moyeuvre-Petite	0	0	0	0	0	0				
Pierrevillers	0	0	0	2	4	6	0%	0%	0%	
Rombas*	30	87	117	13	29	42	231%	300%	279%	18
Roncourt	0	0	0	4	8	12	0%	0%	0%	
Rosselange	0	0	0	2	4	6	0%	0%	0%	
Sainte-Marie-aux-Chênes**	13	34	47	22	50	72	59%	68%	65%	
Vitry-sur-Orne	0	0	0	0	0	0				
Total CCPOM	206	454	660	127	293	420	162%	155%	157%	316

* Commune déficitaire SRU

** Commune sortie du dispositif SRU depuis 2012

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

◇ Favoriser la faisabilité des opérations de logements locatifs sociaux

◇ Aide au surcoût foncier mise en place depuis 2007 :

		2012	2013	2014	2015	2016-2017	Total aides accordées 2012-2017
Montant de l'aide		170 000 €	182 500 €	32 500 €	240 000 €	325 146 €	950 146 €
Nombre de logements	PLAI	21	18		22	33	94
	PLUS	47	55		74	78	254
	PSLA			13			13
	Total	68	73	13	96	111	361

- ◇ **Garantie d'emprunt accordée depuis mai 2014,** à parité avec la commune sur laquelle l'opération est réalisée, dans la limite de 25 % du montant de l'emprunt, en complément de l'intervention du département (50%).

◇ **PPGDLSID :**

- ◇ 1 réunion de travail en novembre 2015 avec les partenaires institutionnels,
- ◇ PAC de l'Etat transmis en juin 2016.



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

◇ Opération ravalement de façades

◇ Opération depuis 2005, règlement modifié en 2015 (secteurs à enjeux)

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

- 140 logements ravalés
- 220 000 € de subventions

◇ PIG Habitat dégradé

◇ Opération de novembre 2011 à novembre 2016 (fin du protocole Habiter Mieux à fin 2017).

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

- 319 logements réhabilités
- Plus de 3 millions d'euros de subventions

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

◇ Aide à l'isolation thermique

◇ Opération depuis 2012.

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

- 129 logements bénéficiaires
- 113 979 € d'aides

◇ OPAH

- ◇ Etude pré-opérationnelle, dans le prolongement de l'étude vacance, lancée en 2017
- ◇ **Priorités:** Habitat indigne, précarité énergétique, maintien à domicile, valorisation du patrimoine, copropriétés fragiles et en difficulté
- ◇ **Renforcement de l'action en direction des propriétaires les plus modestes.**
- ◇ **Objectif : traiter 306 logements entre 2018 et 2020**



Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques

◇ Favoriser la programmation de PLAI

- ◇ Modification du règlement d'intervention au titre de l'**aide au surcoût foncier** en 2015 pour attribuer des bonifications aux bailleurs sociaux qui réalisent **30 % de PLAI au minimum**.
- ◇ **94 logements PLAI bénéficiaires du dispositif**.
- ◇ **206 logements PLAI réalisés sur la durée du PLH**

◇ Développement de l'offre privée conventionnée

- ◇ PIG : **financement complémentaire aux aides ANAH de 5 %** versé par la CCPOM pour les PB faisant l'objet d'un conventionnement social.
- ◇ Ce financement complémentaire est poursuivi dans l'OPAH.



Prendre en compte les besoins en logements des populations spécifiques

◇ Soutenir l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées

- ◇ **FSL : 96 408 €** sur la durée du PLH pour **plus de 10 000 interventions.**

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

- ◇ **Abondement de la subvention ANAH** depuis 2011 (dossiers autonomie) : **141 logements dans le parc privé**

◇ Recenser l'offre de logements adaptés

- ◇ Développement d'un **outil de recensement du parc public** adapté par ARELOR : 234 logements recensés

◇ Faciliter l'accès des jeunes au logement autonome

- ◇ **Partenariat avec le CLLAJ**
- ◇ Etude sur le **logement autonome des jeunes** par l'AGURAM en 2015
- ◇ Mise en place d'un dispositif **d'aide à la primo-installation** fin 2016.
- ◇ **Aide au surcoût foncier bonifiée** pour les petits logements (majoration de 20 %)

Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions

◇ Mettre en place des outils d'évaluation et d'observation efficaces et réactifs

- ◇ **Observatoire du logement** conduit par l'AGURAM
- ◇ Bilan annuel, à mi-parcours et final du PLH

◇ Mettre en place un pilotage opérationnel du PLH

- ◇ Animation régulière de **commissions Logement**
- ◇ Consolidation de **partenariats** existants (FSL, ADIL, ALEC, CLLAJ, AGURAM...)

◇ Organiser un forum annuel de l'habitat

- ◇ Action menée en 2015 dans le cadre des ateliers liés au projet de territoire



LES CHAMPS RESTANT A INVESTIR

Un bilan très positif mais quelques champs restant à investir :

- ◇ Engagement d'une **stratégie foncière**
- ◇ Construction du plan **Partenarial de Gestion de la demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs**
- ◇ Favoriser les **interventions ville-bailleurs** (privés ou sociaux) **en acquisition-amélioration**
- ◇ Vérifier l'opportunité de créer une **structure spécifique à caractère social** en fonction des besoins
- ◇ Mettre en place une **aide aux primo-accédants**
- ◇ **Accompagner les communes** vers des démarches de **projet urbain.**



DIAGNOSTIC DU PLH 2020-2025



1

CONTEXTE

ACCESSIBILITÉ

Un territoire accessible :

Transports ferroviaires :

◇ **3 haltes ferroviaires :**

Gandrange-Amnéville : 9 trains / jour

Rombas / Clouange : 25 trains / jour

Moyeuvre-Grande : 25 trains / jour

◇ **Proximité de la gare d'Hagondange bien desservie vers Luxembourg et Metz.**



Gare de Gandrange-Amnéville, AGURAM

Aménagement de la VR52 :

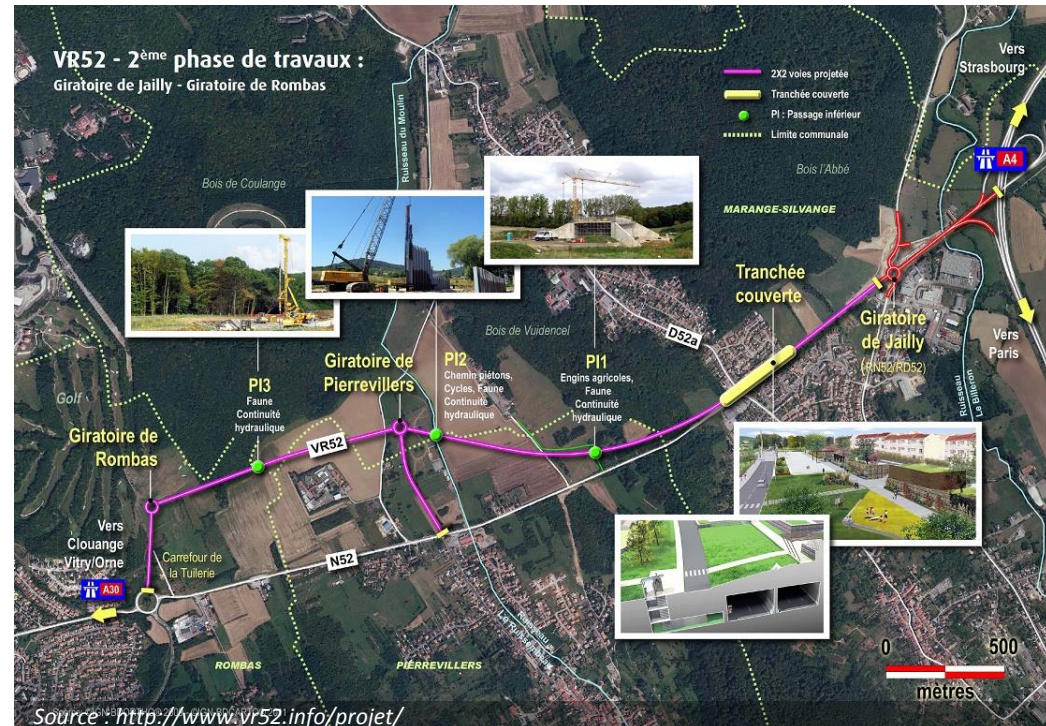
◇ **Chantier en cours**

◇ **Reliera l'A4 au sud et l'A30 au nord**

Bus :

◇ **Transports interurbains du Conseil régional**

◇ **Absence de réseau de bus urbain**



GRANDS PROJETS

Portes de l'Orne :

- ◇ Projet en **3 phases : Moulin Neuf (83 ha, 1 376 logements), Aval (1 200 logements) et Confluence**
- ◇ **550 ha de friches** sur 6 communes de la CCPOM et de la CCRM
- ◇ Début des travaux en 2016 : démolition, sécurisation



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

Site thermal et touristique d'Amnéville :

- ◇ 2ème employeur de Moselle
- ◇ **1 600 emplois permanents, 2 500 en haute saison**
- ◇ Etude stratégique et prospective réalisée et **aménagements prévus**



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

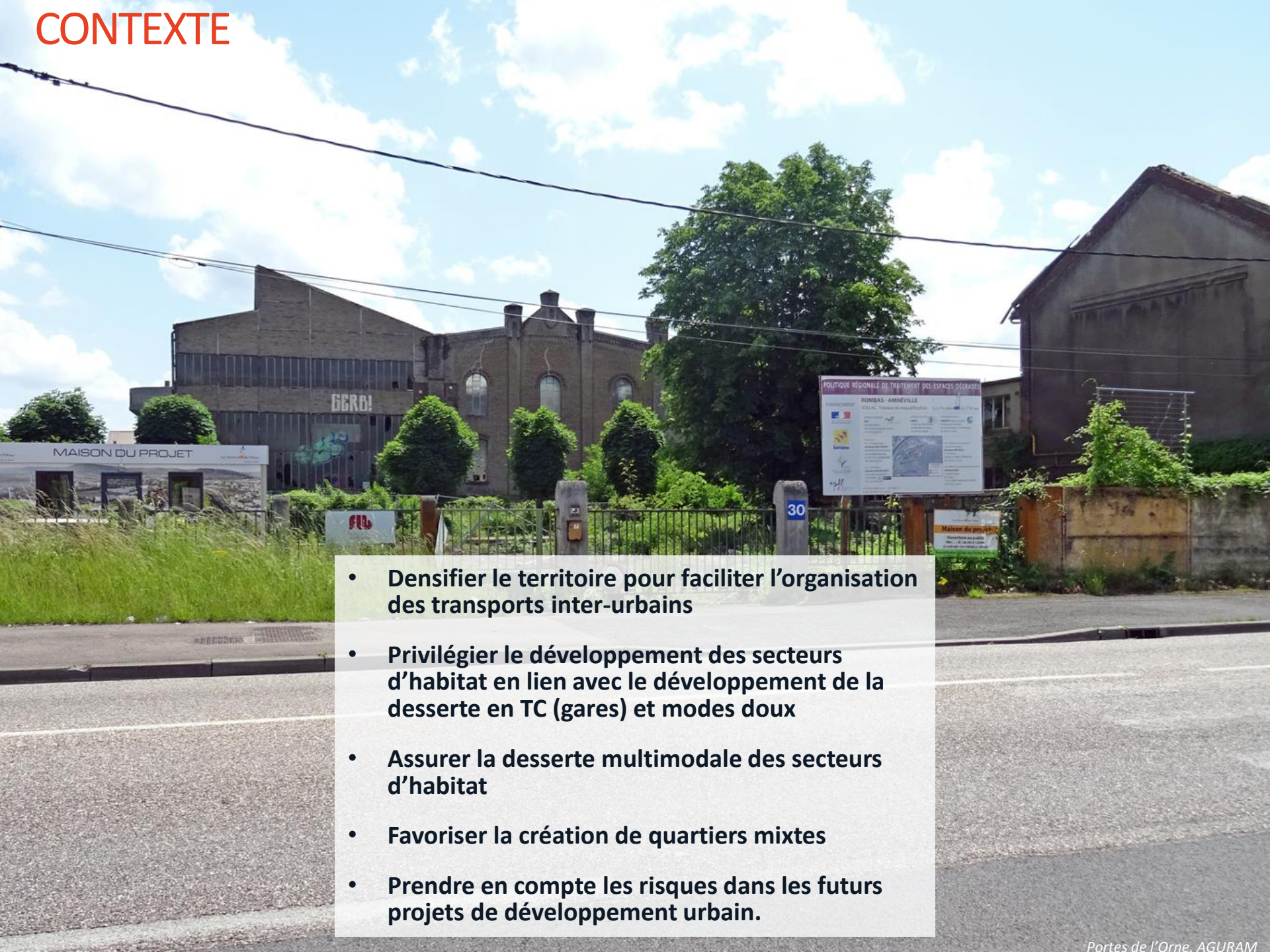
DES COMMUNES CONTRAINTES

Risques

Un territoire contraint :

- ◇ **Inondations** de l'Orne :
7 communes
- ◇ Aléa **Retrait-gonflement des argiles** faible à moyen
- ◇ PPR **Mouvements de terrains** :
6 communes
- ◇ **Cavités souterraines** :
10 communes
- ◇ **Risques miniers** :
9 communes ont un PPR mais les 13 sont concernées
- ◇ **ICPE** sur Rosselange, Amnéville, Marange-Sivange, Montois-la-Montagne, Moyeuvre-Grande et Rombas
- ◇ **Canalisation de transport de matières dangereuses.**





- **Densifier le territoire pour faciliter l'organisation des transports inter-urbains**
- **Privilégier le développement des secteurs d'habitat en lien avec le développement de la desserte en TC (gares) et modes doux**
- **Assurer la desserte multimodale des secteurs d'habitat**
- **Favoriser la création de quartiers mixtes**
- **Prendre en compte les risques dans les futurs projets de développement urbain.**

2

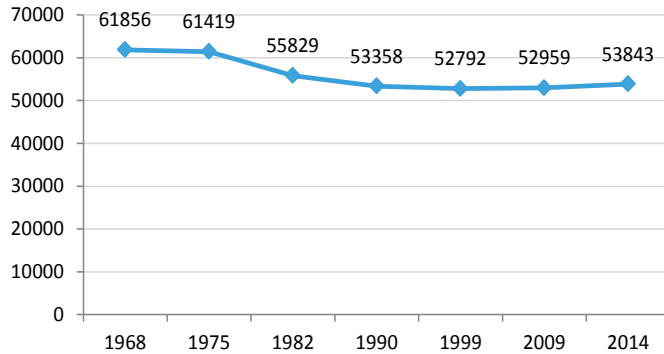
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Une légère relance démographique

- ◇ **53 926 habitants** en 2015
- ◇ **Baisse continue** de 1968 à 1999

Evolution de la population de la CCPOM entre 1968 et 2014

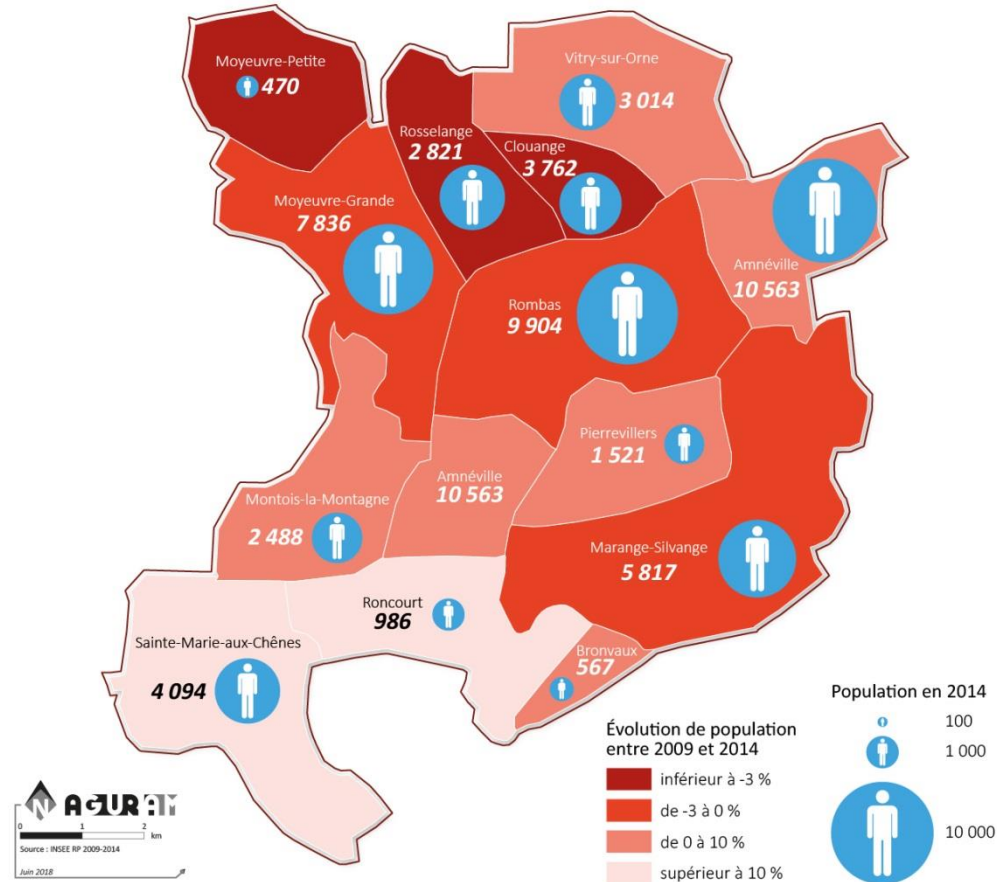


Une situation variable selon les communes

- ◇ **Forte hausse** pour les communes du **Plateau**
- ◇ **Recul** pour les communes de la **Vallée** sauf Vitry-sur-Orne
- ◇ **Progression modérée** pour les communes des **Coteaux**



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

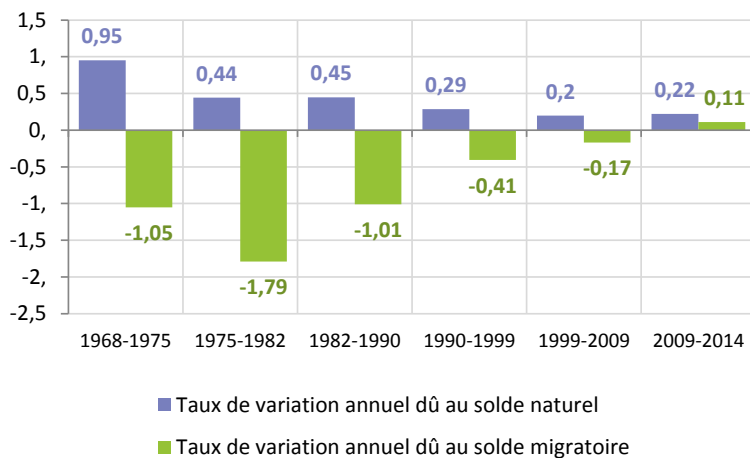


ATTRACTIVITÉ

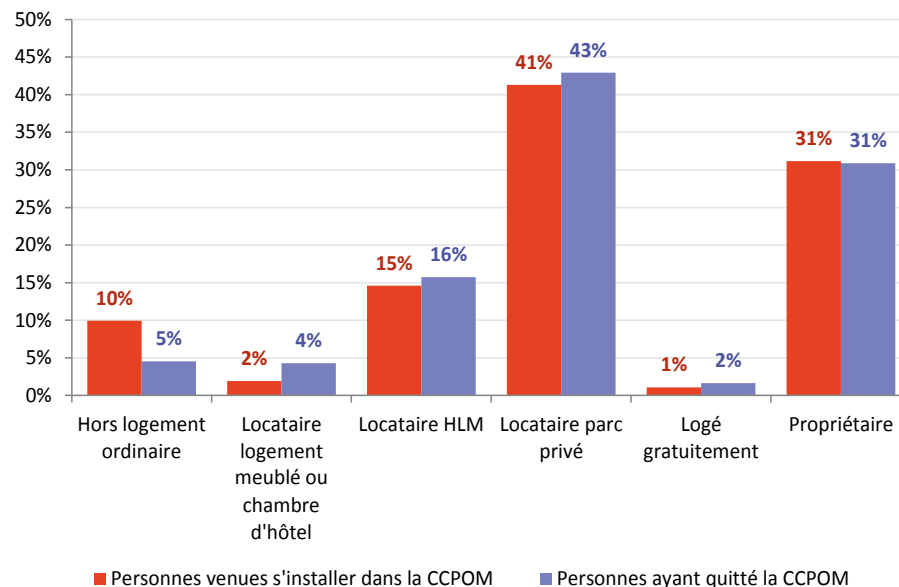
Un territoire attractif

- ◇ **Accroissement du solde migratoire**, devenu positif pour la 1^{ère} fois entre 2009 et 2014 (attractivité du Luxembourg et Sillon Lorrain)
- ◇ **Accession** : des ménages provenant de la **CC Rives de Moselle** (32 % des accessions), de **Metz Métropole** (23 %)

Une croissance démographique assurée grâce à la hausse du solde migratoire



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



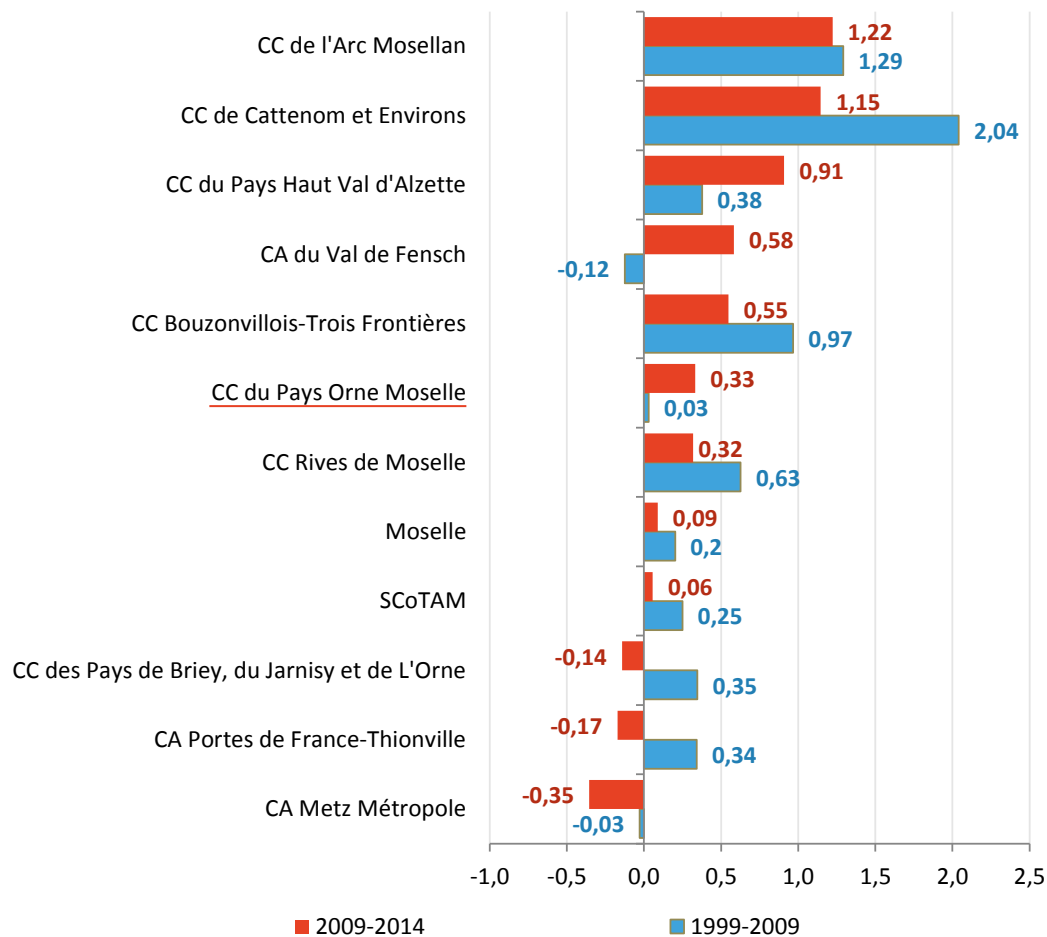
DYNAMISME

Un territoire qui s'inscrit dans le dynamisme local

◇ **Croissance de la population de 0,33 % par an** depuis 2009 tandis que certaines intercommunalités connaissent une érosion de leur croissance :

- CAPFT,
- Metz Métropole (MM).

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



MENAGES

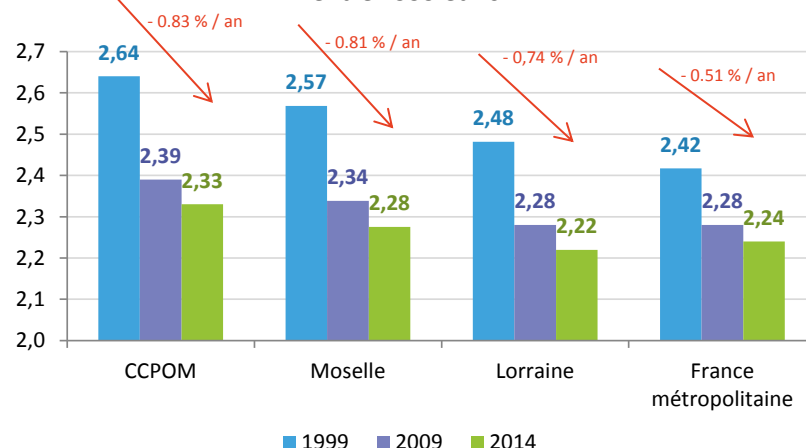
Un accroissement du nombre de ménages

- ◇ **22 649 ménages en 2014 contre 21 752 en 2009**
- ◇ **Progression forte pour les communes du Plateau** : Montois-la-Montagne, Roncourt, SMAC
- ◇ Taille des ménages en baisse mais reste dans la moyenne : **2,3 pers/ménage** en 2014
- ◇ **Diminution de la taille des ménages accrue** par rapport à la France
- ◇ **Communes au caractère familial** : Roncourt, Pierrevillers, Bronvaux, Vitry-sur-Orne (2,5 pers/mén)
- ◇ **Petits ménages** : Clouange et Rosselange

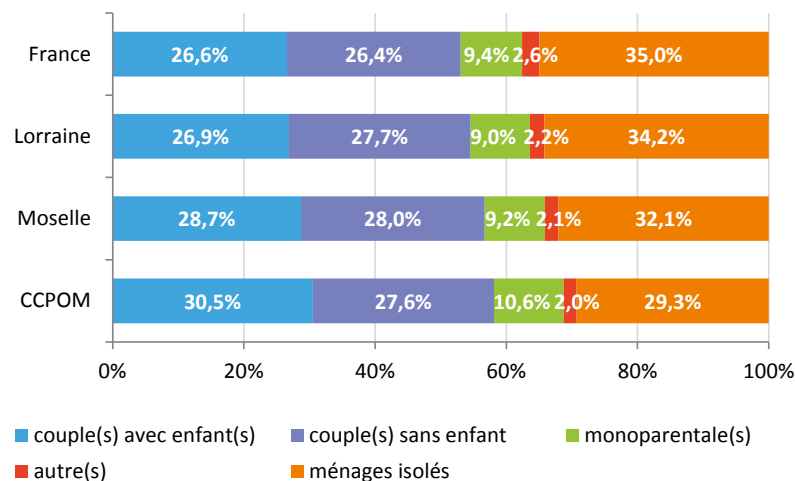
Des ménages isolés et des familles avec enfants

- ◇ **Légère baisse des couples avec enfants mais reste élevé** (30 % en 2014 contre 33 % en 2009)
- ◇ **29 % de personnes isolées** mais inférieur aux autres échelles
- ◇ **11 % de familles monoparentales**

Evolution comparée de la taille des ménages entre 1999 et 2014



Composition comparée des ménages en 2014

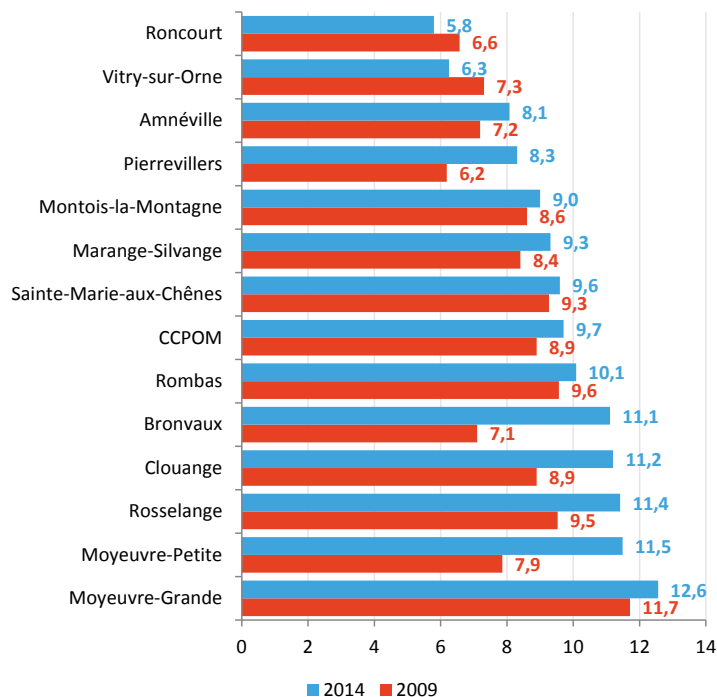


VIEILLISSEMENT

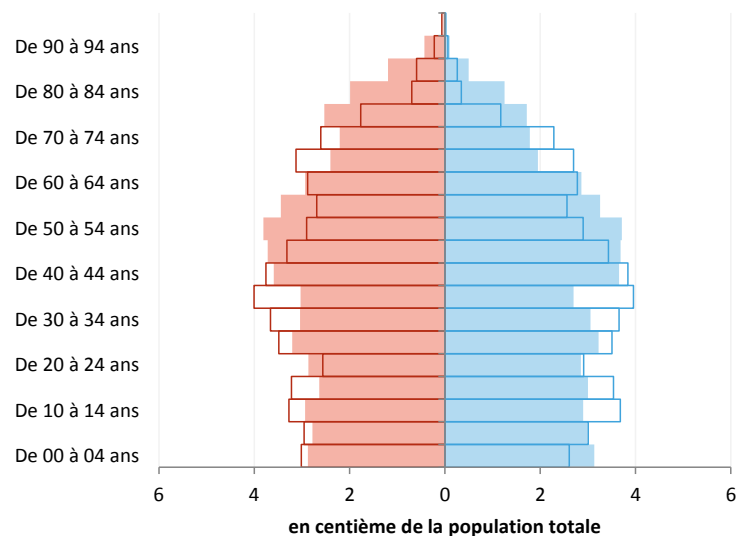
Un territoire vieillissant

- ◇ **75 ans et plus : 5 263 personnes,**
+ 558 personnes depuis 2009,
presque x 2 depuis 1999 (2 729 personnes)
- ◇ **Indice de Jeunesse faible : 0,97**

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

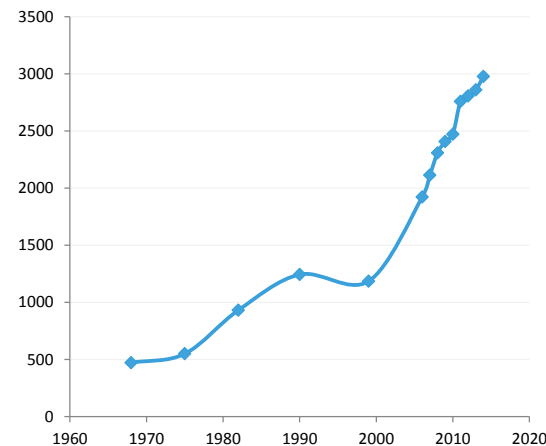


Un creusement des 15-24 ans et des 35-49 ans
au profit des 50-69 ans et des 75 ans et plus



■ Homme 1999 ■ Femmes 1999 ■ Hommes 2014 ■ Femmes 2014

Evolution de la population de 80 ans ou plus
depuis 1968, sur la CCPOM



ENJEUX / DÉMOGRAPHIE

- Prendre en compte les besoins des personnes seules et/ou âgées puisque la progression de ces ménages devrait se poursuivre à l'échelle 2030 selon les projections du SCoTAM.
- Poursuivre le développement d'une offre en accession à la propriété abordable.
- Poursuivre le développement d'une offre adaptée aux besoins des seniors.
- Développer le parc social pour répondre aux besoins des publics les plus modestes, en petite typologie de logements notamment.

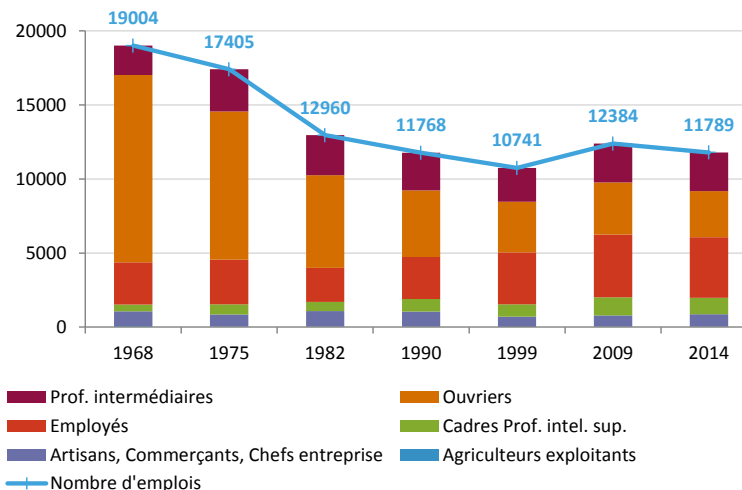
3

EMPLOI ET SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

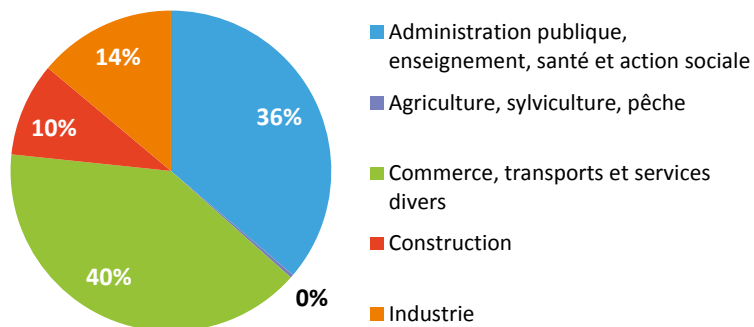
Pertes d'emplois

- ◇ **Forte perte d'emplois depuis 1968**
(crise de la sidérurgie) : -7215 emplois
- ◇ **Pertes d'emplois plus mesurées de 2009 à 2014** : -119 emplois par an
- ◇ **Secteurs d'activités fragilisés** :
 - ✓ Industrie
 - ✓ Construction
 - ✓ Commerces, transports et services

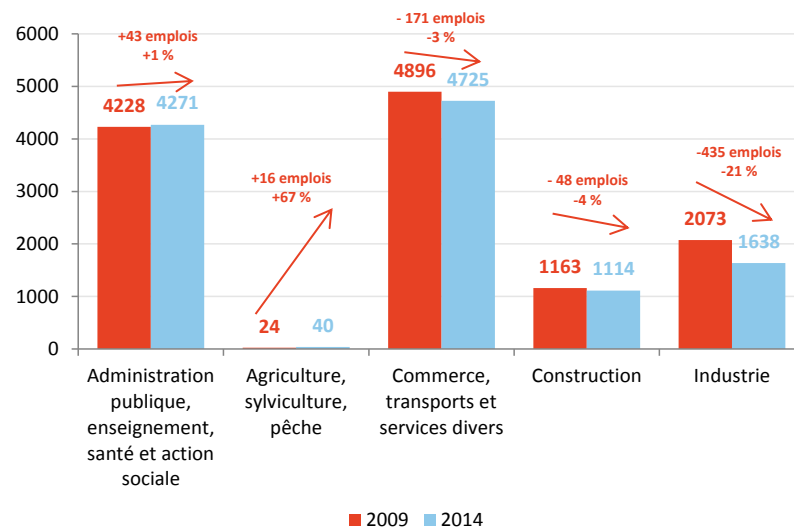
Evolution du nombre d'emplois de la CCPOM selon les CSP depuis 1968



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



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



DYNAMIQUE

Hausse de la population active en emploi

- ◇ **21 780 actifs occupés en 2014**
- ◇ **Hausse de la population active occupée** depuis 1999 malgré la baisse de l'emploi : + 16,5 %

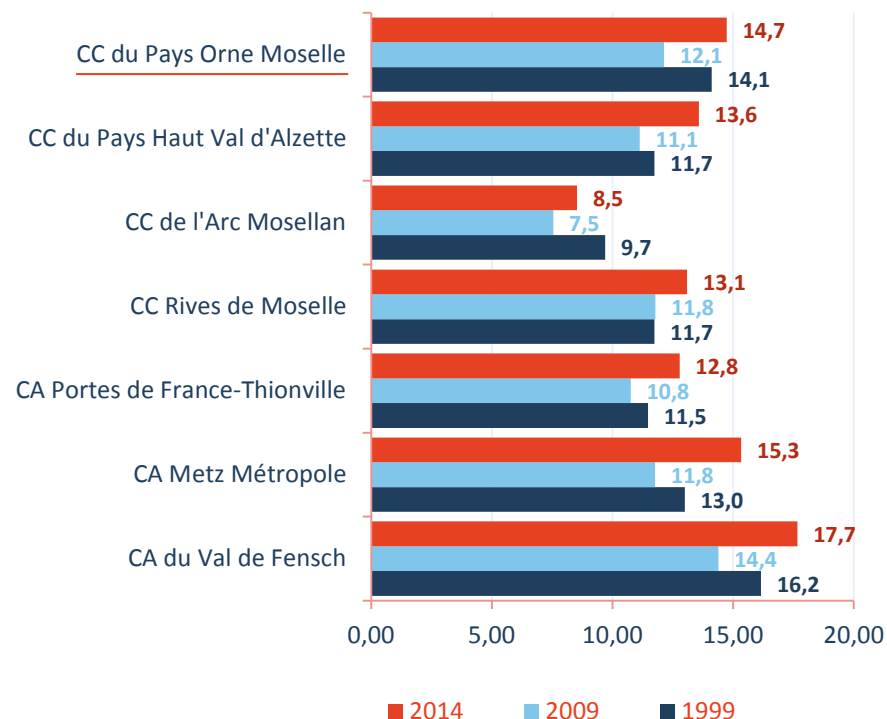
Progression importante du chômage

- ◇ **3 764 chômeurs en 2014 (14,7 %)**
- ◇ **+ 157 chômeurs par an depuis 2009**

Attractivité Luxembourgeoise

- ◇ **11,4 % d'actifs travaillent en dehors de la France** (10,1 % en 2009)
- ◇ **17,3 % des actifs travaillent dans leur commune** de résidence et 63 % dans le reste de la Moselle.

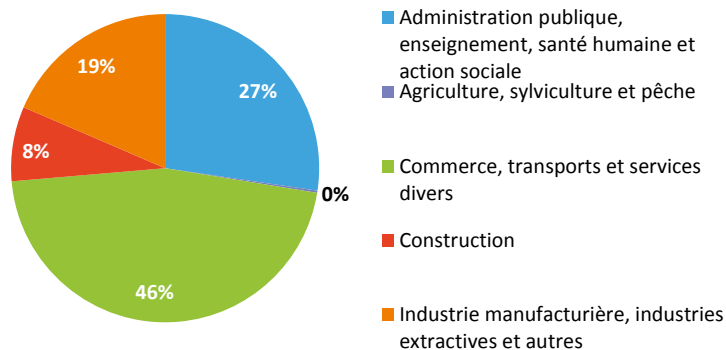
Evolution comparée des taux de chômage en 1999, 2009 et 2014 (en %)



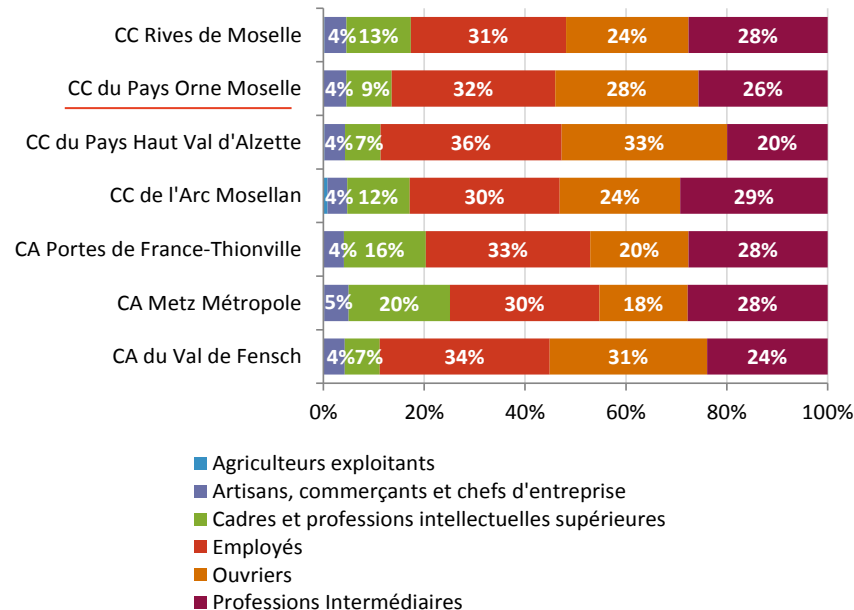
Profil des actifs occupés

- ◇ **Employés (32 %), ouvriers (28 %), professions intermédiaires (26 %)**
- ◇ 80 % en CDI ou dans la fonction publique, 7 % en CDD
- ◇ **46 % des actifs travaillent dans le commerce, les transports et services divers** (65 % pour ceux qui travaillent au Luxembourg)

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



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



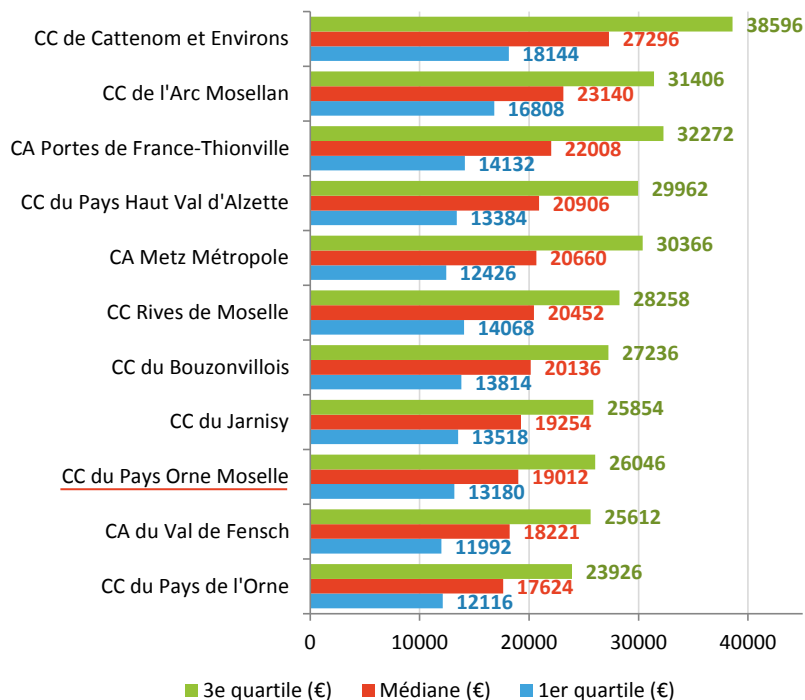
REVENUS

Structure des revenus

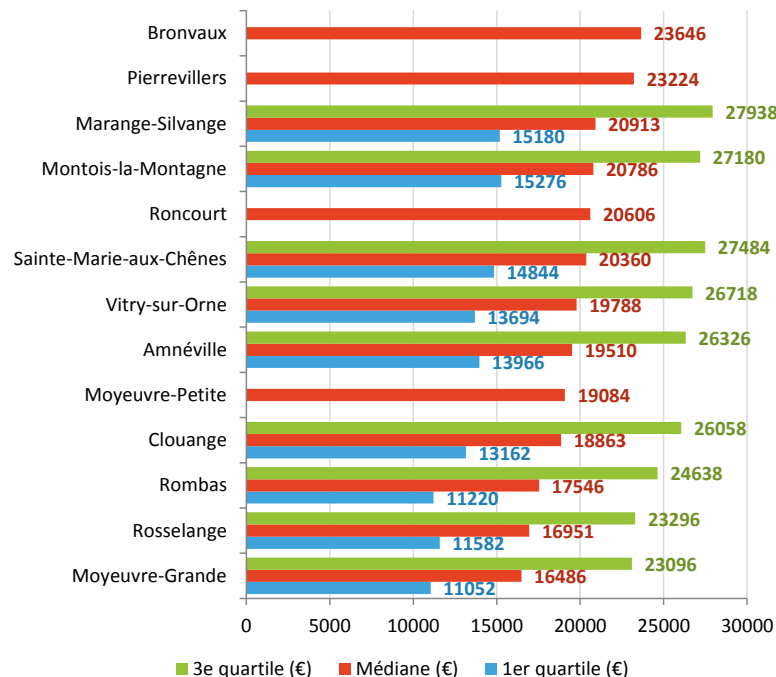
- ◇ Des revenus déclarés plus modestes que dans les autres EPCI : 19 012 € / UC pour le revenu médian
- ◇ Taux de pauvreté (1 000 €/mois/UC) : 13,9 % des ménages (Moselle: 14,2 %)

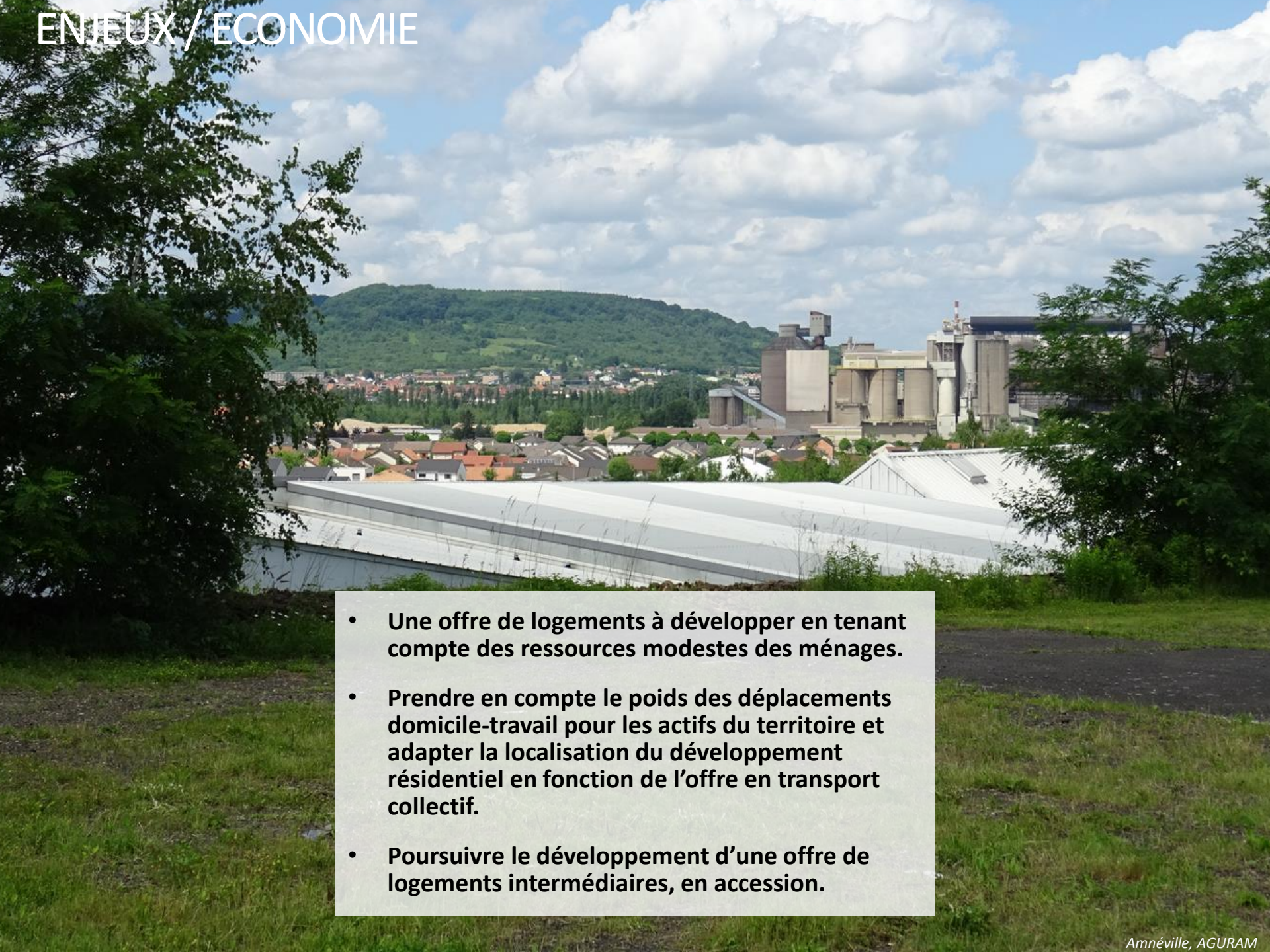
- ◇ Des différences notables entre communes :
 - Bronvaux, Pierrevillers: > 23 200 € / UC
 - Rombas, Rosselange-Moyeuve-Grande : < 17 600 € / UC, taux de pauvreté > 16,6 %

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



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



- 
- Une offre de logements à développer en tenant compte des ressources modestes des ménages.
 - Prendre en compte le poids des déplacements domicile-travail pour les actifs du territoire et adapter la localisation du développement résidentiel en fonction de l'offre en transport collectif.
 - Poursuivre le développement d'une offre de logements intermédiaires, en accession.

4

MARCHÉ DU LOGEMENT

Parc de logements

◇ 25 000 logements

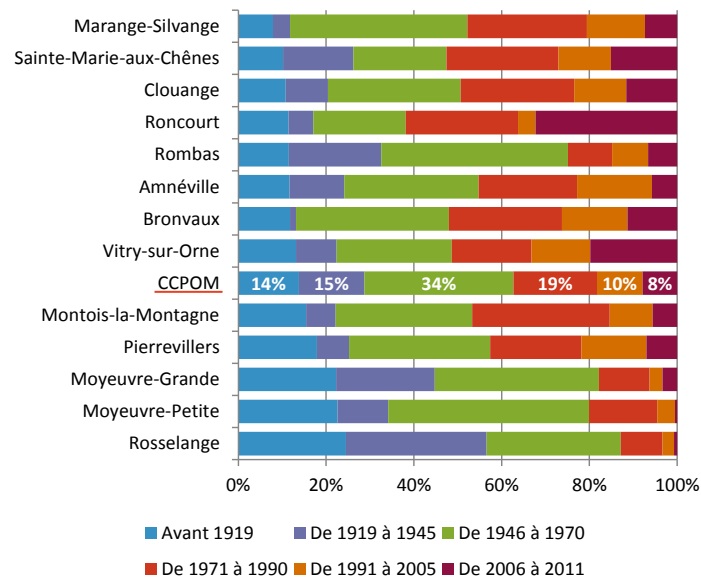
Un parc ancien

- ◇ Parc ancien : 62 % des RP datant d'avant 1970
- ◇ Parc très ancien à Rosselange (57 % du parc datent d'avant 1945) et Moyeuve-Grande (45 %)

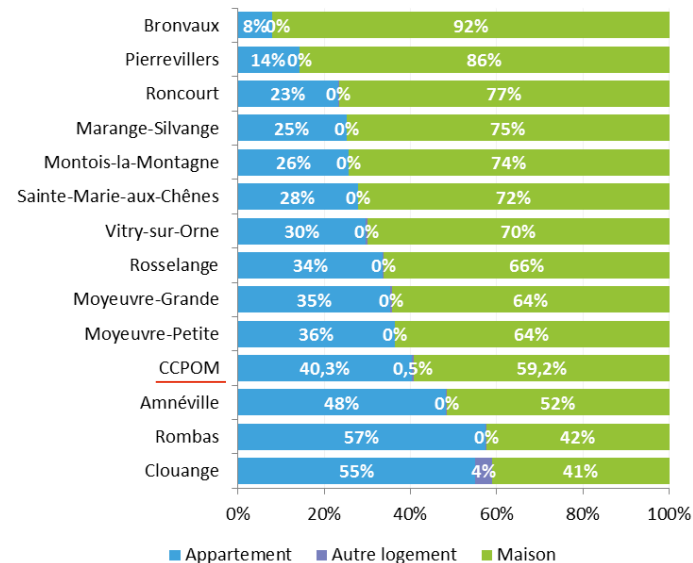
Typologies de logements

- ◇ 40 % de collectifs, 60 % d'individuels mais de fortes disparités entre communes
- ◇ **Tendance au rééquilibrage vers le collectif à :**
 - Vitry-sur-Orne : 21 % de collectifs en 2009, 30 % en 2014
 - Sainte-Marie-aux-Chênes (23,9 % en 2009, 27,8 % en 2014)
- ◇ **Hausse de l'individuel de l'ordre de 3 % pour Roncourt, Moyeuve-Petite, Moyeuve-Grande, Marange-Silvange et Bronvaux**

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



Types de logements par commune, en 2014 (%)



OCCUPATION

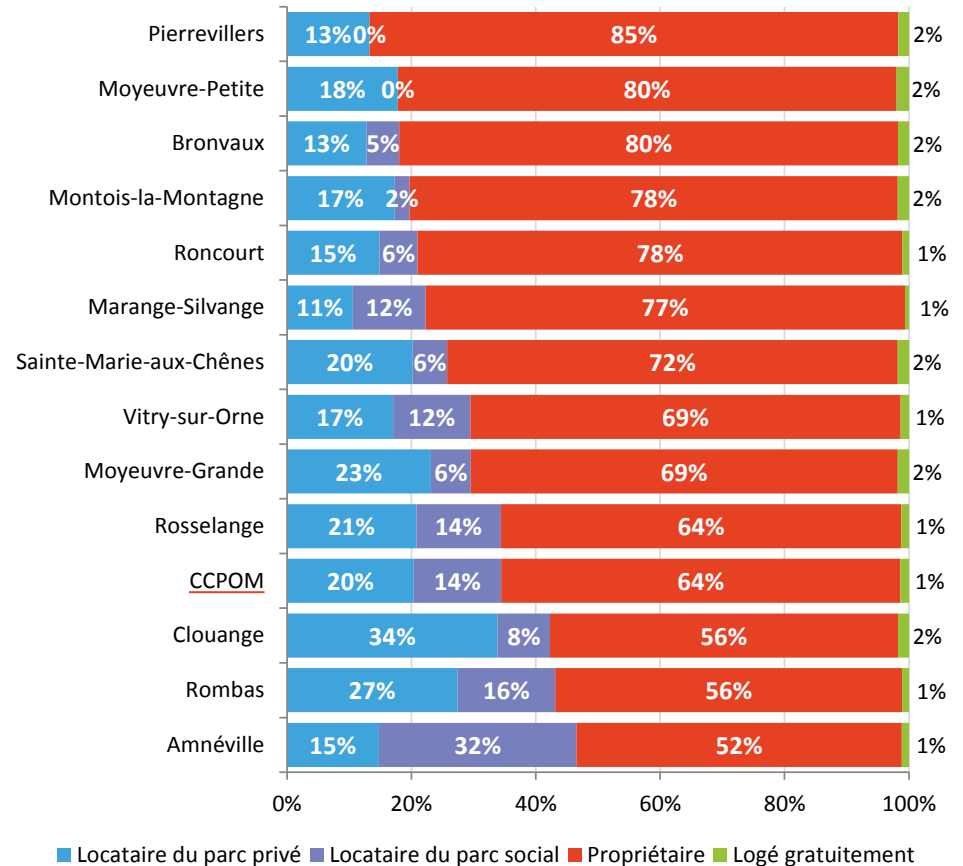
Taille des logements

- ◇ **Prédominance des grands logements :**
71 % de T4 et plus
- ◇ 9 % de T1-T2 : possibilités restreintes pour les jeunes ménages

Statuts d'occupation

- ◇ **64 % de propriétaires**
- ◇ 20 % de locataires du parc privé
- ◇ 14 % de locataires du parc social
- ◇ Des disparités entre communes

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

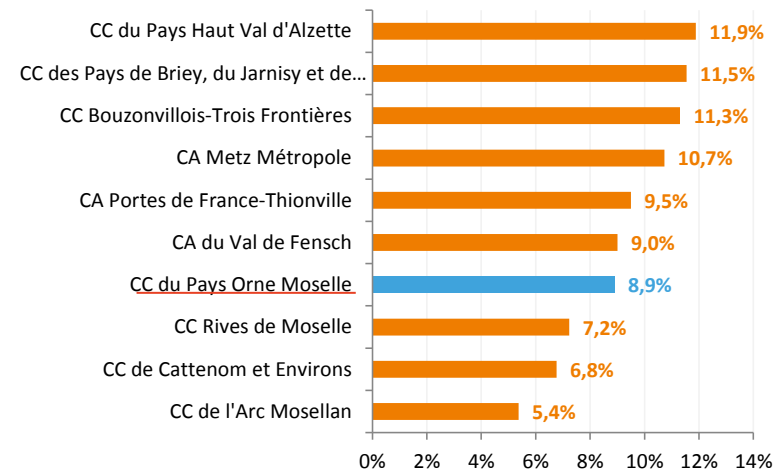


Source : INSEE RP 2014

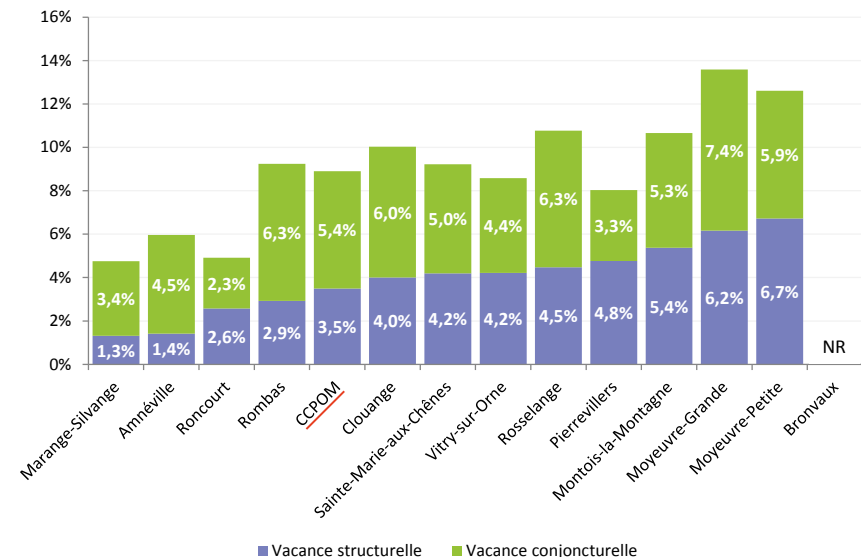
Vacance

- ◇ **8,3 % de vacance** selon INSEE RP 2014
- ◇ **Filocom 2015 : 8,9 % de vacance** soit 2293 logements dont 900 vacants depuis deux ans et plus (Moselle : 9,7 %, Lorraine : 10,9 %).
- ◇ **Vacance importante (> 10%) dans la Vallée et à Montois-la-Montagne :**
Moyeuvre-Grande, Moyeuvre-Petite, Rosselange, Clouange
- ◇ **Vacance structurelle selon Filocom 2015 :**
 - 3,5 % pour la CCPOM,
 - **Vacance structurelle plus importante que vacance conjoncturelle** pour Montois-la-Montagne, Moyeuvre-Petite, Pierrevillers et Roncourt
- ◇ **Etude portée par la CCPOM** sur les logements vacants, menée en 2015-2016
- ◇ Lancement d'une étude pré-opérationnelle OPAH puis signature de la **convention OPAH 2018-2020**

Taux de vacance comparés, en 2015



Vacances conjoncturelle et structurelle des communes de la CCPOM en 2015



- **Renforcer le parc de logements de petite taille (T1-T2) pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.**
- **Cibler les besoins en logements des personnes seules et âgées (services, mobilité, logements nouveaux et existants...).**
- **Calibrer l'offre neuve de manière à prévenir les risques de hausse de la vacance.**
- **En matière de remobilisation des logements vacants, respecter l'objectif fixé par le SCoTAM (10 % du parc vacant depuis plus de deux ans).**
- **Poursuivre et calibrer les efforts menés en matière de réhabilitation du parc notamment en direction des ménages modestes.**

5

LE PARC SOCIAL

RÉPARTITION DU PARC

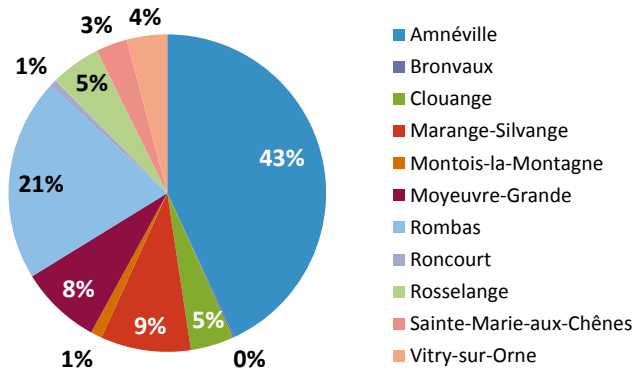
Parc social

- ◇ Environ 3600 logements sociaux
- ◇ 8 bailleurs sociaux dont 3 possèdent 88 % du parc : Batigère (22 %), Moselis (38 %) et Logiest (27 %).

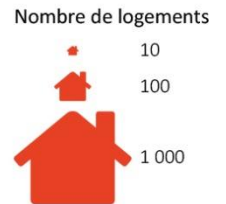
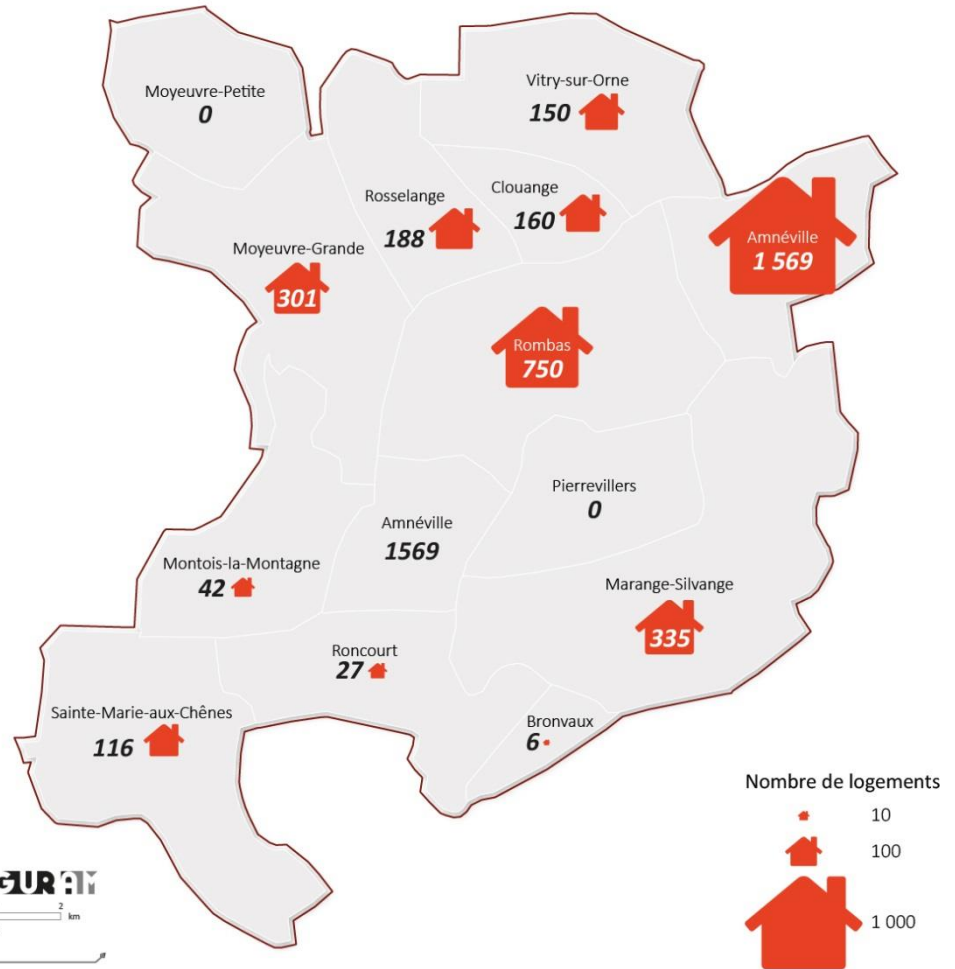
Un parc social concentré

- ◇ 65 % des logements sociaux au sein de 2 communes : Amnéville et Rombas.
- ◇ Absence de logement social à Moyeuve-Petite et Pierrevillers

Répartition du parc social selon les communes, en 2016



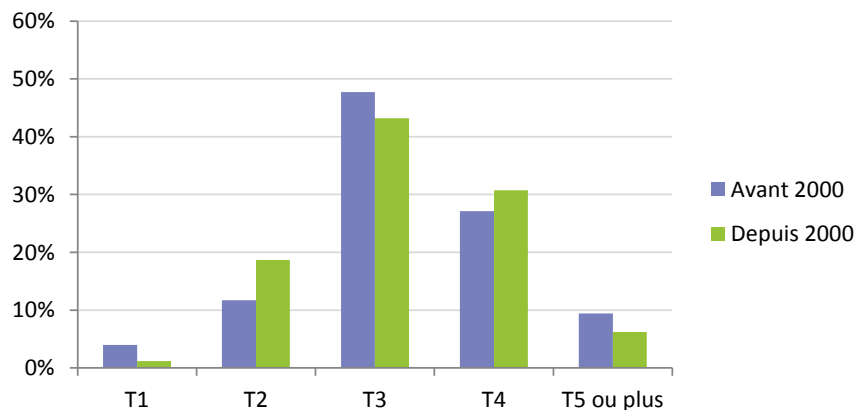
PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS ORNE-MOSELLE
NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Typologie

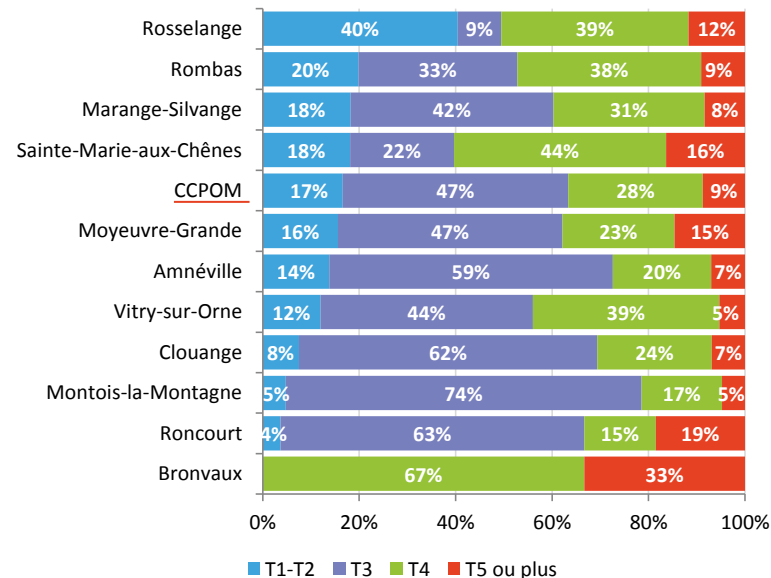
- ◇ **Politique de rééquilibrage des typologies en cours depuis 2000** : moins de T3 et de T5, davantage de T2 et T4
- ◇ Quasi absence de production de T1

Typologie des logements sociaux construits avant et depuis 2000

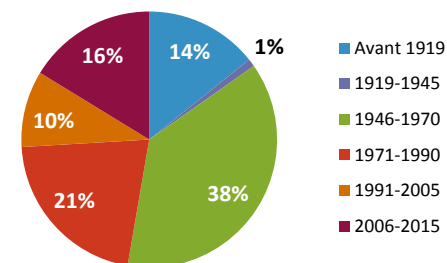


- ◇ **16 % de logements achevés depuis 2006** (surtout à Vitry-sur-Orne, Marange-Silvange, Rombas et Amnéville)

Répartition des logements par typologie et par commune, en 2016



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



BESOINS - OCCUPATION

Des ménages un peu plus modestes que la moyenne nationale, régionale et départementale

- ◇ **27 % de ménages éligibles au PLAI** (idem autres échelles),
- ◇ **60 % de ménages éligibles au PLUS** (55 à 57 % pour les autres échelles)

De fortes disparités entre communes :

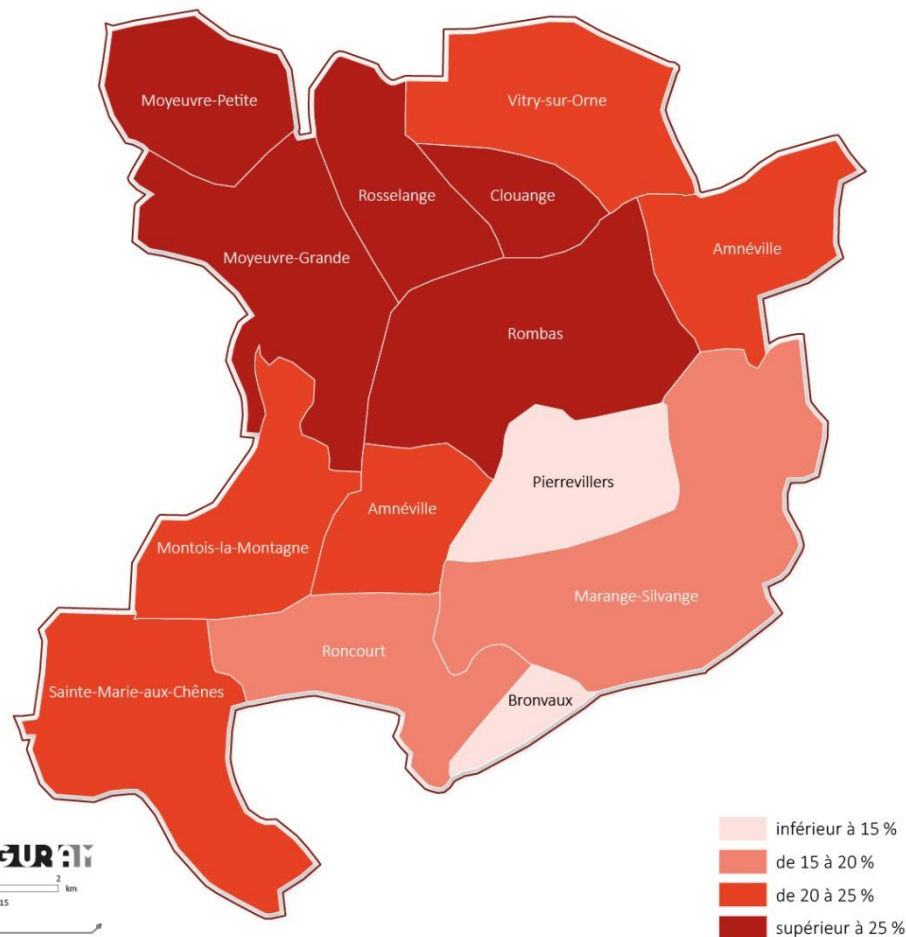
- ◇ 1/3 de ménages très modestes à Moyeuve-Grande, Rosselange et Rombas
- ◇ Moins de 15 % à Pierrevillers et Bronvaux

Des ménages occupant le parc social relativement modestes

- ◇ **seulement 28 % de ménages en emploi stable** mais des disparités fortes entre communes (42 % à Vitry-sur-Orne).
- ◇ **53 % des occupants ont des revenus sous les plafonds PLAI** (57 % à Metz Métropole, 63 % à la CAVF)



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

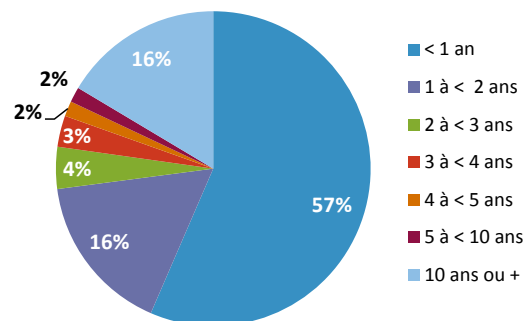


DEMANDE

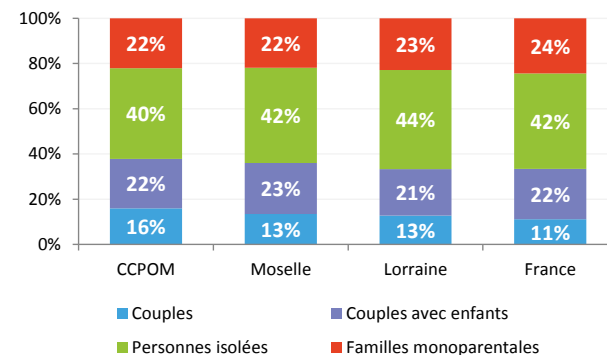
Demande en logement social

- ◇ 1 076 demandes dont 694 hors mutation.
- ◇ 3,5 demandes pour une attribution, ce qui est plus important qu'à l'échelle départementale (3,0).
- ◇ Un délai d'attente pour obtenir un logement social dans la moyenne : 13 mois (comme en Moselle).
- ◇ Un parc qui attire davantage les **demandeurs en couple (38 % des demandes)** que dans les territoires de comparaison.
- ◇ **40 % des demandeurs sont des personnes isolées**
- ◇ **39 % de petits logements demandés, 15 % des attributions**

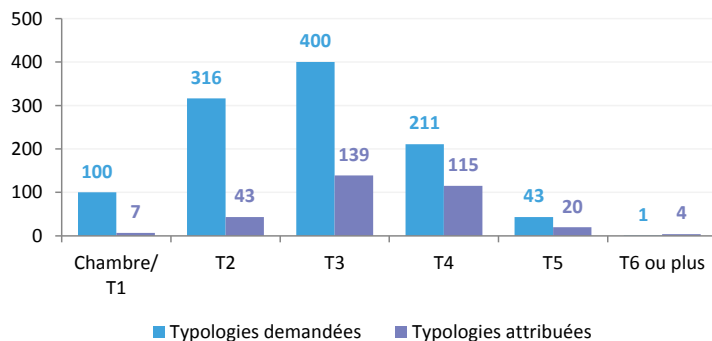
Ancienneté de la demande en logement social, sur la CCPOM, en fin 2016



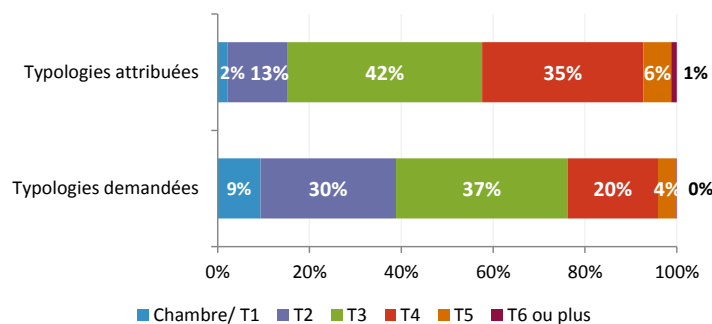
Types de ménages demandeurs d'un logement social en 2016



Typologies de logements demandées et attribuées, en 2016



Typologies de logements demandées et attribuées, en 2016



DEFICIT ET PRODUCTION

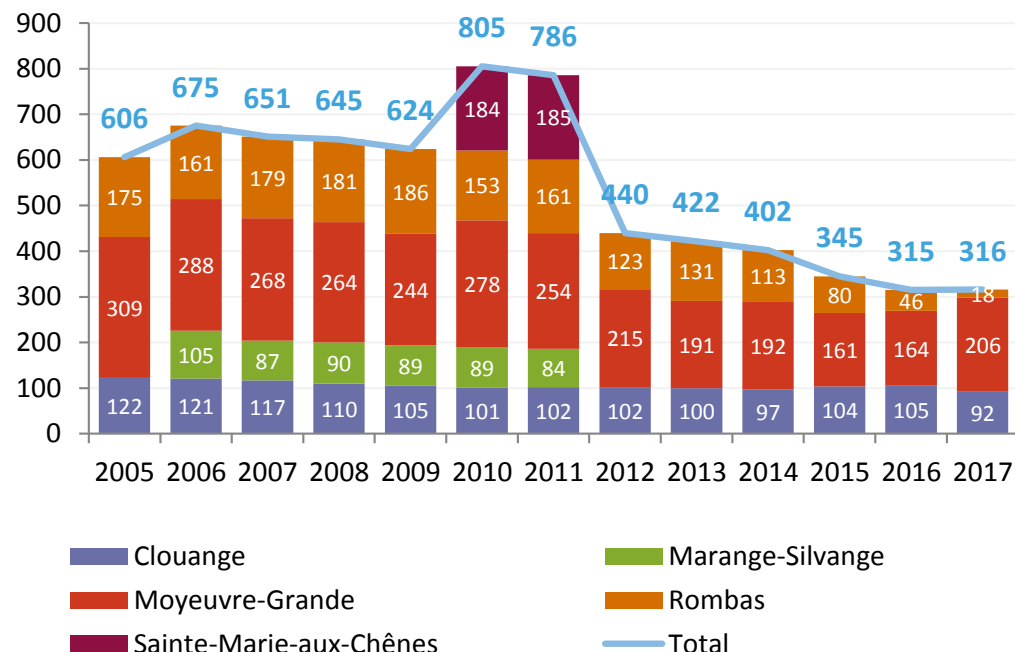
4 communes SRU dont 3 en déficit :

- ◇ Moyeuve-Grande, Clouange et Rombas peinent à résorber leur déficit.

Aides de la CCPOM :

- ◇ Aide au surcoût foncier
- ◇ Prise en charge des garanties d'emprunt

Evolution du déficit SRU depuis 2005



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

ENJEUX / PARC SOCIAL

- **Renforcer le parc de logements de petite taille (T1-T2).**
- **Augmenter la mobilité interne pour mieux répondre aux demandes de mutations et optimiser l'occupation du parc.**
- **Proposer un parcours résidentiel aux jeunes ménages.**
- **Respecter les objectifs triennaux pour atteindre le rattrapage complet d'ici à 2025 pour les 3 communes déficitaires.**
- **Répondre aux objectifs de production fixés par l'Etat à savoir : 30 % de PLAI au minimum et 70 % de PLUS au maximum.**
- **Poursuivre les démarches de structuration des équilibres de peuplement au sein du parc social et des attributions.**
- **Elaborer la stratégie communautaire en matière d'attribution des logements sociaux.**

6

PARC PRIVÉ

PARC PRIVÉ

Parc privé

- ◇ **8 ménages sur 10 vivent dans le parc privé** (64 % propriétaires, 20,4 % locataires du parc privé)

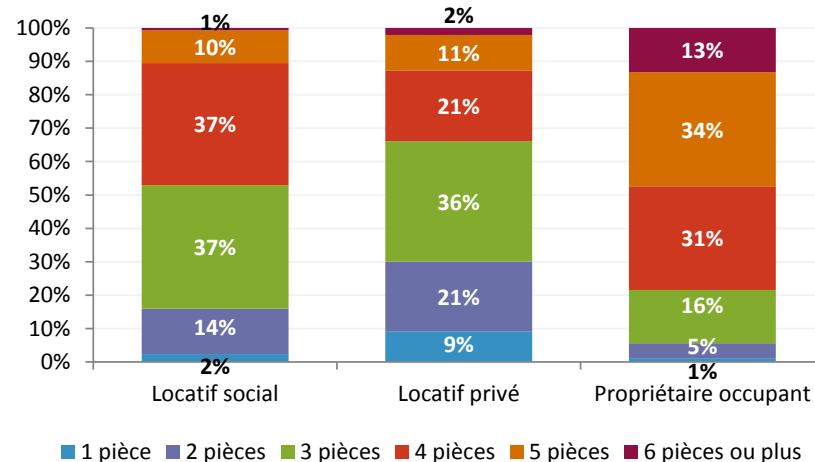
Caractéristiques des communes

- ◇ Pierrevillers, Moyeuve-Petite, Bronvaux et Roncourt : **> 80 % de propriétaires.**
- ◇ Clouange et Rombas : **Parc locatif privé > 30 %**
- ◇ Amnéville : **parc social (31 %) > locatif privé (17 %)**
- ◇ Marange-Silvange, Rosselange et Vitry : **parc locatif privé ≈ parc social**
- ◇ Montois-la-Montagne, Moyeuve-Grande, Ste Marie-aux-Chênes **≈ 70 % de PO, ≈ 20 % de locatif privé, moins de 10 % de locatif social**

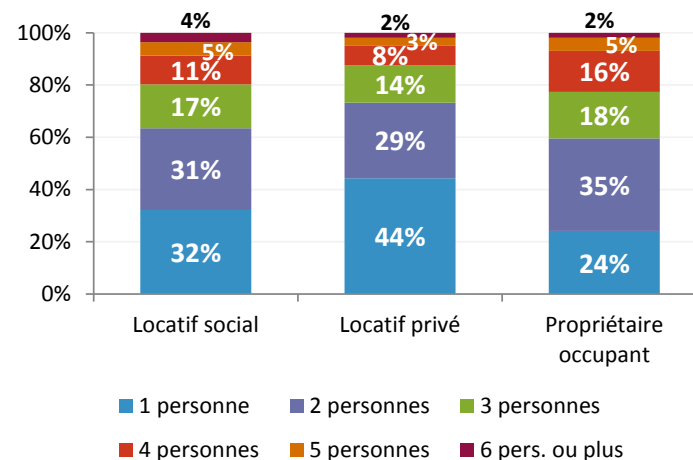
Profil des occupants

- ◇ **39 % des ménages du parc locatif privé ont moins de 40 ans** (23 % dans le parc social et 15 % dans le parc en accession).
- ◇ **47 % de propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans, ¼ âgés de plus de 75 ans.**

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



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



PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

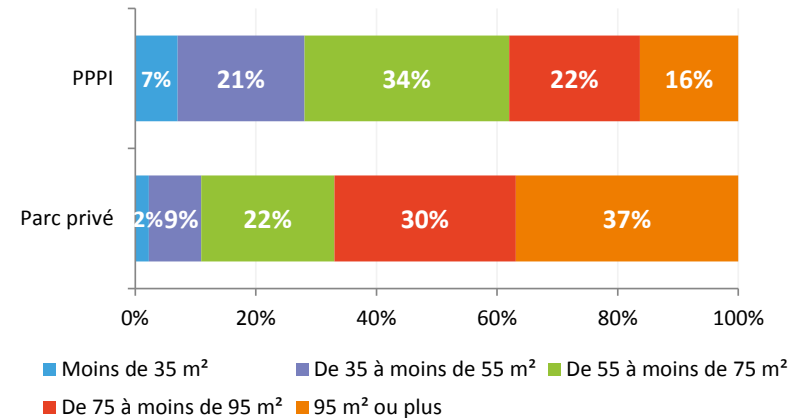
Caractéristiques du PPPI

- ◇ **908 logements au sein du PPPI** soit 4,6 % du parc privé.
- ◇ **Noyau dur : 51 logements**
- ◇ **247 logements** potentiellement indignes au sein de **copropriétés**.
- ◇ Surreprésentation des **petits logements dans le PPPI** (11 % du parc mais 28 % du PPPI).

Ménages occupant le PPPI

- ◇ **38 % des ménages** occupant le PPPI **âgés de plus de 60 ans**,
- ◇ **40 % ménages isolés**, **54 % de ménages de 2 à 5 personnes** dans le PPPI.

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



DISPOSITIFS D'AIDES

Des dispositifs de longue date

- ◇ PIG de 2008 à 2010 et de 2011 à 2016
- ◇ Protocole Habiter Mieux en 2017
- ◇ **Convention OPAH** à partir de janvier 2018 jusqu'en 2020

- ◇ **Ravalement de façades** depuis 2005 et recalibré en 2015 sur les secteurs à enjeux : 186 dossiers entre 2012 et 2017

- ◇ **Aide à la rénovation thermique** depuis 2012 : 129 dossiers entre 2012 et 2017

- ◇ Aide pour l'**adaptation aux besoins des personnes âgées et au handicap**

Convention OPAH 2018-2020

- ◇ **306 logements à traiter** : 186 PO, 45 locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs, 75 lots en copropriété



ENJEUX / PARC PRIVE



- Des efforts à poursuivre afin de requalifier le parc ancien dégradé, énergivore et/ou indigne.
- Accompagner les ménages âgés pour l'adaptation de leur logement à la perte de mobilité.
- Evaluer le lancement d'un programme opérationnel sur les copropriétés fragiles

7

MARCHÉ DE L'ACCESSION

ANCIEN

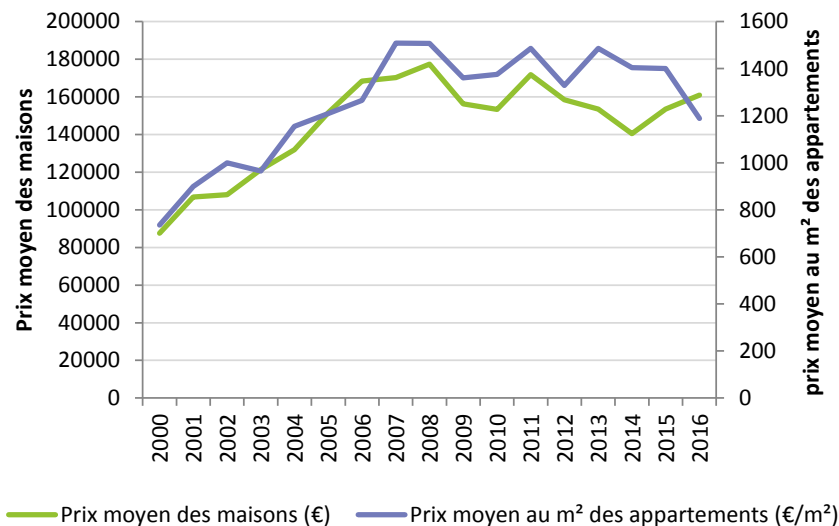
Prix

- ◇ Appartement $\approx 1\,190$ €/m²
- ◇ Maisons $\approx 161\,000$ €
- ◇ **Des disparités selon les secteurs**
(abordable dans la Vallée, moins accessibles dans les Coteaux)

Profil d'acquéreurs

- ◇ **Des acquéreurs essentiellement de classe moyenne, de moins de 40 ans**
(≈ 65 % des acquisitions).
- ◇ **Un marché de l'immobilier plutôt accessible aux primo-accédants**, notamment dans la Vallée.

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

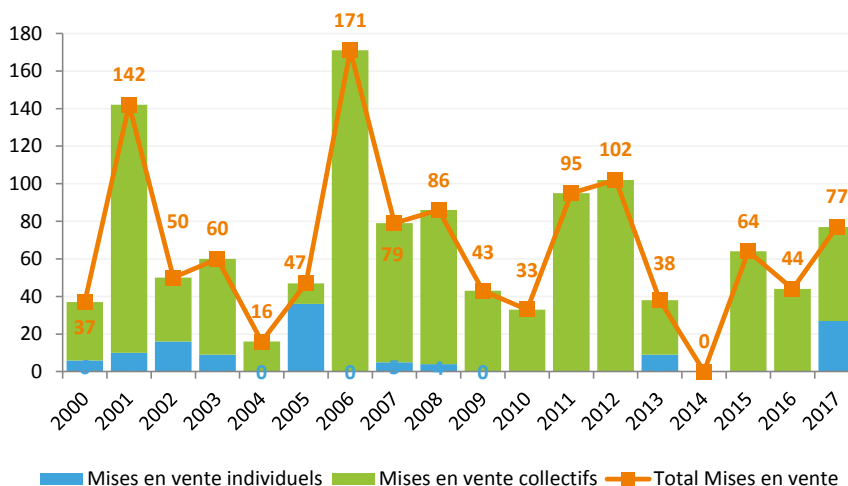


	Appartements			Maisons	
	Prix au m ² en 2016	Prix moyen en 2016	Nombre de transactions renseignées	Prix moyen en 2016	Nombre de transactions renseignées
Vallée	1 055 €/m ²	76 880 €	29	126 091 €	43
Plateau	1 117 €/m ²	78 964 €	7	158 853 €	25
Coteaux	1 318 €/m ²	93 483 €	61	176 688 €	98
CCPOM	1 189 €/m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

Mises en vente

- ◇ Une reprise des mises en vente de logements entre 2015 et 2017 après des niveaux particulièrement bas en 2013-2014.
- ◇ Des ventes dynamisées par le logement collectif (50 appartements en 2017 contre 27 maisons).

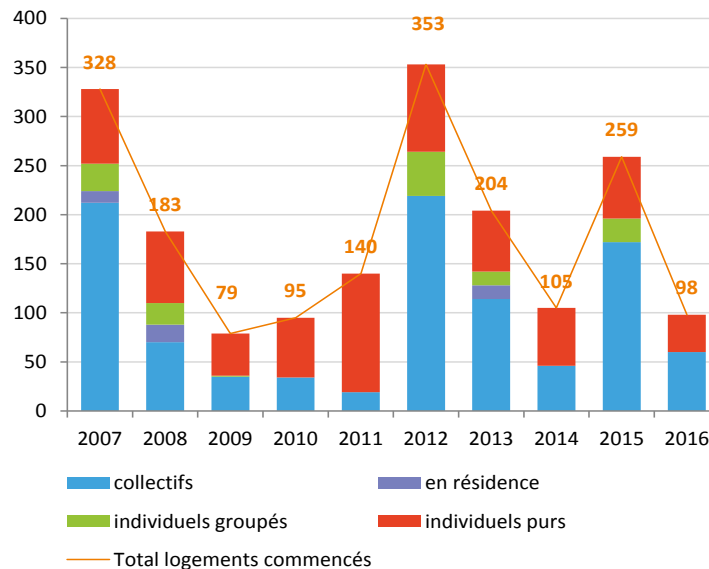
Evolution des mises en vente de logements sur la CCPOM entre 2000 et 2017



Production neuve

- ◇ 184 logements commencés par an en moyenne depuis 2007 (204/an sur la période 2012-2016)
- ◇ Courbe de production fluctuante : montée en puissance au milieu des années 2000 puis crise en 2008-2011
- ◇ Une reprise de la construction de logements engagée depuis 2012 :
 - 259 logements commencés en 2015
 - 98 en 2016

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



PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Logements en cours de commercialisation

- ◇ Amnéville : Coteaux du Soleil, Les Terres Blanches, Le Clos des Thermes, La Roseraie
- ◇ Sainte Marie aux Chênes : Le Breuil
- ◇ Clouange : Le Clos de la Fontaine
- ◇ Moyeuve-Grande : L'Ecrin Forestier
- ◇ Rombas : Les Terrasses de Rombas ...




Perspectives de développement

Construction de logements envisagée durant la période de mise en œuvre du PLH, essentiellement à:

- ◇ **Amnéville** : 359 logements (+ logements non chiffrés dans l'opération des Serres municipales, Malancourt-la-Montagne, logements d'affaires du site touristique)
- ◇ **Marange-Silvange** : 240 logements
- ◇ **Moyeuve-Grande** : 242 logements
- ◇ **Rombas** : environ 166 logements
- ◇ **Clouange** : 158 logements
- ◇ **Pierrevillers** : 115 logements
- ◇ **Montois-la-Montagne** : 100 logements
- ◇ **Roncourt** : 68 logements
- ◇ **Sainte-Marie-aux-Chênes** : 94 logements
- ◇ **Vitry-sur-Orne** : 50 logements

ENJEUX / MARCHÉ DE L'ACCESSION

- 
- **Développer des produits-logements intermédiaires, en accession à coûts maîtrisés pour capter la demande sur les territoires mitoyens.**
 - **Veiller à une répartition équilibrée et planifiée de l'offre nouvelle, prenant en compte le poids de la vacance et les contraintes de développement des communes.**
 - **Dans la typologie des logements à produire, prendre en compte la sociologie actuelle et projetée de la population.**

8

LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

Personnes âgées

- ◇ **Bonne couverture en matière d'hébergement :**
 - 506 places en EHPAD et résidences autonomie
 - 17 places pour 100 personnes de 80 ans ou plus

Hébergement et logement temporaire

- ◇ **Restructuration de 2 FTM (en résidence sociale et en centre de retour au pays).**
- ◇ **Un taux de couverture assez faible :**
 - **en logement accompagné** avec 3,2 places pour 1000 habitants de 20-69 ans (6,8 places pour la Moselle)
- ◇ **Structures d'hébergement temporaire : 1 CADA de 80 places mais pas de structure type accueil d'urgence ou CHRS**
- ◇ **Ouverture d'un centre de retour au pays, dispositif expérimental de 80 places.**

Logement des jeunes

- ◇ **Absence de logements spécifiques mais des dispositifs mis en place pour le logement des jeunes :**
 - accompagnement par le CLLAJ Boutique Logement ;
 - Aide au premier emménagement (200 €).

Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage

- ◇ Création d'une aire de 40 à 60 places
- ◇ Recherche d'une **aire de grand passage** (150 places) avec la CC Rives de Moselle



ENJEUX / LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

- **Vérifier l'opportunité de créer une structure spécifique à caractère social pour répondre aux obligations de la loi DALO.**
- **Accompagner le vieillissement de la population en adaptant les logements ou en proposant de nouveaux logements adaptés, en accession ou location.**
- **Répondre aux prescriptions du schéma départemental des gens du voyage 2017-2022 (aire de grand passage de 150 places + aire de 40 à 60 places).**
- **Prendre en compte les besoins des personnes les plus défavorisées et y répondre par des produits-logements locatifs adaptés (en typologie, niveau de loyer et localisation).**

9

CONSOMMATION FONCIÈRE

CONSOMMATION FONCIÈRE

Consommation foncière 2000-2014

- ◇ **Accélération de la consommation foncière** avec près de **518 ha** toutes fonctions urbaines confondues
- ◇ **Pour les projets d'habitat : 149 ha** pour 3 655 logements construits soit une **densité moyenne de 25 logements / ha**
- ◇ **Remobiliser le parc vacant**, mobiliser le foncier résultant de la **reconversion de friches**

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

- ◇ **volet foncier au sein des PLH**, lui imposant désormais de définir une **stratégie foncière**, de se doter d'un **plan d'intervention foncière** et d'un **observatoire du foncier**.



L'Ecrin forestier, Moyeuve-Grande, source : ccpom.fr



Sainte-Marie-aux-Chênes, source : ccpom.fr

ENJEUX / CONSOMMATION FONCIÈRE

- **Quantifier la mesure de l'effort à réaliser en matière de densité résidentielle et de consommation foncière par rapport à la période passée.**
- **Croiser la stratégie foncière avec les enjeux de déplacements.**
- **Evaluer le potentiel de renouvellement urbain des sites industriels en reconversion et le mobiliser prioritairement.**
- **Réfléchir aux conditions d'ouverture à l'urbanisation, en lien avec la mobilisation du parc vacant et des friches.**
- **Définir des indicateurs dans l'observatoire du foncier pour évaluer la stratégie foncière.**

9

PERSPECTIVES ET SUITE DE L'ETUDE

PHASE 1 : DIAGNOSTIC ET BILAN DU PLH

- ◇ Envoi du compte-rendu de la réunion, du diagnostic et du bilan du PLH à tous les membres du COPIL
- ◇ Prise en compte des retours (fixer date)

ENGAGEMENT DE LA PHASE 2 : DOCUMENT D'ORIENTATIONS

- ◇ Ateliers de travail (novembre 2018)
- ◇ Rendu de la phase 2 pour fin décembre 2018



AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

AGURAM

MERCI DE VOTRE
ATTENTION

RENDEZ-VOUS SUR WWW.AGURAM.ORG POUR
RETROUVER NOS DERNIÈRES PUBLICATIONS

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

Crédit photo : AGURAM, CCPOM

ANNEXE : PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

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

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

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

◇ Organiser la diversité de l'offre nouvelle

- ◇ **Modification du règlement de l'aide au surcoût foncier** en 2015 pour favoriser les petites typologies.
- ◇ **Volonté de mobiliser les dispositifs d'aide à l'investissement locatif** : plusieurs demandes d'agrément dérogatoires ont été déposées de 2014 à 2016 et accordées pour certaines communes ce qui a permis de faire émerger des opérations de logements locatifs à loyers intermédiaires.
- ◇ L'article 68 de la loi de finances pour 2018 recentre le dispositif aux opérations réalisées dans les zones A, A bis et B1. La CCPOM ne sera donc plus éligible.
- ◇ Réflexion menée sur l'éventuelle mise en place d'une **aide aux primo-accédants** : non réalisé à ce jour

◇ Encourager le développement de l'habitat durable

- ◇ **Conférence habitat durable** en 2012
- ◇ Soutien aux projets novateurs dans le projet **Portes de l'Orne**
- ◇ **Partenariat ALEC**: mise en place d'un EIE
- ◇ **Aides récupérateurs d'eau de pluie** depuis 2013



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

◇ Favoriser le renouvellement urbain

- ◇ Réalisation d'une **étude sur la vacance** en 2016
- ◇ Lancement d'une **étude pré-opérationnelle OPAH** à l'issue de cette étude
- ◇ Suivi de la vacance assuré dans **l'observatoire de l'habitat** réalisé par l'AGURAM : vacance qui tend à baisser entre 2013 et 2015 (9,9 % en 2013, 8,9 % en 2015) après une hausse continue depuis 1999
- ◇ Un parc privé potentiellement indigne en baisse (1270 en 2003, 908 logements en 2013)

