

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
RIVES DE MOSELLE
2024 >>> 2029

PROGRAMME

LOCAL DE

L'HABITAT

PROGRAMME

D' ACTIONS


**RIVES DE
MOSELLE**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Novembre 2023

AURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

SOMMAIRE

Sommaire	3
Rappel des enjeux.....	4
Orientation n°1 : Accompagner le développement résidentiel pour préserver la ressource foncière	5
Fiche n°1 : Produire 1 728 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre de l'offre	7
Fiche n°2 : Privilégier la production de logements en renouvellement urbain.....	10
Fiche n°3 : Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOTAM.....	11
Fiche n°4 : Assurer le suivi de l'étude de stratégie foncière	13
Fiche n°5 : Développer des produits-logements innovants	14
Fiche n°6 : Développer une offre en cohérence avec son environnement.....	16
Orientation n°2 : Diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels	19
Fiche n°7 : Poursuivre la production de logements locatifs sociaux	21
Fiche n°8 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée	23
Fiche n°9 : Inciter au développement d'une offre de logements à coûts abordables	24
Fiche n°10 : Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies	27
Orientation n°3 : Poursuivre la requalification du parc de logements existants et la valorisation du cadre de vie.....	29
Fiche n°11 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET.....	31
Fiche n°12 : Poursuivre les actions en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.....	33
Fiche n°13 : Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé	36
Fiche n°14 : Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET	38
Fiche n°15 : Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles.....	40
Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques	43
Fiche n°16 : Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social à travers l'action de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	45
Fiche n°17 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires et en difficulté.....	47
Fiche n°18 : Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes.....	49
Fiche n°19 : Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie et répondre aux besoins des personnes handicapées.....	51
Fiche n°20 : Répondre aux exigences du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage	53
Orientation n°5 : Animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat	55
Fiche n°21 : Consolider la gouvernance de l'habitat	57
Fiche n°22 : Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat et du foncier	58
Fiche n°23 : Assurer le suivi et l'évaluation du plh.....	60
Fiche n°24 : Communiquer autour des actions mises en œuvre.....	61
Résumé des fiches actions	63
Budget prévisionnel.....	71
Calendrier de mise en œuvre	73
Glossaire.....	74

RAPPEL DES ENJEUX

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

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

Les orientations générales retenues constituent la clé de voûte de la stratégie territoriale en matière d'habitat de la Communauté de Communes Rives de Moselle et donnent à voir les priorités arrêtées par les élus locaux pour les 6 prochaines années.

Ces orientations s'articulent autour des axes suivants :

- ◇ Accompagner le développement résidentiel pour préserver la ressource foncière ;
- ◇ Diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels ;
- ◇ Poursuivre la requalification du parc de logements existants et la valorisation du cadre de vie ;
- ◇ Répondre aux besoins des publics spécifiques
- ◇ Animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ORIENTATION N°1 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL POUR PRÉSERVER LA RESSOURCE FONCIÈRE

La Communauté de Communes Rives de Moselle est un territoire qui a su tirer parti de son attractivité résidentielle, avec une forte progression de la population ces dernières décennies. Cette attractivité repose sur plusieurs atouts :

- ◇ Présence d'axes de transports routiers/autoroutiers/ferroviaire
- ◇ Proximité du Luxembourg
- ◇ Forte densité d'emplois
- ◇ Forte densité commerciale
- ◇ Présence de projets structurants : Portes de l'Orne, relocalisation de l'hôpital Claude-Bernard à Maizières-lès-Metz
- ◇ Certains atouts paysagers des villages, notamment dans les communes des bords de Moselle et les villages des coteaux

Cette attractivité a contribué au dépassement des objectifs de production de logements définis dans le précédent PLH, même si, au sens du Scotam, en prenant en compte la définition de la production de logements dans le Scotam révisé, celle-ci n'est pas trop éloignée des objectifs cibles dévolus à l'EPCI.

En revanche, pour ce PLH qui démarre, une vigilance est nécessaire pour certaines communes : communes rurales, pôles-relais et pôles de proximité, à la fois sur le niveau de production et la consommation foncière, qui dépasse les seuils du SCoTAM. Le territoire présente en effet des profils de communes assez différenciés et marqués, entre villages résidentiels au développement plutôt pavillonnaire et consommateur d'espace, et communes urbaines, davantage tournées vers le recyclage foncier.

Forte de ces constats, la Communauté de Communes Rives de Moselle, à travers ce PLH, vise en priorité à maîtriser son développement résidentiel. Cette ambition s'accompagne, dans le même temps, d'une logique de requalification de l'existant et de production de logements issue majoritairement d'opérations en renouvellement urbain. Au-delà de la forme urbaine elle-même, qui devra être plus économe en foncier, d'autres enjeux sont à intégrer, tels que l'intégration paysagère et l'aspect qualitatif de la production nouvelle, ainsi que la prise en compte des enjeux de mobilité. Ainsi, l'EPCI tend à respecter les objectifs déterminés dans le SCoTAM, tout en confortant sa stratégie communautaire en matière d'habitat, en lien avec ses communes membres.

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

- ◇ Produire 1 728 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre de l'offre
- ◇ Privilégier la production de logements en renouvellement urbain
- ◇ Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCoTAM
- ◇ Assurer le suivi de l'étude de stratégie foncière
- ◇ Développer des produits-logements innovants
- ◇ Développer une offre en cohérence avec son environnement

FICHE N°1 : PRODUIRE 1 728 LOGEMENTS EN 6 ANS, DANS UN OBJECTIF D'ÉQUILIBRE DE L'OFFRE

CONTEXTE

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

Après échanges et prise en compte des projets des communes, dans le cadre imparti par le SCoTAM, **le scénario a été arrêté à 1 728 logements à produire sur 6 ans (récupération de la vacance incluse), soit 288 logements par an.**

Ce scénario vient conforter la volonté des élus d'encourager la croissance démographique constatée sur la dernière période intercensitaire (51 137 habitants en 2013 et 52 312 habitants en 2019).

Ces 288 logements annuels se répartissent ainsi :

- 60 logements locatifs sociaux par an (soit 20 %)
- 41 logements à coûts maîtrisés (soit 15 %)
- 187 logements libres (soit 65 %).

Une diversité de logements est attendue pour répondre aux différents besoins des ménages : petits logements en adéquation avec la demande, logements PLAI au sein du parc social, logements adaptés ou adaptables (au vieillissement et au handicap).

Objectifs de production de logements sur 6 ans

Commune/Position dans l'armature urbaine	Objectif global PLH 2024-2029 (hors récupération de la vacance)	Objectif de production annuel (récupération de la vacance inclus)	Dont objectif annuel de production de logements sociaux (20 % dans le flux)	Dont objectif annuel de production de logements à coûts maîtrisés (15% dans le flux)	Dont objectif annuel de production de logements libres (65% dans le flux)
POLES URBAINS D'EQUILIBRE					
Hagondange*	67	11	3	2	7
Maizières-lès-Metz*	400	67	15	10	41
TOTAL	467	78	18	12	48
CENTRES URBAINS DE SERVICES					
Mondelange*	240	40	8	6	26
Talange*	320	53	11	8	34
TOTAL	560	93	20	14	60
POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE					
Ay-sur-Moselle	40	7	1	1	5
Ennery	32	5	1	1	4
Gandrange	300	50	17	8	26
Norroy-le-Veneur	19	3	0	1	2
Richemont	100	17	2	3	13
Semécourt	20	3	0	1	3
Trémery	60	10	1	2	8
TOTAL	571	95	22	15	59
COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES					
Antilly	12	2	0	0	2
Argancy	32	5	0	0	5
Chailly-lès-Ennery	10	2	0	0	2
Charly-Oradour	16	3	0	0	3
Fèves	10	2	0	0	2
Flévy	10	2	0	0	2
Hauconcourt	10	2	0	0	2
Malroy	15	3	0	0	2
Plesnois	15	3	0	0	2
TOTAL	130	22	1	0	21
TOTAL	1 728	288	60	41	187

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

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

PARTENARIATS

CCRM, Communes, opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs), Etat (DDT), ARELOR, EPFGE, Office Foncier Solidaire du sillon lorrain, Aguram...

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement

LIENS AUTRES ACTIONS

Toutes les actions concourent à cet objectif

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de logements commencés (Sit@del2 ou permis de construire)
- ◇ Types de logements commencés (individuel, collectif)
- ◇ Bilan annuel des programmes immobiliers
- ◇ Nombre de logements sociaux financés par type
- ◇ Nombre de logements vendus en accession sociale
- ◇ Réflexions engagées autour de la spatialisation intercommunale de la production de logements

FICHE N°2 : PRIVILÉGIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

CONTEXTE

Le SCoTAM préconise d'intervenir en priorité dans le tissu urbain existant pour atteindre cet objectif de production de logements. Il est ainsi demandé aux communes de prendre en compte :

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

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◆ **Communiquer autour de la pratique du « Bimby »** pour encourager la division de parcelle et la densification de manière structurée et harmonieuse ;
- ◆ **Sensibiliser les communes** à la nécessité de produire des logements en renouvellement urbain ;
- ◆ **Mettre en place une veille foncière** visant à identifier les parcelles à bâtir en renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, aménagement de cœurs d'îlots...), en complément de l'étude de stratégie foncière.

BIMBY (Build In My BackYard)

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

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

PARTENARIATS

Communes, opérateurs, CCRM, AGURAM, Scotam, EPFGE

BUDGET

- ◆ Coûts de fonctionnement ;
- ◆ Mise en place d'un outil de veille foncière : 15 000 €.

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 3 / 4 / 5 / 6

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◆ Nombre de logements produits en renouvellement urbain

FICHE N° 3 : TRAVAILLER SUR LES DENSITÉS ET LES FORMES URBAINES SELON LES PRESCRIPTIONS DU SCOTAM

CONTEXTE

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

Pour l'urbanisation nouvelle en extension, le SCOTAM préconise les densités suivantes, rappelées en début de document :

Centralités	Densité
Pôle urbain d'équilibre	35 logements/ ha
Centre urbain de services	30 logements/ ha
Pôle relais	25 logements/ ha
Commune périurbaine et rurale > 500 habitants	20 logements/ ha
Commune périurbaine et rurale < 500 habitants	15 logements/ ha

Pour accompagner ces préconisations, la Communauté de Communes Rives de Moselle s'appuiera sur le suivi de l'étude de stratégie foncière et sur le travail d'identification des sites en renouvellement urbain déjà réalisé.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Mener des actions d'information en direction des élus et techniciens des communes** pour présenter les solutions existantes favorisant la densité et sensibiliser aux différentes formes urbaines existantes ;
- ◇ **Organisation d'une conférence/réunion/ateliers de sensibilisation aux formes urbaines plus denses mais adaptées à différents contextes communaux**, à destination des élus, mais aussi du grand public lors d'évènements ponctuels (ateliers proposés dans un salon de l'habitat, par exemple) ;
- ◇ **Sonder les aspirations réelles des ménages en termes d'habitat**, par le biais d'un sondage en ligne, sur le site internet de l'Epci, relayé sur les réseaux sociaux et dans le magazine intercommunal. Éventuellement, dans un second temps, mener des entretiens qualitatifs pour expliciter davantage ces résultats, avec l'accompagnement d'un bureau d'étude ;
- ◇ Proposition de visites de terrain d'opérations exemplaires, et **sensibilisation des élus à l'intégration paysagère des zones d'habitat** par le biais de visite ou ateliers/ débats avec le Scotam et/ou le CAUE ;
- ◇ **Accompagnement des communes dans l'élaboration de leur PLU** pour la transcription des objectifs fixés dans le PLH et dans l'élaboration des OAP de leurs PLU ;
- ◇ **Imaginer l'ajout, dans les documents d'urbanisme, d'un indicateur de « naturalité », en complément du COS, qui servirait à définir pour chaque parcelle une portion minimale à laisser à l'état naturel ;**
- ◇ **Inciter les communes à se référer au plan paysage du Scotam** dans l'élaboration de leur PLU et dans leurs opérations d'aménagement ; et d'une manière générale, intégrer une démarche paysagère dans l'ensemble de leurs projets d'aménagement.

PARTENARIATS

Communes, CCRM, Aguram, Scotam, CAUE

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 2 / 4 / 5 / 6

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Évolution de la densité urbaine.
- ◇ Évolution de la consommation foncière
- ◇ Informations faites en direction des élus sur la densification et les formes urbaines (conférence/visite)

FICHE N°4 : ASSURER LE SUIVI DE L'ÉTUDE DE STRATÉGIE FONCIÈRE

CONTEXTE

Comme pour la plupart des territoires, la densité et la consommation foncière font partie des enjeux majeurs que le PLH doit bien prendre en compte, en conformité avec le Scotam.

La CC Rives de Moselle, en lien avec l'EPFGE, a réalisé en 2018 une étude de stratégie foncière visant à identifier des sites à enjeux sur le territoire intercommunal. L'objectif de l'étude était ainsi d'aider à la mise en place de cette stratégie foncière intercommunale en apportant une connaissance fine du foncier potentiellement mobilisable et de ses caractéristiques, afin de déterminer un programme d'acquisitions foncières. L'accent a été mis sur l'identification d'un potentiel en renouvellement urbain afin de limiter au maximum la consommation d'espace.

Il apparaît nécessaire d'actualiser les éléments recensés dans le cadre de cette étude, pour suivre dans la durée les sites identifiés et leur devenir et mettre en regard les opérations déjà engagées ou non encore réalisées, voire caduques ou ayant évolué. Ce travail minutieux et méthodique pourrait s'inscrire dans le cadre d'un futur observatoire et participer au suivi et animation de la démarche foncière. Il permettrait de bien coordonner l'action foncière et la production de logements sur le territoire en veillant aux équilibres territoriaux.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Actualisation régulière de l'étude référentiel foncier réalisée en 2018 par la CCRM, en lien avec l'EPFGE ;**
- ◇ **Poursuite de la politique de stratégie foncière intercommunale**, autour des sites déjà identifiés, et extension du dispositif à de nouveaux sites, aux côtés de l'EPFGE, afin de créer des réserves foncières et d'anticiper les projets d'aménagement ;
- ◇ **Mise en place d'un outil de veille foncière** pour assurer le suivi et l'évaluation de la consommation foncière, en partenariat avec les communes ;
- ◇ **Mise en place d'un groupe de travail avec les communes**, afin d'anticiper les cessions foncières.

PARTENARIATS

Communes, CCRM, EPFGE, Aguram

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement.
- ◇ Coût d'actualisation de l'étude de stratégie foncière : 20 000 €
- ◇ Mise en place d'un outil de veille foncière : 15 000 €

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 2 / 3 / 5 / 6

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Mise à jour de l'étude de potentiel foncier
- ◇ Suivi des terrains acquis par les collectivités ou en cours d'acquisition

FICHE N°5 : DÉVELOPPER DES PRODUITS-LOGEMENTS INNOVANTS

CONTEXTE

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

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

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

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

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

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◆ **Sensibilisation des élus, techniciens et acteurs du logement aux produits-logements innovants** par la tenue d'un séminaire, des publications, des visites d'opérations exemplaires :
 - Formes d'habitat économe en foncier (cf action 1.3) ;
 - Logements adaptables ou modulables ;
 - Logements adaptés à des besoins spécifiques (personnes âgées, handicapées, en rupture sociale ;
 - Logements intégrant les dernières innovations technologiques et environnementales, dans leur mode de production et dans leur utilisation ;
 - Formes d'habitat en autopromotion ;
 - Logements utilisant des modes de productions innovants, permettant notamment de produire moins cher.
- ◆ **Mise à disposition à moindre cout par la CCRM ou les communes de terrains à des opérateurs (bailleur/promoteur, groupement d'habitants réalisant un projet en autopromotion)** réalisant une opération relevant d'un dispositif innovant ;
- ◆ **Ouvrir des registres en mairies** aux habitants intéressés par un projet d'habitat en autopromotion, afin qu'ils puissent se signaler puis se rencontrer ;
- ◆ **Mise en place d'un appel à projet « opération innovante », à destination d'opérateurs publics ou privés, visant des opérations dans le neuf ou en requalification ;**
- ◆ **Proposer une incitation financière pour les particuliers produisant des logements « passifs » ou à « énergie positive » ;**
- ◆ **Mise en place d'un accompagnement spécifiques des habitants pour les projets les plus innovants (« savoir habiter » un habitat écologique) ;**
- ◆ **Évaluation à terme de ces projets et communication sur les retours d'expériences** liés à ces projets tests ;
- ◆ À terme, inciter les communes à **intégrer aux documents règlementaires des prescriptions** issues de ces expérimentations.

PARTENARIATS

Communes, opérateurs, CCM, bailleurs, promoteurs privés, ADIL 57, AGURAM, Scotam, Alec du pays messin

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Subventions accordées par l'EPCI pour impulser des projets innovants : enveloppe de 100 000 € sur la période du PLH ;
- ◇ Aide accordée aux ménages produisant un logement « passif » ou à « énergie positive » : 5 000 €/logement, à raison de 5 logements/an, soit 25 000 €/an et 150 000 € sur l'ensemble du PLH ;

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 2 / 3 / 4 / 6

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Informations faites en direction des élus sur les opérations innovantes
- ◇ Nombre d'opérations innovantes réalisées ou en cours de réflexion
- ◇ Nombre d'opérations ayant reçu une aide financière (ou sous forme de mise à disposition de terrain) de la CCRM

La maison passive

Une maison passive, aussi appelée **bâtiment passif** ou **bâtiment à énergie passive (BePas)**, est un logement qui consomme très peu d'énergie, voire pas du tout. Il s'agit d'un label fixé en France pour :

- une consommation en chauffage/rafraîchissement inférieure ou égale à 15 kWh/m² par an ;
- et une consommation énergétique totale de 120 kWh/m² par an maximum.

Cette notion de "passivité" vient de l'idée qu'il n'y aurait pas besoin d'un mode de chauffage ou de rafraîchissement actif (radiateur, climatisation...), et que l'architecture ou l'exposition de la maison suffirait à pourvoir à la plupart de ses besoins énergétiques.

Le bâtiment à énergie positive

Une maison à énergie positive est un BePos : un bâtiment à énergie positive. Ce terme signifie que la maison produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Une maison à énergie positive, c'est donc une maison :

- peu énergivore, que ce soit pour son chauffage, sa ventilation, son éclairage ou l'alimentation de ses appareils électriques ;
- capable de produire de l'énergie en quantité suffisante pour répondre à ses propres besoins, avec des panneaux solaires, par exemple.

Une maison positive est donc une maison autonome sur le plan énergétique. Cette autosuffisance repose sur un bilan énergétique équilibré ou positif sur l'année.

Source : <https://www.edfenr.com/guide-solaire/>

FICHE N°6 : DÉVELOPPER UNE OFFRE EN COHÉRENCE AVEC SON ENVIRONNEMENT

CONTEXTE

Les enjeux d'aujourd'hui et de demain obligent à revoir notre conception de l'urbanisme : quels enjeux de mobilités ? Quelles connexions aux réseaux ? Quelles intégrations paysagères pour un urbanisme harmonieux et qualitatif, qui vient s'intégrer et non s'imposer au paysage ?

La prise de compétence mobilité par l'EPCI a suscité de fortes attentes de la part des communes, qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le cadre du PLH.

La prise en compte du plan paysage à l'échelle du Scotam est également importante et à vocation à constituer un guide pour le territoire.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Conditionner la création de zones d'habitat en extension à leurs connexions aux réseaux** cyclables/piétons/de transport collectif, et inciter les communes à traduire cette obligation de façon réglementaire dans les documents d'urbanisme (OAP et règlement graphique) ;
- ◇ **Dans les zones d'habitat en extension, inciter les communes à limiter l'entrée des véhicules** par la proposition d'aire de stationnements collectifs en entrée de zone afin de limiter la circulation routière interne et les stationnements sur chaussées et trottoirs, et traduire cette obligation de façon réglementaire dans les documents d'urbanisme (OAP et règlement graphique). Ces aires de stationnements doivent être pensés pour être multi-fonctionnels (lieu de rencontre, éventuellement espaces de jeux) et mutables dans le temps ;
- ◇ **Sensibiliser les élus à l'intégration paysagère des zones d'habitat** par le biais de visite ou ateliers/ débats avec le Scotam et/ou le CAUE ;
- ◇ **Inciter les communes à exiger l'élaboration d'un CPAUPE** (Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales) pour chaque opération d'aménagement, et intégrer à terme ces prescriptions aux règlements des PLU. **Proposer en parallèle un accompagnement des ménages porteurs de projets afin de leur permettre d'intégrer les prescriptions des CPAUPE.** Ce travail de conseil pourrait être entrepris en interne par le service instructeur de la CC Rives de Moselle ;
- ◇ **Inciter les communes à exiger de compléter les permis d'aménager avec une vue de l'état projeté de l'opération** dans son environnement proche et lointain, afin de sensibiliser les aménageurs/promoteurs et les élus à l'intégration paysagère des opérations d'aménagements ;
- ◇ **Accompagner les habitants dans l'adaptation de leur logement au changement climatique** en s'appuyant sur l'Ademe (guide de l'Ademe « Adapter son logement aux fortes chaleurs ») et l'Alec pour le volet opérationnel (proposer un « diagnostic d'aménagement et d'adaptation » aux habitants). Intégrer un volet « aménagement et adaptation aux fortes chaleurs » dans les aides communautaires allouées à l'amélioration des performances énergétiques.

PARTENARIATS

Communes, CCRM, Aguram, Scotam, CAUE, aménageurs/promoteurs

BUDGET

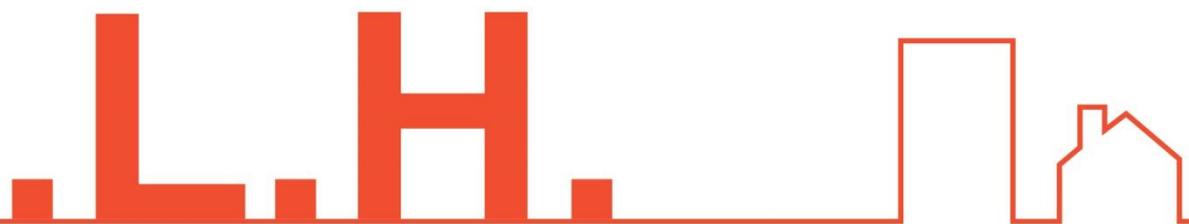
- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Financement Alec (financement complémentaire).

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 2 / 3 / 4 / 5

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre d'actions de sensibilisations réalisées
- ◇ Voies cyclables et piétonnes créées et connectées aux zones d'habitat en extension
- ◇ Nombre de CPAUPE réalisés
- ◇ Nombre de permis d'aménager contenant un état projeté de l'opération dans son environnement direct



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ORIENTATION N°2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Malgré des indicateurs globaux (économiques et démographiques) qui font état d'un territoire qui fonctionne bien en apparence, les sources de dysfonctionnement du parcours résidentiel sont nombreuses :

- ◇ Un marché du neuf qui voit ses prix grimper et devenir de plus en plus excluants
- ◇ Un marché de l'ancien très actif, avec des transactions de plus en plus rapides et des prix de plus en plus élevés, tirés vers le haut par les travailleurs frontaliers, mais de plus en plus excluants pour les autres, notamment les primo-accédants non frontaliers
- ◇ Un parc social en progression régulière, mais encore absent dans plusieurs communes, et de qualité inégale, avec, comme partout, un décalage entre les demandes et les attributions en matière de typologies, de taille des ménages et d'âge des demandeurs
- ◇ Une évolution démographique et sociologique à l'œuvre qui tend à accroître les besoins en petites typologies

Répondre à ces constats nécessite des réponses variées et complémentaires, qui visent à poursuivre la diversification du parc de logements afin de coller au plus près des besoins des ménages d'aujourd'hui et de demain.

Les actions proposées dans ce PLH pour répondre à ces enjeux identifiés sont les suivantes :

- ◇ Poursuivre la production de logements locatifs sociaux
- ◇ Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée
- ◇ Inciter au développement d'une offre de logements à coûts abordables
- ◇ Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies

FICHE N°7 : POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

CONTEXTE

L'un des enjeux de la production globale de logements consiste à poursuivre et renforcer le développement de l'offre locative de qualité en développant, entre autres, l'offre locative sociale : le bilan du PLH précédent a mis en évidence le bilan très positif concernant la production de ce type d'offre.

Dans un souci de prise en compte de ces besoins, la Communauté de Communes Rives de Moselle a souhaité poursuivre son effort de production de logements sociaux dans la production globale attendue, avec un objectif de 60 logements par an sur 288 logements, répartis de la manière suivante :

- ◇ PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 35 %, soit 21 par an
- ◇ PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 50 % (30 par an)
- ◇ PLS (Prêt Locatif Social) : 15 % (9 par an)

Commune/Position dans l'armature urbaine	Dont objectif annuel de production de logements sociaux (20% dans le flux)	Nombre de PLAI par an (35 %)	Nombre de PLUS par an (50 %)	Nombre de PLS par an (15 %)
POLES URBAINS D'EQUILIBRE				
Hagondange*	3	1	1	0
Maizières-lès-Metz*	15	5	8	2
TOTAL	18	6	9	3
CENTRES URBAINS DE SERVICES				
Mondelange*	8	3	4	1
Talange*	11	4	6	2
TOTAL	19	7	10	3
POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE				
Ay-sur-Moselle	1	0	0	0
Ennery	1	0	0	0
Gandrang	17	6	8	3
Norroy-le-Veneur	0	0	0	0
Richemont	2	1	1	0
Semécourt	0	0	0	0
Trémery	1	0	1	0
TOTAL	22	7	11	3
COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES				
Antilly	0	0	0	0
Argancy	0	0	0	0
Hauconcourt	0	0	0	0
Chailly-lès-Ennery	0	0	0	0
Charly-Oradour	0	0	0	0
Flévy	0	0	0	0
Fèves	0	0	0	0
Malroy	0	0	0	0
Plesnois	0	0	0	0
TOTAL	1	0	1	0
TOTAL CCRM	60	21	30	9

La spatialisation de cette offre de logements est corrélée aux besoins recensés, à l'offre déjà existante et aux contraintes / possibilités de développement inhérentes aux communes, tels que décrits dans le document d'orientation

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Refonte du règlement d'intervention** de la CCRM en faveur de la création et de la réhabilitation du parc social afin de :
 - ◆ **Moduler les aides aux bailleurs sociaux en fonction de certains critères** : typologie, localisation des programmes, acquisition-amélioration, performance énergétique, adaptation aux besoins des personnes âgées, division de logements en petits logements... ;
 - ◆ **Poursuivre les aides financières à la réhabilitation** du parc ;
- ◇ **S'appuyer sur l'EPFGE pour avoir la capacité de proposer aux bailleurs sociaux un foncier à coût maîtrisé**, en s'appuyant sur l'étude référentiel foncier ;
- ◇ **Encourager les communes à inscrire dans leur PLU** des outils visant à favoriser la production de logements sociaux, (emplacements réservés au logement social, indication de pourcentage de logements sociaux dans les OAP...), et les accompagner dans cette démarche ;
- ◇ **Accompagner les communes périurbaines**, souvent peu dotées en ingénierie, dans la réalisation de programmes de logements sociaux ;
- ◇ **S'appuyer sur les groupes de travail de la CIL pour suivre la production de logements sociaux, notamment dans les communes soumises au respect de l'article 55 de la loi SRU, et son adéquation avec les besoins.**

PARTENARIATS

CCRM, Bailleurs sociaux, EPFGE, communes, Caisse des Dépôts et Consignations, Aguram, Action Logement, Etat, Arelor

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Aides accordées aux bailleurs (550 000 €/an, soit 3 300 000 € sur la durée du PLH).

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 9 / 10 / 14 / 16 / 17 / 18 / 19

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de logements PLAI produits
- ◇ Nombre de logements PLUS produits
- ◇ Nombre de logements PLS produits
- ◇ Montant des aides et garanties d'emprunts accordées
- ◇ Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de la CCRM, et leur localisation
- ◇ Évolution du bilan SRU

FICHE N°8 : MOBILISER LE PARC PRIVÉ POUR DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE CONVENTIONNÉE

CONTEXTE

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

La Communauté de Communes Rives de Moselle poursuivra ce type d'intervention par l'intermédiaire de différents dispositifs opérationnels tels qu'une OPAH.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Dans le cadre de la prochaine OPAH**, encourager le conventionnement du parc locatif privé avec travaux ;
- ◇ **En parallèle de l'Opah, encourager le conventionnement du parc privé sans travaux** (conventionnement très social, social, et intermédiaire), en communiquant directement auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages fiscaux y afférant ;
- ◇ **S'appuyer sur les communes comme relai d'information :**
 - à la fois pour faire connaître aux propriétaires bailleurs les dispositifs existants ;
 - mais aussi pour faire connaître à l'EPCI les propriétaires bailleurs susceptibles de faire conventionner leurs logements, avec ou sans travaux ;
- ◇ **Cibler la remise sur le marché de logements vacants de plus de 2 ans par le biais d'une communication ciblée et adaptée en direction des propriétaires, notamment par le dispositif « zéro logement vacant » ;**
- ◇ **Encourager les propriétaires bailleurs à avoir recours à l'intermédiation locative** en s'appuyant sur une AIVS (Agence immobilière à vocation sociale).

PARTENARIATS

CCRM, Anah, Adil, opérateurs de l'intermédiation locative, Calm

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Financement ADIL (6 000 €/an) ;
- ◇ Financement de l'Opah (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %), volet animation (45 000 €), et enveloppe travaux à définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) ;
- ◇ Aide aux propriétaires bailleurs d'un logement locatif privé qui souhaiteraient le faire conventionner (**conventionnement très social**), hors Opah : 2 000 € par logement (10 000 €/an, soit 5 dossiers par an et 60 000 € sur la durée du PLH)
- ◇ Subvention accordée à une AIVS (6 000 €/an).

LIENS AUTRES ACTIONS

11 / 12 / 13 / 17 / 18

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de logements conventionnés avec et sans travaux
- ◇ Nombre de dossiers d'intermédiation locative
- ◇ Nombre de logements sortis de vacance et proposés à la location

FICHE N°9 : INCITER AU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS À COÛTS ABORDABLES

CONTEXTE

Pour ce qui relève du marché du logement neuf, comme vu en amont de ce document, les niveaux de prix ont évolué à la hausse de façon régulière ces dernières années (à l'exception de l'année 2018).

La non-adéquation de ce coût d'acquisition avec les ressources des ménages, notamment pour les primo-accédants non frontaliers, est un facteur de plus en plus excluant.

La part de logements à coûts abordables à produire dans la production globale attendue est de 15% ce qui correspond à 41 logements par an.

Cette production pourra potentiellement s'inscrire dans le cadre du dispositif nouvellement créé, le Bail Réel Solidaire, porté par l'Office Foncier Solidaire, à l'échelle du Sillon lorrain dans lequel la CC Rives de Moselle est partie prenante.

Le Pass'Logement proposé par l'EPCI sera, par ailleurs, maintenu pour accompagner les primo-accédants grâce à une aide publique directe.

Commune/Position dans l'armature urbaine	Dont objectif annuel de production de logements à coûts maîtrisés (15% dans le flux)
POLES URBAINS D'EQUILIBRE	
Hagondange*	2
Maizières-lès-Metz*	10
TOTAL	12
CENTRES URBAINS DE SERVICES	
Mondelange*	6
Talange*	8
TOTAL	14
POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE	
Ay-sur-Moselle	1
Ennery	1
Gandrange	8
Norroy-le-Veneur	1
Richemont	3
Semécourt	1
Trémery	2
TOTAL	15
COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES	
Antilly	0
Argancy	0
Hauconcourt	0
Chailly-lès-Ennery	0
Charly-Oradour	0
Flévy	0
Fèves	0
Malroy	0
Plesnois	0
TOTAL	0
TOTAL CCRM	41

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ Favoriser le développement d'une offre à coût abordable au sein des ZAC communales, voire des ZAC intercommunales le cas échéant. Ceci implique d'utiliser ce mode de développement urbain dans les grandes opérations d'aménagement à venir ;
- ◇ Mise à disposition de foncier à coût négocié pour le développement d'une offre à coût abordable, grâce à la politique foncière mis en place aux côtés de l'EPFGE ;
- ◇ S'appuyer sur les communes pour mettre à disposition du fonciers, conditionné au développement d'une offre à coût abordable ;
- ◇ Prendre appui sur l'Office foncier solidaire du Sillon Lorrain créé en 2022 pour développer des produits-logements à couts abordables en Bail réel solidaire ;
- ◇ Poursuivre les aides accordées auprès des bailleurs au développement du PSLA, et les élargir à d'autres dispositifs ;
- ◇ Poursuivre le dispositif Pass' Logement mis en place par l'EPCI ;
- ◇ De même que pour inciter au développement du parc social, inciter les communes à inscrire dans leurs PLU des emplacements réservés au développement d'une offre à cout abordable, participant au développement de la mixité sociale, et les accompagner dans ce sens ;
- ◇ Travailler avec les promoteurs sur les formes urbaines et modes de productions économes (parkings, densités, balcons/terrasses/loggia, type d'ossature, hauteur, etc), tout en veillant aux respects des normes environnementales et à un haut niveau de qualité ;
- ◇ Accompagner la vente de logements sociaux afin de garantir la soutenabilité sociale des projets pour les acheteurs, dans le cas de ventes de logements énergivores (F à G) notamment, et accompagner les propriétaires dans leur nouveau statut avec les nouvelles responsabilités et les nouvelles charges qui leurs incombent.

Prêt Social Location-Accession (PSLA)

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

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

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

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

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

Organisme de Foncier Solidaire / Bail Réel Solidaire

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

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

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

PARTENARIATS

Communes, opérateurs, promoteurs, CCRM, EPFGE, bailleurs sociaux, CALM, ADIL, EIE, DDT, Action Logement, banques, OFS du sillon lorrain, Aguram, Scotam...

BUDGET

- ◇ Prime à l'accession : 5 000 par ménage, à raison de 10 par an (50 000 €/an, soit 300 000 € sur l'ensemble du PLH) ;
- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Aides au développement du PSLA : 3 000 par logement, à raison de 10 par an (30 000 €/an, soit 180 000 € sur l'ensemble du PLH) ;
- ◇ Financement ADIL (6 000 €/an).

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 2 / 3 / 5 / 7

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de logements à coûts abordables réalisés
- ◇ Nombre de PSLA
- ◇ Nombre de primes versées
- ◇ Nombre de ventes HLM
- ◇ Nombre de ménages conseillés

FICHE N°10 : ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE PETITES TYPOLOGIES

CONTEXTE

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

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée dans la production de logements, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux. Pour coïncider avec les typologies demandées sur le territoire de la CCRM, l'objectif de production en petites typologies (T1, T2 et T3) sera de 60% de la production de logements sociaux. Cet objectif est toutefois corrélé à la possibilité, pour les bailleurs sociaux, d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations.

La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera, par ailleurs, l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement et des objets en découlant (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, Convention Intercommunale du Logement).

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ Prévoir, dans la programmation des opérations de logements, **une part de petites typologies** ;
- ◇ **En cas de maîtrise foncière, inscrire une clause de production de petits logements** dans le cahier des charges de cession foncière ;
- ◇ **S'appuyer sur l'OFS du Sillon Lorrain** pour développer le parc de logements, notamment les petites typologies ;
- ◇ **Adapter le règlement d'intervention afin de conditionner l'octroi d'aides communautaires à la production de petits logements dans le parc social en majorant les aides accordées aux bailleurs sociaux** qui produisent ce type de logements (en production neuve, ou en divisions de grands logements existants) ;
- ◇ **Inscrire cet enjeu dans la CIA et dans le PPGDLSID.**

PARTENARIATS

Communes, opérateurs, CCRM, bailleurs sociaux, EPFGE, OFS du sillon lorrain

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Aides accordées aux bailleurs (550 000 €/an, soit 3 300 000 € sur la durée du PLH).

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 7 / 8 / 4 / 17 / 18

CRITÈRES D'ÉVALUATION

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

A large, bold, red letter 'P' is the central graphic element on the left side of the page. It is partially cut off by the left edge. The letter is solid red with a white cutout in the center.A horizontal red line runs across the page, with a darker red rectangular block extending downwards from the left side. Below the line is a stylized skyline graphic composed of several vertical bars of varying heights and widths, some with small openings, rendered in a light red color.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ORIENTATION N°3 : POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU PARC
DE LOGEMENTS EXISTANTS ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

D'une manière générale, le parc de logements de l'EPCI est plutôt en bon état et récent. Cependant, derrière ces chiffres généraux camouflent certaines disparités, comme un marché de la location divisé, avec des biens en bon état à des prix plutôt élevés, et de l'autre, un marché avec des biens plutôt dégradés, au turnover parfois important, dans lesquels les propriétaires bailleurs n'investissent pas ou peu. Par ailleurs, même si la vacance est globalement faible, il subsiste quelques poches de vacances structurelles. Plus d'un millier de personnes seraient logés dans le Parc privé potentiellement indigne, et 15 % des ménages les plus modestes seraient en situation de précarité énergétique logement. Plusieurs copropriétés du territoire présenteraient des impayés de charges et/ou nécessiteraient de lourds travaux, difficiles à financer.

Pour toutes ces raisons, l'une des ambitions de ce PLH est d'agir sur la requalification du parc, dans son ensemble. L'objectif est de rendre ce parc plus attractif en confortant et en complétant les dispositifs opérationnels existants portés par l'EPCI et ses partenaires.

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

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

- ◇ Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- ◇ Poursuivre les initiatives en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- ◇ Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé
- ◇ Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET
- ◇ Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

FICHE N°11 : LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC PRIVÉ, EN LIEN AVEC LE PCAET

CONTEXTE

Le parc de logements privés a fait l'objet de travaux d'amélioration ces dernières années, à travers un investissement constant de la Communauté de Communes via une OPAH ou des aides directes de la part de la collectivité. Les caractéristiques du parc de logements, plutôt récent - 15 % du parc est daté d'avant 1945 et 29 % a été édifié après 1991 - sont à mettre en regard de l'attractivité du territoire.

Une partie de ce parc peu ou pas isolé génère une augmentation du coût des charges liées aux énergies.

Cette problématique touche notamment les propriétaires âgés disposant de peu de ressources et n'ayant pas d'accès au crédit. L'incitation de la collectivité et de ses partenaires naturels, à travers son PLH et en articulation avec les actions du futur PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), doit permettre la réalisation de travaux pour rendre les logements pleinement efficaces.

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

La Communauté de Communes Rives de Moselle mobilisera les outils adéquats pour poursuivre son action en faveur de l'amélioration du parc privé, en pérennisant et en accentuant les dispositions concernant la performance énergétique des logements.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Poursuivre** les dispositifs d'aides directes de l'EPCI déjà allouées en vue de l'amélioration des performances énergétiques, en les faisant évoluer :
 - **Compléter ces dispositifs**, en allouant des aides en direction d'autres modes d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, récupérateurs d'eau, etc.) ;
 - **Compléter ces aides par une enveloppe « adaptation au changement climatique et aux fortes chaleurs » ;**
- ◇ **Poursuivre la communication et la sensibilisation** aux questions d'isolation et de consommation énergétique en prenant appui sur la thermographie aérienne réalisée en 2022, et refaire cette thermographie une fois au cours du PLH ;
- ◇ **Renforcer la communication sur les aides et dispositifs existants** (de l'EPCI, de l'Anah-MaPrimeRénov' Sérénité-, des caisses de retraites...), clarifier les aides dans une logique de « guichet unique », dont l'EPCI ferait office ;
- ◇ **Poursuivre les actions d'animation et de sensibilisation** auprès du public : permanences des organismes conseils (Alec, Calm, Oktave), événements tels que les salons sur la rénovation énergétique ;
- ◇ **Sensibiliser les plus jeunes** par des ateliers pédagogiques dès l'école primaire, comme cela vient d'être engagé sur l'EPCI ;
- ◇ Prévoir un volet précarité énergétique dans la prochaine OPAH ;
- ◇ En cas d'avance partielle sur travaux allouées par l'Anah aux propriétaires occupants les plus modestes, proposer une avance complémentaire par l'EPCI, afin de couvrir la totalité de l'avance sur travaux ;
- ◇ Proposer une avance sur travaux pour les ménages modestes ne bénéficiant pas de l'avance sur travaux de la part de l'Anah.

PARTENARIATS

Adil, Calm, Anah, communes de la CCRM, CCRM, Oktave, ADEME, Alec du Pays Messin, Scotam

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Financement de l'Opah (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %), volet animation (45 000 €), et enveloppe travaux à définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) ;
- ◇ Aides allouées par la CCRM liées à des travaux d'amélioration des performances énergétiques : 600 000 €/an (650 dossiers), soit 3 600 000 € sur la durée du PLH ;
- ◇ Financement Adil : 6 000 €/an ;
- ◇ Mise à jour de la thermographie aérienne une fois au cours du PLH ;
- ◇ Financement Alec : 60 000 €/an.

LIENS AUTRES ACTIONS

12 / 17 / 19 / 8

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre d'aides allouées, montant d'aides allouées, montant de travaux générés
- ◇ Refonte du règlement d'intervention
- ◇ Mise à jour de la thermographie aérienne
- ◇ Nombre d'actions de sensibilisation menées et nombre de personnes informées
- ◇ Bilan de l'Opah : nombre de logements aidés, et abondements versés par l'EPCI en complément des aides Anah

FICHE N°12 : POURSUIVRE LES INITIATIVES EN FAVEUR DE LA RÉSORPTION DE LA VACANCE, DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

CONTEXTE

Dans le prolongement de l'orientation précédente et en articulation étroite avec les actions déjà engagées par la Communauté de Communes Rives de Moselle en faveur de l'amélioration globale de son parc privé, la poursuite des initiatives sera recherchée. Les objectifs dans ce domaine seront les suivants :

→ agir en faveur de la **résorption de la vacance**, notamment structurelle. La Communauté de Communes Rives de Moselle poursuivra son action dans ce domaine : elle se fixe un objectif de résorption de la vacance correspondant à **7 % de la production annuelle globale soit 20 logements sur 288. Comme expliqué en amont, cet objectif prend en compte les disparités entre les situations des différentes communes de la Communauté de Communes Rives de Moselle.**

→ **lutter contre l'habitat indigne et dégradé** : en 2017, on estime à 484 logements le PPPI - Parc Privé Potentiellement Indigne -, soit 2,6 % du parc privé. 142 logements potentiellement indignes font partie de copropriétés, majoritairement des copropriétés de moins de 20 logements.

La poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) au-delà de 2022, avec un volet en direction des copropriétés, pourrait contribuer à interagir sur ce phénomène. La Communauté de Communes Rives de Moselle contribue, par ailleurs, directement aux aides apportées aux travaux de rénovation du parc.

Objectifs de récupération des logements vacants

Commune/Position dans l'armature urbaine	Objectif de récupération de la vacance sur la totalité du PLH
POLES URBAINS D'EQUILIBRE	
Hagondange*	5
Maizières-lès-Metz*	28
TOTAL	33
CENTRES URBAINS DE SERVICES	
Mondelange*	17
Talange*	22
TOTAL	39
POLES DE RELAIS ET DE PROXIMITE	
Ay-sur-Moselle	3
Ennery	2
Gandrange	21
Norroy-le-Veneur	1
Richemont	7
Semécourt	1
Trémery	4
TOTAL	40
COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES	
Antilly	1
Argancy	2
Chailly-lès-Ennery	1
Charly-Oradour	1
Fèves	1
Flévy	1
Hauconcourt	1
Malroy	1
Plesnois	1
TOTAL	9
TOTAL CCRM	121

- ◇ **Engager une nouvelle Opah** avec un volet lutte contre l'habitat indigne ;
- ◇ Lutter contre les logements vacants et dégradés **en faisant appel aux bailleurs sociaux**, afin de faire émerger des projets qualitatifs ;
- ◇ **Envisager l'utilisation d'outils « lourds »** pour lutter contre certains cas spécifiques d'habitat indigne ou de situations bloquées, tels les RHI-THIRORI, lorsque cela est pertinent, **si l'étude pré-opérationnelle Opah fait ressortir des secteurs relevant de ce type d'outils ;**
- ◇ **S'inscrire dans l'expérimentation « zéro logement vacant »** : ce nouveau dispositif, actuellement en test, mais bientôt généralisable, s'appuie sur la base de données Lovac (base sur les logements vacants). Le dispositif permettrait un ciblage par courrier des propriétaires, avec un argumentaire adapté aux situations ;
- ◇ **Envisager la mise en place de la taxe sur les logements vacants à l'échelle de l'EPCI ;**
- ◇ **Renforcer la communication sur les aides et dispositifs existants** (de l'EPCI, de l'Anah, des caisses de retraites...), clarifier les aides dans une logique de « guichet unique », dont l'EPCI ferait office ;
- ◇ **Définir un processus clair de traitement des situations de lutte contre l'habitat indigne et non décent, impliquant l'EPCI, les communes et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent ;**
- ◇ **Travailler à la résorption de la vacance même si ce phénomène reste plus circonscrit dans le parc public**, pour préserver l'attractivité du parc dans son ensemble, notamment en cas de « concurrence » entre parc récent/ancien, rénové/en attente de rénovation ;
- ◇ **En cas d'avance partielle sur travaux allouées par l'Anah aux propriétaires occupants les plus modestes, proposer une avance complémentaire par l'EPCI**, afin de couvrir la totalité de l'avance sur travaux ;
- ◇ **Proposer une avance sur travaux pour les ménages modestes** ne bénéficiant pas de l'avance sur travaux de la part de l'Anah.

Outils coercitifs de résorption de l'habitat insalubre

RHI

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

THIRORI

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

Les travaux d'office

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

PARTENARIATS

CCRM, communes, Anah, prêt Caisse des Dépôts, Calm, Adil, AIVS, DDT, DDETS

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Financement de l'Opah (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %), volet animation (45 000 €), et enveloppe travaux à définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) ;

LIENS AUTRES ACTIONS

11 / 17 / 19 / 8

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Évolution du PPPI ;
- ◇ Évolution de la vacance (nombre et taux), en ciblant la vacance de plus de deux ans ;
- ◇ Nombre de logements ayant bénéficié d'une prime de sortie de vacance ;
- ◇ Bilan de l'Opah : nombre de logements aidés, et abondements versés par l'EPCI en complément des aides Anah.

FICHE N°13 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ

CONTEXTE

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

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

Permis de louer

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

Régime d'autorisation préalable de mise en location :

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

Régime de déclaration de mise en location :

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

Les deux formes d'intermédiation locative

La location/sous-location (exemple, Solibail)

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

Le mandat de gestion

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

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ Étudier l'opportunité de mettre en place le permis de louer, afin de lutter contre le parc locatif dégradé, en s'appuyant sur le retour d'expérience de territoires voisins ;
- ◇ Veiller à un délai de conventionnement Anah raisonnable dans le cadre de la délégation des aides à la pierre portée par l'EPCI ;
- ◇ **Encourager la requalification et le conventionnement du parc privé** dans la prochaine Opah ;
- ◇ **Poursuivre les permanences téléphoniques de l'Adil** afin d'informer les propriétaires bailleurs et les locataires de façon neutre, objective et gratuite, notamment sur les dispositifs d'accès au logement (Loca-Pass, garantie Visale) ;
- ◇ **Développer l'intermédiation locative sur le territoire, en prenant l'attache d'une AIVS.**

PARTENARIATS

Anah, Adil, communes, Action logement

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement, notamment liés au permis de louer
- ◇ Financement de l'Opah (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %), volet animation (45 000 €), et enveloppe travaux à définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) ;
- ◇ Financement Adil : 6 000 €/an ;

LIENS AUTRES ACTIONS

11 / 17 / 19 / 8 / 12

CRITÈRES D'ÉVALUATION

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

FICHE N°14 : SOUTENIR LA RÉHABILITATION DU PARC PUBLIC ET SON AMÉLIORATION THERMIQUE EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS PATRIMONIAUX DES BAILLEURS SOCIAUX ET LE PCAET

CONTEXTE

L'amélioration du parc public social de la Communauté de Communes Rives de Moselle constitue l'un des axes de travail qui sera poursuivi.

Plusieurs enjeux peuvent être retenus :

→ en lien avec le PCAET et le Grenelle de l'Environnement, une optimisation de la qualité énergétique des logements sera recherchée. Celle-ci prendra naturellement en compte les Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) des bailleurs, dans un souci de « fléchage » des objectifs et immeubles à prioriser parmi les plus énergivores dans le parc public ;

→ maintenir une offre de loyers à bas coûts (y compris après travaux), dans un souci de prise en compte des revenus des ménages les plus modestes et de la paupérisation d'une partie d'entre-deux ;

→ adapter le parc à une population vieillissante et aux besoins des personnes handicapées : cet objectif relève à la fois de la réhabilitation du parc existant et de sa nécessaire « mise en accessibilité » aux personnes en perte d'autonomie ou non valides.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Moduler l'accompagnement des bailleurs dans leurs opérations de rénovations afin de prendre en compte la complexité croissante des opérations sur le plan technique et réglementaires ;**
- ◇ **S'interroger sur le devenir du parc communal et intercommunal à vocation social :**
 - Quel accompagnement de l'EPCI sur la réhabilitation de cette frange du parc de logements publics souvent « sociaux de fait » ;
 - Envisager sa possible cession aux bailleurs sociaux ;
- ◇ **Accompagner l'évolution et la transformation du parc existant pour maintenir une attractivité au sein des quartiers, en lien avec leur environnement immédiat ;**
- ◇ **Veiller à l'équilibre entre besoins en rénovation du parc et reste à vivre des locataires afin de garantir la solvabilisation des ménages ; en conditionnant les aides éventuelles versées par l'EPCI aux bailleurs à ce critère.**
- ◇ **S'appuyer sur les groupes de travail de la CIL pour prioriser les interventions sur le parc social, en concertation avec tous les partenaires.**

PARTENARIATS

CCRM, Bailleurs sociaux, Arelor, Etat, Aguram

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Aides accordées aux bailleurs (550 000 €/an, soit 3 300 000 € sur la durée du PLH).

LIENS AUTRES ACTIONS

12 / 7 / 15 / 16 / 18 / 19

CRITÈRES D'ÉVALUATION

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

FICHE N°15 : PRÉVENIR L'ÉVOLUTION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

CONTEXTE

La Communauté de Communes Rives de Moselle pourrait prolonger l'OPAH déjà mise en œuvre, par un dispositif intégrant un volet sur les copropriétés.

Le Programme Opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) a été mis en place en 2015 jusque fin 2018, puis reconduit jusque fin 2021. Une nouvelle convention est en cours de signature avec un effet rétroactif pour assurer une continuité des actions engagées. Ce dispositif pourrait venir en appui des actions engagées par l'EPCI en faveur des copropriétés fragiles, avec l'appui d'un expert mis à disposition par l'ADIL sur cette problématique.

En complément de ces initiatives, la CCRM pourra examiner l'opportunité de mettre en place un dispositif local de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC). La VOC est une aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locale des copropriétés fragiles. Elle repose sur la mise en place d'indicateurs et sur un périmètre à définir, qui peut englober tout ou partie du territoire communautaire. Il est ainsi possible d'ajuster au mieux la politique d'intervention et de détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés, grâce à une connaissance accrue des situations d'impayés, de logements indignes/non décents/insalubres.

Cette mission d'une durée de 3 ans, pourrait s'accompagner de l'engagement d'outils opérationnels adaptés pour aider à résorber les situations les plus critiques (Plan de sauvegarde...).

Parallèlement, la sécurisation des acquéreurs de logements au sein du parc social, dans le cadre des ventes à leurs occupants, constituera un point de vigilance particulier à bien encadrer avec les bailleurs sociaux.

Dispositifs de redressement et traitement

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

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

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

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

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

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Prévoir un volet spécifique sur les copropriétés dégradées** dans la prochaine Opah ;
- ◇ **Prévoir une pré-étude opérationnelle copropriété dégradées ;**
- ◇ En cas d'avance partielle sur travaux allouées par l'Anah aux propriétaires occupants les plus modestes, **proposition d'une avance complémentaire par l'EPCI**, afin de couvrir la totalité de l'avance sur travaux ;

- ◇ Proposition d'une avance sur travaux pour les ménages modestes ne bénéficiant pas de l'avance sur travaux de la part de l'Anah ;
- ◇ **Assurer le suivi-animation de l'outil de Veille et d'observation des copropriétés (VOC), pour anticiper et cibler les besoins d'intervention de l'EPCI ;**
- ◇ **Prendre appui sur le Programme Opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), pour aider les copropriétés en difficulté, avec un accompagnement de l'Adil ;**
- ◇ **Lors des ventes de logements sociaux à leurs occupants, Dans le cadre des travaux de la CIL, inciter les bailleurs à mettre directement en relation des acheteurs avec l'Adil, afin de :**
 - **Sécuriser davantage les ventes HLM, par un accompagnement accru, sur le volet financement financier (analyse de budget, sécurisation d'achat, mobilisation des aides financières possibles) ;**
 - **Accompagner les propriétaires dans leur nouveau statut** avec les nouvelles responsabilités et les nouvelles charges qui leurs incombent ;
 - **Travailler sur la mixité parc privé/parc public et le vivre ensemble** : au sein d'une même copropriété, plusieurs statuts peuvent cohabiter, notamment à la suite des ventes HLM, par des ateliers de sensibilisation auprès des habitants ;

PARTENARIATS

CCRM, Calm, communes, Anah, bailleurs sociaux, Conseil départemental, Adil, syndicats de copropriétés.

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Financement de l'Opah (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %), volet animation (45 000 €), et enveloppe travaux à définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) ;
- ◇ Financement d'une étude pré-opérationnelle copropriétés dégradées (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %)) ;
- ◇ Financement Adil : 6 000 €/an + un éventuel complément ;
- ◇ VOC : 40 000 € par an, à parité entre l'Anah et la CCRM, soit 20 000 € par an pour la CCRM, soit 120 000 € en 6 ans pour la CCRM et € en 6 ans pour l'Anah.

LIENS AUTRES ACTIONS

11 / 12 / 13 / 14 / 17

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de copropriétés redressées ou accompagnées ;
- ◇ Évolution du nombre de copropriétés fragiles ;
- ◇ Nombre de ménages accompagnés.

A large, bold, red letter 'P' is the central focus of the page. It is positioned on the left side, with its vertical stem extending down to a dark red rectangular block at the bottom left. The letter is solid red with a white cutout in the center.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
ORIENTATION N°4 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS
SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

- ◇ Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social à travers l'action de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- ◇ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires ;
- ◇ Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes ;
- ◇ Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie et répondre aux besoins des personnes handicapées ;
- ◇ Répondre aux exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage.

FICHE N°16 : SOUTENIR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT DU PARC SOCIAL À TRAVERS L'ACTION DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

CONTEXTE

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

Afin de répondre aux exigences de la loi, le travail engagé par la CIL sera poursuivi en procédant à l'élaboration :

- ◇ Du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur ;
- ◇ De la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- ◇ Du système de cotation de la demande.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Rédaction de la Convention intercommunale d'attribution**, qui a vocation à traduire de manière opérationnelle les orientations qui ont été adoptées par la CIL et approuvées par le préfet (ou son représentant) et par le président de l'EPCI (ou son représentant). Elle doit comporter les engagements quantifiés et territorialisés, c'est-à-dire différenciés selon les secteurs, (dont les secteurs de résidences fragiles concernant la CCRM), les bailleurs sociaux et les réservataires de logements ;
- ◇ Pour s'assurer de la mise en œuvre de ces engagements, **la CIA doit également prévoir des modalités d'action et de coopération en vue d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logements sociaux** et de lever les freins ;
- ◇ **Rédaction du PPGDLSID**, prévu à l'article L. 441-2-8 du Code de la construction et de l'habitation, qui fixe, pour chacune des actions permettant de mettre en œuvre les orientations mentionnées au même article, la liste des partenaires y contribuant ;
- ◇ **Définir le système de cotation de la demande** qui constitue une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Il consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande ;
- ◇ **Opérer le passage à la gestion en flux des contingents réservataires**, afin d'assurer plus de fluidité dans le parc social, de mieux répondre aux demandes de logement social en élargissant les possibilités de réponse à chacune d'entre elles ;
- ◇ **Mettre en œuvre le système d'information au demandeur (Siad)**, ce qui suppose la mise en place d'au moins un lieu d'accueil physique sur le territoire de l'EPCI et permettra d'améliorer l'information auprès du demandeur (amélioration et renforcement de l'information, réduction des délais de réponse et d'attente, simplification des procédures administratives réglementées, accompagnement dans la réalisation des démarches administratives à

réaliser sur internet). Les antennes des bailleurs sociaux peuvent être désignées par l'EPCI comme lieux communs d'accueil potentiels.

PARTENARIATS

Communes, CCRM, bailleurs, Arelor, membres de la CIL, réservataires, DDETS, DDT, ...

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Coûts liés à l'externalisation de la réalisation de la CIA et du PPGDLSID : 45 000 €.

LIENS AUTRES ACTIONS

5 / 7 / 8 / 9 / 10 / 12 / 14 / 17 / 18 / 19

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Réalisation et adoption des différents documents

FICHE N°17 : RENFORCER LES ACTIONS EN DIRECTION DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES ET EN DIFFICULTÉ

CONTEXTE

Dans le prolongement de son soutien en faveur du logement très social, la Communauté de Communes du Rives de Moselle souhaite poursuivre son action et permettre aux ménages les plus fragiles d'accéder au logement autonome.

L'EPCI encouragera la production de logements locatifs sociaux en PLAI, destinés aux publics les plus modestes. Cette production, reposant sur la création de 21 logements par an, correspond ainsi à 35 % de la production de logements locatifs sociaux.

La Communauté de Communes Rives de Moselle pourra mener, en parallèle, un travail d'analyse spécifique concernant le logement accompagné et l'hébergement afin de vérifier la bonne adéquation des réponses offertes aujourd'hui sur le territoire avec les besoins des publics concernés.

L'EPCI pourra élargir la palette des solutions de logements proposées par le biais de l'intermédiation locative, en lien avec les préconisations du 8^{ème} PDALHPD mais également en lien avec les orientations définies par le document-cadre de la CIL récemment adopté.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Partager et approfondir la connaissance des besoins spécifiques par une remontée des informations des communes, CCAS, CIAS, associations afin de développer des réponses coordonnées, par exemple en groupes de travail CIL ;**
- ◇ **Encourager la production de logements PLAI et PLAI adaptés** : majoration des aides données aux bailleurs qui produiront des logements PLAI, **majoration accrue pour les logements PLAI adaptés, comme cela est déjà le cas dans l'actuel règlement d'intervention**. Réfléchir à un renforcement de ces aides dans le règlement d'intervention, ou à une aide visant à réduire le cout du foncier (foncier à cout maîtrisé, aide au surcout foncier, mise à disposition de foncier communal) ;
- ◇ **Encourager la production de logements sociaux de petites typologies et de petites surfaces (T1 bis, petits T2 et petits T3)**, dont les loyers plus faibles permettent de solvabiliser davantage les personnes les plus précaires, en attribuant des aides supplémentaires de l'EPCI, dans le cadre de son règlement d'intervention, ou à une aide visant à réduire le cout du foncier. Encourager le développement de cette offre dans l'offre nouvelle aussi bien que dans l'adaptation du parc existant, en profitant de travaux de réhabilitation ;
- ◇ **Poursuivre la participation au FSL et développer la communication autour de ce dispositif en utilisant les canaux que sont les CCAS, CIAS et mairie ;**
- ◇ **Développer l'intermédiation locative** sur le territoire, en prenant l'attache d'une AIVS ;
- ◇ **Adapter la définition du public prioritaire dans la Convention Intercommunale d'Attribution**, afin de coller aux besoins du territoire ;
- ◇ **Encourager le conventionnement du parc privé en logements très sociaux** par une meilleure communication auprès des propriétaires bailleurs autour du conventionnement **très social, et une prime ;**
- ◇ **Veiller aux meilleures conditions d'accueil possibles dans les RHVS** en développant des liens avec les structures et les gestionnaires ;
- ◇ **Réaliser un retour d'expérience sur le fonctionnement de la pension de famille récemment créée afin d'évaluer l'opportunité d'en créer une supplémentaire.**

PARTENARIATS

CCRM, bailleurs, communes, propriétaires privés, Anah, CD 57, Adil, opérateurs associatifs...

BUDGET

- ◇ Cout de fonctionnement ;
- ◇ Aides accordées aux bailleurs (550 000 €/an, soit 3 300 000 € sur la durée du PLH) ;
- ◇ Subventionnement d'une AIVS : 6 000 €/an ;
- ◇ Participation au FSL : 16 000 €/an (30 centimes/habitant), soit 96 000 € sur la durée du PLH ;
- ◇ Aide aux propriétaires bailleurs d'un logement locatif privé qui souhaiteraient le faire conventionner (**conventionnement très social**), hors Opah : 2 000 € par logement (10 000 €/an, soit 5 dossiers par an et 60 000 € sur la durée du PLH)
- ◇ Financement de l'Opah (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %), volet animation (45 000 €), et enveloppe travaux à définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) ;

LIENS AUTRES ACTIONS

18 / 19 / 20 / 16 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 7 / 1 / 9 / 10 / 8

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de logements PLAI et PLAI-A produits ;
- ◇ Nombre de conventionnements très sociaux réalisés ;
- ◇ Nombre de logements en petites surfaces produits ;
- ◇ Nombre de dossiers d'intermédiation locative ;
- ◇ Nombre de ménages très modestes aidés ;
- ◇ Nombre d'actions de communication réalisées :
 - Au près des bailleurs
 - Entre partenaires pour une meilleure connaissance des besoins.

FICHE N°18 : POURSUIVRE ET AMPLIFIER LES ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES JEUNES

CONTEXTE

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

La CCRM ne dispose d'aucune résidence du CROUS ni de la MGEL à destination des étudiants, ni de Foyer de Jeunes Travailleurs. Le parc privé ainsi que le parc des bailleurs sociaux peuvent constituer une réponse adéquate pour les étudiants puisqu'ils proposent des petits logements (chambre, studio, T1, colocations). Une attention particulière sera portée quant à la disponibilité de petits et très petits logements à bas loyers. D'autres dispositifs spécifiques pourraient constituer une alternative intéressante (colocations, résidences intergénérationnelles, par exemple).

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Partager et approfondir la connaissance des besoins spécifiques par une remontée des informations des communes, CCAS, CIAS, associations** afin de développer des réponses coordonnées à l'échelle de l'EPCI, par exemple en groupe de travail CIL ;
- ◇ **Sécuriser les propriétaires, les agences immobilières et les gestionnaires de biens qui proposent des biens à destination des jeunes** (bénéficiant parfois de mesures d'accompagnement social lié au logement), en communiquant autour de la garantie Visale, en s'appuyant sur le Claj et action logement, et éventuellement sur des agences immobilières relais qui expérimentent ce type de dispositif ;
- ◇ **Réaliser des retours d'expériences sur le fonctionnement des résidences intergénérationnelles récemment créées afin d'évaluer l'opportunité d'en créer une supplémentaire ;**
- ◇ **Étudier la possibilité de mettre à disposition des logements à destination des jeunes en situation atypique** : jeunes couples, jeunes femmes enceintes ou avec enfants, notamment en intermédiation locative par le biais d'une AIVS ;
- ◇ **Poursuivre l'octroi d'une prime à la première installation (achat de mobilier et d'électro-ménager) mise en place par l'EPCI ;**
- ◇ **Favoriser la production de petits logements locatifs sociaux (T1, T2 et T3), en PLAI ou PLUS, tel que vu dans la fiche 4.2 ;**
- ◇ **Encourager le conventionnement du parc privé en logements très sociaux** par une meilleure communication auprès des propriétaires bailleurs autour du conventionnement **très social, et une prime ;**
- ◇ Étudier l'opportunité de créer **une résidence jeunes actifs**, notamment pour les publics en insertion professionnelle.

PARTENARIATS

Claj, Mission Locale, CCRM, Urhaj, Action logement, Conseil Départemental, Etat, CCAS, CAIS, bailleurs sociaux

BUDGET

- ◇ Fonctionnement ;
- ◇ Financement de l'Opah (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %), volet animation (45 000 €), et enveloppe travaux à définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) ;
- ◇ Aides accordées aux bailleurs (550 000 €/an, soit 3 300 000 € sur la durée du PLH) ;

- ◇ Prime à la première installation : 2 500 €/an (5 aides), soit 15 000 € sur la durée du PLH ;
- ◇ Aide aux propriétaires bailleurs d'un logement locatif privé qui souhaiteraient le faire conventionner (**conventionnement très social**), hors Opah : 2 000 € par logement (10 000 €/an, soit 5 dossiers par an et 60 000 € sur la durée du PLH)
- ◇ Subvention Cllaj : 6 000 €/an
- ◇ Subventionnement d'une AIVS : 6 000 €/an ;
- ◇ Aide à la création d'une résidence jeunes actifs : 150 000 €.

LIENS AUTRES ACTIONS

17 / 19 / 20 / 16 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 7 / 1 / 9 / 10 / 8

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de primes à la première installation versées ;
- ◇ Nombre de places créées éventuellement en résidence intergénérationnelle, jeunes actifs, etc. ;
- ◇ Nombre de jeunes accompagnés par le Cllaj ou une AIVS ;
- ◇ Nombre de petits logements locatifs sociaux créés, notamment en PLAI ;
- ◇ Nombre de réunions thématiques organisées.

FICHE N°19 : SOUTENIR LES ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES, À MOBILITÉ RÉDUITE OU EN PERTE D'AUTONOMIE ET RÉPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES HANDICAPÉES

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

D'une manière générale, la Communauté de Communes Rives de Moselle poursuivra son action en faveur de ces publics à travers différents modes d'intervention directs ou indirects :

- ◆ Par l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc privé dans le cadre d'une OPAH ou d'un dispositif adapté ;
- ◆ En s'assurant de la prise en compte des besoins identifiés auprès des bailleurs sociaux, en lien avec les travaux menés dans le cadre de la CIL ;
- ◆ En accompagnant la rénovation des structures d'accueil ainsi que l'émergence des projets en cours, pour assurer une cohérence avec les besoins ;
- ◆ En veillant au caractère adapté ou adaptable des logements neufs ;
- ◆ En promouvant des formes d'habitat innovantes, adaptées à tous publics, dans le neuf.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◆ **Partager et approfondir la connaissance des besoins spécifiques par une remontée des informations des communes, CCAS, CIAS, associations** afin de développer des réponses coordonnées à l'échelle de l'EPCI, par exemple en groupe de travail CIL ;
- ◆ **Pour les ménages au-dessus des plafonds Anah, envisager la mise en place d'une aide à l'adaptation du logement, éventuellement complémentaires à des aides allouées par le CCAS ou le CIAS ;**
- ◆ **Inciter les bailleurs sociaux à produire des logements adaptables ou adaptés** aux besoins des personnes en situation de handicap, ou adapter le parc existant lorsque cela est possible, en révisant le règlement d'intervention en ce sens pour intégrer des critères de prise en compte de l'adaptation des logements ;
- ◆ **Réaliser des retours d'expériences sur le fonctionnement des résidences intergénérationnelles récemment créées afin d'évaluer l'opportunité d'en créer une supplémentaire ;**
- ◆ **Élaborer une charte partenariale entre les bailleurs sociaux et la CCRM** afin d'encourager les mutations inter-bailleurs pour faciliter l'accès à un logement adapté pour les publics concernés, dans le cadre des travaux de la CIL ;
- ◆ **Encourager le maintien à domicile dans les meilleures conditions possibles en mettant en place un « centre de ressources territorial »,** permettant un service d'aide à domicile renforcé, en lien avec les acteurs du territoire (communes et CCAS/CIAS) ;
- ◆ **Dans le prolongement de la politique senior menée depuis plusieurs années par l'EPCI, étudier l'opportunité d'expérimenter le développement de nouvelles formes d'habiter :** habitat inclusif, habitat regroupé, colocation senior, habitat partagé.
- ◆ **Accompagner la rénovation des structures d'accueil pour personnes âgées, ainsi que l'émergence des projets en cours, tout en veillant à être en lien avec les besoins (quantitativement et qualitativement), et réfléchir à leur mode de gestion (communal/intercommunal/privé/bailleurs), notamment pour le devenir du patrimoine de l'EPCI.**

- ◇ **Communiquer auprès des bailleurs et des communes sur le guide réalisé par Arelor** portant sur les modalités à mettre en œuvre pour rendre un logement adaptable ;
- ◇ **Pour les personnes handicapées : développer une offre adaptée aux personnes handicapées semi-autonomes, de type habitat inclusif, résidence accueil, foyer de vie, colocation inclusive.**

La colocation inclusive

La colocation inclusive s'adresse aux personnes handicapées qui ne peuvent ou ne souhaitent pas vivre seules dans un logement ordinaire, et qui **font le choix d'habiter avec d'autres personnes handicapées. Cette solution permet de gagner en indépendance, à mi-chemin entre le logement ordinaire et la vie en établissement.**

C'est un lieu de vie ordinaire dans un environnement où les habitants peuvent accéder facilement et librement aux transports, aux commerces, aux services sociaux, médicaux.

Cet habitat est assorti d'un projet de vie sociale partagée. Chaque locataire dispose d'un espace privatif, meublé ou non, et partage, avec les autres locataires, un ou des espaces communs, souvent la cuisine, le salon, etc.

Un animateur, qui ne vit pas sur place, intervient pour faciliter le vivre ensemble : il régule les rapports entre locataires si nécessaire, anime la vie partagée, des activités et sorties sur la base d'un projet imaginé par tous les locataires.

Un accompagnement individualisé est aussi assuré par les services sociaux et médico-sociaux pour le soutien à l'autonomie (aide à domicile, auxiliaires sociales et éducatives, etc.).

PARTENARIATS

CCRM, communes, bailleurs sociaux, Anah, opérateurs (Calm, Afaedam, Amli..), promoteurs, DDT, DDETS, Conseil départemental, MDPH, Arelor, CCAS, caisses de retraite, ARS, Adil...

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement
- ◇ Aide de la CCRM pour l'adaptation de logements pour les ménages au-dessus des plafonds Anah : 1 000 €/logement, à raison de 30 logements par an, soit 30 000 € par, et 180 000 € sur la durée du PLH ;
- ◇ Aides à la rénovation de structures pour personnes âgées : 150 000 € sur la durée du PLH ;
- ◇ Aides à la création de nouvelles formes d'habitat seniors (aide financière ou mise à disposition de foncier) : 150 000 € sur la durée du PLH ;
- ◇ Financement de l'Opah (50 000 €, dont une part prise en charge par l'Anah (environ 50 %), volet animation (45 000 €), et enveloppe travaux à définir en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle) ;
- ◇ Aides à l'émergence de structures adaptées aux personnes handicapées (aide financière ou mise à disposition de foncier) : 150 000 € sur la durée du PLH
- ◇ Aides accordées aux bailleurs (550 000 €/an, soit 3 300 000 € sur la durée du PLH) ;

LIENS AUTRES ACTIONS

1 / 5 / 7 / 10 / 16

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation
- ◇ Nombre de logements adaptés créés (personnes âgées et personnes handicapées)

FICHE N°20 : RÉPONDRE AUX EXIGENCES DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

CONTEXTE

Depuis le 1er janvier 2017, les intercommunalités ont obligation d'aménager, d'entretenir et de gérer les aires d'accueil des gens du voyage. Sur le territoire de la CCRM, la compétence Gens du Voyage a été déléguée au SM3A (Syndicat Mixte pour l'Aménagement d'une Aire d'Accueil pour Gens du Voyage), mutualisée avec le territoire voisin de la CCPOM.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période 2017-2023 prévoit la création d'une aire mutualisée pour les communes de Mondelange et Hagondange de 20 places.

Le SM3A va faire appel à un bureau d'étude pour l'accompagner dans la recherche de terrains susceptibles d'accueillir cette aire d'accueil. Le marché a été attribué en novembre 2021.

Par ailleurs, le schéma départemental indique le besoin de créer une aire de grand passage de 150 places sur l'ensemble géographique formé par la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle et la Communauté de Communes des Rives de Moselle.

La réponse aux besoins des sédentaires membres de la communauté des gens du voyage est une annexe obligatoire du schéma, car les financements du logement (notamment ceux ciblés sur la lutte contre le mal-logement) sont applicables et mobilisables sur ces situations.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ Partager et approfondir la connaissance des besoins spécifiques par une remontée des informations des communes, CCAS, CIAS, associations pour développer des réponses coordonnées à l'échelle de l'EPCI ;
- ◇ Inciter les communes à adapter les règlements d'urbanisme afin de flécher des secteurs susceptibles d'accueillir (ou accueillant déjà) ces familles semi-sédentaires en toute légalité : tester la mise en place dans des zones naturelles, agricoles ou forestières de Stecal dans les documents d'urbanisme (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) ;
- ◇ Mettre à disposition des familles semi-sédentaires des terrains familiaux à coût abordable, fléchés dans les documents d'urbanisme à cet effet, permettant l'accueil pérenne de caravanes et campings-cars ;
- ◇ Réaliser conjointement avec la CCPOM, via le SM3A, l'aire de grand passage de 150 places fléchée dans le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, en se faisant accompagner par le bureau d'étude désigné ;
- ◇ Réaliser une aire d'accueil répondant aux besoins du territoire, via le SM3A, en se faisant accompagner par le bureau d'étude désigné ;
- ◇ Rester attentif aux évolutions à venir dans le prochain.

PARTENARIATS

CCRM, CCPOM, DDETS, DDT, bailleurs sociaux, Préfecture de la Moselle, SM3A

BUDGET

- ◇ Cout de fonctionnement ;
- ◇ Financement du SM3A ;

- ◇ Subvention accordée pour la réalisation de l'aire de grand passage et les aires d'accueil via le SM3A (100 000 € sur la durée du PLH).

LIENS AUTRES ACTIONS

4 / 5 / 7 / 17 / 9

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Réalisation de l'aire de grand passage ;
- ◇ Régularisation de situations de ménages semi-sédentaires ;
- ◇ Réalisation de l'aire d'accueil.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ORIENTATION N°5 : ANIMER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE
LOCALE DE L'HABITAT

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

Pour ce faire, plusieurs actions seront entreprises :

- ◇ Consolider la gouvernance de l'habitat ;
- ◇ Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat et du foncier ;
- ◇ Assurer le suivi et l'évaluation du PLH ;
- ◇ Communiquer autour des actions mises en œuvre.

FICHE N°21 : CONSOLIDER LA GOUVERNANCE DE L'HABITAT

CONTEXTE

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

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Poursuivre les travaux de la Convention intercommunale du logement en réunissant régulièrement le Comité technique et les groupes de travail sur les thématiques ciblées dans le document-cadre ;**
- ◇ **Réunir une fois par an au minimum la plénière de la Convention intercommunale du logement ;**
- ◇ **Renforcer les partenariats avec les acteurs du logement mobilisés** dans la mise en œuvre du PLH ;
- ◇ **Réunir une fois par an le Copil du PLH ;**
- ◇ **Venir en soutien à l'ingénierie des communes, notamment les communes périurbaines, dans les sujets touchant au logement : développement du parc social, lutte contre la vacance, traduction des préconisations du PLH dans les documents d'urbanisme, soutien à la maîtrise foncière, etc ;**
- ◇ **Confirmer le rôle de relai d'information et de « guichet unique » de l'EPCI :**
 - **Sur les aides et dispositifs existants** relatifs à la rénovation du bâti (de l'EPCI, de l'Anah-MaPrimeRénov'/Sérénité/Adapt'-, des caisses de retraites...), clarifier les aides : comme « guichet unique » ;
 - **sur le partage et l'approfondissement de la connaissance des besoins spécifiques des communes, CCAS, CIAS, associations pour développer des réponses coordonnées : comme lieu de relai de l'information, et partage des bonnes pratiques.**

PARTENARIATS

Tous les partenaires du logement.

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement

LIENS AUTRES ACTIONS

16 / 22 / 23 / 24

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Nombre de réunions thématiques
- ◇ Nombre de réunions de la CIL
- ◇ Nombre de réunions du Copil du PLH

FICHE N°22 : PRÉCISER LES MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

CONTEXTE

Le dispositif d'observation en matière d'habitat a récemment évolué sous l'impulsion de la Loi Climat et Résilience : le tableau de bord logement réalisé jusqu'ici par l'AGURAM sera revisité afin de lui donner une double entrée sous l'intitulé d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

L'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) est un outil de connaissance et d'analyse lié à la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH). Il est mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire et contribue à éclairer sur l'état de réalisation de ce programme et sur son besoin d'adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique du territoire concerné.

Cet outil facilite l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de l'offre foncière disponible. Il rend également compte, chaque année, du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

L'analyse du foncier se base en particulier sur le recensement des éléments facilitant à l'optimisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés, comme :

- ◇ La prise en compte des inventaires des zones d'activité économique,
- ◇ Le recensement des friches constructibles et des locaux vacants,
- ◇ Des secteurs d'optimisation potentielle de la densité de construction repérés au titre de certaines dispositions des documents d'urbanisme (PLU, PLUi, etc.),
- ◇ Les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes, dans des secteurs à enjeux préalablement repérés.

Cette analyse s'appuie aussi sur des éléments traduisant des enjeux liés à la nature en ville et à l'artificialisation des sols (recensement des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables en zone urbaine, etc.).

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Réaliser un observatoire de l'habitat et du foncier intégrant les éléments suivants :**
 - 1° Le suivi des marchés foncier et immobilier ;
 - 2° Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques, au regard des informations mentionnées du quatrième au neuvième alinéa du III de l'article L. 302-1 ;
 - 3° Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance, d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;
 - 4° Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.
 - 5° Un recensement des friches constructibles ;
 - 6° Un recensement des locaux vacants ;
 - 7° Un recensement des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

- 8° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, un recensement des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
- 9° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, un recensement des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

PARTENARIATS

Aguram, CCRM, Scotam

BUDGET

- ◇ Observatoire de l'habitat et du foncier : 96 000 €, prise en charge éventuelle d'une partie de l'OHF par le fonds vert, si les financements se pérennisent

LIENS AUTRES ACTIONS

4 / 21 / 23 / 24

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Réalisation de l'Observatoire de l'habitat et du foncier
- ◇ Présentation en commission logement et urbanisme

FICHE N°23 : ASSURER LE SUIVI ET L'ÉVALUATION DU PLH

CONTEXTE

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

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Réaliser un bilan annuel des actions du PLH** annexé au tableau de bord afin de pouvoir réorienter la stratégie au regard des objectifs fixés ;
- ◇ **Réaliser un bilan à mi-parcours et un bilan final** plus conséquents afin de réorienter si nécessaire la stratégie de mise en œuvre du PLH.

PARTENARIATS

CCRM, communes, Aguram, ensemble des partenaires concourant à la mise en œuvre du PLH...

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Bilan à mi-parcours : 28 000 € ;
- ◇ Bilan final : inclus dans le cout du prochain PLH.

LIENS AUTRES ACTIONS

Cette action est liée à l'ensemble du programme d'actions

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Réalisation d'un bilan annuel par l'EPCI
- ◇ Réalisation d'un bilan triennal et d'un bilan final, en interne ou externalisé

FICHE N°24 : COMMUNIQUER AUTOUR DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

CONTEXTE

Ces éléments, tant pour ce qui relève de l'observatoire que du suivi et de l'évaluation du PLH, seront partagés avec les communes et partenaires désireux de mieux approcher les résultats des initiatives engagées. Des actions de communication plus régulières participeraient, en effet, d'une forme de « portage » mutualisé de la politique intercommunale du logement, dans un souci de déploiement de l'action publique.

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

- ◇ **Communiquer davantage sur les dispositifs proposés par la CCRM** pour toucher davantage de ménages éligibles aux aides mobilisables : utiliser pour cela différents relais, dont les communes (bulletins municipaux, sites internet...);
- ◇ **Multiplier les ateliers thématiques d'information en partenariat avec l'Adil, Action logement, le Cllaj, l'Alec, etc.** en ciblant les publics : ex : accession à la propriété à destination des jeunes ménages, louer son logement à destination des propriétaires privés, les aides à l'adaptation pour les personnes âgées, préconisations pour réaliser des économies d'énergie...;
- ◇ **Communiquer aux communes le bilan des actions menées sur chacune d'entre elles** pour qu'elles soient en mesure d'évaluer l'impact des dispositifs afin de les valoriser auprès de la population (Opah, aides délivrées par la CCRM, aides à la pierre, bilan FSL...);
- ◇ **Demander aux ménages ayant bénéficié d'un dispositif d'aide de la CCRM, d'afficher un support de communication** durant le chantier afin de rendre lisible l'action de la CCRM auprès du grand public ;
- ◇ **Organiser des visites d'opérations exemplaires (en lien avec le club climat ou les actions du PCAET) auprès des élus.**

PARTENARIATS

Bailleurs sociaux, particuliers, CCRM, Adil, communes, Anah, CAUE, Cllaj, Alec...

BUDGET

- ◇ Coûts de fonctionnement ;
- ◇ Financements des associations partenaires (Cllaj, Adil, Alec du Pays Messin, AIVS) : 78 000 €/an, soit 468 000 € sur la durée du PLH.

LIENS AUTRES ACTIONS

23

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ◇ Actions de communication menées (visites, publications, ateliers...)

Orientation 1 : accompagner le développement résidentiel pour préserver la ressource foncière

Fiche n°1 : Produire 2246 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre de l'offre

Fiche n°2 : Privilégier la production de logements en renouvellement urbain

- ◇ Développer la pratique du Bimby
- ◇ Sensibiliser les communes à la nécessité de produire des logements en renouvellement urbain
- ◇ Mettre en place une veille foncière visant à identifier les parcelles à bâtir en renouvellement urbain en complément de l'étude de stratégie foncière

Fiche n°3 : Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du Scotam

- ◇ Mener des actions d'information en direction des élus et techniciens des communes pour présenter les solutions existantes favorisant la densité et sensibiliser aux différentes formes urbaines existantes
- ◇ Organisation d'une conférence/réunion/ateliers de sensibilisation aux formes urbaines plus denses mais adaptées à différents contextes communaux, à destination des élus, mais aussi du grand public lors d'événements ponctuels (ateliers proposés dans un salon de l'habitat, par exemple)
- ◇ Sonder les aspirations réelles des ménages en termes d'habitat, par le biais d'un sondage en ligne, sur le site internet de l'Epci, relayée sur les réseaux sociaux et dans le magazine intercommunal. Éventuellement, dans un second temps, mener des entretiens qualitatifs pour expliciter davantage ces résultats, avec l'accompagnement d'un bureau d'étude
- ◇ Proposition de visites de terrain d'opérations exemplaires, et sensibilisation des élus à l'intégration paysagère des zones d'habitat par le biais de visite ou ateliers/ débats avec le Scotam et/ou le CAUE
- ◇ Accompagnement des communes dans l'élaboration de leur PLU pour la transcription des objectifs fixés dans le PLH et dans l'élaboration des OAP de leurs PLU
- ◇ Imaginer l'ajout, dans les documents d'urbanisme, d'un indicateur de « naturalité », en complément du COS, qui servirait à définir pour chaque parcelle une portion minimale à laisser à l'état naturel
- ◇ Inciter les communes à se référer au plan paysage du Scotam dans l'élaboration de leur PLU et dans leurs opérations d'aménagement ; et d'une manière générale, intégrer une démarche paysagère dans l'ensemble de leurs projets d'aménagement

Fiche n°4 : Assurer le suivi de l'étude de stratégie foncière

- ◇ Actualisation régulière de l'étude référentiel foncier réalisée en 2018 par la CCRM, en lien avec l'EPFGE
- ◇ Poursuite de la politique de stratégie foncière intercommunale, autour des sites déjà identifiés, et extension du dispositif à de nouveaux sites, aux côtés de l'EPFGE, afin de créer des réserves foncières et d'anticiper les projets d'aménagement
- ◇ Mise en place d'un outil de veille foncière pour assurer le suivi et l'évaluation de la consommation foncière, en partenariat avec les communes
- ◇ Mise en place d'un groupe de travail avec les communes, afin d'anticiper les cessions foncières

Fiche n°5 : Développer des produits-logements innovants

- ◇ Sensibilisation des élus, techniciens et acteurs du logement aux produits-logements innovants par la tenue d'un séminaire, des publications, des visites d'opérations exemplaires
- ◇ Mise à disposition à moindre cout par la CCRM ou les communes de terrains à des opérateurs (bailleur/promoteur, groupement d'habitant réalisant un projet en autopromotion) réalisant une opération relevant d'un dispositif innovant
- ◇ Ouvrir des registres en mairies aux habitants intéressés par un projet d'habitat en autopromotion, afin qu'ils puissent se signaler puis se rencontrer
- ◇ Mise en place d'un appel à projet « opération innovante »
- ◇ Proposer une incitation financière pour les particuliers produisant des logements passifs ou à « énergie positive »
- ◇ Mise en place d'un accompagnement spécifiques des habitants pour les projets les plus innovants (« savoir habiter » un habitat écologique)
- ◇ Évaluation à terme de ces projets et communication sur les retours d'expériences liés à ces projets tests
- ◇ À terme, inciter les communes à intégrer aux documents règlementaires des prescriptions issues de ces expérimentations

Fiche n°6 : Développer une offre en cohérence avec son environnement

- ◇ Conditionner la création de zones d'habitat en extension à leurs connexions aux réseaux cyclables/piétons/de transport collectif, et inciter les communes à traduire cette obligation de façon réglementaire dans les documents d'urbanisme (OAP et règlement graphique)
- ◇ Dans les zones d'habitat en extension, inciter les communes à limiter l'entrée des véhicules par la proposition d'aire de stationnements collectifs en entrée de zone afin de limiter la circulation routière interne et les stationnements sur chaussées et trottoirs, et traduire cette obligation de façon réglementaire dans les documents d'urbanisme (OAP et règlement graphique)
- ◇ Sensibiliser les élus à l'intégration paysagère des zones d'habitat par le biais de visites ou ateliers/ débats avec le Scotam et/ou le CAUE
- ◇ Inciter les communes à exiger l'élaboration d'un CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales) pour chaque opération d'aménagement, et intégrer à terme ces prescriptions aux règlements des PLU. Proposer en parallèle un accompagnement des ménages porteurs de projets afin de leur permettre d'intégrer les prescriptions des CPAUPE. Ce travail de conseil pourrait être entrepris en interne par le service instructeur de la CC Rives de Moselle
- ◇ Inciter les communes à exiger de compléter les permis d'aménager avec une vue de l'état projeté de l'opération dans son environnement proche et lointain, afin de sensibiliser les aménageurs/promoteurs et les élus à l'intégration paysagère des opérations d'aménagements
- ◇ Accompagner les habitants dans l'adaptation de leur logement au changement climatique en s'appuyant sur l'Ademe (guide de l'Ademe « Adapter son logement aux fortes chaleurs ») et l'Alec pour le volet opérationnel (proposer un « diagnostic d'aménagement et d'adaptation » aux habitants). Intégrer un volet « aménagement et adaptation aux fortes chaleurs » dans les aides communautaires allouées à l'amélioration des performances énergétiques

Orientation 2 : diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels

Fiche n°7 : Poursuivre la production de logements locatifs sociaux

- ◇ Refonte du règlement d'intervention des aides à la pierre
- ◇ Étendre la prise en charge des garanties d'emprunt au-delà de 25 %, sans la conditionner à des prises en charges simultanées par les communes, et les conditionner à un droit de regard sur le contingent réservataire
- ◇ S'appuyer sur l'EPFGE pour avoir la capacité de proposer aux bailleurs sociaux un foncier à coût maîtrisé, en s'appuyant sur l'étude référentiel foncier
- ◇ Encourager les communes à inscrire dans leur PLU des outils visant à favoriser la production de logements sociaux, (emplacements réservés au logement social, indication de pourcentage de logements sociaux dans les OAP...), et les accompagner dans cette démarche
- ◇ Accompagner les communes périurbaines, souvent peu dotées en ingénierie, dans la réalisation de programmes de logements sociaux
- ◇ S'appuyer sur les groupes de travail de la CIL pour suivre la production de logements sociaux, notamment dans les communes soumises au respect de l'article 55 de la loi SRU, et son adéquation avec les besoins

Fiche n°8 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée

- ◇ Dans le cadre de la prochaine Opah, encourager le conventionnement du parc locatif privé avec travaux
- ◇ En parallèle de l'Opah, encourager le conventionnement du parc privé sans travaux (conventionnement très social, social, et intermédiaire), en communiquant directement auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages fiscaux y afférant
- ◇ S'appuyer sur les communes comme relai d'information
- ◇ Cibler la remise sur le marché de logements vacants de plus de 2 ans par le biais d'une communication ciblée et adaptée en direction des propriétaires, notamment par le dispositif « zéro logement vacant »
- ◇ Encourager les propriétaires bailleurs à avoir recours à l'intermédiation locative en s'appuyant sur une AIVS (Agence immobilière à vocation sociale)

Fiche n°9 : Inciter au développement d'une offre de logements à coûts abordables

- ◇ Favoriser le développement d'une offre à coût abordable au sein de ZAC communales (et favoriser le montage de ZAC)
- ◇ Mise à disposition de foncier à cout négocié, ou de foncier communal
- ◇ Prendre appui sur l'OFS du sillon lorrain pour développer une offre à coût abordable, et les élargir à d'autres dispositifs
- ◇ Poursuivre et renforcer les aides accordées aux bailleurs pour développer du PSLA
- ◇ Poursuivre le dispositif Pass'logement mis en place par l'EPCI
- ◇ Inciter les communes à inscrire dans leurs PLU des emplacements réservés pour le développement d'une offre à coût abordable
- ◇ Travailler avec les promoteurs sur les formes et modes de productions économes
- ◇ Accompagner et sécuriser les ventes de logements sociaux afin de garantir la soutenabilité des projets pour les acheteurs

Fiche n°10 : Encourager le développement d'une offre de logements de petites typologies

- ◇ Prévoir, dans la programmation des opérations de logements, une part de petites typologies
- ◇ En cas de maîtrise foncière, inscrire une clause de production de petits logements dans le cahier des charges de cession foncière
- ◇ S'appuyer sur l'OFS du sillon lorrain pour développer le parc social, notamment les petites typologies
- ◇ Adapter le règlement d'intervention afin d'encourager la production de petits logements dans le parc social en majorant les aides accordées aux bailleurs sociaux qui produisent ce type de logements.
- ◇ Inscrire cet enjeu dans la CIA et dans le PPGDLSID

Orientation 3 : Poursuivre la requalification du parc de logements existants et la valorisation du cadre de vie

Fiche n°11 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET

- ◇ Poursuivre les dispositifs d'aides directes de l'EPCI déjà allouées en vue de l'amélioration des performances énergétiques, en les faisant évoluer
- ◇ Poursuivre la communication et la sensibilisation aux questions d'isolation et de consommation énergétique en prenant appui sur la thermographie aérienne réalisée en 2022, et refaire cette thermographie une fois au cours du PLH
- ◇ Renforcer la communication sur les aides et dispositifs existants (de l'EPCI, de l'Anah-MaPrimeRénov' Sérénité-, des caisses de retraites...), clarifier les aides dans une logique de « guichet unique », dont l'EPCI ferait office
- ◇ Poursuivre les actions d'animation et de sensibilisation auprès du public : permanences des organismes conseils (Alec, Calm, Oktave), évènements tels que les salons sur la rénovation énergétique
- ◇ Sensibiliser les plus jeunes par des ateliers pédagogiques dès l'école primaire, comme cela vient d'être engagé sur l'EPCI
- ◇ Prévoir un volet précarité énergétique dans la prochaine Opah
- ◇ En cas d'avance partielle sur travaux allouées par l'Anah aux propriétaires occupants les plus modestes, proposer une avance complémentaire par l'EPCI, afin de couvrir la totalité de l'avance sur travaux
- ◇ Proposer une avance sur travaux pour les ménages modestes ne bénéficiant pas de l'avance sur travaux de la part de l'Anah

Fiche n°12 : Poursuivre les initiatives en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé

- ◇ Engager une nouvelle Opah avec un volet lutte contre l'habitat indigne
- ◇ Lutter contre les logements vacants et dégradés en faisant appel aux bailleurs sociaux
- ◇ Envisager l'utilisation d'outils « lourds » pour lutter contre certains cas spécifiques d'habitat indigne ou de situations bloquées, tels les RHI-THIRORI, lorsque cela est pertinent, si l'étude pré-opérationnelle Opah fait ressortir des secteurs relevant de ce type d'outils
- ◇ S'inscrire dans l'expérimentation « zéro logement vacant »
- ◇ Envisager la mise en place de la taxe sur les logements vacants à l'échelle de l'EPCI
- ◇ Renforcer la communication sur les aides et dispositifs existants (de l'EPCI, de l'Anah, des caisses de retraites...), clarifier les aides dans une logique de « guichet unique », dont l'EPCI ferait office
- ◇ Définir un processus clair de traitement des situations de lutte contre l'habitat indigne et non décent, impliquant l'EPCI, les communes et le pôle départemental
- ◇ Travailler à la résorption de la vacance même si ce phénomène reste plus circonscrit dans le parc public
- ◇ En cas d'avance partielle sur travaux allouées par l'Anah aux propriétaires occupants les plus modestes, proposer une avance complémentaire par l'EPCI, afin de couvrir la totalité de l'avance sur travaux
- ◇ Proposer une avance sur travaux pour les ménages modestes ne bénéficiant pas de l'avance sur travaux de la part de l'Anah

Fiche n°13 : Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé

- ◇ Étudier l'opportunité de mettre en place le permis de louer, pour lutter contre le parc locatif dégradé, en s'appuyant sur le retour d'expérience de territoires voisins
- ◇ Veiller à un délai de conventionnement Anah raisonnable dans le cadre de la délégation des aides à la pierre portée par l'EPCI
- ◇ Encourager la requalification et le conventionnement du parc privé dans la prochaine Opah
- ◇ Poursuivre les permanences de l'Adil afin d'informer les propriétaires bailleurs et les locataires de façon neutre, objective et gratuite, notamment sur les dispositifs d'accès au logement (Loca-Pass, garantie Visale)
- ◇ Développer l'intermédiation locative sur le territoire, en prenant l'attache d'une AIVS

Fiche n°14 : Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs et le PCAET

- ◇ Moduler l'accompagnement des bailleurs dans leurs opérations de rénovations afin de prendre en compte la complexité croissante des opérations sur le plan technique et réglementaires
- ◇ S'interroger sur le devenir du parc communal et intercommunal à vocation social
- ◇ Accompagner l'évolution et la transformation du parc existant pour maintenir une attractivité au sein des quartiers, en lien avec leur environnement immédiat
- ◇ Veiller à l'équilibre entre besoins en rénovation du parc et reste à vivre des locataires afin de garantir la solvabilisation des ménages ; en conditionnant les aides éventuelles versées par l'EPCI aux bailleurs à ce critère
- ◇ S'appuyer sur les groupes de travail de la CIL pour prioriser les interventions sur le parc social, en concertation avec tous les partenaires

Fiche n°15 : Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

- ◇ Prévoir un volet spécifique sur les copropriétés dégradées dans la prochaine Opah
- ◇ **Prévoir une pré-étude opérationnelle copropriétés dégradées**
- ◇ En cas d'avance partielle sur travaux allouées par l'Anah aux propriétaires occupants les plus modestes, proposition d'une avance complémentaire par l'EPCI, afin de couvrir la totalité de l'avance sur travaux
- ◇ Proposition d'une avance sur travaux par l'EPCI pour les ménages modestes ne bénéficiant pas de l'avance sur travaux de la part de l'Anah
- ◇ Assurer le suivi-animation de l'outil de Veille et d'observation des copropriétés (VOC), pour anticiper et cibler les besoins d'intervention de l'EPCI
- ◇ Prendre appui sur le Programme Opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), pour aider les copropriétés en difficulté, avec un accompagnement de l'Adil
- ◇ Lors des ventes de logements sociaux à leurs occupants, Dans le cadre des travaux de la CIL, inciter les bailleurs à mettre directement en relation des acheteurs avec l'Adil, afin de :
 - Sécuriser davantage les ventes HLM, par un accompagnement accru (éventuellement de l'Adil), sur le volet financement financier (analyse de budget, sécurisation d'achat, mobilisation des aides financières possibles) ;
 - Accompagner les propriétaires dans leur nouveau statut avec les nouvelles responsabilités et les nouvelles charges qui leurs incombent ;
 - Travailler sur la mixité parc privé/parc public et le vivre ensemble : au sein d'une même copropriété, plusieurs statuts peuvent cohabiter, notamment à la suite des ventes HLM, par des ateliers de sensibilisation auprès des habitants

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Fiche n°16 : Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement au travers de la CIL

- ◇ Rédaction de la Convention intercommunale d'attribution
- ◇ Rédaction du PPGDLSID, prévu à l'article L. 441-2-8 du Code de la construction et de l'habitation
- ◇ Définir le système de cotation de la demande
- ◇ Opérer le passage à la gestion en flux des contingents réservataires
- ◇ Mettre en œuvre le système d'information au demandeur (Siad)

Fiche n°17 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

- ◇ Partager et approfondir la connaissance des besoins spécifiques par une remontée des informations des communes, CCAS, CIAS, associations afin de développer des réponses coordonnées, en groupes de travail CIL
- ◇ Encourager la production de logements PLAI et PLAI adaptés, en poursuivant les aides octroyées par l'EPCI
- ◇ Poursuivre la participation au FSL
- ◇ Développer l'intermédiation locative sur le territoire, en prenant l'attache d'une AIVS
- ◇ Encourager la production de logements sociaux de petites typologies et de petites surfaces (T1 bis, petits T2 et T3), aux loyers plus faibles
- ◇ Adapter la définition du public prioritaire dans la Convention Intercommunale d'Attribution, afin de coller aux **besoins du territoire**
- ◇ **Encourager le conventionnement du parc privé en logements très sociaux par une meilleure communication auprès des propriétaires bailleurs autour du conventionnement très social, et une prime ;**
- ◇ **Veiller aux meilleures conditions d'accueil possibles dans les RHVS en développant des liens avec les structures et les gestionnaires**
- ◇ Réaliser un retour d'expérience sur le fonctionnement de la pension de famille récemment créée afin d'évaluer l'opportunité d'en créer une supplémentaire
- ◇ Apporter une aide complémentaire aux aides de l'Anah pour les ménages très modestes qui réaliseraient des travaux d'adaptation de leur logement dans le parc privé (MaPrimRénov'/MaPrimAdapt'), et, dans le cadre de la future Opah, abonder davantage les aides de l'Anah pour les ménages très modestes

Fiche n°18 : Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes

- ◇ Partager et approfondir la connaissance des besoins spécifiques par une remontée des informations des communes, CCAS, CIAS, associations afin de développer des réponses coordonnées à l'échelle de l'EPCI, par exemple en groupe de travail CIL
- ◇ Sensibiliser les propriétaires, les agences immobilières et les gestionnaires de biens à la nécessité de proposer des logements à destination des jeunes (bénéficiant parfois de mesures d'accompagnement social lié au logement) en s'appuyant sur le Claj et action logement, et éventuellement sur des agences immobilières relais
- ◇ Réaliser des retours d'expériences sur le fonctionnement des résidences intergénérationnelles récemment créées afin d'évaluer l'opportunité d'en créer une supplémentaire
- ◇ Étudier la possibilité de mettre à disposition des logements à destination des jeunes en situation atypique : jeunes couples, jeunes femmes enceintes ou avec enfants, notamment en intermédiation locative par le biais d'une AIVS
- ◇ Poursuivre l'octroi d'une prime à la première installation (achat de mobilier et d'électro-ménager) mise en place par l'EPCI
- ◇ Favoriser la production de petits logements locatifs sociaux (T1, T2 et T3), en PLAI ou PLUS, tel que vu dans la fiche 4.2
- ◇ **Encourager le conventionnement du parc privé en logements très sociaux par une meilleure communication auprès des propriétaires bailleurs autour du conventionnement très social, et une prime ;**
- ◇ Étudier l'opportunité de créer une résidence jeunes actifs, notamment pour les publics en insertion professionnelle

Fiche n°19 : Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie, et des personnes handicapées

- ◇ Partager et approfondir la connaissance des besoins spécifiques par une remontée des informations des communes, CCAS, CIAS, associations afin de développer des réponses coordonnées à l'échelle de l'EPCI ;
- ◇ Apporter une aide complémentaire aux aides de l'Anah pour les ménages très modestes qui réaliseraient des travaux d'adaptation de leur logement dans le parc privé (MaPrimRénov'/MaPrimAdapt'), et, dans le cadre de la future Opah, abonder davantage les aides de l'Anah pour les ménages très modestes. Pour les ménages au-dessus des plafonds Anah, envisager la mise en place d'une aide à l'adaptation du logement, éventuellement complémentaires à des aides allouées par le CCAS ou le CIAS ;
- ◇ Inciter les bailleurs sociaux à produire des logements adaptables ou adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap, ou adapter le parc existant lorsque cela est possible, en révisant le règlement d'intervention en ce sens pour intégrer des critères de prise en compte de l'adaptation des logements ;
- ◇ Réaliser des retours d'expériences sur le fonctionnement des résidences intergénérationnelles récemment créées afin d'évaluer l'opportunité d'en créer une supplémentaire ;
- ◇ Élaborer une charte partenariale entre les bailleurs sociaux et la CCRM afin d'encourager les mutations inter-bailleurs pour faciliter l'accès à un logement adapté pour les publics concernés, dans le cadre des travaux de la CIL ;
- ◇ Encourager le maintien à domicile dans les meilleures conditions possibles en mettant en place un « centre de ressources territorial », permettant un service d'aide à domicile renforcé.
- ◇ Dans le prolongement de la politique senior menée depuis plusieurs années par l'EPCI, étudier l'opportunité d'expérimenter le développement de nouvelles formes d'habiter : habitat inclusif, habitat regroupé, colocation senior, habitat partagé.
- ◇ Accompagner la rénovation des structures d'accueil pour personnes âgées, ainsi que l'émergence des projets en cours, tout en veillant à être en lien avec les besoins (quantitativement et qualitativement), et réfléchir à leur mode de gestion (communal/intercommunal/privé/bailleurs), notamment pour le devenir du patrimoine de l'EPCI.
- ◇ Communiquer auprès des bailleurs et des communes sur le guide réalisé par Arelor portant sur les modalités à mettre en œuvre pour rendre un logement adaptable.
- ◇ Pour les personnes handicapées : développer une offre adaptée aux personnes handicapées semi-autonomes, de type habitat inclusif, résidence accueil, foyer de vie, colocation inclusive.

Fiche n°20 : Répondre aux exigences du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

- ◇ Partager et approfondir la connaissance des besoins spécifiques par une remontée des informations des communes, CCAS, CIAS, associations pour développer des réponses coordonnées à l'échelle de l'EPCI
- ◇ Mettre à disposition des familles semi-sédentaires des terrains familiaux à coût abordable, fléchés dans les documents d'urbanisme à cet effet, permettant l'accueil pérenne de caravanes et campings-cars
- ◇ Adapter les règlements d'urbanisme afin de flécher des secteurs susceptibles d'accueillir (ou accueillant déjà) ces familles semi-sédentaires en toute légalité : tester la mise en place dans des zones naturelles, agricoles ou forestières de Stecal dans les documents d'urbanisme (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)
- ◇ Réaliser conjointement avec la CCPOM, via le SM3A, l'aire de grand passage de 150 places fléchée dans le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, en se faisant accompagner par le bureau d'étude désigné
- ◇ Réaliser une aire d'accueil commune à Hagondange et Mondelange, via le SM3A, de 36 places et dont le terrain reste à définir, en se faisant accompagner par le bureau d'étude désigné

Orientation 5 : Animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat

Fiche n°21 : Consolider la gouvernance de l'habitat

- ◇ Poursuivre les travaux de la Convention intercommunale du logement en réunissant régulièrement le Comité technique et les groupes de travail sur les thématiques ciblées dans le document-cadre
- ◇ Réunir une fois par an au minimum la plénière de la Convention intercommunale du logement
- ◇ Réunir une fois par an le Copil du PLH
- ◇ Renforcer les partenariats avec les acteurs du logement mobilisés dans la mise en œuvre du PLH.
- ◇ Venir en soutien à l'ingénierie des communes, notamment les communes périurbaines
- ◇ Confirmer le rôle de relai d'information et de « guichet unique » de l'EPCI

Fiche n°22 : Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat et du foncier

- ◇ Réaliser un observatoire de l'habitat et du foncier

Fiche n°23 : Assurer le suivi et l'évaluation du PLH

- ◇ Réaliser un bilan annuel des actions du PLH
- ◇ Réaliser un bilan à mi-parcours et un bilan final plus conséquents afin de réorienter si nécessaire la stratégie de mise en œuvre du PLH.

Fiche n°24 : Communiquer autour des actions mises en oeuvre

- ◇ Communiquer davantage sur les dispositifs proposés par la CCRM pour toucher davantage de ménages éligibles aux aides mobilisables : utiliser pour cela différents relais, dont les communes (bulletins municipaux, sites internet...)
- ◇ Multiplier les ateliers thématiques d'information en partenariat avec l'Adil, Action logement, le Cllaj, l'Alec, etc. en ciblant les publics : ex : accession à la propriété à destination des jeunes ménages, louer son logement à destination des propriétaires privés, les aides à l'adaptation pour les personnes âgées, préconisations pour réaliser des économies d'énergie...
- ◇ Communiquer aux communes le bilan des actions menées sur chacune d'entre elles pour qu'elles soient en mesure d'évaluer l'impact des dispositifs afin de les valoriser auprès de la population (OPAH, aides délivrées par la CCRM, aides à la pierre, bilan FSL...)
- ◇ Demander aux ménages ayant bénéficié d'un dispositif d'aide de la CCRM, d'afficher un support de communication durant le chantier afin de rendre lisible l'action de la CCRM auprès du grand public
- ◇ Organiser des visites d'opérations exemplaires (en lien avec le club climat ou les actions du PCAET) auprès des élus

BUDGET PRÉVISIONNEL

Mesure	Coût	Fiche(s) action(s) concernée(s)	Orientation(s)
Coût d'actualisation de l'étude de stratégie foncière	20 000 € sur la durée du PLH	Fiche 4	1
Coût de mise en place d'un outil de veille foncière	15 000 € sur la durée du PLH	Fiche 4	1
Enveloppe « projets innovants »	100 000 € sur la durée du PLH	Fiche 5	1
Aide accordée aux ménages produisant un logement à « énergie positive »	25 000 €/an (5 dossiers/an)	Fiche 5	
Aides aux bailleurs pour le développement, la requalification ou la démolition du parc social, modulées par le règlement d'intervention selon les projets	550 000 €/an	Fiches 7, 10, 14, 17, 18, 19	2, 3, 4
Financement de l'Adil57	6 000 €/an	Fiches 8, 9, 11, 13, 15, 24	2, 3, 5
Étude pré-opérationnelle en vue d'une Opah copropriété dégradée	25 000 € (l'autre moitié pris en charge par l'Anah)	Fiche 15	3
Étude pré-opérationnelle Opah, sur différents volets (précarité énergétique, logement dégradé, copropriété, adaptation)	25 000 € (l'autre moitié pris en charge par l'Anah)	Fiches 11, 12, 15, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4	3,4
Volet suivi-animation de l'Opah	45 000 €	Fiches 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19	3,4
Abondement de l'EPCI aux aides de l'Anah dans le cadre des Opah	À définir	Fiches 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19	3,4
Subvention accordée à une AIVS	6 000 €/an	Fiches 8, 13, 17, 18	2, 3, 4
Prime à l'accession pour les ménages primo-accédants	50 000 €/an (10 dossiers/an)	Fiche 9	2
Aide au développement du PSLA	30 000 €/an (10 dossiers/an)	Fiche 9	2
Aides allouées par la CCRM aux particuliers pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques	600 000 €/an (environ 650 dossiers/an)	Fiche 11	3
Subvention à l'Alec	60 000 €/an	Fiches 11, 10	3, 5
Mise à jour de la thermographie aérienne	À définir	Fiche 11	3
Mise en place d'une VOC (Veille et Observation des Copropriétés)	20 000 €/an	Fiche 15	3
Réalisation de la Convention Intercommunale d'Attribution et du PPGDLSID	45 000 € sur la durée du PLH	Fiche 16	4

Financement du Fonds Solidarité Logement	30 centimes/habitant, soit 16 000 €/an	Fiche 17	4
Aide aux propriétaires bailleurs d'un logement locatif privé qui souhaiteraient le faire conventionner sans travaux (très social)	10 000 €/an (5 dossiers/an)	Fiches 17, 18, 8	4, 2
Aide au premier emménagement	2500 €/an (5 dossiers/an)	Fiche 18	4
Subvention au Cllaj	6 000 €/an	Fiches 18, 24	4, 5
Aide à la création d'une résidences « jeunes actifs »	150 000 €	Fiche 18	4
Aide à l'adaptation des logements pour les personnes âgées au-dessus des plafonds MaPrimAdapt'	30 000 €/an (30 dossiers/an)	Fiche 19	4
Aide à la rénovation de structures pour personnes âgées	150 000 € sur la durée du PLH	Fiche 19	4
Aide à la création de formes d'habitat innovants destinés aux seniors (aides financières ou mise à disposition de foncier)	150 000 € sur la durée du PLH	Fiche 19	4
Aide à la création de structures adaptées aux personnes handicapées (aides financières ou mise à disposition de foncier)	150 000 € sur la durée du PLH	Fiche 19	4
Participation au financement du SM3A	À définir	Fiche 20	4
Subvention pour la réalisation de l'aire de grand passage	50 000 € sur la durée du PLH	Fiche 20	4
Subvention pour la réalisation de l'aire d'accueil commune	50 000 € sur la durée du PLH	Fiche 20	4
Réalisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier	96 000 € sur la durée du PLH (une partie prise en charge par le Fonds Vert)	Fiche 22	5
Réalisation d'un bilan à mi-parcours du PLH	28 000 € sur la durée du PLH	Fiche 23	5

	Par an	Ensemble du PLH
Estimation du coût total du programme d'actions	1 595 000 €	9 568 000 €

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

ACTIONS		PRIORITÉ DE LA CCRM	IMPLICATION DES COMMUNES
ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL POUR PRÉSERVER LA RESSOURCE FONCIÈRE			
ACTION 1	Produire 1 728 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre de l'offre	2	FORTE
ACTION 2	Privilégier la production de logements en renouvellement urbain	1	FORTE
ACTION 3	Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du Scotam	1	FORTE
ACTION 4	Assurer le suivi de l'étude de stratégie foncière	2	FORTE
ACTION 5	Développer des produits-logements innovants	1	FORTE
ACTION 6	Développer une offre en cohérence avec son environnement	1	FORTE
ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS			
ACTION 7	POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	1	FORTE
ACTION 8	MOBILISER LE PARC PRIVÉ POUR DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE CONVENTIONNÉE	2	FAIBLE
ACTION 9	INCITER AU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS À COÛTS ABORDABLES	2	MOYENNE
ACTION 10	ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE PETITES TYPOLOGIES	1	FORTE
ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE			
ACTION 11	Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET	1	FAIBLE
ACTION 12	Poursuivre les initiatives en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé	1	MOYENNE
ACTION 13	Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé	2	FAIBLE
ACTION 14	Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET	1	MOYENNE
ACTION 15	Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles	1	MOYENNE
ORIENTATION 4 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES			
ACTION 16	Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social à travers l'action de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	1	MOYENNE
ACTION 17	Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires et en difficulté	3	FAIBLE
ACTION 18	Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes	1	FAIBLE
ACTION 19	Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie et répondre aux besoins des personnes handicapées	2	MOYENNE
ACTION 20	Répondre aux exigences du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage	1	MOYENNE
ORIENTATION 5 : ANIMER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT			
ACTION 21	Consolider la gouvernance de l'habitat	1	MOYENNE
ACTION 22	Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat et du foncier	1	FAIBLE
ACTION 23	Assurer le suivi et l'évaluation du PLH	1	FAIBLE
ACTION 24	Communiquer autour des actions mises en œuvre	3	MOYENNE

Degré de priorité d'engagement des actions	1	Action prioritaire
	2	Action à engager à moyen terme
	3	Action à engager à long terme

GLOSSAIRE

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

PTZ : Prêt à Taux Zéro

QPV : Quartier en Politique de la Ville

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre Irrémédiable ou dangereux

SCOTAT : Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise

SOLIHA : Solidaires pour l'Habitat

SRU : Solidarité et Renouvellements Urbains

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

UNAHJ : Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes

USH : Union Sociale pour l'Habitat

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

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



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes
de Rives de Moselle
1, place de la Gare - CS 40303
57280 Maizières-lès-Metz
03 87 51 77 02

www.rivesdemoselle.fr

Conception et réalisation :

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

www.aguram.org



@agenceaguram