

Val de Fensch

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE



# Observatoire DE L'HABITAT ET DU FONCIER

#habitat-foncier | octobre 2024

Volume 3 - CONSOMMATION ET DISPONIBILITÉ FONCIÈRES

Étude



Avec le **FONDS VERT**,  
accélérons la transition écologique  
dans notre territoire





## TABLE DES MATIERES

---

Introduction : La loi Climat & Résilience et ses effets sur la planification .....	5
Stratégie ZAN et observation territoriale .....	5
L'observatoire de l'habitat et du foncier du Val de Fensch .....	6
L'analyse de la consommation et des disponibilités foncières : une approche croisant production de logements et foncier .....	6
Analyse de la consommation foncière à destination de l'habitat .....	7
Logements autorisés .....	7
Dans l'enveloppe urbaine .....	8
En zone à urbaniser .....	10
Dans un secteur identifié comme « renouvellement », « potentiel de mutation », « changement de destination » .....	15
Dans un secteur identifié comme friche .....	17
Logements issus d'une transformation .....	19
Logements commencés .....	20
Dans l'enveloppe urbaine .....	21
En zone à urbaniser .....	22
Dans un secteur identifié comme « renouvellement », « potentiel de mutation », « changement de destination » .....	27
Dans un secteur identifié comme friche .....	29
Logements issus d'une transformation .....	30
Analyse des disponibilités foncières au regard des logements autorisés .....	31
Disponibilité en zone AU .....	31
Disponibilité en secteur de mutation .....	32
Disponibilité dans les friches .....	32
A retenir .....	34



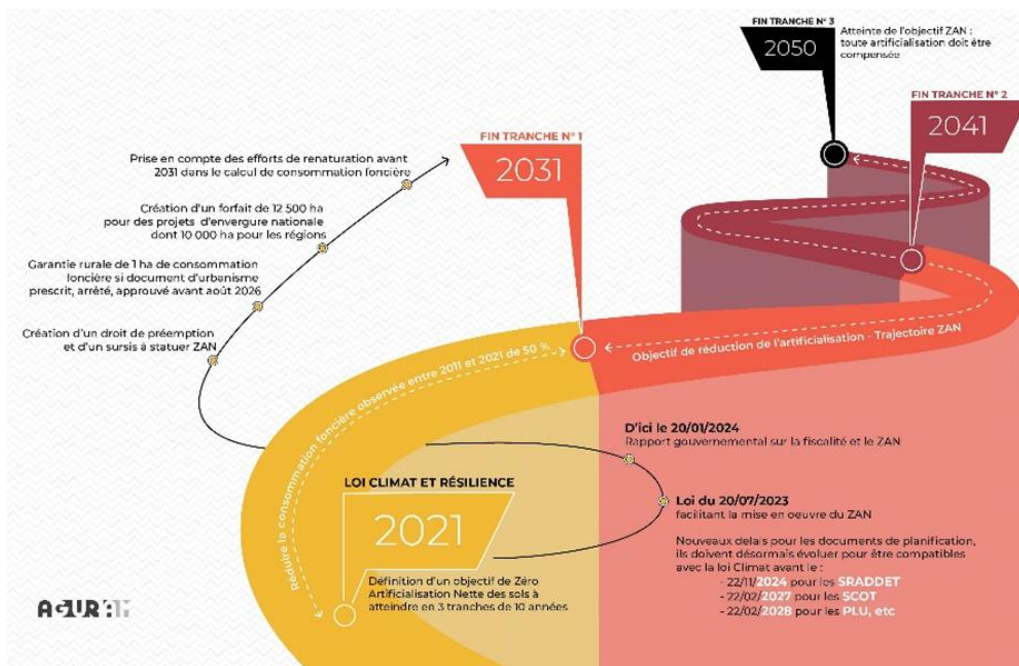
# INTRODUCTION : LA LOI CLIMAT & RESILIENCE ET SES EFFETS SUR LA PLANIFICATION

## STRATEGIE ZAN ET OBSERVATION TERRITORIALE

À l'heure du dérèglement climatique, les collectivités sont invitées à repenser le développement de leur territoire en trouvant le **juste équilibre entre densification de l'enveloppe urbaine et préservation d'espaces verts de respiration, tout en garantissant une bonne qualité de vie aux habitants.**

Ainsi, la loi Climat et résilience du 22/08/2021 **marque un tournant dans l'approche française de la planification territoriale** : désormais, les projets doivent s'inscrire dans un contexte de sobriété foncière. La loi fixe un objectif de **zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050**. Une entrée en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation foncière est fixée entre la période 2021-2030 en réduisant la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 50 %.

Une révolution est prévue à partir de 2031, date à laquelle la notion d'artificialisation des sols - et non plus celle de consommation foncière - sera appliquée aux documents de planification territoriale (Srdet, SCoT, PLUi). À partir de cette date, les collectivités ont pour obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols



**L'observation territoriale** constitue un moyen d'atteindre les différents objectifs temporels fixés par la loi Climat et résilience pour atteindre l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols. C'est pourquoi les intercommunalités disposant d'un Programme local de l'habitat (PLH) en vigueur doivent obligatoirement mettre en place un **observatoire de l'habitat et du foncier**, 3 ans au plus tard après que le PLH a été rendu exécutoire. L'objectif principal est de mettre en relation les projets des collectivités avec les disponibilités foncières et les futures opportunités à l'intérieur des tissus urbains existants.



## L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DU VAL DE FENSCH

Le PLH de la CA du Val de Fensch couvre la période 2020-2025. L'AGURAM, agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle, a donc été sollicitée en 2023 par la communauté d'agglomération du Val de Fensch, pour construire ce premier observatoire. Il est constitué de 3 tomes dédiés respectivement :

- ◆ à l'habitat (volume I) ;
- ◆ au foncier (volume II);
- ◆ à la consommation et à la disponibilité foncières (volume III).

En tant que première collectivité de Moselle à lancer un observatoire de l'habitat et du foncier, la CA du Val de Fensch a bénéficié du **fond vert visant à accélérer la transition écologique des territoires.**

## L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION ET DES DISPONIBILITES FONCIERES : UNE APPROCHE CROISANT PRODUCTION DE LOGEMENTS ET FONCIER

Dans ce troisième volume, il s'agira de répondre aux questions suivantes :

- ◆ **Comment évolue la consommation foncière liée à la production de logements depuis 2020 ? Quelles surfaces vouées à l'habitat sont encore libres de permis de construire ?**

L'analyse de la consommation et des disponibilités foncières s'appuie sur deux approches complémentaires :

- ◆ dans la première approche, la répartition des permis de construire est analysée au regard de leur localisation :
  - ◆ dans ou hors de l'enveloppe urbaine,
  - ◆ en zone AU ou U,
  - ◆ dans un secteur identifié comme « renouvellement », « potentiel de mutation », « changement de destination »
  - ◆ dans un secteur de friche.
- ◆ dans la seconde approche, la proportion des logements prévus dans les zones AU comptant déjà un permis délivré (en distinguant les logements autorisés et les logements commencés) sera évaluée.

Afin d'obtenir une estimation du nombre de logements produits, deux types d'analyses sont réalisées :

- ◆ **par l'analyse des permis autorisés 2020-juillet 2024** issus de la base Sit@del2. **Ce fichier englobera tous les logements ayant été autorisés depuis 2020, que leur construction soit effectivement démarrée ou non.**
- ◆ **par l'analyse des logements commencés** : en s'appuyant sur le fichier des permis autorisés Sit@del2 dont la date d'ouverture de chantier est 2020 ou postérieure. Ce fichier concerne l'ensemble des logements dont le chantier a **effectivement démarré depuis 2020 d'après la date renseignée sur la base Sid@del2. Ces logements ont pu être autorisés depuis 2017** (prorogation de permis).

Une mise à jour annuelle pourra rendre compte du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. Cette mise à jour pourra s'appuyer sur l'analyse des données Sit@del2.

### Points de vigilance :

- ◆ Cette analyse, qui s'inscrit dans l'OHF, constitue un premier relevé de données d'observation brutes. Elle n'a pas vocation à constituer une stratégie foncière.
- ◆ Certaines friches ont un indice de dureté élevé : leur reconversion ne sera pas envisageable à court ou moyen termes.

# ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE A DESTINATION DE L'HABITAT

## LOGEMENTS AUTORISES

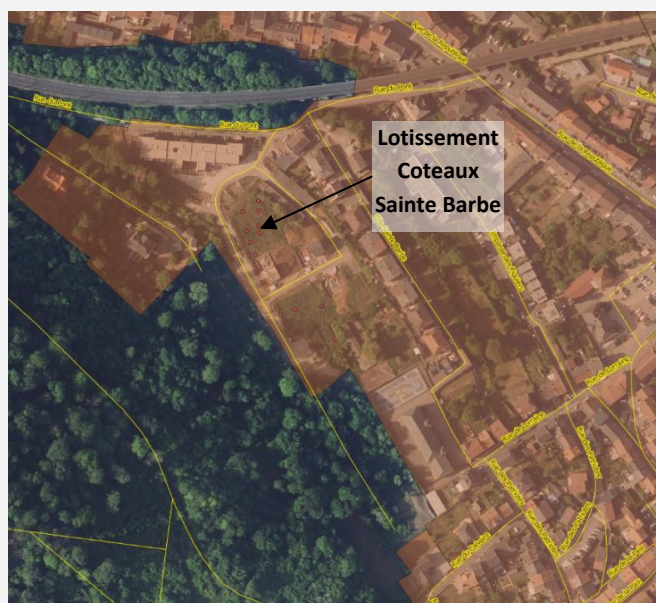
**Méthodologie :** L'analyse des logements autorisés s'appuie sur le fichier des permis autorisés Sit@del2 dont l'autorisation a été délivrée en 2020 ou postérieurement. **Cette analyse est exhaustive mais elle sur-évalue le nombre de logements produits** car les logements autorisés ne sont pas nécessairement commencés. Les permis autorisés couvrent à la fois des opérations dont le chantier a effectivement débuté, mais aussi des opérations dont le chantier pourrait débuter dans quelques années (y compris après le terme du PLH actuel en 2026).

Evolution du nombre de logements autorisés annuellement depuis 2020

Logements autorisés 2020 – fin juin 2024, Liste des permis, Sit@del2, MAJ 07 2024												
	Total 2020	Dont sur constr. existante	Total 2021	Dont sur constr. existante	Total 2022	Dont sur constr. existante	Total 2023	Dont sur constr. existante	Total 2024	Dont sur constr. existante	Total général	Dont sur constr. existante
Algrange	5	5	156		30		50				241	5
Fameck	17	10	130	2	192	1	49	2	50		438	15
Florange	42	3	119	5	323	2	185	10	58		727	20
Hayange	10	2	29	2	173	16	239	160	14	6	465	186
Knutange	2		11	3	18	2	7	3			38	8
Neufchef	3	1	9		69	1	5	4	1	1	87	7
Nilvange			3	2	10	10	1		3	2	17	14
Ranguevaux	3		1	1	4		1				9	1
Serémange-Erzange	26		44		3		29	27	2	2	104	29
Uckange	53	10	52	3	102	3	39	4	42	5	288	25
<b>CA du Val de Fensch</b>	<b>161</b>	<b>31</b>	<b>554</b>	<b>18</b>	<b>924</b>	<b>35</b>	<b>605</b>	<b>210</b>	<b>170</b>	<b>16</b>	<b>2 414</b>	<b>310</b>

Une seule opération située hors de l'enveloppe urbaine : la ZAC de la Feltière

**Méthodologie et point de vigilance :** l'enveloppe urbaine a été définie, en accord avec les communes et les services de l'agglomération, dans le cadre du volet foncier de l'observatoire de l'habitat et du foncier, réalisé en janvier 2024. Son tracé a englobé les logements construits ou en cours de construction à cette date. La quasi-totalité des permis autorisés sont donc situés dans cette enveloppe urbaine. **Il sera important à l'avenir de figer cette enveloppe urbaine pour pouvoir réellement estimer le nombre de logements construits en extension. L'enveloppe urbaine établie ne doit pas évoluer au fil de la construction des logements.**



**Exemple : Lotissement Coteaux Sainte Barbe à Knutange :** Le lotissement est intégré à l'enveloppe urbaine récemment tracée alors qu'on pourrait le considérer en extension si l'enveloppe urbaine avait été tracée en 2020 par exemple.

	Nombre de logements autorisés		Part de logements hors enveloppe urbaine	Justification
	Hors enveloppe urbaine	Dans l'enveloppe urbaine		
Algrange		241	0,0 %	
Fameck	156	282	35,6 %	ZAC de la Feltière
Florange		727	0,0 %	
Hayange		465	0,0 %	
Knutange		38	0,0 %	
Neufchef		87	0,0 %	
Nilvange		17	0,0 %	
Ranguevaux		9	0,0 %	
Serémange-Erzange		104	0,0 %	
Uckange		288	0,0 %	
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>156</b>	<b>2 258</b>	<b>6,5 %</b>	

156 logements sur les 2 414 logements autorisés sont situés hors enveloppe urbaine, ce qui représente 6,5 % des logements. Seule la zone de la Feltière, située à Fameck est située hors de l'enveloppe urbaine. Fameck compte donc 35,6 % de logements hors enveloppe urbaine.



ZAC de la Feltière, Fameck



## 11 % des surfaces de logements autorisés, situées hors de l'enveloppe urbaine : la ZAC de la Feltière

**Méthodologie de calcul de surface :** sur les 2 414 logements autorisés, la superficie du terrain n'est pas renseignée dans Sit@del2 sur 257 d'entre eux (soit 24 permis). Pour ne pas sous-estimer les résultats, il a été décidé d'établir une estimation pour ces 24 permis dont la superficie n'était pas renseignée :

- ◇ 500 m<sup>2</sup> de superficie lorsque le logement est une maison individuelle ;
- ◇ une mesure estimée de la surface du terrain pour les 4 opérations de logements suivantes :
  - ◆ 2 752 m<sup>2</sup> pour une opération de 32 logements collectifs rue du grand chemin à Serémange-Erzange (cf permis affiché sur le terrain)
  - ◆ 2 500 m<sup>2</sup> pour les 30 logements collectifs de la rue de l'ancienne poste à Uckange
  - ◆ 6 800 m<sup>2</sup> de terrain pour les 32 logements individuels de l'opération de la rue de Verdun à Algrange
  - ◆ 6 800 m<sup>2</sup> de terrain pour les 82 logements collectifs de la rue Descartes à Florange
  - ◆ 2 500 m<sup>2</sup> pour l'opération de 30 logements dans la ZAC de la Feltière à Fameck.

	Superficie des terrains ayant un permis autorisé (m <sup>2</sup> )			% de la superficie hors enveloppe urbaine
	Hors enveloppe	Dans l'enveloppe	Total général	
Algrange		39 515	39 515	0 %
Fameck	62 563	153 346	215 909	29 %
Florange		148 648	148 648	0 %
Hayange		65 782	65 782	0 %
Knutange		11 069	11 069	0 %
Neufchef		15 552	15 552	0 %
Nilvange		3 432	3 432	0 %
Ranguevaux		7 804	7 804	0 %
Serémange-Erzange		17 431	17 431	0 %
Uckange		53 293	53 293	0 %
CA DU VAL DE FENSCH	62 563	515 872	578 435	11 %

A l'échelle de la CA du Val de Fensch, 11 % des superficies de terrains disposant d'un permis autorisé sont situés hors enveloppe urbaine. Cela représente 29 % à l'échelle de la commune de Fameck (ZAC de la Feltière).

Cela signifie que les logements construits hors de l'enveloppe urbaine présentent une densité plus faible que ceux construits au sein de l'enveloppe urbaine : il s'agit non seulement de consommation foncière en extension, mais en plus de consommation plus intense. Cette remarque porte toutefois sur un volume très faible de logements (dans une opération encore en cours de construction de surcroît), pour la raison méthodologique évoquée plus haut. Il s'agit néanmoins d'un point de vigilance à suivre dans le temps.



ZAC de la Feltière à Fameck

**Méthodologie :** Pour établir le nombre de logements autorisés dans les zones à urbaniser, l'analyse s'appuie sur la couche du zonage des PLU des communes. Lors des rencontres avec les communes dans le cadre du volet foncier, organisées en fin 2023-début 2024, les services municipaux ont fait remonter des évolutions récentes des périmètres des zones AU : suppression de zone AU, scission et réduction de zones notamment lorsqu'une partie de la zone avait déjà été urbanisée en partie. Ces évolutions ont donc été prises en compte.

**Point de vigilance :** Les zonages pris en compte sont parfois liés à des évolutions très récentes, postérieures à 2020. Certains permis, qui ont été déposés en 2020 par exemple dans une zone AU à cette période-là, peuvent donc appartenir aujourd'hui à une zone U et donc apparaître dans le nombre total de logements en zone U dans notre analyse. L'analyse actuelle est donc liée au zonage PLU 2024 mais aurait été différente si on avait utilisé un zonage PLU de 2020. Il ne nous a pas été possible d'utiliser un zonage de 2020 car les estimations de nombre de logements prévus dans les zones AU par les services, s'appuyaient sur les zonages récents. Deux communes sont concernées par ces évolutions récentes de leur zonage : **Ranguevaux et Knutange**.

**Exemple :**

**Ranguevaux : Lotissement la Cueillerotte**

Avec l'ancien zonage PLU, plusieurs logements de la Cueillerotte étaient situés en zone 1 AU. En prenant en compte le zonage récent, ces logements sont situés en zone U et aucun logement n'est situé en zone AU.



9 % des logements autorisés dans une nouvelle zone à urbaniser (AU), 91 % en zone urbaine (U)

	Logements autorisés		Poids des logements en zone AU	Justification
	en zone à urbaniser (AU)	en zone urbaine (U)		
Algrange	156	85	65 %	Rues de Verdun et des Alliés
Fameck	14	424	3 %	Les Vergers de Ladelle
Florange	29	698	4 %	Domaine Saint Pierre et Résidences vertes
Hayange	6	459	1 %	Le Champ du coq
Knutange	13	25	34 %	Coteau Sainte Barbe
Neufchef	0	87	0 %	
Nilvange	0	17	0 %	
Ranguevaux	0	9	0 %	La Cueillerotte
Serémange-Erzange	0	104	0 %	
Uckange	0	288	0 %	
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>218</b>	<b>2 196</b>	<b>9 %</b>	

91 % des logements autorisés de la CA du Val de Fensch l'ont été en zone urbaine. Seulement 9 % sont situés en zone à urbaniser (AU). C'est à Algrange que les logements autorisés en zone AU sont les plus nombreux : 156 logements soit 65 % des logements autorisés de la commune.

On constate qu'il n'y a pas de lien systématique entre « zone à urbaniser » et « zone en dehors de l'enveloppe urbaine » car certaines opérations classées en zone AU sont situées dans l'enveloppe urbaine telle que définie dans le volet foncier de l'étude.

On notera que la zone de la Feltière à Fameck est classée en zone Uzbb : elle n'est donc pas comptabilisée dans les zones à urbaniser.



*Rue de Verdun à Algrange*



*Domaine Saint Pierre à Florange*



*Coteau Sainte Barbe à Knutange*



*Les Résidences vertes à Florange*

## Les 218 logements autorisés en zone AU occupent 9 % des surfaces consommées par les logements autorisés

	Superficie de logements autorisés (m <sup>2</sup> )		Poids des logements autorisés en zone AU
	en zone à urbaniser (AU)	en zone urbaine (U)	
Algrange	25 825	13 690	65 %
Fameck	4 127	211 782	2 %
Florange	10 382	138 266	7 %
Hayange	6 265	59 517	10 %
Knutange	5 133	5 936	46 %
Neufchef	0	15 552	0 %
Nilvange	0	3 432	0 %
Ranguevaux	0	7 804	0 %
Serémange-Erzange	0	17 431	0 %
Uckange	0	53 293	0 %
CA DU VAL DE FENSCH	51 732	526 703	9 %

9 % des surfaces de logements autorisés sont situées dans une zone à urbaniser soit 5,2 ha. Cela représente 65 % des surfaces de logements autorisés à Algrange et 46 % des surfaces de logements autorisés à Knutange.

## Seulement 10 % des logements prévus estimés dans les zones AU disposent d'un permis autorisé

**Méthodologie de calcul :** sur les zones à urbaniser, le nombre de logements prévus a été estimé :

- ◆ En s'appuyant sur le nombre de logements inscrits dans l'OAP lorsque cette information existait ;
- ◆ En s'appuyant sur les informations recueillies auprès des services lors de l'élaboration du volet foncier de l'étude lorsque l'information n'existait pas dans l'OAP ;
- ◆ Lorsqu'il n'y avait pas d'estimation des services : en attribuant la même densité qu'une autre zone AU de la même commune, située à proximité, dont la densité estimée était connue (ex : 22 logements par ha dans les 2 zones 1AU de Ranguevaux).
- ◆ En attribuant une densité moyenne de 20 logements par ha pour les autres zones AU pour lesquelles il n'y avait aucune information disponible (cf<sup>1</sup> dans le tableau suivant).
- ◆ Pour les zones Oury Est et Ouest 132 logements sont prévus pour l'ensemble des 2 zones. Une répartition des 132 logements a été proposée proportionnellement aux surfaces : 60 logements à l'ouest et 71 à l'Est.
- ◆ Pour les zones 1AUp1 et 1 AU1 Mines de Rochonvillers à Algrange, une répartition des 166 logements a été établie proportionnellement aux surfaces de chaque zone : 57 logements pour la zone 1AU1 et 109 pour la zone 1 AUp1.

	Nom de zone	Nombre de logements prévus estimés dans les zones AU	Nombre de logements autorisés	Part des logements autorisés par rapport aux logements prévus
<b>ALGRANGE</b>	1AU à l'Est du cimetière, rue Witten	48		0 %
	1AU à l'ouest du cimetière	26		0 %
	1AU rue de Verdun	25	32	128 %
	1AU, rue de Bous	20		0 %
	1AU, rue des Vergers <sup>1</sup>	12		0 %
	1AU, rue Saint-Jean	30		0 %
	1AU1, Mine de Rochonvillers	57		0 %
	1AUp, Mine Sainte-Barbe, rue des Alliés	72	124	172 %
	1AUp1, Mine de Rochonvillers	109		0 %
	ZAC de la Paix	500		0 %
<b>FAMECK</b>	Budange Nord	74		0 %
	Budange Sud	86		0 %
	Le Fond de La Delle	137	14	10 %
	Oury Est	72		0 %
	Oury ouest	60		0 %
	Quatre routes	65		0 %
	Saint Nicolas en Forêt <sup>1</sup>	10		0 %
<b>FLORANGE</b>	2AU réserve foncière	NR		NR
	Route d'Uckange (Castors 3)	139	8	6 %
	Rue d'Harling (Eblange Nord)	41	21	51 %
	Rue Saint-Hubert (Ebange Nord)	6		0 %
	Sainte-Agathe (Ebange Sud)	46		0 %
<b>HAYANGE</b>	Quartier de Marspich	264	6	2 %
<b>KNUTANGE</b>	Cœur d'ilot Rue des Jardins <sup>1</sup>	14		0 %
	Coteaux Sainte Barbe	40	13	33 %
	Est du cimetière <sup>1</sup>	62		0 %
	Résidence du Figuier <sup>1</sup>	24		0 %
	Rue du Vert Coteau <sup>1</sup>	77		0 %
<b>NEUFCHF</b>	2AU réserve foncière	NR		NR
	2AU réserve foncière	NR		NR
	2AU Route de Neufchef	NR		0 %
<b>NILVANGE</b>	1AU Secteur Stade	22		0 %
<b>RANGUEVAUX</b>	1AU, rue de Champiret	19		0 %
	Rue de Moyeuivre	11		0 %
<b>UCKANGE</b>	1AU Extension du lotissement des chardons	15		0 %
	1AU Extension du lotissement Le Pont de Pierre	90		0 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>		2 273	218	10 %

Les 218 logements autorisés en zone AU représentent seulement 10 % des logements estimés prévus dans les zones à urbaniser. On peut estimer qu'il reste environ 2 114 logements<sup>1</sup> potentiels à produire sur ces zones. Par ailleurs, il existe 4 zones 2AU dont les capacités d'accueil de logements n'ont pas été estimées.

<sup>1</sup> On estime à 2 114 le nombre de logements potentiels à produire car Algrange a produit des opérations plus denses que l'estimation : rue de Verdun (32 autorisés pour 25 estimés) et rue des Alliés (124 autorisés pour 72 estimés).

## Les 218 logements autorisés occupent 4 % des surfaces de zone AU

Nom de zone		Surface des zones à urbaniser (AU) (m <sup>2</sup> )	Surface consommée par les logements autorisés dans les zones AU (m <sup>2</sup> )	Part de la surface consommée par les logements autorisés dans les zones AU
ALGRANGE	1AU à l'Est du cimetière, rue Witten	13 477		0 %
	1AU à l'ouest du cimetière	7 431		0 %
	1AU rue de Verdun	7 217	6 800	94 %
	1AU, rue de Bous	6 585		0 %
	1AU, rue des Vergers <sup>1</sup>	5 951		0 %
	1AU, rue Saint-Jean	8 726		0 %
	1AU1, Mine de Rochonvilliers	18 279		0 %
	1AUp, Mine Sainte-Barbe, rue des Alliés	22 562	19 025	84 %
	1AUp1, Mine de Rochonvilliers	34 626		0 %
	ZAC de la Paix	219 215		0 %
FAMECK	Budange Nord	35 010		0 %
	Budange Sud	27 301		0 %
	Le Fond de la Delle	35 402	4 127	12 %
	Oury Est	22 081		0 %
	Oury ouest	18 240		0 %
	Quatre routes	28 960		0 %
	Saint Nicolas en Forêt <sup>1</sup>	4 783		0 %
FLORANGE	2AU réserve foncière	73 448		0 %
	Route d'Uckange (Castors 3)	40 741	3 855	9 %
	Rue d'Harling (Eblange Nord)	13 886	6 527	47 %
	Rue Saint-Hubert (Ebange Nord)	2 008		0 %
	Sainte-Agathe (Ebange Sud)	168 427		0 %
HAYANGE	Quartier de Marspich	97 037	6 265	6 %
KNUTANGE	Cœur d'ilot Rue des Jardins <sup>1</sup>	7 044		0 %
	Coteaux Sainte Barbe	20 648	5 133	25 %
	Est du cimetière <sup>1</sup>	30 980		0 %
	Résidence du Figuier <sup>1</sup>	11 861		0 %
	Rue du Vert Coteau <sup>1</sup>	38 355		0 %
NEUFCHÉF	2AU réserve foncière	38 966		0 %
	2AU réserve foncière	12 807		0 %
	2 AU Route de Neufchef <sup>1</sup>	54 536		0 %
NILVANGE	1AU Secteur Stade	6 853		0 %
RANGUEVAUX	1AU, rue de Champiret	8 404		0 %
	Rue de Moyeuivre	4 802		0 %
UCKANGE	1AU Extension du lotissement des chardons	8 685		0 %
	1AU Extension du lotissement Le Pont de Pierre	77 635		0 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>		<b>1 232 966</b>	<b>51 732</b>	<b>4 %</b>

Dans un secteur identifié comme « renouvellement », « potentiel de mutation », « changement de destination »

### 23 % des logements autorisés sont situés dans un secteur de mutation

	Logements autorisés		Poids de logements autorisés, issus du renouvellement, d'une mutation ou d'un changement de destination	Justification
	En renouvellement, mutation ou changement de destination	Hors renouvellement, potentiel de mutation et changement de destination		
Algrange	30	211	12 %	Opération Batigère, rue Poincaré
Fameck		438	0 %	
Florange	246	481	34 %	Avenue de Lorraine (Process Habitat, la Passerelle et Boulodrome)
Hayange	207	258	45 %	Rues Jean Moulin, Poincaré (Orée du Bois II), de la Mine et des pommiers
Knutange		38	0 %	
Neufchef		87	0 %	
Nilvange		17	0 %	
Ranguevaux		9	0 %	
Serémange-Erzange		104	0 %	
Uckange	64	224	22 %	Place de la République et rue de Thionville (Novahomes)
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>547</b>	<b>1 867</b>	<b>23 %</b>	

A l'échelle de l'agglomération, 23 % des logements autorisés l'ont été dans une zone de renouvellement, dans un secteur de mutation ou sont issus d'un changement de destination. 45 % des logements autorisés à Hayange l'ont été dans un de ses secteurs de mutation, 34 % à Florange, 22 % à Uckange et 12 % à Algrange.



Rue de Thionville à Uckange



Rue Poincaré à Hayange

Les surfaces occupées par les 547 logements autorisés dans un secteur de mutation représentent 14 % des surfaces potentielles de mutation

	Surfaces de logements autorisés situés dans un potentiel de mutation (m <sup>2</sup> )	Surface totale communale située dans un potentiel de mutation (m <sup>2</sup> )	Poids des surfaces de logements autorisés par rapport aux surfaces en potentiel de mutation	Justification
Algrange	2 347	21 227	11 %	
Fameck		22 546	0 %	
Florange	35 768	152 287	23 %	
Hayange	24 908	77 328	32 %	
Knutange		14 209	0 %	
Neufchef		5 570	0 %	
Nilvange		158 832	0 %	
Ranguevaux				
Serémange-Erzange				
Uckange	6 326	9 071	70 %	L'opération recouvre un ancien bâtiment en friche ainsi qu'un terrain. Le périmètre du potentiel de mutation tracé n'englobe que la partie terrain nu.
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>69 349</b>	<b>461 069</b>	<b>15 %</b>	

Les logements autorisés représentent 15 % de la surface totale des secteurs potentiels de mutation, de renouvellement ou de changement de destination soit 6,9 ha. Il n'est pas possible d'estimer le nombre de logements qui pourraient encore être produits sur ces espaces car ils n'ont pas tous vocation à accueillir exclusivement de l'habitat.



Rue Poincaré à Algrange, Batigère



Place de la République à Uckange



Boulodrome à Florange



## 14 % des logements autorisés le sont dans une friche

	Logements autorisés		Poids des logements autorisés situés dans une friche	Justification
	Dans une friche	Hors friche		
Algrange	124	117	51 %	Rue des Alliés
Fameck	43	395	10 %	Rue de Ranguevaux
Florange		727	0 %	
Hayange	149	316	32 %	Rue de Wendel (anciens bureaux : 125 issus de la réhabilitation et 24 en construction neuve)
Knutange		38	0 %	
Neufchef		87	0 %	
Nilvange		17	0 %	
Ranguevaux		9	0 %	
Serémange-Erzange	26	78	25 %	Rue Charles de Gaulle (Vivest)
Uckange		288	0 %	
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>342</b>	<b>2 072</b>	<b>14 %</b>	

14 % des logements autorisés dans la CA du Val de Fensch sont situés sur une friche, ce qui représente 342 logements. 4 secteurs de friches sont concernés : à Algrange, Fameck, Hayange et Serémange-Erzange. Les logements autorisés sur une friche représentent plus de la moitié des logements autorisés à Algrange, un tiers de ceux de Hayange et un quart de ceux de Serémange-Erzange.



Rue de Wendel à Hayange



Rue des Alliés à Algrange

Les permis autorisés situés en secteurs de friches représentent 7 % des surfaces de friches vouées à l'habitat de l'agglomération

	Surface totale des friches (m <sup>2</sup> )	Surfaces de friches dédiées à l'habitat (m <sup>2</sup> )	Surfaces de logements autorisés situés dans une friche (m <sup>2</sup> )	Surface de friche dédiée à l'habitat restante (m <sup>2</sup> )	Poids des surfaces de logements autorisés dans une friche par rapport aux surfaces en friches à vocation habitat
Algrange	428 425	407 444	19 025	388 419	5 %
Fameck	25 494 (en cours de reconversion)	25 494	25 494 (habitat + parc urbain)	0	100 %
Florange	1 431 183				NC
Hayange	1 254 766	7 539	13 030	0	100 %
Knutange	17 607	17 607		17 607	0 %
Neufchef					NC
Nilvange	418 200	367 466		367 257	0 %
Ranguevaux					NC
Serémange-Erzange	1 080 645	2 846	2 818	11	100 %
Uckange	817 628		0		NC
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>5 473 948</b>	<b>828 170</b>	<b>60 367</b>	<b>773 294</b>	<b>7 %</b>

La CA du Val de Fensch compte 547 ha de friches. Parmi ces 547 ha de friches seulement 83 ha sont voués à accueillir de l'habitat. A l'heure actuelle, les permis autorisés sur ces friches représentent 6 ha soit 7 % des friches à vocation habitat de l'agglomération. La friche de 2,5 ha, située au 70 rue de Ranguevaux à Fameck a déjà été entièrement reconvertie en logements sur sa partie haute et en un parc public sur sa partie basse. Il reste donc 77 ha de friches dédiés à l'habitat, libres de permis de construire. Il n'est pas possible d'estimer le nombre de logements qui pourraient encore être produits sur ces espaces car cela dépendra des éventuels projets futurs et des densités choisies.



Rue de Ranguevaux à Fameck

**10 % des logements autorisés sont issus d'un changement de destination et 3 % d'une transformation de logements existants**

	Logements autorisés issus d'une transformation			
	Transformation de locaux en logements		Transformation de logements (réhabilitation, scission, regroupement)	
	Nombre de logements	Poids	Nombre de logements autorisés	Poids
Algrange	5	2 %		0 %
Fameck	6	1 %	5	1 %
Florange	1	0 %	13	2 %
Hayange	168	36 %	18	4 %
Knutange	7	18 %		0 %
Neufchef	5	6 %	1	1 %
Nilvange	1	6 %	12	71 %
Ranguevaux	1	11 %		0 %
Serémange-Erzange	26	25 %	2	2 %
Uckange	13	5 %	11	4 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>233</b>	<b>10 %</b>	<b>62</b>	<b>3 %</b>

Selon Sit@del2, 13 % des logements autorisés sont issus de la transformation d'un logement (réhabilitation, scission, regroupement) ou d'un local existant (changement de destination). C'est notamment le cas pour quelques opérations importantes de transformation de locaux en logements :

- ◆ rue de la Marne à Hayange (24 logements)
- ◆ rue de Wendel à Hayange (anciens bureaux) (125 logements)
- ◆ esplanade de la liberté à Hayange (transformation de bureaux en 11 logements)
- ◆ rue Charles de Gaulle à Serémange-Erzange (bureaux transformés en 26 logements)
- ◆ rue Isaac Lambert Levy à Uckange (10 logements)



Esplanade de la Liberté à Hayange



Rue Charles de Gaulle à Serémange-Erzange

Les opérations de transformation de logements sont d'une taille plus modeste et concernent entre 1 et 10 logements. La plus grosse opération de transformation de logements est une opération portée par Batigère, située rue Joffre à Nilvange qui compte 10 logements.



Rue Joffre à Nilvange, Batigère

## LOGEMENTS COMMENCES

**Méthodologie :** l'analyse des logements commencés permet d'estimer le nombre de logements dont le chantier a effectivement débuté ou est achevé. Cette étude s'appuie sur l'exploitation du fichier Sit@del2. Tous les permis pour lesquels une date d'ouverture de chantier a été déclarée à partir de 2020 ont été pris en compte. Ces logements ont pu être autorisés avant 2020 si leur permis initial a fait l'objet d'une ou de plusieurs prorogations (logements autorisés en 2017 pour les plus anciens permis).

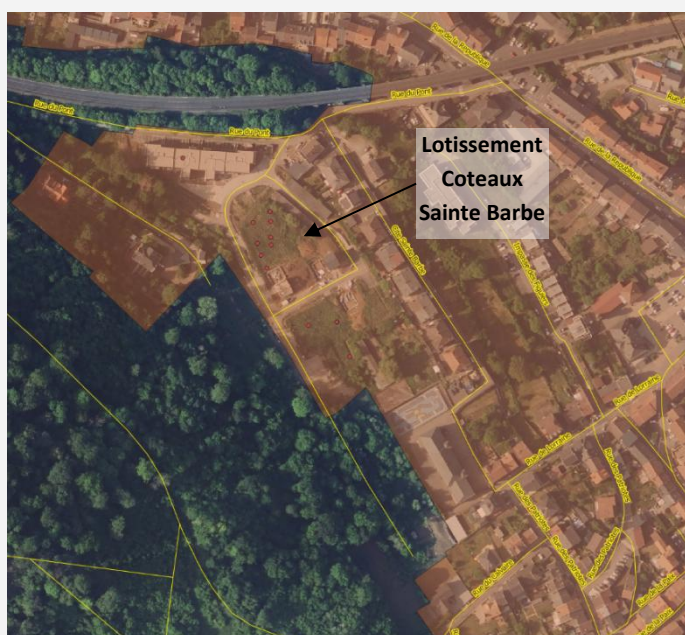
**Vigilance :** Contrairement à l'analyse des logements autorisés qui est exhaustive mais surévalue le nombre de logements produits sur une période, l'étude des logements commencés peut sous-évaluer le volume de logements réellement commencés à l'instant T car il arrive qu'un certain nombre de demandeurs tardent à déclarer leur ouverture de chantier.

Evolution du nombre de logements commencés depuis 2020 (sur la base des logements autorisés depuis 2017) :

Logements commencés entre 2020 et juin 2024, Liste des permis, Sit@del2, MAJ 07 2024												
	Total 2020	Dont sur constr. existante	Total 2021	Dont sur constr. existante	Total 2022	Dont sur constr. existante	Total 2023	Dont sur constr. existante	Total 2024	Dont sur constr. existante	Total général	Dont sur constr. existante
Algrange	4	4	1								5	4
Fameck	1		57	5	70	1	125		23		276	6
Florange	47	3	46	5	27		90	1	121		331	9
Hayange	15	13	4	1	81	6	67		77	3	244	23
Knutange	37		3		8	2	6	2			54	4
Neufchef	2	1	5		2				1		10	1
Nilvange	3	2	1						1		5	2
Ranguevaux	3		1		2		2				8	0
Serémange-Erzange	7		11		24		1				43	0
Uckange	20		33		23	12	94	3	63		233	15
CA du Val de Fensch	139	23	162	11	237	21	385	6	286	3	1 209	64

Sur les 1 209 logements commencés depuis 2020, 88 % sont situés dans l'enveloppe urbaine

**Méthodologie et point de vigilance :** l'enveloppe urbaine a été définie, en accord avec les communes et les services de l'agglomération, dans le volet foncier de l'observatoire de l'habitat et du foncier, réalisé en janvier 2024. Son tracé a englobé les logements construits ou en cours de construction à cette date. La quasi-totalité des logements commencés sont donc situés dans cette enveloppe urbaine. **Il sera important à l'avenir de figer cette enveloppe urbaine pour pouvoir réellement estimer le nombre de logements construits en extension. L'enveloppe urbaine établie ne doit pas évoluer au fil de la construction des logements.**



**Exemple : Lotissement Coteaux Sainte Barbe à Kuntange :** Le lotissement est intégré à l'enveloppe urbaine récemment tracée alors qu'on pourrait le considérer en extension si l'enveloppe urbaine avait été tracée en 2020 par exemple.

	Logements commencés		Part de logements commencés hors enveloppe urbaine
	Hors enveloppe urbaine	Dans l'enveloppe urbaine	
Algrange		5	0 %
Fameck	143	133	52 %
Florange		331	0 %
Hayange		244	0 %
Knutange		54	0 %
Neufchef		10	0 %
Nilvange		5	0 %
Ranguevaux		8	0 %
Serémange-Erzange		43	0 %
Uckange		233	0 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>143</b>	<b>1 066</b>	<b>12 %</b>

On dénombre 143 logements commencés ou terminés hors de l'enveloppe urbaine, à Fameck, dans la ZAC de la Feltière, ce qui représente 12 % des 1 209 logements commencés de l'agglomération et 52 % des logements commencés à Fameck.



Logements commencés, ZAC de la Feltière à Fameck

## Les 143 logements commencés hors enveloppe urbaine représentent 15 % des surfaces des logements commencés

	Superficie des logements commencés (m <sup>2</sup> )		Part de surface de logements commencés hors enveloppe urbaine
	Hors l'enveloppe urbaine	Dans l'enveloppe urbaine	
Algrange		2 104	0 %
Fameck	56 612	101 831	36 %
Florange		80 530	0 %
Hayange		39 962	0 %
Knutange		10 896	0 %
Neufchef		4 885	0 %
Nilvange		4 782	0 %
Ranguevaux		6 000	0 %
Serémange-Erzange		12 541	0 %
Uckange		47 537	0 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>56 612</b>	<b>311 068</b>	<b>15 %</b>

En termes de surface, les 143 logements de la ZAC de la Feltière représentent 56,6 ha de terrain, soit 15 % des 36,8 ha de terrain occupés par des logements commencés dans la CA du Val de Fensch.

En zone à urbaniser

## 95 % des logements commencés dans la CA du Val de Fensch l'ont été dans une zone urbaine (U)

	Logements commencés		Poids des logements commencés en zone AU	Justification
	en zone à urbaniser (AU)	en zone urbaine (U)		
Algrange	0	5	0 %	
Fameck	14	262	5 %	Les Vergers de Ladelle
Florange	25	306	8 %	Les Résidences Vertes, Le Domaine Saint Pierre
Hayange	6	238	2 %	Le Champ du Coq
Knutange	11	43	20 %	Le Coteau Sainte Barbe
Neufchef	0	10	0 %	
Nilvange	0	5	0 %	
Ranguevaux	0	8	0 %	
Serémange-Erzange	0	43	0 %	
Uckange	0	233	0 %	
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>56</b>	<b>1 153</b>	<b>5 %</b>	

5 % des logements commencés dans la CA du Val de Fensch l'ont été dans une zone à urbaniser (AU) ce qui représente 56 logements.

On constate qu'il n'y a pas de lien systématique entre « zone à urbaniser » et « zone en dehors de l'enveloppe urbaine » car certaines opérations classées en zone AU sont situées dans l'enveloppe urbaine telle que définie dans le volet foncier de l'étude. On notera que la zone de la Feltière à Fameck est classée en zone Uzbb : elle n'est donc pas comptabilisée dans les zones à urbaniser.



Les Vergers de La Delle, Fameck

## Les 56 logements commencés en zone AU représentent 6 % des surfaces de zone AU de l'agglomération

**Méthodologie de calcul de surface** : sur les zones à urbaniser, le nombre de logements prévus a été estimé :

- ◆ En s'appuyant sur le nombre de logements inscrits dans l'OAP lorsque cette information existait ;
- ◆ En s'appuyant sur les informations recueillies auprès des services lors de l'élaboration du volet foncier de l'étude lorsque l'information n'existait pas dans l'OAP ;
- ◆ lorsqu'il n'y avait pas d'estimation des services : en attribuant la même densité qu'une autre zone AU de la même commune, située à proximité, dont la densité estimée était connue.
- ◆ en attribuant une densité moyenne de 20 logements par ha pour les autres zones AU pour lesquelles il n'y avait aucune information disponible (cf <sup>1</sup>).
- ◆ Pour les zones Oury Est et Ouest 132 logements sont prévus pour l'ensemble des 2 zones. Une répartition des 132 logements a été proposée selon les ratios de surface : 60 logements à l'ouest et 71 à l'Est.
- ◆ Pour les zones 1AUp1 et 1 AU1 Mines de Rochonvillers à Algrange, une répartition des 166 logements a été établie selon le ratio de surface de chaque zone : 57 logements pour la zone 1AU1 et 109 pour la zone 1 AUp1.

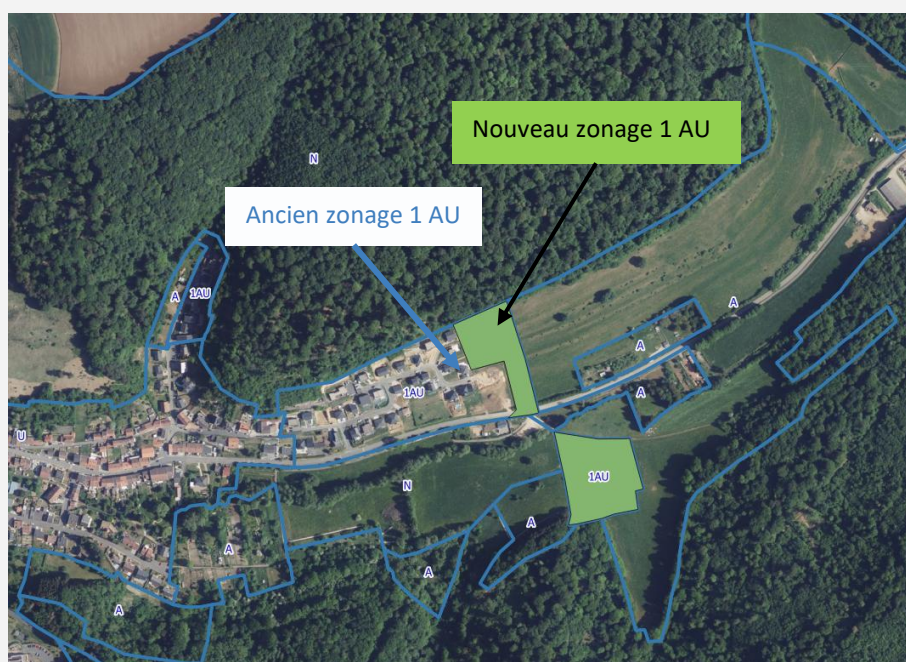
**Méthodologie** : Pour établir le nombre de logements commencés dans les zones à urbaniser, l'analyse s'appuie sur la couche du zonage des PLU des communes. Lors des rencontres avec les communes dans le cadre du volet foncier, organisées en fin 2023-début 2024, les services municipaux ont fait remonter des évolutions récentes des périmètres des zones AU : suppression de zone AU, scission et réduction de zones notamment lorsqu'une partie de la zone avait déjà été urbanisée en partie. Ces évolutions ont donc été prises en compte.

**Point de vigilance** : Les zonages pris en compte sont parfois liés à des évolutions très récentes, postérieures à 2020. Certains permis, qui ont été déposés en 2020 par exemple dans une zone AU à cette période-là, peuvent donc appartenir aujourd'hui à une zone U et donc apparaître dans le nombre total de logements en zone U dans notre analyse. L'analyse actuelle est donc liée au zonage PLU 2024 mais aurait été différente si on avait utilisé un zonage PLU de 2020. Il ne nous a pas été possible d'utiliser un zonage de 2020 car les estimations de nombre de logements prévus dans les zones AU par les services, s'appuyaient sur les zonages récents. Deux communes sont concernées par ces évolutions récentes de leur zonage : **Ranguevaux et Knutange**.

### **Exemple :**

#### **Ranguevaux : Lotissement la Cueillerotte à Ranguevaux**

Avec l'ancien zonage PLU, plusieurs logements de la Cueillerotte étaient situés en zone 1 AU. En prenant en compte le zonage récent, ces logements sont situés en zone U et aucun logement n'est situé en zone AU.



	Superficie des logements commencés (m <sup>2</sup> )		Poids des logements commencés en zone AU
	en zone à urbaniser (AU)	en zone urbaine (U)	
Algrange	0	2 104	0 %
Fameck	4 127	154 316	3 %
Florange	8 243	72 287	10 %
Hayange	6 265	33 697	16 %
Knutange	4 210	6 686	39 %
Neufchef	0	4 885	0 %
Nilvange	0	4 782	0 %
Ranguevaux	0	6 000	0 %
Serémange-Erzange	0	12 541	0 %
Uckange	0	47 537	0 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>22 845</b>	<b>344 835</b>	<b>6 %</b>

Les 56 logements commencés situés en zone AU représentent 6 % des surfaces de logements commencés de la CA du Val de Fensch soit 2,3 ha sur 36,8 ha.



## Les 56 logements commencés représentent seulement 2 % des logements à produire en zone AU

Nom de zone		Nombre de logements prévus estimés en zone AU	Nombre de logements commencés	Part des logements commencés par rapport aux logements prévus
Algrange	1AU à l'Est du cimetière, rue Witten	48		0 %
	1AU à l'ouest du cimetière	26		0 %
	1AU rue de Verdun	25		0 %
	1AU, rue de Bous	20		0 %
	1AU, rue des Vergers <sup>1</sup>	12		0 %
	1AU, rue Saint-Jean	30		0 %
	1AU1, Mine de Rochonvilliers	57		0 %
	1AUp, Mine Sainte-Barbe, rue des Alliés	72		0 %
	1AUp1, Mine de Rochonvilliers	109		0 %
	ZAC de la Paix	500		0 %
Fameck	Budange Nord	74		0 %
	Budange Sud	86		0 %
	Le Fond de la Delle	137	14	10 %
	Oury Est	72		0 %
	Oury ouest	60		0 %
	Quatre routes	65		0 %
	Saint Nicolas en Forêt <sup>1</sup>	10		0 %
Florange	2AU réserve foncière	NR		NR
	Route d'Uckange (Castors 3)	139	4	3 %
	Rue d'Harling (Eblange Nord)	41	21	51 %
	Rue Saint-Hubert (Ebange Nord)	6		0 %
	Sainte-Agathe (Ebange Sud)	46		0 %
Hayange	Quartier de Marspich	264	6	2 %
Knutange	Cœur d'ilot Rue des Jardins <sup>1</sup>	14		0 %
	Coteaux Sainte Barbe	40	11	28 %
	Est du cimetière <sup>1</sup>	62		0 %
	Résidence du Figuier <sup>1</sup>	24		0 %
	Rue du Vert Coteau <sup>1</sup>	77		0 %
Neufchef	2AU réserve foncière	NR		NR
	2AU réserve foncière	NR		NR
	2 AU Route de Neufchef	NR		0 %
Nilvange	1AU Secteur Stade	22		0 %
Ranguevaux	1AU, rue de Champiret	19		0 %
	Rue de Moyeuve	11		0 %
Uckange	1AU Extension du lotissement des chardons	15		0 %
	1AU Extension du lotissement Le Pont de Pierre	90		0 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>		<b>2 273</b>	<b>56</b>	<b>2 %</b>

Seulement 2 % des logements prévus estimés dans les zones AU font l'objet d'un permis dont l'ouverture de chantier a été déclarée. On peut estimer qu'il reste un potentiel de 2 217 logements à produire dans les zones AU. Par ailleurs, il existe 4 zones 2AU dont les capacités d'accueil de logements n'ont pas été estimées et qui pourront accueillir du logement à plus long terme.

## Les 56 logements commencés en zone AU occupent seulement 2 % des surfaces disponibles en zone AU

		Surface des zones à urbaniser (AU) (m <sup>2</sup> )	Surface consommée par des logements commencés en zone AU (m <sup>2</sup> )	Part de la surface consommée par les logements commencés dans les zones AU
<b>Algrange</b>	1AU à l'Est du cimetière, rue Witten	13 477		0 %
	1AU à l'ouest du cimetière	7 431		0 %
	1AU rue de Verdun	7 217		0 %
	1AU, rue de Bous	6 585		0 %
	1AU, rue des Vergers	5 951		0 %
	1AU, rue Saint-Jean	8 726		0 %
	1AU1, Mine de Rochonvilliers	18 279		0 %
	1AUp, Mine Sainte-Barbe, rue des Alliés	22 562		0 %
	1AUp1, Mine de Rochonvilliers	34 626		0 %
	ZAC de la Paix	219 215		0 %
<b>Fameck</b>	Budange Nord	35 010		0 %
	Budange Sud	27 301		0 %
	Le Fond de la Delle	35 402	4 127	12 %
	Oury Est	22 081		0 %
	Oury ouest	18 240		0 %
	Quatre routes	28 960		0 %
	Saint Nicolas en Forêt	4 783		0 %
<b>Florange</b>	2AU réserve foncière	73 448		0 %
	Route d'Uckange (Castors 3)	40 741	1 716	4 %
	Rue d'Harling (Eblange Nord)	13 886	6 527	47 %
	Rue Saint-Hubert (Ebange Nord)	2 008		0 %
	Sainte-Agathe (Ebange Sud)	168 427		0 %
<b>Hayange</b>	Quartier de Marspich	97 037	6 265	6 %
<b>Knutange</b>	Cœur d'îlot Rue des Jardins	7 044		0 %
	Coteaux Sainte Barbe	20 648	4 210	20 %
	Est du cimetière	30 980		0 %
	Résidence du Figuier	11 861		0 %
	Rue du Vert Coteau	38 355		0 %
<b>Neufchef</b>	Route de Neufchef	38 966		0 %
	2AU réserve foncière 1	12 807		0 %
	2AU réserve foncière 2	54 536		0 %
<b>Nilvange</b>	1AU Secteur Stade	6 853		0 %
<b>Ranguevaux</b>	1AU, rue de Champiret	8 404		0 %
	Rue de Moyeuivre	4 802		0 %
<b>Uckange</b>	1AU Extension du lotissement des chardons	8 685		0 %
	1AU Extension du lotissement Le Pont de Pierre	77 635		0 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>		1 232 966	22 845	2 %

Dans un secteur identifié comme « renouvellement », « potentiel de mutation », « changement de destination »

## Près de 30 % des logements commencés sont situés dans un secteur de mutation ou de renouvellement

	Logements commencés		Poids de logements commencés, issus du renouvellement, d'une mutation ou d'un changement de destination	Justification
	En renouvellement, mutation ou changement de destination	Hors renouvellement, potentiel de mutation et changement de destination		
Algrange		5	0 %	
Fameck		276	0 %	
Florange	114	217	34 %	Avenue de Lorraine (Boulodrome)
Hayange	207	37	85 %	Rues Jean Moulin, Poincaré (Orée du Bois II), de la Mine et des pommiers
Knutange		54	0 %	
Neufchef		10	0 %	
Nilvange		5	0 %	
Ranguevaux		8	0 %	
Serémange-Erzange		43	0 %	
Uckange	27	206	12 %	Rue de Thionville (Novahomes)
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>348</b>	<b>861</b>	<b>29 %</b>	

Sur les 1 209 logements commencés, 348 sont situés dans un secteur qualifié de renouvellement, mutation ou changement de destination. Ces 348 logements représentent près de 30 % des logements commencés.

Il n'est pas possible d'estimer le nombre de logements qui pourraient encore être produits sur ces espaces car ils n'ont pas tous vocation à accueillir exclusivement de l'habitat.



*L'Orée du Bois II, Hayange*

## Les 348 logements commencés en secteur de mutation représentent 10 % des surfaces en mutation de l'agglomération

	Logements commencés		Surface en potentiel de mutation (m <sup>2</sup> )	Poids des surfaces de logements commencés par rapport aux surfaces en potentiel de renouvellement
	Hors potentiel de mutation	Dans un potentiel de mutation		
Algrange	2 104		21 227	0 %
Fameck	158 443		22 546	0 %
Florange	61 357	19 173	152 287	13 %
Hayange	15 054	24 908	77 328	32 %
Knutange	10 896		14 209	0 %
Neufchef	4 885		5 570	0 %
Nilvange	4 782		158 832	0 %
Ranguevaux	6 000		0	NC
Serémange-Erzange	12 541		0	NC
Uckange	43 001	4 536	9 071	50 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>319 063</b>	<b>48 617</b>	<b>461 069</b>	<b>11 %</b>

Sur les 46,1 ha de surface en mutation, 4,9 ha comptent un permis dont la construction des logements a débuté, ce qui représente 11 % des surfaces en mutation de l'agglomération. A Uckange, la moitié des surfaces situées dans un potentiel de mutation, ont fait l'objet d'une construction récemment. A Hayange, cela représente un tiers des surfaces en mutation.



Rue Jean Moulin à Hayange

Parmi les 1 209 logements commencés, seuls 4 % sont situés sur une friche

	Logements commencés		Poids des logements commencés situés dans une friche	Justification
	Hors friche	Dans une friche		
Algrange	5		0 %	
Fameck	233	43	16 %	Rue de Ranguieux
Florange	331		0 %	
Hayange	244		0 %	
Knutange	54		0 %	
Neufchef	10		0 %	
Nilvange	5		0 %	
Ranguieux	8		0 %	
Serémange-Erzange	43		0 %	
Uckange	233		0 %	
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>1 166</b>	<b>43</b>	<b>4 %</b>	

Parmi les 1 209 logements commencés, seulement 43, soit 4 % des logements commencés de la CA du Val de Fensch, l'ont été dans une friche. Ils sont tous situés à Fameck, rue de Ranguieux.

Il n'est pas possible d'estimer le nombre de logements qui pourraient encore être produits sur ces espaces car ils n'ont pas tous vocation à accueillir exclusivement de l'habitat.



Rue de Ranguieux à Fameck

Sur les 83 ha de friches de l'agglomération dédiées à l'habitat, seulement 2,5 ha font l'objet d'une opération en construction

	Surface de logements commencés (m <sup>2</sup> )		Surface totale de friches dédiées à l'habitat par commune (m <sup>2</sup> )	Poids des surfaces de logements commencés dans une friche par rapport aux surfaces totales en friches
	Dans une friche	Hors friche		
Algrange		2 104	407 444	0 %
Fameck	25 494	133 068	25 494	100 %
Florange		80 530	0	0 %
Hayange		39 962	7 539	0 %
Knutange		10 896	17 607	0 %
Neufchef		4 885	0	0 %
Nilvange		4 782	367 257	0 %
Ranguevaux		6 000	0	NC
Serémange-Erzange		12 541	2 829	0 %
Uckange		47 537		0 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>25 494</b>	<b>342 305</b>	<b>828 170</b>	<b>3 %</b>

Les 43 logements commencés à Fameck, rue de Ranguevaux, représentent 2,5 ha (en incluant le parc urbain) sur les 82,8 ha de friches vouées à l'habitat que compte l'agglomération. Certaines friches seront difficiles à reconvertir en raison de leur indice de dureté foncière élevé (pollution, complexité d'acquisition...).

#### Logements issus d'une transformation

**3 % des logements commencés sont issus d'un changement de destination et 2 % d'une transformation de logements existants**

	Logements commencés issus d'une transformation			
	Transformation de locaux en logements		Transformation de logements (réhabilitation, scission, regroupement)	
	Nombre de logements	Poids	Nombre de logements	Poids
Algrange	2	40 %	2	40 %
Fameck		0 %	4	1 %
Florange		0 %	8	2 %
Hayange	17	7 %	6	2 %
Knutange	4	7 %		0 %
Neufchef		0 %		0 %
Nilvange	2	40 %		0 %
Ranguevaux		0 %		0 %
Serémange-Erzange		0 %		0 %
Uckange	12	5 %	3	1 %
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>	<b>37</b>	<b>3 %</b>	<b>23</b>	<b>2 %</b>

# ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES AU REGARD DES LOGEMENTS AUTORISES

Disponibilité en zone AU

118 ha disponibles dans les zones à urbaniser (AU) soit un potentiel de 2 114 logements à produire

		Surface de logements autorisés en zone AU (m <sup>2</sup> )	Surface totale des zones à urbaniser (AU) (m <sup>2</sup> )	Surface restant à urbaniser	Pourcentage de la zone à urbaniser encore libre de permis	Nombre de logements restants à bâtir
<b>Algrange</b>	1AU à l'Est du cimetière, rue Witten		13 477	13 477	100 %	48
	1AU à l'ouest du cimetière		7 431	7 431	100 %	26
	1AU rue de Verdun	6 800	7 217	417	6 %	-7 → 0
	1AU, rue de Bous		6 585	6 585	100 %	20
	1AU, rue des Vergers		5 951	5 951	100 %	12
	1AU, rue Saint-Jean		8 726	8 726	100%	30
	1AU1, Mine de Rochonvillers		18 279	18 279	100 %	57
	1AUp, Mine Sainte-Barbe, rue des Alliés	19 025	22 562	3 537	16 %	-52 → 0
	1AUp1, Mine de Rochonvillers		34 626	34 626	100 %	109
	ZAC de la Paix		219 215	219 215	100 %	500
<b>Fameck</b>	Budange Nord		35 010	35 010	100 %	74
	Budange Sud		27 301	27 301	100 %	86
	Le Fond de la Delle	4 127	35 402	31 275	88 %	123
	Oury Est		22 081	22 081	100 %	72
	Oury ouest		18 240	18 240	100 %	60
	Quatre routes		28 960	28 960	100 %	65
	Saint Nicolas en Forêt		4 783	4 783	100 %	10
<b>Florange</b>	2AU réserve foncière		73 448	73 448	100 %	NR
	Route d'Uckange (Castors 3)	3 855	40 741	36 886	91 %	131
	Rue d'Harling (Eblange Nord)	6 527	13 886	7 359	53 %	20
	Rue Saint-Hubert (Ebage Nord)		2 008	2 008	100 %	6
	Sainte-Agathe (Ebage Sud)		168 427	168 427	100 %	46
<b>Hayange</b>	Quartier de Marspich	6 265	97 037	90 772	94 %	258
<b>Knutange</b>	Cœur d'îlot Rue des Jardins		7 044	7 044	100 %	14
	Coteaux Sainte Barbe	5 133	20 648	15 515	75 %	27
	Est du cimetière		30 980	30 980	100 %	62
	Résidence du Figuier		11 861	11 861	100 %	24
	Rue du Vert Coteau		38 355	38 355	100 %	77
<b>Neufchef</b>	2 AU Route de Neufchef		38 966	38 966	100 %	NR
	2AU réserve foncière 1		12 807	12 807	100 %	NR
	2AU réserve foncière 2		54 536	54 536	100 %	NR
<b>Nilvange</b>	1AU Secteur Stade		6 853	6 853	100 %	22
<b>Ranguevaux</b>	1AU, rue de Champiret		8 404	8 404	100 %	19
	1 AU Rue de Moyeuivre		4 802	4 802	100 %	11
<b>Uckange</b>	1AU Extension du lotissement des chardons		8 685	8 685	100 %	15
	1AU Extension du lotissement Le Pont de Pierre		77 635	77 635	100 %	90
<b>CA DU VAL DE FENSCH</b>		51 732	1 232 966	1 181 234	96 %	2 114

Sur les 123,3 ha de zones à urbaniser, 5,2 ha disposent d'un permis autorisé. Il reste donc 118,1 ha disponibles soit 96 % des surfaces de zones AU. Cela représente un potentiel de 2 114 logements<sup>2</sup>.

#### Disponibilité en secteur de mutation

	Surface de logements autorisés dans un secteur potentiel de mutation	Surface en secteur potentiel de mutation (m <sup>2</sup> )	Surface disponible dans un secteur de mutation	Pourcentage de surface de secteur de mutation libre de permis de construire
Algrange	2 347	21 227	18 880	89 %
Fameck		22 546	22 546	100 %
Florange	35 768	152 287	116 519	77 %
Hayange	24 908	77 328	52 420	68 %
Knutange		14 209	14 209	100 %
Neufchef		5 570	5 570	100 %
Nilvange		158 832	158 832	100 %
Ranguevaux		0	-	NC
Serémange-Erzange		0	-	NC
Uckange	6 326	9 071	2 745	30 %
CA DU VAL DE FENSCH	69 349	461 069	391 720	85 %

Sur les 46,1 ha de secteurs potentiel de mutation, 39,2 ha sont libres de permis de construire soit 85 % des surfaces mais ces surfaces n'auront pas toutes vocation à accueillir de l'habitat.

#### Disponibilité dans les friches

	Surface de logements autorisés dans un secteur de friches	Surface de friches dédiées à l'habitat	Surface disponible dans un secteur de friche voué à l'habitat	Pourcentage de surface de friches vouées à l'habitat libre de permis de construire
Algrange	19 025	407 444	388 419	95 %
Fameck	25 494	25 494	0	0 %
Florange		0	0	NC
Hayange	13 030	7 539	0	0 %
Knutange		17 607	17 607	100 %
Neufchef		0	0	NC
Nilvange		367 257	367 257	100 %
Ranguevaux		0	0	NC
Serémange-Erzange	2 818	2 829	11	1 %
Uckange		0	0	NC
CA DU VAL DE FENSCH	60 354	828 170	773 294	93 %

Sur les 83 ha de friches vouées à l'habitat, seulement 6 ha accueillent un permis autorisé. Il reste donc 77,3 ha de friches disponibles, libres de permis de construire, vouées à accueillir de l'habitat, soit 93 % des surfaces. Toutefois, une partie de ces friches présentent des contraintes importantes (pollution, propriété foncière ...) qui sont de nature à ralentir sensiblement leur reconversion.

<sup>2</sup> On estime à 2 114 le nombre de logements potentiels à produire car Algrange a produit des opérations plus denses que l'estimation : rue de Verdun (32 autorisés pour 25 estimés) et rue des Alliés (124 autorisés pour 72 estimés).



## POTENTIELS DE RECONVERSION DES FRICHES À DESTINATION D'HABITAT / Point de vigilance

En raison de leurs contraintes et de leurs vocations, **toutes les friches présentées ne sont pas propices à la création de logements.**

**Les friches situées sur un espace naturel**, comme l'ancienne carrière de Marspich **sont peu propices à accueillir de l'habitat** du fait de leurs contraintes environnementales. Celles situées dans l'enveloppe urbaine, telle que l'ancienne école de Nilvange, sont plus favorables à des projets résidentiels.

De plus, **certains sites, bien que prévus pour une reconversion résidentielle, ne pourront être transformés qu'à moyen ou long terme** (cas de l'ancien site sidérurgique de la ZAC de la Paix où il a fallu plus de 15 ans pour concrétiser le projet).

En résumé, sur les 28 friches (545 ha) :

- ◇ **9 friches sont dédiées au logement (80,3 ha<sup>3</sup>)** – mais pour la plupart la reconversion est soit déjà initiée (ZAC de la Paix et ancien lycée de Knutange) ou soit nécessite du temps (crassier du Konacker sur la partie Nilvange) – En excluant ces 3 sites en cours d'aménagement et à temporalité longue, les potentiels mutables en logements restants s'élèvent à 6 sites (12 ha).
- ◇ Parmi les 7 sites sans vocation définie, 2 sites pourraient être reconvertis en logements :
  - ◆ les anciens hauts fourneaux d'Arcelor (153 ha), mais cela reste un projet à long terme ;
  - ◆ le site Champagnerie à Uckange qui représente seulement 1 ha.
- ◇ Les 12 friches restantes sont dédiées à d'autres vocations.

Pour affiner cette analyse, deux indices ont été construits (détaillés en annexe du volet foncier de l'OHF) :

- ◇ Indice de dureté foncière (pour l'ensemble des sites) : évalue les différentes contraintes environnementales, foncières et réglementaires ;
- ◇ Indice de reconversion (pour les sites ne disposant pas de vocation) : identifie les reconversions préférentielles.

---

<sup>3</sup> En excluant l'ancienne friche rue de Ranguevaux à Fameck de 2,55 ha dont la reconversion est en voie d'achèvement.

## A RETENIR

---

### Consommation foncière en habitat

- ◆ **2 414 logements autorisés** depuis 2020
- ◆ **1 opération hors enveloppe urbaine** : ZAC de la Feltière
- ◆ **9 % des logements autorisés sont situés en zone AU** (5,2 ha soit 4 % des zones AU ont été consommées)
- ◆ **23 % des logements autorisés en secteur de mutation** (6,9 ha)
- ◆ **14 % des logements autorisés sont situés dans une friche vouée à de l'habitat** (6 ha, soit 7 % des friches à vocation habitat)

### Disponibilité foncière

- ◆ **118 ha disponibles en zone AU** soit 96 % des surfaces de zones AU
- ◆ **Un potentiel de 2 114 logements** à produire en zone AU
- ◆ **39 ha de secteurs potentiels de mutation sont disponibles** soit 85 % des surfaces
- ◆ **77 ha de friches à vocation habitat restantes** soit 93 % des friches habitat disponibles (mais attention à l'indice de dureté)





# POUR ALLER + LOIN

## OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER



Retrouvez-les sur notre site, page **PUBLICATIONS**, rubrique **PLANIFICATION & FONCIER**

---

Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

27 place Saint-Thiebault 57000 METZ /// 03.87.21.99.00 /// [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org)

[www.aguram.org](http://www.aguram.org) /// [@agenceaguram](https://www.instagram.com/agenceaguram)

---

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Étude réalisée par : Celine BRAMME, Quentin MONTEIRO, Quentin LECUIRE  
Date de parution : Octobre 2024 /// Réalisation graphique : Jeremy HOFFMANN, Sébastien TRIGNAC, Camille DIDION