



juin 2020

AGURAM

#habitat



*DOCUMENT  
D'ORIENTATIONS*

*DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU PAYS ORNE MOSELLE  
2020 / 2025*



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

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ | tél : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) | [www.aguram.org](http://www.aguram.org)



## SOMMAIRE

---

- ◇ Préambule p 5
- ◇ Elaboration des orientations : méthodologie et partis pris p 7
- ◇ Scénario de développement à horizon 2025 p 11
- ◇ Orientations stratégiques p 33

### ORIENTATION 1 :

Poursuivre la requalification du parc de logements existants  
et la valorisation du cadre de vie p 34

### ORIENTATION 2 :

Diversifier l'offre de logements afin de faciliter  
les parcours résidentiels p 37

### ORIENTATION 3 :

Maîtriser le développement résidentiel  
pour préserver la ressource foncière p 39

### ORIENTATION 4 :

Répondre aux besoins des publics spécifiques p 43

### ORIENTATION 5 :

Animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat p 47

- ◇ Annexes p 49
  - Projets de développement des communes p 49
  - Coups partis p 53



## PREAMBULE

---

Ce document d'orientations constitue la deuxième étape dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle. Il s'agit d'un document stratégique qui reflète les choix portés par l'intercommunalité dans sa volonté d'offrir à ses habitants des réponses dans le domaine du logement en adéquation avec leurs besoins. Il prend en compte les objectifs de développement établis par le SCOTAM afin de construire une politique de l'habitat cohérente, dans le respect des préconisations et orientations en vigueur.

Ce document s'appuie sur les travaux réalisés lors de la phase de diagnostic qui a permis de mettre en évidence les points saillants et les principaux enjeux en matière de politique de l'habitat, dans le prolongement naturel des entretiens menés auprès des 13 communes de la CCPOM.

Il est construit également à partir des échanges issus de 5 ateliers de travail participatifs mêlant des élus et techniciens des communes, des acteurs du logement et partenaires socio-professionnels. Des séances de travail avec la Maîtrise d'ouvrage ont, par ailleurs, permis de définir le cadre dans lequel s'inscrire et les attendus liés au contenu du présent document. Celui-ci est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté.

Les orientations générales déclinées dans le présent document constituent la clé de voûte de la stratégie territoriale en matière d'habitat de la Communauté de Communes du Pays Orne 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 :

- ◆ poursuivre la requalification du parc de logements existants et la valorisation du cadre de vie ;
- ◆ diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels ;
- ◆ maîtriser le développement résidentiel pour préserver la ressource foncière ;
- ◆ répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- ◆ animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat.

Dans la troisième et dernière phase de travail, ces cinq axes seront déclinés en actions afin de présenter les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle.





*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Elaboration des orientations : méthodologie et partis pris

---

Lors de la démarche d'élaboration du document d'orientations du PLH, en ce qui concerne le volet démographique, les élus n'ont pas souhaité revisiter les projections prévalant sur le territoire intercommunal, celles-ci étant cadrées par le SCoTAM. Les choix politiques retenus à cette échelle correspondent, en effet, au développement démographique envisagé pour l'ensemble des intercommunalités avec un objectif d'accueil de 22 000 habitants à horizon 2032. Les besoins en logements sur les 18 années de mise en œuvre du SCoTAM sur la période 2015-2032 sont calibrés à 32 460 unités, réparties entre les différentes intercommunalités, - en l'occurrence 4 050 logements pour le territoire de la CCPOM -. Il a donc été convenu de respecter ce cadre et de s'y inscrire, dans le prolongement du précédent PLH.

Une analyse pragmatique et partagée des enjeux en matière d'habitat ont, par ailleurs, été en évidence lors des différentes étapes de travail :

- ◆ durant de l'élaboration du diagnostic, les représentants des 13 communes de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle ont été systématiquement rencontrés. Ces échanges avec les Maires, les élus référents et les services techniques municipaux ont permis de recueillir des éléments affinés concernant les projets et intentions de développement en matière d'habitat<sup>1</sup>, en lien avec les potentiels de construction. Les contraintes à ce développement ont également été mises à plat pour les communes disposant de très faibles capacités d'extension urbaine.

Ces entretiens ont eu lieu au cours du printemps 2018 et ont ainsi permis d'identifier :

- ◆ les projets engagés dont la livraison est prévue avant la période de mise en œuvre officielle de ce nouveau PLH qui court de 2020 à 2025 ;
- ◆ les projets d'habitat devant donner lieu à des réalisations de logements neufs entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2025 correspondant à la période d'application du PLH soit 6 années ;
- ◆ les projets susceptibles de se dérouler en plusieurs phases, empiétant partiellement sur la période d'application du PLH : en accord avec les communes concernées, seul le volume de logements prévisionnels imputables à cette période a été pris en compte ;
- ◆ les emprises foncières et les bâtiments en reconversion (changement d'usage) susceptibles d'accueillir des projets d'habitat ont été intégrés, sous réserve que la temporalité liée à la mise en œuvre des projets puisse être déclinée et qu'elle soit effective durant la période de mise en œuvre du PLH ;
- ◆ les projets susceptibles d'être réalisés après le 31 décembre 2025, au-delà de la date de fin de validité du PLH, n'ont pas été retenus.

Ces éléments ont été vérifiés et stabilisés avec les communes, en lien avec les documents d'urbanisme communaux en vigueur.

Ils ont été complétés par les services communautaires de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle pour permettre leur bonne articulation avec les projets d'aménagement (Site des Portes de l'Orne) et compétences (instruction des autorisations d'urbanisme) portés à l'échelle intercommunale.

---

<sup>1</sup> Voir document en annexes, rubrique « Projet de développement des communes ».



Une pré-programmation pour les 6 prochaines années a ainsi été établie : les projets et opérations recensés auprès des équipes municipales, susceptibles d'être réalisés au cours du PLH, représentent un potentiel de 1 477 logements soit en moyenne 246 logements par an<sup>2</sup>. Ce potentiel est compatible avec l'enveloppe de logements fixée par le SCoTAM de 4 050 logements sur la période 2015-2032 soit 18 ans<sup>3</sup>, dont ont été déduits les « coups partis » entre le 1<sup>er</sup> février 2015 - date exécutoire du SCoTAM - et le 31 décembre 2018<sup>4</sup>.

Ce calibrage chiffré correspond à une jauge estimative, pouvant évoluer dans les années à venir. Il s'agit donc d'un volume permettant d'approcher globalement les objectifs en termes de production de logements. A partir de ces objectifs et lors de la mise en œuvre du PLH, un bilan annuel étayé ainsi qu'un bilan à mi-parcours permettront de disposer d'un suivi régulier pour réorienter, si nécessaire et dans le respect des équilibres à préserver, une partie des intentions en termes de programmation.

Ces objectifs quantitatifs de production de logements ne recouvrent, par ailleurs, qu'un aspect des exigences liées au présent document. Leur mise en adéquation, d'un point de vue qualitatif - par statuts d'occupation et typologies - avec les besoins des ménages, constitue un autre angle d'approche essentiel.

---

<sup>2</sup> Voir document en annexes, rubrique « Projet de développement des communes ».

<sup>3</sup> Dans le projet de SCoTAM révisé et arrêté en fin d'année 2019, l'enveloppe de logements n'a pas évolué.

<sup>4</sup> Les « coups partis » correspondent au nombre de permis de construire délivrés entre ces deux dates (source : CCPOM – service instruction des autorisations d'urbanisme).

L'élaboration de ce document s'est également appuyée sur l'organisation de 5 ateliers de travail collaboratifs, mis en place en novembre et décembre 2018. Ces espaces de dialogue et de co-construction ont permis aux élus et techniciens des communes, acteurs du logement et partenaires socio-professionnels de réagir et de contribuer aux propositions élaborées par l'AGURAM, en étroite concertation avec la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, dans une recherche de pragmatisme et de prise en compte des réalités de terrain.

Ceux-ci ont été organisés à partir des différents enjeux identifiés lors de la phase de diagnostic, autour des questions suivantes :

- ◆ **Atelier n°1 du 20 novembre 2018 : « Comment poursuivre la requalification du parc existant ? »**
- ◆ **Atelier n°2 du 21 novembre 2018 : « Logement et hébergement des publics spécifiques »**
- ◆ **Atelier n°3 du 28 novembre 2018 : « Comment consolider la production en logements locatifs sociaux et répondre aux besoins en matière de logements accessibles ? »**
- ◆ **Ateliers n°4 et 5 des 27 novembre et 4 décembre 2018 : « Comment définir et adapter les objectifs de développement d'une offre de logements ? »**

La contribution des acteurs et l'animation de ces ateliers ont permis de partager des éléments de diagnostic et de faire émerger des pistes de travail. Le scénario de développement d'ici à 2025 a fait l'objet de deux réunions successives pour étayer et mettre à plat le projet politique porté par les représentants de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle.



*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Scénario de développement à horizon 2025

---

## UNE ARTICULATION ENTRE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION MESSINE (SCOTAM) ET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle s'inscrit dans le cadre des prescriptions imposées par le SCoTAM, document d'urbanisme en vigueur, de rang supérieur. Approuvé en novembre 2014, révisé et arrêté le 12 décembre 2019, celui-ci est actuellement en cours d'approbation. Il définit les grandes orientations avec lesquelles le PLH doit être compatible.

Les dispositions réglementaires inhérentes au SCoTAM déterminent le cadre dans lequel s'inscrivent les choix portés dans le PLH.

Le SCOT de l'agglomération messine se fixe pour objectif global une réduction d'au moins 50 % de la consommation annuelle d'espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie 2010-2019. Sur cette décennie, la consommation pour les activités et l'habitat a été de 146 ha/an en moyenne. Pour la période 2015-2032, l'objectif de consommation foncière retenu pour le développement résidentiel et économique est fixé à 62 ha/an.

Afin de couvrir les besoins démographiques du territoire, un objectif de production de 32 460 logements est établi pour la période 2015-2032, soit 18 ans. Un nombre de logements est attribué à chaque EPCI puis décliné selon les strates de l'armature urbaine au sein de chaque intercommunalité. La répartition de la production de logements tient compte de la qualité de la desserte des communes et des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés. Cette production sera répartie de manière à assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation et à maintenir, dans la mesure du possible, les équilibres existants sur le territoire du SCoTAM.

Les communes de la CCPOM sont inscrites dans l'armature urbaine du SCoTAM et se répartissent comme suit :

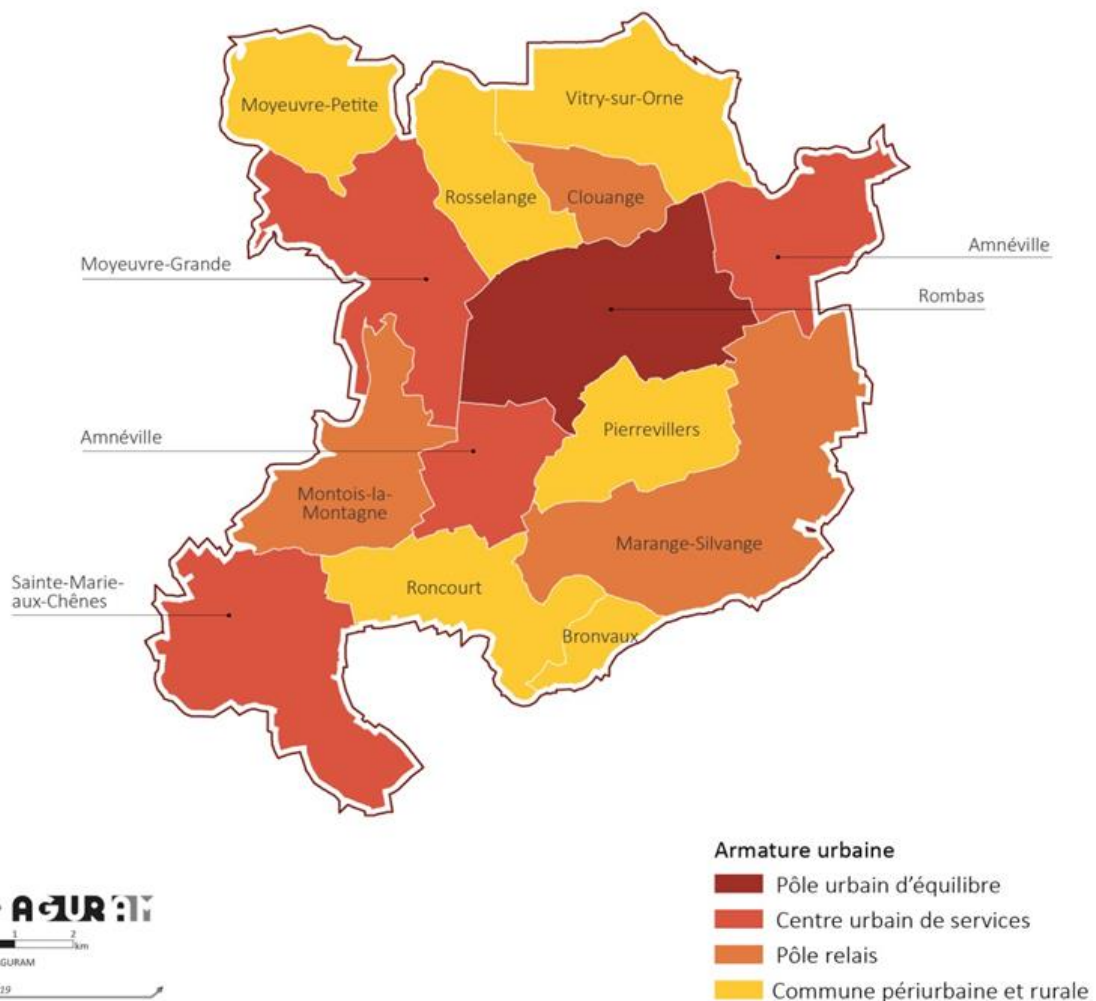
Centralités	Communes
<b>Pôle urbain d'équilibre</b>	Rombas
<b>Centres urbains de services</b>	Amnéville Moyeuve-Grande Sainte-Marie-aux-Chênes
<b>Pôles relais</b>	Clouange Marange-Silvange Montois-la-Montagne
<b>Communes périurbaines et villages</b>	Bronvaux Moyeuve-Petite Pierrevillers Roncourt Rosselange Vitry-sur-Orne

Le SCoTAM a défini un besoin de 4 050 logements pour la CCPOM à l'horizon 2032, répartis de la manière suivante :

Centralités	Répartition
<b>Pôle urbain d'équilibre</b>	850 logements
<b>Centres urbains de services</b>	1 880 logements
<b>Pôles relais</b>	910 logements
<b>Communes périurbaines et villages</b>	410 logements



**PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS ORNE MOSELLE**  
**ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE DE LA CCPOM SELON LE SCOTAM**



Le tableau indicatif suivant précise, par ailleurs, pour chaque commune, l'objectif de production de logements qui pourra être considéré afin que les choix effectués par les communes n'entrent pas en contradiction avec les objectifs généraux du SCoTAM. Ce tableau est à l'origine de la détermination, par agrégation des chiffres communaux, des objectifs de logements à produire pour la CCPOM.

<b>Communes</b>	<b>Objectif cible communal Période 2015-2032 (en nombre de logements)</b>
<b>Amnéville</b>	891
<b>Bronvaux</b>	24
<b>Clouange</b>	367
<b>Marange-Silvange</b>	400
<b>Montois-la-Montagne</b>	141
<b>Moyeuvre-Grande</b>	720
<b>Moyeuvre-Petite</b>	24
<b>Pierrevillers</b>	62
<b>Rombas</b>	853
<b>Roncourt</b>	29
<b>Rosselange</b>	170
<b>Sainte-Marie-aux-Chênes</b>	262
<b>Vitry-sur-Orne</b>	104

Pour atteindre cet objectif, les communes devront utiliser en priorité les espaces disponibles à l'intérieur des parties urbanisées en :

- ◇ utilisant le foncier disponible des dents creuses,
- ◇ requalifiant des secteurs urbains dégradés ou friches urbaines et industrielles,
- ◇ restructurant du bâti ancien, impliquant ou non des transformations d'usage,
- ◇ densifiant l'enveloppe urbaine.

Notons que le SCoTAM prévoit, dans les nouvelles dispositions du document arrêté en décembre 2019, un maintien de l'objectif de réduction de la consommation foncière de 50 % assorti d'une disposition complémentaire : un effort sera, en effet, demandé aux 7 EPCI pour qu'un pourcentage de la production de logements soit planifié dans l'enveloppe urbaine existante. Ce nouvel objectif chiffré s'élève à 25 % pour la CCPOM. Il participe d'une volonté collective d'affirmation des projets en renouvellement urbain et d'intensification urbaine, qui figure également dans le SRADDET.

Pour tendre vers cet objectif, les valeurs suivantes ont été retenues pour le territoire de la CCPOM :

<b>EPCI</b>	<b>Surface maximale théorique consommable en extension sans renouvellement urbain/densification (en ha)</b>	<b>Part de logements à créer en renouvellement urbain/densification (en %)</b>	<b>Surface maximale retenue pour le développement résidentiel en extension (en ha)</b>
<b>CCPOM</b>	144	25	108

Le SCoTAM n'a pas souhaité identifier les dents creuses, les potentiels de renouvellement urbain, sur chaque commune ou EPCI car ces disponibilités évoluent constamment dans le temps. A fortiori, il n'a pas voulu évaluer le nombre de logements réalisables sur chacun de ces sites. Par contre, il impose aux EPCI de faire cette analyse avant d'utiliser du foncier naturel, agricole ou forestier.

La part de logements à produire dans l'enveloppe urbaine prise en compte signifie que les EPCI doivent trouver moyen de réaliser des logements en densification pour au moins cette part. Les surfaces maximales fixées par le SCoTAM n'offrent pas la possibilité de produire 100 % des logements en extension. Cependant, chaque EPCI est encouragé à faire encore mieux s'il en a la possibilité.

Pour chaque EPCI, deux enveloppes sont déterminées :

- une surface consommable dans les polarités (coeur d'agglomération, pôles urbains d'équilibre, centres urbains de services, bourgs-centres, pôles relais et pôles de proximité) ;
- une surface consommable dans les communes périurbaines et rurales.

Communes	Surface plafond des extensions (en ha)
Amnéville	22,3
Bronvaux	0,9
Clouange	11
Marange-Silvange	12
Montois-la-Montagne	4,2
Moyeuvre-Grande	18
Moyeuvre-Petite	1,2
Pierrevillers	2,3
Rombas	18,3
Roncourt	1,1
Rosselange	6,4
Sainte-Marie-aux-Chênes	6,5
Vitry-sur-Orne	3,9

Pour ce faire, chaque EPCI, en lien avec ses communes, devra définir son enveloppe urbaine : celle-ci est constituée du territoire urbanisé dans une continuité surfacique formée par le bâti, les rues, les espaces publics et les équipements. Elle comprend les espaces qui leur sont associés tels que les jardins et les espaces de stationnement. La délimitation de l'enveloppe urbaine a pour objectif de distinguer les aménagements et projets de développement qui relèvent d'une démarche d'intensification urbaine (renouvellement urbain, densification) de ceux réalisés en extension (consommation d'espaces agricoles ou naturels).

D'autres outils, comme les densités, permettent également de limiter l'étalement urbain.

Pour l'urbanisation nouvelle en extension, le SCoTAM préconise les densités suivantes :

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

Ces chiffres correspondent à des densités brutes, voiries et espaces verts compris.

Le SCoTAM se fixe également pour objectif, la résorption de 10 % du parc vacant depuis plus de deux ans, à l'échelle de l'ensemble du territoire soit environ 550 logements. Pour y parvenir, la démarche consiste, pour les communes concernées par une vacance supérieure à 7 % :

- ◇ à repérer les logements vacants depuis plus de deux ans qui peuvent potentiellement être remis sur le marché tout en précisant les principales causes de la vacance structurelle,
- ◇ à définir un objectif de remise sur le marché de logements vacants,
- ◇ à préciser les actions et opérations à engager pour atteindre cet objectif.

En matière d'offre de logements, le SCoTAM indique que la proportion de petits logements (jusqu'à T3), sera renforcée dans les polarités intermédiaires tandis que les grands logements (T4 et plus) le seront notamment dans les pôles urbains d'équilibre.

L'offre locative sera étoffée dans les pôles relais, centres urbains de services et dans les communes périurbaines et rurales.

La production de logements abordables devra être promue dans les secteurs les plus pertinents.

L'offre de logements devra permettre le maintien à domicile des seniors et des personnes handicapées dans les communes et quartiers dotés de services de proximité.

En ce qui concerne l'offre de logements locatifs aidés, les objectifs sont de :

- ◇ permettre, prioritairement, aux communes déficitaires en logements sociaux, de répondre à leurs obligations légales ;
- ◇ permettre aux communes SRU ayant atteint leurs obligations, de se maintenir à hauteur du taux réglementaire en vigueur ;
- ◇ développer une offre locative aidée dans d'autres polarités, en tenant compte du niveau d'équipements, de services et de la qualité de la desserte en transports qui peuvent être fournis à la population. Ainsi, dans les centres urbains de services, la production de logements aidés sera de 15 à 20 % pour tendre vers 15 % du parc de résidences principales.

Limiter l'étalement urbain sans renoncer à la mixité sociale du territoire implique de permettre aux ménages primo-accédants disposant d'un revenu modeste d'accéder à un logement dans les secteurs à marché tendu. Cela implique la mise en place de politiques foncières permettant de créer les conditions de l'émergence de ce type d'offre puis de maîtriser les prix de vente sur une partie significative de la production neuve en primo-accession.

Enfin, le PLH devra apporter des réponses pour le maintien d'une offre :

- ◇ en hébergement pour les personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence ;
- ◇ adaptée ou accompagnée qui pourra être proposée de façon temporaire ou pérenne à des personnes à faibles revenus se trouvant dans des situations d'isolement ou d'exclusion lourde, en attendant que celles-ci puissent intégrer un logement ordinaire de droit commun.



En matière d'amélioration des performances énergétiques du parc de logements, les politiques locales de l'habitat devront permettre :

- ◇ d'identifier les ménages qui se trouvent en grande précarité énergétique,
- ◇ de mettre en place des dispositifs d'aide en direction :
  - ◆ des propriétaires-occupants aux revenus modestes ou très modestes (en vue d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 25 %),
  - ◆ des propriétaires-bailleurs de logements conventionnés en vue d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 35 %,
  - ◆ des copropriétés dégradées.

Les travaux collaboratifs réalisés entre l'AGURAM, chargée de l'élaboration du présent PLH, de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, maître d'ouvrage, de ses communes membres, des acteurs du logement et acteurs socio-professionnels ont permis de prendre pleinement en compte les dispositions inhérentes au SCOTAM, dans un souci constant d'articulation et d'ancrage avec les réalités locales et de priorisation de l'action.

## CCPOM : LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ISSUS DES DISPOSITIONS DU SCOTAM

DOO - 4 050 logements Objectifs - période 2015 - 2032 (18 ans)		
commune/position dans l'armature	valeur cible	production théorique moyenne annuelle
Rombas	853	47
Amnéville	891	50
Moyeuvre-Grande	720	40
Sainte-Marie-aux-Chênes	262	15
Clouange	367	20
Marange-Silvange	400	22
Montois-la-Montagne	141	8
Bronvaux	24	1
Moyeuvre-Petite	24	1
Pierrevillers	62	3
Roncourt	29	2
Rosselange	170	9
Vitry-sur-Orne	104	6
<b>TOTAL</b>	<b>4 047</b>	<b>225</b>

Légende :

pôle urbain d'équilibre
centre urbain de services
pôle relais
commune périurbaine et rurale

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 juguler l'augmentation de la vacance, notamment dans les communes de la Vallée de l'Orne ;
- ◇ 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.

## COMPATIBILITE ENTRE SCOTAM ET PLH

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs déclinés dans le SCOTAM globalement et par strate de l'armature urbaine. Il précise (dans la partie grisée du tableau) les objectifs indicatifs à la commune.

Ce tableau décline également le nombre de logements en « coups partis » entre le 1<sup>er</sup> février 2015 et le 31 décembre 2018 correspondant aux permis de construire accordés sur cette période soit 1 073 logements produits sur 4 ans : il fait apparaître un différentiel de 133 logements supplémentaires par rapport aux objectifs fixés par le PLH (1 073 logements produits pour 940 logements) sur cette même période de référence, soit +14 %, pour une production effective moyenne de 268 logements par an (contre 235 logements prévus au PLH). Pour prendre en compte la totalité du bilan du PLH actuel prorogé<sup>5</sup>, il conviendra d'intégrer l'année 2019.

Dans ce bilan partiel, on constate toutefois des disparités entre les communes : quelques communes tirent la production vers le haut (Amnéville, Marange-Silvange et, plus modérément, Rombas et Clouange). Selon les contextes rencontrés, les opportunités de développement sont plus ou moins pérennes. Les projets en renouvellement urbain - dont le Projet des Portes de l'Orne - apparaissent clairement comme une alternative aux projets en extension urbaine, pour limiter la consommation foncière et tirer davantage parti des opportunités de développement dans le tissu urbain existant ou sur les sites en reconversion.

### CCPOM : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ISSUS DES DISPOSITIONS DU SCOTAM ET DU PLH

#### BILAN DE LA PRODUCTION SUR LA PERIODE 2015-2018

Commune/Position dans l'armature urbaine	DOO - 4 050 logements		objectif PLH période 2015-2018	opérations livrées 2015-2018	résultat net période 2015-2018	bilan par strate	reste à produire sur la période 2019-2032 (14 ans)
	valeur cible	production théorique moyenne annuelle	objectifs globalisés sur 4 années	coups partis sur 4 années	bilan (différence entre objectif PLH et coups partis)		valeur résiduelle
Rombas	853	47	64	123	-59	-59	730
Amnéville	891	50	320	279	41	13	612
Moyeuvre-Grande	720	40	80	118	-38		602
Sainte-Marie-aux-Chênes	262	15	120	110	10		152
Clouange	367	20	28	151	-123	-165	216
Marange-Silvange	400	22	164	235	-71		165
Montois-la-Montagne	141	8	56	27	29		114
Bronvaux	24	1	12	0	12	78	24
Moyeuvre-Petite	24	1	4	0	4		24
Pierrevillers	62	3	24	5	19		57
Roncourt	29	2	44	14	30		15
Rosselange	170	9	16	1	15		169
Vitry-sur-Orne	104	6	8	10	-2		94
<b>TOTAL</b>	<b>4 047</b>	<b>225</b>	<b>940</b>	<b>1 073</b>	<b>-133</b>		<b>2 974</b> <b>212 logts/an</b>

Légende :

pôle urbain d'équilibre

centre urbain de services

pôle relais

commune périurbaine et rurale

<sup>5</sup> Le PLH actuel de la CCPOM courait initialement sur la période 2012-2018. Il a été prorogé de 18 mois jusque juin 2020.

## PROGRAMMATION GLOBALE DE LOGEMENTS

Conformément aux préconisations du SCoTAM, le PLH prévoit une répartition de la production de nouveaux logements qui respecte l'armature urbaine et le renforcement des polarités existantes : la ventilation des objectifs de production de logements s'appuie principalement sur les strates les plus urbaines, en limitant la production nouvelle sur les communes périurbaines et rurales (voir tableau ci-dessous).

Pour ce qui relève des modes de production attendus, sur la production globale correspondant à 275 logements annuels, 57 % en renouvellement urbain (incluant la reprise de la vacance avec un objectif de 10%) et 43 % seront produits en extension urbaine.

### REPARTITION DES PROJETS DES COMMUNES ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION URBAINE

commune/position dans l'armature	projets annoncés par les communes PLH 2020-2025	projets en renouvellement urbain	projets en extension urbaine	PRODUCTION GLOBALE SUR 6 ANS
Rombas	444	408	80	488
Amnéville	266	ND	ND	293
Moyeuve-Grande	137	73	92	165
Sainte-Marie-aux-Chênes	72	7	72	79
Clouange	90	99	0	99
Marange-Silvange	187	45	161	206
Montois-la-Montagne	40	4	40	44
Bronvaux	0	6	0	6
Moyeuve-Petite	0	6	0	6
Pierrevillers	78	8	78	86
Roncourt	46	46	5	51
Rosselange	67	74	0	74
Vitry-sur-Orne	50	5	50	55
<b>TOTAL</b>	<b>1 477</b>	<b>781*</b>	<b>578*</b>	<b>1 651</b>
	<b>246 logts/an</b>			

\* hors commune Amnéville

Légende :

pôle urbain d'équilibre
centre urbain de services
pôle relais
commune périurbaine et rurale

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS

commune/position dans l'armature	DOO	opérations livrées 2015-2018	reste à produire sur la période 2019-2032 (14 ans)	objectif SCOTAM de production annuelle (nb logts)	objectif théorique fixé par le SCOTAM sur la période 2020-2025	% par strate fixé par le SCOTAM	projets annoncés par les communes PLH 2020-2025	% par strate	objectifs de récupération de la vacance (10%)	PRODUCTION GLOBALE SUR 6 ANS	PRODUCTION GLOBALE ANNUELLE
	4 050 logts		coups partis sur 4 années								
Rombas	850	123	727	52	312	24%	444	30,0%	44	488	81
Amnéville	1 870	279	571	41	245	46%	266	32,2%	27	293	49
Moyeuve-Grande		118	632	45	271		137		28	165	28
Sainte-Marie-aux-Chênes		110	160	11	69		72		7	79	13
Clouange	910	151	219	16	94	17%	90	21,5%	9	99	17
Marange-Silvange		235	185	13	79		187		19	206	34
Montois-la-Montagne		27	93	7	40		40		4	44	7
Bronvaux	410	0	25	2	11	13%	0	16,3%	6	6	1
Moyeuve-Petite		0	25	2	11		0		6	6	1
Pierrevillers		5	55	4	24		78		8	86	14
Roncourt		14	11	1	5		46		5	51	8
Rosselange		1	169	12	72		67		7	74	12
Vitry-sur-Orne		10	110	8	47		50		5	55	9
<b>TOTAL</b>			<b>1 073</b>	<b>2 982</b>	<b>213</b>		<b>1 278</b>		<b>100%</b>	<b>1 477</b>	<b>100%</b>
		<b>268 logts/an</b>			<b>213 logts/an</b>		<b>246 logts/an</b>				

Légende :

pôle urbain d'équilibre
centre urbain de services
pôle relais
commune périurbaine et rurale

D'un point de vue spatial, cette production se répartit comme suit (voir détail dans tableau ci-dessus) :

- 30 % de la production de logements seront concentrés sur Rombas, pôle urbain d'équilibre : cette proportion, supérieure aux préconisations du SCoTAM (24 %), conforte la vocation centrale de la commune. La programmation liée au site des Portes de l'Orne (voir encadré page suivante) et à l'engagement de la phase opérationnelle du projet, constituera, environ, la moitié de la production de logements attendue sur la commune, en renouvellement urbain, durant la période 2020-2025 ;
- 32,2 % de la production seront fléchés sur les communes d'Amnéville, de Moyeuve-Grande et de Sainte-Marie-aux-Chênes, centres urbains de services : cette proportion reste globalement cohérente avec les préconisations du SCoTAM (46 %). La commune de Moyeuve-Grande est contrainte dans son développement, contrairement aux communes d'Amnéville et de Sainte-Marie-aux-Chênes ;
- les pôles relais (Clouange, Marange-Silvange et Montois-la-Montagne) accueilleront 21,5 % de la production fléchée (17 % préconisés dans le SCoTAM) ;
- les communes périrubaines et rurales (Bronvaux, Moyeuve-Petite, Pierrevillers, Roncourt, Rosselange, Vitry-sur-Orne) concentreront 16,3 % de la production globale (13 % préconisés dans le SCoTAM) : les situations sont toutefois très disparates d'une commune à l'autre. Seules les communes de Pierrevillers, Roncourt, Rosselange et Vitry-sur-Orne affichent des intentions de développement.

Comme explicité en amont, les objectifs de production proposés pour chacune des communes sont directement issus des programmes de logements identifiés et des projets recensés lors des échanges avec les élus et techniciens des communes. Ils sont naturellement le reflet des scénarii de développement déclinés dans les PLUs des communes.

## PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LE SITE DES PORTES DE L'ORNE <sup>1</sup>

La Vallée de l'Orne, vallée sidérurgique, lieu d'implantation de l'aciérie de Gandrange, a subi depuis plusieurs décennies les affres de la désindustrialisation.

Au total, plus de 20 000 emplois ont été supprimés sur ce territoire, qui s'est longtemps situé au premier rang des régions les plus industrialisées de France et d'Europe, avec des conséquences souvent dramatiques.

La fermeture des hauts-fourneaux de Florange a, par ailleurs, eu un impact direct sur les dernières installations sidérurgiques encore en activité dans cette vallée. Cela a été notamment le cas pour l'usine d'agglomération de minerai située à Rombas.

Pour impulser un renouveau économique et trouver une nouvelle vocation à un grand site sidérurgique, aujourd'hui transformé majoritairement en friches, les Communautés de Communes du Pays Orne Moselle et des Rives de Moselle ont uni leurs forces autour du projet « Portes de l'Orne » et décidé de créer depuis fin 2015 le Syndicat d'Etude et d'Aménagement des Portes de l'Orne.

Ce site couvre une surface de 550 hectares de friches industrielles réparties sur 6 communes (Amnéville, Gandrange, Mondelange, Richemont, Rombas et Vitry-sur-Orne) s'offrant à la reconversion.

A partir de 2013, diverses études ont été menées : étude de diagnostic et d'aménagement, plusieurs études de filières, études pré-opérationnelles de reconversion de bâtiment, étude de vocation des bâtiments, procédure d'élaboration d'une ZAC, ... En parallèle, plusieurs bâtiments ont été démolis et d'autres ont été sécurisés en vue d'une future réhabilitation. Les premières opérations en cours sur la partie amont du site sont :

- ◇ l'aménagement d'une Agrafe paysagère (début des travaux en 2020) ;
- ◇ la création d'une Maison du Projet dans l'ancien bâtiment des syndicats rue de l'Usine (début des travaux en 2019) ;
- ◇ la création d'un pôle d'accompagnement des porteurs de projet, futur Espace LorNTech (début des travaux en 2020).

La requalification des Portes de l'Orne est identifiée comme l'enjeu prioritaire du projet de territoire 2015-2020 de la CCPOM <sup>2</sup>. Le projet se décline en 4 phases, à cheval sur les deux territoires intercommunaux :

- ◇ phase 1 (en cours, échéance 10-15 ans) : Les Portes de l'Orne Amont (Moulin Neuf) où 83 ha seront aménagés en :
  - ◆ plus de 1 200 logements prévus,
  - ◆ 15 400 m<sup>2</sup> d'équipements publics
  - ◆ 247 000 m<sup>2</sup> d'activités.
- ◇ phase 2 : Les Portes de l'Orne Aval, 270 ha aménagés en :
  - ◆ 1 200 logements
  - ◆ Activités
- ◇ phase 3 : Les Portes de l'Orne Confluence autour du Port de Richemont Mondelange.
- ◇ phase 4 : Les Portes de l'Orne sud-amont (autour de l'Usine d'agglomération de Rombas).



Projet des Portes de l'Orne  
Crédit-photo : CCPOM.

<sup>1</sup> Source : Syndicat Mixte d'Etude et d'Aménagement des Portes de l'Orne.

<sup>2</sup> In projet de territoire 2015-2020 de la CCPOM.

Les éléments de programmation sur le site des Portes de l'Orne concernant Rombas font apparaître une production prévisionnelle de 200 logements sur la période 2020-2025. Le développement prévu sur ce site, sur le ban communal de la commune d'Amnéville, sera engagé au-delà de cette première échéance.

## REPARTITION PAR PRODUITS ET MODES DE PRODUCTION : LES CHOIX, LEURS JUSTIFICATIONS ET LEUR TRADUCTION

Au cours des différentes étapes d'élaboration de ce document et conformément aux souhaits des élus, le scénario retenu a été adossé à une programmation globale de logements, en lien avec les capacités et volontés de développement des communes. Le volume de logements à produire s'il correspond à un objectif vers lequel tendre, justifié par le desserrement des ménages et le maintien de la croissance, ne constitue pas, pour autant, une fin en soi. La question des produits-logements à développer, pour répondre aux besoins des publics identifiés reste centrale. Celle des modes de production et de leur juste équilibre, entre renouvellement urbain et extension urbaine, est également inhérente aux choix stratégiques retenus.

Ces questions ont été abordées finement pour prendre en compte les éléments saillants du diagnostic.

Les choix retenus et leurs justifications, comme éléments de cadrage essentiels à ce troisième Programme Local de l'Habitat, sont les suivants :

### → Poursuivre la production de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements

La production de logements locatifs sociaux constitue l'un des objectifs à conforter dans le cadre de ce PLH, pour répondre aux besoins toujours présents sur le territoire et capter ainsi la demande latente ou exprimée des ménages. Le bilan du précédent PLH met en évidence des résultats très encourageants sur ce segment de marché avec 660 logements sociaux financés (contre 420 inscrits au PLH) sur la période 2012-2017 (bilan hors ANRU, logements spécifiques et logements privés conventionnés), soit une production moyenne annuelle de 110 logements (contre 70 inscrits au PLH).

Le diagnostic a toutefois mis en avant le niveau de précarité important localement avec 27 % de ménages éligibles au PLAI. La demande active reste élevée avec 1 071 demandes en cours à fin 2016 (377 demandes de mutation et 694 hors mutation) et des délais d'attente de l'ordre de 13 mois, correspondant à ce qui est constaté sur le reste du département de la Moselle.

Cette production devra, par ailleurs, répondre aux obligations réglementaires pour tendre vers les objectifs requis : parmi les 3 communes déficitaires SRU (Clouange, Moyeuvre-Grande et Rombas) cumulant au total un déficit de 265 logements sociaux<sup>6</sup> (en très forte baisse), l'une d'entre-elles (Moyeuvre-Grande) peine à tendre vers l'objectif qui lui est assigné. La commune de Clouange devrait pouvoir s'inscrire dans le cadre attendu, avec une pré-programmation en logements prévoyant la résorption totale du déficit de 95 logements, dans les toutes dernières opérations d'urbanisation prévues. La commune de Rombas (5 logements manquants) confortera sa production dans les projets à venir pour résorber son déficit, après la livraison de logements sociaux ayant consolidé de façon significative le bilan triennal de la précédente période.

La résorption du déficit de la commune de Moyeuvre-Grande correspondant à 165 logements est plus délicate : au vu du déficit actuel et des contraintes très lourdes pesant sur les possibilités de développement de la commune, un effort conséquent devra être envisagé pour pouvoir résorber, d'ici à 2025, le déficit enregistré. Tous les leviers d'actions seront mis en œuvre - tant sur le plan du

<sup>6</sup> Valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2019 issue de l'inventaire réalisé par la DDT 57. Notification non encore officielle, à paraître en février 2020.



déploiement de l'offre nouvelle - que de la mobilisation du parc existant (renouvellement urbain incluant la remise sur le marché de logements vacants puis leur conventionnement potentiel, le réemploi de bâtiments existants, l'utilisation de dents creuses pour des constructions à venir...) pour tendre vers cet objectif.

Une étude foncière portée par la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, est, par ailleurs, envisagée pour « flécher » systématiquement, en lien avec les PLUs des communes, toutes les opportunités foncières pouvant permettre de mobiliser le parc existant et de saisir les possibilités de constructions dans le tissu urbain existant. Cette initiative constituera le bras armé du PLH et viendra concourir, aux côtés des communes, à prendre à bras le corps cette question du déploiement de l'offre de logements en renouvellement urbain, tous segments de marché confondus.

La déclinaison des objectifs liés à la loi SRU et leur prise en compte effective, pour les 3 communes déficitaires, s'avèrent, par ailleurs, d'autant plus importantes que ces objectifs s'inscrivent dans une période particulière correspondant aux dernières années de mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU. La période d'application de ce troisième PLH recouvre en réalité 2 périodes triennales, sur le plan réglementaire : 2020-2022 et 2023-2025. Pour des raisons de simplification, d'accès aux objectifs réglementaires<sup>7</sup> au moment de la rédaction de cet écrit et pour faciliter leur mise en cohérence avec la période d'application du PLH, les objectifs en logements sociaux pour les communes déficitaires ont été calés sur ces deux périodes triennales pleines (2020-2022 et 2023-2025), prenant en compte l'objectif théorique de résorption totale du déficit.

La part de logements sociaux à produire a ainsi été établie à partir du nombre total de logements sociaux manquants pour chaque commune déficitaire d'après l'inventaire établi au 1er janvier 2019.<sup>8</sup>

Cette donnée chiffrée a servi de base de référence pour étalonner la production de logements sociaux attendue sur une période de 6 années pleines.

Le volume global de logements sociaux à produire est estimé à 30 % de la production globale de logements ce qui correspond à 74 logements annuels sur une production de 246 logements. La spatialisation de cette offre de logements est corrélée :

- aux besoins recensés,
- à l'offre déjà existante,
- au rang occupé par chaque commune dans l'armature urbaine du SCoTAM, correspondant, notamment à son niveau d'équipements, de services et de desserte en transports en commun ;
- aux contraintes et possibilités de développement inhérentes à chaque commune.

Pour ce faire et après arbitrages des élus, la répartition suivante a été retenue :

- ◆ **20 % de logements locatifs sociaux dans le flux de production pour les communes SRU déficitaires (Clouange, Moyeuve-Grande et Rombas) et excédentaires (Amnéville).**

Les objectifs de production de logements sociaux sont directement adossés aux exigences réglementaires, en prenant en compte les possibilités de développement des communes et leur situation respective.

Pour Rombas, cet objectif (89 logements sociaux sur 6 ans) s'appuie sur la résorption du déficit (5 logements sociaux) en logement social et l'impact à venir du projet de développement d'une offre nouvelle conséquente, liée notamment au site des Portes de l'Orne et à d'autres projets plus ponctuels. Rappelons, pour mémoire, les projets engagés

<sup>7</sup> Au moment de la finalisation de nos travaux, seuls les objectifs pour les années 2017 à 2019 étaient effectivement établis. Les objectifs correspondant aux périodes triennales suivantes c'est-à-dire 2020-2022 et 2023-2025, directement adossés au bilan de la période précédente n'étaient, de fait, pas encore disponibles.

<sup>8</sup> Inventaire SRU en date du 1er janvier 2019 à paraître en février 2020, source DDT 57.

ces dernières années et ceux, en cours, qui doivent permettre de contribuer directement à ce rattrapage :

- en 2013, 60 PLUS / PLAI ont été agréés, rue Gustave Charpentier par Logiest (dont 15 ont été mis en service en 2016 et 45 sont encore à prendre en compte) ;
- en 2018, 10 PLUS / PLAI ont été agréés, correspondant à l'opération portée par Logiest, rue Gustave Charpentier ;
- en 2019, 14 PLUS / PLAI concernant l'opération 11-12, rue de la Gare par Logiest (bénéficiant d'un portage EPFL), ont également fait l'objet d'un agrément.

Pour la commune de Clouange, les objectifs affichés, à partir des projets de la commune, laissent apparaître la possibilité de résorber la totalité du déficit sur la période à venir (soit 95 logements sociaux).

Rappelons les opérations récemment engagées ou en cours devant contribuer directement à ce rattrapage :

- en 2017, 15 PLUS / PLAI, rue du Maréchal Joffre par Moselis ont été agréés ;
- en 2018, 90 PLUS / PLAI ont fait l'objet d'un agrément, rue Clémenceau, portés par le bailleur Metz Habitat Territoire ;
- en 2019, une opération de 37 PLUS / PLAI et 10 PSLA a été agréée au Clos des Fontaines, rue du Maréchal Joffre portée par Vilogia.

Comme explicité en amont, la commune de Moyeuve-Grande, très contrainte dans son développement, tendra vers l'objectif de résorption de ce déficit sur la période à venir en activant tous les leviers envisageables pour soutenir cette production. Un objectif de 165 logements sociaux sur 6 ans est retenu : celui-ci se décline à travers la production de logements publics sociaux à concurrence de 137 logements (correspondant à la production globale de la commune sur la durée du PLH) et prend également appui sur un conventionnement de 28 logements sociaux dans le parc privé, issus de la récupération de la vacance et du conventionnement sans travaux.

Rappelons les opérations récemment engagées ou en cours devant contribuer directement à ce rattrapage :

- en 2015, 11 PLUS / PLAI, rues des Vignes, de Briey, d'Avril, Spannier et Cité Orne par Moselis ont été agréés ;
- en 2016, 12 PLUS / PLAI, rue Maurice Thorez et 54 PLUS / PLAI, avenue du Conroy ont fait l'objet d'un agrément au bénéfice de Metz Habitat Territoire ;
- aucune opération n'a été agréée en 2019 mais un programme d'une quarantaine de logements est envisagé à la programmation 2020 par Logiest sur le site de l'ancien Supermarché Match.

Pour les 3 communes déficitaires, notons, par ailleurs, que les dispositifs de requalification du parc privé - OPAH, en cours et programme « habiter mieux » - permettront de poursuivre le conventionnement de logements du parc privé, contribuant à développer le parc social.

La commune d'Amnéville, commune SRU excédentaire, poursuit un projet de développement ambitieux : elle devra veiller à maintenir, dans la durée, le taux de 20 %

de logements sociaux (soit une production attendue de 53 logements sociaux sur 6 ans), en prévoyant une programmation en logements sociaux dans les nouvelles opérations d'habitat.

Notons, par ailleurs, que depuis l'inventaire SRU de 2012, les communes de Sainte-Marie-aux-Chênes et Marange-Silvange ne rentrent plus dans le champ d'application de l'article 55. Ces deux communes ne font en effet plus partie de l'unité urbaine de Metz, dont le périmètre est tracé par l'INSEE. Quoique non tenues par des obligations réglementaires, elles doivent néanmoins rester vigilantes en continuant à produire du logement social, afin de ne pas exclure un possible rebasculé en communes SRU au prochain redécoupage de l'INSEE.

- ◆ **15 % à 20 % de logements sociaux pour les centres urbains de services** : pour la commune de Sainte-Marie-aux-Chênes, la production est adossée aux prescriptions imposées par le SCoTAM qui prévoient la production de 15 % à 20 % de logements sociaux pour tendre vers 15 % du parc de résidences principales. Un objectif de 15 % du flux a été retenu, soit 11 logements sociaux sur 6 ans ;
- ◆ **pour les communes périurbaines** (Marange-Silvange et Montois-la-Montagne) **et rurales** (Bronvaux, Moyeuve-Petite, Pierrevillers, Roncourt, Rosselange, Vitry-sur-Orne), non tenues par des obligations réglementaires, les élus ont souhaité privilégier une programmation en logements sociaux qui s'appuient sur les volontés de développement portées localement. Les objectifs retenus sont donc le reflet de cette approche : 35 logements sociaux sont ainsi prévus sur la commune de Marange-Silvange et 25 sur la commune de Pierrevillers.

Pour la commune de Marange-Silvange, outre les nombreux programmes de logements sociaux livrés ces dernières années, plusieurs opérations importantes comptabilisées dans les coups partis (voir détail en annexe), ont été engagées. Celles-ci, dont la livraison est en cours ou imminente, vont permettre d'accroître encore de façon substantielle l'offre en logements sociaux localement. On citera notamment :

- 88 logements locatifs sociaux de Logiest dont 20 pavillons en accession sociale, à l'emplacement de l'ancien Lidl, rues Henri Dunant et Impasse Théodore Roosevelt ;
- 36 logements locatifs sociaux de Batigère-Sarel dans l'opération Seille-Andennes ;
- 30 logements locatifs sociaux de Logiest dans l'opération Seille-Andennes ;
- 31 logements locatifs sociaux de Neolia, rue Saint-François, en cours de réalisation.

La commune de Marange-Silvange projette, par ailleurs, de développer un nouveau programme de 35 logements sociaux, à proximité de l'hôpital, durant la période 2020-2025, inscrit aux objectifs du présent PLH.

Conformément aux dispositions légales, aux éléments de cadrage repris dans le Porter à connaissance de l'Etat et au vu des éléments de contexte, la production en logements sociaux se répartira comme suit :

- ◆ 40 % de logements PLAI ;
- ◆ 60 % de logements PLUS.

D'un point de vue de sa répartition spatiale, la production de logements sociaux se déclinera ainsi :

### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

commune/position dans l'armature	parc social actuel				objectif global PLH 2020-2025 (hors récupération de la vacance)	objectif de production annuel (hors récupération de la vacance)	objectif global de production de logements sociaux (PLH 2020-2025)**	objectif annuel de production de logements sociaux (30% dans le flux)	nb PLAI par an (40%)	nb PLUS par an (60%)
	nb logements sociaux	part logements sociaux dans parc res. pales*	déficit SRU*	objectifs de rattrapage 2020-2025						
Rombas*	883	19,88%	5	5	444	74	89	15	6	9
Amnéville*	1 520	31,35%			266	44	53	9	4	5
Moyeuve-Grande*	519	15,17%	165	165	137	23	137	23	9	14
Sainte-Marie-aux-Chênes	97	5,5%			72	12	11	2	1	1
Clouange*	262	14,66%	95	95	90	15	90	15	6	9
Marange-Silvange	267	12%			187	31	35	6	2	4
Montois-la-Montagne	27	3%			40	7	0	0	0	0
Bronvaux	12	5,3%			0	0	0	0	0	0
Moyeuve-Petite	0	0%			0	0	0	0	0	0
Pierrevillers	0	0%			78	13	25	4	2	2
Roncourt	23	6,1%			46	8	0	0	0	0
Rosselange	158	13,6%			67	11	0	0	0	0
Vitry-sur-Orne	143	12,4%			50	8	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 911</b>				<b>1 477</b>	<b>246</b>	<b>440</b>	<b>74</b>	<b>30</b>	<b>44</b>

\* données SRU - inventaire au 1er janvier 2019 (source : DDT 57).

pour les communes ne relevant pas de l'article 55 de la loi SRU, les données chiffrées sont issues du recensement

\*\* l'objectif global de production de logements sociaux sera diminué des opérations autorisées et financées mais non encore livrées.

Légende :

pôle urbain d'équilibre
centre urbain de services
pôle relais
commune périurbaine et rurale

N.B. Ce tableau témoigne de la volonté des communes SRU déficitaires de tendre vers la résorption de leur déficit. Pour la commune de Moyeuve-Grande, la plus contrainte, cette résorption s'appuie bien sur la production potentielle de logements publics sociaux à hauteur de 137 logements et sur le conventionnement de 28 logements issus du parc privé, notamment vacants.

Cet objectif global de production de logements sociaux sera diminué des opérations autorisées et financées mais non encore livrées.

Il reste, par ailleurs, principalement conditionné au nécessaire équilibre économique des opérations portées par les bailleurs sociaux.

## → Conforter la production de logements à coûts abordables

### Dans l'ancien

Le diagnostic fait ressortir un marché de l'accession plutôt abordable, notamment dans le parc ancien. Celui-ci est, de fait, tourné vers les primo-accédants avec des prix (de l'ordre de 1 189 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et 160 895 € pour les maisons en 2016) en rapport avec le niveau de ressources des ménages. Notons toutefois que ces prix globalement accessibles s'accompagnent, bien souvent, de travaux de remise à niveau.

Une simulation, basée sur un ménage de deux adultes sans enfant, souhaitant acheter un bien dans l'ancien, sans aide du PTZ, établit que 58 % des ménages peuvent accéder à un bien à 150 000 euros et 36 % à un bien à 200 000 euros.

La possibilité d'avoir recours au Prêt à Taux Zéro dans l'ancien et au financement, par ce biais, de travaux de réhabilitation constitue l'une des possibilités offertes aux ménages primo-accédants. Celle-ci est toutefois conditionnée à la nécessité de réaliser des travaux pour un montant correspondant à 25 % minimum du montant de l'acquisition. Cette opportunité reste toutefois nettement moins utilisée que la mobilisation du PTZ dans le neuf. La disparition du PTZ dans le neuf à partir de 2020 ne viendrait pas remettre en question la possibilité de mobiliser ce dispositif pour ce qui relève des acquisitions dans l'ancien<sup>9</sup>. Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle pourra donc garder le bénéfice de cette mesure, qui participe également de la requalification du parc de logements anciens.

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours, couplée au Programme « Habiter mieux », certains travaux peuvent faire l'objet d'un éventuel financement, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité en vigueur.

### Dans le neuf

Pour ce qui relève du marché du logement neuf, les niveaux de prix constatés en 2017 sont de l'ordre de 2 457 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (les données pour le logement neuf en individuel ne sont pas disponibles)<sup>10</sup>. Certaines opérations récentes développées sur le territoire ont permis de capter localement et sur les territoires mitoyens une demande latente des ménages souhaitant pouvoir accéder à la propriété à coût abordable. Ces produits-logements ont rencontré un fort engouement et répondu à de réels besoins.

Les prix du marché restent globalement accessibles aux jeunes ménages. Les moyennes de prix peuvent toutefois camoufler des niveaux de prix hétérogènes selon les opérations et leur localisation. Une simulation, effectuée lors de la phase de diagnostic<sup>11</sup> à partir de certains postulats<sup>12</sup> met en évidence le caractère globalement accessible du marché du neuf de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle : sans aucune aide, 55 % des ménages peuvent acquérir un logement neuf à 200 000 € et 36 % un bien à 250 000 €.

Au regard des coûts moyens actuels de l'immobilier sur le territoire, dans le neuf et dans l'ancien, et du caractère résolument accessible des biens disponibles en lien avec les ressources des ménages, il

<sup>9</sup> A partir de 2020, la possibilité, pour les communes classées en B2, de bénéficier du dispositif PTZ sera supprimée pour les acquisitions dans le neuf. Ce dispositif sera toutefois maintenu dans l'ancien y compris en zone C.

<sup>10</sup> Les données ECLN n'étant plus disponibles avec le même niveau de détail, il est désormais plus difficile d'avoir accès à des informations précises de toute dernière fraîcheur.

<sup>11</sup> In « diagnostic », Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, page 108.

<sup>12</sup> Acquisition d'un bien dans le neuf par un ménage composé de 2 adultes et d'un enfant de moins de 14 ans, primo-accédants, reposant sur un emprunt d'une durée de 25 ans, avec 10 % d'apport en fonds propres et 30 % de taux d'endettement, sans la possibilité de mobiliser le PTZ. Taux d'emprunt au tarif actuel en vigueur soit 1,9 % auquel s'ajoutent les assurances + 0,36 %.

n'apparaît pas opportun de flécher dans le PLH une part de logements à coûts abordables dans la production globale de logements.

→ **Veiller à l'évolution de la production de logements libres**

L'arrivée de ménages issus des territoires mitoyens et la progression régulière du poids des travailleurs transfrontaliers dans la CCPOM contribuent à sa reprise démographique et à son regain d'attractivité. L'évolution des prix de l'immobilier sur les communes les mieux placées (Amnéville, Marange-Silvange, notamment), proches des axes autoroutiers, constituera un phénomène à observer localement.

La répartition de la production de logements par statuts d'occupation est ventilée dans le tableau suivant :

**OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR STATUTS D'OCCUPATION  
(hors récupération de la vacance)**

commune/position dans l'armature	objectif global PLH 2020-2025	objectif de production annuel	objectif de production de logements sociaux (30% dans le flux)	dont objectif de production de logements libres (70% dans le flux)
			objectif annuel	objectif annuel
Rombas*	444	74	15	59
Amnéville*	266	44	9	35
Moyeuvre-Grande*	137	23	23	0
Sainte-Marie-aux-Chênes	72	12	2	10
Clouange*	90	15	15	0
Marange-Silvange	187	31	6	25
Montois-la-Montagne	40	7	0	7
Bronvaux	0	0	0	0
Moyeuvre-Petite	0	0	0	0
Pierrevillers	78	13	4	9
Roncourt	46	8	0	8
Rosselange	67	11	0	11
Vitry-sur-Orne	50	8	0	8
<b>TOTAL</b>	<b>1 477</b>	<b>246</b>	<b>74</b>	<b>172</b>

Légende :

pôle urbain d'équilibre
centre urbain de services
pôle relais
commune périurbaine et rurale

### → Inciter au développement de logements relevant de petites typologies

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 T2). 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 un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux : un objectif de production de 40 % de petits logements est retenu, sous réserve de permettre aux 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).

### → Poursuivre les efforts de résorption de la vacance

La collectivité souhaite pouvoir poursuivre le travail de résorption de la vacance engagé depuis plusieurs années sur son territoire : cet objectif constitue l'une de ses priorités, comme en témoignent d'ailleurs les différents dispositifs mis en œuvre jusqu'à ce jour.

Dans un souci de pragmatisme et au vu des résultats déjà enregistrés par le passé, nécessitant un travail de longue haleine pour remobiliser le parc existant et pouvoir en mesurer la traduction effective, la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle se fixe un objectif de résorption de la vacance correspondant à **10 % de la production annuelle globale soit 174 logements sur 1 651, pour la période 2020-2025. Cet objectif prend en compte les disparités entre les situations des différentes communes de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle.**

Il fixe ainsi :

- ◆ un objectif de 10 % de logements vacants remis sur le marché dans l'objectif communal de production de logements, pour toutes les communes. La commune de Moyeuve-Grande, déficitaire SRU, a vu son objectif optimisé pour prendre en compte la nécessaire production de logements sociaux par le biais du conventionnement de logements privés, issus, de la récupération de la vacance et du conventionnement sans travaux ;
- ◆ un objectif ajusté, pour les communes périurbaines et rurales les plus contraintes, n'affichant aucun projet de développement en matière d'habitat (Bronvaux, Moyeuve-Petite). La remise sur le marché de logements vacants constitue, en effet, pour ces communes, le seul levier de « production » envisagé.

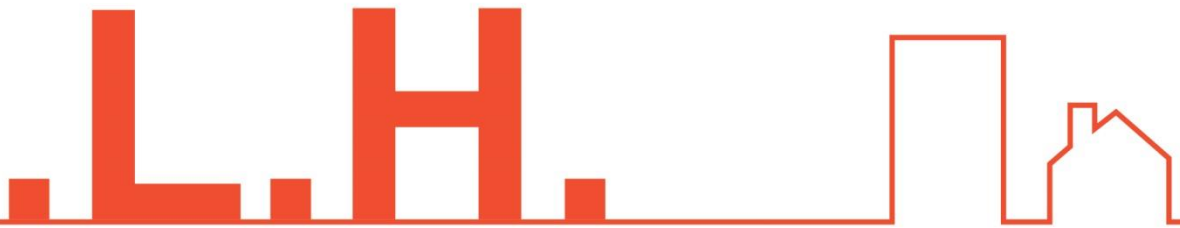
Le tableau repris page 22 décline les objectifs pour toutes les communes de l'EPCI.

### → Définir la part de production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine, dans la production globale de logements

Le Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR ont permis d'affirmer la nécessaire harmonisation des documents d'orientation et de planification afin de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain. Ces cadres réglementaires visent aussi à privilégier les constructions dans l'enveloppe urbaine avant le développement en extension, dans un objectif de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

En lien étroit avec le cadre donné par le SCoTAM qui s'inscrit pleinement dans cette ambition et les réflexions actuelles liées à sa récente révision, un travail d'inventaire des capacités de densification dans le tissu urbain existant devra être réalisé par la CCPOM avec ses communes membres. Cette approche, à mener dans le cadre d'une étude de stratégie foncière globale, participera à la mise en œuvre du PLH, en fléchissant la répartition de la production de logements entre renouvellement urbain et extension urbaine. Elle permettra d'affiner les premiers objectifs affichés dans le présent PLH (voir tableau de répartition des projets des communes entre renouvellement urbain et extension urbaine, page 21), en lien avec les PLUs des communes.





*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Orientations stratégiques

## 1. OBJECTIFS

---

La première ambition 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 prolongeant les dispositifs opérationnels existants (OPAH) et en les complétant.

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.

## 2. ORIENTATIONS

---

### 2.1. Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Même si le parc de logements privés a fait l’objet d’importants travaux d’amélioration ces dernières années, à travers un investissement soutenu de la Communauté de Communes via les différents dispositifs qui se sont succédés sur le territoire (PIG, Programme Habiter mieux, OPAH en cours...), le parc de logements privés présente encore d’importants dysfonctionnements. Les caractéristiques du parc de logements - 62 % des résidences principales datent d’avant 1970 - et le niveau de revenus des ménages qui l’occupent laissent à penser qu’une partie de ce parc peu ou pas isolé génère une augmentation du coût des charges liées aux énergies. L’augmentation du nombre d’impayés d’énergie pour les ménages en témoigne, à travers la prise en charge par le Fonds de Solidarité Logement.

Cette problématique touche particulièrement 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 - en cours d’élaboration sur la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle), doit permettre la réalisation de travaux pour rendre les logements pleinement efficaces. L’enjeu est de taille.

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 du Pays Orne 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.

## 2.2. Poursuivre les initiatives en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé

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

→ agir en faveur de la **résorption de la vacance**, notamment structurelle : selon Filocom, en 2015, le taux de vacance global sur l'ensemble du parc de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle s'élève à 8,9 % soit 2 293 logements. La vacance structurelle (plus de 2 ans) s'élève à 3,5 % : elle connaît une baisse significative depuis 1999, liée probablement aux résultats des dispositifs engagés de longue date par la CCPOM (OPAH, PIG...). Quelques communes souffrent d'une vacance structurelle plus importante que conjoncturelle : Montois-la-Montagne (5,4 % de vacance structurelle), Moyeuvre-Petite (6,7 %), Pierrevillers (4,8 %) et Roncourt (2,6 %).

La Communauté de Communes du Pays Orne Moselle poursuivra et amplifiera son action dans ce domaine : elle se fixe un objectif de résorption de la vacance correspondant à **10 % de la production annuelle globale soit 29 logements sur 275. Comme expliqué en amont, cet objectif prend en compte les disparités entre les situations des différentes communes de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle.**

→ **lutter contre l'habitat indigne et dégradé** : on estime à 908 logements le PPPI - Parc Privé Potentiellement Indigne<sup>13</sup> -, soit 4,6 % du parc privé. 51 logements constituent le « noyau dur ». 247 logements potentiellement indignes font partie de copropriétés.

L'action engagée par la collectivité pour aider à résorber l'habitat dégradé et lutter contre l'habitat indigne sera poursuivie, de même que la lutte contre l'insalubrité. En engageant dès 2018 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) couplée au dispositif « Habiter mieux » courant sur la période 2018-2020 (période pouvant être prolongée de 2 années), la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle contribue directement aux aides apportées aux travaux de rénovation du parc.

L'opération « Ravalement de façades » et l'aide à l'isolation thermique des logements participent également d'une volonté d'amélioration du parc de logements existant.

## 2.3. Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé

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.

---

<sup>13</sup> Données 2013 (source : DDT57).

## 2.4. Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET

**L'amélioration du parc public social de la Communauté de Communes du Pays Orne 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 ;
- 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-eux ;
- 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.

## 2.5. Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

Dans le prolongement de l'OPAH engagée, intégrant un volet de surveillance et d'accompagnement des copropriétés sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, cette action sera poursuivie durant le PLH :

- ◆ possibilité de prolonger l'OPAH de 2 années supplémentaires sur la période 2021-2022 ;
- ◆ à l'issue de ce dispositif, la CCPOM 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.  
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...).

## 2.6. Valoriser le cadre de vie

La valorisation du cadre de vie transcende un certain nombre d'actions mises en place par l'EPCI et par ses communes membres.

Pour amplifier les actions et dispositifs déjà engagés sur le parc de logements, appelés à être déployés durant le présent PLH, un travail spécifique pourrait être prévu, en direction des centres-bourgs afin de prendre en compte, plus largement, les questions de revitalisation et de redynamisation de ces espaces :

- une étude « centres-bourgs » pourrait être envisagée, dans une recherche d'intervention globalisée visant à regagner en attractivité pour les centres anciens les plus déqualifiés, notamment sur les volets « commerces » et « logements ». Cette action s'appuierait sur un partenariat entre l'EPCI, EPFL et les communes.

## 1. OBJECTIFS

---

Ce PLH a également pour objectif de poursuivre la diversification de son parc de logements pour répondre au mieux aux besoins des ménages.

Cet objectif s'inscrit dans une volonté de renforcement de son attractivité.

## 2. ORIENTATIONS

---

### 2.1. Poursuivre la production de logements locatifs sociaux

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. Sur la période 2012-2017, soit sur 6 années correspondant à la quasi-totalité de la période couverte par l'ancien PLH, 660 logements aidés ont été effectivement financés pour 420 logements prévus en objectifs initiaux, ce qui porte à 157 % le taux de réalisation. Sur le plan qualitatif, le volume de PLAI réalisés dépasse nettement les objectifs (127 prévus, 206 réalisés) ; un écart significatif est aussi constaté sur les logements PLUS (293 prévus, 454 réalisés).

Or, le niveau de précarité observé sur le territoire (27 % de ménages éligibles au PLAI) et le caractère élevé de la demande en logements sociaux (3,5 demandes pour une attribution, 1 071 demandes actives à fin 2016) témoignent de la nécessité de poursuivre le développement de ce type d'offre. La paupérisation d'une certaine frange de la population interpelle également les pouvoirs publics : les ménages demandeurs se caractérisent, en effet, par leur faible niveau de ressources puisque la demande en PLAI représente environ 58 % des demandes exprimées (12 % de non-réponse).

Dans un souci de prise en compte de ces besoins, la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle a souhaité poursuivre son effort de production de logements sociaux dans la production globale attendue, avec un objectif de **74 logements par an sur 246 logements**.

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 (voir justifications développées pages 24 à 28).

### 2.2. Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée

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 du Pays Orne Moselle poursuivra ce type d'intervention par l'intermédiaire des différents dispositifs en cours tels que l'OPAH et le programme « Habiter mieux ».

### 2.3. Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies

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 CCPOM, l'objectif de production en petites typologies (T1, T2) sera de 40% 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).

## 1. OBJECTIFS

---

La Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, à travers ce PLH, vise en priorité à requalifier le parc existant. Celui-ci s'inscrit, dans le même temps, dans une logique de développement maîtrisé de son territoire : il tend vers les objectifs déterminés dans le SCoTAM, tout en confortant la stratégie communautaire propre à la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle en matière d'habitat, en lien avec ses communes membres.

## 2. ORIENTATIONS

---

### 2.1. Produire 1 477 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre de l'offre

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.

Des débats ont été conduits en ateliers pour définir puis arrêter le scénario de développement. Celui-ci se base sur différents éléments partagés ayant consolidé les arbitrages autour des points-clés suivants :

- ◇ un scénario qui s'inscrit dans les objectifs établis par le SCoTAM en termes de développement démographique ;
- ◇ un scénario qui se base sur un développement à « deux entrées » :
  - ◆ une ambition très mesurée ou une absence de projet pour les communes les plus contraintes (Moyeuve-Grande, Clouange, Bronvaux, Moyeuve-Petite, Vitry-sur-Orne) ;
  - ◆ une ambition plus ou moins soutenue pour les autres communes (Rombas, Amnéville, Sainte-Marie-aux-Chênes, Marange-Silvange, Montois-la-Montagne, Pierrevillers, Roncourt, Rosselange) qui tirent globalement la production vers le haut.

Après échanges et prise en compte des projets des communes, dans le cadre imparti par le SCoTAM, **le scénario a été arrêté à 1 477 logements à produire sur 6 ans (hors récupération de la vacance), soit 246 logements par an.**

Ce scénario vient conforter la volonté des élus d'encourager la croissance démographique constatée sur la dernière période intercensitaire (52 959 habitants en 2009 et 53 843 habitants en 2014).

### 2.2. Privilégier la production de logements en renouvellement urbain

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.

Comme précisé en amont du présent document, dans le cadre des travaux de révision en cours, l'objectif de réduction de la consommation foncière de 50 % sera maintenu sur le nouveau périmètre du territoire du SCoTAM (225 communes). Il a, par ailleurs été proposé d'assortir cet objectif d'une

disposition complémentaire : un effort sera, en effet, demandé aux 7 EPCI pour qu'un pourcentage de la production de logements soit planifié dans l'enveloppe urbaine<sup>14</sup> existante. Ce nouvel objectif chiffré s'élève à 25 % pour la CCPOM. Il participera d'une volonté collective d'affirmation des projets en renouvellement urbain et d'intensification urbaine, qui figure également dans le SRADDET.

Les objectifs de consommation foncière maximale, tels que définis par le SCoTAM pour le développement résidentiel (voir partie « scénario de développement à horizon 2025 »), devront être respectés, dans la limite des plafonds prévus. La surface maximale théorique consommable pour les projets d'habitat en extension sera de 108 hectares sur la période 2015-2032 soit en moyenne 6 hectares par an, ce qui porte à une valeur de 36 hectares environ la consommation théorique prévisionnelle pour la période 2020-2025 correspondant à la période d'application du présent PLH. La part de logements à créer en renouvellement urbain correspond, quant à elle, à 36 hectares sur la période 2015-2032 soit 2 hectares en moyenne par an et 12 hectares sur la durée du PLH.

La répartition des surfaces entre polarités et communes périurbaines et rurales se déclinera sur la base du tableau suivant :

Foncier mobilisable pour le développement résidentiel en extension pour la CCPOM (2015-2032)

EPCI	Total (en ha)	Polarités	Communes périurbaines et rurales
<b>CCPOM</b>	108	92	16

En lien étroit avec le cadre donné par le SCoTAM, un travail d'inventaire des capacités de densification dans le tissu urbain existant devra être réalisé par la CCPOM avec ses communes membres : celui-ci permettra de prioriser les gisements fonciers et immobiliers, de les mobiliser, en rapport avec les potentialités de recyclage des dents creuses et friches urbaines. Cette approche contribuera à la mise en œuvre du PLH, en fléchissant finement la répartition de la production de logements entre renouvellement urbain et extension urbaine.

### 2.3. Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCoTAM

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
<b>Pôle urbain d'équilibre</b>	35 logements/ ha
<b>Centre urbain de services</b>	30 logements/ ha
<b>Pôle relais</b>	25 logements/ ha
<b>Commune périurbaine et rurale &gt; 500 habitants</b>	20 logements/ ha
<b>Commune périurbaine et rurale &lt; 500 habitants</b>	15 logements/ ha

<sup>14</sup> Ces éléments de cadrage ont fait l'objet d'une première validation lors du Comité de pilotage du 29 novembre 2018, dans le cadre des travaux de révision du SCOTAM. Ils ne seront toutefois définitivement entérinés qu'au moment de l'arrêt puis de l'approbation du document.



Pour accompagner ces préconisations, la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle s'appuiera sur l'étude de stratégie foncière (voir ci-dessous) et sur le travail d'identification des parcelles à bâtir en renouvellement urbain qui sera réalisé.

#### 2.4. Mettre en place une politique foncière intercommunale

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, le SCoTAM limite la consommation foncière, à l'horizon 2032.

Le volet foncier au sein des PLH a, par ailleurs, été renforcé par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, qui prévoit désormais la définition d'une stratégie foncière et d'un observatoire du foncier.

Le **Porter à connaissance** élaboré par les services de l'Etat, met en évidence des éléments concernant la consommation foncière sur le territoire de la CCPOM :

- ◇ en 2015, la surface artificialisée représente 2 687,6 ha dont 1 245 ha bâtis (dont 867 ha pour l'habitat) ;
- ◇ on note, sur la période 2000-2014, une accélération de la consommation foncière avec près de 518 ha (toutes fonctions urbaines confondues) représentant 6,6 % des espaces agricoles et naturels, nouvellement artificialisés ;
- ◇ sur cette même période, la consommation foncière pour les projets d'habitat s'élève à 149 ha (29 % des surfaces artificialisées), dont 119 ha pour de l'habitat individuel et 30 ha pour de l'habitat collectif. La construction neuve de 3 655 logements sur cette période permet d'en déduire une densité moyenne d'environ 25 logements / hectare.

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. Une réflexion devra être menée et de manière approfondie sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation, en lien avec la mobilisation du parc vacant et la mobilisation de vastes friches industrielles, en particulier dans le cadre du grand projet des Portes de l'Orne.

Le développement de l'offre effective doit passer prioritairement par :

- ◇ une remise en tension des segments de parc touchés par la vacance : comme nous l'avons vu, l'objectif de remise sur le marché de 25 logements/an inscrit dans le SCoTAM sera renforcé ;
- ◇ la mobilisation du foncier résultant de la reconversion des friches industrielles ;
- ◇ la densification et l'inscription des projets d'habitat dans l'enveloppe urbaine des communes.

Ce recensement permettra de flécher précisément les opportunités existantes en renouvellement urbain et en extension urbaine, avec le degré de finesse qui s'impose à ce type d'exercice. Il s'articulera nécessairement avec les travaux menés à bien dans le cadre de l'élaboration des PLUs des communes.

Cette étude permettra à la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle de disposer d'un état des lieux étayé pour hiérarchiser et prioriser les projets en matière d'habitat. Celui-ci constituera un point de départ précédant la mise en œuvre des projets et permettra leur suivi précis ainsi que l'évaluation de la consommation foncière en découlant.

## 2.5. Développer des produits-logements innovants

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 du Pays Orne 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.

La Communauté de Communes du Pays Orne Moselle 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.

### 1. OBJECTIFS

---

Certains publics, par leur âge, leur parcours de vie, leur mode de vie nécessitent des besoins en logements spécifiques. Ce volet concerne ces populations : personnes âgées en perte d'autonomie, personnes non valides et handicapées, jeunes « décohabitants », ménages précarisés, gens du voyage. Il vise à répondre à ces besoins particuliers et à proposer des réponses en logements qui soient adaptées.

### 2. ORIENTATIONS

---

#### 2.1. Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social

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 du Pays Orne 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.

Cette CIL sera garante de l'articulation des dispositifs « habitat » à l'échelle intercommunale, pour ce qui relève de l'offre et la gestion de la demande-attribution des logements sociaux / de la réforme des politiques de loyers, en lien avec les équilibres territoriaux.

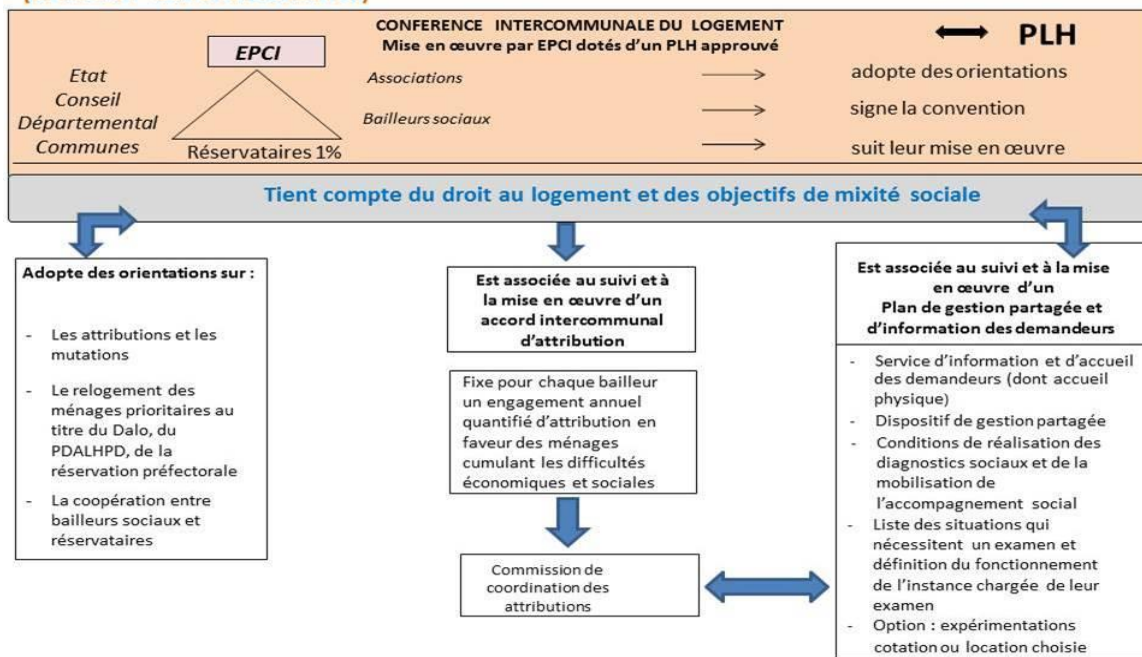
La CIL aura vocation à prendre des orientations en matière d'attributions. La CIL devra permettre d'émettre des avis et propositions afin, le cas échéant, de corriger des déséquilibres dans l'offre locative sociale (en termes d'implantation, de produits, de typologies...), en prenant en compte les orientations du PLH.

Les objectifs suivants seront ainsi recherchés :

- ◆ assurer la gestion de la demande et des attributions pour être au plus proche des besoins des demandeurs ;
- ◆ connaître la réalité des besoins, le profil des demandeurs ;
- ◆ connaître le parc, son occupation par commune, par quartier ;
- ◆ suivre les attributions, globalement et par réservataires, notamment pour les publics en difficulté par rapport au logement ;
- ◆ développer une offre nouvelle qui corresponde à ces profils ;
- ◆ améliorer, définir et programmer l'offre de logements.

Le fonctionnement de la CIL est repris dans le schéma suivant.

**Mettre en place le Plan partagé de gestion de la demande sociale et accompagner les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (article 97 de la loi « ALUR »)**



## 2.2. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

Dans le prolongement de son soutien en faveur du logement très social, la Communauté de Communes du Pays Orne 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 30 logements par an, correspond ainsi à 40 % de la production de logements locatifs sociaux.

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

## 2.3. Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes

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 CCPOM ne dispose d'aucune résidence du CROUS ni de la MGEL à destination des étudiants, ni de Foyer de Jeunes Travailleurs ou d'internat d'établissement scolaire. 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.

Le CLLAJ – Boutique logement intervient sur le territoire de la CCPOM. Il a pour objet de favoriser l'accès des jeunes (18-30 ans) à un logement autonome et tient des permanences 2 à 3 fois par mois au siège de la CCPOM à Rombas ou dans les communes. Son service logement informe et accompagne les jeunes dans leurs démarches d'accès ou de maintien dans le logement, en mobilisant des aides techniques et financières. La CCPOM poursuivra le partenariat engagé avec le CLLAJ, dans un souci de proximité avec ce public, de conseil et d'appui.

La CCPOM a, par ailleurs, engagé un dispositif d'aide à la première installation dans un logement autonome pour les jeunes. Cette action a pour ambition d'apporter une aide et un soutien à la fois logistique et financier et donc de faciliter l'accès au logement autonome pour les jeunes du territoire<sup>15</sup> en contribuant aux frais consécutifs à leur emménagement. Le dispositif sera maintenu. La communication autour de cet outil sera amplifiée pour aider à mieux le faire connaître auprès des communes et des publics potentiellement éligibles.

#### 2.4. 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 du Pays Orne 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 ;
- ◆ 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 veillant au caractère adapté ou adaptable des logements neufs ;
- ◆ en promouvant des formes d'habitat innovantes, adaptées à tous publics, dans le neuf.

#### 2.5. Répondre aux exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la période 2011-2016 est arrivé à échéance.

Il prévoyait, pour cette période, pour la CCPOM, la création d'une aire d'accueil de 60 places mutualisée entre Rombas, Moyeuvre-Grande et Amnéville. La capacité pouvait être réduite à 40 places si les besoins des sédentaires étaient traités en parallèle sur un autre site.

Le Schéma 2011-2016 soulignait également que la commune de Marange-Silvange disposait d'une aire d'accueil de 60 places mutualisée avec Talange et Maizières-lès-Metz. Après restructuration, cette aire pouvait être ramenée à 40 places.

Le schéma révisé pour la période 2017-2023 prévoit la création d'une aire de 40 à 60 places sur le territoire de la CCPOM.

Par ailleurs, le schéma révisé 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. En effet, ces deux collectivités paraissent géographiquement les mieux placées pour répondre aux besoins constatés (proximité immédiate de l'axe A31). Le schéma préconise donc la mise en place d'une coopération entre ces deux EPCI afin de répondre au besoin identifié.

---

<sup>15</sup> Ce dispositif concerne les jeunes de moins de 25 ans qui emménagent pour la première fois dans un logement. Le montant de l'aide correspond à un forfait de 200 €, majoré de 100 € par enfant à charge.

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 CCPOM, la compétence Gens du Voyage a été déléguée au SM3A (Syndicat Mixte pour l'Aménagement d'une Aire d'Accueil pour Gens du Voyage).

### 1. OBJECTIFS

---

La Communauté de Communes du Pays Orne 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.

### 2. ORIENTATIONS

---

#### 2.1. Consolider la gouvernance de l'habitat

Pour consolider la gouvernance de l'habitat, la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle 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.

#### 2.2. Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat

Le tableau de bord logement réalisé par l'AGURAM pourra être, en partie, revisité afin de lui donner une portée plus opérationnelle. Il pourra ainsi s'appuyer sur les évolutions ou approfondissements suivants :

- ◆ un volet approfondi sur le suivi de la production de logements et sur la consommation foncière pourra être mis à plat ;
- ◆ le fichier partagé de la demande de logements sociaux pourra faire l'objet d'une exploitation régulière et fouillée en fonction de son évolution et des données disponibles ;
- ◆ un bilan annuel des actions du PLH pourra être annexé au tableau de bord.

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

#### 2.3. Communiquer autour des actions mises en œuvre

Ces éléments concourant au bilan annuel du PLH pourraient ainsi être 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.







*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

## DOCUMENTS ANNEXES

---

### PROJETS DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES

ELEMENTS RECENSES A PARTIR DES ENTRETIENS MENES AUPRES DES COMMUNES DE LA CCPOM ET DE LA COLLECTE D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES AUPRES DES SERVICES COMMUNAUTAIRES

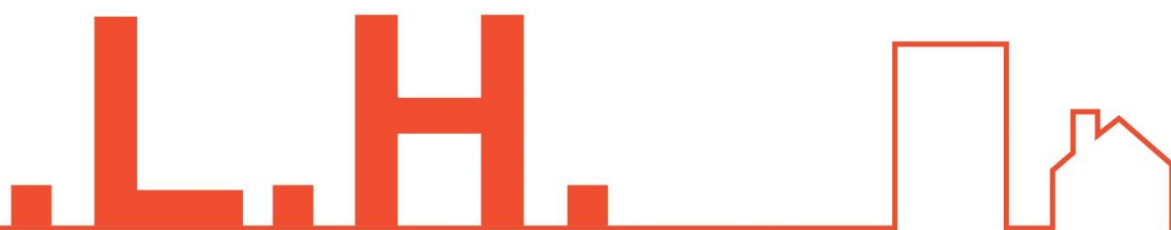
Communes	Projet	Surface	Nombre de logements	Descriptif	Horizon
<b>Amnéville Malancourt</b>	Extension des Coteaux du Soleil		75 logements		
	Opération du stade de la cimenterie		43 logements		
	Terres Blanches 2		8 logements		
	Ancien site Loracier, rue St Charles		34 logements	19 collectifs 8 intermédiaires 7 individuels	
	Lotissement des serres municipales		42 logements		
	Concession multi-sites		35 logements		
	Lotissement Iozzo Malancourt		4 logements		
	Malancourt-la-Montagne		150 logements		2019-2025
<b>Bronvaux</b>			0 logement		
<b>Clouange Clouange</b>	Face lotissement de la Fontaine		37 logements		
	Angle rue du Colombier Rue Jeanne d'Arc		20 logements		
	Ancien hôtel – logements sociaux		20 logements		
	Au niveau du 132 rue Joffre, de part et d'autre du giratoire		11 logements		
	Lotissement Kulzer		2 logements		
<b>Marange- Silvange</b>	Rue de la Barge		160 logements	20 parcelles en accession libre	Achèvement en 2021
	Le Clos du Rucher		18 logements		
	Mère Teresa		8 logements		
	Logements séniors à côté de l'hôpital		85 logements		
	La Marjotée		4 logements		
<b>Montois-la- Montagne</b>	Zone 2 AU de 6,61 ha		100 logements		
<b>Moyeuvre- Grande</b>	L'Orée du Bois 2 Tranche 1, Froidcul		49 à 57 logements		
	2 phases de 40 logements		80 logements	54 logements séniors ou intergénérationnels	
<b>Moyeuvre- Petite</b>	Pas de projet		-		
<b>Pierrevillers</b>	ZAC Mi-Maisonnette, face à la mairie		75 logements	50 logements en accession 25 logements sociaux	
	Logements séniors et jeunes ménages, rue des Ducs de Bar et impasse de Lambanie		40 logements	16 pavillons séniors 24 logements collectifs	
<b>Rombas</b>	Portes de l'Orne – Phase 1		200 logements		
	Aménagement terrain JSO		8 logements		
	Jardins de la Ville Haute (îlot vert entre Grand Rue et rue de la Paix)		70 logements		
	Rue des Cyclamens		15 logements		
	Zone 2AU (arrière Norma)		120 logements		
	Extension Lotissement de la Forêt (frange ouest golf)		110 logements		
	Requalification de l'ancienne casse, rue de Metz		50 logements		
	Entrée de ville sud – ZAC communautaire (VR52)		80 logements		

Communes	Projet	Surface	Nombre de logements	Descriptif	Horizon
<b>Roncourt</b>	Rue de la Mine, opération SODEVAM		5 logements	Achèvement de la ZAC en 2021	
	Achèvement de la ZAC de Jaumont		5 logements		
	Carreau de la Mine		58 logements		
<b>Rosselange</b>	Démolition de 20 logements Moselis, Rue des Essards		- 20 logements		2018-2025
<b>Sainte-Marie-aux-Chênes</b>	Lotissement Le Breuil		3 logements		
	Lotissement Le Breuil 2		23 logements		
	Lotissement Le Breuil - Tranche 2 - Phase 2		80 logements		
<b>Vitry-sur-Orne</b>	Extension ZAC de la Plaine		50 logements		

En complément de ces intentions de développement exprimées par les communes, rappelons que le projet Portes de l'Orne se décline en 4 phases. La première phase se déroulera en partie durant la période de mise en œuvre du PLH 2020-2025 (elle n'impactera que la commune de Rombas durant cette période) :

- ◇ phase 1 (en cours, échéance 10-15 ans) : Les Portes de l'Orne Amont (Moulin Neuf, sur les communes d'Amnéville et Rombas) où 83 ha seront aménagés en :
  - ◆ plus de 1 200 logements prévus,
  - ◆ 15 400 m<sup>2</sup> d'équipements publics
  - ◆ 247 000 m<sup>2</sup> d'activités.
- ◇ phase 2 : Les Portes de l'Orne Aval, 270 ha aménagés en :
  - ◆ 1 200 logements
  - ◆ Activités
- ◇ phase 3 : Les Portes de l'Orne Confluence autour du Port de Richemont Mondelange.
- ◇ phase 4 : Les Portes de l'Orne sud-amont (autour de l'Usine d'agglomération de Rombas)



A large, bold, red letter 'P' is the central focus of the upper half of the page. It is positioned on the left side, with its right edge curving towards the center.

*PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

COUPS PARTIS / PERMIS ACCORDES ENTRE LE 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2015  
(DATE EXECUTOIRE DU SCOTAM) ET LE 31 DECEMBRE 2018

---

Permis accordés entre le 1<sup>er</sup> février 2015 (date exécutoire du SCoTAM)  
et le 31 décembre 2018

Commune	Opération	Nombre de logements total
<b>Amnéville</b>	Côteaux du Soleil	6
	Batigère Coteaux du Soleil	107
	Lotissement Horticole	2
	Roseraie 3	1
	Archéosite rue des Celtes à Mondelange	32
	Terres Blanches 1, Khor Immo, rue Koenig	51
	La Roseraie, Process One, Rue Pasteur	43
	Diffus	31
	Permis du second semestre 2018	6
	<b>Total</b>	<b>279</b>
<b>Bronvaux</b>	Diffus	0
	<b>Total</b>	<b>0</b>
<b>Clouange</b>	Lotissement Florio, rue des Iris	2
	Clos de la Fontaine, rue Joffre, M2 Promotion, rue Maréchal Joffre, Moselis, Vilogia	27
	Rue des Jardins	4
	Rue Belle Fontaine	8
	Rue Maréchal Foch	8
	Diffus	1
	Permis du second semestre	3
	Logts MHT et accession libre – rues Jeanne d’Arc Et Clémenceau	98
<b>Total</b>	<b>151</b>	
<b>Marange-Silvange</b>	88 logements LOGIEST dont 20 pavillons en accession sociale – Ancien Lidl, rue d’Abani	88
	Batigère, Seille Andennes, rue Aristide Briand	36
	LOGIEST Seille Andennes	30
	Seille Andennes accession	25
	Neolia Rue Saint François	31
	Rue de la Vallée (ancien garage)	9
	Rue de la Vallée	5
	Lotissement La Marjotée	2
	Diffus	6
	Permis second semestre 2018	3
<b>Total</b>	<b>235</b>	
<b>Montois-la-Montagne</b>	Pré Vermesson accession	15
	Clos des Mirabelles 2 accession	3
	Rue Sainte-Marie	7
	Diffus	2
	<b>Total</b>	<b>27</b>

Commune	Opération	Nombre de logements total
<b>Moyeuvre-Grande</b>	Logements face à la mairie, rue Thorez	17
	Ecrin Forestier	22
	Orée du Bois	11
	Avenue du Conroy, ancien site Lemoine	54
	Diffus	14
	<b>Total</b>	<b>118</b>
<b>Moyeuvre-Petite</b>	Diffus	0
	<b>Total</b>	<b>0</b>
<b>Pierrevillers</b>	Diffus	5
	<b>Total</b>	<b>5</b>
<b>Rombas</b>	Rue de Metz	18
	Rue de Verdun	12
	Rue de Villers	8
	LOGIEST rue Charpentier	58
	Rue des Mésanges	20
	Diffus	7
<b>Total</b>	<b>123</b>	
<b>Roncourt</b>	ZAC de Jaumont	10
	Diffus	4
	<b>Total</b>	<b>14</b>
<b>Rosselange</b>	Diffus	1
	<b>Total</b>	<b>1</b>
<b>Sainte-Marie-aux-Chênes</b>	Pavillons séniors Moselis, rue du Gâtinais	14
	Le Breuil	61
	Le Breuil 2	15
	Lotissement Ménard	11
	Diffus	1
	Permis second semestre 2018	8
<b>Total</b>	<b>110</b>	
<b>Vitry-sur-Orne</b>	ZAC Jean Burger	3
	Lotissement Nicoletta	3
	Diffus	4
	<b>Total</b>	<b>10</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 073</b>

Source : Service instructeur de la CCPOM privilégié pour le nombre de permis délivrés afin de traiter de manière équitable toutes les communes, compléments issus des entretiens en commune pour les localisations des opérations.



Retrouvez toutes nos publications sur : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Emmanuelle BIANCHINI / Céline BRAMME

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : Communauté de Communes du Pays Orne Moselle

Sources : INSEE, MEDDTL, ARELOR, DDT Moselle, ADIL 57, DREAL Grand Est, PERVAL, FINESS, ANAH, CD57, CLAMEUR, Meilleur agent

Date de parution : Juin 2020



**Orne-Moselle**  
*Territoire d'avenir*

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

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) |