

**CONSEIL GENERAL ET
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DE LA MOSELLE**

***PLAN DEPARTEMENTAL DE
L'HABITAT DE LA MOSELLE***

2012 - 2017



SÉMAPHORES





- VU** la consultation de la section départementale du Comité Régional de l'Habitat réunie le 09 septembre 2011,
- VU** la décision de l'Assemblée départementale en date du 08 décembre 2011 approuvant le Plan Départemental de l'Habitat,

Le Préfet de la Région Lorraine, Préfet de la Moselle,

d'une part,

ET

Le Président du Conseil Général de la Moselle,

d'autre part,

approuvent d'un commun accord les termes du présent Plan Départemental de l'Habitat de la Moselle pour une durée de six ans (2012-2017).

Fait à MONTOIS-LA-MONTAGNE, le 21 mars 2012

Le Préfet de la Région Lorraine,
Préfet de la Moselle,

Christian de LAVERNÉE

Le Président du Conseil Général
de la Moselle

Patrick WEITEN

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION GENERALE	7
1.1 - LES SOURCES LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE :	7
1.2 - QU'EST CE QU'UN PDH ?.....	7
1.3 - L'ARTICULATION DU PDH AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION .	7
1.4 - LE CONTENU	8
1.5 - LES OBJECTIFS DU PDH	8
1.6 - LA DEMARCHE D'ELABORATION.....	9
1.6.1 - Deux grandes étapes.....	9
1.6.2 - La concertation avec l'ensemble des acteurs de l'Habitat.....	9
1.7 - LE TERRITOIRE D'ANALYSE	9
2 - DIAGNOSTIC.....	11
2.1 - DIAGNOSTIC DEPARTEMENTAL	11
2.1.1 - Les dynamiques de la population et les besoins.....	11
2.1.2 - Le contexte économique	14
2.1.3 - Le parc de logement et la construction neuve	15
2.1.4 - Le fonctionnement des différents segments de parc	19
2.1.5 - Les besoins des populations spécifiques	22
2.1.6 - Synthèse des enjeux	23
2.2 - DIAGNOSTIC PAR BASSIN	24
2.2.1 - Diagnostic du Bassin de l'Aire Métropolitaine Messine	24
2.2.2 - Diagnostic du Bassin Houiller.....	26
2.2.3 - Diagnostic du Bassin Nord Mosellan	28
2.2.4 - Diagnostic du Bassin de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe.....	30
2.2.5 - Diagnostic du Bassin du Sud Mosellan.....	32
3 - ORIENTATIONS.....	34
3.1 - ORIENTATIONS DEPARTEMENTALES	34
Orientation n°1 : Développer une offre de logements adaptée à la demande.	35

	Orientation n°2 : prendre en considération les exigences de développement durable.....	39
	Orientation n°3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques.....	43
	Orientation n°4 : mettre en place les conditions de réussite de la politique de l'habitat départementale	48
3.2 -	ORIENTATIONS PAR BASSIN	50
	3.2.1 - Le Bassin de l'Aire Métropolitaine Messine	50
	3.2.2 - Le Bassin du Sud Mosellan.....	54
	3.2.3 - Le Bassin du Nord Mosellan.....	57
	3.2.4 - Le Bassin Houiller	62
	3.2.5 - Le Bassin de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe.....	65
4 -	L'OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA MOSELLE (ODH 57)	68

1 - INTRODUCTION GENERALE

1.1 - LES SOURCES LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE :

- Article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)
- Circulaire du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des PDH

1.2 - QU'EST CE QU'UN PDH ?

Un plan départemental de l'habitat (PDH) est élaboré dans chaque département pour une durée d'au moins six ans.

Le PDH est un **outil de cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur le département**, entre les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département. Il vise ainsi à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Il est élaboré conjointement par l'Etat et le Département, en y associant les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant adopté un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

Il ne s'agit pas pour le Conseil Général et l'Etat de se substituer aux collectivités en charge de la définition de leur politique d'aménagement et de développement, mais bien de faire prendre conscience de l'imbrication des territoires dans les enjeux liées à l'habitat et ainsi organiser une réflexion collective sur la nécessaire cohérence des politiques menées par chacun en la matière.

1.3 - L'ARTICULATION DU PDH AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION

Le PDH définit des orientations conformes à celles qui résultent **des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH).**

Le plan **prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale** défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.

1.4 - LE CONTENU

- Le PDH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement,
- définit des orientations,
- et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

1.5 - LES OBJECTIFS DU PDH

La loi n°2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et aux responsabilités locales, a profondément modifié la répartition des responsabilités et l'exercice des compétences en matière d'habitat en donnant désormais à l'échelon intercommunal un rôle majeur tant sur la définition des politiques locales de l'habitat que dans leur mise en œuvre.

Cependant, **les départements sont inégalement couverts par des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat**. De plus, les périmètres des EPCI, sur lesquels sont établis les PLH ne correspondent pas toujours exactement aux périmètres des bassins d'habitat et des unités urbaines.

C'est pourquoi **le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH) afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat** conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

La circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat précise leurs objectifs :

- Etablir des orientations par territoires sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement
- Assurer la cohérence territoriale au niveau départemental
- Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

Le PDH n'est pas ...

... pas un super Plan Local de l'Habitat (PLH), un document de planification supplémentaire,

... il ne décrit pas des actions à mettre en œuvre.

Le PDH ...

... est un document de mise en cohérence des politiques publiques existantes menées en faveur de l'habitat sur le département,

...constitue le socle commun des réflexions et des orientations mises en œuvre à l'échelle de chacun des territoires qui composent le département.

Le PDH constitue donc la première étape d'une démarche qui pourra se poursuivre par la mise en place d'une politique organisée en matière d'habitat.

1.6 - LA DEMARCHE D'ELABORATION

1.6.1 - Deux grandes étapes

L'élaboration du PDH de la Moselle s'est déroulée en 2 étapes :

- **l'élaboration du diagnostic Habitat au niveau départemental et au niveau de chacun des 5 bassins d'analyse** (cf. ci-après),
- **la définition des enjeux et des orientations en matière d'habitat** qui découlent du diagnostic,

1.6.2 - La concertation avec l'ensemble des acteurs de l'Habitat

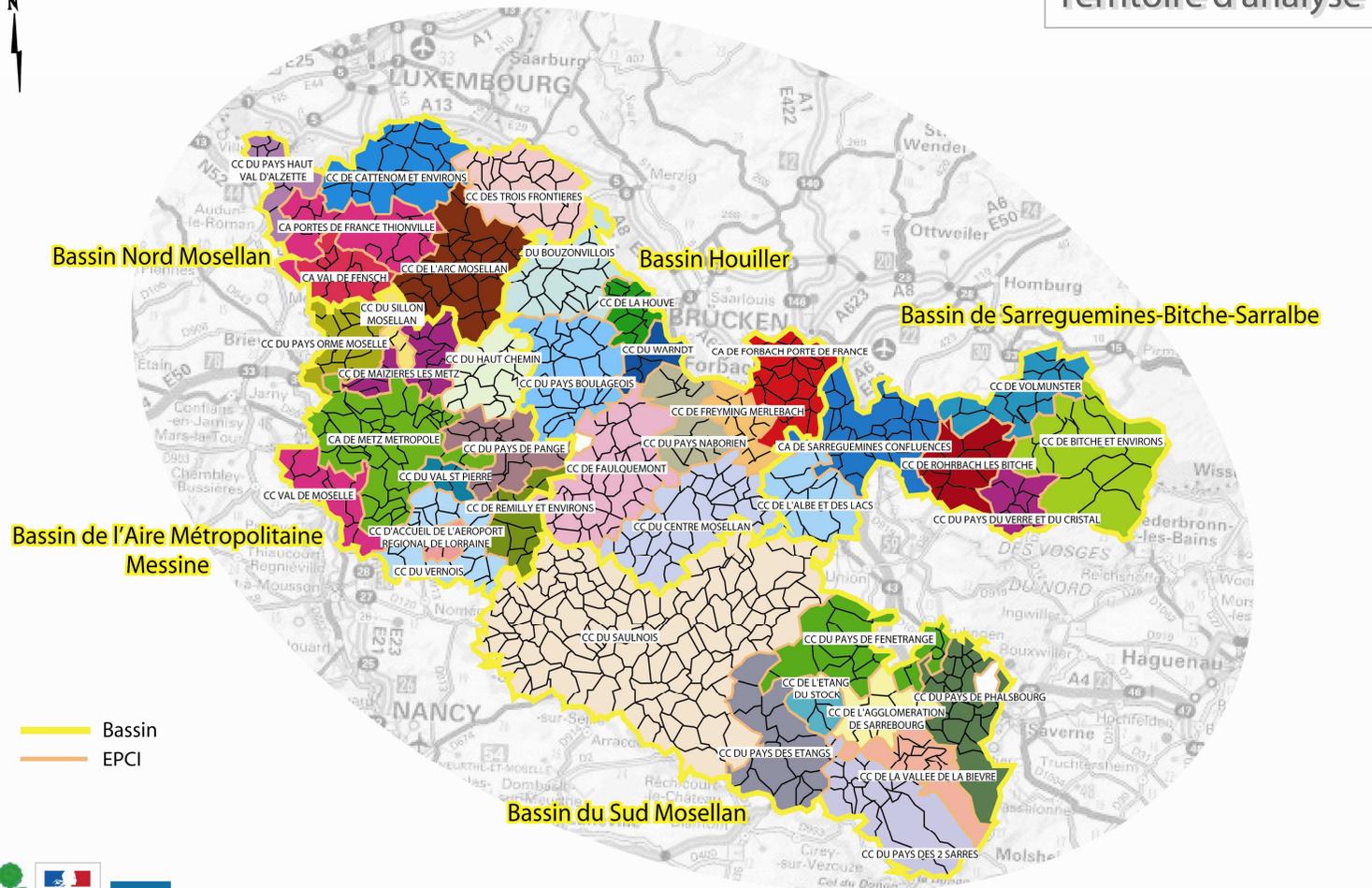
L'élaboration du PDH a été guidée par une volonté de concertation et de dialogue avec l'ensemble des acteurs de l'Habitat du département. Celle-ci s'est matérialisée par :

- l'organisation de **5 réunions territoriales** (1 par bassin d'analyse) lors de l'élaboration du diagnostic, afin de présenter les premiers éléments et de les confronter à la connaissance des acteurs locaux de leur territoire (150 participants au total) ;
- l'organisation de **4 réunions thématiques** reprenant les grands enjeux identifiés lors du diagnostic et destinées à préparer l'élaboration des orientations (150 participants au total) :
 - Thème 1 – Favoriser la production neuve dans l'objectif de répondre à la diversité des besoins (en extension comme en renouvellement)
 - Thème 2 – Réussir à mener de front la construction et la réhabilitation du parc de logements sociaux
 - Thème 3 – Intensifier la réhabilitation du parc privé ancien
 - Thème 4 – La prise en compte des publics spécifiques. Articulation PDH et politiques sociales
- **l'association étroite des EPCI** ayant adopté un PLH ou ayant pris la décision d'en élaborer un ;
- la mise en place d'une **section départementale du Comité Régional de l'Habitat (CRH)** réunissant l'ensemble des acteurs de l'Habitat et consultée aux points clés d'élaboration du PDH.

1.7 - LE TERRITOIRE D'ANALYSE

Le territoire a été découpé en 5 bassins d'analyse reprenant les contours des zones d'emploi, mais en les ajustant pour tenir compte des périmètres des SCOT et des EPCI (CC du Pays Orne Moselle intégrée au bassin de l'Aire métropolitaine messine – CC du Saulnois en intégralité dans le bassin du Sud mosellan – CC de l'Albe et des Lacs intégrée au bassin de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe).

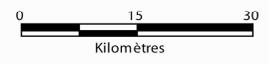
Territoire d'analyse



— Bassin
 — EPCI



Réalisation Sémaphores



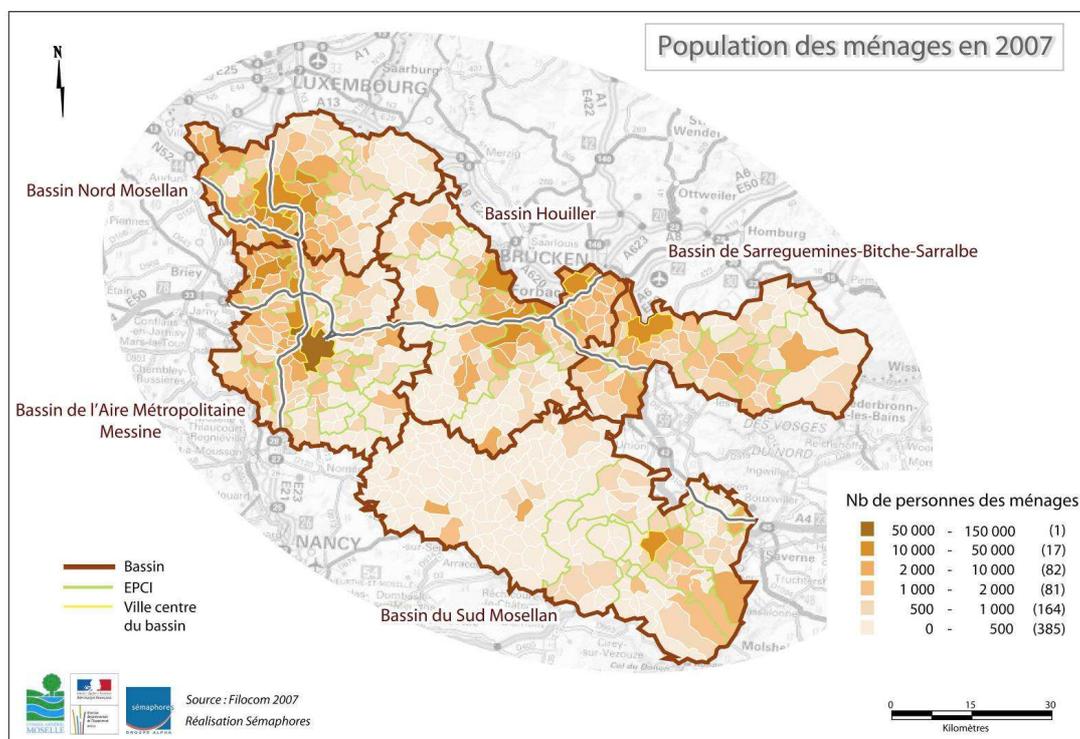
2 - DIAGNOSTIC

2.1 - DIAGNOSTIC DEPARTEMENTAL

2.1.1 - Les dynamiques de la population et les besoins

En 2007, le Département de la Moselle comptait un peu plus d'1 million d'habitants. Cette population enregistre une stabilité depuis 1999.

43% des habitants sont concentrés dans les 5 EPCI – ville centre des bassins d'analyse- et 82% dans 3 bassins.

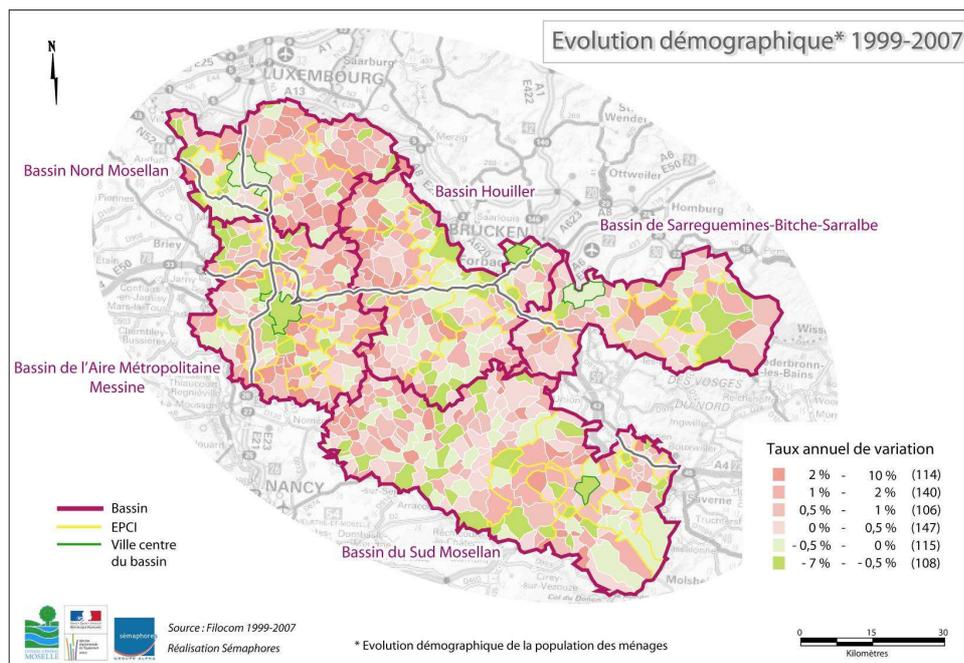


Avec près de 360 000 habitants en 2007, le bassin de l'aire métropolitaine messine rassemble 35 % de la population totale du département suivi des bassins houiller (24% de la population départementale) et Nord mosellan (23%).

Les bassins de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe et du Sud mosellan ont un poids moins important : ils représentent respectivement 10 et 9% de la population départementale.

D'une manière générale, le dynamisme démographique est porté par les territoires périphériques. Seuls les bassins houiller et de l'aire métropolitaine messine perdent des habitants, principalement en raison des baisses démographiques à Metz et Forbach.

Les autres bassins ont une population qui croît, principalement dans les communes de 2ème et 3ème couronne périurbaine des villes centres



2.1.1.1 - Une forte présence des familles dans les communes rurales de la 2^{ème} et 3^{ème} couronne

Le nombre de ménages a progressé sur tous les bassins de 7,4% en moyenne entre 1999 et 2007.

La taille moyenne des ménages à l'échelle du département est relativement élevée (2,43 personnes – France : 2,39), mais elle diminue sur l'ensemble des bassins et à un rythme plus élevé que la moyenne nationale.

La taille moyenne des ménages dans la CC de l'Arc mosellan dépasse les 3 personnes tandis que dans les villes centres, les tailles de ménage tombent en-dessous des 2 personnes

A l'inverse, l'Ouest, le centre et le Sud du département concentrent les familles monoparentales avec des taux supérieurs à 8% de l'ensemble des ménages. Les EPCI de Metz et de Thionville sont concernés, ainsi que tous les EPCI à l'Ouest du département, au centre du bassin houiller, la communauté de communes du Saulnois et celle de l'agglomération de Sarrebourg.

2.1.1.2 - Une part de jeunes ménages et de ménages très âgés fortement contrastée selon les territoires

La part des ménages très âgés est sensiblement différente selon les territoires. En effet, les ménages du 4^{ème} âge (chef de famille âgés de 75 ans et plus) sont très présents sur le bassin du Sud mosellan et à l'Ouest du bassin du Nord Mosellan. Dans ces secteurs, la part des ménages âgés de 75 ans et plus est supérieure à 16 % et peut atteindre 20 % du total des ménages.

A contrario, **les jeunes ménages (moins de 30 ans) sont plus présents dans les EPCI villes centres**. Trois EPCI ont un fort pourcentage de jeunes ménages : la CA Portes de France-Thionville, la CA Metz Métropole et la CC de l'agglomération de Sarrebourg. Tout le centre du département a des EPCI avec des jeunes ménages représentant entre 6 et 8% de la totalité des ménages. En définitive, **c'est le bassin de l'aire métropolitaine messine qui concentre les ménages les plus jeunes : 9 % des ménages ont moins de 30 ans**. La part des 30-60 et des 60-74 ans ne varie qu'à la marge en fonction des différents bassins.

	< 30 ans	30-60 ans	60-74 ans	> 74 ans
BASSIN DE METZ	9%	57%	20%	14%
BASSIN DE THIONVILLE	7%	56%	21%	16%
BASSIN DE SARREBOURG	7%	55%	22%	17%
BASSIN DE SARREGUEMINES	6%	57%	22%	15%
BASSIN DE FORBACH	6%	57%	21%	15%
MOSELLE	8%	57%	21%	15%

Source : Filocom 2007

A terme, une baisse de la population prévue en lien avec un vieillissement progressif. En effet, les éléments de prospective (population en légère baisse : -1,9% d'ici 2030) indiquent une forte augmentation de la part des 60 ans au détriment des 0-19 ans et des 20-59 ans. En 2020, les ménages de plus de 60 ans représenteront plus de 25 % des ménages, 30 % en 2030.

2.1.1.3 - Les revenus des ménages

Un taux de ménages éligibles à un logement social inférieur aux moyennes lorraine et nationale, mais avec des disparités selon les zones d'emploi.

Celle du Bassin houiller connaît le plus fort taux de ménages éligibles à un logement social dans les trois catégories (<30%, <60% et <100%). La zone d'emploi de Metz connaît également le plus fort taux de ménages aux revenus <30%, mais les plus faibles taux pour les autres catégories.

Zone d'emploi	Nb menages revenus connus	2009 Ménages revenus < 30% plafonds HLM **		2009 Ménages revenus < 60% plafonds HLM		2009 Ménages revenus < 100% plafonds HLM	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Bassin houiller	107 683	11 058	10,3%	33 852	31,4%	69 612	64,6%
Metz	114 400	11 769	10,3%	30 922	27,0%	62 644	54,8%
Sarrebourg	35 349	2 958	8,4%	10 389	29,4%	22 140	62,6%
Sarreguemines	35 248	2 995	8,5%	10 024	28,4%	21 485	61,0%
Thionville	134 720	13 006	9,7%	38 566	28,6%	79 019	58,7%
Moselle	427 411	41 787	9,8%	123 756	29,0%	254 907	59,6%
LORRAINE	980 101	98 305	10,0%	293 626	30,0%	598 787	61,1%
France métro.	26 323 426	2 761 088	10,5%	7 802 128	29,6%	15 649 736	59,5%

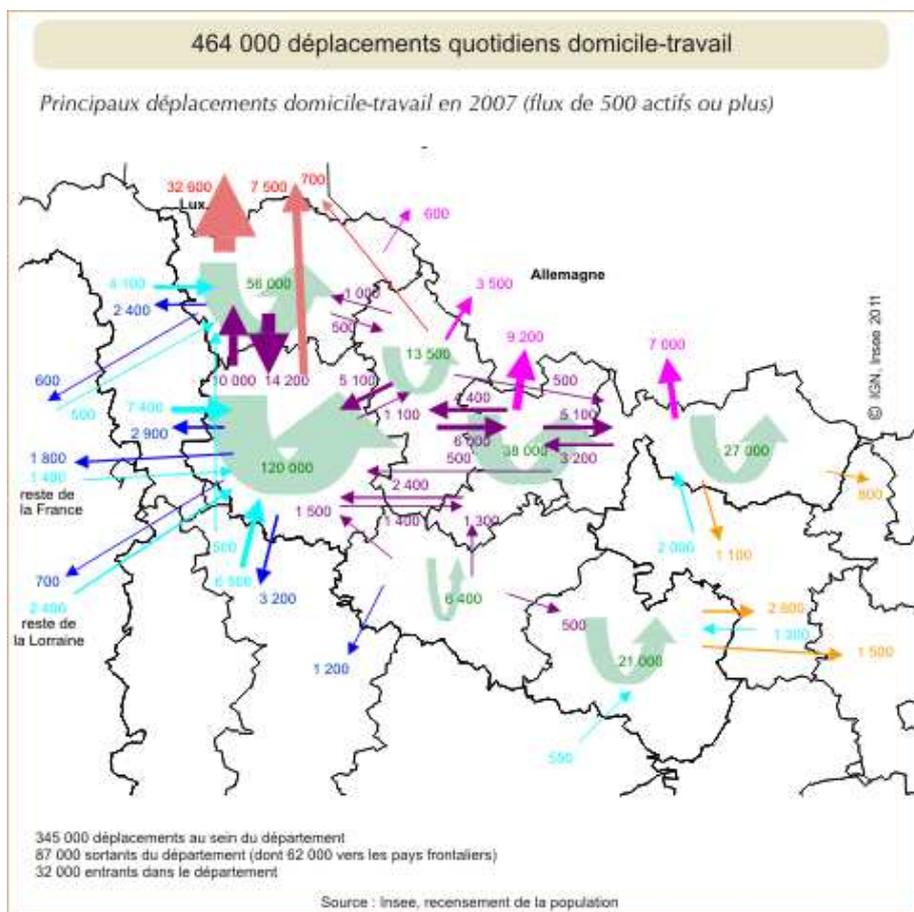
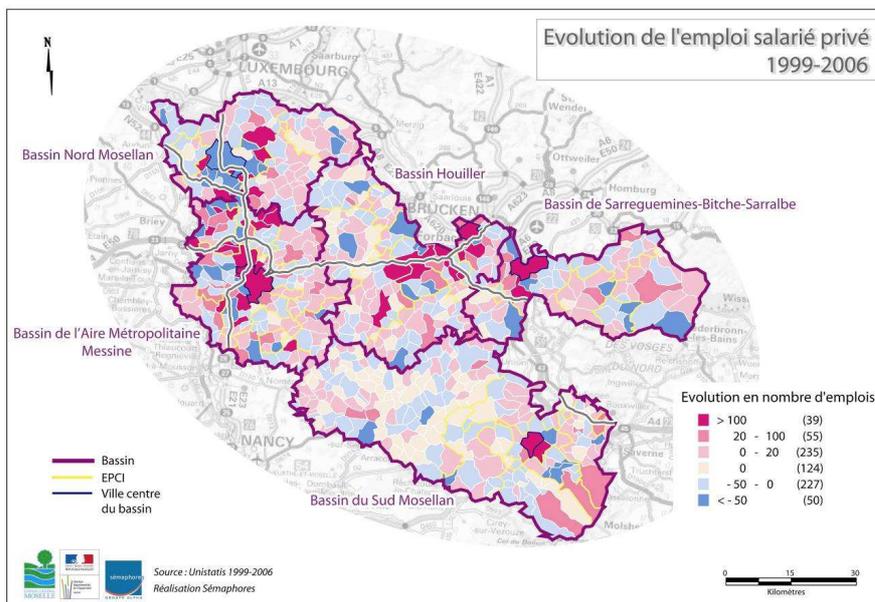
Source : Filocom – Réalisation CETE de l'Est

N.B. : les périmètres retenus pour ce tableau sont ceux des zones d'emploi au sens INSEE qui diffèrent légèrement de ceux des bassins d'analyse retenus pour le PDH.

2.1.2 - Le contexte économique

Le département de la Moselle est caractérisé par l'importance des emplois extérieurs au département occupés par des actifs mosellans. Depuis 1999, le **nombre d'emplois salariés privés est en légère augmentation : + 4% entre 1999 et 2006 contre 2,7% pour la Lorraine.**

Depuis quelques années, on observe une polarisation de l'emploi dans les villes centres. En effet, les emplois salariés privés gagnés, excepté Thionville, sont localisés dans les principales villes alors que les espaces ruraux, et certaines anciennes villes industrielles, perdent des emplois.



Ce mouvement à la polarisation de l'emploi est à mettre en relation avec la tendance à la diffusion résidentielle sur le territoire. Ces deux mouvements contradictoires ont eu comme principale conséquence un allongement des déplacements quotidiens domicile-travail et s'inscrit ainsi dans une tendance nationale particulièrement marquée en Moselle.

2.1.3 - Le parc de logement et la construction neuve

2.1.3.1 - La structure du parc de logements et son évolution

Au 1^{er} janvier 2007, le parc total de logements de la Moselle est constitué de 478 067 logements dont 425 228 résidences principales, soit une proportion d'environ 83,4%.

	Logements			Dont RP		
	1999	2007	Taux d'évo	1999	2007	Taux d'évo
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	159 418	172 016	7,9%	145 410	154 206	6,0%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	97 577	107 750	10,4%	89 719	98 239	9,5%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	41 857	44 911	7,3%	34 425	36 939	7,3%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	44 150	48 171	9,1%	38 100	41 496	8,9%
BASSIN HOUILLER	101 729	111 366	9,5%	93 389	99 621	6,7%
MOSELLE	439 067	478 321	8,9%	395 937	425 228	7,4%

Source : Filocom 2007

	Dont RS			Dont logements vacants		
	1999	2007	Taux d'évo	1999	2007	Taux d'évo
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	1 735	2 178	25,5%	12 273	15 632	27,4%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	1 175	1 673	42,4%	6 683	7 838	17,3%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	3 472	3 699	6,5%	3 960	4 273	7,9%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	2 579	2 855	10,7%	3 471	3 820	10,1%
BASSIN HOUILLER	1 379	1 770	28,4%	6 961	9 975	43,3%
MOSELLE	10 306	12 121	17,6%	32 824	40 972	24,8%

Source : Filocom 2007

La progression du parc total de logements est essentiellement due à l'augmentation du nombre de résidences principales (+ 30 000 entre 1999 et 2007), dont 85% liés au desserrement des ménages, dont le potentiel est important en Moselle (Moselle : 2,42 personnes/ménage – Lorraine : 2,37 – France : 2,30).

2.1.3.2 - 70% du parc de logement est antérieur à 1975

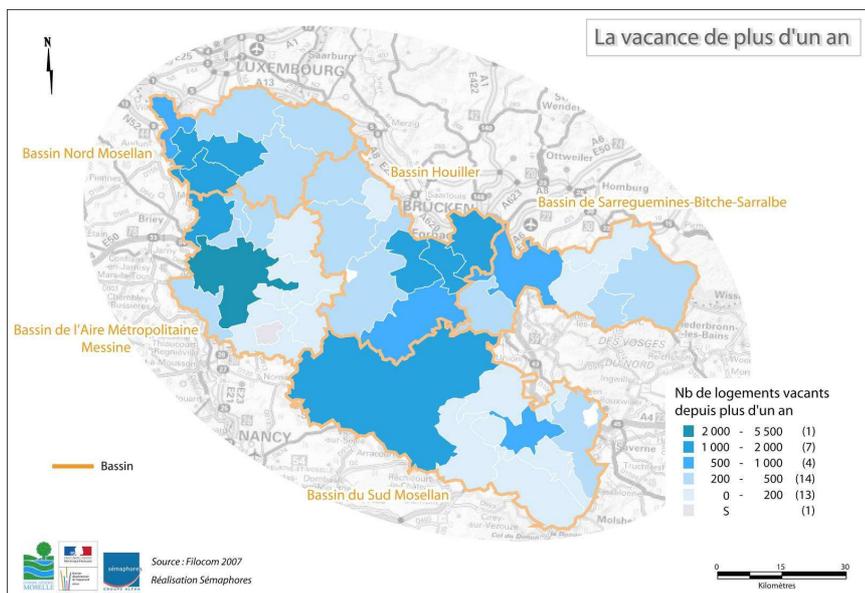
L'analyse du parc immobilier de la Moselle révèle un parc de logements anciens, particulièrement présents dans les zones rurales et les secteurs d'industrialisation ancienne

Le parc datant d'avant 1948 est fortement représenté (+ de 30%) sur les bassins de l'aire métropolitaine messine, du Nord Mosellan et de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe, dont 20% avant 1915. Le parc antérieur à 1915 est particulièrement élevé dans le bassin du Sud mosellan.

	Part des constructions d'avant 1948	Part des constructions					
		< 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1974-1989	1990-1998
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	28,7%	18,7%	10,0%	25,3%	15,6%	19,7%	10,7%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	35,3%	22,3%	13,0%	31,4%	10,9%	16,5%	6,0%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	45,4%	35,6%	9,8%	18,3%	8,7%	20,4%	7,2%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	30,7%	18,9%	11,8%	29,6%	8,1%	21,6%	10,0%
BASSIN HOUILLER	28,2%	15,3%	12,9%	34,0%	7,6%	23,5%	6,7%
MOSELLE	31,9%	20,3%	11,6%	28,6%	11,2%	20,1%	8,2%

Source : Filocom 2007

2.1.3.3 - Un nombre de logements vacants de plus d'un an relativement élevé : près de 23 000 logements



La Moselle se caractérise par un taux de vacance relativement élevé : en 2007, 41 500 logements sont vacants, soit 9,1% du parc total dont plus de la moitié (23 000) le sont depuis plus d'un an.

Depuis 1999, 8 000 logements vacants supplémentaires sont dénombrés à l'échelle du département.

Les taux de vacance se situent entre 7 et 9 % des logements (vacance de rotation et vacance de longue durée) selon les bassins.

bassins. Ceux qui comptent le plus de logements vacants de plus d'un an sont :

- Le bassin de l'aire métropolitaine messine : 7 856, soit 34,5% de l'ensemble du département
- Le bassin du Nord mosellan : 4 081, soit 17,9% de l'ensemble du département
- Le bassin houiller : 5 883, soit 25,9% de l'ensemble du département

Le nombre de logements vacants totaux sur le bassin houiller a progressé de 43,3% entre 1999 et 2007, suivi par le bassin de l'aire métropolitaine avec 27,3% de progression.

Définition :

La vacance représentée ici prend en compte la vacance globale privée et publique. A noter qu'elle est très majoritairement privée.

2.1.3.4 - Un parc potentiellement indigne qui atteint 5% de logements privés

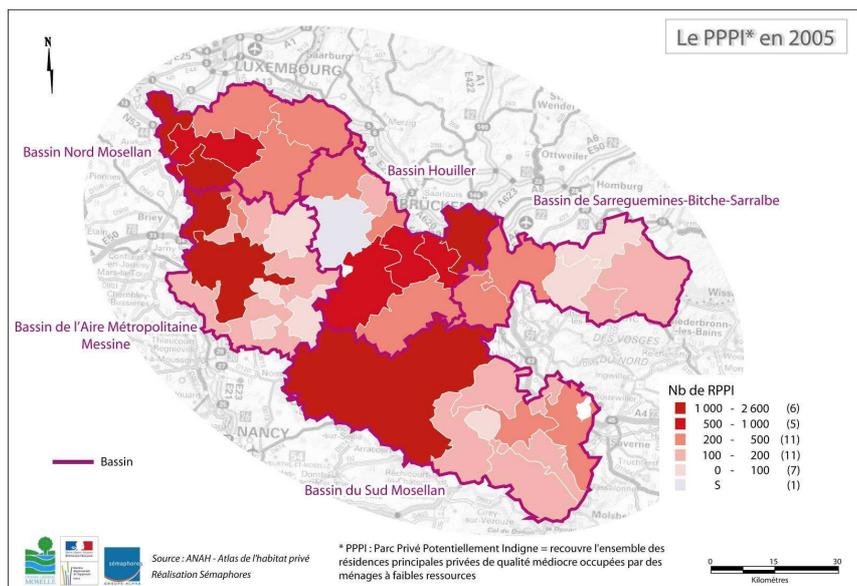
En Moselle, dans le parc privé, plus de 21 000 résidences principales sont potentiellement indignes, soit 5% du parc privé.

Si ce phénomène touche tous les bassins, le nombre de logements potentiellement concernés est particulièrement important dans les anciennes vallées industrielles et minières, l'agglomération de Metz et les espaces ruraux du centre du département.

Les secteurs géographiques les plus touchés proportionnellement sont :

- Le bassin du Sud mosellan (7,5% du parc)
- le bassin houiller (6,3% du parc).

Ce parc potentiellement indigne touche les locataires, mais également les propriétaires-occupants dans un certain nombre de secteurs. En effet, si les populations généralement les plus concernées sont des locataires en centre ville, l'on trouve également des propriétaires-occupants, souvent âgés, vivant dans des logements potentiellement indignes, notamment dans les secteurs ruraux et les communes où une partie des cités minières ou industrielles ont été vendues à leurs occupants.

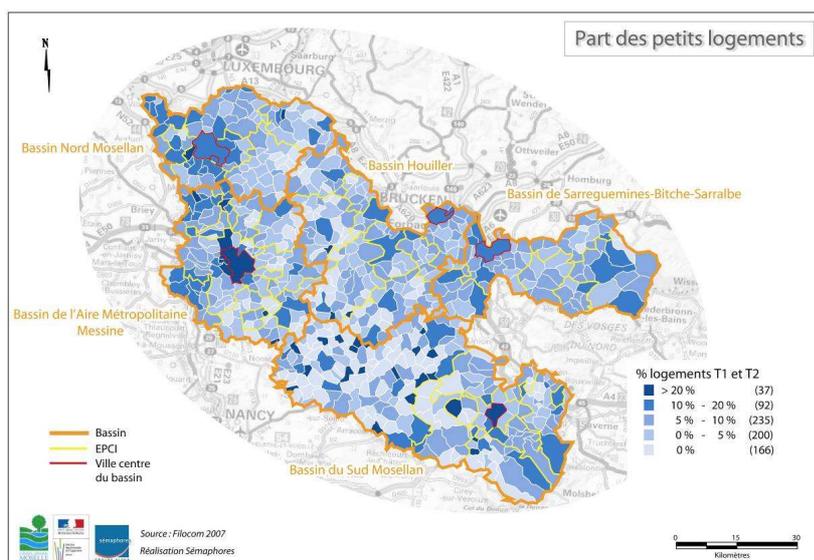


Définition du PPPI:

Croisement de données concernant les logements de catégories cadastrales 6 (ordinaire), 7 (médiocre : logements avec des vices, exigus ou sans confort) et 8 (très médiocre : logements délabrés proches de l'insalubrité) et les ménages à bas revenus.

2.1.3.5 - Un parc de logement inégal tant dans les formes, typologies que statuts d'occupation selon les secteurs

Le parc de logements est constitué d'une part importante de petits logements à Metz et Thionville. Des grands logements dans les secteurs ruraux et l'Est du département. En effet, avec 47 % de T3-T4 et 36 % de logements T5 et plus, les logements de la Moselle sont de relative grande taille en moyenne. Les petits logements sont peu représentés, excepté dans le bassin de l'aire métropolitaine messine qui regroupe près de 23 % de logements T1 et T2. Les autres bassins regroupent moins de 15 % de « petits logements ». **Les grands logements dominent largement, dans les secteurs ruraux du Sud Mosellan et de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe, en lien avec l'importance du parc individuel.**



A l'échelle du département, on observe une diversité dans les statuts d'occupation du parc très inégale selon les secteurs. Les propriétaires-occupants (PO) représentent près de 60 % des ménages, les locataires privés (du parc non conventionné) 24 %, les locataires HLM 13 % et les locataires du parc privés conventionnés 1,3 % des ménages. Cette part de PO est particulièrement élevée sur deux bassins : Sarreguemines-Bitche-Sarralbe et Sud mosellan, où elle dépasse les deux-tiers. **La part de locataires HLM est la plus importante sur le bassin houiller, celui de l'aire métropolitaine messine et du Nord Mosellan.** Les locataires privés sont les plus représentés dans le bassin houiller et celui de l'aire métropolitaine messine.

	PO	LP (hors log conventionnés)	LP (log conventionnés)	L HLM	Autres
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	51,8%	20,2%	0,3%	25,6%	2,4%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	62,4%	25,3%	0,2%	9,3%	3,0%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	70,2%	18,4%	1,0%	4,8%	6,6%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	67,8%	19,2%	0,7%	6,5%	6,5%
BASSIN HOUILLER	56,5%	24,7%	4,4%	11,0%	7,7%
MOSELLE	58,4%	23,4%	1,3%	13,6%	4,6%

Source : Filocom 2007 + EPLS 2009

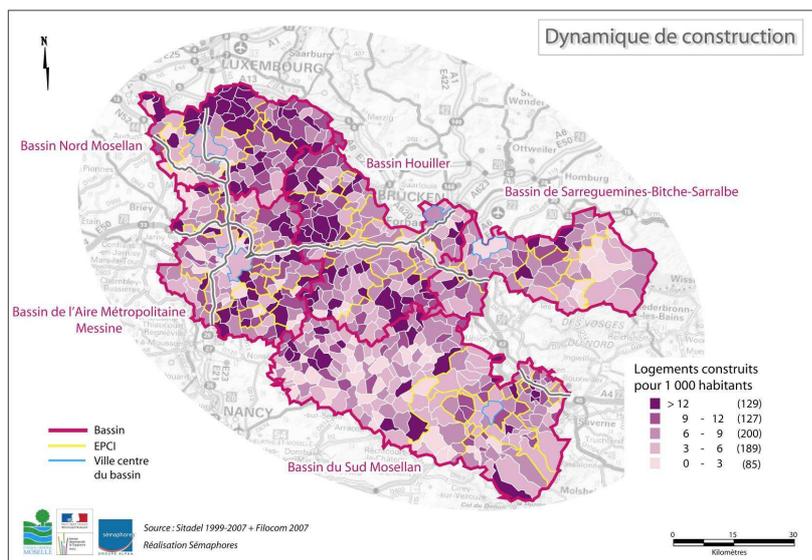
Ces dernières années, les emménagés récents étaient à 60 % des propriétaires-occupants. Le parc locatif privé n'a accueilli que 32 % des emménagés récents, le parc locatif public seulement 6 %, soit un taux particulièrement bas.

Enfin, les résidences principales sont en forte augmentation dans les secteurs périphériques des pôles urbains économiques. Le Nord et l'Est du bassin du Nord mosellan, ainsi que toute la partie à la frontière du bassin houiller et de celui de l'aire métropolitaine messine sont particulièrement touchés par le phénomène. La principale raison est l'étalement résidentiel en 2^{ème} et 3^{ème} couronne.

2.1.3.6 - Des dynamiques de constructions tirées par le bassin Nord Mosellan

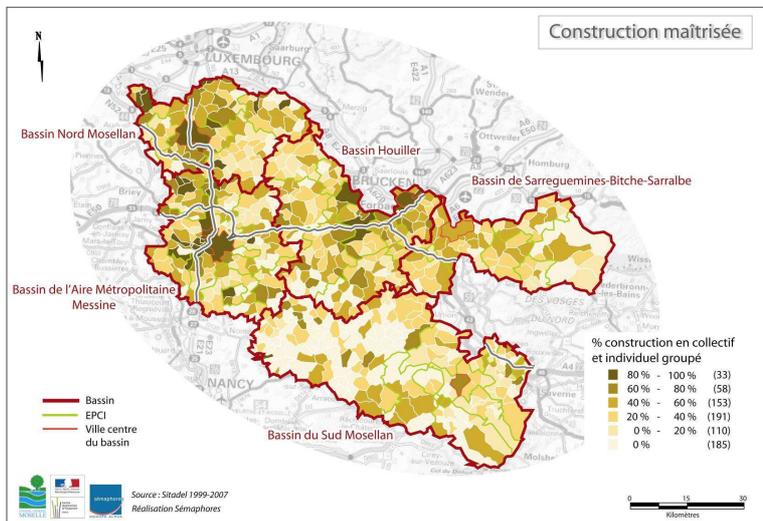
L'activité de construction neuve entre 1999 et 2007 a eu tendance à se concentrer sur les trois bassins les plus urbains du département et autour de Sarreguemines.

En effet, **les dynamiques de construction neuve les plus élevées se constatent dans le bassin du Nord mosellan (6,7 logements autorisés/an/1000 habitants).** Seul le bassin de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe a un taux inférieur à 5 constructions/an/1000 habitants. Les autres bassins connaissent des dynamiques comprises entre 5 et 6 logements neufs/an/1000 habitants.



Cette dynamique élevée reste toutefois en retrait par rapport à la moyenne nationale (9 logements/an/1000 habitants) et légèrement au dessous de celle de la Lorraine (5 logements/an/1000 habitants).

Enfin, de 2001 à 2006, l'augmentation du nombre de logements autorisés a été boostée



grâce essentiellement aux opérations en collectif. Depuis 2007, on constate une inversion des tendances : les logements individuels augmentent, tandis que les autorisations d'opérations en collectif diminuent à partir de 2006.

Les constructions en individuel groupé et en collectif se concentrent sur l'axe Metz-Thionville et dans le secteur de Forbach.

2.1.4 - Le fonctionnement des différents segments de parc

2.1.4.1 - Le marché de l'accession à la propriété

Les propriétaires occupants possèdent à 79 % des logements individuels avec une majorité de T5 et +. 62% des logements datent d'avant 1975.

	Caractéristiques des logements des propriétaires occupants										Suroccupation lourde
	Nb ménages	Collectif	Individuel	T1-T2	T3-T4	T5 et +	< 1949	1949-1974	1974-1989	> 1989	
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	79587	29%	71%	7%	41%	52%	23%	35%	23%	18%	0%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	60780	24%	76%	5%	42%	53%	33%	34%	17%	17%	0%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	24858	13%	87%	5%	42%	53%	41%	24%	20%	15%	0%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	28101	16%	84%	5%	38%	57%	25%	35%	22%	18%	0%
BASSIN HOULLER	56125	15%	85%	4%	40%	56%	29%	31%	23%	17%	0%
MOSELLE	250522	21%	79%	5%	41%	54%	29%	33%	21%	17%	0%

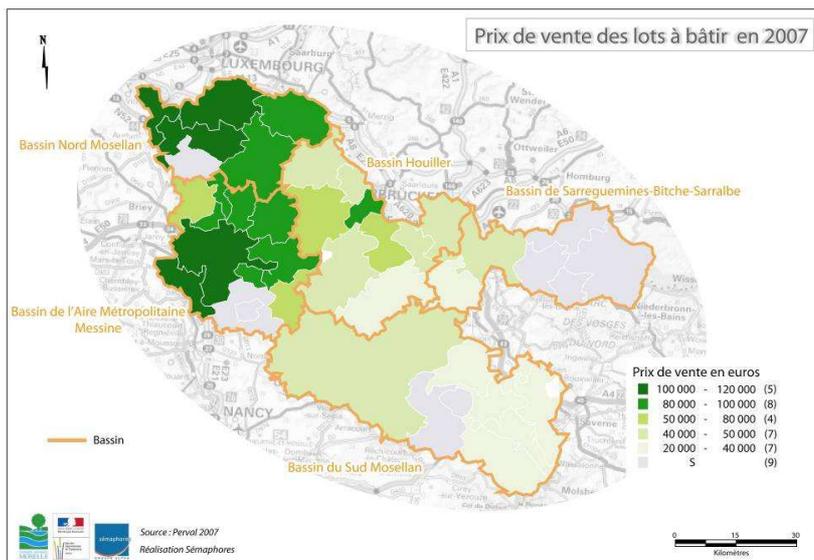
Source : Filocom 2007

La majorité des propriétaires occupants a entre 30 et 60 ans (55 %) et plus du tiers a des revenus inférieurs aux plafonds HLM (35 %) et 25 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM.

	Caractéristiques des ménages propriétaires occupants								
	Nb ménages	Taille moyenne	<30 ans	30-60 ans	> 60 ans	< 60% plafond HLM	60-100% plafond HLM	> 100% plafond HLM	Familles monoparentales
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	79 587	2,6	2%	56%	42%	20%	32%	47%	5%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	60 780	2,6	2%	55%	43%	28%	32%	40%	5%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	24 858	2,6	2%	53%	45%	31%	38%	31%	4%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	28 101	2,6	1%	55%	44%	27%	37%	36%	3%
BASSIN HOULLER	56 125	2,7	2%	57%	41%	26%	38%	36%	4%
MOSELLE	250 522	2,6	2%	55%	43%	25%	35%	40%	4%

Source : Filocom 2007

Le prix moyen d'un terrain à bâtir est de 67 919 € sur la Moselle, alors qu'il est à 55 888 € sur la région Lorraine. Les prix sont largement tirés par ceux pratiqués sur les bassins de l'aire métropolitaine messine et du Nord Mosellan, tous les deux dépassant les 90 000 €. Ces prix ont progressé de 111% entre 1999 et 2007. Les volumes de transactions ont quasiment doublé sur cette même période.



Les prix moyens de vente des appartements anciens progressent fortement sur la période 1999 – 2007. C'est sur le bassin du Nord Mosellan que les prix sont les plus élevés. Les prix sur la Moselle dépassent de 10 000 € en moyenne ceux pratiqués sur la Région.

Le prix moyen des maisons à la revente sur la Moselle en 2007 est de 183 K€. On y distingue deux catégories :

	Maisons anciennes			
	Prix de vente moyen 1999	Prix de vente moyen 2007	Evolution des prix de vente 1999/2007	Evolution des volumes 1999/2007
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	126 631 €	224 508 €	77%	132%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	96 110 €	208 120 €	117%	172%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	66 596 €	121 464 €	82%	132%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	88 393 €	130 975 €	48%	113%
BASSIN HOUILLER	79 736 €	132 530 €	66%	28%
MOSELLE	97 392 €	182 826 €	88%	102%
REGION LORRAINE	80 914 €	156 790 €	94%	63%

Source : Perval

- Autour de 130 K€ pour les bassins houiller, du Sud Mosellan et de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe.
- Autour de 210 K€ pour les bassins du Nord mosellan et de l'aire métropolitaine messine.

Ils ont progressé de 88% sur 1999-2007. Le nombre de transactions a doublé sur cette même période.

2.1.4.2 - Le parc locatif privé

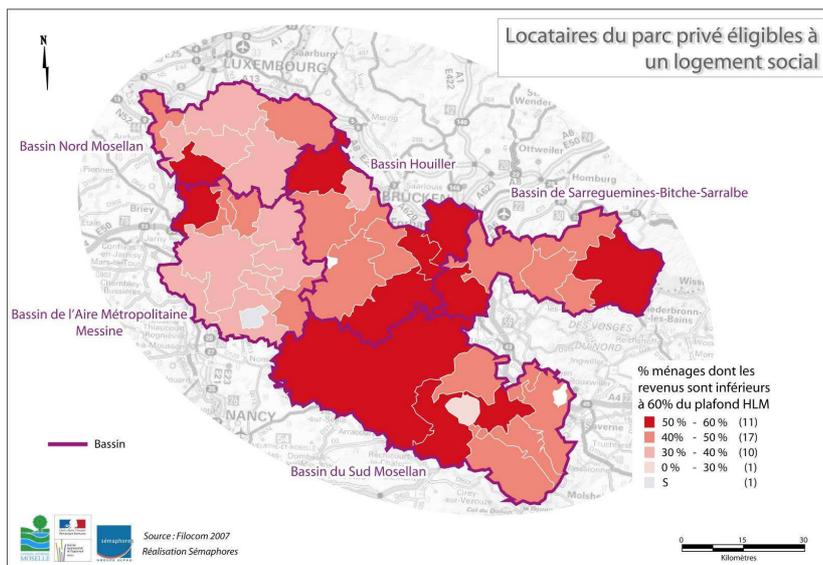
82% des logements locatifs privés sont en collectif dont 55% sont des T3/T4, avec une particularité sur le bassin de l'aire métropolitaine messine qui est composé de 40% de petits logements (T1 et T2).

	Caractéristiques des logements des locataires du parc privé										
	Nb ménages	Collectif	Individuel	T1-T2	T3-T4	T5 et +	< 1949	1949-1974	1974-1989	> 1989	Suroccupation lourde
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	39825	87%	13%	40%	47%	12%	40%	29%	10%	21%	1%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	20412	79%	21%	30%	54%	16%	44%	31%	11%	14%	1%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	7020	70%	30%	26%	55%	19%	47%	23%	14%	16%	0%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	8917	77%	23%	26%	59%	16%	37%	31%	12%	20%	1%
BASSIN HOUILLER	28886	82%	18%	17%	67%	16%	27%	50%	9%	14%	1%
MOSELLE	105468	82%	18%	30%	55%	15%	38%	35%	10%	17%	1%

Source : Filocom 2007

73 % des logements des logements locatifs privés datent d'avant 1975 et 38 % d'avant 1949.

Le parc locatif privé du département a une forte vocation sociale. Sur le département 10 EPCI sont fortement concernés par cette problématique d'occupation des logements locatifs privés par des ménages à faibles revenus. Près de 50% ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM. Ce sont l'ensemble des secteurs houillers et sidérurgiques (CCPOM, CA de Forbach...), et les secteurs très ruraux (CC du Saulnois, CC de Bitche...).



2.1.4.3 - Le parc social public

En Moselle, le parc social représente **un peu plus de 57 000 logements** (hors patrimoine SA Sainte Barbe), **soit près de 14%** du parc total. Ce parc se localise majoritairement dans les zones les plus urbaines, le sillon mosellan et le bassin houiller. Les taux varient énormément selon les bassins : **de 4,8% pour le bassin du Sud Mosellan jusqu'à 25,6% pour le bassin de l'aire métropolitaine messine.**

	Nb logements sociaux	Taux de logements HLM	Pour 1000 habitants (EPLS)	Nb de demandeurs hors délai en 2008
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	29 700	25,6%	83	1 534
BASSIN DU NORD MOSELLAN	12 381	9,3%	54	1 128
BASSIN DU SUD MOSELLAN	1 645	4,8%	25	53
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	2 259	6,5%	23	50
BASSIN HOUILLER	11 631	11,0%	48	229
MOSELLE	57 616	13,6%	59	2 994

Source : Filocom 2007 + EPLS 2009

Le parc social public est composé de seulement 10 % de logements individuels et propose peu de petits (T1-T2) et grands (T5 et +) logements (respectivement 22 % et 14 %).

59 % du parc date d'avant 1974 et présente donc un besoin potentiel de rénovation énergétique.

	Caractéristiques des logements des locataires HLH										
	Nb ménages	Collectif	Individuel	T1-T2	T3-T4	T5 et +	< 1949	1949-1974	1974-1989	> 1989	Suroccupation lourde
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	20010	92%	9%	25%	62%	13%	9%	53%	16%	22%	2%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	12779	88%	12%	18%	68%	14%	8%	66%	15%	11%	1%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	1094	82%	18%	23%	61%	17%	5%	34%	50%	11%	0%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	1841	88%	12%	21%	66%	13%	16%	37%	34%	13%	0%
BASSIN HOUILLER	10834	89%	11%	20%	65%	15%	2%	40%	49%	9%	1%
MOSELLE	54728	90%	10%	22%	64%	14%	7%	52%	24%	16%	2%

Source : Filocom 2007

A l'échelle du département, **ce parc n'augmente quasiment pas** en raison du poids des ventes par les organismes et du décalage dans le temps entre les démolitions et les reconstructions espérées dans les projets de rénovation urbaine. **Une moyenne de 830 logements locatifs publics a été financée par an depuis 1999.**

Le parc social public accueille peu de ménages de moins de 30 ans (9 %), mais une part importante de plus de 60 ans (32 %), ce qui laisse penser que la problématique du vieillissement sera l'un des enjeux importants dans les années à venir.

	Caractéristiques des ménages locataires HLM								
	Nb ménages	Taille moyenne	<30 ans	30-60 ans	> 60 ans	< 60% plafond HLM	60-100% plafond HLM	> 100% plafond HLM	Familles monoparentales
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	28 018	2,5	10%	60%	30%	61%	29%	10%	16%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	12 779	2,4	7%	56%	37%	62%	28%	9%	15%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	1 094	2,3	11%	55%	34%	68%	29%	2%	18%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	1 841	2,4	8%	57%	35%	70%	26%	5%	17%
BASSIN HOUILLER	10 834	2,5	10%	61%	29%	68%	26%	6%	16%
MOSELLE	54 728	2,4	9%	59%	32%	63%	28%	9%	16%

Synthèse de la demande en logement social et très social

On recense au 1er janvier 2008, 19 827 demandeurs de logement social, dont 2 748 (soit 14% du total des demandeurs) qui étaient hors délai. Ces chiffres sont en légère diminution depuis 2005.

41% des demandeurs en instance sont sur la zone d'emploi de Metz et 31% sur celle de Thionville.

Si l'on considère les demandeurs hors délai, ils sont respectivement de 50 % et 40% sur ces deux zones, traduisant une plus grande difficulté à satisfaire la demande sur ces territoires.

2.1.5 - Les besoins des populations spécifiques

Le PDH a vocation à couvrir l'ensemble des problématiques liées au logement dans le département. Le diagnostic a fait émerger quelques besoins spécifiques. Il doit également être enrichi par les réflexions et travaux engagés sur des thématiques particulières.

Ainsi, les populations suivantes doivent faire l'objet d'une attention particulière et des actions spécifiques doivent être mises en place. Ceci est le cas par l'intermédiaire de plans et programmes spécifiquement dédiés, qui sont en vigueur en Moselle :

- **les personnes défavorisées** ➔ 6^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) (2009-2013)
- **les gens du voyage** ➔ Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (adopté en 2004 et en cours de révision)
- **les personnes âgées et handicapées** ➔ Schéma de l'Autonomie (2010-2015)
- **les jeunes** ➔ PDALPD et PDH

2.1.6 - Synthèse des enjeux

APPROCHE PAR PUBLIC	Loger les nouveaux actifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien d'un niveau de construction neuve suffisant pour répondre aux besoins liés à l'arrivée de nouveaux actifs ➤ Nécessité d'un effort quantitatif de production de logements dans certains secteurs ➤ Où principalement ? Bassin du Nord Mosellan – Bassin de l'Aire métropolitaine messine
	Loger les jeunes décohabitants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Besoin de sécurisation de l'accès et du maintien dans le logement pour les jeunes sans revenu/en rupture ➤ Proposer une offre adaptée et accessible aux jeunes actifs et/ou en formation ayant des revenus modestes ➤ Où principalement ? Bassin de l'Aire métropolitaine messine – Bassin du Nord mosellan
	Loger les familles	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Proposer des logements familiaux abordables à proximité des pôles urbains (transports, services,...) ➤ Développer des logements en accession sociale dans les pôles urbains ➤ Où principalement ? Bassin du Nord Mosellan – Bassin de l'Aire métropolitaine messine – Bassin houiller
	Loger les personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer des produits spécifiques dans les pôles urbains et ruraux (logements adaptés, accessibles financièrement) ➤ Aider à l'adaptation et à la rénovation des logements ➤ Renforcer les services à la personne ➤ Où principalement ? tous les bassins sont concernés
APPROCHE PAR SEGMENT	Développer l'offre locative publique	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer une offre de logements locatifs sociaux adaptés à la demande (PLUS et PLAI) ➤ Où principalement ? Là où la demande est la plus importante (Bassin de l'Aire métropolitaine messine – Bassin du Nord Mosellan)
	Requalifier et adapter le parc existant	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuivre la rénovation thermique du parc existant ➤ Poursuivre la remise aux normes des logements : réhabilitation des anciennes cités minières ➤ Accompagner les grands projets de rénovation urbaine ➤ Adapter le parc aux publics et notamment au vieillissement de la population ➤ Où principalement ? Tous les bassins sont concernés
	Améliorer le parc privé ancien	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduire le nombre de logements indignes, inconfortables et lutter contre la précarité énergétique ➤ Reconquérir les centres anciens et remettre sur le marché les logements vacants ➤ Produire une offre adaptée ➤ Où principalement ? Tous les bassins sont concernés
	Offre à prix abordables	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer une offre de logements sur un créneau intermédiaire en accession et en locatif ➤ Où principalement ? Bassin de l'Aire métropolitaine messine – Bassin du Nord mosellan
ENJEU TRANSVERSAL : LE DEVELOPPEMENT DURABLE		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Formes urbaines et densité pour limiter les déplacements, les consommations foncières et optimiser les investissements réalisés (services et équipements) ➤ Cohérence entre zones d'habitat et pôles d'emploi pour limiter les déplacements ➤ Mixité sociale et intergénérationnelle ➤ Qualité environnementale des constructions et des aménagements réalisés ➤ Rénovation thermique du parc privé et public

2.2 - DIAGNOSTIC PAR BASSIN

2.2.1 - Diagnostic du Bassin de l'Aire Métropolitaine Messine

Démographie

Le bassin qui compte près de 360 000 habitants, connaît une stabilisation de sa population, résultante de dynamiques diverses entre une agglomération messine et des villes d'industrialisation ancienne qui perdent des habitants (- 7 000 habitants depuis 1999) et les communes périphériques, rurales, de 2e et 3e couronne qui gagnent des habitants. Le territoire reste marqué par le poids de la CA Metz Métropole qui représente près de 60 % de la population, malgré la diffusion résidentielle de plus en plus lointaine, dessinant à l'est un arc de croissance démographique.

Le nombre de ménages est en augmentation (+6%), y compris dans l'agglomération messine qui perd 700 habitants en moyenne par an depuis 1999, mais qui gagne près de 400 ménages par an sur la même période. Des familles plus représentées dans les communes périphériques, et des jeunes ménages concentrés dans les zones les plus urbaines. Un taux de familles parentales relativement élevé dans le centre et l'Est du bassin.

Une population dans l'ensemble plus jeune que celle du département. Des ménages âgés, moins représentés en proportion que dans d'autres territoires, mais qui sont nombreux à Metz et dans les communes d'urbanisation ancienne

Des revenus très contrastés entre la ville centre et certaines communes du sillon mosellan qui rassemblent des ménages avec des revenus dans l'ensemble peu élevés, même s'ils sont de plus petite taille en moyenne, et les communes de la périphérie (1e et 2e couronne) qui accueillent des familles avec des revenus plus élevés.

Un phénomène de travailleurs transfrontaliers qui se diffuse jusque dans le bassin.

La croissance (modeste) de l'emploi salarié privé au niveau du département est principalement portée par le bassin de l'Aire métropolitaine messine.

Le parc de logement et les dynamiques de construction neuve

Le parc qui compte 172 000 logements en 2007, s'est constitué à différentes périodes. Le poids des logements anciens, d'avant 1948, est moins important que sur d'autres bassins. La part de petits logements est élevée à Metz.

Le taux de logements vacants est relativement élevé, comme la moyenne du département, la vacance touchant fortement l'agglomération messine, la vallée de l'Orne et dans une moindre mesure le sillon mosellan. Le parc potentiellement indigne est concentré dans les secteurs ruraux, les centres villes et les territoires d'industrialisation ancienne.

Le nombre de résidences principales augmente fortement dans les secteurs périphériques de 2e et 3e couronne, qui affichent des dynamiques de construction neuve relativement élevées. La construction neuve est concentrée en volume sur le centre et le nord du bassin et a fortement augmenté ces dernières années grâce aux opérations en collectif.

Le parc privé

Les propriétaires-occupants ont en moyenne des revenus plus élevés que sur les autres bassins, exceptés dans les territoires urbains d'industrialisation ancienne (CCPOM et sillon mosellan) et certains territoires ruraux (Remilly notamment). Les niveaux de prix foncier et immobilier sont également parmi les plus élevés, ce qui explique que l'accès sociale à la propriété est de plus en plus difficile et s'effectue sur des territoires de plus en plus éloignés.

Le parc locatif privé se caractérise par l'importance des logements anciens, de petite taille et dont une partie a une vocation sociale, en accueillant des populations modestes, notamment dans la vallée de l'Orne et dans une moindre mesure le Sillon Mosellan. La part des jeunes ménages relativement élevée chez les locataires privés, excepté dans la Vallée de l'Orne où l'on trouve de nombreux locataires âgés.

L'offre privée s'est renouvelée récemment avec les programmes neufs vendus à des investisseurs en loi de Robien, à des niveaux de loyer qui sont élevés dans les secteurs centraux.

Le nombre de logements privés réhabilités et conventionnés grâce à l'aide de l'ANAH sont peu élevés : 400 logements sur la période 1999-2007.

Le parc public

Le parc locatif public est important avec près de 30 000 logements, localisés principalement dans la ville centre, certaines communes de première couronne, du Sillon Mosellan et de la Vallée de l'Orne. Le taux de parc locatif social atteint 23,3 % dans la CA Metz Métropole, avec de fortes différences selon les communes.

Le parc locatif social est marqué par les grands ensembles des années 1950 et 1960 et concerné par d'importantes opérations de rénovation urbaine.

Le profil des locataires HLM reste familial avec une tendance marquée au vieillissement.

Malgré la relative importance du parc locatif social, celui-ci est loin de satisfaire l'ensemble de la demande qui s'exprime. Près de 8 000 demandeurs étaient en instance sur le bassin en 2008, dont 1 500 hors délais, soit 50 % de la demande hors délais du département.

La construction de logements HLM est en moyenne de 380 nouveaux logements par an depuis 1999, mais cette production est souvent en décalage avec les revenus des demandeurs (manque de logements PLAI).

2.2.2 - Diagnostic du Bassin Houiller

Démographie

Le Bassin Houiller qui compte 250 000 habitants, continue de perdre de la population, notamment dans les villes centres. Certains secteurs en déclin démographique enregistrent une diminution du nombre de ménages (CC de Freyming-Merlebach). Le territoire n'est pas épargné par les phénomènes de diffusion résidentielle dans les secteurs ruraux (Pays Boulageois).

La population se caractérise par un profil à dominante familiale, dont une part relativement importante de familles monoparentales. Les jeunes ménages sont sous-représentés contrairement aux ménages âgés dont la part est équivalente à la moyenne départementale.

Les revenus médians sont globalement plus faibles que la moyenne départementale, avec la présence de populations modestes dans les secteurs de Freyming-Merlebach (populations âgées notamment), Forbach Portes de France (avec de grandes différences selon les communes) et du Warndt. La croissance de l'emploi salarié est faible mais positive et concentrée dans les villes.

Le parc de logement et les dynamiques de construction neuve

Le parc est constitué de près de 112 000 logements en 2007 et se caractérise par une part relativement élevée de logements construits dans les années 1950 et 1960 et par une part réduite de petits logements.

La vacance touche particulièrement l'est du bassin, telles que les communes urbaines du Bassin Houiller, du Pays Naborien et du Centre mosellan, où le nombre de logements vacants a augmenté de 3 000 unités entre 1999 et 2007. Le taux de logements vacants de plus d'un an est plus élevé que la moyenne départementale (5,3 % contre 4,8 %).

Parallèlement, les niveaux de construction neuve ne sont pas négligeables (5,8 logements construits pour 1000 habitants comme en Moselle), avec un pic des opérations collectives autorisées en 2005, notamment sur le Bassin Houiller. Dans l'ensemble, les résidences principales augmentent majoritairement dans les communes périphériques rurales tandis que la vacance se développe dans les centres urbains.

Les situations d'habitat indigne sont relativement développées et touchent aussi bien les pôles urbains (Forbach, Freyming-Merlebach) que les logements des zones rurales (communautés de communes du District Urbain de Faulquemont, du Centre Mosellan).

Le parc privé

On observe une présence forte des propriétaires-occupants âgés très modestes dans les secteurs ruraux (Centre Mosellan, Bouzonvillois, Faulquemont).

Le marché des terrains à bâtir et des maisons à la vente offre des prix parmi les moins élevés du département, mais qui ont connu des augmentations souvent importantes.

Les logements du parc locatif privé accueillent un grand nombre de ménages à très bas revenus, éligibles à un logement PLA-I. Leur part atteint plus de 55 % des ménages du parc

locatif privé dans le pôle urbain de Forbach – Freyming Merlebach, ainsi que dans les secteurs ruraux du Bouzonvillois et du Centre Mosellan.

Près de 4400 logements ont été réhabilités et conventionnés grâce à une aide de l'ANAH depuis 1999, dont une grande partie correspond aux anciennes cités minières de la SA Sainte-Barbe (3 600 logements).

Le marché locatif privé offre des produits neufs à des prix relativement élevés, en déconnexion avec les revenus des ménages.

Le parc public

Le parc social représente un peu plus de 11 000 logements (hors patrimoine de la SA Sainte Barbe – près de 8 000 logements), localisés principalement dans les villes de la frontière et du Bassin Houiller. Le parc, dont une partie vieillissante, n'est pas toujours adapté à une demande de plus en plus spécifique (personnes âgées).

Les locataires HLM ont des revenus particulièrement faibles (68% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS contre 63% à l'échelle départementale), mais avec un profil qui reste relativement familial.

Près de 110 nouveaux logements locatifs sociaux financés en moyenne annuelle depuis 1999, dont une grande partie en PLS pouvant correspondre à des structures d'hébergement pour une part (EHPAD par exemple). La part des logements très sociaux est très faible (5% de financements en PLAI) alors que la demande est très sociale. Le territoire compte d'importants projets de renouvellement urbain avec une reconstitution partielle de l'offre démolie.

2.2.3 - Diagnostic du Bassin Nord Mosellan

Démographie

Le Bassin Nord Mosellan, avec près de 240 000 habitants, est en croissance démographique mais avec de fortes disparités en termes de dynamique démographique :

- l'ouest (Val de Fensch et Pays Haut Val d'Alzette) perd des habitants,
- l'agglomération de Thionville est globalement stable,
- les territoires ruraux et frontaliers gagnent des habitants (communautés de communes de Cattenom et environ, de l'Arc Mosellan et des Trois Frontières).

Les familles sont très présentes dans l'Arc Mosellan et une part substantielle de familles monoparentales sont situées dans les secteurs urbains de l'ouest du bassin. La part des petits ménages est élevée dans la CC du Pays Haut Val d'Alzette.

Les ménages âgés sont très présents dans la frange ouest du territoire et dans certaines communes rurales de l'est du bassin. Les jeunes ménages sont davantage présents dans la communauté d'agglomération de Portes de France-Thionville.

Les flux transfrontaliers impacte fortement les revenus des ménages du bassin : les écarts sont significatifs entre les actifs travaillant au Luxembourg et ceux ayant un emploi en France.

Le bassin est marqué par sa vocation résidentielle, malgré la présence de l'axe Thionville-Metz pourvoyeur d'emplois. Les emplois salariés privés diminuent sur le bassin. Le projet Belval, à quelques kilomètres de la frontière française au Luxembourg, offre des perspectives de développement de l'emploi sur le bassin.

Le parc de logement et les dynamiques de construction neuve

Le parc compte 108 000 logements, dont une part importante de logements construits avant 1948 (35 %).

Le taux de vacance est globalement peu élevé mais comprend près de 5 000 logements vacants de plus d'un an.

Le parc potentiellement indigne est concentré à l'ouest du bassin (CC du Pays Haut Val d'Alzette et dans une moindre mesure CA du Val de Fensch) ainsi que dans les territoires ruraux de l'Ouest (CC des Trois Frontières).

Le nombre des résidences principales a augmenté fortement sur le bassin, notamment dans les secteurs périphériques. Les flux de construction sont supérieurs à ceux du département. Le bassin concentre plus du quart de la construction neuve de la Moselle. Les constructions groupées sont concentrés dans les villes et les secteurs proches de la frontière. Le marché de la promotion neuve en collectif est relativement dynamique mais marque des signes d'essoufflement en 2007 dans l'agglomération de Thionville.

Le parc privé

Le parc en propriété occupante est marqué par le poids des logements anciens. Les logements de grande taille sont majoritaires excepté dans la CA du Val de Fensch et la CC du Pays Haut Val d'Alzette).

Les propriétaires sont plutôt jeunes ou d'âge intermédiaire dans les secteurs ruraux du nord et de l'ouest. Les ménages plus âgés sont plus nombreux dans la CC du Pays Haut Val d'Alzette et la CA du Val de Fensch.

Le marché du foncier et de l'immobilier se caractérise par des prix élevés, notamment dans les secteurs les plus urbains et proches de la frontière luxembourgeoise. Les prix sont moins élevés sur les CC de l'Arc Mosellan et des Trois Frontières, ainsi que dans la CC du Pays Haut Val d'Alzette pour les maisons en raison notamment de la petite taille des logements.

La répartition des Prêts à Taux Zéro (PTZ) accordés depuis 1999 montre l'importance des espaces ruraux pour les accédants à revenus modestes.

Le parc locatif privé est relativement ancien et centré sur les logements T3 et T4. Ce parc accueille une population modeste dans le Val de Fensch, essentiellement des personnes âgées, et dans le Haut Val d'Alzette (populations plus jeunes en moyenne). Les niveaux de loyer ont fortement augmenté dans l'agglomération de Thionville.

Le parc public

Le parc locatif public dépasse les 12 000 logements et représente 9,3 % de l'ensemble des logements. Ce parc est important dans l'agglomération de Thionville ainsi que dans certaines communes de la CA du Val de Fensch et de la CC du PAYS Haut Val d'Alzette, datant pour l'essentiel des années de l'après-guerre. 25 % du parc locatif social est situé en ZUS.

Les locataires du parc social sont dans l'ensemble relativement âgés : 37 % de ménages ont plus de 60 ans, contre 32 % à l'échelle départementale. Ce taux est encore plus élevé dans la CA du Val de Fensch, la CC du Pays Haut Val d'Alzette et l'agglomération de Thionville. A l'inverse, le parc locatif social, plus récent, développé dans les petites communes des CC de Cattenom et environs, de l'Arc Mosellan et des Trois Frontières accueille davantage de jeunes ménages.

La pression sur le parc locatif social est forte : on relevait plus de 6 000 demandes actives en 2008, dont plus de 1 000 hors délais, soit près de 40 % des demandeurs hors délais du département.

Près de 210 logements sont financés en moyenne chaque année entre 1999 et 2007, dont 95% sur les deux agglomérations du Val de Fensch (100 logements/an), et de Thionville (80 logements/an) et la CC de l'Arc Mosellan (26 logements/an). A l'inverse, la production a été très limitée sur le secteur de la CC du Pays Haut Val d'Alzette (32 logements financés) et sur celle de Cattenom et environs.

2.2.4 - Diagnostic du Bassin de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe

Démographie

Le bassin, qui compte près de 103 000 habitants, connaît un léger dynamisme démographique, essentiellement porté par la périphérie de Sarreguemines.

Les ménages présentent un profil encore relativement familial même si la taille moyenne des ménages diminue. Les grands ménages (familles) sont situés en périphérie de Sarreguemines et les familles monoparentales sur le territoire de Sarreguemines Confluences

La part des ménages âgés est plus élevée dans l'est du bassin. La part des moins de 30 ans est relativement faible.

Les ménages sont en moyenne relativement aisés, le revenu fiscal médian étant en moyenne de 2 156 € sur le bassin (2 043 € pour la Moselle).

Le bassin est relativement pourvoyeurs d'emplois pour les actifs du territoire, et l'économie est dynamique, notamment dans l'agglomération de Sarreguemines, à proximité de la frontière allemande et de l'autoroute A 4 (communauté de communes de Volmunster).

Le parc de logement et les dynamiques de construction neuve

Le taux de vacance à l'échelle du bassin (8%) est inférieur à la moyenne du département (9%), mais la part de logements vacants de longue durée (plus d'un an) est supérieure (60% contre 55% dans le département). Sur les 3 820 logements vacants recensés sur le bassin, 48% d'entre eux sont concentrés sur la CA de Sarreguemines Confluences. La CC de Bitche et environs est marquée par une vacance élevée (11%).

Le parc privé est de relative bonne qualité et accueille une population dans l'ensemble plus aisée. Le bassin compte relativement peu de logements potentiellement indignes.

La part de petits logements est faible et le parc locatif, public et privé, est sous représenté par rapport au département.

Les résidences principales sont en forte augmentation en 2^{ème} couronne de Sarreguemines dans les communautés de communes périphériques (Albe et des lacs, Rohrbach les Bitche). Les flux de construction neuve sont faibles (4,9 logements construits pour 1000 habitants contre 5,8 en Moselle) et constants entre 1999 et 2007. Le territoire compte peu de construction à maîtrise d'ouvrage publique. Les constructions sont plus denses dans l'agglomération de Sarreguemines.

Le parc privé

Les propriétaires occupants sont relativement âgés et dans l'ensemble avec des revenus élevés, excepté dans l'agglomération de Sarreguemines. Le parc en propriété occupante est essentiellement constitué de grandes maisons individuelles de construction récente et semi-récente.

Les niveaux de prix fonciers et immobiliers sont inférieurs à la moyenne départementale et ont augmenté moins vite.

Le parc locatif privé accueille une population jeune et familiale, ainsi qu'une population modeste, en raison notamment de la faiblesse du parc locatif public.

Le parc public

Le parc locatif social est peu développé avec un peu moins de 2 300 logements, soit moins de 6,5 % du parc total de logements. Il est très concentré dans les deux villes principales, Sarreguemines et Bitche. Le parc est vieillissant, peu de logements ayant été construits après 1990.

Les locataires HLM sont modestes : 70% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS contre 63% à l'échelle départementale. La part des ménages âgés est plus élevée, notamment à Bitche où 50% des ménages ont plus de 60 ans contre 35% à l'échelle du bassin et 32% à l'échelle du département.

Le territoire compte 600 demandeurs en instance sur le bassin dont 50 demandeurs hors délais.

La construction de logements sociaux s'élève en moyenne à 25 nouveaux logements par an depuis 1999, dont près de 70 % en financement PLS.

2.2.5 - Diagnostic du Bassin du Sud Mosellan

Démographie

Le bassin compte près de 92 000 habitants et connaît une légère croissance démographique, notamment sur territoire de la CC du Saulnois (près de 30 000 habitants).

Les zones rurales sont marquées par la forte surreprésentation des familles, plutôt de grande taille, dans le Saulnois notamment. Les familles monoparentales sont concentrées dans le Saulnois et Sarrebourg.

La part des ménages âgés (60 ans et plus) est plus élevée dans l'ensemble du bassin (49%) qu'à l'échelle du département (45%).

La population est plus modeste à Sarrebourg avec un revenu fiscal médian de 1 930 € par mois (2 043 € en Moselle) et plus aisées en périphérie ainsi qu'à Phalsbourg et ses environs (2 231 €).

Le bassin présente un caractère résidentiel marqué. Les emplois salariés privés sont en diminution, -17% entre 1999 et 2006, mais le taux de chômage reste faible (6,1% en 2007). La vocation touristique et de loisirs s'affirme avec l'implantation de Center Parcs.

Le parc de logement et les dynamiques de construction neuve

Le parc de logements est majoritairement ancien : la part des logements construits avant 1948 est la plus élevée (45%) du département (32%).

Le taux de vacance à l'échelle du bassin (9%) se situe dans la moyenne du département, avec des phénomènes de vacance qui touchent le Saulnois (12%) et l'agglomération de Sarrebourg (11%).

Le parc potentiellement indigne est concentré dans les secteurs ruraux et dans le Saulnois.

Le parc de logements est dominé par la propriété occupante (70% contre 58% en Moselle) et compte peu de petits logements dans le bassin.

Les résidences principales augmentent essentiellement dans la partie ouest du Saulnois, la plus proche de Metz et de Nancy, en périphérie de Sarrebourg et dans le secteur de Phalsbourg. Les flux de construction sont semblables à celles du département (5,8 logements construits pour 1000 habitants), avec une augmentation du nombre de logements autorisés sur la période 2003-2006 grâce aux opérations de logements individuels purs.

Le parc privé

Le parc en propriété-occupante majoritairement est constitué de grands logements individuels anciens. Près de la moitié des propriétaires-occupants sont âgés de plus de 60 ans et près de 70 % ont des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au parc locatif social.

Le marché des maisons à la revente est marqué par des prix relativement modérés. L'accession sociale à la propriété, via le PTZ, est présente sur l'ensemble du territoire, et particulièrement dans le Saulnois.

Le marché des terrains à bâtir est en augmentation notable sur le Saulnois, sous l'influence des agglomérations messines et nancéennes. Le marché des appartements à la revente est réduit en nombre de transactions, et en niveaux de prix.

Le parc locatif privé accueille les jeunes ménages et joue également le rôle de parc à vocation sociale sur le Saulnois et l'agglomération de Sarrebourg.

Le parc public

Un parc locatif social est peu développé avec 1 645 logements (4,8%). Il est de constitution relativement récente, la moitié des logements ayant été construite entre 1974 et 1989. Le parc est réparti dans une dizaine de communes du bassin.

Ce parc accueille une population modeste : 68% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS contre 63% à l'échelle départementale.

600 demandeurs étaient recensés en instance sur le bassin en 2008 dont une cinquantaine de demandeurs hors délais.

Le rythme de construction s'élève en moyenne à 30 nouveaux logements par an entre 1999 et 2007 dont une grande part en PLS.

3 - ORIENTATIONS

3.1 - ORIENTATIONS DEPARTEMENTALES

A la lumière des grands enjeux en matière d'habitat mis en évidence par le diagnostic à l'échelle départementale et par bassin, le PDH de la Moselle définit quatre grandes familles d'orientations « chapeau ».

Orientation n°1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA DEMANDE

1.1 Le parc privé

- 1.1.1 Développer l'accèsion sociale et l'accèsion abordable
- 1.1.2 Mobiliser les logements vacants des centres anciens pour créer une offre à loyer modéré

1.2 Le parc public

- 1.2.1 Répondre à la demande sociale en soutenant le développement de l'offre des bailleurs
- 1.2.2 Favoriser une perception positive des logements sociaux
- 1.2.3 Développer l'accèsion sociale

Orientation n°2 - PRENDRE EN CONSIDERATION LES EXIGENCES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1 Encourager une approche globale de la question environnementale dans l'habitat

2.2 Rationaliser le développement des constructions neuves :

- 2.2.1 Concentrer l'offre nouvelle à proximité des pôles urbains (services et transports)
- 2.2.2 Veiller à une utilisation économe du foncier : favoriser la densification, développer de nouvelles formes d'habitat

2.3 Promouvoir la qualité environnementale dans les logements neufs et le parc existant (public et privé)

- 2.3.1 Encourager la maîtrise des charges
- 2.3.2 Contribuer à la qualification des artisans et professionnels
- 2.3.3 Assurer l'information du grand public et des collectivités

Orientation n°3 - REPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES

3.1 Répondre aux enjeux de la perte d'autonomie liée au vieillissement et au handicap

- 3.1.1 Dans le neuf
- 3.1.2 Dans le parc existant

3.2 Répondre aux besoins des personnes défavorisées : le 6ème PDALPD

3.3 Répondre aux besoins des jeunes : en rupture ou en parcours d'insertion, étudiants, apprentis ou actifs

- 3.3.1 Produire une offre adaptée et accessible aux jeunes ménages
- 3.3.2 Accompagnement spécifique des jeunes ménages
- 3.3.3 Logement des étudiants et des jeunes en formation

3.4 Répondre aux besoins des gens du voyage

3.5 Prendre en compte l'enjeu des copropriétés dégradées

Orientation n°4 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE REUSSITE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DEPARTEMENTALE

4.1 Mise en place d'une animation habitat des territoires

4.2 Mise en place d'un observatoire départemental de l'habitat

Orientation n°1 : Développer une offre de logements adaptée à la demande

- Sur la période récente, le volume global de production constaté oscillait entre 5 500 et 6 000 logements par an. La prospective à l'horizon 2017 réalisée par la DREAL est moins ambitieuse : entre 4 100 et 4 800 logements par an pour répondre aux besoins.
- Il convient de :
 - privilégier la diversité des formes de logements pour assurer la fluidité des parcours résidentiels et la mixité sociale (offre d'accessions sociale et libre, offre locative publique et privée libre et conventionnée).
 - veiller à l'adaptation de l'offre de logements (neufs et existants) pour répondre à l'enjeu de vieillissement des populations.

Les priorités du PDH issues des enjeux			
	Quels types de logements ?	Pour quels ménages ?	Où principalement ?
Parc privé	Accession abordable Accession sociale	Les familles aux revenus intermédiaires, majoritairement primo-accédants	Bassin de l'aire métropolitaine messine et bassin du Nord Mosellan
	Locatif intermédiaire	Les jeunes décohabitants, les jeunes couples non transfrontaliers	Bassin du Nord Mosellan, dans les pôles urbains (Thionville)
Parc public	PLA-I / PLUS % de ménages éligibles en Moselle : - au PLAI : 29% - au PLUS : 60%	Les ménages aux revenus faibles et intermédiaires	Tous les bassins sont concernés
	PSL-A	Familles aux revenus modestes	Quelques logements dans les opérations de type projet urbain (ZAC ou autre) dans le secteur du Sillon Mosellan
Parc public et privé	Logements adaptés et accessibles	Les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite	Tous les bassins sont concernés

1.1 Le parc privé

1.1.1 Développer l'accèsion sociale et l'accèsion abordable

■ Rappel des chiffres :

	Nb de PTZ accordés entre 1999 et 2006	% des PTZ accordés entre 1999 et 2006 sur la Moselle
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	607	26,6%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	483	21,2%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	269	11,8%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	260	11,4%
BASSIN HOULLER	557	24,4%
MOSELLE	2 176	

Source : DDE

■ Objectifs :

- Dans les secteurs les plus fortement tendus, où le marché immobilier exclut une grande partie des ménages de l'accèsion à la propriété, il faudra inciter les collectivités à s'engager dans des démarches permettant une maîtrise des prix (foncier, mise en place d'outils spécifiques,...) et l'accèsion sociale à la propriété.
- Faciliter la primo-accession pour les jeunes ménages.
- Veiller à la sécurisation des accédants, notamment par la mise à disposition d'une information juridico-financière neutre et objective (cf. ADIL).

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Nombre de PASS-Foncier (source : UESL – 1%)
- Nombre de PTZ et PTZ+ accordés (source : DDT)*

1.1.2 Mobiliser les logements vacants des centres anciens pour une offre à loyer modéré

■ Rappel des chiffres :

	Vacance	
	Nb log vacants	% log vacants
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	15 624	9,1%
BASSIN DU NORD MOSELLAN	7 838	7,3%
BASSIN DU SUD MOSELLAN	4 256	9,5%
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	3 820	7,9%
BASSIN HOUILLER	9 975	9,0%
MOSELLE	41 561	8,6%

Source : Filocom 2007

■ Objectifs :

- Privilégier des aides qui vont dans le sens d'une rénovation globale d'un immeuble
- Etre plus exigeant sur la qualité des interventions réalisées et privilégier les travaux qui permettent une amélioration durable du logement
- Inciter les propriétaires à créer du logement conventionné (aides ANAH accordées pour les travaux en contrepartie d'un loyer plafonné)
- Renforcer le partenariat avec les bailleurs pour les opérations en acquisition-amélioration

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Nombre et localisation des dispositifs opérationnels (OPAH, PIG..) en cours et à venir. (source : Conseil Général, DDT, ANAH)
- Evolution du nombre de logements vacants de plus d'un an (source : FILOCOM)*
- Nombre de logements remis sur le marché avec une aide de l'ANAH et/ou des collectivités (source : DDT-ANAH, Collectivités pilotes de dispositifs d'aide au parc privé ancien)*
- Nombre et pourcentage de logements locatifs sociaux financés dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration (source : DDT) avec la nature des travaux de réhabilitation réalisés*

- Classe énergétique moyenne des logements avant travaux et classe énergétique moyenne des logements après travaux des logements ayant bénéficié d'une aide (OPAH, PIG..) (source : ANAH)*
- Nombre de logements HLM produits par acquisition-amélioration du parc privé*

1.2 Le parc public

1.2.1 Répondre à la demande sociale en soutenant le développement de l'offre des bailleurs

■ Rappel des chiffres :

	Financement des logements sociaux 1999-2007				
	Nb log PLAI	Nb log PLUS	Nb log PLS (log familial, étudiant et EHPAD)	% AA	Nb total de log sociaux financés 99-07
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	190	1 908	1 366	11,2%	3 464
BASSIN DU NORD MOSELLAN	237	1 150	313	22,4%	1 700
BASSIN DU SUD MOSELLAN	15	43	222	10,7%	280
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	32	38	155	16,9%	225
BASSIN HOULLER	51	400	536	11,6%	987
MOSELLE	525	3 539	2 592	14,3%	6 656

Source : DDE

■ Objectifs :

- Développer l'offre de logements PLA-Insertion et PLUS (notamment sur les territoires de tension)
- Communiquer/sensibiliser pour favoriser le développement de logements sociaux mieux répartis géographiquement, principalement dans les secteurs à enjeux
- Diversifier les modes de production : acquisition en VEFA, construction neuve par bail emphytéotique, programmes mixtes (locatif – accession sociale), acquisition – amélioration
- Développer une offre PLS sur certains secteurs urbains très ciblés (Metz et Thionville)

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Nombre de logements financés par type de financement et par mode de production (source : DDT, USH)*
- Foncier acquis par l'EPFL à destination de logement, en m² et nombre de logements (source : EPFL)
- Montant moyen par logement des participations financières de chaque contributeur, en distinguant PLA-I, PLUS, opérations neuves, acquisition-amélioration.

1.2.2 Favoriser une perception positive des logements sociaux.

■ Objectifs :

- Communiquer sur des opérations exemplaires de logement social et leur intégration dans le parc de logement (plaquette de communication, guide,...)
- Bien rappeler qu'une grande part de population est éligible à un logement social (59,6% des ménages de la Moselle sont éligibles au logement locatif social PLUS, « classique »)
- Renforcer le dialogue bailleurs-collectivités

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Nombre de logements sociaux financés (source : DDT)*

1.2.3 Développer l'accès sociale.

■ Objectifs :

- Consacrer une offre neuve en PSL-A : dans le secteur du sillon mosellan, où les bailleurs souhaitent concentrer leur développement. Encourager le développement d'opérations « test » dans le département.
- Favoriser la vente aux occupants par les bailleurs en accordant une attention particulière à la sécurisation des accédants.

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Nombre de PSL-A (source : DDT)*
- Nombre de logements vendus à leurs locataires par des bailleurs publics (source : USH)

Orientation n°2 : prendre en considération les exigences de développement durable

■ L'ensemble des orientations devra intégrer une logique de développement durable :

- Développer des formes urbaines denses, de type habitat intermédiaire, reconquérir les centres urbains en déshérence, maîtriser l'urbanisation par lotissement, favoriser un urbanisme en lien avec les transports en commun et des modes doux.
- Rechercher une qualité environnementale des logements neufs exemplaire.
- Localiser l'offre neuve à proximité des lieux d'emplois, des transports collectifs, des équipements et services, afin de limiter les déplacements.

■ Plusieurs objectifs sont recherchés :

- Réduire le budget transport des ménages, pour augmenter leur reste à vivre
- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre
- Limiter l'étalement urbain et éviter le mitage
- Favoriser la haute qualité environnementale des logements neufs

2.1 Encourager une approche globale de la question environnementale dans l'habitat

■ Objectifs :

- Favoriser les démarches visant à intégrer l'ensemble des enjeux liés au développement durable dans les projets d'urbanisme et de développement de l'habitat en agissant à la fois sur la localisation (densité, transports, services,...), la qualité du bâti (efficacité énergétique notamment), la mixité sociale et fonctionnelle, la préservation des ressources naturelles,...
- Au-delà des outils réglementaires à la disposition des collectivités (en matière d'urbanisme notamment), des démarches de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) ou Eco-quartier sont à encourager.

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Nombre d'AEU engagées (source : ADEME)
- Suivi de la mise en œuvre des projets d'éco-quartier

2.2 Rationaliser le développement des constructions neuves

2.2.1 Concentrer l'offre nouvelle à proximité des pôles urbains

■ Objectifs :

- Limiter les déplacements des ménages en développant une offre de logements proche des zones d'emplois, des équipements et des services.
- Favoriser les opérations de renouvellement urbain, la reconquête des friches en zone urbaine.
- Vérifier que les nouvelles zones à urbaniser soient bien en extension urbaine, en continuité de l'existant.
- Reconquérir les centres urbains en déshérence, rentabiliser les réseaux et en particulier de transport en commun.

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Cartographie de l'offre neuve
- Nombre d'opérations en acquisition-amélioration (USH)*
- Recensement des friches urbaines destinées à l'habitat

2.2.2. Veiller à une utilisation économe du foncier pour le public et le privé : favoriser la densification, développer de nouvelles formes d'habitat

■ Objectifs :

- Intervenir en amont sur le foncier pour modérer la charge foncière, maîtriser la programmation, prévoir les équipements, en s'appuyant sur les outils de l'urbanisme et l'EPFL.
- Réaliser des opérations mixtes (collectif, semi-collectif et individuel en public et privé).
- Maîtriser les coûts de construction sans nuire à la qualité des logements.

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Part des opérations en collectif et individuel groupé dans la construction neuve totale, exprimée en nombre de logements. (source : SITADEL)*
- Suivi des acquisitions de l'EPFL pour l'habitat : surface et nombre de logements potentiels (source : EPFL).
- Nombre de logements réalisés dans le cadre de ZAC, densité de ces opérations (source : permis de construire (DREAL))*.
- Mise en place d'un observatoire des lotissements : taille (nombre de logements), taille des parcelles, taille des réseaux par logement ... (source : DDT)
- Cartographie de l'offre nouvelle (locatif aidé et accession sociale)*
- Sur le foncier : suivi des travaux du CETE dans le cadre de l'observatoire foncier en cours de réalisation. Il faudra aussi s'appuyer sur les réflexions issues de la commission spécialisée sur les questions foncières au sein du CRH.
- Observatoire de la consommation du foncier agricole (DDT)

2.3 Promouvoir la qualité environnementale des logements neufs et du parc existant

2.3.1 Encourager la maîtrise des charges

■ Rappel des chiffres :

	Nb de logements certifiés 2000-2008	Nb de logements en cours de certification 2000-2008
BASSIN DE L'AIRE METROPOLITAINE MESSINE	1 805	880
BASSIN DU NORD MOSELLAN	766	1 261
BASSIN DU SUD MOSELLAN	0	18
BASSIN DE SARREGUEMINES-BITCHE-SARRALBE	0	0
BASSIN HOUILLER	225	259
MOSELLE	2 796	2 418

Source : Cerqual

■ Objectifs :

- Favoriser les opérations prenant en compte, dès la construction des bâtiments, la qualité environnementale (HQE, Cerqual, Bâtiments à Basse Consommation, bâtiments à énergie positive, ...)
- Favoriser la réhabilitation du parc existant et notamment le plus énergivore
- Favoriser l'acquisition et l'installation de dispositifs d'économie d'énergie
- Inciter à l'éco-prêt : l'éco-prêt à taux zéro s'adresse aux propriétaires et sert à financer jusqu'à 30 000 euros de travaux d'économies d'énergie pour toute résidence principale construite avant le 1er janvier 1990.
- Favoriser la mise en place d'actions concertées de lutte contre la précarité énergétique (cf. Contrat Local d'Engagement (CLE), PIG Précarité énergétique (expérimentation nationale 2009-2011)).

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Nombre d'opérations et nombre de logements certifiés Habitat et Environnement (source : Cerqual)
- Nombre de logements BBC, Passifs, A énergie positive*
- Nombre d'éco-prêts accordés (source : DREAL / DDT)*
- Nombre de dossiers bénéficiant du FART et montants (ANAH)*
- Nombre d'éco-prêt logement social de la CDC et montants (CDC)*

2.3.2 Contribuer à la qualification des artisans et professionnels

■ Objectifs :

- Encourager les démarches concertées de sensibilisation, qualification et approche globale du bâtiment (cf. Charte du Bâtiment Durable et Intelligent)
- Appuyer les actions mises en place par la Fédération Française du Bâtiment (FFB) et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), notamment Label « Bâtir pour l'environnement »
- Favoriser la certification des logements

- **Indicateurs possibles** (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)
 - Nombre de labels « professionnels » accordés
 - Nombre d'opérations et nombre de logements certifiés Habitat et Environnement, Qualitel (source : Cerqual)

2.3.3 Assurer l'information du grand public et des collectivités

- **Objectifs :**
 - Encourager la réalisation de travaux par la mise à disposition d'une information technique, objective et neutre de qualité sur les questions liées à l'efficacité énergétique et aux économies d'énergie (cf. réseau des Espaces Info Energie (EIE) et des Conseillers en Energie Partagés (CEP))
 - Encourager l'exemplarité des pouvoirs publics dans leur réalisation et la gestion de leur patrimoine
- **Indicateurs possibles** (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)
 - Nombre de consultations EIE et montant de travaux engendrés (source : ADEME)
 - Nombre de consultations CEP et montants de travaux engendrés (source : ADEME)

Orientation n°3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

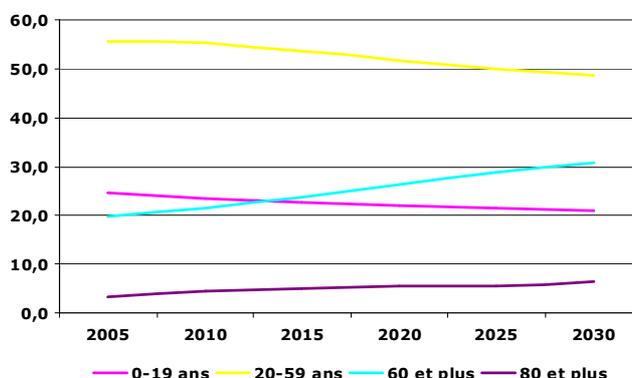
- **Le PDH a un lien direct avec plusieurs autres plan ou schémas menés au niveau départemental :**
 - Le 6ème Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
 - Le schéma de l'Autonomie
 - Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Le PDH doit prendre en compte tous ces objectifs et mettre en place les conditions de réussite de ces différentes actions. **Ce sont ces différents plan et schémas qui traitent les réponses à apporter en terme d'offre à développer pour ces publics spécifiques.**
- Le PDH doit également tenir compte des orientations de la Loi de 2005 sur le Handicap.

3.1 Répondre aux enjeux de la perte d'autonomie liée au vieillissement et au handicap

Le vieillissement de la population a un impact direct sur les besoins en logement. Il s'agit d'un enjeu central auquel il convient d'apporter des réponses garantissant une offre de logements et de structures en adéquation avec les besoins de cette population.

L'objectif global est de garantir une offre de solutions adaptées à chaque étape du vieillissement et/ou de la perte d'autonomie : du maintien à domicile à l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), en passant par des logements ou structures adaptés aux seniors.

■ Rappel des chiffres :



3.1.1 Dans le neuf

■ Objectifs :

- Réaliser des opérations de logements locatifs publics mobilisables pour les personnes âgées et/ou mixtes (intergénérationnelles) dans des secteurs urbains (proche des équipements et services), avec ou sans services intégrés (restauration, offre de services,...).
- Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.
- Prévoir le plus en amont possible l'adaptabilité des logements.

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Offre nouvelle de logements (ou de places) du parc public destinée à des personnes âgées et des personnes handicapées (source : DDT)*
- Recenser les opérations d'adaptation du parc public existant (organismes HLM)

3.1.2 Dans le parc existant

■ Objectifs :

- Inciter à l'adaptation des logements dans le parc privé et public : veiller à ce que les dispositifs de réhabilitation prennent en compte cet enjeu.
- Structurer et simplifier les procédures de financement des travaux d'adaptation (OPAH, ANAH).
- Permettre le maintien à domicile.
- Etudier l'idée d'une bourse au logement adapté et accessible.

■ Indicateurs possibles (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)

- Nombre de logements du parc privé bénéficiant d'une aide à des travaux d'adaptation (source : ANAH, collectivités pilotes de dispositif opérationnel)*
- Nombre de mesures permettant le maintien à domicile (source : schéma de l'Autonomie)*
- Suivi de la mise en place de la bourse au logement adapté. A terme : nombre de logements recensés, nombre de logements proposés. (Source : bourse du logement adapté)
- Nombre de logements adaptés pour les personnes âgées et en perte de mobilité et les personnes handicapées dans le parc public (source : USH)

3.2 Répondre aux besoins des personnes défavorisées : le 6ème PDALPD

Le 6ème Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) couvre la période 2009-2013. Les orientations générales du PDH doivent être cohérentes avec celles du PDALPD et les intégrer en ce qui concerne les thématiques spécifiques qu'il traite.

Les orientations du **6ème PDALPD** sont donc reprises ; elles font partie intégrante du PDH.

- **Axe 1 – Construire de nouveaux outils de coordination, d’observation et d’évaluation pour une meilleure efficacité des actions mises en œuvre par les partenaires du PDALPD**
 - Groupe projet 1 – Mettre en place un dispositif d’animation et de coordination du PDALPD : *développer de nouveaux outils de conduite et de coordination pour une meilleure efficacité de l’ensemble des actions mises en œuvre par les partenaires du PDALPD (animation, observation et communication)*

- **Axe 2 – Inscrire l’action en direction du logement des personnes défavorisées dans une logique plus forte de prévention**
 - Groupe projet 2.1 – Améliorer la contribution du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) à la réalisation de l’ensemble des actions du PDALPD
Accompagnement social lié au logement – Gestion locative adaptée – Accompagnement des accédants à la propriété en difficulté – Aides financières du FSL
 - Groupe projet 2.2 – Lutter contre la précarité énergétique
PIG Précarité énergétique – Amélioration de la connaissance du parc public à performance énergétique problématique – Renforcement du réseau des acteurs locaux
 - Groupe projet 2.3 – Renforcer la dynamique de prévention des expulsions locatives
Commission d’examen des situations d’expulsion locative – Travailler à l’harmonisation des pratiques – Information, accès aux droits et médiation

- **Axe 3 – Développer et mobiliser, en liaison avec les politiques locales de l’habitat, une offre de logements adaptés permettant de répondre à la diversité des besoins entre logement et hébergement**
 - Groupe projet 3.1 – Assurer la production d’offre de logements adaptés aux besoins des publics en difficulté
Production de logements très sociaux dans le parc public (PLAI-Insertion et PLAI-Ressources – Production de logements très sociaux dans le parc privé (PST) – Consolidation et développement de l’offre en résidences sociales – Développement de l’offre de logements en maisons relais – Transformation des foyers de travailleurs migrants
 - Groupe projet 3.2 – Faciliter la mobilisation de l’offre de logements en direction des ménages défavorisés
Dispositif de traitement des demandes prioritaires – Sous-location avec bail glissant – Logement des jeunes
 - Groupe projet 3.3 – Développer une démarche de production de solutions d’habitat adapté pour des ménages « atypiques »
Ingénierie sociale et immobilière pour la production d’habitat adapté / ouvriers à l’habitat – Appui aux bailleurs sociaux pour faciliter la production d’un habitat adapté

- **Axe 4 – Faire du repérage et du traitement des situations d’habitat indigne une priorité de l’action publique**
 - Groupe projet 4 – Renforcer les actions de repérage et de lutte contre l’habitat indigne
Dispositif de repérage et de suivi (observatoire nominatif des logements indignes – PIG traitement de l’habitat indigne et indécent – Renforcement du réseau d’acteurs locaux

3.3 Répondre aux besoins des jeunes selon la diversité de leur situation

Le public des jeunes connaît des situations très diverses : en parcours d'insertion ou en rupture, étudiants, apprentis ou actifs. Bien que concernés par les orientations déjà exposées dans le PDH et le PDALPD, une attention particulière doit leur être accordée.

3.3.1 Produire une offre adaptée et accessible aux jeunes ménages

- **Objectifs** : produire une offre adaptée en accession et en location en termes de situation, de typologie (petits logements) et de prix, à la fois dans le parc privé et dans le parc public, et en faciliter l'accès aux jeunes ménages.
- **Indicateurs possibles** (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)
 - Typologie des logements du parc public et privé (source : FILOCOM)*
 - Âge des ménages accédants à la propriété (source : FILOCOM – PTZ+)*

3.3.2 Accompagnement spécifique des jeunes ménages

- **Objectifs** : proposer un accompagnement spécifique aux jeunes pour faciliter leur accès et leur maintien dans le logement, notamment au regard de leur situation (parcours professionnel précaire (CDD, travail intérimaire, chômage, stages,...) ou situation de rupture familiale).
- **Indicateurs possibles** (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)
 - Nombre de jeunes sensibilisés par les actions des CLLAJ (cf. 6^{ème} PDALPD)*
 - Nombre de logements captés au travers de la mission prospection du parc privé (cf. 6^{ème} PDALPD)*

3.3.3 Logement des étudiants et des jeunes en formation

- **Objectifs** : prévoir des solutions de logement adaptées pour les étudiants et les jeunes en formation, notamment en alternance, dont le lieu d'apprentissage se situe loin de leur domicile
- **Indicateurs possibles** (* : indicateur retenu dans le cadre de la mise en place de l'ODH 57)
 - Typologie du logement étudiant (source : CROUS)*
 - Nombre de jeunes en formation et d'étudiants (source : INSEE – Université)*

3.4 Répondre aux besoins des gens du voyage

■ Rappel des objectifs du schéma d'accueil des gens du voyage :

- Définir un maillage pour l'accueil des gens du voyage sur des aires de stationnement autorisé
- Mettre en œuvre, pour l'équipement, des aires des choix techniques pertinents et adaptés à la situation locale, à partir des normes et références techniques nationales
- Mettre en place des dispositifs de gestion des aires selon des règles clairement définies et portées à la connaissance des gens du voyage
- Renforcer l'accompagnement social et socio-éducatif en faveur des gens du voyage
- Assurer le suivi des actions engagées

■ Synthèse des objectifs chiffrés par arrondissement :

Aires d'accueil			Aires de grand passage		
Arrondissement	aires	places	Arrondissement	aires	places
Boulay	1 aire	20	Boulay	/	
Château-Salins	/	/	Château-Salins	/	
Forbach	4 aires d'accueil	150	Forbach	/	
Metz-Ville	2 aires d'accueil	80	Metz-Ville et Metz-Campagne	2 aires grand passage	200
Metz-Campagne	8 aires d'accueil	240	Sarrebourg	/	
Sarrebourg	2 aires d'accueil	80	Sarreguemmes	1 aire grand passage	70
Sarreguemmes	1 aire d'accueil	30	Thionville	1 aire grand passage	100
Thionville	9 aires d'accueil	265	Total	4 aires de grand passage	370 places
Total	27 aires d'accueil	865 places			

■ Enjeux de la révision (en cours) du schéma d'accueil des gens du voyage :

- Répondre aux besoins en matière de nombre de places de stationnement : quantification des besoins, localisation optimale des structures.
- Répondre aux besoins en matière de gestion des aires d'accueil : information sur la disponibilité des places, modes de gestion, harmonisation des règlements intérieurs (coût des prestations, durée du séjour,...), partage d'expérience des gestionnaires
- Répondre aux besoins en matière d'accompagnement social : accès aux services et aux soins, scolarisation, accès à l'emploi
- Traiter la problématique des aires de grand passage : identification d'une maîtrise d'ouvrage adaptée, localisation et capacité en fonction des stationnements constatés, réservation du foncier, programmation de la capacité d'accueil, gestion du stationnement sauvage

■ Objectifs du PDH : accompagner les collectivités dans l'évolution de l'offre qui sera définie dans le nouveau schéma (enjeux d'optimisation des aires d'accueil, réponse à la problématique de sédentarisation,...)

3.5 Prendre en compte l'enjeu des copropriétés dégradées

La problématique des copropriétés dégradées répond à des mécanismes de dégradation progressive de situations, qui, identifiées et traitées en amont, pourraient plus facilement être évitées.

Il apparaît donc nécessaire de pouvoir disposer de la connaissance la meilleure possible des copropriétés en difficulté, afin de pouvoir mettre en place, dès qu'une situation est détectée, des actions qui peuvent permettre d'éviter une dégradation irréversible de la copropriété.

- **Objectif** : engager, sous la conduite de l'Etat et du Conseil Général, et en coopération avec tous les partenaires concernés, un recensement des copropriétés en difficulté en Moselle.

Orientation n°4 : mettre en place les conditions de réussite de la politique de l'habitat départementale

4.1 Mise en place d'une animation habitat des territoires

Créer un groupe de travail « PLH » : réunir 2 fois par an les chargés de mission PLH. Ses objectifs seront :

- Contribuer à la cohérence des programmes et actions mis en place localement (PLH) avec le PDH.
- Communiquer sur les outils, les politiques, la législation.
- Retour d'expérience

4.2 Mise en place d'un observatoire départemental de l'habitat

- Mise en place d'un observatoire départemental de l'habitat unique recouvrant les thématiques traitées par le PDH et le PDALPD.
- L'observatoire devra remplir un triple objectif :
 - **outil de connaissance et de suivi des orientations et actions du PDH et du PDALPD** : la définition d'une série d'indicateurs clés devra permettre de disposer de données actualisées et précises ;
 - **outil d'aide à la décision par l'analyse des évolutions observées** : la production d'une analyse de l'évolution des principaux indicateurs permettra de disposer d'un éclairage intéressant pour la mise en place ou l'adaptation de dispositifs d'intervention en faveur de l'habitat ;
 - **outil d'animation et de partage en créant une base de dialogue et d'échange entre les acteurs de l'habitat** : la publication annuelle des travaux de l'observatoire permettra d'engager un échange avec l'ensemble des acteurs de l'habitat dans le département.
- La maîtrise d'ouvrage de l'observatoire sera assurée par l'Etat et le Conseil Général et associera l'ensemble des signataires du PDH et du PDALPD.

3.2 - ORIENTATIONS PAR BASSIN

Les cinq orientations « chapeau » à l'échelle départementale sont déclinées par bassin d'analyse au regard des enjeux spécifiques à chaque bassin.

3.2.1 - Le Bassin de l'Aire Métropolitaine Messine

I. Développer quantitativement le parc locatif public	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none">> Taux de logements sociaux en 2009 : 25,6%, soit 29 700 logements. La CA de Metz Métropole a un taux de 23,3%. 57 000 logements sociaux en Moselle> 400 logements financés en moyenne ces dernières années, soit 1,5% du parc existant. 740 au niveau départemental
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">> Poursuite du niveau de construction neuve :<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre l'effort dans le sillon mosellan, là où la demande est très importante.• Développement au coup par coup dans les communes de la périphérie afin d'avoir une meilleure répartition géographique de l'offre sociale.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">> Viser une production globale adaptée aux besoins.> Encourager la production de logements locatifs sociaux sur le sillon mosellan, là où la demande est la plus importante.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none">> Les 4 PLH : CA de Metz Métropole, CCPOM, CC de Maizières-lès-Metz, CC du Sillon Mosellan> Intégrer dans les SCOT une part minimale de logements sociaux à réaliser> Réserver dans le cadre des PLU des emplacements destinés au logement social (CU L123-2b) et définir un pourcentage de logements sociaux pour certains types de projets (CU L123-1-16°)
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none">> Nombre de logements financés par année par EPCI (source : DDT).> Evolution du parc total (source : EPLS, DRE).> Evolution du taux de locataires HLM (source FILOCOM).

II. Diversifier l'offre et limiter l'étalement urbain	
1. Dans les secteurs tendus et ceux où le parc locatif public atteint et dépasse les 15 - 20% : le sillon mosellan (axes autoroutiers A31 et A4).	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > Secteurs tendus avec un taux de logements sociaux conséquent (13,6% en Moselle) : CA de Metz Métropole : 23,3% - CCPOM : 15,7% - CC du Sillon Mosellan : 16,5% et dans une moindre mesure la CC de Maizières-lès-Metz : 11%
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Diversifier l'offre en réalisant des opérations en accession sociale. > Limiter les déplacements en développant l'offre nouvelle sur les secteurs déjà denses et bien desservis par les transports collectifs.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Privilégier les formes compactes d'habitat : petit collectif (ex. Metz), formes intermédiaire - individuels denses dans les autres communes. > Privilégier les ventes de logements HLM aux locataires actuels sur des programmes bien ciblés pour permettre de dégager des fonds propres pour les bailleurs et permettre l'accession pour des ménages à priori exclu du marché privé.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Instaurer dans le cadre du SCOT une densité minimale pour les projets de construction neuve (logement à l'hectare). > L'outil ZAC permet de gérer la programmation d'une partie de l'offre neuve, que ce soit au niveau des statuts d'occupation (locatif ou accession) et des formes urbaines (densité). Le lien avec les transports est aussi pris en compte lors de la réalisation de tel projet. > Instaurer dans le cadre du PLU une densité minimale de construction pour les secteurs proches des transports collectifs, à venir ou existants (CU L123-1-5-13°). > La mise en œuvre d'une politique foncière (identification, acquisition, portage, cession) permet d'identifier les terrains les mieux localisés (transports, équipements, centres urbains), de les sortir des logiques de marchés (spéculation) et d'influer sur les prix de sortie (accession aidée). Partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de PSL-A (source : USH) > Nombre de logements en accession sociale aidée (PASS Foncier, PTZ+,...) (source : UESL, CIL) > A rapporter à la construction neuve totale > Cartographie des opérations neuves

II. Diversifier l'offre et limiter l'étalement urbain	
2. Dans les communes périphériques des agglomérations, qui ont un parc majoritairement individuel, en propriété occupante.	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > Le taux de propriétaire occupants est > 70% et celui du locatif privé inférieur à 15% (en Moselle : PO = 58,4% en Moselle et LP = 24,8%) > Plus de la moitié des logements sont des T5 et plus (T5 = 35,9% sur le département).
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Renforcer l'offre en locatif, public et privé, et en logements de plus petite taille (collectif, individuel dense).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Diversifier l'offre en faveur du parc locatif pour permettre la réalisation de parcours diversifiés. > Développer une offre en logement de plus petite taille : T2 et T3 dans les opérations neuves.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Le suivi des PLU devant répondre aux principes de mixité et de diversité de l'offre en logements dictés par la loi « Urbanisme et Habitat » > Engager des actions de communication et de sensibilisation : visites de sites, conférences, expositions, documentaires...
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Suivi des opérations neuves : typologie des logements par statut (accession, locatifs privé et social). Source : Fédération de Promoteurs Constructeurs, Sitadel, DDT.

III. Engager des opérations d'éco-rénovation du parc public	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > Les cités ouvrières : 3 000 à 4 000 logements (CCPOM et sillon mosellan). > Les grands ensembles (1949 – 1974) : 14 000 logements, dont près de 11 000 sur CA de Metz Métropole (Moselle : 28 000).
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Eco-réhabilitation du parc. > Mise aux normes des logements. > Poursuite des projets ANRU.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Engager/poursuivre la réhabilitation du parc public énergivore. <p>Calcul à partir des objectifs nationaux de rénovation du parc public issus du Grenelle : 800 000 logements à rénover d'ici à 2020 (533 333 jusqu'en 2017), soit 18% de l'ensemble du parc.</p> <p>29 700 logements sociaux sur le bassin de l'aire métropolitaine messine, soit un peu plus de 3 500 logements à rénover, soit une moyenne annuelle théorique de près de 600.</p>
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > L'« éco-prêt logement social » > FEDER
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements éco-réhabilités (source : USH - SGAR - Préfecture de Région).

IV. Rénover les logements du parc privé ancien	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 29% des logements du parc a été construit avant 1948, soit près de 50 000 logements (plus de 40% dans la CC d'Accueil de l'Aéroport Régional de Lorraine et la CCPOM). 32% en Moselle > Le parc des années 50, 60 et début 70 représente 41% du parc, soit 70 000 logements. 39,8% en Moselle > Résidences potentiellement indignes dans le parc privé : 4,2%. 5,5% en Moselle, 5,1% en Lorraine > 4 700 logements sans confort, soit 3.7% du parc privé. 16 300 en Moselle
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Répondre aux besoins pour les publics suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Plutôt des locataires à Metz et dans la CC du Sillon Mosellan et les secteurs plus ruraux : 42% locataires ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. • 20 % des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, principalement dans les anciennes cités ouvrières vendues à leurs occupants et en zone rurale.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Mobiliser le parc vacant : près de 8 000 logements vacants depuis plus d'un an (essentiellement parc privé) – 5 % du parc. > Lutter contre la précarité énergétique en mobilisant l'ensemble des actions et outils existants (Contrat Local d'Engagement, PIG, OPAH).
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Mise en place du Contrat Local d'Engagement (CLE) pour renforcer les outils de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants. > Adaptation des programmes en cours (OPAH, PIG) dans la même optique. > Inciter les propriétaires à recourir à la Garantie Locative ou à la mise en place de l'intermédiation locative (face à une tension sur le marché du logement et à une demande accrue d'hébergement, l'intermédiation locative est un outil qui favorise l'accès de personnes défavorisées en voie d'insertion à un logement décent, autonome et de droit commun, tout en assurant une sécurité et des garanties au bailleur. Dans ce système une association joue le rôle de tiers entre le bailleur et l'occupant pour assurer le paiement des loyers et sécuriser ainsi la relation des deux parties). > Levier incitation fiscale sur les logements vacants : faire payer la taxe d'habitation aux propriétaires pour les inciter à remettre sur le marché leur logement.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Repérage du logement indigne en cours de mise en place dans le cadre du PDALPD. > Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH (locataires privés et propriétaires-occupants), en particulier dans le cadre du FART (Fond d'Aide à la Rénovation Thermique). > Nombre de logements conventionnés. > Gain énergétique (étiquette énergétique) > Evolution vacance longue durée (source : FILOCOM ou INSEE : vacance totale (courte et longue durée agrégée)).

3.2.2 - Le Bassin du Sud Mosellan

I. Développer une offre de logements destinés aux jeunes et aux seniors	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 67% des moins de 30 ans ont un logement en locatif privé. 65% en Moselle > Part des plus de 75 ans : 17% (15% en Moselle). 83% sont propriétaires occupants contre 69% en Moselle.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Développer une offre de logements accessibles aux jeunes, en locatif et en accession abordable. > Trouver des réponses adaptées aux personnes âgées. > Accompagner les besoins en logements liés à l'implantation de Center Parcs. > Engager la réflexion sur une offre alternative à la maison individuelle lointaine, génératrice de déplacements et consommatrice de foncier.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Tendre vers le développement d'une offre de logements en accession abordable dans les opérations neuves. Les collectivités locales peuvent monter des partenariats avec les promoteurs et agir sur le prix du foncier afin de permettre la sortie de quelques logements à des prix inférieurs à ceux du marché. > Développer l'offre de logements adaptables ou adaptés en lien avec les projets des bailleurs sociaux et des constructeurs privés. Un groupe de travail au niveau départemental sur le thème du vieillissement pourra être mis en place.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > La mise en œuvre d'une politique foncière (identification, acquisition, portage, cession) permet d'identifier les terrains les mieux localisés (transports, équipements, centres urbains), de les sortir des logiques de marchés (spéculation) et d'influer sur les prix de sortie (accession aidée). Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL). > L'outil ZAC permet de gérer la programmation d'une partie de l'offre neuve, que ce soit au niveau des statut d'occupation (locatif ou accession) et des formes urbaines (densité). Cet outil permet d'atteindre un équilibre financier avec un système de péréquation (la partie des logements an accession privée permet de « sortir » une offre à des prix plus abordables). > Information sur les dispositifs mobilisables, notamment pour les travaux d'adaptation (seniors).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements en accession abordable construits (source : FPC et collectivités) > Nombre de logements adaptés ou adaptables construits (source : bailleurs sociaux et FPC)

II. Renforcer l'offre locative sociale

Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 4,8% de logements sociaux en 2009. 13,6% en Moselle > 43 logements PLUS et 15 PLAI financés entre 1999 et 2007. 740 au niveau départemental > 642 demandeurs, soit 3,2% de la demande départementale (19 800 demandes en instance). Faible en volume, cette demande est importante au regard du parc de logements sociaux du bassin (1 645 au 1er janvier 2009). Elle représente 39% de l'offre existante, % le plus élevé des 5 bassins.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Développer une offre sociale adaptée aux ménages : PLAI familiaux notamment, de façon plus diffuse sur le bassin.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Viser une production globale adaptée aux besoins. > Viser un tiers de production de logements sociaux en PLAI familiaux.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser/inciter la réalisation de PLH. > Intégrer dans les SCOT une part minimale de logements sociaux à réaliser > Réserver dans le cadre des PLU des emplacements destinés au logement social (CU L123-2b) et définir un pourcentage de logements sociaux pour certains types de projets (CU L123-1-16°).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements financés par année par EPCI avec zoom sur les logements PLAI (source : DDT). > Evolution du parc total (source : EPLS, DRE). > Evolution du taux de locataires HLM (source FILOCOM).

III. Requalifier le parc privé ancien

Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 70,2% de propriétaires occupants. 58,4% en Moselle > 45,4% des logements du parc a été construit avant 1948 (31,9% en Moselle) dont 35,6% avant 1915 (20,3% en Moselle). > 9,5% de logements vacants (8,6% en Moselle). 2 903 logements sont vacants depuis plus d'un an, soit 6,5% du parc (22 750 en Moselle). > Résidences potentiellement indignes dans le parc privé : 7,5%. 5,5% en Moselle, 5,1% en Lorraine > 2 645 logements sans confort, soit 7,3% du parc privé. 16 300 en Moselle
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Répondre aux besoins pour les publics suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Les propriétaires occupants : 31% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, principalement dans les secteurs ruraux, phénomène très lié au vieillissement de la population (ménages de personnes âgées à faibles revenus).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Mobiliser le parc vacant (remise sur le marché). > Communiquer, informer sur les dispositifs d'aides au financement de travaux existants pour les propriétaires occupants, notamment dans le cadre du Contrat Local d'Engagement (CLE).
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Mise en place du Contrat Local d'Engagement (CLE) pour renforcer les outils de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants. > Adaptation des programmes en cours (OPAH, PIG) dans la même optique. > Inciter les propriétaires à recourir à la Garantie Locative ou à la mise en place de l'intermédiation locative (face à une tension sur le marché du logement et à une demande accrue d'hébergement, l'intermédiation locative est un outil qui favorise l'accès de personnes défavorisées en voie d'insertion à un logement décent, autonome et de droit commun, tout en assurant une sécurité et des garanties au bailleur. Dans ce système une association joue le rôle de tiers entre le bailleur et l'occupant pour assurer le paiement des loyers et sécuriser ainsi la relation des deux parties). > Levier incitation fiscale sur les logements vacants : faire payer la taxe d'habitation aux propriétaires pour les inciter à remettre sur le marché leur logement.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH (propriétaires-occupants). > Nombre de logements conventionnés. > Evolution de la vacance de longue durée (source : FILOCOM ou INSEE : vacance totale (courte et longue durée agrégée)).

3.2.3 - Le Bassin du Nord Mosellan

Rappel des enjeux spécifiques au bassin définis par le diagnostic	
Les travailleurs transfrontaliers	<ul style="list-style-type: none"> > 60 000 Lorrains qui travaillent au Luxembourg. > Des transformations se manifestent sur un plan morphologique : les effets-frontière se diffusent de plus en plus vers l'intérieur de la Moselle au point de dessiner un « ourlet transfrontalier » qui s'étend, le long des grands axes de transport, jusqu'aux portes de l'agglomération messine. > La conjonction d'une demande immobilière toujours plus forte avec une offre de terrains toujours plus rare contribue à une progression des prix du marché immobilier excluant une partie des ménages non frontaliers pour l'accession à la propriété, et à une raréfaction du foncier.
Le projet Belval et ses implications du côté français	<ul style="list-style-type: none"> > Projet érigé en tant qu'Opération d'Intérêt National (OIN) > Le territoire de Belval va connaître, dans les années à venir, un dynamisme économique important (20 000 emplois et 5 000 habitants à l'horizon 2015). Le côté français va être directement impacté par ce développement, tant du fait de la croissance des déplacements quotidiens, que par la demande accrue en matière de logements. C'est donc un véritable enjeu transfrontalier que de mener à bien un aménagement durable du bassin de l'Alzette pour répondre à ces modifications profondes qui s'annoncent. > La réalisation de la liaison routière de désenclavement du bassin de l'Alzette apparaît comme un élément essentiel de l'aménagement du territoire, permettant un lien direct avec le nouveau pôle d'emplois luxembourgeois, contribuant à l'amélioration de la desserte de la vallée de l'Alzette. > Eco-agglomération transfrontalière Alzette-Belval, lauréate du concours national Eco-Cité : ce projet monté en partenariat avec la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette, 4 communes luxembourgeoises (Esch-sur-Alzette, Sanem, Mondercange, Schifflange), les services de l'Etat et l'Agence d'Urbanisme Lorraine Nord sur un bassin transfrontalier de 120 000 habitants, comprenant 8 communes françaises et 4 communes luxembourgeoises, permettra de mettre en place un projet global de développement durable autour d'objectifs communs : organiser et structurer l'urbanisation et l'offre de logements, proposer d'autres modes de déplacements soutenables, développer une économie complémentaire entre le Grand Duché et la France, valoriser le patrimoine architectural, naturel et paysager.
Enjeux du marché de l'Habitat	<ul style="list-style-type: none"> > Marchés foncier et immobilier tendus entraînant un risque important de difficulté d'accès ou de maintien dans le logement pour une part importante de la population. > Besoin d'intervention des politiques publiques pour favoriser la production d'une offre accessible.

I. Favoriser la primo-accession

Chiffres-clés	<p>> Prix de vente moyen en 2007 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lot libre : 96 K€ (68 K€ en Moselle), le plus élevé sur le département. • Maison individuelle : 208 K€ (183 K€ en Moselle). • Neuf : 2 500 €/m² sur la CA Portes de France-Thionville ou 2 230 €/m² sur la CA du Val de Fensch. 2 280 €/m² en Moselle
Enjeux	<p>> Développer des opérations innovantes : formes urbaines peu consommatrices d'espaces. « Jouer » sur la diversité des opérations en termes de produits logements.</p>
Objectifs	<p>> Favoriser le développement d'une offre abordable pour les primo-accédants et les ménages à revenus modestes.</p>
Actions-outils	<p>> S'appuyer sur l'ADIL pour le conseil aux habitants : aide à la réalisation des montages financiers complets (PTZ+,...) afin d'informer les jeunes ménages de ce qui existe.</p> <p>> La mise en œuvre d'une politique foncière (identification, acquisition, portage, cession) permet d'identifier les terrains les mieux localisés (transports, équipements, centres urbains), de les sortir des logiques de marchés (spéculation) et d'influer sur les prix de sortie (accession aidée). Partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL).</p> <p>> Favoriser la vente de logements locatifs sociaux et les projets de logements en location-accession (PSLA) par les bailleurs sociaux.</p>
Indicateurs de suivi	<p>> Nombre de logements en accession sociale aidée (PASS Foncier, PTZ+,...)</p>

II. Proposer du locatif intermédiaire dans les secteurs les plus tendus	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > Secteurs tendus en raison d'une dynamique de construction neuve élevée (taux de construction pour 1 000 habitants > 10 logements par an) : CC de Cattenom et environs, CC de l'Arc Mosellan, CC des Trois Frontières. 5,8 en Moselle, 6,5 en France > Secteurs tendus en raison des prix du marché immobilier élevés au regard des moyennes des prix de vente (maisons, terrains et appartements) : CA Val de Fensch, CA Thionville – Portes de France, CC Cattenom et environs > Sur le bassin, le loyer moyen sur le marché neuf privé : entre 10 et 11€/m² pour les petits appartements. 8,9 €/m² en Moselle, 8,5€/m² en Lorraine
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Atténuer les effets inflationnistes du phénomène transfrontalier en permettant/facilitant l'accès à un logement des ménages aux revenus plus modestes. > Répondre aux besoins des jeunes actifs n'ayant pas les revenus nécessaires pour accéder à la propriété. Ce sont souvent des locaux, non travailleurs transfrontaliers et qui subissent l'augmentation des prix de l'immobilier étant donné l'écart des revenus entre ces deux types de ménages.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser la production de logements locatifs privés en loyer intermédiaire sur les secteurs les plus tendus.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Le Prêt Locatif Social (PLS) est destiné au financement de logements ayant un niveau de loyer et de ressources supérieures au prêt locatif à usage social (PLUS) dans des zones de marché tendu (plafonds de ressources PLS = 130% des plafonds de ressources PLUS). Le montant du loyer est dès lors plafonné.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de PLS annuel (Source : DDT)

III. Renforcer l'offre locative sociale	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 9,3% de logements sociaux en 2009, principalement sur la CA du Val de Fensch et la CA Portes de France – Thionville (83%). 13,6% en Moselle > 1 150 logements PLUS et 237 PLAI financés entre 1999 et 2007 principalement sur les deux mêmes EPCI cités ci-dessus. 3 539 et 525 en Moselle > Les logements financés en PLAI sur 1999-2007 représentent 14% de l'ensemble des logements financés. 8% en Moselle
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Développer une offre sociale de façon mieux répartie sur le bassin.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Viser une production globale adaptée aux besoins.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Les 3 PLH en cours : CA du Val de Fensch, CA Portes de France Thionville, CCPHVA. > Intégrer dans les SCOT une part minimale de logements sociaux à réaliser. > Réserver dans le cadre des PLU des emplacements destinés au logement social (CU L123-2b) et définir un pourcentage de logements sociaux pour certains types de projets (CU L123-1-16°).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements financés par année par EPCI (source : DDT). > Evolution du parc total (source : EPLS, DRE). > Evolution du taux de locataires HLM par EPCI (source FILOCOM).

IV. Requalifier le parc privé ancien en lien avec l'adaptation des logements aux personnes âgées	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 4 080 logements vacants de plus d'un an, soit 3,8% du parc. 22 750 en Moselle, soit 5% du parc > 200 logements conventionnés ANAH entre 1999 et 2007. 5 630 en Moselle > 22,4% des logements sociaux financés sur la même période ont été des opérations en acquisitions-améliorations. 14,3% en Moselle > 6% de personnes de plus de 75 ans sur le bassin. 5,97% en Moselle
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Mobiliser le parc vacant. > Communiquer, informer sur les dispositifs d'aides au financement de travaux existants pour les propriétaires occupants.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Mobiliser l'ensemble des actions et outils existants pour la rénovation du parc privé (Contrat Local d'Engagement, PIG, OPAH) > Maintenir la part d'acquisitions-améliorations dans le parc existant pour la création de nouveaux logements sociaux. > Proposer des logements adaptés et accessibles aux personnes âgées.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Mise en place du Contrat Local d'Engagement (CLE) pour renforcer les outils de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants. > Adaptation des programmes en cours (OPAH, PIG) dans la même optique. > Financements ANAH, CAF pour l'adaptation des logements au vieillissement. > Information sur les dispositifs mobilisables, notamment pour les travaux d'adaptation (seniors). > Encourager des projets pilotes tel que le logement intergénérationnel. > Levier incitation fiscale sur les logements vacants : faire payer la taxe d'habitation aux propriétaires pour les inciter à remettre sur le marché leur logement.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH (locataires privés et propriétaires-occupants). > Nombre de logements conventionnés. > Evolution de la vacance de longue durée (source : FILOCOM ou INSEE : vacance totale (courte et longue durée agrégée)). > Part des logements en acquisitions-améliorations des bailleurs (source : DDT).

V. Pour une mobilisation plus efficace du foncier : définir des stratégies locales

Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > Consommations foncières importantes sur la CCPHVA et la CC de Cattenom et environs : plus de 15 ha consommés par an sur 2004-2008 sur chaque CC, soit 70% de l'ensemble du foncier consommé sur le bassin. Au global, 28% du foncier consommé à l'échelle départementale est sur ce bassin. 165 ha par an en Moselle
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Limiter l'étalement urbain. > Encadrer la promotion neuve pour inciter à proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. > Maintien d'espaces agricoles et préservation de la qualité du cadre de vie.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Etant donné les besoins croissant en logements liés à l'attractivité économique actuelle et future (Belval) du secteur, il est nécessaire de définir une politique de stratégie foncière sur les secteurs transfrontaliers.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Les PLH > Le Groupement Européen de Coopération Territoriale (GECT) en lien avec le projet d'éco-agglomération. > La mise en œuvre d'une politique foncière (identification, acquisition, portage, cession) permet d'identifier les terrains les mieux localisés (transports, équipements, centres urbains), de les sortir des logiques de marchés (spéculation) et d'influer sur les prix de sortie (accession aidée). Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Consommation foncière annuelle par EPCI (Source : analyse des permis de construire)

3.2.4 - Le Bassin Houiller

I. Reconquérir le parc existant des centres-villes	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 5 880 logements vacants de plus d'un an (22 750 en Moselle), soit 5,3% de l'ensemble du parc et 6,3% de logements du parc privé potentiellement indignes (5,5% en Moselle). Ces phénomènes sont encore plus marqués dans : <ul style="list-style-type: none"> • les centres urbains • les secteurs plus ruraux, principalement au Sud du bassin.
Enjeux	<p>Dans le cadre d'une réflexion globale sur l'équilibre de l'offre de logements sur le bassin :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Requalifier et adapter les logements. > Restructurer les îlots les plus dégradés et dédensifier dans certains secteurs. <p>Rappel des enjeux propres au SCOT Val de Rosselle :</p> <ul style="list-style-type: none"> > produire 500 nouveaux logements par an > moderniser le parc existant plutôt que l'accroître > privilégier les efforts de réhabilitation du parc ancien (logement indigne, parc social des cités ouvrières)
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Mobiliser les logements vacants. > Repérage des secteurs à enjeux sur tous les EPCI et plus particulièrement sur les secteurs ruraux dans le Sud du bassin.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Réflexion sur la mise en place de dispositifs spécifiques (OPAH RU ...) sur ces secteurs en lien avec les politiques de l'habitat locales. > Levier incitation fiscale sur les logements vacants : faire payer la taxe d'habitation aux propriétaires pour les inciter à remettre sur le marché leur logement.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH (locataires privés et propriétaires-occupants). > Nombre de logements conventionnés. > Evolution de la vacance de longue durée (source : FILOCOM ou INSEE : vacance totale (courte et longue durée agrégée)). > Suivi des dispositifs d'amélioration de l'habitat (source : collectivités).

II. Développer une offre adaptée aux ménages les plus fragiles

Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > Des ménages à faibles revenus concentrés dans le parc locatif : 54% des ménages en locatif privé ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (48% en Moselle) et 68% dans le parc HLM (63% en Moselle). > Particularité de Freyming-Merlebach : 1 775 € de revenu fiscal mensuel médian des ménages contre 2 006 € sur le bassin. 2 043 € en Moselle, 2 535 € en Lorraine > 51 logements PLAI construits entre 1999 et 2007 dont 45 sur le secteur de Forbach. 525 en Moselle > Spécificité du bassin : 4 380 logements ont été conventionnés par l'ANAH entre 1999 et 2007, soit 78% de l'ensemble des logements conventionnés ANAH de la Moselle. Cela s'explique par la présence de la SA Sainte-Barbe qui a racheté une grande partie du parc des houillères. 83% des logements conventionnés du bassin sont des logements lui appartenant.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser l'accès à des logements abordables des ménages à revenus intermédiaires pour fluidifier les parcours résidentiels.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Viser une production globale adaptée aux besoins. > Augmenter la production de logements PLAI sur tous les EPCI. > Développer l'accès social à la propriété.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Les PLH > L'outil ZAC permet de gérer la programmation d'une partie de l'offre neuve, que ce soit au niveau des statuts d'occupation (locatif ou accession) et des formes urbaines (densité). Cet outil permet d'atteindre un équilibre financier avec un système de péréquation (la partie des logements en accession privée permet de « sortir » une offre à des prix plus abordables).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements PLAI construits (source : DDT). > Nombre de logements en accession abordable construits (source : FPC et collectivités). > Nombre de logements conventionnés et non conventionnés de la SA Ste Barbe

III. Limiter l'étalement urbain en recentrant l'offre nouvelle sur les pôles urbains	
Chiffres-clés	> - 4 590 habitants entre 1999 et 2007, soit -0,23% de baisse annuelle. Avec le bassin de l'aire métropolitaine messine (-0,06%), c'est le seul qui perd des habitants. Stabilité démographique au niveau du département
Enjeux	> Stopper la décroissance démographique. > Concentrer l'offre nouvelle sur les pôles urbains afin d'enrayer la fuite démographique vers les communes péri-urbaines.
Objectifs	> Mise en place d'une stratégie liant les impératifs de développement durable, d'amélioration de l'image du bassin et de réponses adaptées aux besoins en logement de la population.
Actions-outils	> La territorialisation des PLH. > L'adoption de SCOT et de PLU privilégiant le développement des pôles urbains sur celui du périurbain. > La mise en œuvre d'une politique foncière (identification, acquisition, portage, cession) permet d'identifier les terrains les mieux localisés (transports, équipements, centres urbains), de les sortir des logiques de marchés (spéculation) et d'influer sur les prix de sortie (accession aidée). Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL).
Indicateurs de suivi	> Nombre de logements en accession sociale aidée (PASS Foncier, PTZ+,...)

IV. Répondre au besoin accru de connaissances du fonctionnement du marché immobilier	
Enjeux	> Déterminer les besoins réels (la demande) pour développer l'offre neuve et réhabiliter le parc existant en fonction.
Objectifs	> Analyser la demande locative sociale. > Dimensionner l'offre nouvelle nécessaire à l'échelle du bassin. > Concentrer l'offre sur les pôles urbains pour enrayer la décroissance démographique.
Actions-outils	> Observatoire Départemental de l'Habitat. > Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) et Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs (objectifs de démolitions-reconstructions et de réhabilitation/rénovation du parc social)

3.2.5 - Le Bassin de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe

I. Développer une offre de logements destinés aux jeunes et aux seniors	
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 68% des moins de 30 ans ont un logement en locatif privé. 65% en Moselle > Part des plus de 75 ans : 15%. 78% sont propriétaires occupants contre 69% en Moselle.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Développer une offre de logements accessibles aux jeunes, en locatif et en accession abordable. > Trouver des réponses adaptées aux personnes âgées. > Engager la réflexion sur une offre alternative à la maison individuelle lointaine, génératrice de déplacements et consommatrice de foncier.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Tendre vers le développement d'une offre de logements en accession abordable dans les opérations neuves. Les collectivités locales peuvent monter des partenariats avec les promoteurs et agir sur le prix du foncier afin de permettre la sortie de quelques logements à des prix inférieurs à ceux du marché. > Développer l'offre de logements adaptables ou adaptés en lien avec les projets des bailleurs sociaux et des constructeurs privés. Un groupe de travail au niveau départemental sur le thème du vieillissement pourra être mis en place.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > L'outil ZAC permet de gérer la programmation d'une partie de l'offre neuve, que ce soit au niveau des statuts d'occupation (locatif ou accession) et des formes urbaines (densité). Cet outil permet d'atteindre un équilibre financier avec un système de péréquation (la partie des logements en accession privée permet de « sortir » une offre à des prix plus abordables). > La mise en œuvre d'une politique foncière (identification, acquisition, portage, cession) permet d'identifier les terrains les mieux localisés (transports, équipements, centres urbains), de les sortir des logiques de marchés (spéculation) et d'influer sur les prix de sortie (accession aidée). Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements en accession abordable construits (source : FPC et collectivités) > Nombre de logements adaptés ou adaptables construits (source : bailleurs sociaux et FPC)

II. Renforcer l'offre locative sociale

Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 6,5% de logements sociaux en 2009 (13,6% en Moselle), soit 2 300. Concentration de l'offre à 80% sur la CA de Sarreguemines Confluences, 13% sur la CC de Bitche et environs, et très peu sur les autres EPCI. > 225 logements financés entre 1999 et 2007 (3,3% de la Moselle : 6 656), dont 69% de PLS, majoritairement en structure d'hébergement (EHPAD...). Le reste, ce sont 38 logements PLUS et seulement 32 PLAI, principalement sur le secteur de Sarreguemines et à l'Est du bassin. > 630 demandes en instance dont quasiment 40 sont hors délais. 19 800 demandes en Moselle
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Développer une offre sociale adaptée aux ménages : PLAI familiaux notamment, de façon plus diffuse sur le bassin.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Viser une production globale adaptée aux besoins.
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Lien avec le PLH de Sarreguemines Confluences important. > Intégrer dans les SCOT une part minimale de logements sociaux à réaliser. > Réserver dans le cadre des PLU des emplacements destinés au logement social (CU L123-2b) et définir un pourcentage de logements sociaux pour certains types de projets (CU L123-1-16°).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements financés par année par EPCI avec zoom sur les logements PLAI (source : DDT). > Evolution du parc total (source : EPLS, DRE). > Evolution du taux de locataires HLM (source FILOCOM).

III. Requalifier le parc privé ancien

Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none"> > 67,8% de propriétaires occupants. 58,4% en Moselle > 7,9% de logements vacants (8,6% en Moselle). 2 287 logements vacants de plus d'un an, soit 4,7% du parc. 22 750 en Moselle > 2 971 logements sans confort, soit 7,6% du parc privé. 16 300 en Moselle
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> > Répondre aux besoins pour les publics suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Les propriétaires occupants : 27% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, principalement dans les secteurs ruraux, phénomène très lié au vieillissement de la population (ménages de personnes âgées à faibles revenus).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Mobiliser le parc vacant. > Communiquer, informer sur les dispositifs d'aides au financement de travaux existants pour les propriétaires occupants, notamment dans le cadre du Contrat Local d'Engagement (CLE).
Actions-outils	<ul style="list-style-type: none"> > Mise en place du Contrat Local d'Engagement (CLE) pour renforcer les outils de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants. > Adaptation des programmes en cours (OPAH, PIG) dans la même optique. > Inciter les propriétaires à recourir à la Garantie Locative ou à la mise en place de l'intermédiation locative (face à une tension sur le marché du logement et à une demande accrue d'hébergement, l'intermédiation locative est un outil qui favorise l'accès de personnes défavorisées en voie d'insertion à un logement décent, autonome et de droit commun, tout en assurant une sécurité et des garanties au bailleur. Dans ce système une association joue le rôle de tiers entre le bailleur et l'occupant pour assurer le paiement des loyers et sécuriser ainsi la relation des deux parties). > Levier incitation fiscale sur les logements vacants : faire payer la taxe d'habitation aux propriétaires pour les inciter à remettre sur le marché leur logement.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH, dont FART (propriétaires-occupants). > Nombre de logements conventionnés. > Evolution de la vacance de longue durée (source : FILOCOM ou INSEE : vacance totale (courte et longue durée agrégée)).

4 - L'OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA MOSELLE (ODH 57)

■ PREAMBULE

L'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de l'habitat et de l'aménagement du territoire ne peuvent s'envisager sans une connaissance exacte de l'environnement global du logement.

Un observatoire de l'habitat constitue un moyen pertinent de connaissance, d'analyse du contexte local et une aide à la prise de décision.

Aussi, divers acteurs du logement dans le département de la Moselle souhaitent mettre en place un observatoire de l'habitat, dans le cadre notamment de la mise en œuvre et du suivi du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

L'objectif est de créer un outil d'observation départemental unique regroupant l'ensemble des champs de la politique de l'Habitat. Il est intitulé Observatoire Départemental de l'Habitat de la Moselle – ODH57.

■ OBJECTIFS

L'ODH57 doit poursuivre trois ambitions :

- être un outil d'observation et de connaissance des problématiques de l'Habitat dans le département et notamment celles couvertes par le PDALPD et le PDH ;
- constituer un outil d'analyse, d'évaluation et d'aide à la décision pour les acteurs de l'Habitat ;
- instaurer une culture partagée de l'Habitat et une dynamique d'échanges et de dialogue entre les différents acteurs.

■ DEFINITION DU CHAMP DE L'OBSERVATION

L'ODH57 sera organisé en quatre champs d'observation principaux :

1. Données de cadrage :

- a. Démographie : population (évolution, structure), nombre et taille des ménages, composition familiale
- b. Economie et social : revenus, taux de chômage, bénéficiaires des minima sociaux, allocataires des aides au logement, seuil de bas revenu, surendettement

2. Le fonctionnement des marchés :

- a. Adéquation entre la production nouvelle et les besoins en logements : évolution de la demande en logements (cf. données de cadrage), évolution

de la construction neuve, évolution de la vacance, évolution de la typologie des logements récents.

- b. Les dynamiques de développement durable (foncières, performances énergétiques) : évolution de la superficie des terrains à bâtir, part des logements anciens présumés énergivores, performance énergétique des logements.
- c. Rôle du parc locatif public et privé et demande potentielle : évolution et rôle social des parcs locatifs privé et public, adéquation entre l'évolution du parc HLM et la demande.
- d. La dynamique de l'accession à la propriété

3. Le logement des personnes défavorisées

- a. La connaissance de l'offre :
 - Les capacités d'accueil du dispositif d'hébergement
 - Le parc locatif social
- b. La connaissance des besoins :
 - L'urgence sociale
 - Le logement adapté (résidences sociales, maisons relais)
 - L'accès au logement (accord collectif départemental, DALO, dispositif GLA, sous-location, aides à l'accès)
 - Le maintien dans le logement (aides au maintien du FSL, ASLL, difficultés de maintien (CCAPEX, COMEX))
- c. L'Habitat indigne
 - Le parc privé potentiellement indigne
 - Le traitement des situations d'indignité

4. Les publics spécifiques : vieillissement de la population, personnes handicapées, logement des jeunes, gens du voyage,...

■ CADRE DE LA COOPERATION ET ECHANGE DE DONNEES

La charte de l'information géographique en Moselle signée en 2010 entre le Conseil Général et l'Etat a pour principe fondateur le partage de l'information géographique pour améliorer la connaissance des territoires et promouvoir l'approche territoriale des actions d'intérêt général.

Cette charte offre un cadre de coopération adapté à la mise en place de l'ODH57 dans la mesure où elle permet la conclusion de conventions particulières d'échange ou de mutualisation de données.

Les échanges de données nécessaires à la réalisation de l'ODH57 s'inscrivent donc dans le cadre de la charte de l'information géographique et sont régis par la convention particulière d'échange de données conclue dans ce cadre.

■ PRODUCTION ET MODALITES DE DIFFUSION

L'objectif est de réaliser chaque année une publication de l'ODH57 se présentant sous la forme d'un document synthétique comprenant une présentation et une analyse sous une forme chiffrée, graphique et cartographique de l'évolution des indicateurs relatifs aux champs d'observation présentés ci-dessus.

Le document pourra faire l'objet d'une diffusion publique et être mis en ligne sur les sites Internet des signataires de la convention.

■ REALISATION DE L'OBSERVATOIRE

La production des données est assurée, chacun pour ce qui le concerne, par les signataires de la convention particulière d'échange en leur qualité de "fournisseur". Chaque fournisseur transmet annuellement la version actualisée de la base de données selon les modalités prévues par la dite convention.

Le traitement et l'analyse des données sont réalisés avec leurs moyens internes par :

- les services de la Direction Départementale des Territoires de la Moselle (DDT57) pour la partie "fonctionnement des marchés", "démographie" des données de cadrage et "publics spécifiques" ;
- les services du Conseil Général, en lien avec l'ADIL 57 dans le cadre de sa mission d'animation du PDALPD, pour la partie "logement des personnes défavorisées", "économie et social" des données de cadrage et "publics spécifiques".

L'agrégation, la mise en cohérence et la réalisation du document final constituant la publication annuelle de l'ODH57 sont assurées par l'ADIL 57 avec ses moyens propres.

■ PILOTAGE DE LA DEMARCHE

Les instances suivantes sont mises en place pour assurer le suivi de la mise en œuvre de l'ODH57 :

- **Un comité de pilotage et de mise en œuvre :**
 - rôle :
 - fixer les orientations pour la mise en œuvre de l'ODH57 et le cadre de la coopération ;
 - dans une configuration technique : assurer le suivi opérationnel de la mise en œuvre de l'ODH57 et notamment valider le contenu (traitement des données et analyse)
 - composition : les représentants des signataires de la convention particulière d'échange de données relative à l'ODH57 ;
 - réunion : au moins une fois par an pour fixer les orientations, et, en tant que de besoin dans sa configuration technique

- **Un comité d'échanges** entre structures porteuses d'observatoire de l'Habitat en Moselle :
 - rôle : assurer une concertation avec et entre les entités responsables de la mise en œuvre d'observatoires de l'Habitat dans un objectif de coopération et d'enrichissement des outils ;
 - composition : signataires de la convention ODH57 + structures porteuses ou prestataires d'un observatoire de l'Habitat en Moselle ;
 - réunion : au moins une fois par an

- **Section départementale du Comité Régional de l'Habitat (CRH) :**
 - rôle : il est prévu chaque année une présentation de la publication de l'ODH57 devant la section départementale du CRH. Cette présentation a pour objectif d'assurer la mise en place d'échanges réguliers avec et entre l'ensemble des acteurs de l'Habitat ;
 - composition : l'ensemble des acteurs de l'Habitat du département (cf. section départementale du CRH mise en place dans le cadre de l'élaboration du PDH en y intégrant les membres du comité de suivi du PDALPD) ;
 - réunion : au moins une fois par an.

En ce qui concerne les comités de pilotage, technique et d'échanges, le secrétariat est assuré par les services de la DDT57 et les services du Conseil Général par alternance (changement tous les ans). Le secrétariat est chargé de l'organisation des réunions, de leur animation et de la réalisation des comptes rendus.