



L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS ORNE MOSELLE

Sommaire

Une stabilisation démographique, un poids croissant des séniors	3
Une baisse des permis délivrés en 2013	6
Aucune mise en vente en 2014	8
Le foncier : une offre encore abondante, des prix très hétérogènes	10
Les transactions immobilières: des prix attractifs, surtout dans la Vallée	12
Une offre locative privée stable	20
Des revenus segmentés	21
Des besoins en offre sociale fortement présents	28
Le parc social : photographie du parc et production neuve	34
Les foyers spécifiques et aires d'accueil des gens du voyage	44
Un parc de logements en voie constante d'amélioration	46
Jeunes ménages et seniors : des problématiques logements particulières	53
7 ^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2014-2018	57

En partenariat avec



DREAL Lorraine / DDT Moselle /
CG Moselle / PERVAL / INSEE / ANAH /
CLAMEUR / CALM / MEDDTL /

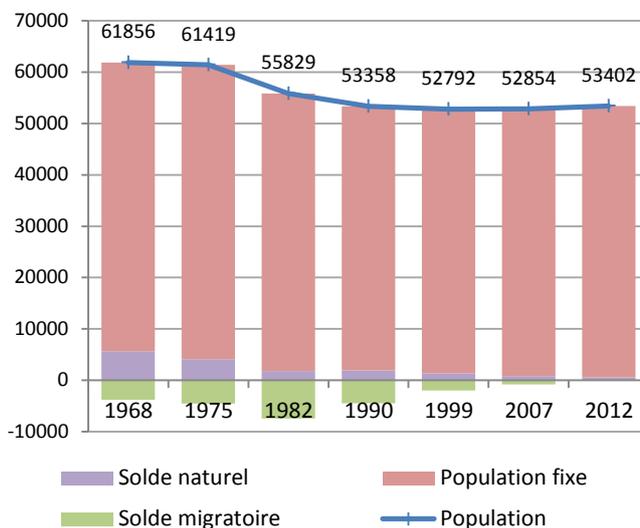
Une stabilisation démographique, un poids croissant des seniors

/ Une démographie qui redémarre doucement

Après une perte de population particulièrement importante de 1975 à 1990, la démographie se stabilise depuis 1999 pour atteindre 53 402 habitants en 2012. **Sur la période 2007-2012, la population de la CC du Pays Orne-Moselle a même augmenté de 1% (+548 habitants) rompant le cycle de la baisse continue.** La stabilisation démographique enregistrée est en adéquation avec les objectifs démographiques fixés dans le cadre du PLH.

Bien qu'en diminution constante, le solde naturel est toujours resté positif, tandis que le solde migratoire demeure négatif depuis 1968. C'est par son solde migratoire que l'agglomération perdait des habitants : les habitants qui partaient étaient plus nombreux que les nouveaux arrivants, et les naissances ne suffisaient pas non plus à les compenser. Cette hémorragie a été particulièrement importante dans les années 1970 et 1980, en raison du contexte économique (-7 432 habitants sur la période 1975-1982). Ce déficit diminue toutefois régulièrement depuis 1982 : on notera que le solde migratoire tend à s'annuler sur la dernière période intercensitaire (-58 habitants seulement contre -787 habitants durant la période 1999-2007).

Une démographie qui se stabilise



Source : INSEE RP 1968 à 2012

La situation demeure très contrastée d'une commune à l'autre. Sur la période 2007-2012, 5 communes ont gagné de la population (+1 116 habitants) tandis que les 8 autres en ont perdu (-568 habitants) :

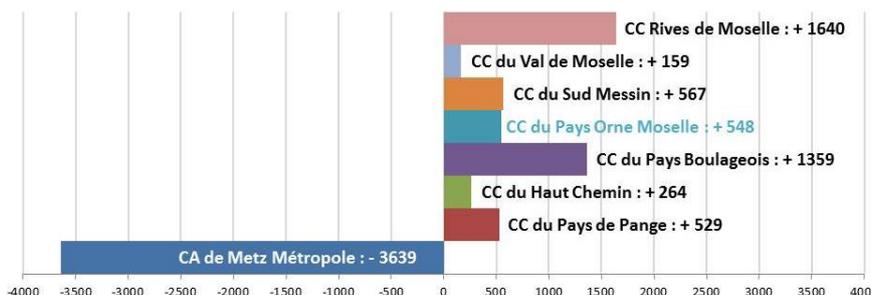
-les communes de Roncourt (+41 % de population entre 2007 et 2012 contre -16,3 % sur la période intercensitaire antérieure), Vitry-sur-Orne (+15,4 %), Sainte-Marie-aux-Chênes (+10,3 %) et Pierrevillers (+3,4 %) ont connu une hausse importante de leur population grâce aux importants projets immobiliers qu'elles ont menés. La commune de Marange-Silvange s'est stabilisée (+0,3%) après avoir connu une hausse de sa population de 7,3 % sur la période antérieure.

-les communes d'Amnéville (-0,8%), Bronvaux (-0,7 %), Clouange (-1,1%), Montois-la-Montagne (-0,5 %), Moyeuve-Grande (-2,9 %), Moyeuve-Petite (-2,8 %), Rombas (-0,9%), et Rosselange (-3,1 %) ont perdu des habitants. Aucune commune déficitaire sur la période 1999-2007 ne voit sa situation se dégrader davantage durant la dernière période intercensitaire : la commune ayant subi la plus faible progression étant Rosselange puisqu'elle connaissait un déficit démographique de -3,9% sur la période 1999-2007(-121 habitants) contre -3,1% sur la dernière période intercensitaire (-93 habitants). Au contraire, la commune ayant connu la plus importante progression est Montois-la-Montagne avec -224 habitants sur la période 1999-2007, soit -8,6% de population contre -12 habitants seulement sur la période 2007-2012.

Les évolutions des territoires voisins de la CCPOM sont très contrastées : à l'est, la CC Rives de Moselle, située en bordure de l'A31, a connu une croissance relativement importante (+3,3 %), ainsi que la CA du Val de Fensch, au nord (+2,1 %). A l'ouest et au sud, la tendance est inversée puisque la CC du Pays de l'Orne (Meurthe-et-Moselle) et la CA de Metz Métropole ont perdu respectivement 3,0 % et 1,6 % d'habitants. **La CCPOM se trouve prise entre ces deux tendances : globalement, la vallée et la ville de Rombas suivent la tendance à la baisse des EPCI les plus proches tandis que les Coteaux et une partie du plateau s'inscrivent davantage dans la lignée des EPCI les plus dynamiques.**

A l'échelle du SCoTAM, la CCPOM a gagné 548 habitants entre 2007 et 2012 tandis que la CA de Metz Métropole en a perdu 3 639.

Les évolutions de population des EPCI à l'échelle du SCoTAM (2007-2012)

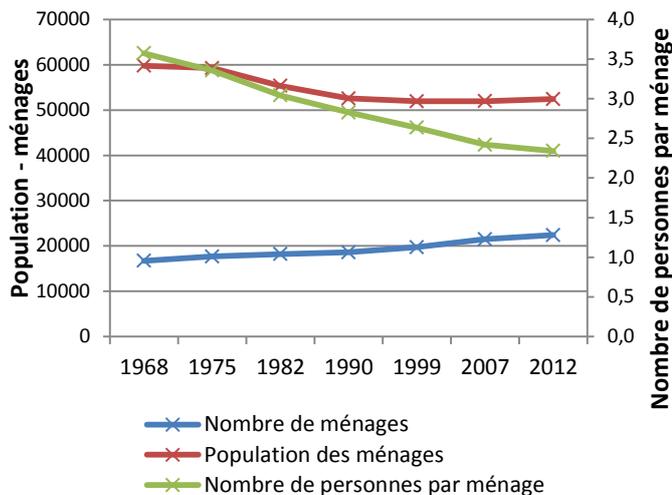


Source : INSEE RP 2007-2012

/ Un nombre de ménages croissant

La hausse du nombre de ménages dépasse très nettement celle de la population, en raison de la **décohabitation croissante**. Les évolutions démographiques (vieillesse de la population) et sociologiques (monoparentalité, célibat) l'expliquent. Le nombre moyen de personnes par ménage est toutefois encore élevé, quoiqu'en forte baisse : 2,34 pers./mén. sur la CCPOM en 2012 (2,64 en 1999), contre 2,23 sur le SCoTAM¹, et 2,25 pour la Lorraine.

Une déconnexion importante entre population et ménages



Source : INSEE RP 1968 à 2011

/ Une population vieillissante

En raison du vieillissement prononcé de la population, l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) est faible : il s'établit à 0,97 en 2012, contre 1,07 sur le SCoTAM, et 1,02 sur la France métropolitaine. Il a fortement diminué depuis 1990 (il s'élevait à 1,43 en 1990 et 1,04 en 2007).

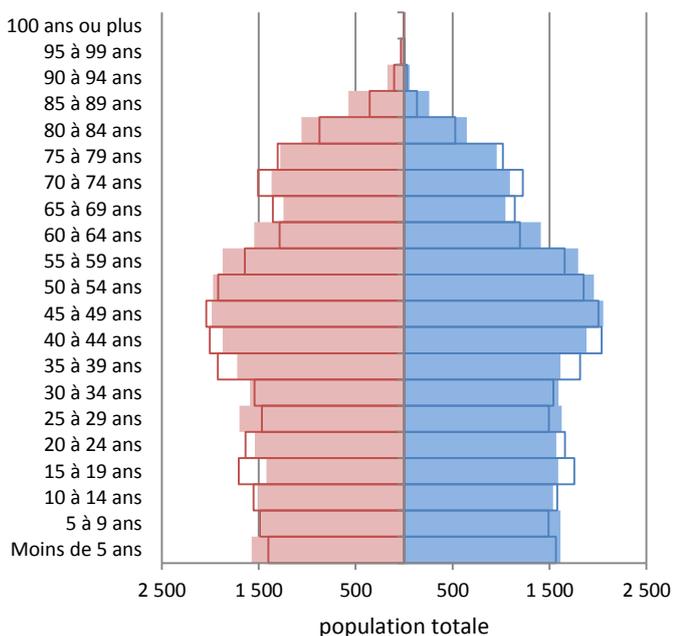
Ce chiffre signifie qu'aujourd'hui, **le territoire comprend plus de personnes de plus de 60 ans que de moins de 20 ans**.

Les pertes de populations sont importantes dans les classes les plus jeunes (15-24 ans, 35-45 ans), et chez les 65-75 ans, tandis qu'on note des gains de populations à partir de 50 ans.

Les plus de 60 ans constituent 23,9 % de la population en 2012 (21,9 % sur le SCoTAM), contre 18,6 % en 1990.

Les personnes âgées ont une mobilité résidentielle plus faible que la moyenne (bon nombre d'entre elles vivent dans leur logement depuis plus de 20 ans) ce qui limite la rotation du parc de logements et augmente ainsi le besoin de construction de logements neufs. Par ailleurs, **leurs logements sont souvent inadaptés à leurs nouveaux besoins** (typologie, accessibilité, taille du logement ...).

Un creusement des classes d'âge les plus jeunes au profit des 50 ans et plus

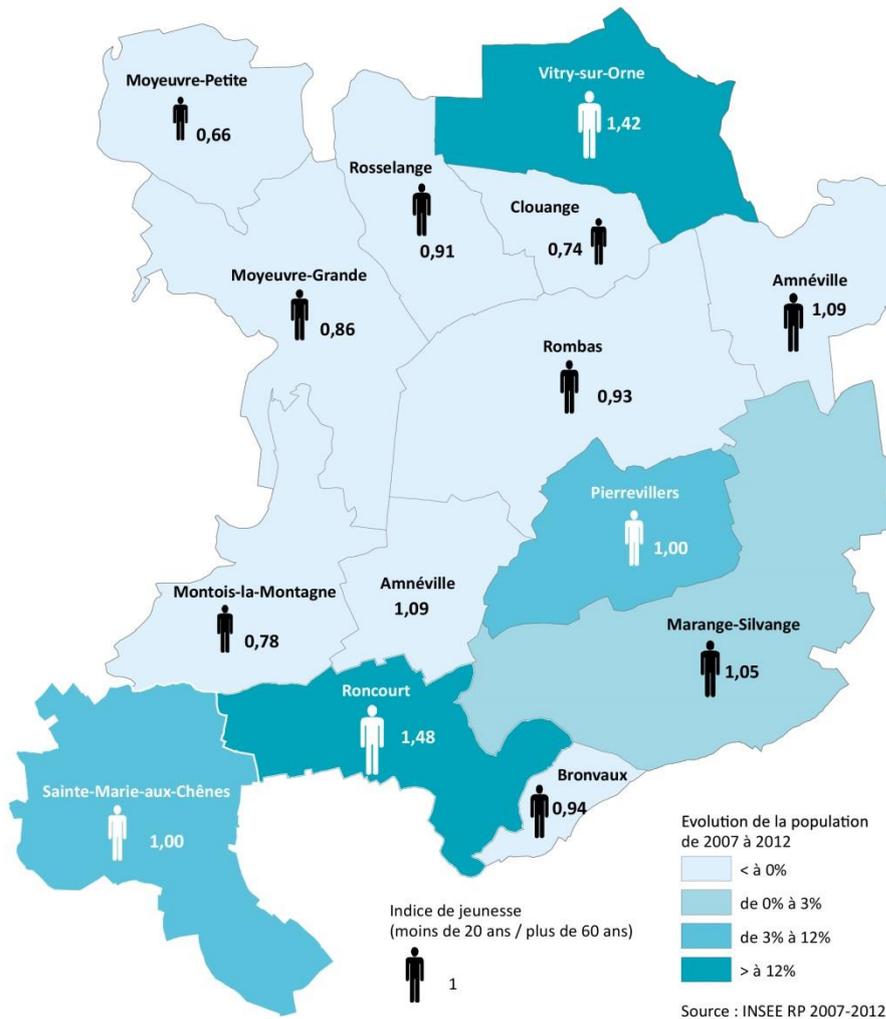


□ Femmes 2007 □ Hommes 2007 ■ Femmes 2012 ■ Hommes 2012

Source : INSEE RP 2007-2012

¹ Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine

Evolution de la population de 2007 à 2012 dans la CC du Pays Orne Moselle



L'essentiel

- Une démographie qui se stabilise et rompt ainsi avec la baisse continue que la CCPOM connaît depuis 1968 : une hausse de la population de 548 habitants (+1%) entre 2007 et 2012 pour atteindre 53 402 habitants.
- Des évolutions démographiques (vieillessement de la population) et sociologiques (monoparentalité, célibat, divorces) qui se traduisent par un desserrement des ménages ayant pour répercussions :
 - une augmentation des besoins en logements afin de ne pas perdre de population ;
 - une diversification des besoins en logements (familles monoparentales, parents en garde alternée, familles recomposées, logements adaptés aux besoins des personnes âgées tant en termes d'accessibilité que de typologie ou de statut d'occupation, ...)

Une baisse des permis délivrés en 2013

L'analyse qui suit s'appuie sur l'exploitation des données en date réelle issues de la base Sit@del2, concernant les logements commencés.

En 2013, 203 nouveaux logements ont été commencés dans la CCPOM dont 111 logements collectifs à Rombas.

En 2012, 351 logements ont été commencés (138 en 2011) dont 145 à Amnéville (rue du Château de Merten) et 86 à Marange-Silvange.

Depuis 2003, 2 583 logements ont été construits sur la CCPOM ce qui correspond à une moyenne de 235 logements commencés annuellement. 20% de cette offre nouvelle est localisée à Rombas (519 logements entre 2003 et 2013), 19% à Amnéville (500 logements). Les communes de Vitry-sur-Orne et Sainte-Marie-aux-Chênes en regroupent 12 % chacune, ce qui représente respectivement 308 et 321 logements par commune durant la dernière décennie.

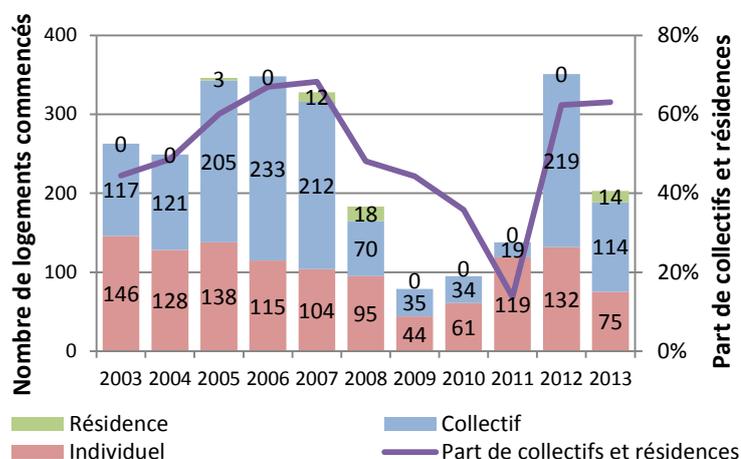
Par ailleurs, 55 % de la production neuve relève du collectif ou des résidences. Cette part atteint 62 % en 2012 et 63 % en 2013.

Sur la période 2003-2013, 34 % des logements commencés sont destinés à la vente, 30 % à l'occupation personnelle et 30 % à la location.

En 2013, le marché de la construction a été soutenu par le logement social puisque 134 logements sur les 203 logements commencés relèvent de ce type de production : 111 à Rombas, 14 à Moyeuvre-Grande et 9 à Montois-la-Montagne.

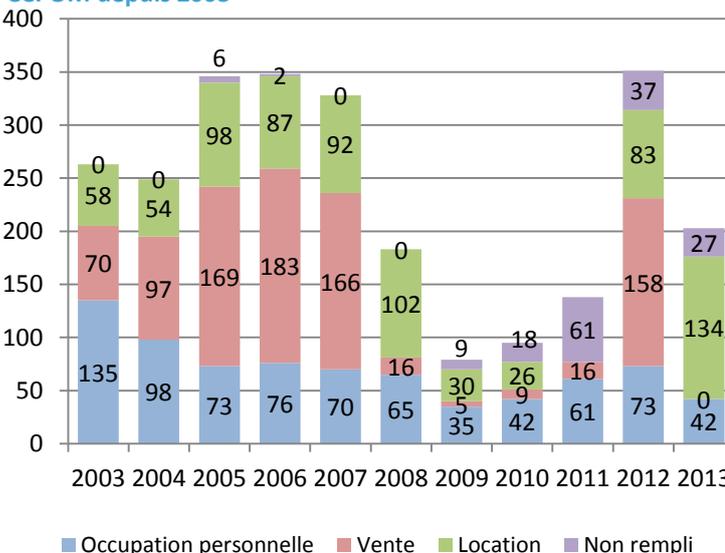
Le PLH en cours fixe les besoins du territoire à 235 nouveaux logements par an, dont 25 issus du parc existant et 210 des constructions neuves. Sur la période 2012-2013, en moyenne annuelle, cet objectif a été atteint.

Une majorité de logements collectifs



Source : Sit@del2 -SoeS- Données en date réelle

Destination des logements commencés sur la CCPOM depuis 2003



Source : Sit@del2 -SoeS- Données en date réelle



2 collectifs de 33 logements commencés à Sainte-Marie-aux-Chênes, AGURAM



Logement individuel commencé à Marange-Silvange, AGURAM

Sit@del 2 :

Les données disponibles concernant les logements commencés sont issues de la base Sit@del2, mises à disposition par le SOeS. La base Sit@del 2 retrace les données des permis de construire collectées auprès des services instructeurs.

Deux types d'informations sont disponibles :

- les données en date réelle qui permettent des analyses structurelles à l'échelle de la commune ou de l'EPCI. Les données disponibles actuellement sont arrêtées en fin mars 2015 et couvrent la période 2004-2013 pour les logements commencés.
- les données en date de prise en compte, qui retracent les informations enregistrées chaque mois et permettent une analyse conjoncturelle. Arrêtés à fin juin 2015, ces données couvrent les 36 derniers mois.

Quelle différence entre « séries en date réelle » et « séries en date de prise en compte » ?

La distinction entre séries « en date réelle » et séries « en date de prise en compte » trouve son origine dans le fait que les services instructeurs transmettent parfois avec retard l'information utile à l'alimentation de Sit@del2. Une autorisation ou une mise en chantier intervenue dans le courant d'un mois donné peut de ce fait être connue de Sit@del2 avec plusieurs mois de retard.

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois pendant lequel il s'est effectivement produit. Compte tenu des retards de transmission évoqués, les chiffres en date réelle pour un mois donné peuvent faire l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser.

Dans les séries en date de prise en compte, chaque événement est comptabilisé au titre du mois d'enregistrement de l'information dans Sit@del2. Les séries en date de prise en compte ne sont jamais révisées : les derniers points sont directement comparables aux points précédents. Un mouvement (modification, annulation...) concernant un permis publié n'entraîne pas de révision des résultats d'ores et déjà diffusés en date de prise en compte.

Les séries en date réelle doivent être réservées à des travaux à caractère structurel dans la mesure où elles ne sont pas stabilisées sur la période la plus récente. Les séries en date de prise en compte sont particulièrement adaptées à l'analyse conjoncturelle.

Peut-on mélanger des données en date de prise en compte et des données en date réelle ?

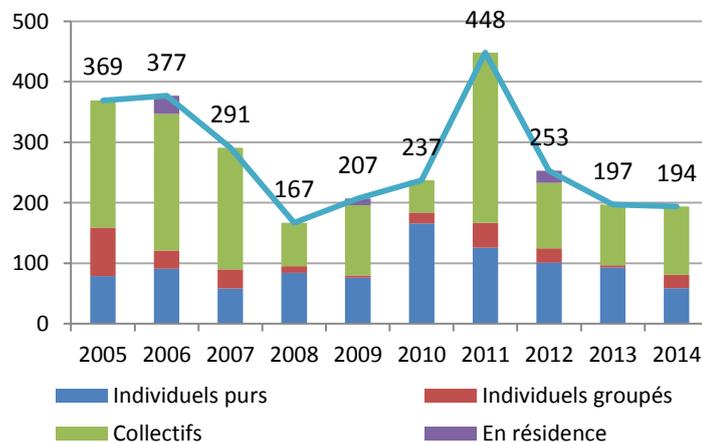
Non car les concepts mis en œuvre et les processus d'élaboration diffèrent. C'est donc la raison pour laquelle l'analyse des logements commencés réalisées ci-avant s'arrête en 2013.

En 2014, 194 logements ont été autorisés :

- 113 collectifs (93 à Marange-Silvange, 10 à Amnéville, et 10 à Montois-la-Montagne),
- 22 logements individuels groupés (dont 16 à Montois-la-Montagne, 4 à Roncourt et 2 à Amnéville)
- 59 individuels purs (16 à Moyeuve-Grande, 15 à Marange-Silvange, 12 à Amnéville, 9 à Montois-la-Montagne, 3 à Ste-Marie-aux-Chênes, 2 à Clouange, 1 à Roncourt et 1 à Vitry-sur-Orne).

A titre de comparaison, 197 logements avaient été autorisés sur la CCPOM en 2013, 253 en 2012 et 448 en 2011 ce qui montre une tendance à la baisse en 2014.

Evolution des logements autorisés de 2005 à 2014



Source : Sit@del2-SoeS-Données en date réelle

L'essentiel

- Une diminution des logements commencés en 2013 (203 logements) après une année record en 2012 (351 logements).
- Un marché de la construction soutenu par le logement social en 2013 avec 134 logements locatifs sociaux produits.
- Un objectif annuel de production de logements inscrit dans le PLH (235 logements annuels) respecté sur la période 2012-2013 (293 logements / an).
- Une tendance à la baisse en 2014 concernant les logements autorisés

Aucune mise en vente en 2014

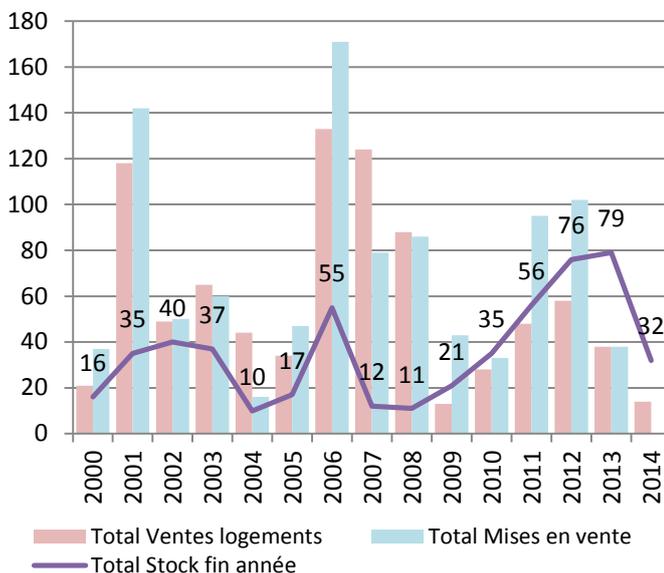
Selon l'enquête ECLN 2014, aucun logement neuf n'a été mis en vente en 2014 contre 38 en 2013 et 102 en 2012.

Les logements réservés à la vente sont également en large baisse puisqu'on n'en dénombre que 14 en 2014 contre 38 en 2013 et 58 en 2012.

Le stock en fin d'année 2014 s'élève à 32 logements seulement en 2014 (79 en 2013 et 76 en 2012) ce qui montre l'achèvement de la commercialisation des programmes immobiliers récents tels que :

- Amnéville : Les Coteaux du Soleil en 2011, les logements Elogia à destination des séniors rue du Château de Merten,
- Les Villas Vitry à Vitry-sur-Orne en 2012
- Les Terrasses de l'Orne à Clouange en 2008,
- Le Domaine des Chênes à Ste-Marie-aux-Chênes (rue Gambetta).

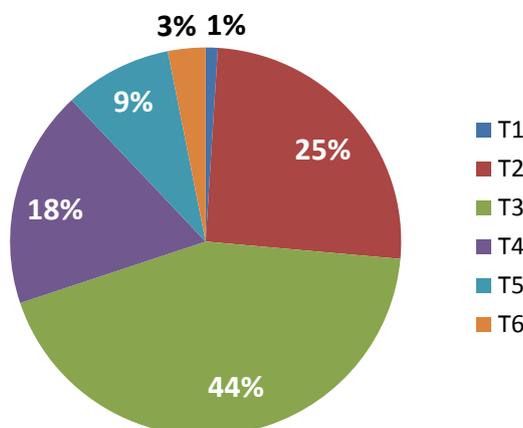
Evolution des ventes et mises en vente de logements neufs



Source : ECLN 2000-2014

Sur la période 2000-2014, plus des deux tiers des mises en vente relèvent des T2/T3, qui constituent traditionnellement le cœur de l'offre proposée par les promoteurs. Cette part est similaire à celle proposée sur les agglomérations messine et thionilloise (environ 70%).

69% de T2/T3 mis en vente depuis 2000 dans la CCPOM



Source : ECLN 2000-2014

Sur la période récente (2012-2014), les T1 représentent 2% des logements mis en vente, les T2 29%, les T3 46%, les T4 14% et les T5/T6 8%.

D'après l'enquête ECLN de la DREAL, les prix moyens par m² de surface habitable pour les logements individuels et collectifs réservés à la vente augmentent depuis 2012, passant de 2 448 €/m² en 2012 à 2 553 €/m² en 2013 et 2 581 €/m² en 2014 (sur un échantillon de 14 logements).

En 2014, l'agglomération messine dépasse ces prix d'environ 165 € (2 745 €/m² collectifs et individuels confondus) et le SCOTAM de 130 € (2 710 €/m²).



Villa Vitry, Vitry-sur-Orne, Blue-habitat.fr

Les programmes commercialisés actuellement (août 2015) oscillent en moyenne autour de 2 500 €/m², même si des contrastes demeurent entre :

- les Coteaux, plus chers :

→ Vitry-sur-Orne :

- Les Villas Vitry, situées rue de Thionville, 42 logements, T2 ou T3 (de 2 870 à 3 150 € / m² pour des logements de 45 à 70 m²)

→ Amnéville :

- La Pierre du Soleil (de 2 585 à 2 750 €/m²),
- La Résidence Côté Sud (2 750 à 3 100 €/m² pour les 3 lots disponibles),
- La Résidence Plein Sud, située dans le lotissement Les Coteaux du Soleil, comporte 29 logements (de 2 600 à 2 750 € / m² pour les 2 T4 encore disponibles)

→ Marange-Silvange :

- Le Clos St-Joseph, situé Voie Romaine, 7 résidences comportant 24 appartements de 2 et 3 pièces avec jardin privatif, livrés à partir de décembre 2015 (2 450 €/ m² environ),
- Le Clos Saint-Joseph 2, situé Voie Romaine, (2 100 à 2 600 €/m² environ) composé de 7 résidences comportant 24 appartements du studio aux 4 pièces avec jardin privatif ou balcon, livrés à partir de mai 2016

→ Rombas :

- La Résidence Saint-Martin (2 000 à 2 100 €/m²), située rue de Verdun, dont la livraison est prévue à partir du 3ème trimestre 2016 compte 12 logements T2 et T3.

- et le plateau, moins onéreux :

→ Montois-la-Montagne :

- La Résidence du Puits, T3 de 63 à 72 m², (environ 2 000 €/m²).



Le Clos Saint-Joseph, European Homes, Marange-Silvange, AGURAM



Résidence Saint-Martin, MC Promotion, Rombas



Résidence du Puits, Montois-la-Montagne, AGURAM



Résidence Plein Sud, Amnéville, Conceptimmobilier.fr

L'essentiel

- Après des années 2011 et 2012 qui ont connu un nombre de mises en vente particulièrement important suite à la commercialisation de plusieurs programmes immobiliers, les années 2013 et 2014 connaissent un net recul (38 mises en vente en 2013, 0 en 2014)
- Des prix qui augmentent légèrement depuis 2012 pour atteindre 2 581 €/m² de surface habitable pour les logements neufs.
- Des prix un peu plus abordables que ceux de l'agglomération messine et du SCOTAM
- De nombreux programmes en cours de commercialisation en 2015

Le foncier : une offre encore abondante, des prix très hétérogènes

En 2014, le prix moyen à l'are des terrains destinés aux constructions individuelles s'élèverait à **11 600 € hors taxe** (source : Perval, sur un échantillon de 44 transactions). La surface moyenne des parcelles s'élèverait à 565 m².

A titre de comparaison, selon Perval, le prix moyen à l'are sur Metz Métropole s'élève à 15 950 € pour une surface moyenne de 700 m² et celui de la CC Rives de Moselle à 12 500 € l'are pour une surface moyenne de 595 m².

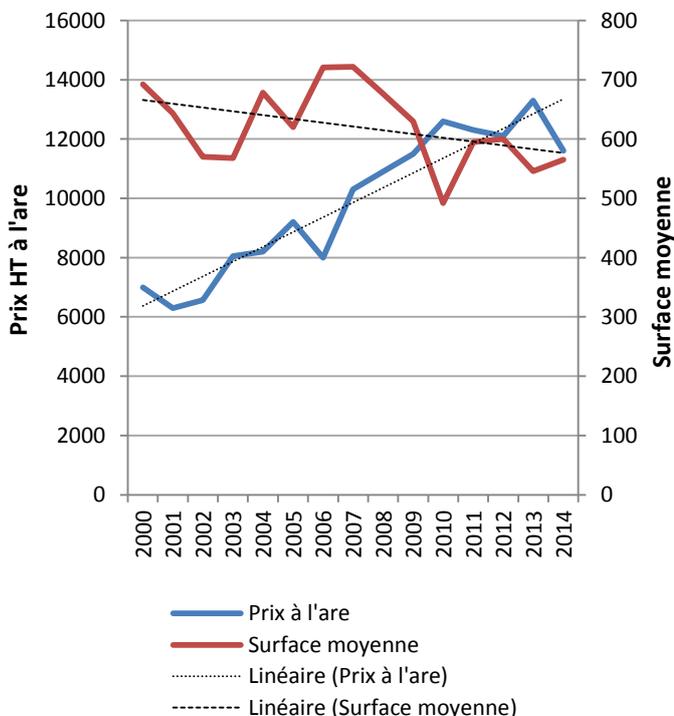
Hormis en 2013, on observe une tendance à la baisse des prix depuis 2010 :

- En 2013, 13 300 € l'are HT pour une surface moyenne de 546 m² (échantillon de 38 transactions)
- En 2012, 12 100 € l'are HT (échantillon de 31 transactions), la taille moyenne des parcelles s'élevait alors à 600 m².
- En 2011, 12 300 € l'are HT, 595 m²
- En 2010, 12 600 € l'are HT, 492 m².

Ce prix était globalement en hausse depuis 2000 (7 000 €). Cette hausse du prix à l'are a été partiellement compensée par une réduction de la taille moyenne des parcelles.

Depuis 2003, les prix moyens à l'are et les surfaces évoluent de façon contraire : quand les prix diminuent, les parcelles grandissent, et inversement, réduisant l'impact positif sur la solvabilité des ménages acquéreurs.

Evolution des prix à l'are des terrains à bâtir individuels et des surfaces moyennes



Source : PERVAL 2000-2014

Selon l'observatoire produit par la DDT de Moselle², en 2014, les parcelles en lotissement proposées à la vente sont essentiellement situées à :

- Montois-la-Montagne :
 - Le Pré Vermesson, 40 parcelles créées, 4 disponibles
- Moyeuve-Grande :
 - Le Jardin de Charry (8 parcelles disponibles sur 16 créées)
 - L'Ecrin Forestier (26 parcelles disponibles sur 100 créées)
- Sainte-Marie-aux-Chênes :
 - Le Breuil (10 parcelles disponibles sur 190 créées)
 - Rue Antoine Ménard (9 parcelles disponibles sur 10 créées)

En 2014, deux lotissements ont été créés dans la CCPOM :

- Marange-Silvange : Moulin de Marange
- Sainte-Marie-Aux-Chênes : Rue Antoine Menard.



Le Breuil, Sainte-Marie-aux-Chênes, AGURAM

² Source : La commercialisation des parcelles en lotissements en Moselle, DDT 57, 2014

Les prix moyens observés en août 2015³ pour les parcelles disponibles en lotissement (non réservées, non optionnées) sont hétérogènes :

- Lotissement Le Pré Vermesson à Montois-la-Montagne : lotissement de 40 parcelles individuelles, dont la seule disponible en août 2015 est proposée à environ 11 900 € l'are ;
- Lotissement Le Breuil à Sainte-Marie-aux-Chênes : 19 logements à terme, mêlant collectif, maisons en bandes, lots à bâtir... En ce qui concerne les 4^{ème} et 6^{ème} phases du lotissement, il reste 7 parcelles disponibles (8 réservées ou optionnées) en août 2015, de 12 000 € à 18 000 € selon la parcelle ;
- Lotissement l'Ecrin Forestier à Moyeuve-Grande : 19 parcelles encore disponibles en août 2015 (3 optionnées), d'une surface de 275 à 970 m², pour un prix allant de respectivement de 12 000 € à 6 000 € l'are.
- Lotissement Les Jardins de Charny à Moyeuve-Grande : 3 parcelles disponibles (1 réservée), à 5 000 € l'are.



l'Ecrin Forestier, Moyeuve-Grande, AGURAM



Le Pré Vermesson, Néolia, Montois-la-Montagne, AGURAM



9 maisons individuelles, rue Raymond Mondon à Roncourt, AGURAM

L'essentiel

- ▶ De multiples parcelles proposées en lotissement ces dernières années.
- ▶ Des prix observés en 2015 très hétérogènes qui s'élèvent de 5 000 € l'are à 18 000 € l'are avec une moyenne de 11 600 € l'are selon Perval.

³ Source : les-terrains.com, consulté en août 2015

Les transactions immobilières : des prix attractifs, surtout dans la Vallée

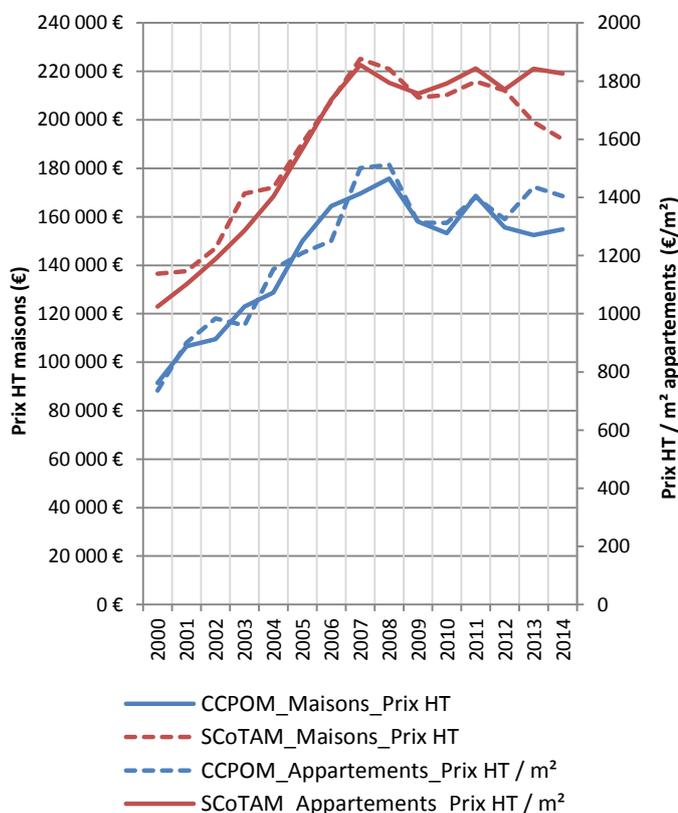
CCPOM - Prix moyen pour un appartement en 2014 : 1404 €/m², -2,2% depuis 2013 (sur un échantillon de 107 transactions)

- CC Rives de Moselle : 2 005 €/ m² en 2014, + 14% depuis 2013 (car beaucoup d'appartements neufs dans les ventes de 2014)
- CA Metz Métropole : 1865 € / m² en 2014, -2,9% depuis 2013
- CA du Val de Fensch : 1 345 €/m² en 2012, -6% depuis 2011
- SCoTAM : 1 826 €/ m² en 2014, -0,9% depuis 2013.

CCPOM - Prix moyen pour une maison en 2014 : 154 800 €, +1,5 % depuis 2013 (sur un échantillon de 176 transactions)

- CC Rives de Moselle : 177 700 € en 2014, -1,9% depuis 2013
- CA de Metz Métropole : 213 500 € en 2014, -6,6% depuis 2013
- CA du Val de Fensch : 162 000 € en 2012, -11,2% depuis 2007
- SCoTAM : 192 000 € en 2014, -3,6% depuis 2013

Evolution du prix des maisons et des appartements depuis 2000



Source : PERVAL 2000-2014

Après un tassement des prix entre 2008 et 2010, les prix sont repartis à la hausse, atteignant presque en 2011, les niveaux constatés en 2007. Ceci est vrai pour les maisons comme pour les appartements. **En 2012, on constate une diminution des prix des appartements puis une remontée en 2013 qui se maintient en 2014. Concernant les maisons, la baisse engagée en 2012 et 2013 se poursuit mais s'infléchit légèrement en 2014.**



Rue des Hauts Blancherons, Bronvaux, AGURAM



Route de Moyeuve-Grande, Moyeuve-Grande, AGURAM

/ Des biens attractifs pour les primo-accédants

Globalement, plus les biens sont anciens, plus les prix sont faibles.

Les prix pratiqués, encore accessibles, attirent de nombreux primo-accédants, de même que la localisation, pour les communes longeant l'autoroute, ou proches des gares, attire les frontaliers. Le sud de l'EPCI attire également les travailleurs de l'agglomération messine, venus chercher un foncier et des biens plus accessibles que ceux proposés sur Metz Métropole, tout en bénéficiant d'un bon niveau de services à la population. Les communes du plateau ouest étalent également leurs aires d'influence côté meurthe-et-mosellan, même si les logements y sont plus chers.

Prix HT selon les périodes de construction (moyenne de 2000 à 2014 sur les 789 appartements et 739 maisons renseignés)



Source : PERVAL 2000-2014

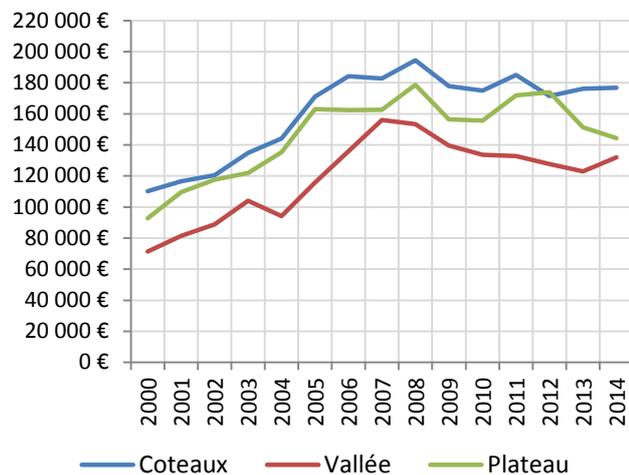
/ La Vallée de l'Orne : secteur qui présente les prix les plus accessibles

Selon PERVAL, c'est dans la vallée de l'Orne que les prix des maisons demeurent les plus accessibles, et de loin : en 2014, les maisons s'échangeaient à 132 000 € dans la vallée (Clouange, Moyeuvre-Grande, Moyeuvre-Petite, Rosselange, Vitry-sur-Orne) contre 177 000 € sur les coteaux (Amnéville, Bronvaux, Marange-Silvange, Pierrevillers, Rombas) et 144 000 € sur le plateau (Montois-la-Montagne, Roncourt, Sainte-Marie-aux-Chênes). Les biens à vendre sont assez nombreux dans la Vallée, tout comme dans les Coteaux. A contrario, le Plateau propose assez peu de biens à vendre.

Sur la période 2000-2014, ces écarts de prix se vérifient également pour les appartements entre les Coteaux et la Vallée.

En effet, en 2014, on observe un prix moyen HT de 1 580 €/m² dans les Coteaux et de 1 200 €/m² dans la Vallée, en hausse dans ces deux secteurs.

Evolution du prix HT des maisons par secteur de la CCPOM depuis 2000



Source : PERVAL 2000-2014

Selon les observations effectuées en aout 2015⁴, les biens proposés sont variés au sein de la CCPOM.

En ce qui concerne les logements individuels, la Vallée de l'Orne offre les biens les plus accessibles en proposant par exemple :

- des petites maisons nécessitant une rénovation (moins de 100 m²) pour un prix allant de 50 à 100 000 € (type maisons de cités) ou des maisons plus grandes (T6 à T7) et en bon état pour 130 à 180 000 € à Moyeuve-Grande ;

-des très grandes maisons de 6 à 10 pièces, pour des prix allant de 130 à 400 000 € selon l'état, le niveau de prestation (de la maison de ville à la villa) et la superficie à Clouange;

-Rosselange dispose de T4 ou T5 à rénover ou achever pour moins de 100 000 € ou des maisons en bon état entre 160 et 180 000 € ;

-Vitry-sur-Orne et Moyeuve-Petite proposent très peu de maisons à vendre actuellement (quelques rares T4 à 165 000 € à Moyeuve-Petite).

Les Coteaux proposent une grande variété de maisons, tant en termes de qualité que de prix mais dans l'ensemble les prix y sont les plus élevés de la CCPOM :

- Amnéville propose des biens allant des maisons à rafraîchir ou rénover pour une valeur de 160 000 € jusqu'aux pavillons récents en parfait état ou grandes maisons (plus de 130 m²) à 250 000 € ;

-le marché de Bronvaux semble très tendu ;

-il est possible d'acquérir à Marange-Silvange une maison de moins de 100 m² à rénover pour environ 180 000€, une maison de 5 à 8 pièces pour 250 à 300 000 € voire une maison récente de 5 pièces dans un lotissement récent pour 300 à 400 000 €;

-A Pierrevillers, la majeure partie des biens disponibles sont des maisons de 150 m² en bon état en vente pour 160 à 200 000 € en moyenne mais quelques biens nécessitant une rénovation sont disponibles à moins de 100 000€ ainsi quelques biens d'exception ;

-Rombas propose un panel de logements très variés allant des maisons anciennes à rénover (100 à 150 000 €) aux très grandes maisons (6 à 10 pièces) pour 250 à 300 000 €, en passant par des maisons plus modestes mais bien entretenues de type T5 pour 150 à 200 000 €.

Enfin, sur le plateau :

-Sainte-Marie-aux-Chênes propose essentiellement des maisons de cité à 90 000 €, des pavillons récents entre 160 et 180 000 € voire des grandes maisons de type T5 à T7 pour 200 à 250 000€ ;

-les biens à vendre sont rares à Montois-la-Montagne, les rares maisons disponibles étant des T6 ou T7 pour 250 à 300 000€ ;

-Roncourt propose extrêmement peu de biens à vendre.



Maisons de cité, impasse Fabert, Moyeuve-Grande, AGURAM



Maison vendue, rue de la Libération, Moyeuve-Grande, AGURAM



Appartement à vendre à Moyeuve-Petite, AGURAM

⁴ Source : seloger.com, logic-immo.com, sites consultés en aout 2015

En matière de logements collectifs, le marché est plus limité et se concentre essentiellement dans quelques communes de la CCPOM.

- **Les appartements proposés sur les Coteaux sont les plus onéreux :**

-Amnéville propose des logements de toutes les tailles et à tous les prix, en allant du T2 à 70 000€ au T4 en excellent état à 150 000 €.

-on recense à Marange-Silvange quelques rares T2 à vendre à environ 80 000 € ;

-Pierrevillers compte peu d'appartements disponibles, souvent des T2 de 55 m² environ pour 50 à 80 000€ ;

-Rombas dispose de nombreux T2 voire T3 en vente entre 60 et 80 000 €, des T3 en très bon état entre 80 et 100 000 € et des T4 entre 100 et 120 000€ ;

- **Les communes du plateau comportent assez peu d'appartements à vendre**, hormis Montois-la-Montagne qui propose quelques 3 ou 4 pièces entre 100 et 130 000 €.
- **Les communes de la Vallée de l'Orne restent les plus abordables :**

-Moyeuve-Grande propose des appartements allant du T2 au T4 pour 40 à 70 000 € ;

-assez peu d'appartements sont disponibles à Moyeuve-Petite (moins de 60 000 €) ;

-Clouange propose un panel d'appartements relativement varié, avec des 70 m² environ pour 100 à 120 000€ ou des appartements de plus de 80 m² pour 130 à 180 000€.



Résidence à Rombas, rue de la Marne, AGURAM

Ces observations ont ensuite été confrontées avec les données disponibles sur le site meilleursagents.com qui évalue le prix moyen par m², pour les appartements et les maisons, par commune.

Un indice de confiance est affecté pour chaque prix par m² indiqué, allant de 1 sur 5 à 5 sur 5 en fonction du nombre d'annonces sur lequel l'estimation se base. Les prix indiqués semblent relativement fiables dès lors que l'indice de confiance est de 4 sur 5 ou plus. Les indices de confiance indiqués semblent coïncider avec le marché observé (peu de maisons en vente à Montois-la-Montagne, Roncourt, Rosselange et Vitry-sur-Orne par exemple).

		Appartement			Maison			Prix / m ² moyen (maisons et appartements confondus)
		Prix / m ² bas	Prix / m ² moyen	Prix / m ² haut	Prix / m ² bas	Prix / m ² moyen	Prix / m ² haut	
Coteaux	Amnéville	1042	1673	1966	1131	1816	2133	1748
	Bronvaux	1332	1678	2249	1258	1585	2124	1595
	Marange-Silvange	891	1679	2057	899	1693	2075	1689
	Pierrevillers	919	1463	2340	917	1459	2334	1459
	Rombas	837	1334	1923	812	1294	1866	1316
Plateau	Montois-la-Montagne	703	1367	1572	771	1500	1725	1467
	Roncourt	1253	1556	1789	1278	1586	1825	1579
	Sainte-Marie-aux-Chênes	770	1283	1736	921	1534	2077	1473
Vallée de l'Orne	Clouange	852	1408	1725	966	1596	1956	1490
	Moyeuve-Grande	517	956	1528	598	1106	1767	1049
	Moyeuve-Petite	816	948	1211	1043	1211	1392	1108
	Rosselange	823	1257	1701	657	1003	1358	1089
	Vitry-sur-Orne	1077	1525	2251	958	1356	2002	1407

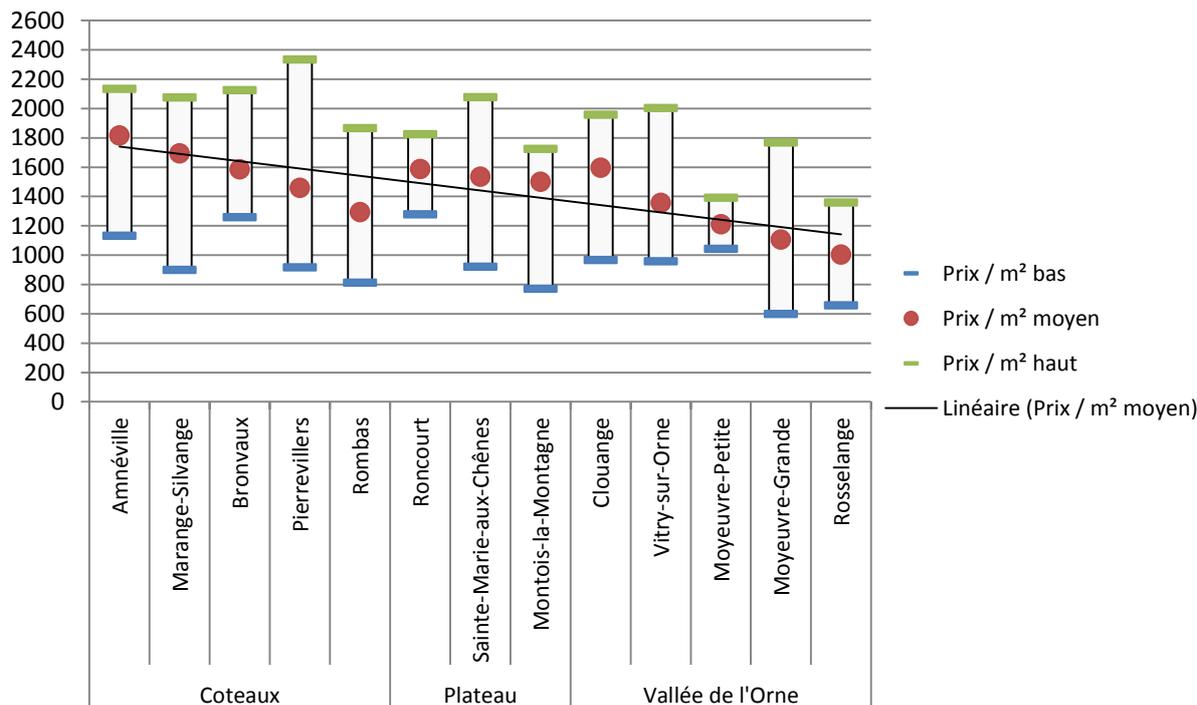
Source : meilleursagents.com, consulté le 23 septembre 2015, Estimations de prix MeilleursAgents au 1 septembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.

Indice de confiance	1 sur 5	2 sur 5	3 sur 5	4 sur 5	5 sur 5
---------------------	---------	---------	---------	---------	---------

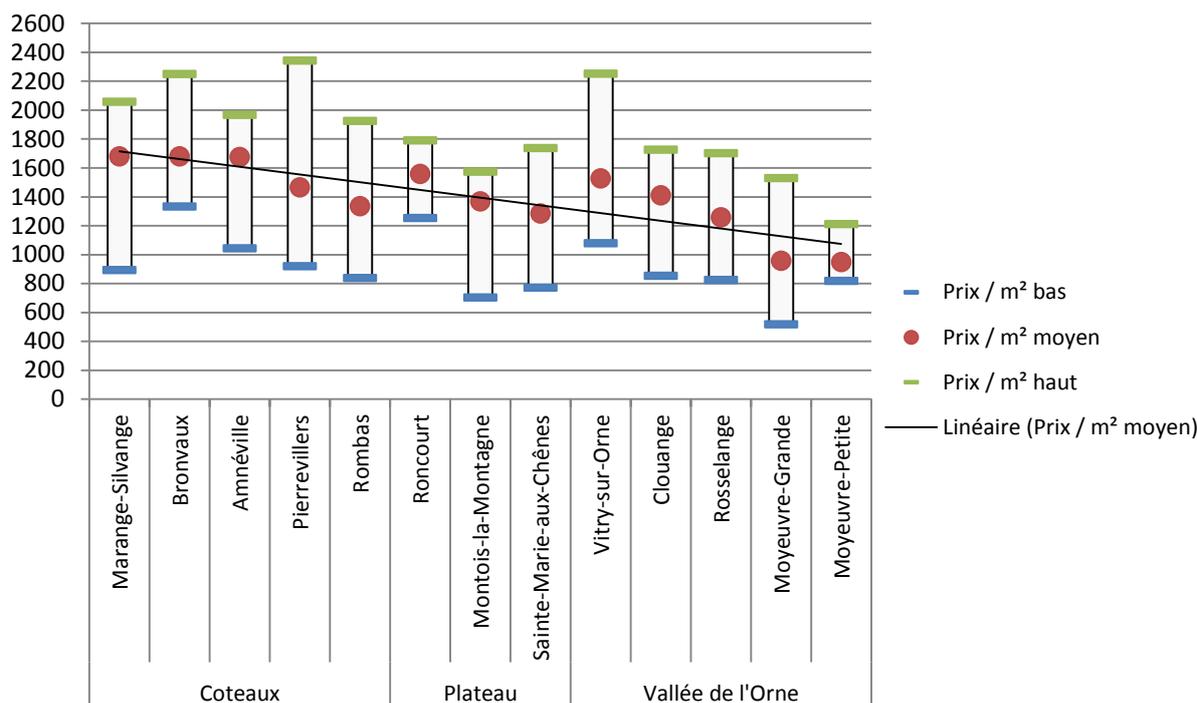
Ainsi, meilleursagents.com confirme les tendances observées :

- des prix globalement plus élevés dans les communes des Coteaux, allant de 1 300 à 1 800 €/m² pour les maisons et de 1 300 à 1 700 €/m² pour les appartements ;
- des prix intermédiaires dans les communes du Plateau qui s'établissent autour de 1 500 €/m² pour les maisons et entre 1 280 à 1 560 €/m² pour les logements collectifs ;
- des prix globalement plus abordables dans les communes de la Vallée, compris entre 1 000 et 1 350 €/m² (hormis Clouange) pour les logements individuels et allant de 950 à 1 500 €/m² pour les appartements.

Prix / m² des maisons, par commune de la CCPOM



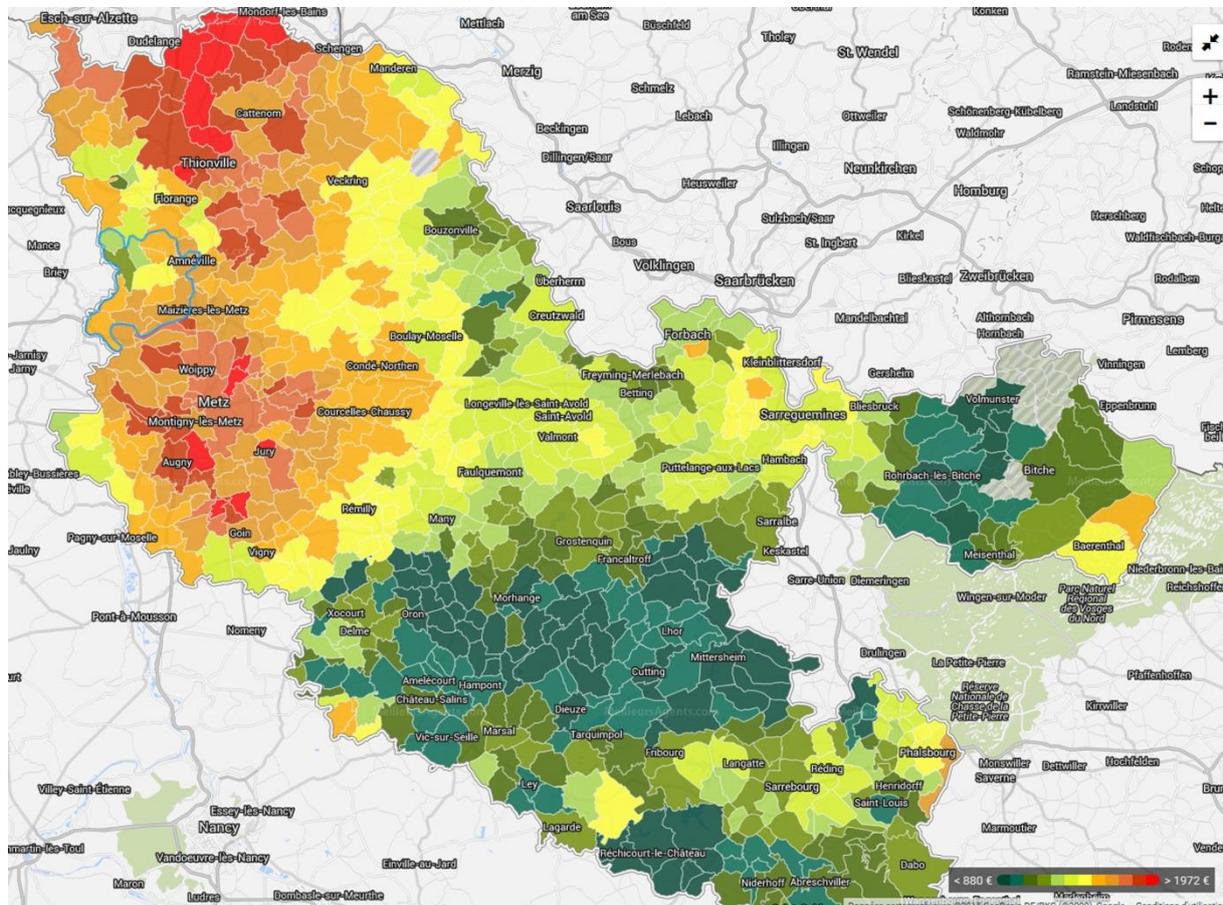
Prix / m² des appartements, par commune de la CCPOM



Source : meilleursagents.com, consulté le 23 septembre 2015

A titre de comparaison, selon la même source, le prix / m² moyen d'un appartement en Moselle s'élève à 1520 € / m² et celui d'une maison à 1382 € / m². Toutefois, on observe de grandes disparités d'un territoire à l'autre au sein du département, comme le montre la carte suivante représentant les prix/m² moyens (appartements et maisons confondus) :

Prix / m² moyens dans les communes de la Moselle (maisons et appartements confondus)



Source : meilleursagents.com, consulté le 23 septembre 2015

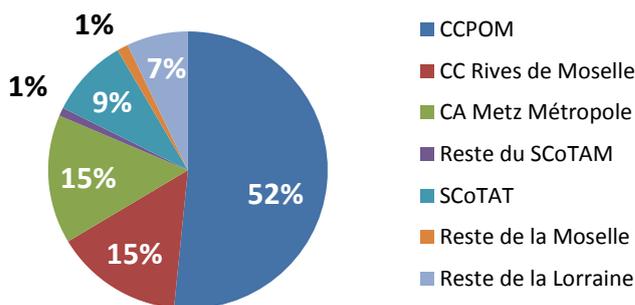
En 2014, d'après PERVAL, la clientèle reste globalement plutôt locale, puisque 57 % des acquéreurs de maisons et d'appartements sont issus de l'EPCI et 24 % sont issus des EPCI voisins (13% proviennent de la CA de Metz Métropole et 11 % de la CC Rives de Moselle).

Entre 2000 et 2014 :

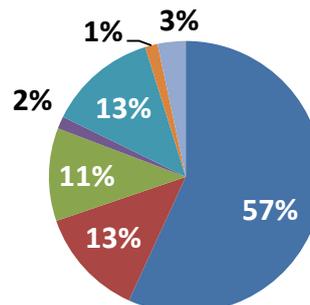
- 52 % des acquéreurs de maisons et d'appartements proviennent de la CCPOM,
- 15% proviennent de la CC des Rives de Moselle
- 15% de la CA de Metz Métropole.

13% des acquéreurs sont originaires du SCoTAT en 2014 contre 9% sur la période 2000 et 2014.

Origine des acquéreurs de maisons et appartements entre 2000 et 2014



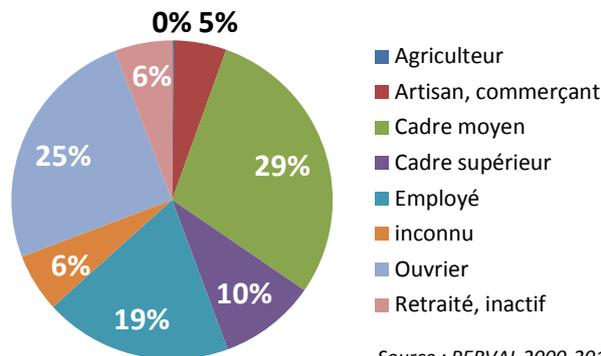
Origine des acquéreurs de maisons et appartements en 2014



Source : PERVAL 2000-2014

Tous types de biens confondus, sur la période 2000 - 2014, **29 % des acquéreurs de la CCPOM sont des cadres moyens, 25% des ouvriers**, 19% des employés, 10% des cadres supérieurs et 5 % des artisans ou commerçants.

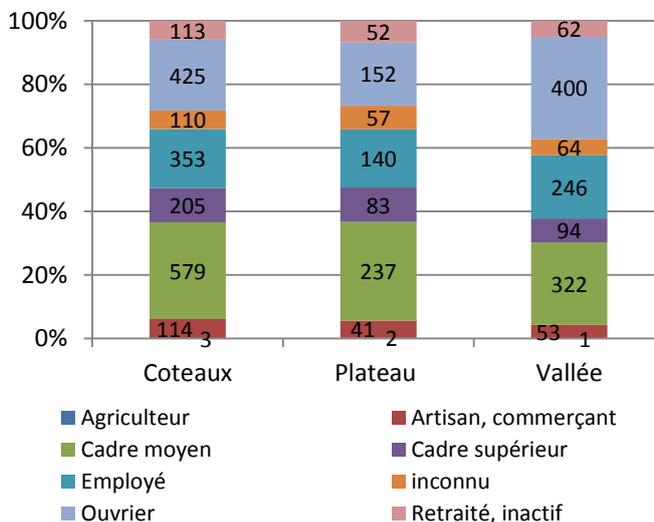
Profession des acquéreurs de maisons et d'appartements sur la période 2000- 2014



Source : PERVAL 2000-2014

Une nouvelle fois, de fortes disparités transparaissent entre la vallée, le plateau et les coteaux. Les ouvriers sont plus présents chez les acquéreurs de la vallée de l'Orne (32 % des acquéreurs de maisons ou d'appartements), tandis que les cadres supérieurs et cadres moyens sont moins représentés (respectivement 8 et 26 % dans la Vallée contre 11 et 30 % dans les Coteaux et le Plateau). Les constats sont inverses pour le plateau et les coteaux : 22 % d'ouvriers dans les Coteaux et 20 % sur le Plateau.

Catégories socio-professionnelles des acquéreurs d'appartements ou maisons

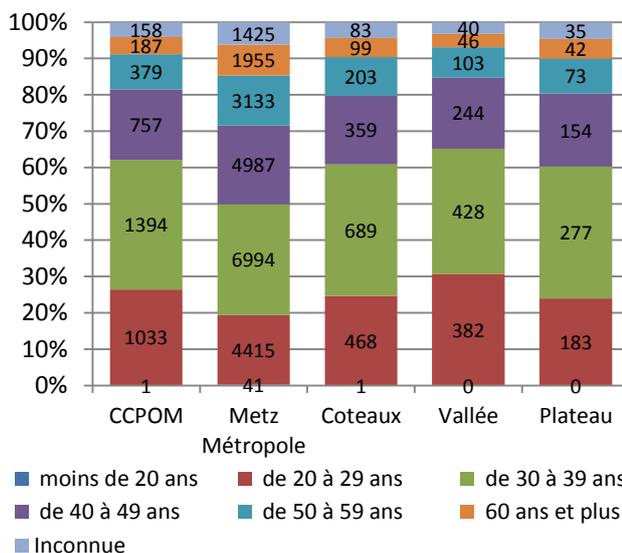


Source : PERVAL 2000-2014

Depuis 2000, 62 % des acquéreurs de maisons et d'appartements ont moins de 40 ans (50 % sur Metz Métropole).

C'est dans la vallée de l'Orne - secteur le plus accessible - que l'on trouve la moyenne d'âge la plus basse puisque 31 % des acquéreurs ont moins de 30 ans contre 24 % sur le plateau et 25% dans les coteaux. Ces éléments sont souvent fortement liés aux prix des biens proposés, ainsi qu'à leur typologie (les coteaux sont plus chers que le plateau, mais on y trouve plus d'appartements, plus accessibles aux jeunes ménages).

Age des acquéreurs d'appartements et de maisons

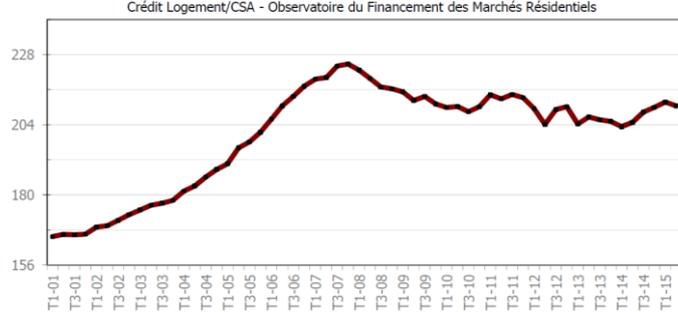


Source : PERVAL 2000-2014

/ Un marché immobilier redynamisé par les faibles taux d'intérêt proposés en 2015, favorables au retour des primo-accédants et des ménages modestes

Selon l'Observatoire Crédit-Logement-CSA, la durée des prêts immobiliers à l'accession diminue régulièrement depuis 2007 mais une légère remontée s'est fait sentir entre l'été 2014 et février 2015. A l'heure actuelle, les durées se sont stabilisées : au 2^{ème} trimestre 2015, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne. Les niveaux actuels des taux permettent à des jeunes ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues et sans que cela ne les pénalise.

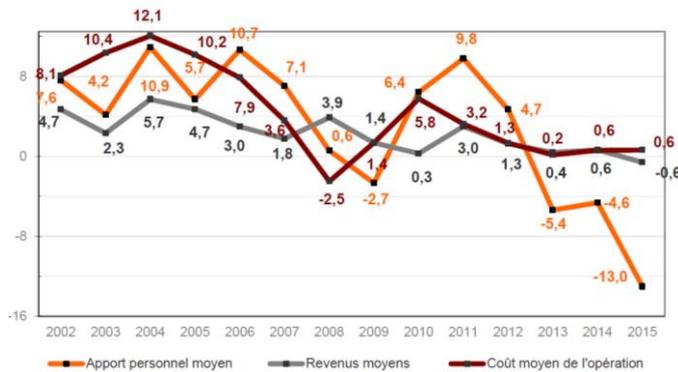
La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) :
ensemble des marchés



Source : Observatoire Crédit Logement CSA 2^{ème} Trimestre 2015

53 % des prêts sont supérieurs à 20 ans au 2^{ème} trimestre 2015, contre 44,5% en 2013 ce qui reflète la déformation observée depuis la fin du printemps 2014 au bénéfice des prêts les plus longs.

Le niveau de l'apport personnel continue de se dégrader (-13% sur le 1^{er} semestre 2015 après -4,6% en 2014 et -5,4% en 2013) : cette évolution est logique dans le contexte d'une reprise qui s'appuie sur le développement de la primo-accession et le retour des ménages modestes, attirés par les faibles taux d'intérêts (ménages qui s'étaient retirés du marché en 2012 en raison de la fin du PTZ+).



Source : Observatoire Crédit Logement CSA 2^{ème} Trimestre 2015

• **Marché du neuf :**

- Coûts relatifs d'une opération en années de revenus : 4,6 ans au 2^{ème} semestre 2015, soit un des plus hauts niveaux constatés par l'Observatoire Crédit-Logement-CSA.
- Augmentation du coût moyen des opérations réalisées à un rythme soutenu (+0,7% sur le 1^{er} semestre 2015 en glissement annuel) alors que les revenus des ménages concernés sont en recul (-1,7% au 1^{er} semestre 2015).
- Recul important de l'apport personnel mobilisé (-13,8% sur le 1^{er} semestre 2015)
- Reprise de la production importante durant le 1^{er} semestre 2015, pas observée depuis 2010 : +21,8% de production et +14,6% de prêts accordés (mesures effectuées en année glissante).

• **Marché de l'ancien :**

- Coûts relatifs d'une opération en années de revenus : 4,55 ans au 2^{ème} trimestre 2015, soit une légère baisse par rapport à 2014 (4,43 ans) ;
- Recul important du niveau d'apport personnel mobilisé après une forte baisse déjà enregistrée en 2014 (-12.2% sur le 1^{er} semestre 2015 après -4,6% en 2014)
- Reprise soutenue de la production depuis le début 2015 après une production ralentie suite aux contraintes imposées par la loi ALUR qui avaient causé un attentisme de la demande : +20,5% de production durant le 1^{er} trimestre 2015 et +14,5% de prêts accordés, en glissement annuel.

L'essentiel

- ▶ A l'échelle de la CCPOM, des prix moyens de l'ordre de 1 520 € / m² pour un appartement et de 1 380 €/m² pour une maison avec toutefois des disparités puisque les prix sont :
 - plus élevés dans les communes des Coteaux ;
 - plus abordables dans la Vallée ;
 - intermédiaires sur le Plateau.

Une offre locative privée stable

- En 2013, selon Filocom, 4 847 logements composent le parc locatif privé de la CCPOM, soit 21 % du parc des résidences principales (22 % en 2011 et 20 % en 1999).

CC Rives de Moselle : 21,4% du parc de résidences principales en 2013, 19% en 1999.

CA de Metz Métropole : 31,5 % du parc de résidences principales en 2013

- En 2013, selon Filocom, 73 % des ménages du parc locatif privé sont constitués de 1 ou 2 personnes (63 % pour l'ensemble des résidences principales), contre 60 % en 1999.

CC des Rives de Moselle : 73% de petits ménages en 2013, 61% en 1999.

CA de Metz Métropole : 80% de petits ménages en 2013

Prix pratiqués sur le marché locatif

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
Prix au m² en 2014						
(Variation 2014 en %)	16,0 € (+1,6%)	8,3 € (-0,5%)	7,7 € (-1,1%)	7,6 € (+2,0%)	7,7 € (+1,2%)	8,4 € (+0,1%)

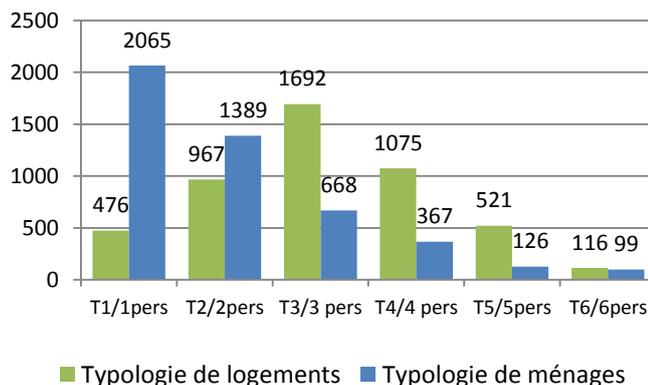
Prix au m² dans l'ensemble, en 2015, dans la CCPOM : 9,2 € (variation 2015 : +5,5%)

Prix pratiqués dans l'ensemble, en 2014, dans la CC des Rives de Moselle : 8,9 € (0,0%)

Source : CLAMEUR 2014 (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux)

Le parc locatif privé de la CCPOM est hétérogène, et en moyenne de moins bonne facture que l'ensemble du parc. 10,7 % du parc locatif privé (520 logements sur 4 847 logements locatifs privés) est encore classé en PPI⁵ en 2011 (contre 5,0 % de l'ensemble des résidences principales hors parc HLM). Les logements neufs ou rénovés côtoient les biens anciens, voire vétustes, en générant une concurrence forte : à loyers proches, les niveaux de prestations varient très fortement, au désavantage de l'ancien non ou insuffisamment rénové (accessibilité, garage, extérieur, isolation, équipement,...). Le PIG en cours sur le territoire participe à l'amélioration de l'offre locative du parc privé, tout en permettant de développer l'offre en logements à loyers conventionnés.

Le parc locatif privé de la CCPOM : adéquation entre les typologies de ménages et de logements



Source : Filocom 2013

L'essentiel

- Un parc locatif privé qui représente 21 % du parc de résidences principales
- Un parc hétérogène dont une partie est ancienne voire vétuste

⁵ Parc Privé Potentiellement Indigne.

Des revenus segmentés

/ Des revenus modestes, des disparités importantes

Revenus fiscaux des ménages :

De 2000 à 2011, l'INSEE produisait des statistiques locales sur les revenus localisés des ménages, à l'échelle communale, supra-communale et infra-communale selon 3 niveaux d'observation : l'unité de consommation, le ménage et la personne.

Or, depuis 2012, ces données ne sont plus disponibles et sont remplacées par le dispositif FILOSOFI (Fichier Localisé Social et Fiscal) qui donne des éléments concernant les **revenus et la pauvreté des ménages** ainsi que la **structure et la distribution des revenus, l'inégalité des niveaux de vie**. Le revenu moyen n'est quant à lui plus disponible.

Revenus et pauvreté des ménages :

Ce fichier permet de connaître le nombre de ménages fiscaux, la part des ménages imposés, le revenu disponible par Unité de Consommation, le taux de pauvreté ainsi que la part des différentes catégories de revenus (revenus d'activité, pensions-retraites-rentes, revenus du patrimoine, ensemble des prestations sociales).

→ Le **revenu disponible d'un ménage** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

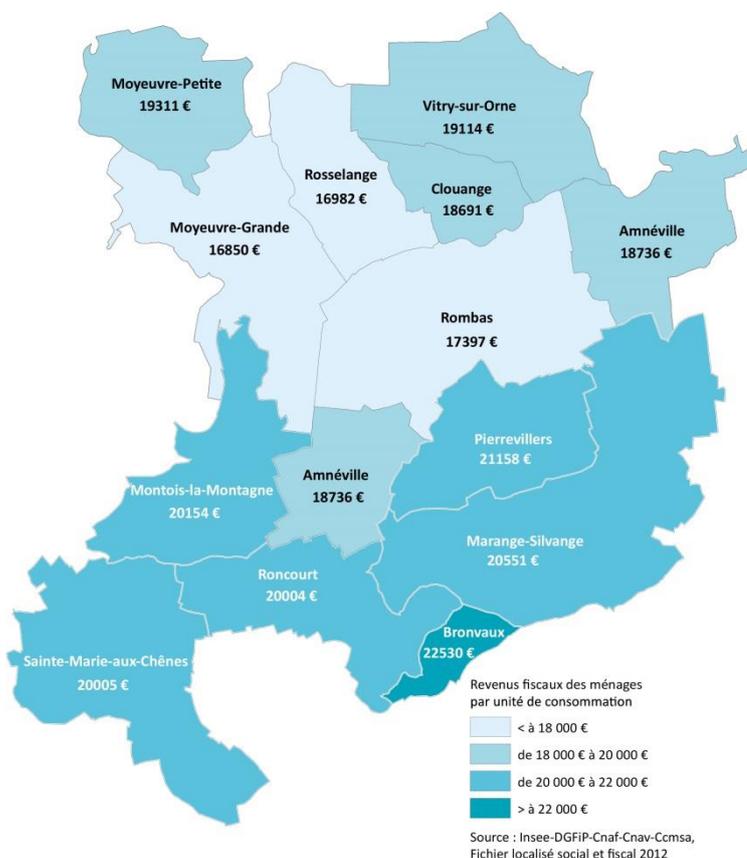
Les aides locales (prestations versées par les mairies, association, etc...) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.

→ Le **revenu disponible par unité de consommation (UC)**, également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

La médiane du revenu disponible par UC :

Si on ordonne la distribution des revenus disponibles, la médiane est la valeur qui partage la population en deux parties égales.

Médiane du revenu disponible par Unité de Consommation des ménages de la CCPOM en 2012



En 2012, le revenu médian disponible par Unité de Consommation (UC) s'élève à **18 623,50 €** soit **1 552€ mensuel par UC**, contre 19 802 € pour Metz Métropole (1 650 €), 20 679€ pour la CA de Maizières-lès-Metz (1 723 €) et 18 907 € (1 575 €) pour la CC du Sillon Mosellan.

En Lorraine, le revenu médian disponible par UC s'élève à 19 248 € (1 604 €), 19 760 € en région Alsace-Lorraine-Champagne-Ardenne (1 646 €) et 19 785 € en France Métropolitaine (1 648 €).

L'unité de consommation :

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). On retient ainsi la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le revenu par Unité de Consommation présente l'avantage de permettre des comparaisons « objectives » des territoires en gommant les effets de taille des ménages.

Seulement 55,3% des ménages fiscaux sont imposés dans la CCPOM contre 56,1% dans la CC du Sillon Mosellan et 63,5% dans la CC de Maizières-lès-Metz. En Moselle et en Lorraine, davantage de ménages fiscaux sont imposés puisqu'ils représentent respectivement 58,1% et 58,8% des ménages fiscaux. En France Métropolitaine, ce taux atteint 64%.

Le taux de pauvreté :

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian.

	Taux de pauvreté- moins de 30 ans	Taux de pauvreté- 30 à 39 ans	Taux de pauvreté- 40 à 49 ans	Taux de pauvreté- 50 à 59 ans	Taux de pauvreté- 60 à 74 ans	Taux de pauvreté- 75 ans ou plus	Taux de pauvreté- propriéta- ire	Taux de pauvreté- locataire
CC du Pays Orne Moselle	20,3	18,2	18,0	11,7	9,0	8,5	7,7	27,5
CA de Metz Métropole	27,9	22,0	18,7	12,6	10,3	8,4	5,3	26,8
CC de Maizières-lès-Metz	19,2	16,0	12,3	7,7	6,7	7,4	6,5	22,0
CC du Sillon Mosellan	18,0	16,8	17,5	11,2	8,5	8,0	7,6	22,6
Moselle	23,4	18,6	16,8	11,8	9,8	9,3	7,2	27,3
Lorraine	24,4	17,9	17,1	12,4	9,5	9,1	7,2	28,4
Alsace, Champagne-Ardenne et Lorraine	23,6	17,1	15,9	11,8	9,0	8,4	6,3	26,9
France Métropolitaine	21,9	15,8	16,3	13,4	10,1	10,2	6,8	26,4

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal 2012

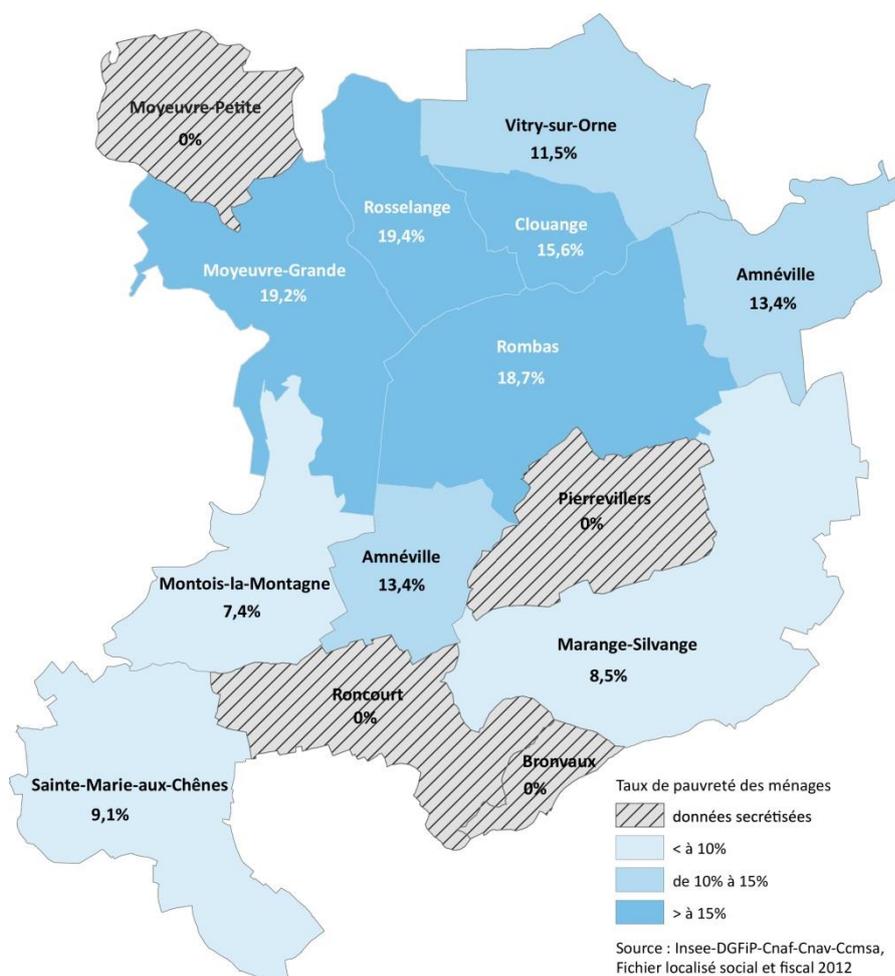
Le taux de pauvreté pour l'ensemble des ménages, dans la CCPOM est correct (14,2%), relativement similaire à celui de la Moselle (14,5%), de la Lorraine (14,6%) et de la France Métropolitaine (14,3%). Ce taux est légèrement plus faible que dans la CA de Metz Métropole (16,4%) mais plus élevé que dans la CC de Maizières-lès-Metz (11%).

A l'échelle de la CCPOM, on relève les taux de pauvreté les plus importants parmi les ménages locataires (27,5%) et parmi les ménages dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans (20,3%).

Avec 19,4%, la commune de Rosselange présente le taux de pauvreté le plus élevé des communes non secrétisées⁶ tandis qu'au contraire, Montois-la-Montagne bénéficie du taux le plus faible avec seulement 7,4%.

⁶ Les données issues de Filosofi sont soumises au secret statistique. Aucune statistique n'est diffusée pour les très petites zones (moins de 50 ménages fiscaux et moins de 100 personnes). Taux de pauvreté secrétisé pour les communes de Bronvaux, Moyeuvre-Petite, Pierrevillers et Roncourt.

Taux de pauvreté des ménages de la CCPOM en 2012



	Part Revenus d'activité	dont Part Traitements-salaires-chômage	dont Part Revenus non salariés	Part Pensions-retraites-rentes	Part Revenus du patrimoine	Part Prestations sociales-Ensemble	Part impôt
CC du Pays Orne Moselle	71,6	68,6	3,0	26,9	8,6	5,1	-12,2
CA de Metz Métropole	73,2	67,4	5,8	25,6	12,6	5,5	-16,9
CC de Maizières lès Metz	76,4	71,8	4,6	22,6	11,3	3,8	-14,1
CC du Sillon Mosellan	72,2	69,7	2,5	25,9	9,0	4,6	-11,7
Moselle	72,6	68,2	4,4	26,0	10,3	4,8	-13,7
Lorraine	71,5	66,4	5,1	27,2	10,4	5,1	-14,2
Alsace, Champagne-Ardenne et Lorraine	72,8	66,7	6,1	26,2	11,8	4,9	-15,7
France métropolitaine	73,4	67,4	6,0	26,4	12,2	5,0	-17,0

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal 2012

71,6% des revenus disponibles des ménages de la CCPOM sont issus des revenus d'activités, 26,9% sont issus des pensions, retraites et rentes, 8,6% des revenus du patrimoine (part la plus faible par rapport aux territoires de comparaison) et seulement 5,1% proviennent des prestations sociales. La CCPOM présente un profil similaire à la Lorraine.

En 2012, le rapport interdécile⁷ du revenu disponible par unité de consommation, qui permet de mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres, s'élève à 3,0 sur la CCPOM et la CC du Sillon Mosellan ce qui est plus faible que pour la CA de Metz Métropole (4,0) et pour la CA de Maizières-lès-Metz (3,2). Le rapport oscille entre 3,3 et 3,5 pour la Moselle, la Lorraine, l'ALCA et la France Métropolitaine ce qui montre des disparités plus importantes qu'au sein des ménages de la CCPOM.

Sur La CCPOM, le 1^{er} décile du revenu disponible par UC s'élève seulement à 10 638€ annuels contre 31 563€ pour le 9^{ème} décile.

Les revenus diffèrent par ailleurs fortement en fonction de la taille du ménage, du statut d'occupation, et de l'âge de la personne de référence.

Revenus médians déclarés par UC selon la composition du ménage en 2012 pour un :

Type de public	CCPOM			Aire Urbaine de Metz			France Métropolitaine		
	Annuel	Mensuel	Rapport interdécile	Annuel	Mensuel	Rapport interdécile	Annuel	Mensuel	Rapport interdécile
Locataire	13 280 €	1107 €	7,7	14 520 €	1210 €	8,6	14 390 €	1199 €	9,0
Propriétaire	20 328 €	1694 €	3,2	23646 €	1970 €	3,6	22 798 €	1900 €	3,8
Ménage de 4 personnes	18 834 €	1569 €	3,9	20 828 €	1736 €	4,7	20 204 €	1684 €	4,6
Personne seule	16 512 €	1376 €	4,0	17 930 €	1494 €	6,0	18 142 €	1512 €	5,7
Familles monoparentales	12 274 €	1014 €	22,7	13 162 €	1097 €	24,3	13 248 €	1104 €	19,9
Moins de 30 ans	17 232 €	1436 €	6,9	16 376 €	1365 €	8,9	16 600 €	1383 €	8,8
Tous types de ménages	18 036 €	1503 €	4,4	20 008 €	1667 €	5,4	19 680 €	1640 €	4,4

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2012.

L'essentiel

- **Un revenu médian disponible légèrement plus faible (18 625 €) que dans les EPCI voisins**
- **Des ménages moins imposables que la moyenne locale**
- **Au sein de la CCPOM, des taux de pauvreté plus élevés chez les ménages locataires ainsi que chez les jeunes (moins de 30 ans) mais qui restent corrects par rapport à la moyenne locale, des disparités de revenus très importantes au sein des familles monoparentales**
- **Des disparités importantes d'une commune à l'autre en termes de richesse**
- **Mais un rapport interdécile (3,0) à l'échelle de la CCPOM globalement plus faible que dans les territoires de comparaison ce qui signifie que l'écart entre les plus riches et les plus pauvres y est un peu moins important**

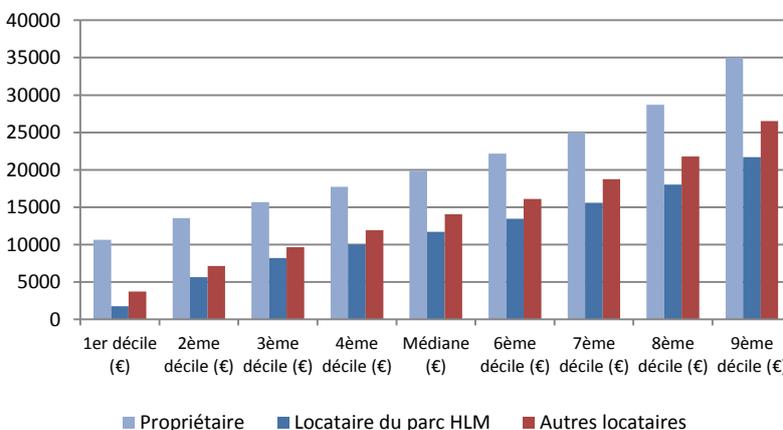
⁷ Rapport entre les revenus des 10 % de ménages les plus riches et les 10% de ménages les plus pauvres : plus le rapport est élevé, plus les disparités entre les ménages sont grandes.

/ Mais un marché relativement peu tendu

Afin d'évaluer le niveau de précarité des ménages occupant le parc locatif privé en comparaison avec le parc locatif social, les revenus par Unité de Consommation ont été étudiés selon les statuts d'occupation. Ce traitement a été réalisé à partir des données INSEE DGFiP 2011 car le dispositif Filosofi 2012 ne permet pas de distinguer les ménages locataires du parc privé de ceux locataires du parc social.

Le graphique ci-contre montre que les ménages ont des revenus légèrement plus élevés dans le parc privé que dans le parc social, ce qui est le reflet d'un marché peu tendu qui n'engendre pas de situations de précarité massives (grande pauvreté) au sein des locataires du parc privé mais globalement les ménages présentent des revenus modestes.

Revenus annuels par UC selon le statut d'occupation des ménages en 2011 : des revenus plus faibles dans le parc social que dans le parc privé, reflet d'un marché détendu



Source : INSEE – DGFiP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011

/ Le PSLA est-il une solution aux difficultés rencontrées par les ménages familiaux de la CCPOM pour accéder au logement ?

Qu'est-ce que le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ?

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur organisme HLM, SEM, promoteur privé... pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5% et d'une exonération de TFPB de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État. Si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession à la fin de la période de commercialisation de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA.

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ;
- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine.

Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option.⁸

Pour évaluer la pertinence de développer le PSLA au sein de la CCPOM afin de répondre aux besoins des couples avec enfants, les revenus 2012 des ménages de 3 personnes (à titre d'exemple, un couple avec un enfant de moins de 14 ans : 1 UC pour le premier adulte + 0,5 UC pour le deuxième adulte + 0,3 UC pour l'enfant) ont été mis en perspective avec :

- le plafond permettant de bénéficier du PSLA (3 055 € en zone B ou C) ;
- les revenus nécessaires pour accéder dans l'ancien (2 200 € mensuels pour acquérir un logement ancien de 150 000€) ;
- les divers plafonds de ressources à respecter pour prétendre à un logement locatif social.

⁸ Source : <http://www.territoires.gouv.fr/prest-social-location-accession>

Revenus des ménages de 3 personnes habitant dans la CCPOM et conditions d'accès au parc social et à l'accession



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2012.

Le développement du PSLA (Prêt Social Location-Accession) n'est pas adapté au marché de la CCPOM car il ne permettra de répondre aux difficultés des ménages de 3 personnes pour accéder au logement : en effet, le PSLA étant un logement neuf, les prix de sortie des opérations sont relativement élevés, nettement moins abordables que les prix proposés dans l'ancien.

A titre d'illustration, un ménage dont les revenus se situeraient au niveau du plafond PSLA (> 2 800 € mensuels) aura plusieurs possibilités :

- construire une maison neuve ou acheter dans l'ancien un bien d'une valeur de 200 000€ environ.
- accéder en PSLA.

Ce type de ménage aura probablement plutôt tendance à faire bâtir ou acheter un logement dans l'ancien, généralement plus grand, avec davantage de terrain et moins onéreux qu'un PSLA.

A contrario, un ménage avec des revenus très inférieurs au plafond du PSLA (< 2200€ mensuels par exemple), ne sera pas en capacité d'accéder à la propriété, tant dans l'ancien (car pour acheter un bien dans l'ancien d'une valeur de 150 000 €, un minimum de 2 200 € de revenus mensuels est nécessaire), que dans une opération neuve en PSLA (car les prix proposés en PSLA ne sont pas suffisamment abordables).

Un ménage intermédiaire, dont les revenus seraient supérieurs à 2200 € par mois aura la possibilité d'accéder à un logement dans l'ancien, d'environ 100 m², pour une valeur de 150 000 € environ. Il se tournera peu probablement vers le PSLA (plus coûteux, plus petites surfaces, terrain probablement plus petit, logement livré « terminé »).

NB : 73% des couples avec un enfant de moins de 14 ans sont en capacité d'acheter un bien, dans l'ancien, d'une valeur de 150 000 € (revenus mensuels > 2200 €).

/ Développer du PSLA présente-t-il un risque particulier ?

Comme on l'a vu précédemment, si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession à la fin de la période de commercialisation de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS. Le PLS est-il un logement qui répond à un besoin pour les couples avec enfants ? L'opérateur parviendra-t-il facilement à le louer ?

Le graphique précédent montre que 16 % des ménages de 3 personnes disposent de revenus leur permettant de prétendre au PLAI et 38% au PLUS.

Le PLS, dont le plafond est de 3 498 € touche des couples avec enfants, dont les revenus sont compris entre 2 691 € et 3 498 € mensuels, revenus par ailleurs suffisants pour trouver un logement au sein du parc locatif privé ou pour accéder.

L'opérateur risque donc, s'il ne parvient pas à commercialiser son logement PSLA, d'éprouver des difficultés à louer son logement en PLS car ce type de logements ne correspond pas aux attentes des couples avec enfants.

/ Quelles possibilités en matière d'accèsion à la propriété pour les différents types de ménages de la CCPOM ?

POSTULATS

- Emprunts sur 25 ans
- Frais notariés à 8 % dans l'ancien, 3,5 % dans le neuf
- Taux à 2,68 %
- Assurance à 0,36 %
- PTZ pour les logements neufs
- Mensualités à rembourser inférieures ou égales à 30 % des revenus
- Zone PTZ : B2
- Apport personnel d'environ 10% (fonds propres)

Quelles possibilités pour une personne seule (revenu médian de 1 376 € déclarés par mois) avec un apport de 8 000 € ?

→ Louer un T1 ou un T2

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 94 000 € dans l'ancien sans PTZ mais avec un Prêt d'Accession Sociale (PAS) (T3/T4)

- 102 000 € dans le neuf avec un PTZ différé de 8 huit ans et un PAS d'environ 73 000 € (un petit T2 de 40 m² environ)

Quelles possibilités pour un ménage de 4 personnes (1 UC pour le premier adulte + 0,5 UC pour le 2ème adulte + 2*0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans) (revenu médian de 3 300 € par mois) avec un apport de 20 000 € ?

→ Louer un grand logement (grand appartement ou maison)

→ Acquérir un bien d'une valeur de : -227 000 € dans l'ancien, sans PTZ (une maison ou un appartement familial),

-237 000 € dans le neuf à l'aide d'un PTZ sans différé et d'un PAS de 171 000 € (une maison ou appartement familial)

Que peut acheter un couple locataire (1 UC pour le premier adulte + 0,5 UC pour le 2ème adulte) (revenu médian de 1 660 € par mois) avec un apport de 10 000 € ?

→ Acquérir un bien d'une valeur de : - 114 000 € dans l'ancien (un T3),

- 126 000 € dans le neuf à l'aide d'un PTZ différé de 14 ans (un T2)

Quelles possibilités pour un ménage de moins de 30 ans (1 UC pour le premier adulte + 0,5 UC pour le 2ème adulte) (revenu médian de 2154 € par mois) avec un apport de 10 000 € ?

→ Louer un T3, un T4 ancien

→ Acquérir un bien d'une valeur de : - 145 000 € dans l'ancien (un T3, un T4, voire une maison)

- 152 000 € dans le neuf à l'aide d'un PTZ, sans différé, avec un PAS de 111 000 €, soit un T1, un T2, éventuellement un T3.

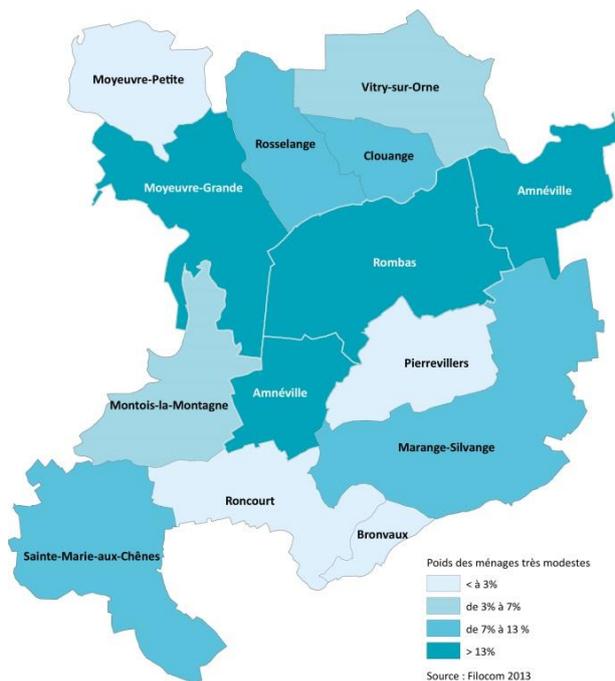
Des besoins en offre sociale fortement présents

/ Des ménages modestes et très modestes plus présents que sur le reste du SCOTAM

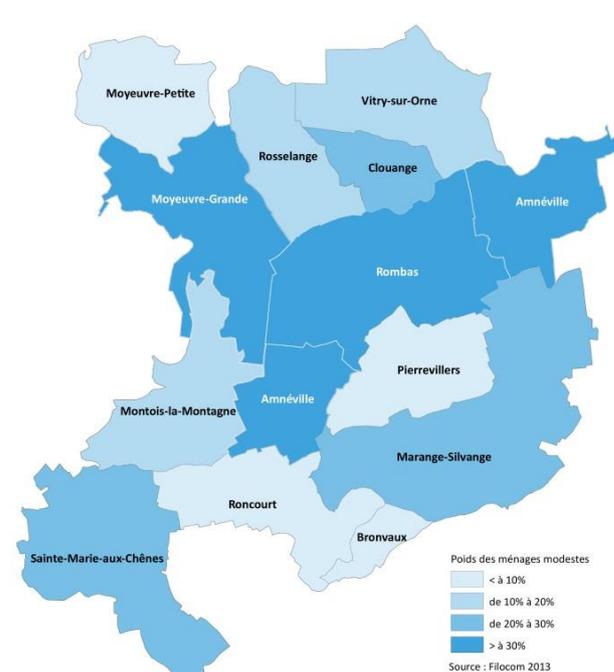
→ En 2013, selon Filocom, **29 % de ménages sont très modestes, éligibles au PLAI** (23 % sur la CC des Rives de Moselle, 25 % sur le SCOTAM)

→ Selon Filocom, en 2013, **61 % de ménages sont modestes, éligibles au PLUS** (53 % sur la CC des Rives de Moselle, 53 % sur le SCOTAM)

Poids des ménages très modestes par commune



Poids des ménages modestes par commune



Logements collectifs Moselis, rue Massenet, Rombas

/ Des ménages très modestes bien souvent propriétaires occupants ou locataires du parc privé

Concernant les ménages très modestes (éligibles au PLAI) :

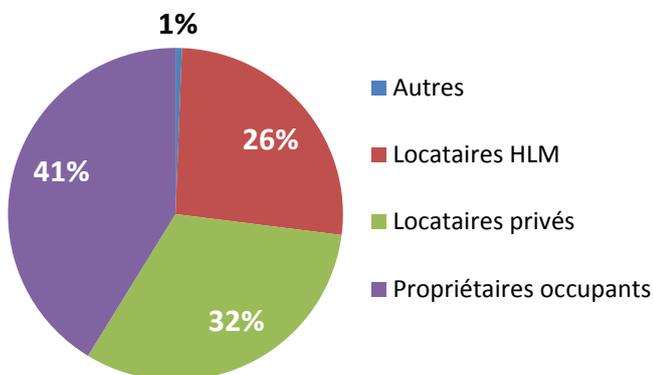
→ 41 % sont propriétaires occupants (26 % sur le SCoTAM, 40% sur la CC des Rives de Moselle)

→ 32 % sont locataires du parc privé (34 % sur le SCoTAM, 29 % sur la CC des Rives de Moselle)



Logements individuels, Moyeuve-Grande

Statuts d'occupation des ménages éligibles au PLAI de la CCPOM (ménages très modestes)



Source : Filocom 2013

En ce qui concerne les ménages locataires du parc privé :

→ 44 % sont très modestes -éligibles au PLAI- (35 % sur le SCoTAM, 34 % sur la CC des Rives de Moselle)

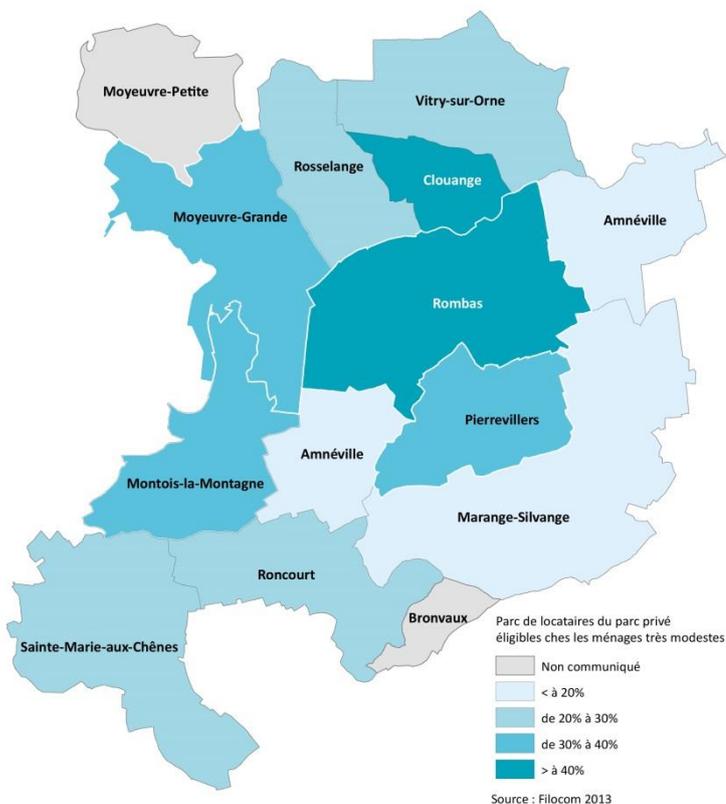
→ 77% des locataires du parc privé sont modestes -éligibles au PLUS- (67 % sur le SCoTAM, 69 % sur la CC des Rives de Moselle)

- 7,7% des ménages allocataires RSA en 2014
- 20,4 % des ménages perçoivent une allocation logement de la CAF en 2014
- 44 % des familles monoparentales perçoivent une allocation logement de la CAF en 2014

Sources : Données RSA-allocations logement : CAF 2014

Données familles / ménages : INSEE RP 2012

Part de locataires du parc privé parmi les ménages très modestes



/ Adéquation entre l'offre et la demande

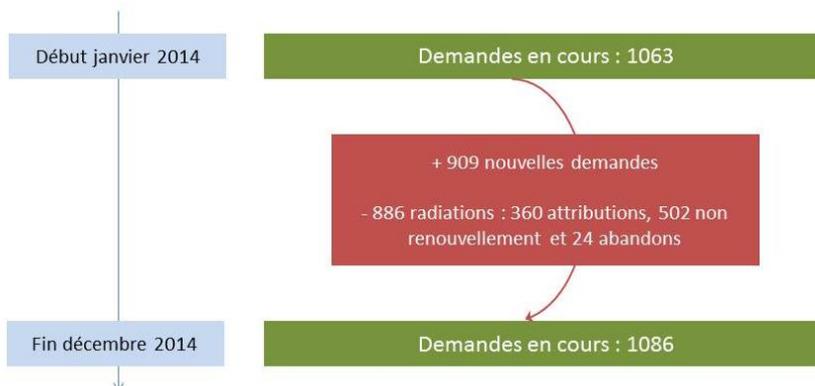
Les données transmises par le numéro unique nous permettent de mieux quantifier et qualifier la demande en logement social.

Fin 2014, 1 086 ménages sont en attente d'un logement social dans la CCPOM (1063 en début janvier 2014).

Au cours de l'année 2014, 909 nouvelles demandes ont été enregistrées et 886 demandes ont fait l'objet d'une radiation pour différents motifs :

- attribution d'un logement (360 demandes radiées)
- non renouvellement de la demande, abandon (502 demandes radiées)
- abandon (24 demandes).

Evolution du nombre de demandes de début janvier 2014 à fin décembre 2014 (personnes et associations)

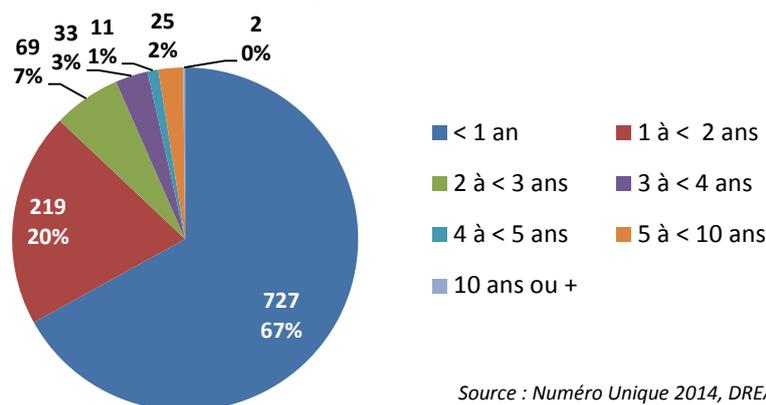


Source : Numéro Unique 2014, DREAL

L'ancienneté moyenne de la demande en logements est de **13 mois** comme en Moselle, contre 15 mois pour Metz Métropole et un an pour la Lorraine.

67 % des demandes ont une ancienneté inférieure à 1 an et 87 % ont une ancienneté inférieure à 2 ans.

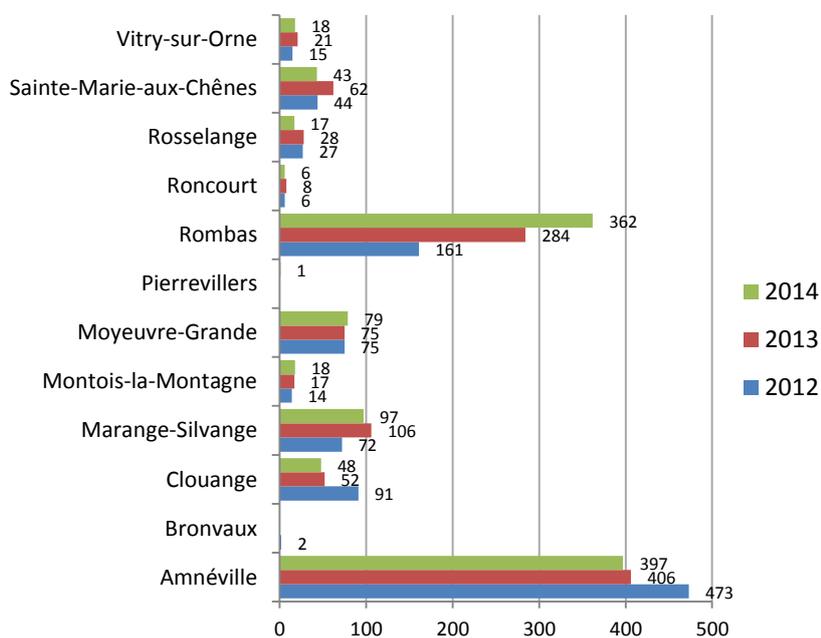
Ancienneté des demandes de logement social de la CCPOM



Source : Numéro Unique 2014, DREAL

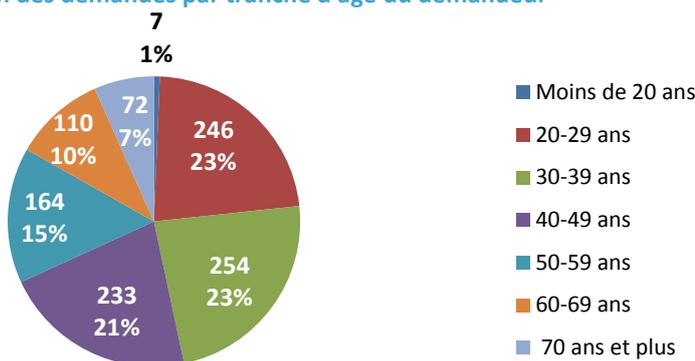
La majeure partie des demandes se concentrent à **Amnéville et Rombas**. Amnéville voit son nombre de demandes actives diminuer depuis 2011 contrairement à Rombas qui affiche une forte hausse.

Evolution annuelle du nombre de demandes actives, de 2012 à 2014



Source : Numéro Unique 2014, DREAL

Répartition des demandes par tranche d'âge du demandeur



Source : Numéro Unique 2014, DREAL

23,4 % des demandeurs ont entre 30 et 39 ans, 23,3 % ont moins de 30 ans. 16,8 % des demandeurs ont plus de 60 ans. Les demandeurs de moins de 20 ans sont assez rares puisqu'ils représentent 0,64 % des demandes.

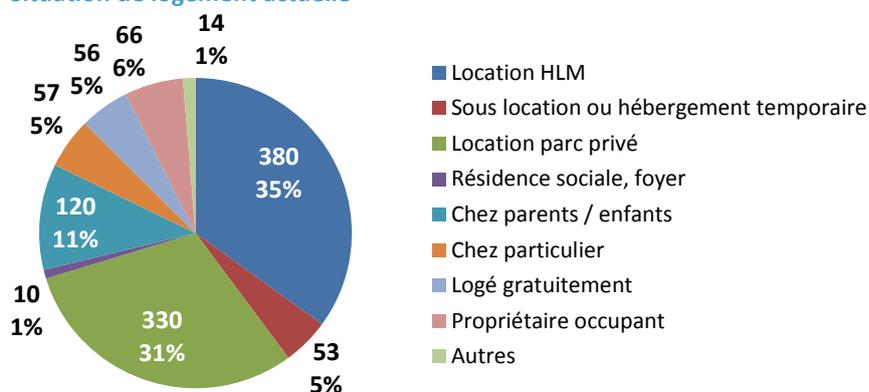
Situation familiale des demandeurs

	Couple	Couple avec enfants	Personnes seules	Familles monoparentales
CCPOM	16%	23%	38%	24%
Moselle	14%	22%	42%	22%
Lorraine	13%	21%	43%	23%
France	12%	22%	41%	25%

Source : Numéro Unique 2014, DREAL

38 % des demandeurs sont des personnes seules ce qui est inférieur à la moyenne mosellane, lorraine et française. La proportion de couples avec enfants est similaire à celle des familles monoparentales et est semblable à l'échelon départemental.

Situation de logement actuelle



Source : Numéro Unique 2014, DREAL

35 % des demandeurs de la CCPOM occupent déjà un logement social. 30,4 % sont logés au sein du parc locatif privé tandis que 11 % sont logés par un membre de leur famille.

Ces proportions diffèrent légèrement de celle de la Moselle ou de la Lorraine, pour lesquelles respectivement 40,2 et 41,2 % des demandeurs sont déjà logés au sein du parc social, contre 23,7 et 22,5 % dans le parc privé.



Logements collectifs Néolia, rue de la gare, Moyeuvre-Grande, AGURAM



Logements collectifs Moselis, rue des Essards, Rosselange, AGURAM

Les deux premières raisons invoquées par les demandeurs d'un logement social dans la CCPOM sont la trop petite taille du logement dont ils disposent (14,7 % des demandes) et le prix du logement (14,5 % des demandes), ce qui reflète une certaine inadéquation du logement au ménage. Vient ensuite l'absence de logement propre pour 11,6 % des demandes. Ainsi, l'ensemble des motifs liés à l'inadéquation du logement au ménage sont mises en avant par 55,6% des ménages, 23,4% des ménages indiquent des raisons liées à une évolution du contexte familial et 15,8 % une perte ou une absence de logement.

Motifs de la demande	Poids des demandes	
Inadéquation du logement : 55,6 %	Logement trop petit	14,7%
	Logement trop cher	14,5%
	Pb. environnement/voisinage	7,2%
	Raisons de santé	9,3%
	Handicap	2,8%
	Logement non habitable	2,5%
	Logement trop grand	4,7%
Contexte familial : 23,4%	Divorce, séparation	7,8%
	Décohabitation	4,6%
	Futur couple	1,8%
	Rapprochement travail	3,8%
	Rapprochement famille	2,7%
	Violences familiales	0,4%
	Regroupement familial	0,6%
	Mutation professionnelle	0,4%
	Rapprochement services	1,4%
Perte ou absence de logement : 15,8%	Logement repris	3,3%
	Sans logement propre	11,6%
	Procédure d'expulsion	0,9%
Autre motif : 5,2%	Autre motif	4,6%
	Assistante maternelle, difficulté propriétaire	0,6%

Source : Numéro Unique 2014, DREAL

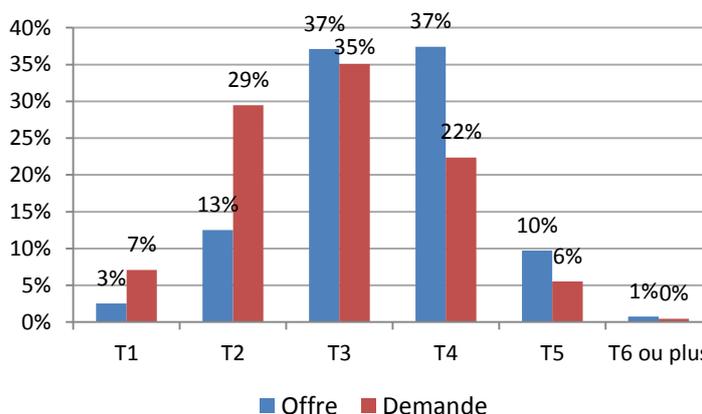
On observe une déconnexion entre les typologies proposées dans le parc social et la typologie des logements demandés :

-16 % de T1 / T2 dans le parc social contre 36 % des ménages qui recherchent un T1 / T2

-48 % de T4 et plus contre 28% des ménages qui recherchent un T4 ou plus.

Le parc de T3 est adapté à la demande puisqu'il représente 37 % des logements sociaux pour 35 % des demandes.

Inadéquation entre la typologie de l'offre et de la demande en logement social



Source : Numéro Unique 2014 -DREAL, Filocom 2013

/ Les différents financements sociaux

Trois catégories de financements du parc social

Il existe trois catégories de financements dans le domaine du logement social, correspondant chacun à des plafonds de ressources différents :

- Le PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), destiné aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'adaptation sociale et qui, de ce fait, se trouvent exclus des filières classiques d'attribution de logement.
- Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), correspond au logement social « standard ». Il constitue le cœur de l'offre sociale actuelle.
- Le PLS (Prêt Locatif Social), correspond au logement social « haut de gamme ». En ce sens, il s'adresse aux familles à revenus dits « intermédiaires » et ne relève pas du cœur de l'offre de logements sociaux à proprement parler.

Plafonds de ressources pour l'éligibilité au logement social pour un HLM hors Paris et Ile-de-France :

Catégorie de ménages	Logement financé à l'aide d'un PLA-I	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
1 personne	11 058 €	20 107 €	26 139 €
2 personnes	16 112 €	26 851 €	34 906 €
3 personnes	19 374 €	32 291 €	41 978 €
4 personnes	21 558 €	38 982 €	50 677 €
5 personnes	25 223 €	45 858 €	59 615 €
6 personnes	28 425 €	51 682 €	67 187 €
Par personne supplémentaire	+ 3 170 €	+ 5 765 €	+ 7 495 €

Source : Service-public.fr

Composition du foyer par catégorie

Catégorie	Précisions
Catégorie 1	<ul style="list-style-type: none"> • 1 personne
Catégorie 2	<ul style="list-style-type: none"> • 2 personnes sauf jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum)
Catégorie 3	<ul style="list-style-type: none"> • 3 personnes • ou 1 personne + 1 personne à charge • ou couple de jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum)
Catégorie 4	<ul style="list-style-type: none"> • 4 personnes • ou 1 personne + 2 personnes à charge
Catégorie 5	<ul style="list-style-type: none"> • 5 personnes • ou 1 personne + 3 personnes à charge
Catégorie 6	<ul style="list-style-type: none"> • 6 personnes • ou 1 personne + 4 personnes à charge

L'essentiel

- Une part plus importante de ménages éligibles au PLA-I (29%) et au PLUS (61%) dans la CCPOM qu'au sein du SCoTAM
- Une majorité de ménages très modestes propriétaires ou locataires du parc privé : seulement ¼ de ces ménages les plus fragiles bénéficient d'un logement social
- ¼ des ménages locataires du parc privé sont modestes et pourraient prétendre à un logement social (PLUS)
- 31 % de demandeurs d'un logement social vivent actuellement dans le parc privé
- Des demandes en logement social qui augmentent à Rombas depuis 2011 (construction de logements sociaux neufs qui attirent davantage)
- Une déconnexion entre la typologie de logements au sein du parc social et la demande des ménages liées à l'évolution démographique et sociétale de la population (diminution de la taille des ménages) et à l'ancienneté du parc (logements anciens plutôt familiaux, de grande taille)

Le parc social : photographie du parc et production neuve

3 638 logements constituent le parc social public de la CCPOM en 2014 (source RPLS 2014⁹).

Le parc locatif HLM représente environ 14 % des résidences principales (18 % sur le SCoTAM) selon Filocom 2013.

Avec 1 528 logements HLM, Amnéville regroupe 42 % de l'offre de l'agglomération et Rombas 22 % (799 logements) (Source : RPLS).

Selon Filocom 2013, le poids du logement social varie ainsi de 0 % du parc de résidences principales à Moyeuve-Petite et Pierrevillers à 32,4 % à Amnéville.

Selon RPLS 2014, le turn-over est de 12,5 % (part des ménages emménagés au cours de l'année 2013), cette part est similaire à celle du SCoTAM (12,8 %). 35,6 % des ménages occupent leur logement social depuis moins de 4 ans (date de prise d'effet du bail en cours : 2010 à 2013). 39,6 % l'occupent depuis 10 ans ou plus (bail antérieur à janvier 2004).

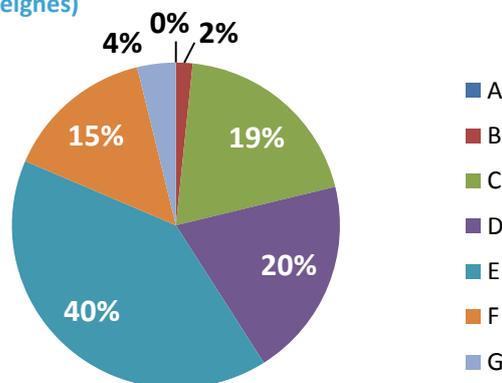
84 % du parc de logements sociaux relève de financements de type PLUS ou assimilés (HLMO, PLA...), 3 % de type PLAI, 2 % de type PLS, et 11 % d'autres catégories diverses.

Selon RPLS 2014, **21 % du parc social a été construit après 1990** et 47 % avant 1970. C'est à Amnéville que l'on trouve le parc social le plus ancien : 40 % a été édifié avant 1950.

En 2014, environ **60 % des logements de la CCPOM sont énergivores** puisque 40 % ont un classement énergétique E, 15 % F et 4 % G. Seuls 2 % des logements sont vertueux avec un classement B.

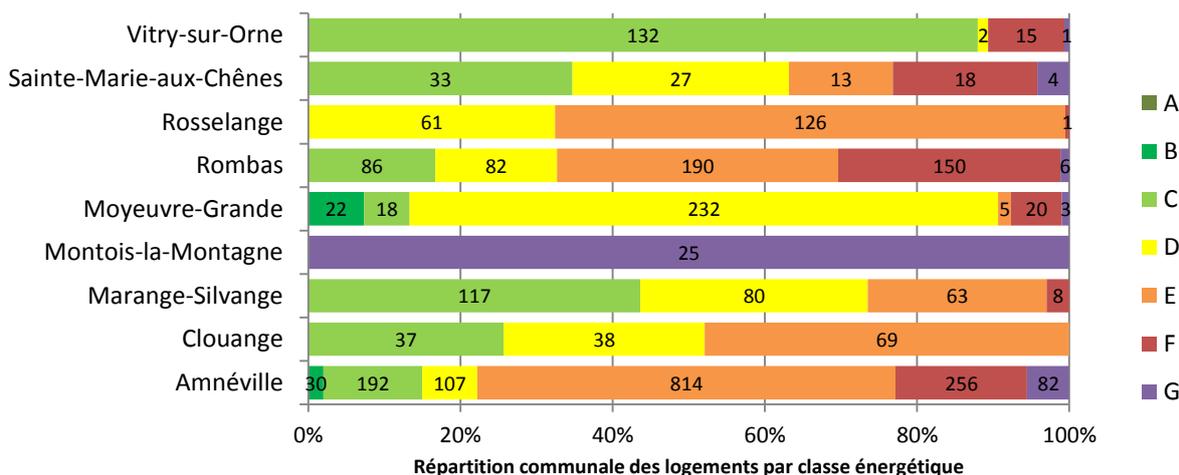


Classe énergétique des logements de la CCPOM en 2014 (3176 logements renseignés)



Source : RPLS 2014

Classement énergétique des logements en 2014 : Amnéville, Montois-la-Montagne, Rombas, Rosselange : un parc particulièrement énergivore

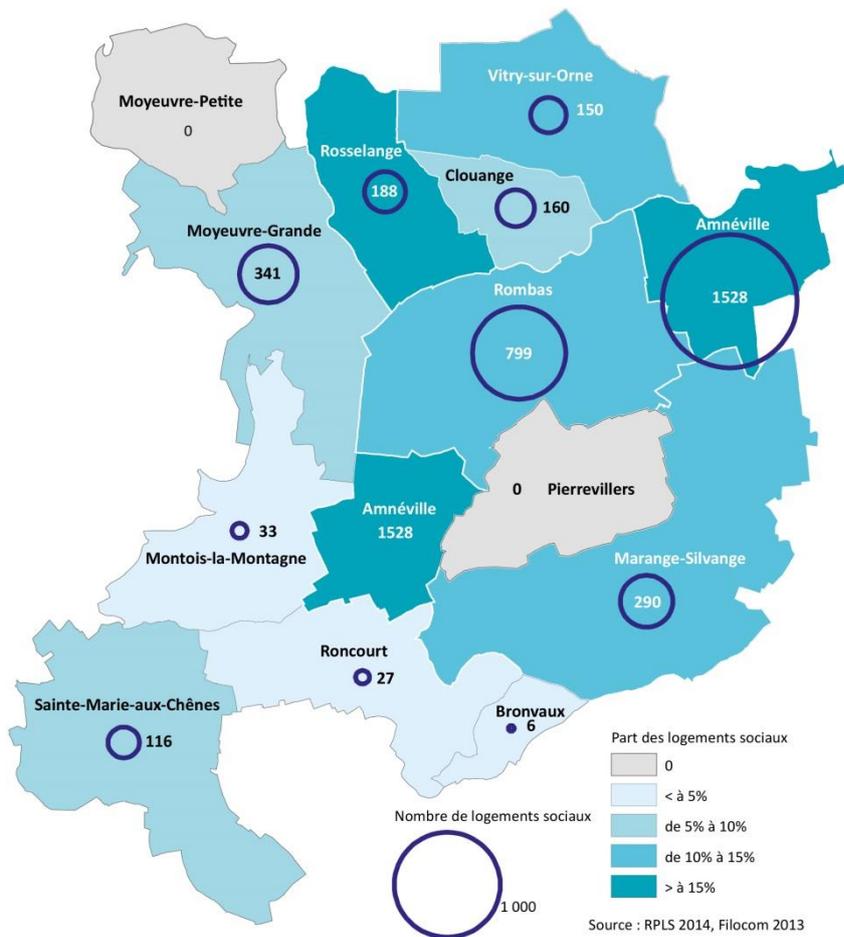


Source : RPLS 2014

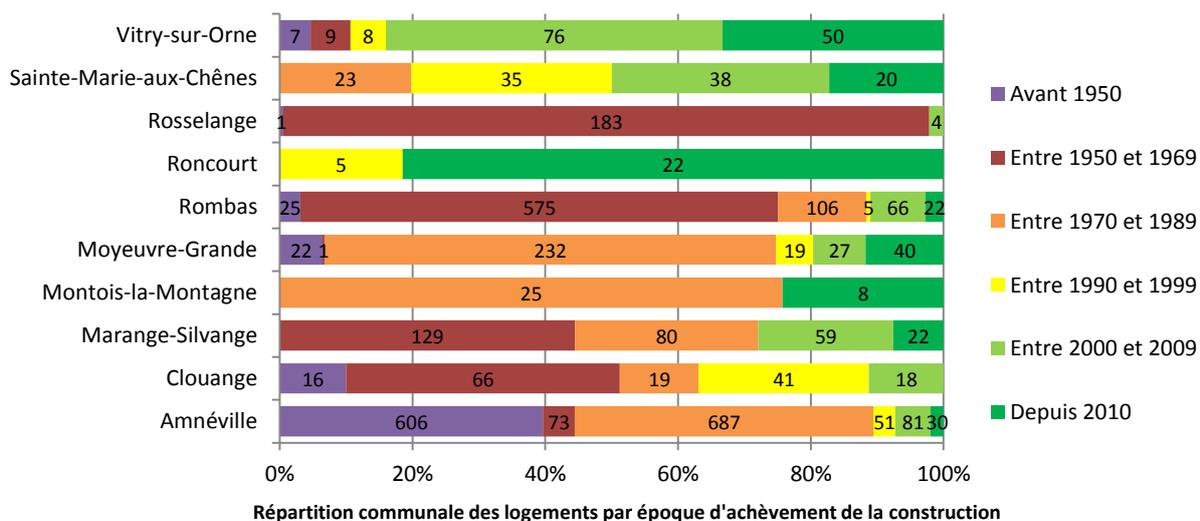
NB : secret statistique : les communes comptant moins de 11 logements renseignés ont été exclues

⁹ Répertoire du Parc Locatif Social

Parc social de la CCPOM



Période de construction des logements de la CCPOM : les communes au parc ancien, souvent les communes au parc énergivore



Source : RPLS 2014

NB : secret statistique : les communes comptant moins de 11 logements renseignés ont été exclues

/ Des ménages occupants plus petits et plus âgés :

- 63 % des ménages du parc social sont composés de une à deux personnes en 2013, contre 52 % en 1999.

SCoTAM : 63 %

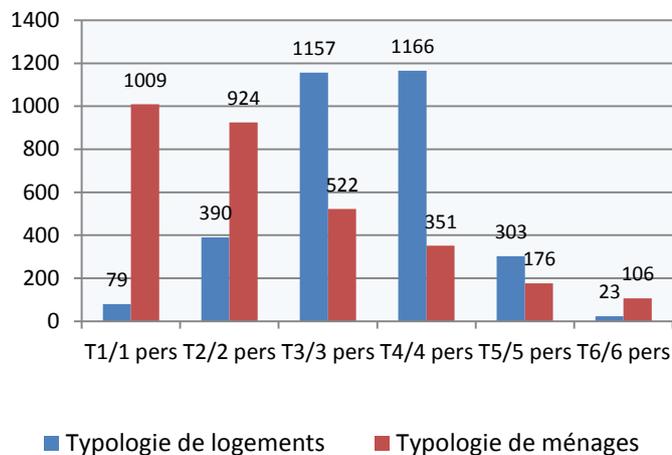
- 9 % de ménages de cinq personnes et plus en 2013, contre 13 % en 1999

SCoTAM : 9 %

Une typologie de logements peu adaptés au profil des ménages :

- 15 % de logements de type T1 ou T2 contre 63 % de petits ménages
- 48 % de T4 ou plus contre 20 % de ménages de 4 personnes ou plus.

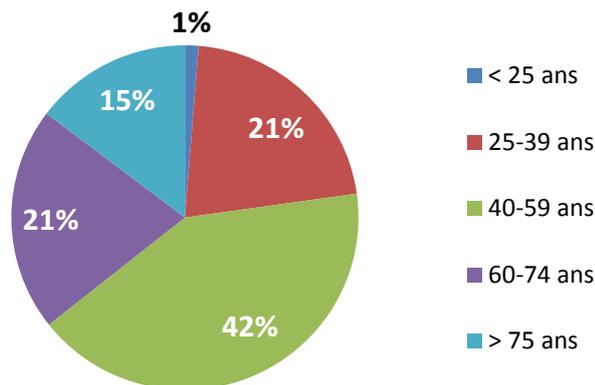
Typologie de ménages et de logements dans le parc locatif social de la CCPOM en 2013



Source : Filocom 2013

La population au sein du parc vieillit, ce qui explique en partie le poids des petits ménages : en effet, selon Filocom, 15 % des ménages ont plus de 75 ans en 2013, contre 12 % en 1999 (et 12 % sur le SCoTAM).

Age des occupants du parc social en 2013



Source : Filocom 2013



Logements Logiest, rue du Printemps, Marange-Silvange, AGURAM



Logements Moselis, Place de La Marjotée, Marange-Silvange, AGURAM

/ Une année 2014 exceptionnelle en termes de financement du logement social : 127 logements financés

996 logements sociaux classiques ont été financés depuis 2001 (hors ANRU, hors foyers spécifiques), ce qui établit la **moyenne à 66,4 logements par an, l'objectif du PLH en cours étant de 70 logements par an**. Cette production reste très inégale d'une année sur l'autre avec des périodes de creux (3 en 2004, 22 en 2008, 37 en 2011) mais une production récente qui se maintient à un niveau élevé (117 en 2012, 98 en 2013, **127 en 2014, année record**). Entre 2001 et 2014, les nouveaux logements se répartissent comme suit :

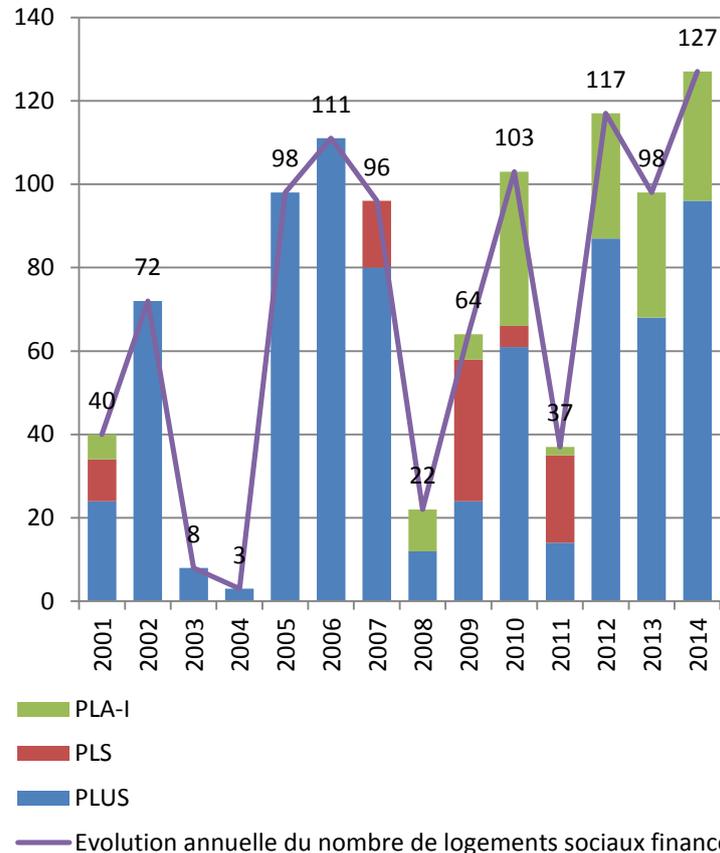
- 76,1 % de PLUS
- 8,6 % de PLS
- 15,3 % de PLAI.

Plus de 80% de l'offre nouvelle classique se concentre sur les communes de Marange-Silvange (23 %), Rombas (21 %), Vitry-sur-Orne (15 %), et Amnéville (13 %), Sainte-Marie-aux-Chênes (10%).

Depuis 2001, la CCPOM a développé 15,5 % de l'offre sociale nouvelle du SCoTAM (et 14,4 % des PLAI).

Selon Filocom 2013, sur l'ensemble de l'offre existante, le parc social de la CCPOM correspond à 10,5 % du parc social du SCoTAM (les ménages de la CCPOM constituent 13,5 % des ménages du SCoTAM selon l'INSEE 2012).

Le financement du logement social sur la CCPOM depuis 2001 (hors ANRU, hors foyers spécifiques)



Source : DDT Moselle



Construction de 40 logements sociaux collectifs, Place de la Marjotée, Moselis, Marange-Silvange, AGURAM

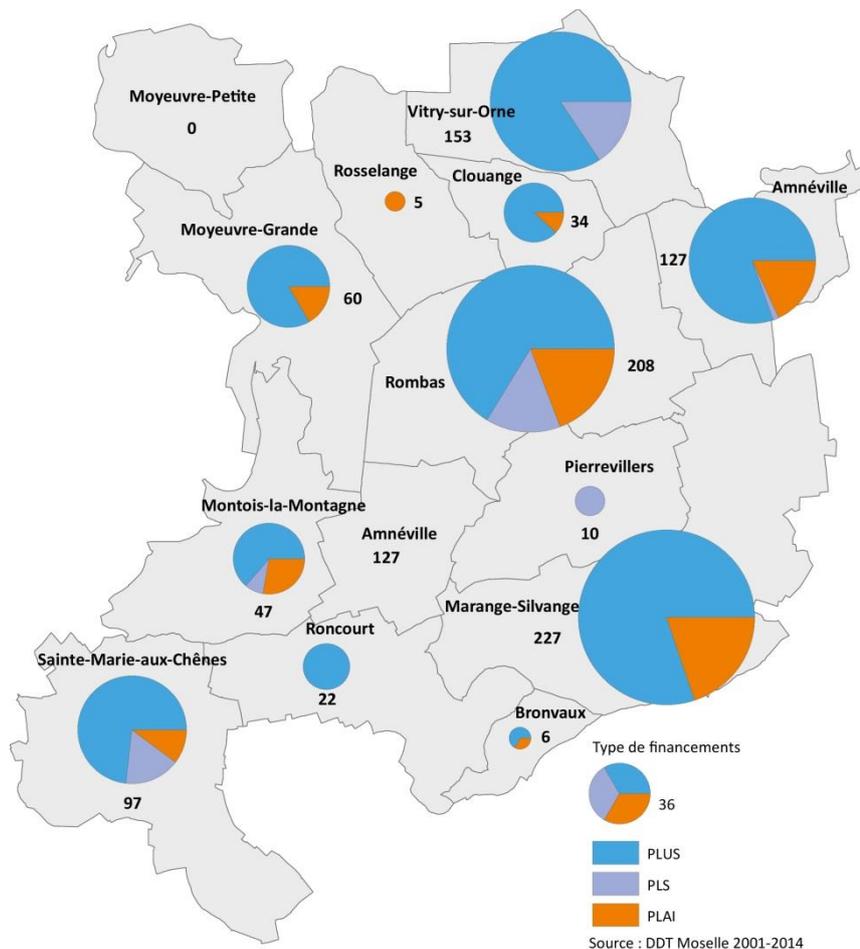


Construction de 15 logements sociaux collectifs, 15 rue Fabert, MHT, Moyeuvre-Grande, AGURAM

L'évolution des financements nouveaux est irrégulière, mais on note une présence de plus en plus forte du PLAI depuis 2008. En 2014, ils constituent 24 % des nouveaux agréments.

- Financements 2011 : 37 logements, dont 14 PLUS, 20 PLS et 2 PLAI (auxquels s'ajoutent 10 PLUS-ANRU à Moyeuvre-Grande)
- Financements 2012 : 117 logements, dont 87 PLUS et 30 PLAI (auxquels s'ajoutent 21 PLUS-ANRU, et 5 PLAI-ANRU à Moyeuvre-Grande)
- Financements 2013 : 98 logements, dont 68 PLUS et 30 PLAI.
- **Financements 2014 : 127 logements dont 96 PLUS et 31 PLAI.**

Types de financement du logement social dans la CCPOM entre 2001 et 2014



Opérations de logement social financées en 2014

BAILLEURS	COMMUNES	Opération	PLUS	PLAI
MOSELIS	AMNEVILLE	rue de la Gare	16	5
MOSELIS	MOYEUVRE-GRANDE	47 rue Spannier		1
MOSELIS	MARANGE SILVANGE	rue de la Marjotée	30	10
BATIGERE SAREL	MARANGE SILVANGE	Lotissement de La Seille	25	7
MOSELIS	STE- MARIE-AUX-CHENES	Avenue de l'Europe	25	8

Source : DDT Moselle

/ L'application de l'article 55 de la loi SRU : une baisse progressive du déficit

Article 55 de la Loi SRU

Sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du Recensement de la Population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans lesquelles, le nombre total de logements locatifs sociaux représente au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales.

Le champ de l'inventaire SRU est différent de celui du RPLS. Il prend en compte les établissements pour personnes âgées ainsi que les résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, et CHR.

Le RPLS recouvre le champ du logement social « classique », dit de « droit commun ». Ceci explique les écarts importants constatés sur certaines communes, notamment à Clouange qui accueille un foyer-logement et une maison relais (160 logements sociaux soit 9 % de logements social selon RPLS 2014 contre 256 logements sociaux soit 14,5 % des résidences principales selon l'inventaire SRU) et Moyeuve-Grande qui compte deux EHPAD (10 % de logements sociaux, soit 341 logements selon RPLS contre 490 logements soit 14 % de logements sociaux selon l'inventaire SRU).

Depuis l'inventaire 2012, les communes de Sainte-Marie-aux-Chênes et Marange-Silvange ne rentrent plus dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Ces deux communes ne font en effet plus partie de l'unité urbaine de Metz, dont le périmètre est tracé par l'Insee. Mais ces communes doivent malgré tout rester vigilantes en continuant à produire du parc social, elles pourraient rebasculer en communes SRU au prochain redécoupage de l'INSEE.

Quatre communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Amnéville, Clouange, Moyeuve-Grande et Rombas.

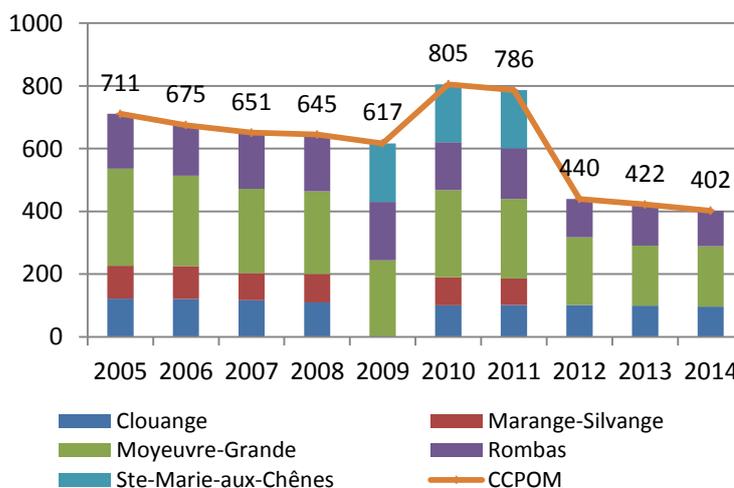
Le dernier inventaire SRU (1^{er} janvier 2014) fait état de 402 logements locatifs sociaux manquants sur l'EPCI :

- 97 à Clouange (14,50 % de logements sociaux)
- 192 à Moyeuve-Grande (14,35 % de logements sociaux)
- 113 à Rombas (17,43 % de logements sociaux).

Amnéville n'est pas quant à elle pas déficitaire.

Ce chiffre est en baisse régulière sur ces trois communes (532 logements manquants en 2010, 402 en 2014).

Un déficit SRU en baisse depuis 2005



Source : Inventaires SRU

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre l'objectif SRU	Objectif triennal 2014-2016 (25 % des logements manquants)
Amnéville	4716	1615	34,25%	0	0
Clouange	1765	256	14,50%	97	25
Moyeuve-Grande	3414	490	14,35%	192	48
Rombas	4418	770	17,43%	113	29

Source : Inventaires SRU

/ Les interventions de la CCPOM en faveur du développement du parc social

Depuis octobre 2007, afin de contribuer à l'effort de développement du parc social sur l'EPCI, la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle alloue une subvention aux bailleurs sous la forme d'une aide au surcoût foncier.

En effet, l'augmentation constante du coût du foncier serait à l'origine des difficultés rencontrées par les bailleurs pour équilibrer des opérations de logements sociaux sur le territoire. La Communauté de Communes a donc décidé de soutenir le développement de cette offre en participant au surcoût foncier des opérations de logements sociaux et intermédiaires.

Cette aide intercommunale, pouvant être complétée par une intervention communale, est accordée aux constructeurs et bailleurs de logements sociaux et intermédiaires, privés et publics, dans le cadre d'opérations (constructions neuves, acquisitions-améliorations) éligibles aux aides de l'Etat (PLUS, PLAI, PLS), ainsi qu'aux prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, comportant au moins 15 % de PLUS ou PLAI.

Cette aide ne peut être sollicitée que lors d'une transaction foncière évaluée par les services des Domaines, et sera limitée au montant de cette transaction.

L'aide intervient sur le prix et les frais d'acquisition du terrain ou de l'immeuble, ainsi que sur les autres coûts éventuels (sondages, aménagement du terrain, fondations, surcoûts liés aux contraintes du site...).

Il y a surcoût foncier lorsque l'on constate sur l'opération en question un dépassement de la valeur foncière de référence (valeur définie réglementairement). Le surcoût foncier correspond à la différence entre cette valeur de référence et le coût constaté sur l'opération.

Le bilan prévisionnel de l'opération pour laquelle est sollicitée l'aide doit faire ressortir le caractère indispensable de l'aide de la CCPOM et des autres partenaires pour la réalisation du programme.

Depuis 2008, 9 opérations ont déjà bénéficié de ce dispositif (278 logements) :

- 12 logements PLUS à Roncourt (ZAC de Jaumont), de Moselis ;
- 58 logements PLUS à Rombas (rue de l'Usine et rue Wagner), de Moselis ;
- En 2010, une subvention de 40 000 € a été accordée à Logiest pour la réalisation de 16 pavillons seniors à Sainte-Marie-aux-Chênes (lotissement Le Breuil). L'opération se compose de 14 PLUS et 2 PLAI.
- En 2012, 3 subventions ont été accordées :
 - à Moselis pour la réalisation de 38 collectifs à Rombas (opération de démolition/reconstruction), comportant 19 PLUS, et 19 PLAI, en lieu et place de l'immeuble Verdi récemment démoli (95 000 € de subvention accordée par la CCPOM) ;
 - à Metz Habitat Territoire, pour une opération de démolition/ reconstruction de 15 logements rue Fabert à Moyeuve-Grande (10 PLUS et 5 PLAI) donnant lieu à une subvention de 375 000 € ;
 - à Batigère, pour la construction de 53 logements à Marange-Silvange, dans le lotissement Seille-Andennes (37 PLUS et 16 PLAI), donnant lieu à une subvention de 132 500 €.
- En 2013, 3 demandes ont été accordées :
 - A Logiest pour la construction de 4 logements individuels en PLUS à Sainte-Marie-aux-Chênes (Résidence de la Barre), 10 000 € de subventions accordées par la CCPOM ;
 - A Logiest pour la réalisation de collectifs à Rombas, rue des Charpentiers :
 - 13 PSLA ont bénéficié d'une subvention de 32 500 € ;
 - 15 PLAI et 45 PLUS ont bénéficié d'une subvention de 150 000 € ;
 - A Logiest pour la réalisation d'une opération de 9 logements individuels dont 3 en PLAI et 6 en PLUS, à Montois-la-Montagne dans le lotissement Pré Vermesson (subvention de 22 500 €).
- **En 2014, aucune subvention n'a été accordée en bureau communautaire, toutefois des dossiers ont été traités et des acomptes ont été versés pour certaines demandes.**

Logements aidés par une aide de la CCPOM depuis 2008 :

	PLUS	PLAI	Logements spécifiques	PSLA
Marange-Silvange (Batigère)	37	16		
Moyeuve-Grande (MHT)	10	5		
Rombas (Moselis, Logiest)	122	34		13
Roncourt (Moselis)	12			
Sainte-Marie-aux-Chênes	4		16 (14 PLUS/2PLAI)	
Montois-la-Montagne (Logiest)	6	3		
Ensemble	191	58	16	13

Source : CCPOM

L'essentiel

- ▶ 3 638 logements sociaux composent le parc social en 2014 dont 84% de PLUS
- ▶ Amnéville et Rombas comptent 64 % de l'offre de l'agglomération
- ▶ Un parc assez ancien dont 60% des logements sont énergivores : seulement 21% des logements construits après 1990
- ▶ Une population au sein du parc qui vieillit : des logements à adapter aux profils et aux besoins des ménages (petits ménages, accessibilité)
- ▶ Une année record en termes de financement du parc social : 127 logements financés en 2014 (31 PLAI et 96 PLUS), dont 72 à Marange-Silvange.
- ▶ Un déficit SRU de 402 logements mais en baisse régulière depuis 2010.
- ▶ Une aide au surcoût foncier mise en place depuis fin 2007 pour favoriser le développement du parc social

/ Une légère diminution des aides du Fonds Solidarité Logement en 2014

Fonds de Solidarité Logement FSL

« Le Fond de Solidarité Logement (FSL) a pour objectif de favoriser l'accès et le maintien des personnes éprouvant des difficultés particulières pour assurer leurs obligations relatives au logement en raison de l'inadaptation de leurs ressources et de leurs conditions d'existence ». ¹⁰

Le nombre d'aides accordées par le FSL a progressé de 38 % entre 2010 et 2013, avant de connaître une baisse de 19% entre 2013 et 2014, passant de 2182 aides en 2013 à 1765 en 2014.

Afin de maîtriser le budget du FSL et pour assurer la pérennité du dispositif, le Conseil Départemental a en effet revu son règlement à partir de 2014. Deux aides au maintien ont été supprimées :

- la prévention des impayés locatifs
- le renouvellement de l'assurance locative.

Les conditions d'accès à la mise en jeu de la garantie ont également été durcies.

En 2014, à l'échelle de la CCPOM, les aides concernant l'eau et l'énergie représentent 83 % des dossiers, contre 8 % pour l'accès au logement et 9% pour le maintien hors eau/énergie, ce qui représente une nette évolution par rapport à 2013 (respectivement 67,5 %, 18,2 % et 14,3 %).

D'importantes disparités se constatent d'une commune à l'autre : les communes de Rombas, Clouange et Moyeuve-Grande concentrent le plus d'aides avec respectivement 11,4 aides pour 100 ménages, 10,4 aides pour 100 ménages et 10 aides pour 100 ménages tandis que Bronvaux n'en a reçu que 1,4 en 2014. Rombas a bénéficié de 494 aides dont 438 concernant l'eau et l'énergie et Moyeuve-Grande de 338 aides dont 260 pour le maintien en eau / énergie.

La participation financière de la CCPOM au FSL s'élève à 0,30 € par habitant.

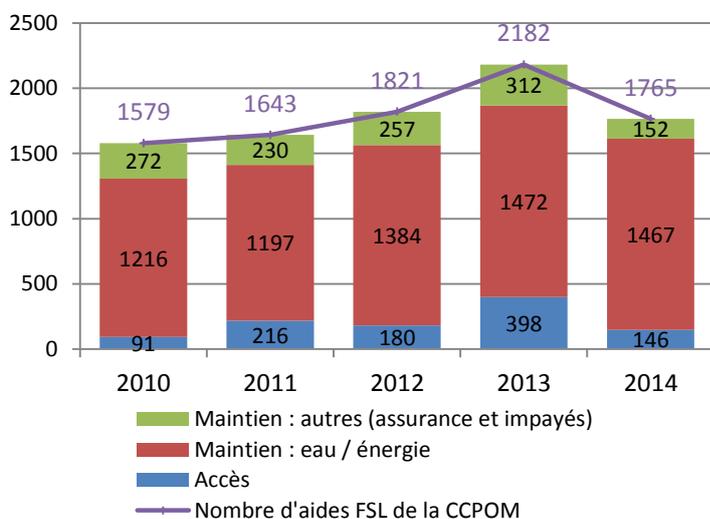
Nombre d'aides FSL accordées en 2014

	Accès	Maintien : Eau/ Energie	Maintien : autres	Total
Amnéville	18	257	29	304
Bronvaux	0	3	0	3
Clouange	8	174	3	185
Marange-Silvange	16	101	7	124
Montois-la-Montagne	4	30	4	38
Moyeuve-Grande	45	260	33	338
Moyeuve-Petite	0	4	1	5
Pierrevillers	0	14	0	14
Rombas	28	438	28	494
Roncourt	0	8	4	12
Rosselange	18	65	24	107
Sainte-Marie-aux-Chênes	6	70	15	91
Vitry-sur-Orne	3	43	4	50
CCPOM	146	1 467	152	1 765

Source : Fonds de Solidarité Logement 2014

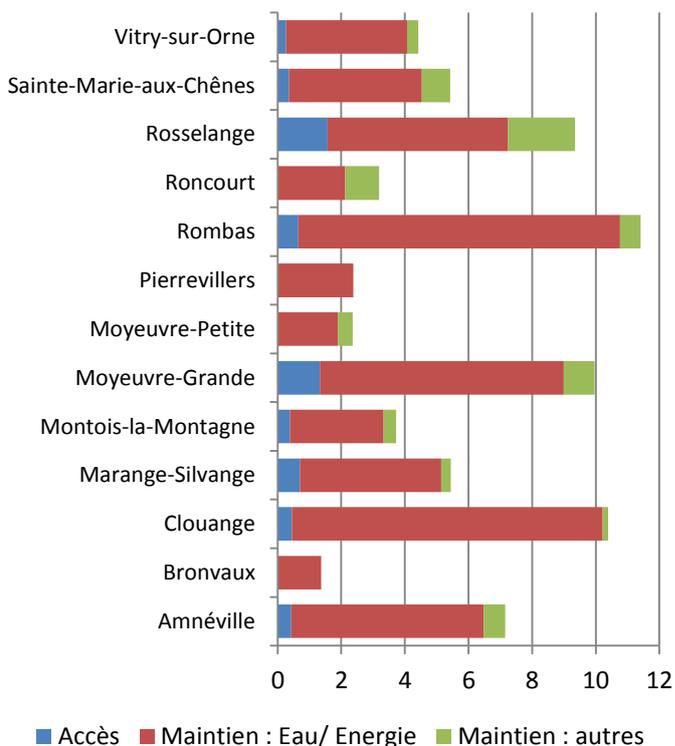
¹⁰ Source : CG 57

Une légère baisse du nombre d'aides accordées par le FSL en 2014



Source : Fonds de Solidarité Logement 2010 - 2014

Nombre d'aides FSL accordées pour 100 ménages en 2014



Source : Fonds de Solidarité Logement 2014

Accès	Assurance locative
	Dépôt de garantie
	Frais d'agence
	Garantie de paiement des loyers
	Frais de déménagement
	Mobilier de première nécessité
	Ouverture de compteur
	Premier loyer
	Apurement relogement
Maintien : eau / énergie	Impayé de combustible
	Impayé d'eau
	Impayé de gaz
	Impayé d'électricité
	Impayé d'énergie
Maintien : autres (assurance et impayés)	Mise en jeu de garantie
	Prévention de l'impayé locatif
	Impayé locatif
	Renouvellement de l'assurance locative
	Autres fournitures

Les foyers spécifiques et aires d'accueil des gens du voyage

/ La CCPOM dispose de nombreux foyers d'accueil spécifiques, allant de l'accueil d'urgence au logement adapté

- **Un CADA** (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile), rue de Bouswald à Rosselange. Sa capacité est de **80 places**.
- **Deux Foyers de Travailleurs Migrants** : le foyer AMLI de Rosselange, rue de Bouswald (**219 places**), et la résidence ADOMA La Peupleraie à Vitry-sur-Orne, route de Thionville (**176 places**).
- **Une maison relais** (la Maison Relais de l'Orne) est également présente, à Clouange. Elle propose **24 places**.
- **Deux places en CHRS** à Moyeuve-Grande, **en hébergement éclaté, et 70 places en hébergement d'urgence** simple, éclatées à Moyeuve-Grande (12 logements, pour environ 50 places) et à Vitry-sur-Orne (20 chambres individuelles réservées dans la résidence « La Peupleraie »).

Les modes d'hébergement et de logements temporaires : définitions

Les foyers de travailleurs migrants ont initialement été créés pour loger les travailleurs immigrés vivant seuls en France, mais pouvant avoir une famille dans leur pays d'origine. Ces critères ont évolué et ces structures accueillent également aujourd'hui des français célibataires ou éloignés de leur résidence principale par des obligations professionnelles. Les résidents ont un contrat de résidence d'un mois renouvelable tacitement, sans limitation de durée.

Un large programme de transformation de ces foyers en résidence sociale a été entamé au niveau national en 1995. Le passage du statut de FTM à celui de résidence sociale nécessite l'obtention d'un agrément préfectoral, et la signature d'une convention APL. Il se fait à l'occasion de travaux (ou reconstruction) réalisés avec des financements aidés de l'Etat, ou au cas par cas pour les autres foyers, s'ils répondent déjà aux prescriptions techniques.

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement collectif de type logement-foyer : chambres ou logements individuels, avec des espaces et services collectifs facultatifs.

Les CADA (Centre d'Accueil pour demandeur d'Asile) accueillent les personnes pendant la durée d'instruction de leur dossier de demande d'asile par l'office français d'accueil pour les réfugiés. Le CADA est assimilé au régime des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les maisons-relais constituent une variété de résidences sociales. Ces structures sont destinées à accueillir des personnes qui, compte tenu de leur isolement affectif, psychologique ou social, ne peuvent vivre en logement ordinaire, sans qu'elles aient besoin d'une prise en charge particulière (présence d'un hôte sur place). Ce type d'offre s'inscrit dans une logique d'habitat durable. Ce sont de petites structures communautaires qui regroupent au plus une vingtaine de logements (studios), avec quelques espaces collectifs (repas, loisirs,...) permettant de développer un lien social.

Les CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) proposent une prise en charge individualisée et globale de toute personne ou famille en détresse, sous condition de l'établissement préalable d'un « projet d'insertion ». Ce projet doit être accepté par la personne recueillie. L'accompagnement social a pour objectif d'aider les personnes ou familles accueillies à accéder ou recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Cet accompagnement social est proposé avec ou sans hébergement.

/ Accueil des gens du voyage : perspectives d'une prise de compétence intercommunale obligatoire à compter du 1er janvier 2017

Le 10 juillet 2012, a été approuvé le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Moselle, révisé pour la période 2011-2016, qui vise à achever la couverture départementale en aires d'accueil de petite et moyenne capacité et à aménager les quatre aires de grand passage qui étaient initialement prévues dans le schéma 2004-2010.

Depuis 2007, une aire intercommunale de 60 places gérée par le Syndicat Intercommunal SISA, regroupant les communes de Maizières-lès-Metz, Talange et Marange-Silvange est ouverte à Maizières-lès-Metz. Suite à de grosses dégradations survenues cette année, cette aire a dû être fermée. La commune de Maizières-lès-Metz étudie actuellement la possibilité de se retirer du Syndicat Intercommunal.

Le Schéma 2011-2016 impose l'aménagement d'une aire d'accueil de 50 places pour les communes d'Amnéville, Rombas et Moyeuve-Grande. Les trois communes se sont regroupées en un syndicat intercommunal. La CCPOM accompagne les communes dans la recherche d'un terrain permettant cette implantation. Aucun terrain n'a pu être identifié pour l'instant. La CCPOM ne dispose pas de la compétence concernant la réalisation des travaux, qui incombent aux communes concernées.

Loi NOTRe : Transfert de la compétence Accueil des gens du voyage aux EPCI

A la suite des modifications apportées par la loi NOTRe en date du 7 août 2015 les communautés de communes et communautés d'agglomération voient leurs compétences obligatoires et optionnelles étendues, avec des transferts progressifs échelonnés de 2017 à 2020. Parmi ces compétences nouvelles ou renforcées, le bloc des compétences obligatoires inclut l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. A compter du 1^{er} janvier 2017, les communautés de communes et d'agglomération devront avoir inscrit dans leurs statuts cette nouvelle compétence, entre autres.

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage avait renforcé les obligations des collectivités en matière d'accueil en prévoyant l'élaboration et l'approbation d'un schéma d'accueil des gens du voyage dans chaque département, et également l'obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma. Ce transfert rendu obligatoire par la loi NOTRe emporte donc transfert de l'ensemble des moyens droits et obligations liés aux aires d'accueil communales préexistantes à l'EPCI qui vient en substitution des communes membres (mise à disposition voire cession des biens, reprise des emprunts éventuels, personnel, poursuite des contrats en cours...). Ce sera le cas lorsque les communes membres concernées se sont conformées aux obligations résultant du schéma départemental d'accueil ou, le cas échéant, lorsqu'une ou des communes membres ont créé et mis en œuvre des aires d'accueil bien que non tenues par le schéma départemental de financer une telle opération. Mais le principe du transfert s'applique également en l'absence d'aire communale ou de commune concernée par le schéma. La loi ne prévoit donc pas de dérogation pour ce transfert, qui prendrait en compte la composition des communes membres de l'EPCI et leur population. Même si à la date du transfert aucune commune d'une communauté de communes n'est concernée par l'obligation de créer une aire d'accueil, la communauté devient compétente.

Un tel transfert comporte également d'autres incidences en matière de pouvoirs de police spéciale du maire concernant le stationnement des résidences mobiles.

Source : www.mairieconseils.net

L'essentiel

- ▶ Une grande variété de foyers spécifiques :
 - Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile, Foyers de Travailleurs Migrants, Maison relais, CHRS
- ▶ Accueil des gens du voyage :
 - Une aire de 60 places gérée par le SISA à Marange-Silvange
 - Une aire de 50 places à créer pour les communes d'Amnéville, Rombas et Moyeuve-Grande
 - Une compétence qui devient obligatoire pour l'EPCI à compter du 1^{er} janvier 2017

Un parc de logements en voie constante d'amélioration

/ Une vacance élevée, en hausse mais une vacance structurelle qui baisse régulièrement

La vacance est en hausse dans la CCPOM depuis 1999

	Nombre total de logements	Nombre de logements vacants	Vacance	Vacance de plus de deux ans	Nombre de logements vacants depuis 2 ans et plus
1999	22057	1928	8,7 %	5,1 %	1127
2007	23558	2036	8,6 %	4,0 %	948
2009	24212	2183	9,0 %	4,3 %	1048
2013	25459	2532	9,9 %	3,4 %	875

Source : Filocom 2013

- Vacance du SCOTAM en 2013 : 10 % (18 371 logements vacants sur 183 213 logements).

Depuis 1999, on observe une hausse globale de la vacance mais une baisse du nombre de logements vacants depuis plus de deux ans (vacance structurelle).

D'après Filocom, en 2013, les taux varient de 5,7 % à Bronvaux (14 logements vacants), à 22,8 % à Rosselange (348 logements vacants).

Vacance conjoncturelle / vacance structurelle

Les statistiques Filocom permettent de mieux qualifier la vacance sur le territoire, sans toutefois remplacer les enseignements tirés d'une enquête de terrain.

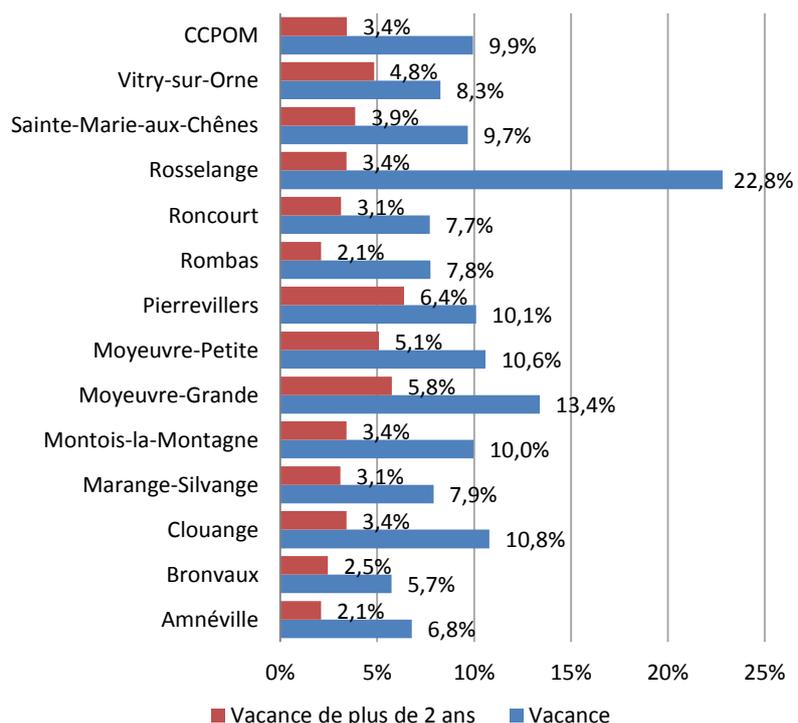
Derrière la notion générique de vacance se cachent plusieurs situations. Ainsi, on regroupe communément la vacance en deux groupes :

- la vacance conjoncturelle, liée à la mobilité et aux mutations dans le parc existant, et nécessaire à la fluidité du marché,
- la vacance structurelle, qui ne relève plus des phénomènes précédents, mais est liée à des problèmes plus profonds (inadéquation de ces logements avec les besoins exprimés, vétusté, manque d'attractivité du territoire, ou encore indivisions, refus du propriétaire de mettre son logement sur le marché locatif...)

La vacance peut être considérée comme structurelle au-delà de 2 ans. **Ainsi, la vacance structurelle de la CCPOM s'élève à 3,4 %** (3,3 % sur la CA de Metz Métropole et 3,1 % sur le SCOTAM). Ce pourcentage atteint des valeurs élevées à Pierrevillers (6,4 %), Moyeuve-Grande (5,8 %) et Moyeuve-Petite (5,1 %), et très faibles à Rombas et Amnéville (2,1 %).

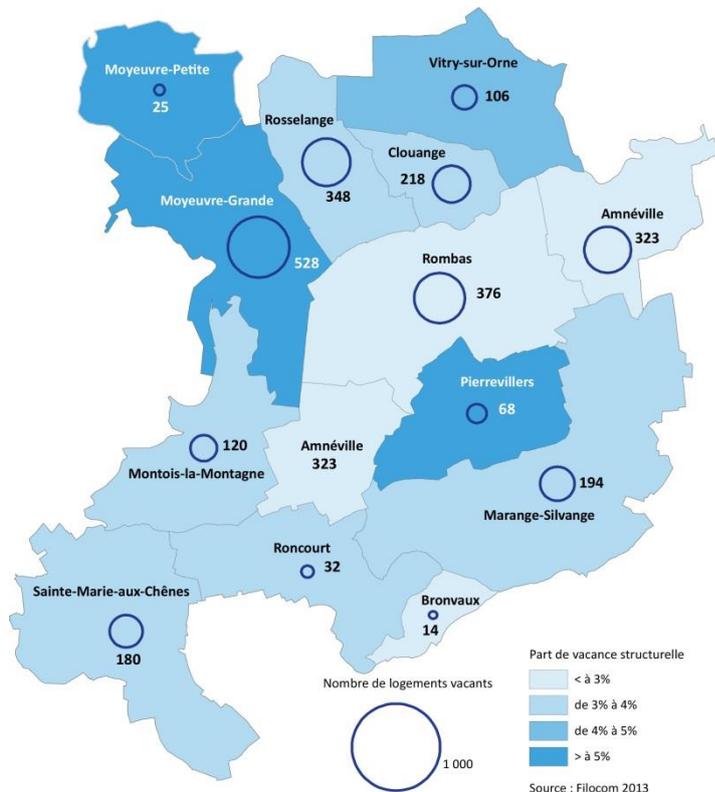
Les statistiques sur l'ensemble du parc mettent en évidence la vacance importante qui règne au sein des petits logements : en effet, 25,1 % des T1/T2 seraient vacants, contre seulement 5,6 % des T4 et plus. Cependant, c'est bien dans les petits logements que les taux de rotation sont les plus élevés, induisant une forte vacance conjoncturelle. Il faut donc relativiser cette conclusion consistant à dire que la vacance est plus forte dans les petits logements, pour s'intéresser davantage à la durée de cette période d'inoccupation.

La vacance dans les communes de la CCPOM en 2013

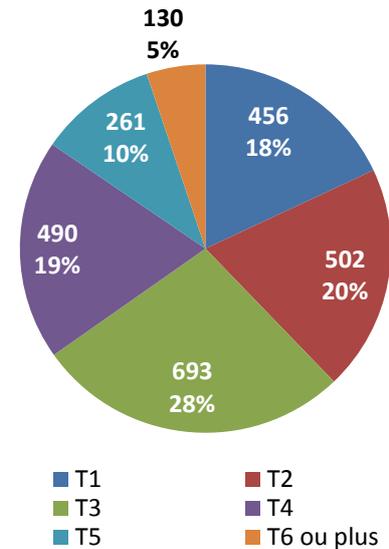


Source : Filocom 2013

Les logements vacants dans la CCPOM en 2013



Typologie des logements vacants



35 % du parc vacant est daté d'avant 1915, alors que seulement 24 % de l'ensemble du parc de logement de l'EPCI date de cette période. A l'inverse, et sans surprise, les périodes les plus récentes sont moins représentées dans le parc vacant (21 % des logements vacants ont été construits après 1968, contre 40 % de l'ensemble du parc). La vétusté serait une des principales causes de la vacance structurelle. A Moyeuve-Grande et Montois-la-Montagne, 54 % du parc vacant date d'avant 1915.

L'analyse du classement cadastral, croisé avec d'autres indicateurs, est un élément supplémentaire de qualification du parc vacant, même s'il comporte quelques biais (manque d'actualisation). Le classement cadastral classe les propriétés bâties en 8 catégories (de « grand luxe » pour la première catégorie, à « très médiocre » pour la huitième). Il s'effectue à partir du « caractère architectural de l'immeuble, de la qualité de la construction, de la distribution du local –conception générale, pièces de réception, locaux d'hygiène), et de l'équipement (eau, WC, chauffage central, ascenseur...) »¹¹.

En 2013, 7,3% du parc vacant de la CCPOM est classé en qualité « médiocre » et « très médiocre », contre 3 % de l'ensemble du parc. A Roncourt, ils constituent 41 % du contingent de logements vacants, 23 % à Pierrevillers et 14 % à Bronvaux. En revanche, on aurait pu imaginer qu'il soit très important dans les communes où la vacance structurelle est forte, comme Moyeuve-Grande ou Vitry-sur-Orne, mais ce n'est pas le cas : la part des « médiocres » et « très médiocres » s'élève seulement à 2 et 5 % respectivement.

Ce constat a amené la CCPOM à lancer, en fin 2015, une étude pré-opérationnelle sur la vacance qui doit permettre de disposer d'éléments d'analyse et de cadrage sur lesquels s'appuyer pour définir des objectifs et des moyens à mettre en œuvre concernant la remise sur le marché de logements vacants :

- requalification du parc existant ;
- développement de logements conventionnés dans le parc privé ;
- redynamisation des centres urbains, rues, îlots et quartiers concernés, (secteur de la Vallée de l'Orne notamment) ;
- identification des poches de vacance ;
- maîtrise de la consommation foncière (renouvellement urbain par exemple).

¹¹ Source SOEs - MEDTTM

/ Un parc dégradé important

Le Parc Privé Potentiellement Indigne est un indicateur statistique qui constitue un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Le volume et la densité de PPPI permettent de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires avant d'approfondir le travail de repérage par des études statistiques plus poussées et le repérage de terrain. Le calcul du PPPI repose sur le croisement de données concernant l'état des logements du parc privé (estimé à partir du classement cadastral) et les revenus de ses occupants par rapport au seuil de pauvreté. Il correspond ainsi à la somme des résidences principales privées de catégorie 6 (qualité « courante »), occupées par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, et par les résidences principales privées de catégories 7 et 8 (qualités « médiocre à très médiocre ») occupées par un ménage au revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) a diminué entre 2003 et 2011, passant de 1270 à 960 logements, soit 5,2 % du parc privé occupé (contre 3 % pour la CA de Metz Métropole).

- 36 % des PPPI en individuel, et 64 % en collectif, dont 56 en copropriétés de plus de 20 logements
- 44 % du PPPI chez les propriétaires occupants
- 11 % du parc locatif privé classé en PPPI
- 38 % de ménages de plus de 60 ans
- 40 % de personnes seules

/ L'aide à la rénovation du parc : les dispositifs opérationnels de rénovation du parc privé, menés par l'EPCI en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)

Le PIG¹² « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique »

Une OPAH¹³ multi-thématique avait été mise en place sur la CCPOM de 2008 à 2010, et avait atteint les objectifs initiaux, notamment sur le volet des propriétaires occupants :

- 100 logements réhabilités et conventionnés chez les propriétaires bailleurs, pour un objectif de 105 ;
- 240 logements réhabilités chez les propriétaires occupants, pour un objectif de 240.

Les élus de la CCPOM, alertés par la précarisation énergétique qui touche une part croissante de la population, et confortés dans leurs choix pour ce qui concerne les besoins en réhabilitations par le succès du dispositif précédent, ont souhaité poursuivre les opérations d'amélioration de l'habitat. **L'EPCI a ainsi pris la décision de mettre en œuvre un PIG à partir de 2012, par le biais d'un conventionnement ANAH et d'un partenariat avec la Région Lorraine.**

En concertation avec l'ANAH, trois thèmes ont été mis en avant :

- **La lutte contre la précarité énergétique**
- **La lutte contre l'inconfort, l'indécence, et l'insalubrité, qui demeure une thématique très présente sur le territoire**
- **L'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées. Les résultats de l'OPAH précédente ont souligné, si besoin en était, la nécessité de poursuivre l'action dans ce domaine.**

La convention PIG intègre le dispositif national « Habiter Mieux », qui consiste en une aide financière et sociale complémentaire aux aides de l'ANAH, appelée Aide de Solidarité Ecologique. Ce dispositif « Habiter Mieux » permet de mobiliser les crédits complémentaires du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART). Le Centre d'Amélioration du Logement de Moselle (CALM) assure la mission de suivi-animation de l'opération pour 3 ans. En 2013, la Région Lorraine et l'ANAH ont participé conjointement au financement de cette mission.

Sur 3 ans, les objectifs sont :

- de sortir 24 logements de l'indignité (3 propriétaires occupants et 21 propriétaires bailleurs) ;
- de traiter 60 logements dits « très dégradés » (21 propriétaires occupants et 39 propriétaires bailleurs) ;
- d'améliorer le confort et la performance énergétique de 225 logements de propriétaires occupants (dont 30 logements par le biais du dispositif « Habiter Mieux ») ;
- d'adapter 30 logements au handicap.

¹² Programme d'Intérêt Général

¹³ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

/ De bons résultats chez les propriétaires occupants

Depuis la mise en place du dispositif du PIG, fin 2011 jusqu'au 31 décembre 2014 : 208 dossiers ont été déposés dont 113 payés (111 propriétaires occupants, 2 propriétaires bailleurs).

Au **31 août 2015**, **259 dossiers ont été déposés dont 165 payés (les autres dossiers concernant des logements dont les travaux étaient inachevés)**. Parmi les dossiers déposés, 252 concernent des propriétaires occupants et 7 des propriétaires bailleurs. La participation prévisionnelle de l'ANAH depuis le début du dispositif s'élève à 1 958 814,04 € dont 454 190 € d'aide de solidarité écologique. La participation de la CCPOM est quant à elle de 279 056,27 € dont 75 500 € d'aide de solidarité écologique.

Parmi ces 259 dossiers, **154 bénéficient d'une aide complémentaire du FART** (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) dans le cadre du programme « Habiter Mieux » (98 ont été payés).

Le montant prévisionnel des travaux s'élève à :

- 11 058 € par propriétaire occupant, subventionné en moyenne (ANAH et CCPOM) à 67,8 % ;
- 156 986 € par logement conventionné, subventionné en moyenne (ANAH et CCPOM) à 31,6 %.

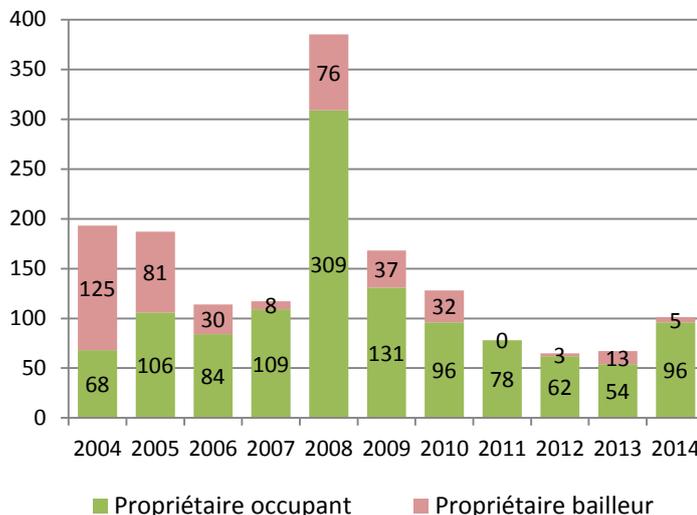
Le nombre d'aides versées annuellement augmente régulièrement depuis 2012 (passant de 21 en 2012 à déjà 52 aides au 31 août 2015), de même que **le nombre de dossiers bénéficiant du FART** (passant de 8 en 2012 à 38 au 31 août 2015).

Sur l'année 2014, 541 187 € ont été versés dans le cadre du PIG et 126 187 € par le FART. Au 31 août 2015, 442 389 € ont déjà été versés dans le cadre du PIG et 176 435 € par le FART.

Le montant des aides du PIG payées annuellement par l'ANAH, la CCPOM et la Région est ainsi passé de 2 906 € par logement en 2012 à 8 507 € par logement en 2015.

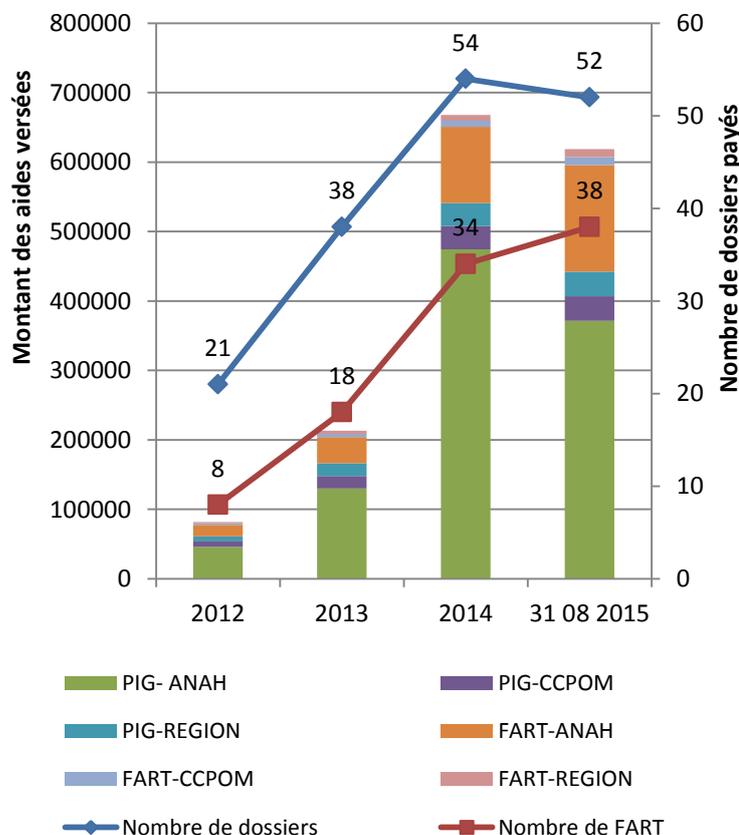
De même, le montant des aides du FART versées annuellement par l'ANAH, la CCPOM et la Région est passé de 2 600 € par logement en 2012 à 4 643 € en 2015.

Logements réhabilités par le biais d'une subvention ANAH



Source : Agence Nationale de l'Habitat

Evolution des aides publiques PIG et FART payées de 2012 au 31 août 2015 (montant et nombre d'aides)



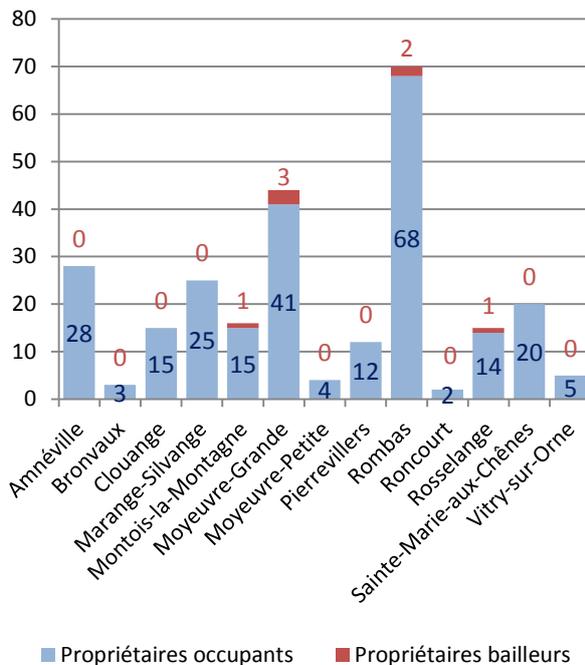
Source : CCPOM, Bilan du PIG au 31 08 2015

La totalité des communes de la CCPOM ont bénéficié de ce dispositif.

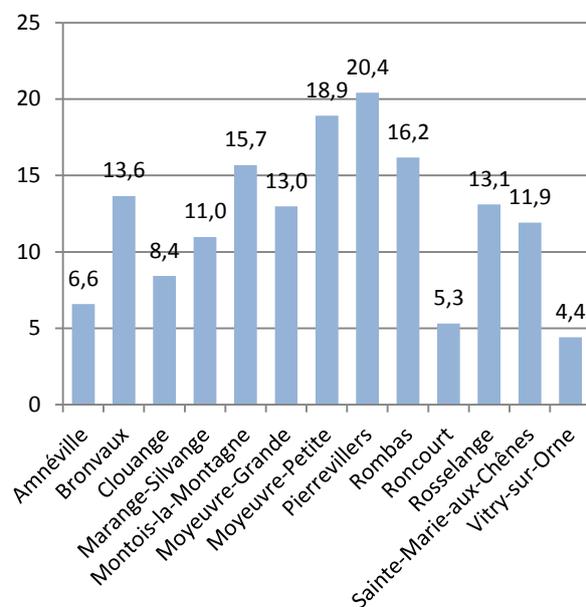
Rombas et Moyeuve-Grande sont les communes dans lesquelles le plus grand nombre de dossiers ont été déposés (respectivement 70 et 44 dossiers).

Afin de comparer les communes entre elles, le nombre de dossiers déposés par commune a été rapporté à 1000 ménages ce qui montre qu'aucune commune n'a été privilégiée au détriment d'une autre.

Répartition par commune des 259 dossiers déposés, au 31 08 15



Nombre de dossiers déposés, par commune, pour 1000 ménages



Sources : CCPOM, Bilan du PIG au 31 08 2015 - INSEE RP 2012, exploitation AGURAM

/ L'aide à l'isolation thermique

La CCPOM a mis en place en 2012 une campagne d'isolation thermique, visant les travaux d'isolation extérieure et d'isolation des combles perdus.

L'aide financière octroyée peut aller jusqu'à 20 % du montant Hors Taxes des travaux dans une limite, pour une maison individuelle de :

- 1 200 € d'aide pour les travaux d'isolation thermique des murs par l'extérieur
- 500 € d'aide pour les travaux d'isolation des combles perdus.

De 2012 à décembre 2013, 8 dossiers accordés concernaient l'isolation extérieure pour un montant de 8 433 € et 3 l'isolation des combles pour un montant de 1 500 €. **En 2014, 18 dossiers ont été accordés** : 10 pour l'isolation extérieure, 6 pour l'isolation des combles, et 2 dossiers mêlant les 2 types de travaux pour un montant d'aides cumulées de 16 120 € (soit 13 348 € pour l'isolation extérieure et 2 772 € pour l'isolation des combles).

/ La campagne ravalement de façades

Dès 2005, la Communauté de Communes a également mis en œuvre une opération ravalement de façades afin de valoriser le cadre de vie des habitants de l'intercommunalité. Cette action, qui a rencontré un vif succès, est reconduite depuis cette date. **De 2012 à fin 2014, 123 dossiers éligibles ont été retenus et 84 subventions ont été versées pour un montant d'aides versées par la CCPOM et le Conseil régional de Lorraine s'élevant à 146 347 €** (la CCPOM ayant versé 105 415 € de 2012 à 2014).

En 2014, une étude sur le bâti, confiée à un bureau d'études spécialisé a été menée afin de recentrer le dispositif sur des secteurs à enjeux. **Un nouveau règlement d'intervention est entré en vigueur le 12 janvier 2015.**

Les demandeurs éligibles sont les propriétaires privés (occupants ou bailleurs), sans conditions de ressources.

Pour être éligibles, les bâtiments (à usage d'habitation et professionnels) doivent avoir plus de 25 ans et être situés dans un des périmètres d'intervention suivants :

- les cœurs de village ancien, les pôles de centralité, les cités de l'industrie, les constructions de l'annexion allemande, les portes d'entrée de territoire ou les voies circulantes.

La subvention accordée concerne uniquement l'ensemble des faces du bâtiment visibles du domaine public. Les travaux subventionnés sont les transformations de façades, les ravalements complets, la réfection des menuiseries et ferronneries, les zingueries, l'entretien-réfection-réparation d'escaliers extérieurs visibles liés à un ravalement global ainsi que des éléments d'accompagnement (balcon, terrasse, muret...).

La subvention allouée par la CCPOM est de 20% du montant hors taxe des travaux, dans la limite de 915 € d'aide pour une surface de moins de 250 m². Pour les copropriétés, cette aide est portée à 1 829,50 euros pour une surface comprise entre 250 m² et 500 m². Pour les copropriétés ayant une surface égale ou supérieure à 500 m², l'aide sera portée à 2 743 euros.



Impasse Fabert avant travaux en mai 2012, Source : Google Maps



Impasse Fabert après travaux, en août 2015, AGURAM

/ Des partenariats multiples

L'agence locale de l'Énergie (ALEC)

La CCPOM est un des membres fondateurs de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat du Pays Messin, créée en juillet 2011, qui a vocation à être un lieu d'échange, de conseil et d'aide à la décision auprès des particuliers, pour les préoccupations liées à l'environnement, tout particulièrement dans l'habitat.

Dans ce cadre, l'ALEC effectue des permanences auprès des particuliers dans les locaux de la CCPOM, pour répondre - sur rendez-vous - aux interrogations des particuliers. En dehors de ces permanences, les particuliers peuvent se rendre à l'ALEC à Metz, au Cloître des Récollets.

L'espace Info Énergie du Pays Messin (EIE)

En 2012, la CCPOM a mis en place, à destination des particuliers, l'Espace Info Énergie du Pays Messin, qui assure des permanences deux fois par mois à la CCPOM, sur rendez-vous. L'EIE est un service d'information et de conseil gratuit, sur la maîtrise de l'énergie. En dehors de ces permanences, les particuliers peuvent se rendre au Cloître des Récollets à Metz.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

La Communauté de Communes du Pays Orne Moselle a adhéré à l'ADIL en 2009. Dans ce cadre, une permanence mensuelle a été mise en place au siège de la CCPOM depuis février 2010.

Organisme de conseil, l'ADIL a pour objectif de fournir une information complète, neutre, objective, et gratuite, sur toutes les questions relatives à la thématique du logement : prêts et aides au logement, responsabilités en matière de construction, droits du locataire et du bailleur, la copropriété, les éléments à prendre en compte pour le choix du logement, etc.

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)

Le CLLAJ accueille les jeunes de 18 à 30 ans pour informer sur les conditions d'accès au logement, pour aider à trouver les aides adaptées (frais d'agence, premier loyer, première installation, dépôt de garantie, garant,...).

Depuis fin 2008, des permanences du CLLAJ ont été mises en place. Elles se tiennent deux fois par mois dans les locaux de la Maison du Lien Social à Rombas (24 permanences en 2014) ainsi qu'une fois tous les mois et demi dans 3 communes de la CCPOM (Moyeuve-Grande, Marange-Silvange, Sainte-Marie-aux-Chênes) (9 permanences).

Ce partenariat a été motivé par plusieurs points :

- les difficultés d'accès au CLLAJ, basé à Metz, éprouvées par certains jeunes orientés par les référents sociaux (mission locale, assistante sociale...)
- la nécessité de développer la connaissance des acteurs locaux du parc privé grâce à un travail de proximité avec ces derniers ;
- la volonté de mettre en place un partenariat local avec les bailleurs sociaux, dont les logements sont pour une grande partie gérés par des agences situées à Rombas ou Thionville ;
- le souhait d'approfondir la connaissance des difficultés d'accès au logement des jeunes sur le territoire de la CCPOM.

Le Centre d'Amélioration du Logement de Moselle (CALM)

Le Centre d'Amélioration au Logement de Moselle est en charge de l'animation du Programme d'Intérêt Général qui vise à améliorer l'habitat privé et notamment les logements consommateurs d'énergie dégradés ou inadaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite.

2 permanences mensuelles sont tenues par le CALM :

- les mois impairs : dans les locaux de la CCPOM et en mairie de Ste-Marie-aux-Chênes
- les mois pairs : en mairie de Moyeuve-Grande et en mairie de Marange-Silvange.

Ces permanences s'ajoutent à une permanence mensuelle tenue à la Maison du lien social à Rombas.

Elles visent à conseiller techniquement tout propriétaire ou locataire qui envisage d'entreprendre des travaux dans son logement et à l'assister administrativement dans les démarches de demande de subventions.

225 personnes se sont rendues à ces permanences en 2014 (6 à 7 personnes par permanence en moyenne), majoritairement des propriétaires occupants :

- 90% de propriétaires occupants, dont 1/3 de seniors : près de la moitié ne sont pas éligibles aux aides
- 7 % de propriétaires bailleurs privés : la majorité ne peut avoir de suite favorable
- 3% de locataires ou représentants de copropriétés
- 2/3 souhaitent réaliser des travaux liés aux économies d'énergie, 1/3 des travaux d'adaptation du logement liés à la perte d'autonomie et au vieillissement.

L'essentiel

- Une vacance élevée, en hausse mais une vacance de longue durée en baisse
- De fortes disparités concernant la vacance selon les communes
- Un parc vacant, concentré dans l'ancien (parc d'avant 1915) et dans les logements de qualité médiocre ou très médiocre
- Un parc privé potentiellement indigne important mais en recul
- Des dispositifs mis en place à l'initiative de la CCPOM pour rénover le parc privé :
 - PIG « Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » qui a bénéficié à 259 propriétaires depuis 2011
 - campagne ravalement des façades
 - aide à l'isolation thermique des combles et des murs
- Des partenariats avec l'ALEC, l'ADIL, le CLLAJ, le CALM pour accompagner les ménages dans leurs projets liés au logement

Jeunes ménages et seniors : des problématiques logements particulières

/ Les jeunes ménages et les seniors perçoivent des revenus plus faibles que l'ensemble des ménages

Les jeunes ménages subissent des situations professionnelles souvent précaires, qui induisent d'avoir des garants pour accéder au logement autonome.

En 2012, selon l'INSEE, 67 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif privé¹⁴ (20 % pour l'ensemble des ménages). Les prix pratiqués en locatifs pour les petites surfaces sont les plus élevés.

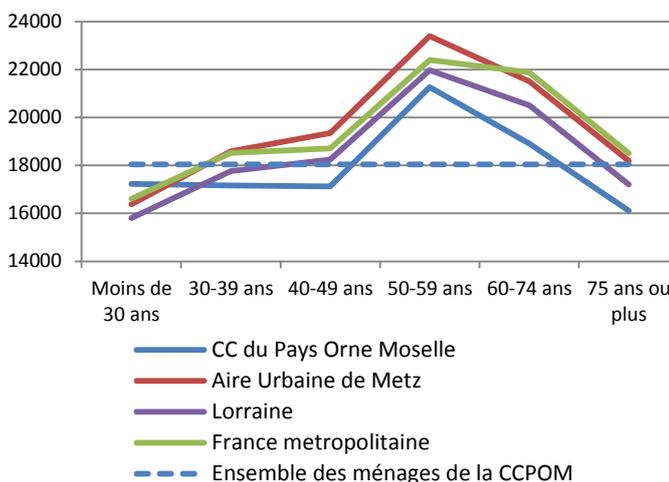
Si l'accession demeure toujours une étape difficile voire excluante pour les plus jeunes, les prix pratiqués sur la CCPOM laissent une part un peu plus large à la propriété occupante chez les jeunes actifs : 16,5 % sont propriétaires de leur logement (8,3 % sur la Moselle), contre 63 % pour l'ensemble des ménages. Cette faible part n'est pas surprenante, les jeunes ménages étant au début de leur parcours résidentiel.

La fin du PTZ+ dans l'ancien depuis le 1^{er} janvier 2012, et un accès plus restreint au crédit immobilier que par le passé avaient rendu les achats plus difficiles. Cependant, les taux d'intérêts demeurent très faibles. A partir du 1^{er} janvier 2016, l'ouverture à toutes les communes françaises du PTZ pour l'achat d'un logement ancien à réhabiliter ainsi que la hausse des plafonds de revenus devraient faciliter l'accession pour les jeunes ménages.

La part des ménages locataires du parc social chez les jeunes (12 %) est proche de celle de l'ensemble des ménages (14 %). Pourtant, la courbe d'évolution des revenus en fonction des classes d'âge laisse à penser que la part des jeunes ménages éligibles au parc social est beaucoup plus élevée que pour l'ensemble des ménages de l'EPCI. Ce constat sur l'inadéquation apparente entre le type de logement occupé et les revenus est général, et n'est pas restreint à la CCPOM. Il rejoint également les interrogations sur la typologie du parc.

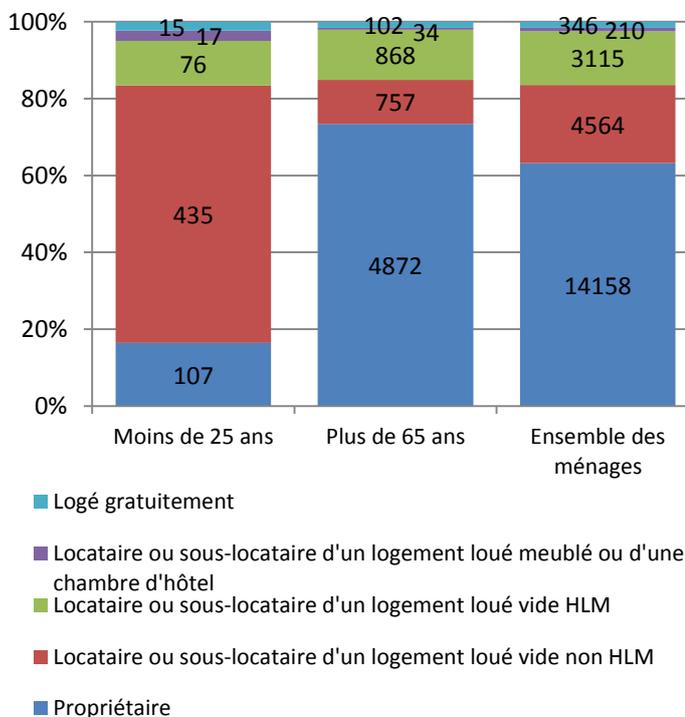
73 % des plus de 65 ans sont propriétaires occupants. Or, il s'agit souvent de propriétaires occupants modestes, propriétaires de logements souvent inadaptés, et nécessitant des travaux d'adaptation trop coûteux.

Revenus déclarés par Unité de Consommation et par classes d'âge



Source : INSEE 2012

Statuts d'occupation des jeunes ménages et des seniors de la CCPOM en 2012



Source : INSEE 2012

¹⁴ Logement non HLM et logement meublé ou chambre d'hôtel

/ Des actions peuvent toutefois être entreprises pour accompagner ces publics : réhabilitation du parc, émergence d'une offre de logements alternative

Diverses actions peuvent être mises en œuvre afin d'aider les publics spécifiques tels que les jeunes ménages et les seniors :

-Le PLH 2012-2017 de la CCPOM, dans son programme d'actions, prévoit une action spécifique visant à faciliter l'accès des jeunes aux logements autonomes. **Dans ce contexte, la CCPOM a missionné l'AGURAM et le CLLAJ, au printemps 2015, pour la réalisation d'une étude** visant à :

- Identifier les problématiques spécifiques au territoire ;
- Dégager des pistes d'intervention pour la collectivité en direction de ce public.

Cette étude diagnostic ayant été livrée en août 2015, aucune action n'a pu être mise en œuvre jusqu'à maintenant.

- Le développement du parc social ou privé conventionné (PIG)

- Des aides directes en direction des jeunes ménages, en relais du pass foncier. Une étude spécifique permettra d'approfondir cette question et de flécher les aides de la collectivité en faveur de l'accession sociale à la propriété.

- Une offre alternative, sous forme de logements individuels (à destination des seniors ou jeunes ménages...) ou proposant des **solutions de financements innovantes** (accession sociale...) se développe tels que par exemple :

- A Rombas, rue Gustave Charpentier, Logiest produit 73 logements collectifs BBC répartis en 2 résidences dont l'une d'elles comporte 13 logements en accession sociale (PSLA).
- 16 pavillons seniors (14 PLUS et 2 PLAI) par Logiest à Ste-Marie-aux-Chênes (lotissement Le Breuil).
- A Moyeuve-Grande, Logiest a mis en location en août 2014, 14 logements seniors sous forme de pavillons mitoyens, situés Impasse Chopin, dans le quartier de Froidcul : 7 T2 de 49 m² et 7 T3 de 62 m².
- En 2013, 4 pavillons seniors (Résidence St-Nicolas) à Montois-la-Montagne, avec Moselis + création de 4 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite dans l'ancien presbytère
- 10 pavillons seniors Moselis à Roncourt
- 30 appartements et 24 pavillons à Amnéville (Village Elogia)
- A Roncourt, 9 pavillons BBC (Clos Hestia), par la Moselle-Maison Familiale (appartenant au réseau Batigère), en accession sécurisée¹⁵, démarrage des travaux prévu en octobre 2015.



73 logements collectifs dont 13 logements en accession sociale, Rombas, Logiest, AGURAM



9 pavillons seniors à Ste-Marie-aux-Chênes, Logiest.fr



9 maisons individuelles, Moselle-Maison Familiale à Roncourt, Clos Hestia, AGURAM



14 pavillons seniors, Logiest à Moyeuve-Grande, Source : Moyeuve Actu n°47- Septembre 2014

¹⁵ Garantie de rachat et de relogement pendant 15 ans, assurance revente pendant 10 ans

/ Une offre spécialisée diversifiée

La CCPOM dispose d'un panel varié de solutions d'hébergement à destination des personnes âgées (5046 personnes de 75 ans et plus au sein de la CCPOM) ou souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées.

En complément de l'unité de soins longue durée (USLD) située à Marange-Silvange, la CCPOM dispose de 455 lits répartis sur 9 établissements (Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou foyers-logements) dont :

- 6 EHPAD : Sainte-Marie-aux-Chênes, Amnéville, Moyeuvre-Grande et Marange-Silvange : 297 places d'hébergement dont 288 pour de l'accueil permanent et 9 temporaire ;
- 3 foyers-logements à Clouange et Rombas : 158 places environ.

Au sein des EHPAD, 53 places sont dédiées à l'hébergement permanent des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer et 3 à leur hébergement temporaire.



Source : EHPAD Pierre Mendès France, Moyeuvre-Grande, www.ehpad-pierre-mendes-france.com

Etablissements destinés à l'accueil des personnes âgées de la CCPOM

Raison sociale	Adresse	Date d'ouverture	Type d'établissement	Capacité totale	Dont hébergement permanent	Dont places dédiées au plan Alzheimer	Dont hébergement temporaire	Dont places dédiées au plan Alzheimer
FOYER SOEUR MARIE D'AGREDA	45 rue des jardins, 57185 CLOUANGE	03-déc-77	Logement Foyer	63				
FOYER-LOGEMENT 'LE GAI LOGIS'	1 allée du Gai Logis, 57120 ROMBAS	01-nov-73	Logement Foyer	65				
FOYER-LOGEMENT VILLA HERINGEN	8 rue de la Paix 57 120 ROMBAS		Logement Foyer	Environ 30				
MAPAD / EHPAD 'PIERRE MENDES FRANCE'	44 avenue du Maréchal Foch, 57250 MOYEUUVRE GRANDE	02-mai-88	EHPAD	75	73	12	2	1
EHPAD 'RESIDENCE HEUREUSE'	rue du château d'eau, 57360 AMNEVILLE LES THERMES	17-juil-89	EHPAD	42	40		2	
EHPAD 'LA SOURCE DU BREUIL'	rue du Gâtinais, 57255 STE MARIE AUX CHENES	03-juin-96	EHPAD	45	44	9	1	
EHPAD - MAISON DE RETRAITE SAINT FRANCOIS	67 rue Saint François, 57535 MARANGE SILVANGE	03-janv-08	EHPAD	18	18			
EHPAD SAINT MAURICE	avenue Maurice Thorez, 57250 MOYEUUVRE GRANDE	01-janv-10	EHPAD	27	27			
EHPAD 'LA VILLA AMARELLI'	chemin Terrasses du Soleil, 57360 AMNEVILLE LES THERMES	08-mars-13	EHPAD	90	86	32	4	2
USLD HOPITAL DE MARANGE-SILVANGE	62 rue Saint-François, 57535 MARANGE SILVANGE	23-sept-02	Etablissement de Soins Longue Durée	nc				

Source : Finess (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux), consulté en août 2015

Le taux de couverture en lits médicalisés (en hébergement temporaire ou permanent) de la CCPOM au sein des foyers-logements et EHPAD (hors USLD) s'élève à 90 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus.

Etablissements publics ou privés et services, places installées au 1^{er} janvier 2014

Types d'accueil	Moselle	Lorraine	France métropolitaine
Maison de retraite non EHPAD (1)			
Nombre d'établissements	5	13	435
Nombre de lits en hébergement permanent	344	485	15 533
Logement-foyer (1)			
Nombre d'établissements	45	115	2 331
Nombre de logements (2)	2 152	5520	111 087
Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) (1)			
Nombre d'établissements	111	265	7 204
Nombre de lits en hébergement permanent	7 423	20 209	554 206
Unités de soins de longue durée (USLD) (3)			
Nombre d'USLD	15	36	587
Nombre de lits	489	1 229	31 396
Nombre de places d'accueil temporaire pour personnes âgées (4)			
Dont places dédiées au plan Alzheimer	199	391	9 046
Nombre de places en accueil de jour			
Dont places dédiées au plan Alzheimer	100	412	10 445
<i>(1) Non compris les établissements d'accueil temporaire</i>			
<i>(2) Inclut l'hébergement de nuit éclaté</i>			
<i>(3) Source SAE - Etablissements ayant rempli le bordereau USLD (ayant signé ou non une convention tripartite)</i>			
<i>(4) Toutes les places d'accueil temporaire en hébergement complet en internat sont comptabilisées y compris dans les établissements faisant de l'accueil permanent</i>			
<i>(5) Services autonomes et services rattachés à un établissement</i>			

Sources : DREES - ARS - FINESS - Données SAE 2013 déclarées par les établissements, Base administrative



Source : EHPAD La source du Breuil, Ste-Marie-aux-Chênes, AGURAM



Source : Villa Amarelli, Amnéville, www.korian.fr

L'essentiel

JEUNES MENAGES

- Des jeunes ménages plus précaires que la moyenne, qui louent des petits logements dont les prix au m² sont les moins abordables. Toutefois, l'accession à la propriété est possible sur la CCPOM, pour ce public car les prix pratiqués dans l'EPCI y sont relativement abordables.

SENIORS

- Une part importante de propriétaires modestes chez les séniors ou qui occupent des logements inadaptés
- Une offre spécialisée assez diversifiée existe sur la CCPOM : EHPAD, foyers logements, USLD
- Des actions émergent face à ces situations difficiles : accession sociale, développement du parc social ou de logements séniors

7ème Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2014-2018

Piloté par l'Etat, le Conseil Général de la Moselle et la Caisse d'Allocations Familiales de la Moselle, le 7^{ème} PDALPD porte l'ambition de coordonner l'ensemble des actions en vue de répondre aux besoins en hébergement et en logement des ménages disposant de faibles ressources financières ou fragilisés.

Il s'articule autour d'un partenariat fort entre les services compétents en matière d'habitat : les services de l'Etat, le CG 57, la CAF, les bailleurs sociaux et l'ARELOR, les communes et leurs regroupements (EPIC, SCoT), la Mutualité sociale agricole, les associations d'insertion et d'accompagnement des personnes en difficulté, l'ADIL, le GCSMS –SIAO¹⁶, les institutions médico-sociales...

La loi portant Engagement National pour le Logement (loi du 13 juillet 2006-art. 60) a renforcé le rôle du PDALPD en développant son contenu et les compétences de son comité responsable. Il doit permettre la mise en œuvre d'actions concrètes et quantifiées, à travers une connaissance précise des besoins exprimés par les publics défavorisés et des indicateurs d'évaluation pertinents pour un pilotage efficace, à travers plusieurs volets obligatoires :

- la prévention des expulsions locatives,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- la coordination des attributions des logements sociaux,
- l'action du Fonds de Solidarité Logement.

Les publics concernés par le PDALD sont définis, de manière globale, dans l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 comme « **toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou ses conditions d'existence** ».

Toutefois, des conditions d'éligibilité aux différents dispositifs existent :

- Pour les aides financières classiques et Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) :

Tout public PDALPD avec un quotient familial indicatif inférieur ou égal à 755 € (au 1^{er} janvier 2014 –le QF indicatif est révisé chaque année au 1^{er} janvier). Ce niveau correspond à environ 2/3 du SMIC net.

- Pour les aides complémentaires du FSL :

Public prioritaire FSL, avec un quotient familial indicatif inférieur ou égal à 755 €

-Ménages (locataires ou accédants à la propriété) faisant l'objet d'une procédure d'expulsion qui ne peut être évitée (à partir de la demande de Concours de la Force Publique faite par huissier), à l'exception des ménages de mauvaise foi (notamment ceux qui cumulent plusieurs expulsions ou qui sont hermétiques à toute proposition d'aides).

-sans logement (SDF, en centre d'hébergement d'urgence, en CHRS, en résidences sociales dont la durée de séjour est inférieure à 18 mois, dans des foyers d'hébergement pour femmes enceintes ou mères avec enfants de moins de 3 ans) aptes à accéder à un logement autonome,

- logés dans des logements indignes ou non-décentes,
- logés en logement bénéficiant de l'ALT,
- ménages au mode de vie et au comportement atypique.

4 publics sont prioritaires pour l'accès au logement (contingent préfectoral) :

- Priorité 1 : Ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.
- Priorité 2: Ménages sortant de structures d'hébergement (CHRS, CADA, structures d'hébergement d'urgence, hôtels,...).
- Priorité 3: Ménages répondant à l'un des critères DALO, sans qu'il soit nécessaire d'attendre de décision de la Commission de médiation DALO (ménage dans un logement reconnu insalubre ou indigne, ménage hébergé chez des tiers non soumis à l'obligation alimentaire, ménage menacé d'expulsion,...).

¹⁶ Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale (GCSMS) du Service Intégré d'accueil et d'Orientation

- **Priorité 4** : Ménages en situation particulière dont le relogement a été demandé par le Préfet ou ses services (femmes victimes de violences, ménage dont le relogement a été décidé en commission des situations atypiques...).

Il existe une palette diversifiée de logements susceptibles de répondre aux besoins des populations les plus fragiles (des situations d'urgence aux logements sociaux) :

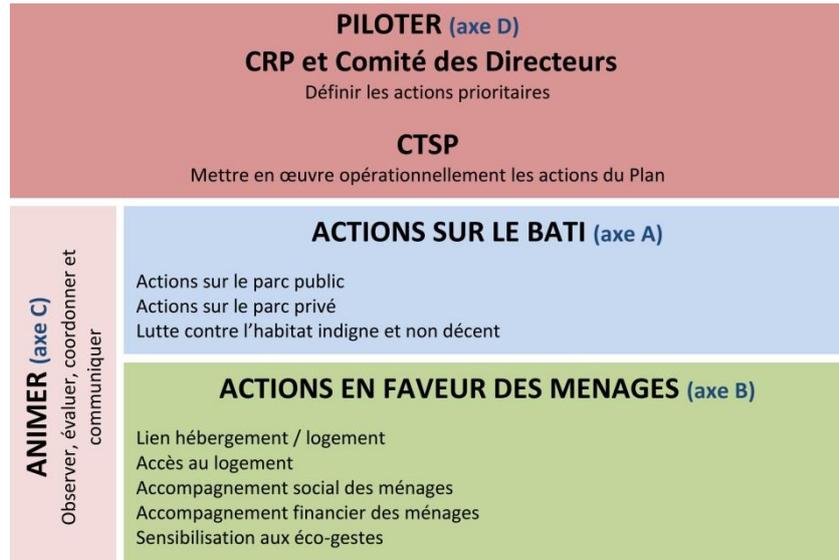
HEBERGEMENT		LOGEMENT ACCOMPAGNE
URGENCE	INSERTION	
<p>CHRS-Urgence : 216 places</p> <p>Hébergement d'urgence (dont ALT) : 724 places</p> <p>Hôtels conventionnés : 1 258 places.</p> <p><i>Source : DDCS, octobre 2013</i></p>	<p>CHRS-Insertion : 588 places</p> <p>Hébergement de stabilisation : 61 places</p> <p>Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) : 430 places</p> <p><i>Source : DDCS, octobre 2013</i></p>	<p>Résidences Sociales : 1 484 places</p> <p>Pensions de famille : 212 places</p> <p>Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) : 871 places</p> <p>Foyers de travailleurs Migrants (FTM) : 1 978 places</p> <p><i>Source : DDCS, décembre 2013</i></p>

LOGEMENT		
INTERMEDIATION LOCATIVE	LOGEMENT SOCIAL	PARC PRIVE CONVENTIONNE
<p>Sous-location dans le parc privé : 25 logements privés réservés</p> <p><i>Source : DDCS, 2013</i></p> <p>Sous-location avec bail glissant dans le parc public : 26 logements sociaux réservés</p> <p>Gestion Locative Adaptée : 121 logements</p> <p><i>Source : CG57, 2013</i></p>	<p>Logements sociaux : 59 462 logements sociaux <i>dont 3% financés en PLAI</i></p> <p><i>Source : DDT - RPLS, 2012</i></p>	<p>SNI Ste Barbe : 8 454 logements</p> <p>Logements conventionnés Anah : 1 800 logements</p> <p>Logements conventionnés (PFLS, avant 2006) : 6 440 logements</p> <p>Foyers conventionnés (ex : résidences séniors, résidences étudiantes...) : 3 676 logements</p> <p><i>Sources : DDT – Anah, 31 décembre 2012</i></p>

Source : 7^{ème} PDALPD de Moselle 2014-2018

Le 7^{ème} PDALPD a été rédigé à l'issue des travaux d'évaluation du 6^{ème} Plan et sur la base des échanges partenariaux réalisés tout au long de l'année 2013.

A partir des différents éléments recueillis et en fonction de certains arbitrages liés aux contraintes techniques et/ou financières, les copilotes du PDALPD ont défini 4 axes d'intervention prioritaires :



Source : 7^{ème} PDALPD de Moselle 2014-2018

En ce qui concerne la mise en œuvre du PDALPD, l'EPCI est la strate géographique la plus appropriée pour accompagner certaines actions telles que :

- lutter contre l'habitat indigne par la promotion du programme « Habiter Mieux » (la CCPOM ayant signé ce protocole), le développement de dispositifs opérationnels tels que les OPAH, PIG et protocoles locaux.
- mobiliser le parc privé pour développer une offre de logements adaptée aux publics ciblés par le PDALPD en contribuant à la définition d'un public clairement identifié susceptible de bénéficier d'aides financières (ex : dispositif « prime de loyer » de l'ANAH dans le cadre de la mise en place d'OPAH ou de PIG)
- repérer les copropriétés fragiles en appui avec les EPCI et les syndicats, en vue de traiter au cas par cas les situations grâce aux outils réglementaires existants (MOUS, OPAH copropriétés en difficulté...) ou à créer (intervention du FSL...)
- accompagner financièrement les ménages à travers le FSL.

L'essentiel

- Un nouveau PDALPD signé pour la période 2014-2018 qui s'adresse aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence
- Il vise à coordonner l'ensemble des actions en vue de répondre aux besoins en hébergement et en logement des ménages disposant de faibles ressources financières ou fragilisés.
- 4 axes d'intervention prioritaires ont été définis dans le PDALPD :
 - Mettre en œuvre des actions sur le bâti
 - Mettre en œuvre des actions en faveur des ménages
 - Animer en évaluant, observant, coordonnant et communiquant
 - Piloter



Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle / Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ /
tél. : 03 87 21 99 00 / contact@aguram.org / www.aguram.org

Directeur de la publication Patricia Gout

Etude réalisée par Céline Bramme / cbramme@aguram.org

Cartographie : Amandine Schloupt et Françoise Mitzner

Photo de couverture : Rombas