



L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RIVES DE MOSELLE

Sommaire

| | | |
|-----------|--|----|
| 1 | Une croissance démographique confirmée | 3 |
| 2 | Une majorité de logements individuels et de propriétaires occupants | 7 |
| 3 | Une légère hausse des permis délivrés en 2013 | 10 |
| 4 | La commercialisation des logements neufs | 12 |
| 5 | Le foncier : explosion des lotissements | 13 |
| 6 | Le marché de l'ancien | 14 |
| 7 | Une offre locative privée en progression | 17 |
| 8 | Des revenus segmentés | 18 |
| 9 | Des besoins en offre sociale fortement présents | 20 |
| 10 | Le parc social : photographie du parc et production neuve | 23 |
| 11 | Un parc de logements en voie constante d'amélioration | 29 |
| 12 | Jeunes ménages et seniors : des problématiques logements particulières | 33 |
| 13 | L'habitat dans le SCoTAM | 35 |

En partenariat avec



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

1. Une croissance démographique confirmée

> Une hausse démographique qui se confirme

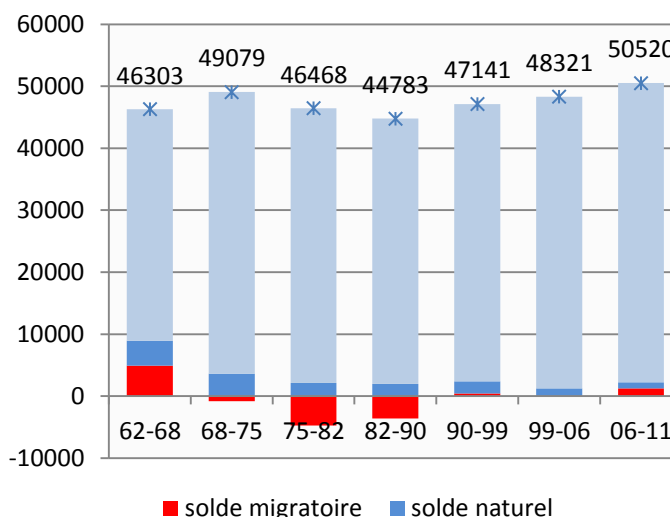
Après une perte de population de 1975 à 1990, la démographie de la CC Rives de Moselle croît depuis 1990. Sur la période 2006-2011, sa population a augmenté de 4,6 % (+2 199 habitants), et de 12,8 % depuis 1990.

En 2011, la population atteint 50 520 habitants.

Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est toujours positif depuis 1968 tandis que le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs de population) est plus instable : négatif entre 1975 et 1990, il est devenu positif jusqu'en 1999 puis négatif entre 1999 et 2006. Entre 2006 et 2011, il est de nouveau devenu positif avec une hausse de 1 238 habitants et est supérieur au solde naturel.

C'est davantage par son solde naturel que l'intercommunalité gagne des habitants depuis 1999 mais également par son solde migratoire, l'un des plus élevés du SCoTAM.

Une croissance forte depuis 2006, majoritairement due au solde migratoire



Source : INSEE RP 1962-2011

La situation demeure contrastée d'une commune à l'autre. Sur la période 2006-2011, 15 communes ont gagné de la population (+2 458 habitants) tandis que les 5 autres en ont perdu (-259 habitants) :

-les communes de Gandrange (+16,4 % de population entre 2006 et 2011 contre -0,9 % sur la période intercensitaire précédente), Ennery (+10,8 % contre -6,4 % entre 1999 et 2006), Maizières-lès-Metz (+10,5 %) et Antilly (+10,4 %) ont connu une hausse importante de leur population grâce aux importants projets immobiliers qu'elles ont menés. Les communes de Chailly-les-Ennery, Flévy, Malroy et Plesnois se sont stabilisées (évolution comprise entre +0,3 % et +2,2 % entre 2006 et 2011) après avoir connu une hausse importante de leur population (comprise entre 7,5 % et 23,5 %) sur la période 1999-2006.

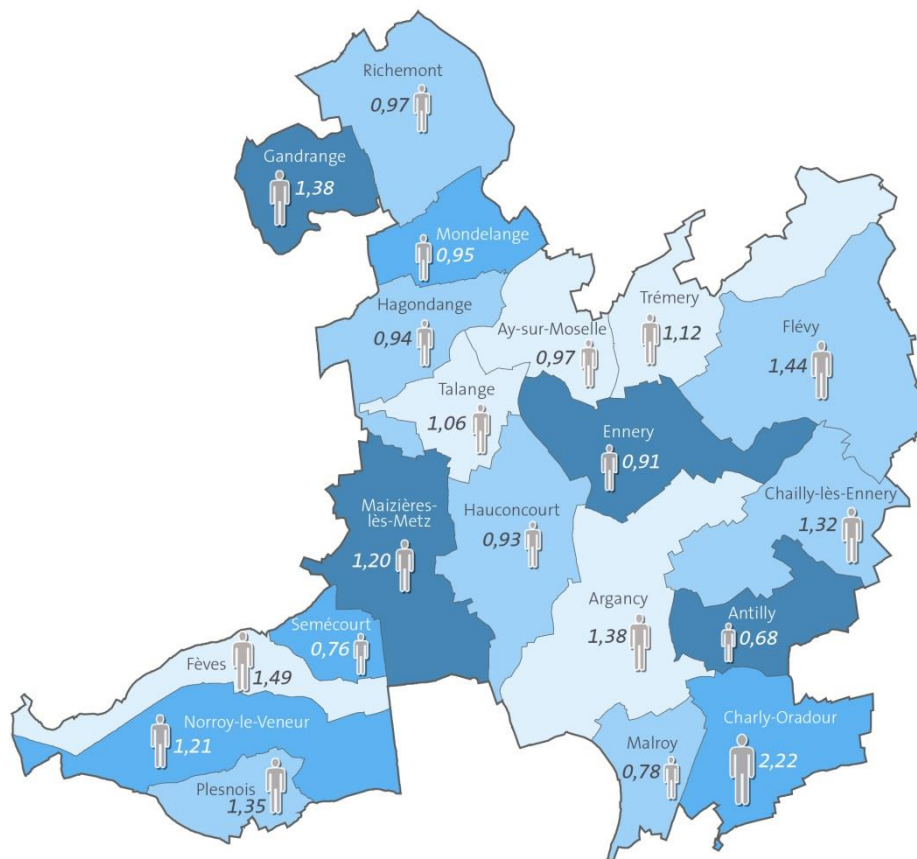
-les communes d'Argancy (-1,4 % entre 2006 et 2011 après une hausse de population de 19,4 % entre 1999 et 2006), Ay-sur-Moselle (-2,0 %), Fèves (-2,4 % après une hausse de 8,0 % entre 1999 et 2006), Talange (-1,9 %) et Trémery (-3,5 %) ont perdu des habitants. On notera que Talange et Trémery sont les seules communes qui voient leur situation se dégrader davantage par rapport à la période intercensitaire antérieure (-1,6 % et -2,1% respectivement sur la période 1999-2006).

Population en 2011

| | | | |
|----------------------------------|---------------|---------------------------|-------|
| Antilly | 127 | Hauconcourt | 540 |
| Argancy | 1299 | Maizières-lès-Metz | 10774 |
| Ay-sur-Moselle | 1519 | Malroy | 384 |
| Chailly-lès-Ennery | 337 | Mondelange | 6058 |
| Charly-Oradour | 670 | Norroy-le-Veneur | 1061 |
| Ennery | 1823 | Plesnois | 777 |
| Fèves | 907 | Richemont | 1879 |
| Flévy | 571 | Semécourt | 886 |
| Gandrange | 2933 | Talange | 7508 |
| Hagondange | 9384 | Trémery | 1083 |
| Total CC Rives de Moselle | 50 520 | | |

Source : INSEE 2011

Evolution de la population de 2006 à 2011 et indice de jeunesse¹ dans la CC Rives de Moselle



Évolution de la population de 2006 à 2011



Indice de jeunesse (moins de 20 ans / plus de 60 ans)

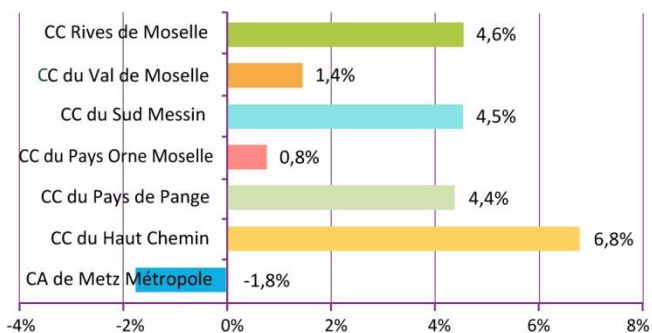
1

Source : Insee 2011

Source : INSEE RP 2006, 2011

Les évolutions des territoires voisins de la CC Rives de Moselle sont très contrastées : au nord-est, la CC de l'Arc Mosellan, qui a su tirer parti de sa proximité avec le Luxembourg, a connu une croissance très importante (+8,1 %) ainsi que la CC du Haut Chemin à l'est (+6,8 %). Au nord-ouest et à l'ouest la tendance est également à la croissance mais de façon plus modérée : la CA du Val de Fensch a connu une augmentation de 2 % et la CCPOM de 0,8 %. A l'inverse, au sud, la CA de Metz Métropole a connu un recul d'1,8 %.

Variation de population entre 2006 et 2011

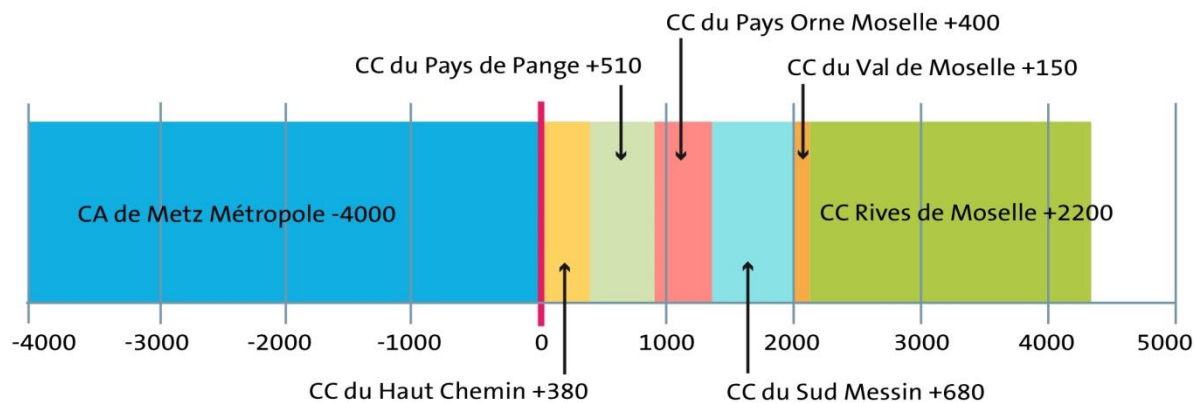


Source : INSEE RP 2006-2011

¹ Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

A l'échelle du SCoTAM, la CC Rives de Moselle est l'EPCI qui a gagné le plus d'habitants (+2 200 personnes) au cours de la dernière période intercensitaire, compensant plus de la moitié de la perte de population constatée dans la CA de Metz Métropole.

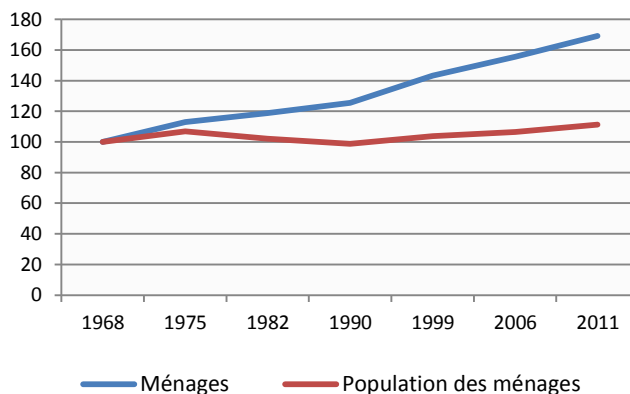
Evolutions de population des EPCI à l'échelle du SCoTAM (2006 – 2011)



> 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 : 2,4 pers./mén. sur la CC Rives de Moselle en 2011 (2,5 en 2006 et 2,65 en 1999, contre 2,24 sur le SCoTAM², et 2,26 pour la Lorraine.

Evolution des ménages et de la population (base 100 en 1968)



Source : INSEE RP 1968 à 2011

² Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine

> Une population vieillissante mais qui reste jeune

Pyramide des âges de la CC Rives de Moselle (en millièmes de la population totale)

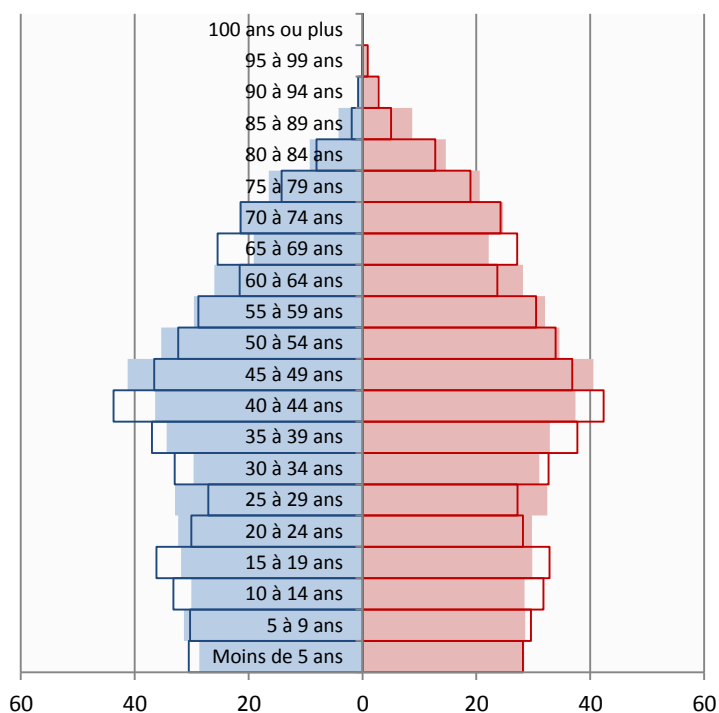
En raison du vieillissement prononcé de la population, l'indice de jeunesse est faible : il s'établit à 1,08 en 2011 (1,01 en Lorraine et 1,04 en France métropolitaine) et diminue fortement puisqu'en 2006 il s'élevait à 1,21.

L'indice de jeunesse varie selon les communes de l'EPCI (cf carte p 4) : Antilly, avec un indice de jeunesse de 0,68, peut être considérée comme une commune très vieillissante tandis que Charly-Oradour est la commune la plus jeune (2,22).

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

Les pertes de population sont importantes dans les classes les plus jeunes (10-19 ans, 30-44 ans), et chez les 65-69 ans, tandis qu'on note des gains de population sur les classes 20-29 ans et 45-64 ans.

Les plus de 60 ans constituent 22 % de la population en 2011 (23,3 % sur la Lorraine), contre 20,9 % en 2006.



□ 2006 Femmes ■ 2011 Femmes □ 2006 Hommes ■ 2011 Hommes

Source : INSEE RP 2006, 2011

2. Une majorité de logements individuels et de propriétaires occupants

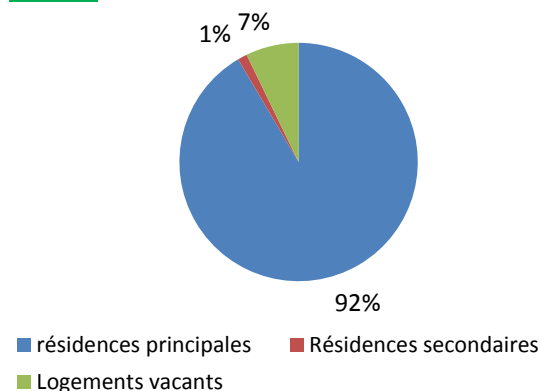
Selon Filocom 2013, le parc est composé de 23 367 logements dont :

- 21 386 résidences principales, 91,5 % des logements
- 302 résidences secondaires, 1,3 % des logements
- 1 679 logements vacants, 7,2 % des logements.

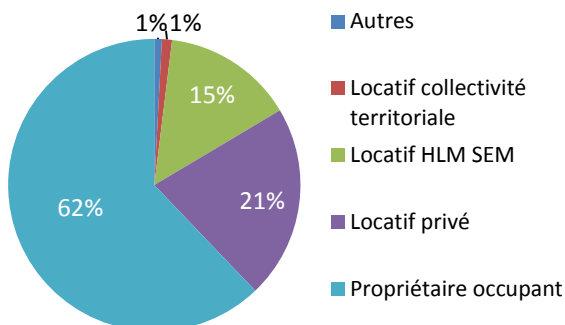
54 % des résidences principales sont des maisons (12 586 logements individuels) et 46 % des appartements (10 781 collectifs).

En 2013, 62 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants (13 290 logements) (65 % en 1999), 21% sont des logements locatifs privés (4 576 logements) (20 % en 1999), 15 % sont des logements HLM (3 103 logements) (15 % en 1999).

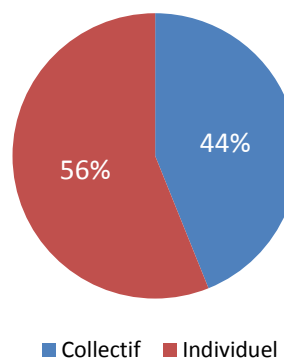
Parc de logements de la CC Rives de Moselle



Statut d'occupation des résidences principales



Typologie des résidences principales de la CC Rives de Moselle

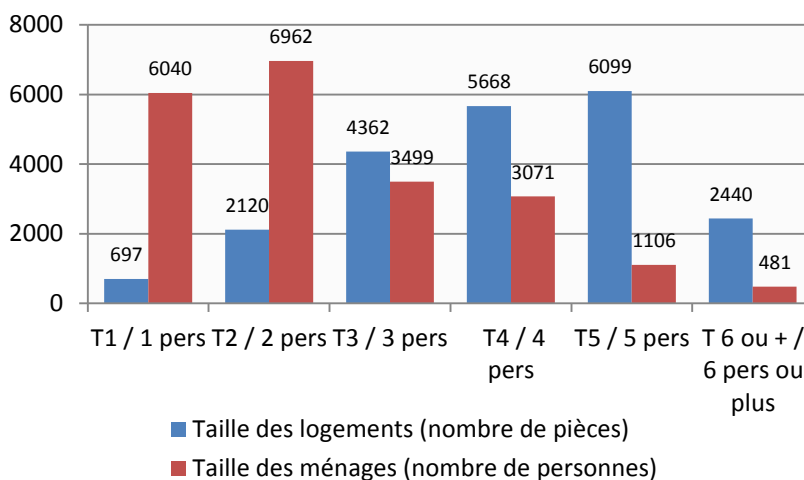


Source : Filocom 2013

66 % des résidences principales sont composées de T4 et plus tandis qu'on dénombre 22 % de ménages familiaux (4 personnes ou plus).

A contrario, 13 % des résidences principales sont des petits logements (T1 / T2) alors que 61 % des ménages comptent une ou deux personnes.

Taille des résidences principales et taille des ménages



Source : Filocom 2013

> **Typologies urbaines selon les statuts d'occupation**

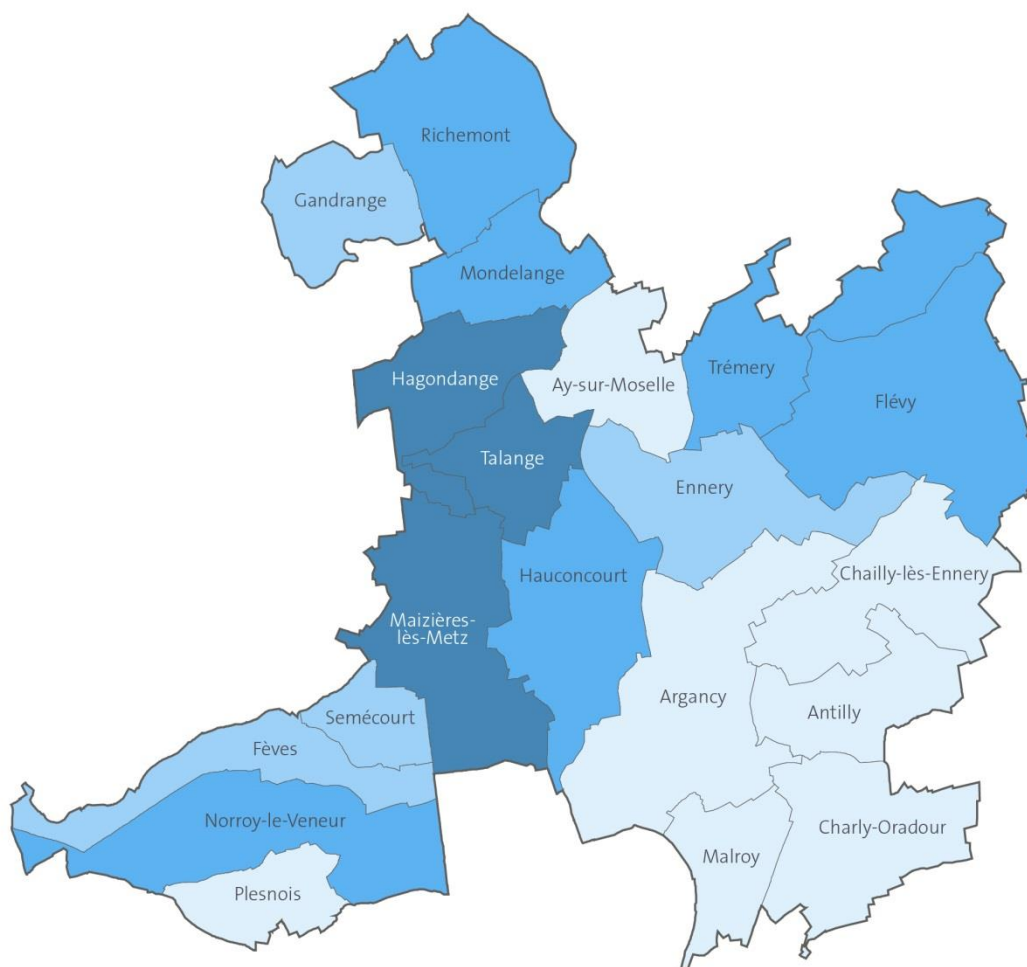
Avec plus de 80 % de propriétaires occupants et entre 0 et 2 % de logements locatifs HLM, les communes d'Antilly, Argancy, Ay-sur-Moselle, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Malroy et Plesnois sont des communes résidentielles.

Les communes d'Ennery, Fèves, Gandrange et Semécourt sont plutôt intermédiaires car elles comptent 73 % à 78 % de résidences principales occupées par des propriétaires, 9 à 14 % de logements locatifs privés et 8 à 14 % de logements de type HLM.

Les communes de Flévy, Hauconcourt, Mondelange, Norroy-le-Veneur, Richemont et Trémery disposent quant à elles d'une offre locative privée significative (20 à 27 % du parc de résidences principales).

Enfin, les communes d'Hagondange, Maizières-lès-Metz et Talange se démarquent par l'importance de leur offre sociale qui représente entre 20 et 24 % du parc de résidences principales.

Typologie urbaine selon les statuts d'occupation



Typologie

- Résidentiel (propriétaires occupants > 80% des RP)
- Intermédiaire (73 à 78% de propriétaires, 9 à 14% de locatifs privé, 8 à 14% de HLM)
- Offre locative privée significative (20 à 27% du parc de résidences principales)
- Offre locative sociale significative (20 à 24% du parc de résidences principales)



Source : Aguram d'après Filocom

Source : AGURAM d'après Filocom 2013

> **Typologies urbaines selon les formes urbaines**

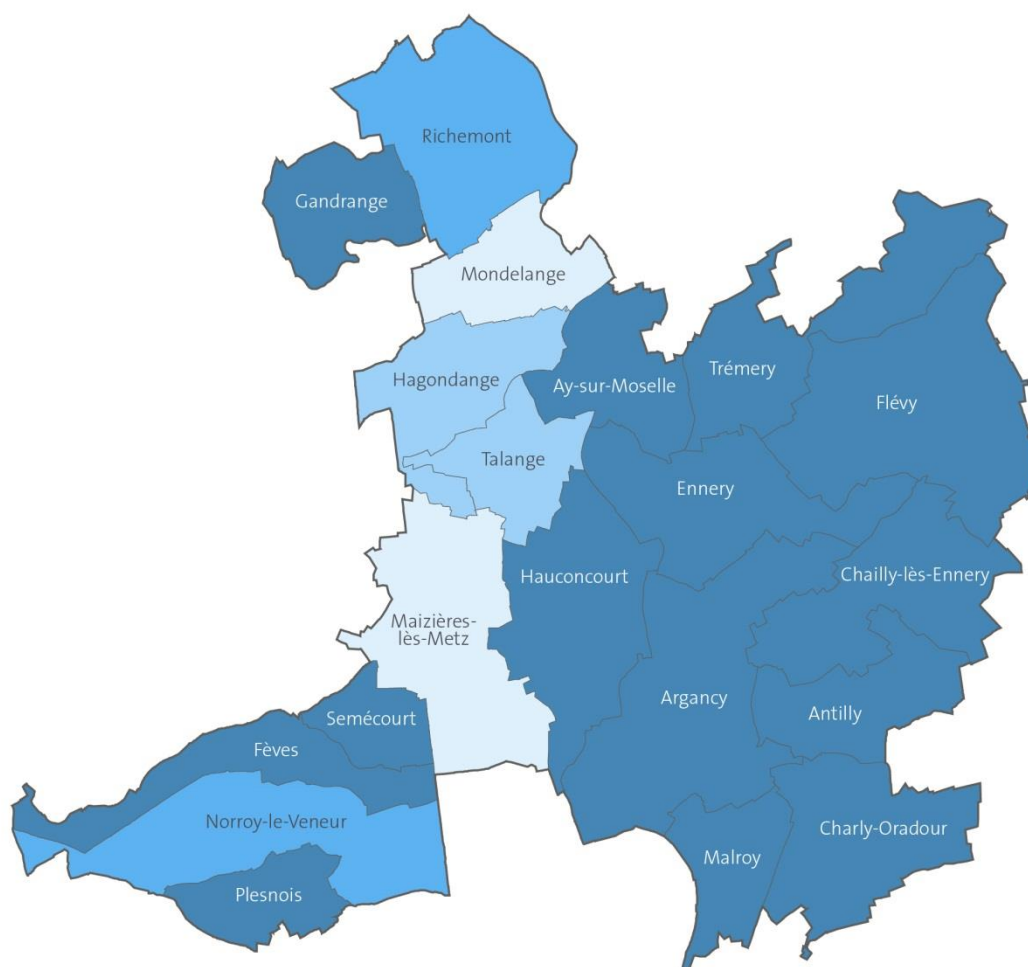
La majeure partie des communes de la CC Rives de Moselle compte une part très élevée de logements individuels et peu de petits logements. Ainsi, les communes d'Antilly, Argancy, Ay-sur-Moselle, Chailly-les-Ennery, Charly-Oradour, Ennery, Fèves, Flévy, Gandrange, Hauconcourt, Malroy, Plesnois, Semécourt et Trémery comptent moins de 27 % de logements collectifs et moins de 8 % de petits logements.

A contrario, les communes d'Hagondange et de Talange disposent de plus de 60 % de logements collectifs au sein de leur parc de résidences principales et environ 20 % de petits logements.

Les communes de Maizières-lès-Metz et Mondelange disposent approximativement d'autant de logements collectifs que de logements individuels et compte environ 13 % de petits logements.

Enfin, Norroy-le-Veneur et Richemont comptent environ 30 % de logements collectifs et environ 15 % de petits logements.

Typologie urbaine selon les formes urbaines



Typologie

- Parité collectif/individuels, 13 à 14% de petits logements
- Part élevée de collectifs (> 59%), 20% de petits logements
- Environ 30% de collectifs, 15% de petits logements
- Part faible de collectifs (< 27%), peu de petits logements (< 8 %)


 Source : Aguram d'après Filocom

Source : AGURAM d'après Filocom 2013

3. Une légère hausse des permis délivrés en 2013

287 logements sont commencés en moyenne chaque année sur les communes de la CC Rives de Moselle depuis 2000. C'est 5,5 % de la production du SCoTAM.

Depuis 2000, 27 % de l'offre nouvelle est concentrée à Maizières-les-Metz (ZAC Val Madera, la Rose du Beffroi, la petite Barche), 16 % à Hagondange, 15 % à Mondelange, 13 % à Talange. Les 30 % restants se répartissent sur les 16 autres communes.

Depuis 2000, pour 27 % des logements, la destination n'est pas renseignée. Parmi ceux dont la destination est renseignée, 46 % sont destinés à la vente, 27 % à la location et 27 % à l'occupation personnelle.

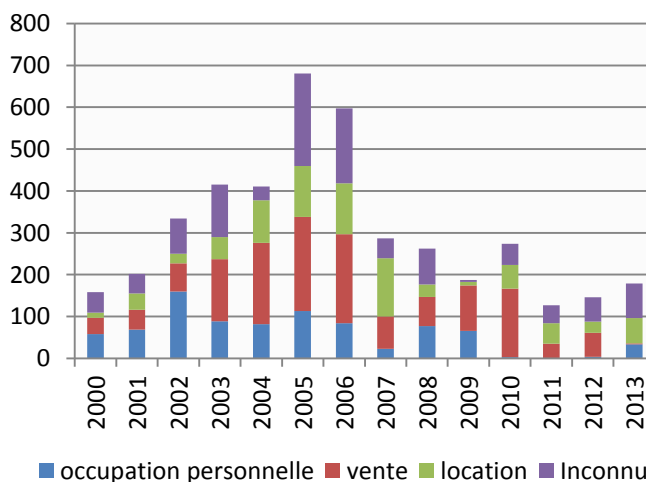
Depuis 2004, la production en collectif dépasse l'individuel excepté en 2011.

De 2000 à 2014, la très grande majorité de l'offre en collectif se situe à Maizières-Lès-Metz qui produit 30 % des logements collectifs de la CC Rives de Moselle avec 765 logements construits. Les communes d'Hagondange, Mondelange et Talange représentent chacune entre 17 et 18 % des logements collectifs de la communauté de communes. Les 16 autres communes représentent 17 % des logements construits

En 2013, 179 logements ont été commencés (53 en 2014 -chiffres provisoires).

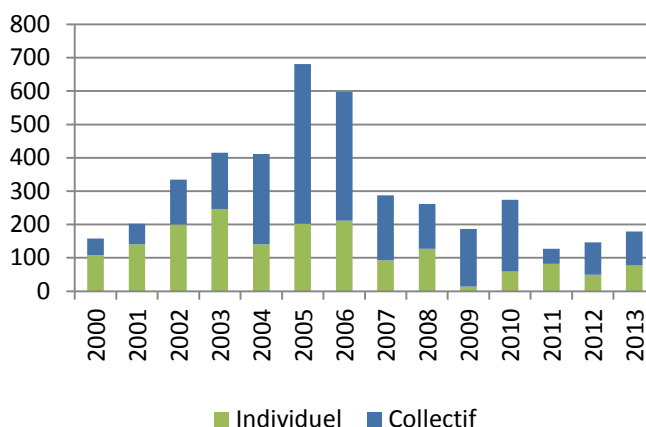
En 2013, 57 % des logements commencés étaient des logements collectifs et 64 % en 2014.

Destination des logements commencés dans la CC Rives de Moselle depuis 2000



Source : DREAL, fichier Sit@del2

Typologie des logements commencés dans la CC Rives de Moselle depuis 2000

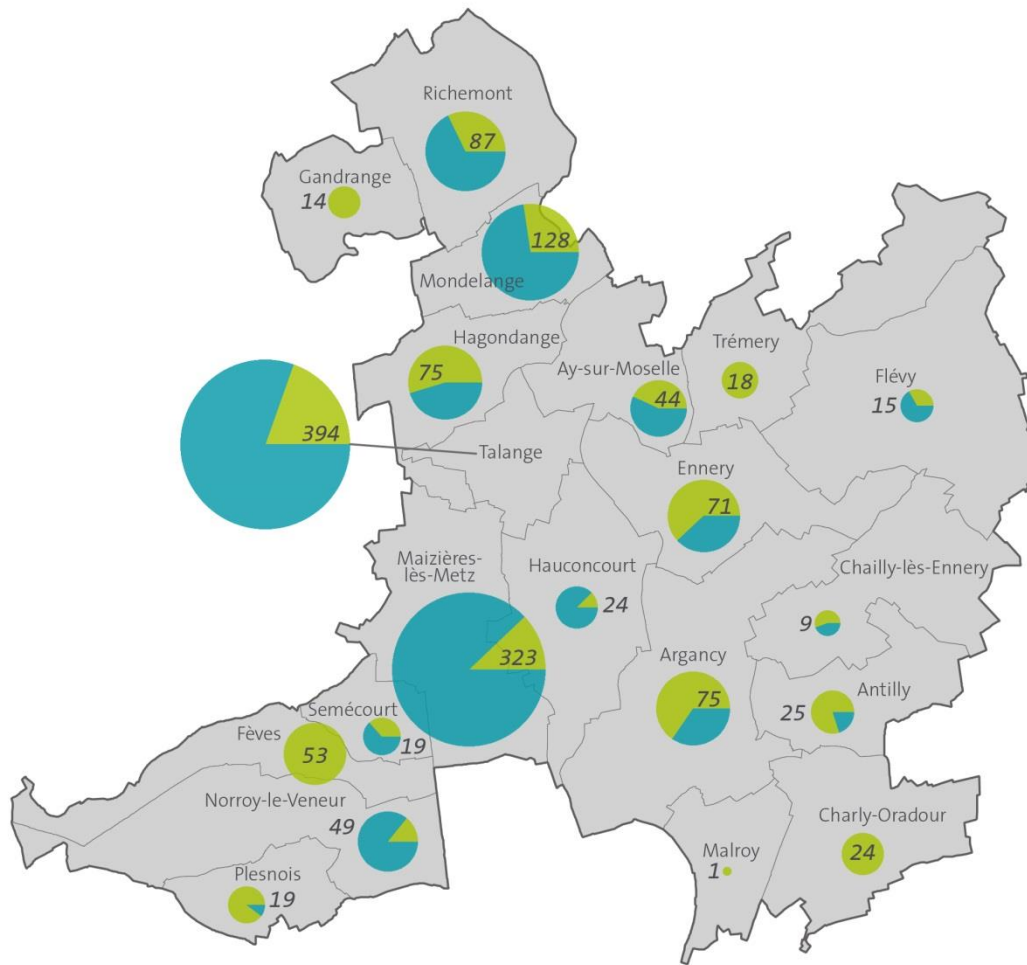


Source : DREAL, fichier Sit@del2

Depuis 2002, on note la construction de projets publics émanant de l'EPCI ou des mairies :

- 8 projets de logements seniors de la Communauté de Communes à Argancy (8 logements collectifs), Ay-sur-Moselle (9 logements collectifs), Chailly-lès-Ennery (4 collectifs), Ennery (6 collectifs), Fèves (10 individuels), Norroy-le-Veneur (4 logements), Plesnois (8 logements) et Semécourt (4 logements collectifs) soit 53 logements ;
- Un projet de 10 logements locatifs de la commune de Semécourt ;
- Deux projets de logements locatifs collectifs (2 logements puis 5 logements) de la commune de Flévy ;
- Un projet de 28 logements de la commune de Richemont.

Nombre de logements commencés entre 2007 et 2013



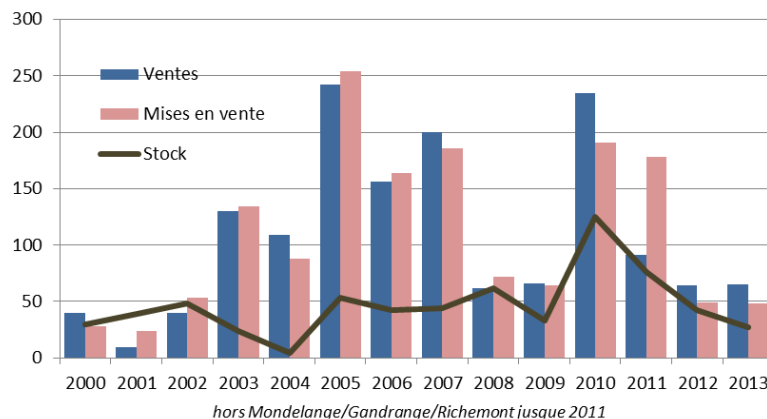
Source : DREAL, Fichier Sit@del2

4. La commercialisation des logements neufs

65 logements neufs ont été mis en vente en 2013 d'après la source ECLN³ de la DREAL (cette source s'appuyant sur les permis de construire, il semblerait que la totalité des logements neufs commercialisés n'apparaissent pas car les permis de la ville de Maizières-lès-Metz ne semblent pas renseignés en totalité).

Parmi ces 65 logements neufs, 13 sont des logements individuels construits à Talange et 52 sont des collectifs produits à Ennery dans la ZAC des Begennes, à Ay-sur-Moselle et Hagondange.

Ventes et mises en vente de logements neufs dans la CC Rives de Moselle



Source : ECLN 2000-2013

En fin 2013, le stock de logements collectifs disponibles s'élève à 27 logements contre 42 en fin 2012 ce qui indique qu'une partie du stock antérieur a été consommé.

Le prix des logements vendus en 2013 s'élève à 2400 €/m² (hors stationnement). Ce prix est obtenu sur un échantillon de 50 logements collectifs. Les prix observés dans les opérations en cours de commercialisation en octobre 2014 sont comparables :

- Ennery : Résidence Belle-Croix (promoteur LCI) : 2450/2540 €/m²
- Maizières-lès-Metz : Les Allées Emeraude (Icade) : 2700/2900 €/m²
- Talange : Le Clos des Jardins (Blue Habitat) : 2010 à 2530 €/m²

Le Clos des Jardins en individuel (Blue Habitat) : 198 000 € la maison

Les Villas du Pont (Blue Habitat) : 195 000 € la maison

- Mondelange : Le Clos des Saules (Prom. Didier Peultier Immobilier) : 2570 €/m².



Source : Résidence Belle-Croix, Ennery – Le Cabinet Immobilier, www.ImmoRégion.fr



Source : Les allées Emeraude-Maizières-lès-Metz, Icade, www.ImmoRégion.fr



Source : Le Clos des Saules-Mondelange, Didier Peultier Immobilier, www.ImmoRégion.fr

³ Enquête sur la commercialisation des logements neufs

5. Le foncier : explosion des lotissements

En 2013, le prix moyen à l'are des terrains destinés aux constructions individuelles s'élèverait à 14 400 € hors taxe (source : Perval, sur un échantillon de 39 transactions). La surface moyenne des terrains s'élève à 689 m².

Les prix des biens les plus récents sont plutôt hétérogènes avec des prix particulièrement élevés à Fèves et beaucoup plus abordables à Maizières-lès-Metz.

En 2013, ont été commercialisés les lotissements :

- D'Ay-sur-Moselle : Derrière le Nacker : 9 parcelles d'une surface moyenne de 215 m²
- De Fèves : L'Orée des Vignes : 5 parcelles d'une surface moyenne de 563 m² pour un prix moyen de 123 000 €, soit 21 900 € l'are
- De Fèves : Le Domaine du Grand Pré (tranches 1 et 2) : 65 parcelles d'une surface moyenne de 630 m² pour un prix de 132 300 € soit 21 000 € l'are.
- De Semécourt : Les Jardins de Semécourt : 35 parcelles d'une surface de 650 m², pour un prix de 136 500 € soit 21 000 € l'are
- De Richemont : Berg VI : 39 parcelles d'une surface de 600 m², pour un prix moyen de 96 000 € soit 16 000 € l'are
- De Gandrange : Les Grandes Vignes : 72 parcelles, de 400 à 800 m², pour un prix de 15000 à 19000 € l'are

En 2012 :

- Chailly-les-Ennery : Chemin des Grands Champs : 11 parcelles, 500 m²
- Chailly-les-Ennery : Ruben du Puits Rou : 10 parcelles, 600 m², 105 000 € : 17 500 € l'are

En 2010 et 2011 :

- Argancy : Les Prairies à Rugy : 16 parcelles, 676 m², 106 000 € soit 15 700 € l'are
- Fèves : Les Coteaux du Barrois : 17 parcelles, 1500m², 285 000 € soit 19 000 € l'are
- Maizières-lès-Metz : La Petite Barche : 81 parcelles, 700 m², 81 900 € soit 11 700 € l'are
- Plesnois : Les Chétrons : 24 parcelles, 600 m², 108 000 € soit 18 000 € l'are

6. Le marché de l'ancien

> CC Rives de Moselle - Prix moyen pour un appartement en 2013 : 1 770 €/m², -0,6 % depuis 2007 (1 616 €/m² en 2011)

- CCPOM : 1 486 €/m², -1,5 % depuis 2007
- CA de Metz Métropole : 1 918 €/m², -0,4 % depuis 2007
- CA Val de Fensch : 1392 €/m² (en 2012), +1,8 % depuis 2007
- SCoTAM : 1 849 €/m², -0,5 % depuis 2007

Concernant les appartements, après une baisse sensible des prix entre 2007 et 2012, une inflexion se fait sentir en 2012-2013, permettant d'atteindre les prix proposés en 2007.

Les prix proposés restent moins élevés que sur le SCoTAM et Metz Métropole mais supérieurs à ceux des EPCI voisins de la CCPOM et du Val de Fensch.

> CC Rives de Moselle - Prix moyen pour une maison en 2013 : 188 315 €, -9,4% depuis 2007 (202 315 € en 2011)

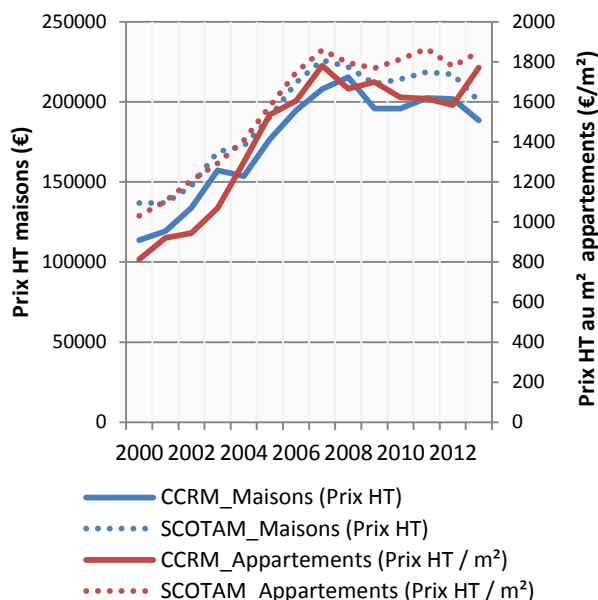
- CCPOM : 154 285 €, -9,9 % depuis 2007
- CA de Metz Métropole : 223 532 €, -11,8 % depuis 2007
- CA du Val de Fensch : 162 745 € en 2012, -11,2 % depuis 2007
- SCoTAM : 200 440 €, -11,3 % depuis 2007

Après une chute des prix entre 2008 et 2009, les prix se sont stabilisés entre 2009 et 2012. En 2013, ils sont repartis à la baisse pour les maisons, atteignant les niveaux constatés en 2006. Les prix proposés restent inférieurs aux prix du SCoTAM mais sont plus élevés que dans la CCPOM et dans la CA du Val de Fensch.

> Des prix relativement élevés source d'éviction pour les jeunes ménages

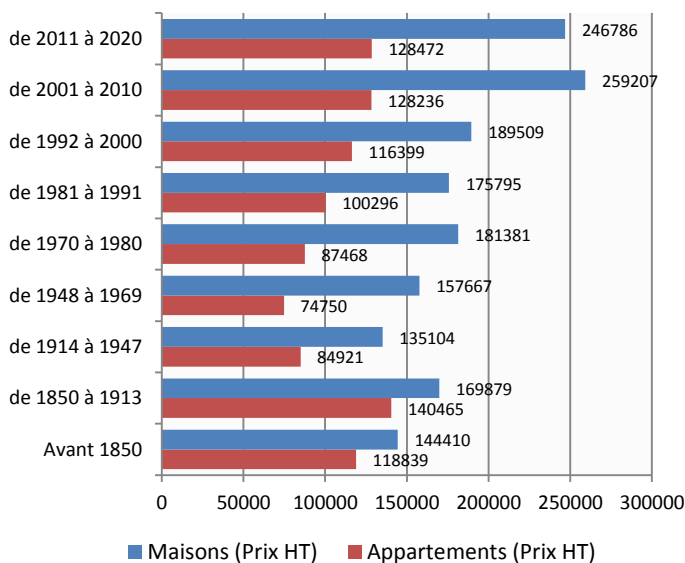
Les biens les plus accessibles sont les maisons construites avant 1850 et durant la période d'entre-deux guerres tandis que pour les appartements, cela correspond à la période comprise entre 1948 et 1969. Les biens les plus coûteux, sans surprises, sont les plus récents. On note également des prix supérieurs à la moyenne pour les biens d'avant 1913, au caractère patrimonial fort.

Evolution du prix des maisons et des appartements depuis 2000



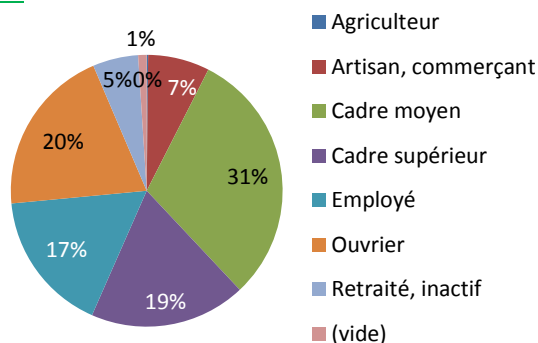
Source : PERVAL 2000-2013

Prix HT selon les périodes de construction (moyenne de 2000 à 2013)

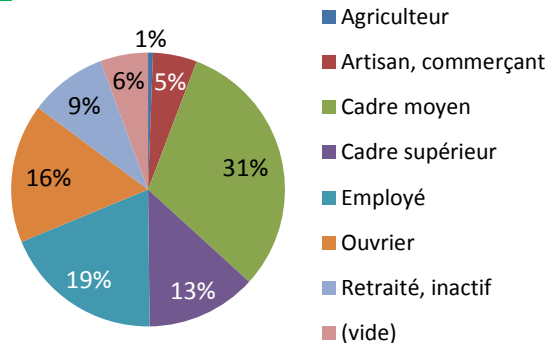


Source : PERVAL 2000-2013

Profession des acquéreurs de maisons de la CC Rives de Moselle entre 2000 et 2013



Profession des acquéreurs d'appartements de la CC Rives de Moselle entre 2000 et 2013



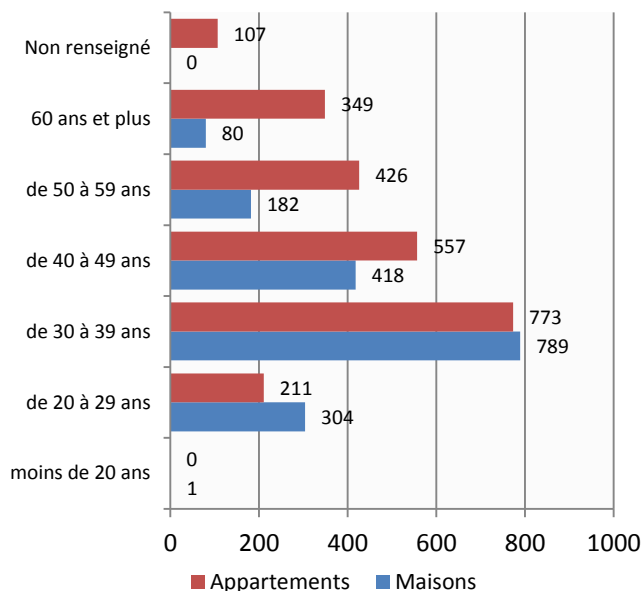
Source : PERVAL 2000-2013

Les prix relativement élevés observés dans la CC Rives de Moselle sont source d'un certain effet d'éviction : 46 % des acquéreurs (de maisons et d'appartements) sont des cadres moyens ou supérieurs contre 18 % d'employés et 18 % d'ouvriers alors que ces derniers représentent respectivement 33 % et 27 % des actifs de 15-64 ans. A titre de comparaison, on dénombre 21 % d'employés et 22 % d'ouvriers parmi les acquéreurs de la CCPOM.

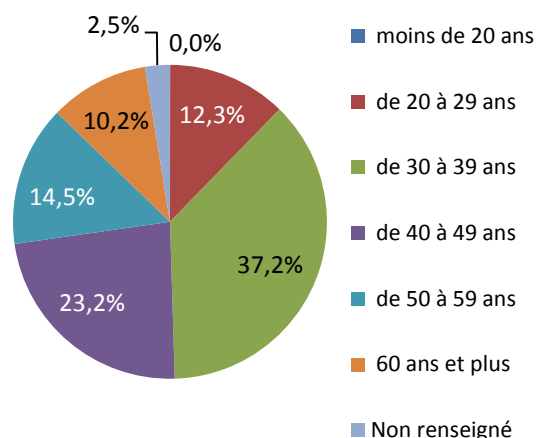
L'âge moyen d'acquisition sur le territoire est de 44,9 ans pour les appartements et 38,5 ans pour les maisons (calculé sur les informations disponibles). Les séniors anticipent de plus en plus la future perte d'autonomie en choisissant un habitat plus adapté et plus urbain, à l'inverse des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, qui s'orientent davantage vers l'individuel.

12 % des acquéreurs de maisons et appartements ont moins de 30 ans contre 17 % pour la CCPOM et 10 % pour le SCOTAM.

Classes d'âges des acquéreurs d'appartements et de maisons de la CC Rives de Moselle entre 2000 et 2013 : des acquéreurs plus âgés pour les appartements



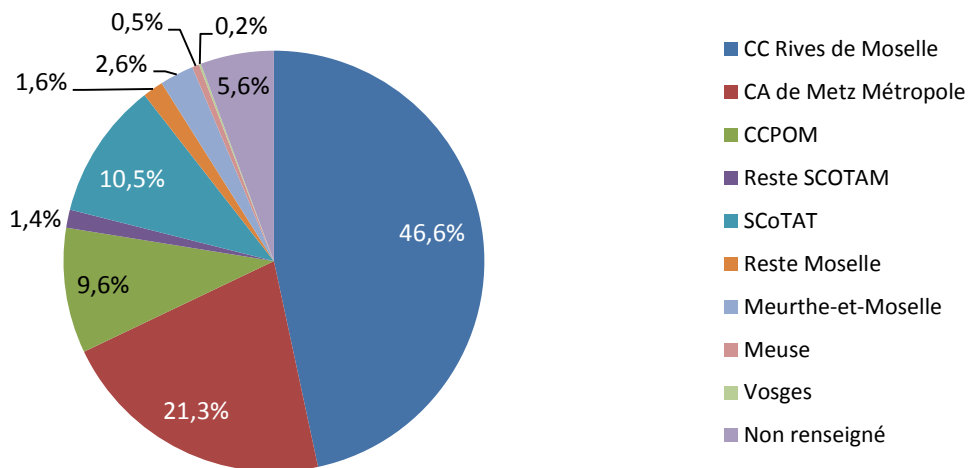
Age des acquéreurs de la CC Rives de Moselle (Appartements et maisons de 2000 à 2013)



Source : PERVAL 2000-2013

Le territoire intercommunal est attractif et correspond à un choix de localisation privilégié pour les acquéreurs issus de la CA de Metz Métropole puisque 21 % en sont originaires. Près de la moitié (47 %) des acquéreurs sont en provenance de la CC Rives de Moselle, tandis que le reste se répartit essentiellement entre les territoires voisins (CC du Pays Orne Moselle : 10%, SCoTAT : 10 %).

Origine des acquéreurs (2000-2013) des maisons et appartements de la CC Rives de Moselle



Source : PERVAL 2000-2013



Source : Logements à Ennery, AGURAM

7. Une offre locative privée en progression

- En 2013, selon Filocom, 4 576 logements composent le parc locatif privé de la CC Rives de Moselle soit 21,4 % du parc des résidences principales (contre 19 % en 1999)

CCPOM : 21,4 % du parc de résidences principales en 2013,

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

CC du Haut Chemin : 10,7 % du parc de résidences principales en 2013

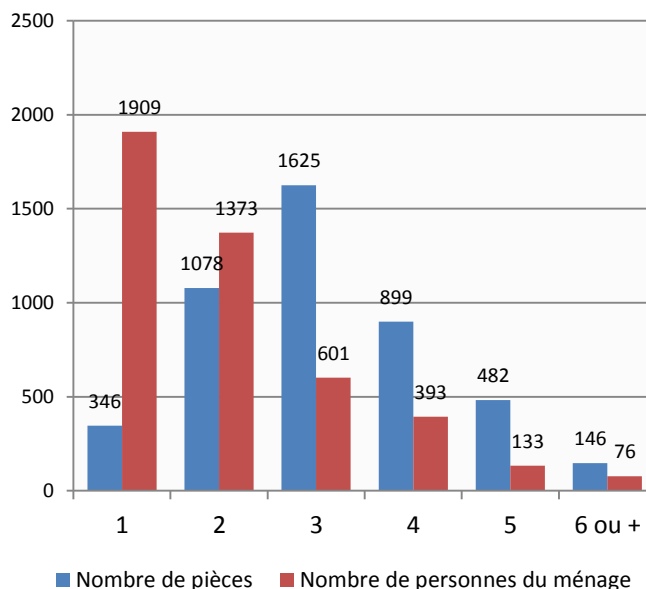
- En 2013, selon Filocom, 73 % des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes (61% pour l'ensemble des résidences principales), contre 61 % en 1999.

CCPOM : 73 % de petits ménages en 2013

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

CC du Haut Chemin : 55 % de petits ménages en 2013

Adéquation taille des logements locatifs privés / taille des ménages



Source : Filocom 2013

Prix pratiqués sur le marché locatif en 2013 (Prix au m² - Variation 2013 en %)

| Typologie | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | Ensemble |
|-----------------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| CC Maizières-lès-Metz | 9,9 (-2,2) | 10,0 (7,0) | 8,3 (-0,6) | 8,4 (6,8) | 8,9 (8,7) | 8,9 (4,8) |
| CC Sillon Mosellan | 9,8 (-10,9) | 10,2 (2,3) | 8,1 (-0,9) | 8,2 (-1,2) | 8,0 (1,1) | 9,0 (-0,4) |
| Maizières-lès-Metz | 9,9 (-2,7) | 10,1 (7,9) | 8,8 (-1,3) | 8,1 (2,1) | 8,6 (0,2) | 9,0 (2,3) |

Prix pratiqués dans l'ensemble, en 2013, dans la CCPOM : 8,7 € / m² (4,4 %)

Prix pratiqués dans l'ensemble, en 2013, dans la CA de Metz Métropole : 9,3 € / m² (2,9 %)

Prix pratiqués dans l'ensemble, en 2013 dans la CA du Val de Fensch : 8,8 € / m² (1,3 %)

Source : CLAMEUR 2013 (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux)

8. Des revenus segmentés

> Des inégalités croissantes, des revenus modestes

En 2011, le revenu médian par Unité de consommation de la CC de Maizières-lès-Metz, tous types de ménages confondus est évalué à 1 687 € par mois, celui de la CC du Sillon Mosellan s'élève à 1 509 € contre 1 466 € pour la CC du Pays Orne Moselle et 1 602 € pour la France Métropolitaine.

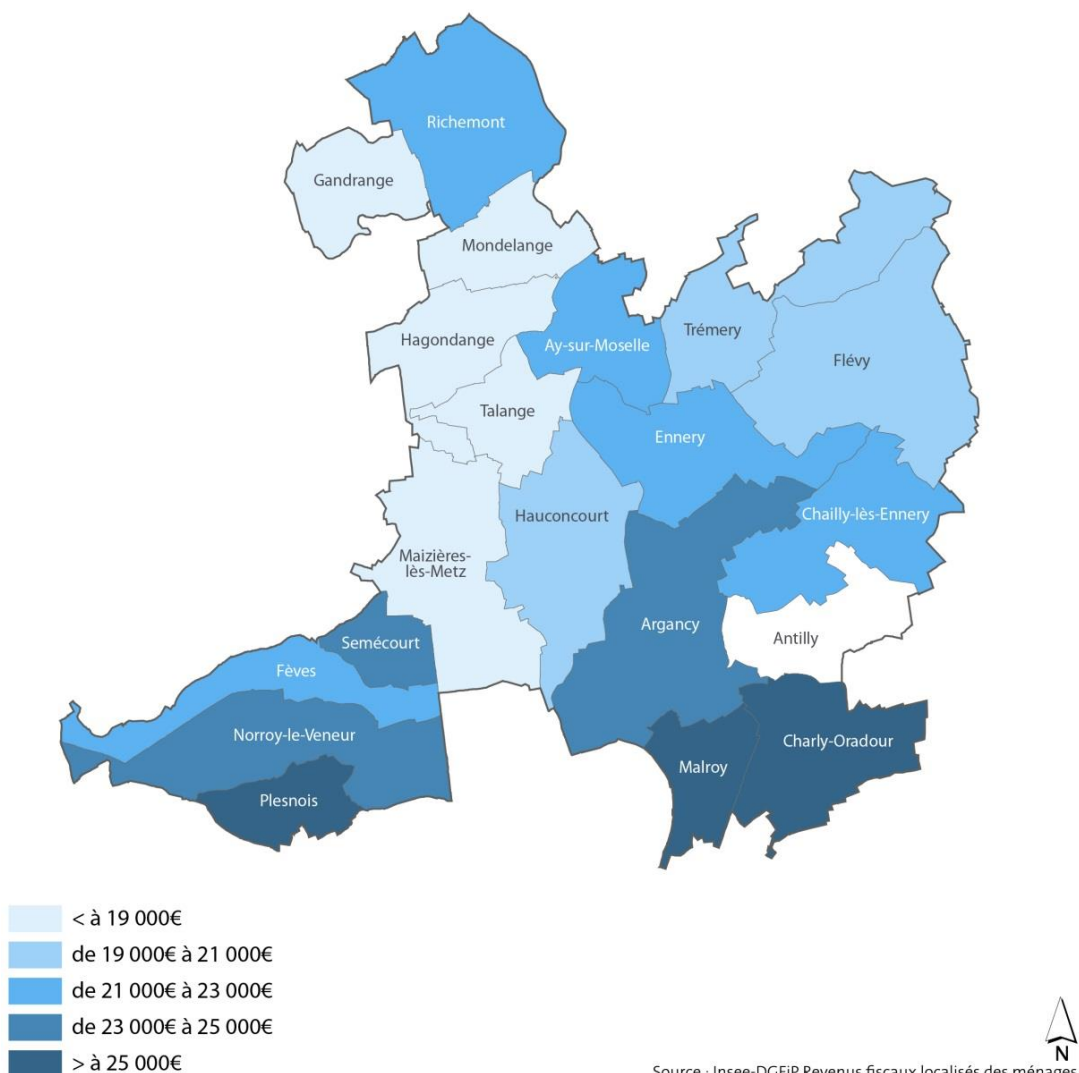
L'unité de consommation :

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.

Revenus médians par Unité de Consommation des ménages de la CC Rives de Moselle en 2011



Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages

Le revenu médian :

Il partage la population en deux parties égales : la moitié des ménages gagne plus que le revenu médian, tandis que l'autre moitié perçoit des revenus inférieurs. Le revenu moyen est souvent supérieur au revenu médian, car il peut être biaisé par de très hauts revenus. Ainsi, plus la distribution des revenus est inégalitaire, plus la différence entre revenus médians et revenus moyens est importante. Le rapport interdécile est également un moyen de mesurer les inégalités, puisqu'il compare les revenus des 10 % les plus aisés à celui des 10 % les plus pauvres. Etudier le revenu des ménages donne une vision « réaliste » du revenu d'un ménage.

Revenu mensuel médian* des ménages en 2011 pour un :

| Type de public | CC de Maizières-les-Metz | CC du Sillon Mosellan | Aire Urbaine de Metz | France Métropolitaine |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Locataire du parc social | 1 699 € | 1 636 € | 1 388 € | 1 518 € |
| Locataire du parc privé | 1 971 € | 1 835 € | 1 803 € | 1 785 € |
| Ménage de 4 personnes | 4 003 € | 3 601 € | 3 501 € | 3 700 € |
| Personne seule | 1 466 € | 1 432 € | 1 415 € | 1 474 € |
| Moins de 30 ans | 1 908 € | 1 934 € | 1 780 € | 1 682 € |
| Tous types de ménages | 2 734 € | 2 252 € | 2 400 € | 2 410 € |

*Ces données détaillées par types de ménages ne sont pas disponibles pour les revenus moyens.

Source : Revenus fiscaux localisés des ménages 2011, INSEE - DGFIP

Postulats

Emprunts sur 25 ans
 Frais notariés à 8 % dans l'ancien, 3 % dans le neuf
 Taux à 3,06 %
 Assurance à 0,36 %
 PTZ pour les logements neufs en zone B2
 Mensualités à rembourser inférieures ou égales à 30 % des revenus
 Ménage non propriétaire actuellement ni durant les deux années précédentes

Quelles possibilités pour une personne seule (revenu médian de 1 450 € par mois) avec un apport de 8 000 € ?
 → Louer un T1 ou un petit T2
 → Acquérir un logement ancien de 83 000 € (appartement T2 ou T3)

Quelles possibilités pour un ménage de 4 personnes (revenu médian de 3 800 € par mois) avec un apport de 15 000 € ?
 → Louer un appartement 4 pièces
 → Acquérir un bien d'une valeur de :
 - 215 000 € dans l'ancien (une maison ou un appartement familial),
 - 220 000 € dans le neuf

Que peut acheter un ménage locataire du parc privé (revenu médian de 1 850 € par mois) avec un apport de 9 000 € ?
 → Louer un T2 ou T3
 → Acquérir un bien d'une valeur de :
 - 105 000 € dans l'ancien (un T3/T4),
 - 114 500 € dans le neuf à l'aide d'un PTZ (un T1, T2)

Que peut acheter un ménage locataire du parc public (revenu médian de 1 650 € par mois) avec un apport de 7 000 € ?
 → Louer un T2 voire un T3
 → Acquérir un bien d'une valeur de :
 - 92 300 € dans l'ancien (un T3 ou petit T4),
 - 101 000 € dans le neuf à l'aide d'un PTZ (un T1)

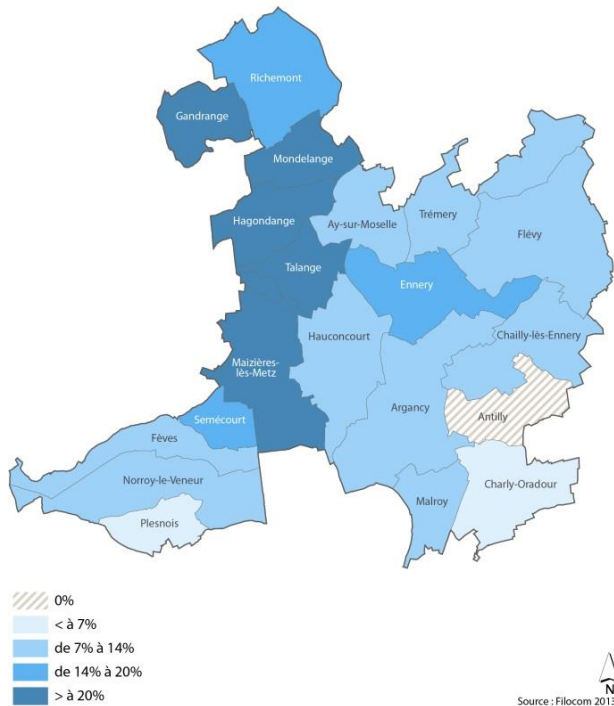
Quelles possibilités pour un ménage de moins de 30 ans (revenu médian de 1 900 € par mois) avec un apport de 8 000 € ?
 → Louer un T2 ou un T3
 → Acquérir un bien d'une valeur de :
 - 107 000 € dans l'ancien (T3 ou petit T4)
 - 116 000 € dans le neuf à l'aide d'un PTZ, soit un T1 ou un petit T2.

9. Des besoins en offre sociale fortement présents

> Des ménages modestes et très modestes

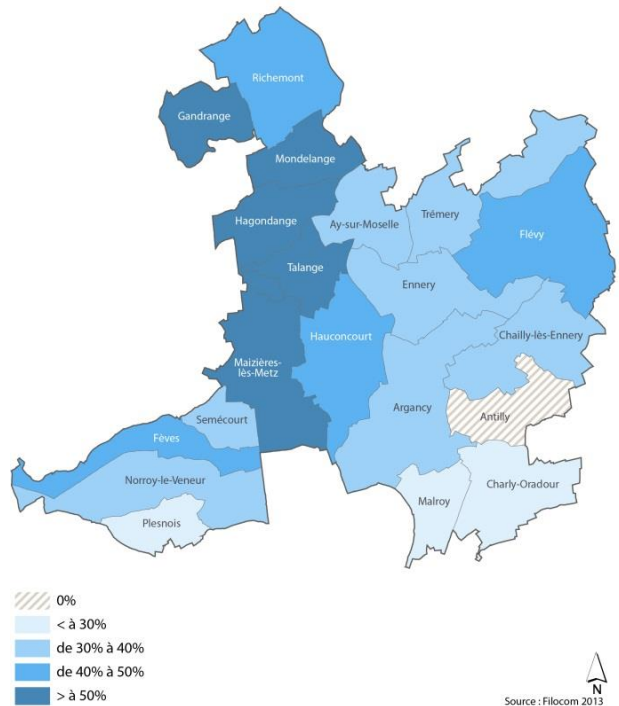
→ En 2013, selon Filocom, **23 % de ménages éligibles au PLAI** (26 % sur la CCPOM, 26 % sur le SCOTAM)

Poids des ménages très modestes par commune (éligibles au PLAI)



→ Selon Filocom, en 2013, **53 % de ménages éligibles au PLUS** (61 % sur la CCPOM, 53 % sur le SCOTAM)

Poids des ménages modestes par commune (éligibles au PLUS)



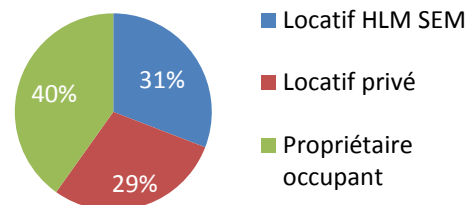
> Des ménages très modestes bien souvent propriétaires occupants ou locataires du parc privé

Les ménages très modestes (éligibles au PLAI) :

→ 40 % sont propriétaires occupants (41 % sur la CCPOM, 26 % sur le SCOTAM)

→ 29 % sont locataires du parc privé (32 % sur la CCPOM, 34 % sur le SCOTAM)

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



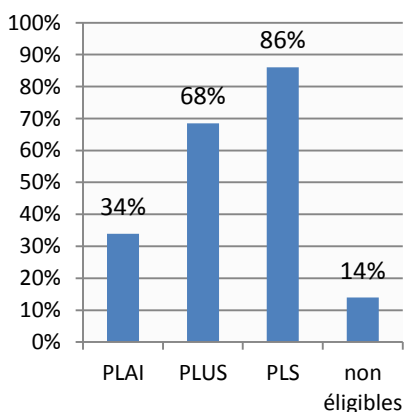
Source : Filocom 2013

Les ménages locataires du parc privé :

→ 34 % des locataires du parc privé sont très modestes -éligibles au PLAI- (44 % sur la CCPOM, 35 % sur le SCoTAM)

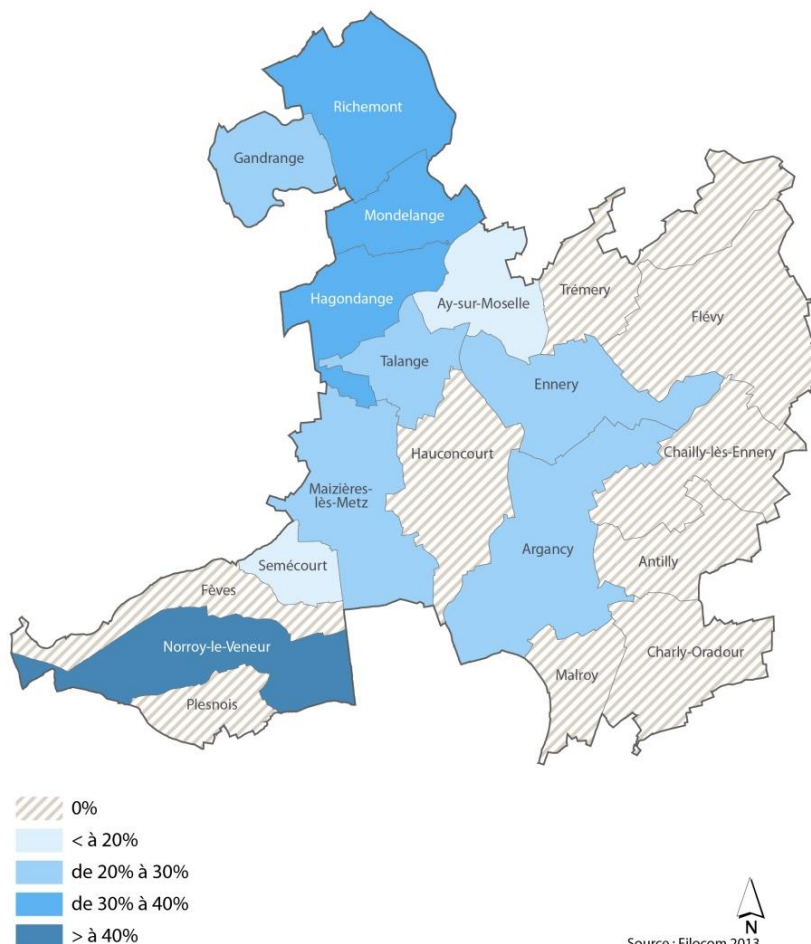
→ 68 % des locataires du parc privé sont modestes -éligibles au PLUS- (76 % sur la CCPOM, 67 % sur le SCoTAM)

Eligibilité des ménages locataires du parc privé de la CC Rives de Moselle au logement social



Source : Filocom 2013

Part des locataires du parc privé parmi les ménages très modestes



Source: Filocom 2013



Source : Résidence HLM, Maizières-lès-Metz, ICF Habitat, www.icfhabitat.fr

Les différents financements sociaux :

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 en 2014 :

| 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 | 11 006 € | 20 013 € | 26 017 € |
| 2 personnes | 16 037 € | 26 725 € | 34 743 € |
| 3 personnes | 19 283 € | 32 140 € | 41 782 € |
| 4 personnes | 21 457 € | 38 800 € | 50 440 € |
| 5 personnes | 25 105 € | 45 643 € | 59 336 € |
| 6 personnes | 28 292 € | 51 440 € | 66 872 € |
| Par personne supplémentaire | + 3 155 € | + 5 738 € | + 7 459 € |

Source : Ministère du Logement

10. Le parc social : photographie du parc et production neuve

3 128 logements constituent le parc social public de la CC Rives de Moselle en 2013 (source RPLS 2013⁴), soit environ 15 % des résidences principales (19 % sur le SCoTAM). Ce parc se répartit dans 13 des 20 communes de l'intercommunalité.

Selon RPLS, 38 % du parc social a été construit après 1990 et 46 % avant 1970. C'est à Hagondange que l'on trouve le parc social le plus ancien : 74 % a été édifié avant 1960, contre 20 % à Gandrange, 6 % à Maizières-lès-Metz et 4 % à Talange.

Hagondange regroupe 33 % de l'offre de l'agglomération, Maizières-lès-Metz 28 %, Talange 22 %, Mondelange 8 %. Le parc social des communes d'Ennery, Fèves, Gandrange, Semécourt et Trémery représentent respectivement entre 1 et 3 % du parc intercommunal.

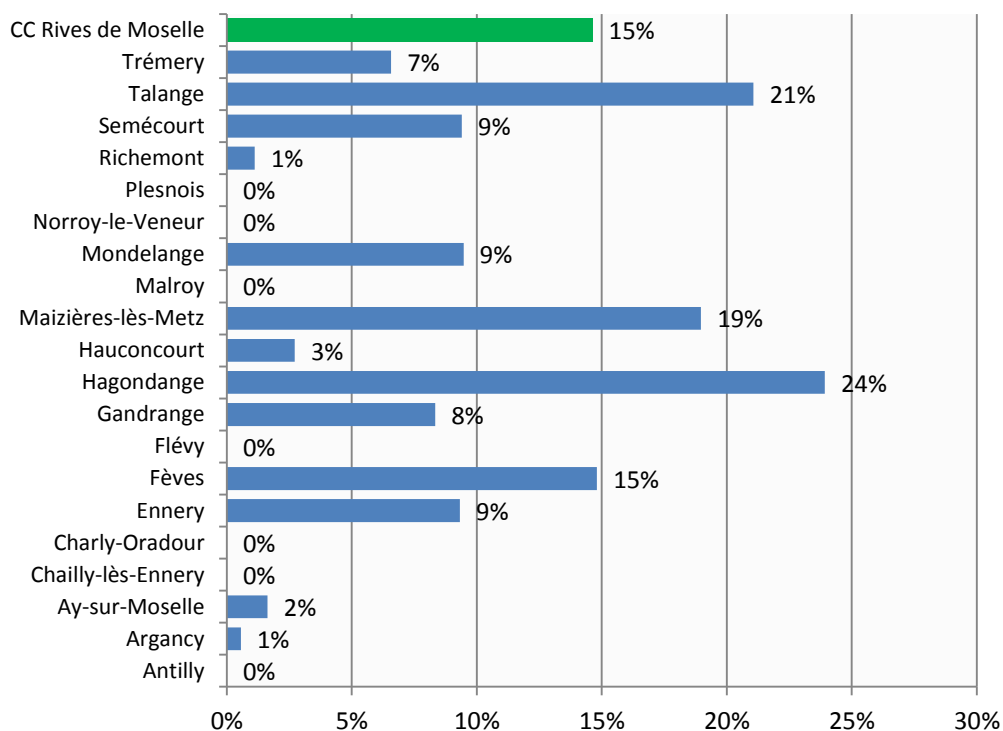
Le poids du logement social varie ainsi de 0 % du parc de résidences principales à Antilly, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Flévy, Marloy, Norroy-le-Veneur, Plesnois, à 24 % à Hagondange.

En 2013, le parc social compte 39 logements vacants selon RPLS soit 1,3 % des 3 039 logements proposés à la location.

La part de logements individuels au sein du parc social est relativement élevée (28 %). Le parc de logements individuels constitue la totalité du parc social des communes d'Argancy, Ennery, Fèves, Hauconcourt et Trémery. A contrario, les communes d'Ay-sur-Moselle (100 %), Maizières-lès-Metz (84 %), Mondelange (87 %), Richemont (100 %) et Talange (95 %) disposent d'une très forte majorité de logements collectifs. Les communes de Gandrange (58 % de logements collectifs), Hagondange (54 %) et Semécourt (41 %) présentent une typologie de logements plus variée.

Selon Filocom 2013, le turn over est de 13,7 % (part des ménages arrivés au cours de l'année écoulée), cette part est similaire à celle du SCoTAM (13,9 %). 43,2 % des ménages occupent leur logement social depuis moins de 4 ans. 32,2 % l'occupent depuis 10 ans ou plus.

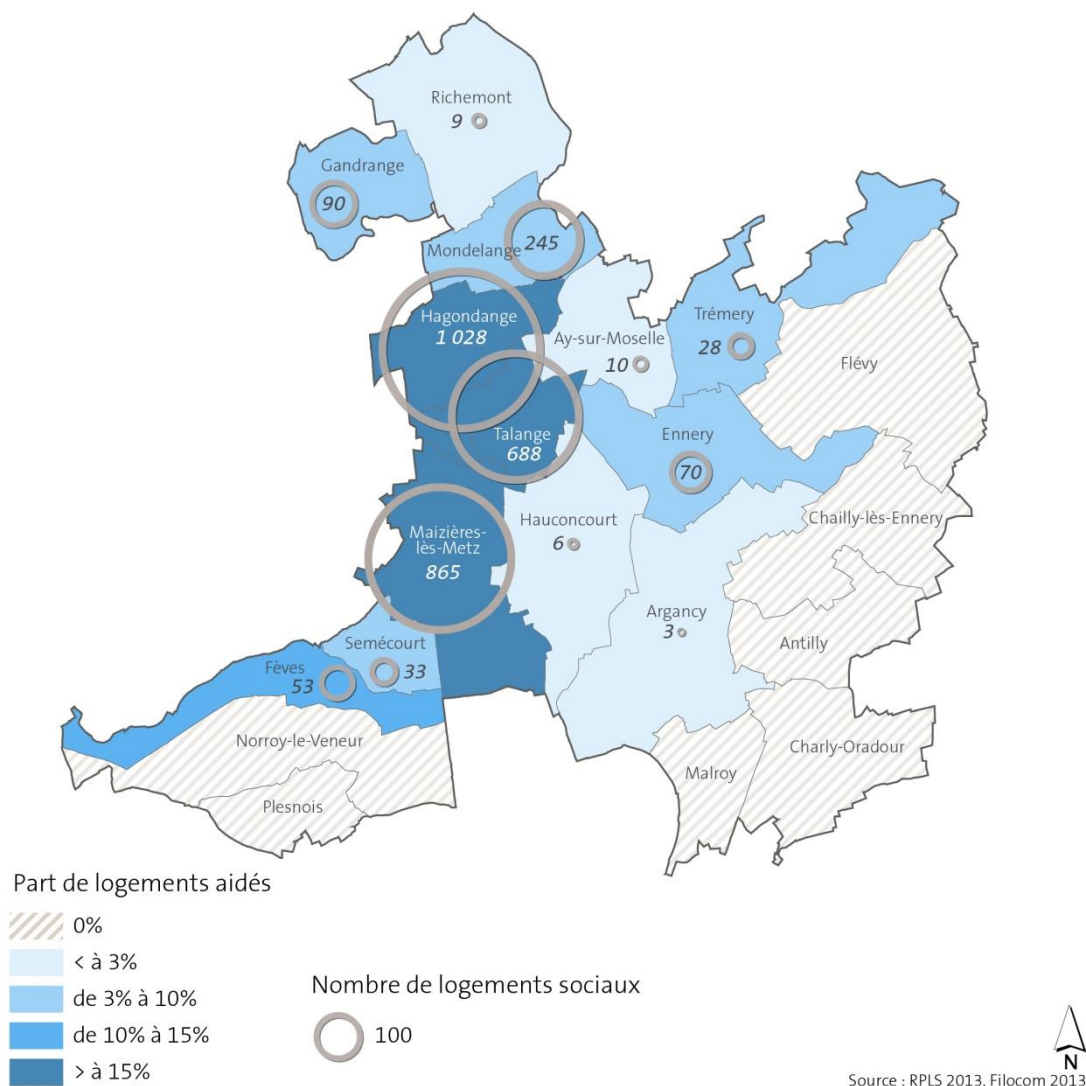
Part du logement social dans les résidences principales



Source : RPLS 2013, Filocom 2013

⁴ Répertoire du Parc Locatif Social

Nombre de logements publics sociaux

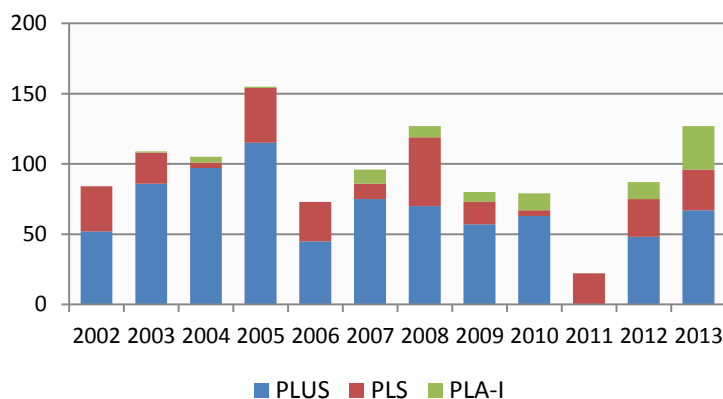


Source : RPLS 2013, Filocom 2013

Depuis 2002, 1 144 logements sociaux ont été financés, ce qui établit la moyenne à 95 logements par an. 68 % des logements construits relèvent de financements de type PLUS, 25 % de type PLS et 7 % de type PLAI. 38 % de cette offre nouvelle se concentre à Maizières-lès-Metz, 18 % à Talange, 12 % à Mondelange et 11 % à Hagondange. En 2013, 127 logements ont été produits : 31 PLAI, 29 PLS et 67 PLUS.

Parmi ces 1 144 logements sociaux, 60 logements ont été construits par la CC de Maizières-lès-Metz à destination des personnes âgées (dont 11 en EHPAD à Ennery) et 97 logements sont des foyers ou des maisons de retraite. 6 logements ont été construits en PSLA. De 2007 à 2011, les 29 logements seniors construits par la CC de Maizières-lès-Metz étaient financés en PLS. Depuis 2012, une diversification des financements s'engagent : 20 logements relèvent du PLUS, 9 du PLS et 2 du PLAI.

Financement du parc social (logements ordinaires et spécifiques) depuis 2002

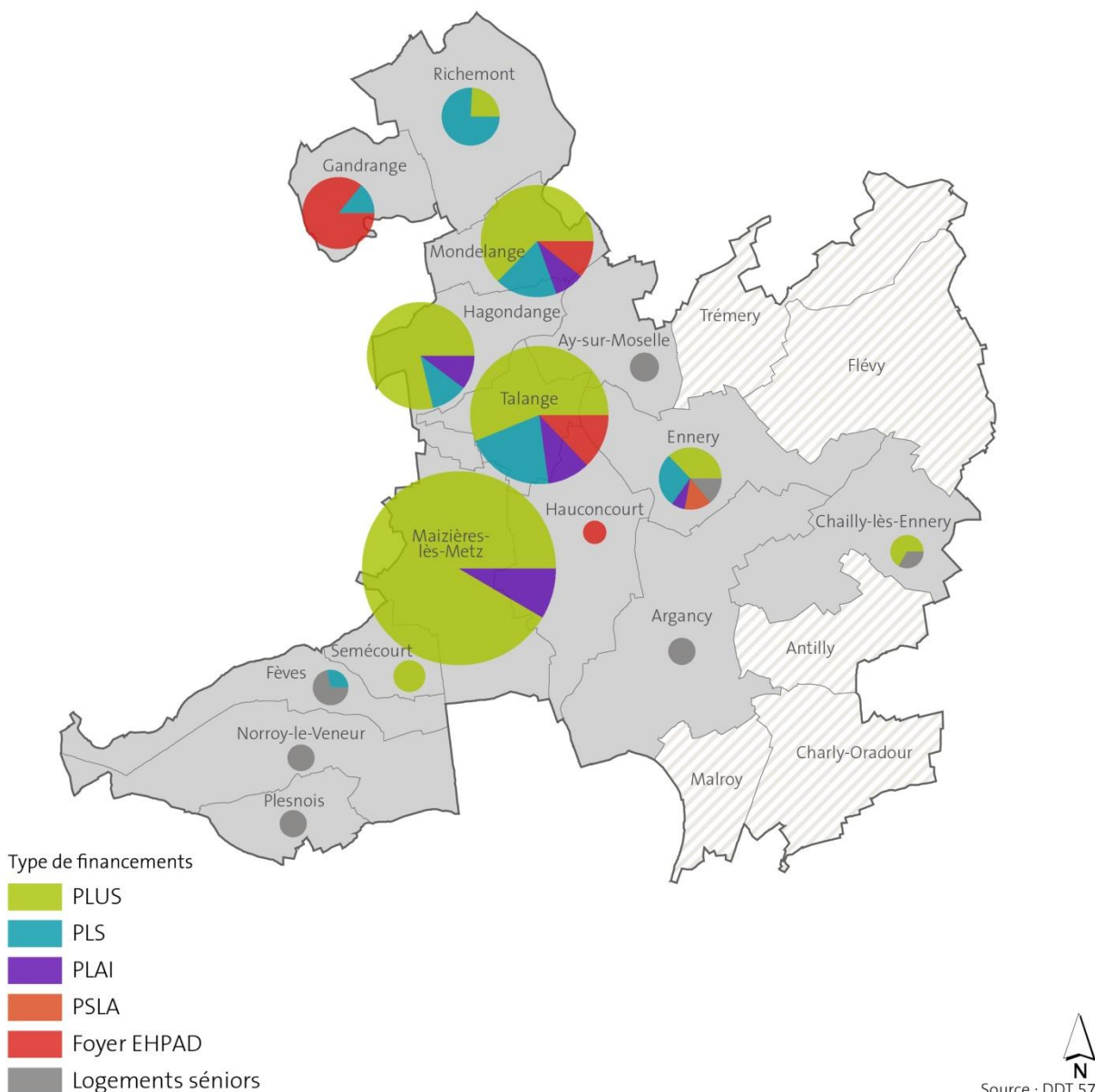


> **Le PSLA (Prêt Social Location Accession) :**

C'est une forme d'accèsion à la propriété. Il donne la possibilité à des ménages modestes, en particulier ceux ne disposant pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement après une phase locative. L'accédant relève dans un premier temps du statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à une allocation logement de type APL, et d'une épargne (part acquisitive).

Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté.

Le développement du parc locatif social de la CC Rives de Moselle de 2002 à 2013



Source : DDT 57

Source : DDT 57

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

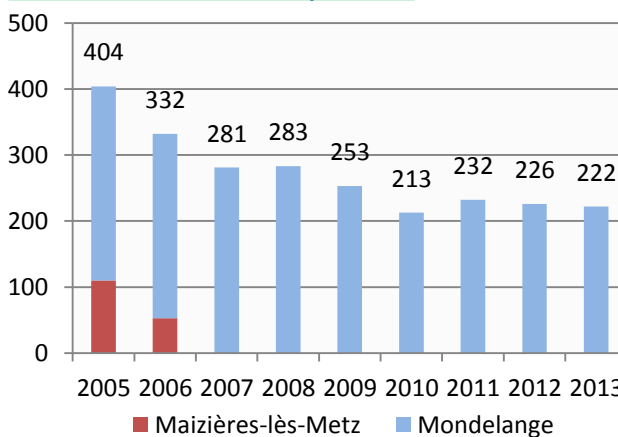
Sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du Recensement de la Population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au 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 CHRS tandis que le fichier RPLS recouvre le champ du logement social « classique », dit de « droit commun ».

Le dernier inventaire SRU (1^{er} janvier 2013) fait état de 222 logements locatifs sociaux manquants sur l'EPCI :

- Hagondange : 1086 logements locatifs sociaux soit 25,22 % des résidences principales → 0 logement manquant
- Maizières-lès-Metz : 1015 logements locatifs sociaux soit 22,22 % des résidences principales → 0 logement manquant
- Mondelange : 296 logements locatifs sociaux soit 11,42 % des résidences principales → 222 logements manquants
- Talange : 713 logements locatifs sociaux soit 21,78 % des résidences principales → 0 logement manquant

Evolution du déficit SRU depuis 2005



Au cours de la prochaine période triennale, de 2014 à 2016, la commune de Mondelange aura pour objectif la résorption de 25 % des logements manquants au dernier inventaire, soit 55 logements aidés.

> **1024 demandeurs actifs inscrits au Numéro Unique**

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

Fin 2013, 1 024 ménages sont en attente d'un logement social dans la CC Rives de Moselle (1 061 en début janvier 2013).

Au cours de l'année 2013, 809 nouvelles demandes ont été enregistrées et 846 demandes ont fait l'objet d'une radiation pour différents motifs :

- attribution d'un logement (330 demandes radiées)
- non renouvellement de la demande, abandon (516 demandes radiées).

Evolution du nombre de demandes de début janvier 2013 à fin décembre 2013

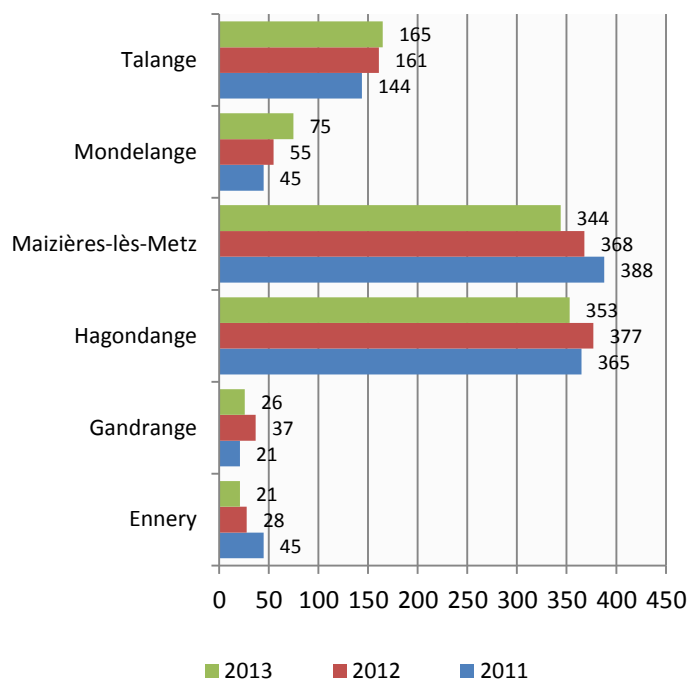


Source : Numéro Unique 2013, DREAL

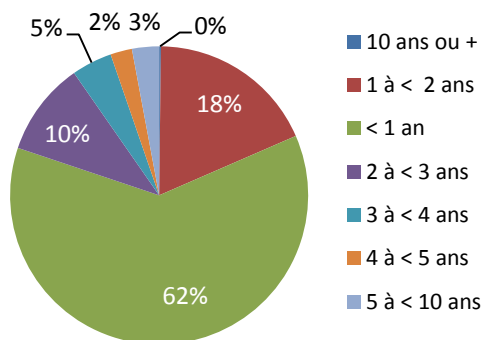
L'ancienneté moyenne de la demande en logements sociaux est de 15 mois contre 16 mois pour Metz Métropole, 13 mois pour la Moselle et un an pour la Lorraine. Elle est en revanche plus élevée pour la France, avec 21 mois. 62 % des demandes ont une ancienneté inférieure à 1 an.

La majeure partie des demandes se concentrent à Hagondange et Maizières-lès-Metz : Maizières-lès-Metz voit son nombre de demandes actives diminuer depuis 2011 (388 en 2011, 344 en 2013) contrairement à Talange et Mondelange.

Evolution du nombre de demandes actives des communes comptant plus de 12 demandes



Ancienneté des demandes de la CC Rives de Moselle



Source : Numéro Unique 2013, DREAL

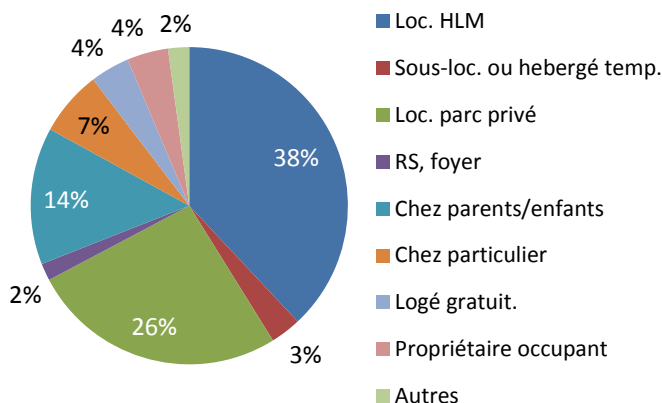
L'âge moyen des demandeurs est de 41 ans (41 ans en France, 42 ans dans la CCPOM, 41 ans dans la CA de Metz Métropole). 25 % des demandeurs ont moins de 30 ans, 25 % ont entre 30 et 39 ans. 13 % des demandeurs ont plus de 60 ans.

36 % des demandeurs sont des personnes seules ce qui est inférieur à la moyenne mosellane, lorraine et française. La proportion de couples avec enfants est légèrement supérieure à l'échelon départemental, régional et national.

| | Couple | Couple avec enfants | Personnes seules | Familles monoparentales | Non renseigné |
|---------------------|--------|---------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| CC Rives de Moselle | 17% | 25% | 36% | 20% | 2 % |
| Moselle | 14 % | 22 % | 43 % | 22 % | 0 % |
| Lorraine | 13 % | 20 % | 43 % | 23 % | 1 % |
| France | 12 % | 22 % | 41 % | 25 % | 0 % |

Source : Numéro Unique 2013, DREAL

Situation de logement actuelle



38 % des demandeurs de la CC Rives de Moselle occupent déjà un logement social. 26 % sont logés au sein du parc locatif privé tandis que 14 % sont logés par un membre de leur famille. Ces proportions diffèrent légèrement de celle de la France entière, pour laquelle seuls 33 % des demandeurs sont déjà logés au sein du parc social, contre 28 % dans le parc privé, et 19 % chez un tiers.

Source : Numéro Unique 2013, DREAL

Les trois premières raisons invoquées par les demandeurs d'un logement social dans la CC Rives de Moselle sont la trop petite taille du logement dont ils disposent (16 % des demandes), l'absence de logement propre (14 % des demandes) et le prix trop élevé du logement (14 % des demandes). Ainsi, l'ensemble des motifs liés à l'inadaptation du logement au ménage sont mises en avant par 58 % des ménages, 17 % des ménages indiquent des raisons liées à une évolution du contexte familial et 17 % une perte ou une absence de logement.

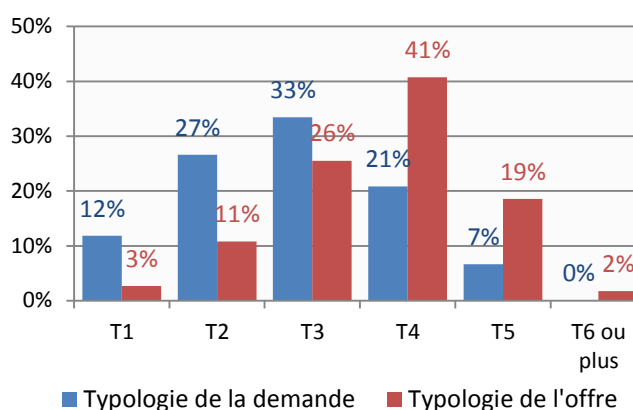
| | Motifs de la demande | Nombre de demandes | Part |
|--|--|--------------------|------|
| Inadaptation du logement : 58 % | Logement trop petit | 164 | 16 % |
| | Logement trop cher | 143 | 14 % |
| | Raisons de santé | 78 | 8 % |
| | Pb. environnement/voisinage | 62 | 6 % |
| | Logement non habitable | 58 | 6 % |
| | Logement trop grand | 52 | 5 % |
| | Handicap | 34 | 3 % |
| Contexte familial : 17 % | Divorce, séparation | 62 | 6 % |
| | Rapprochement travail | 44 | 4 % |
| | Décohabitation | 24 | 2 % |
| | Futur couple | 19 | 2 % |
| | Rapprochement famille | 23 | 2 % |
| | Rapprochement services | 11 | 1 % |
| Perte ou absence de logement : 17 % | Sans logement propre | 143 | 14 % |
| | Logement repris | 27 | 3 % |
| Autre motif : 8 % | Autre motif | 47 | 5 % |
| | Données secrétisées : procédure d'expulsion, violences familiales, regroupement familial, assistante maternelle, mutation professionnelle, propriétaire en difficulté | 32 | 3 % |

Source : Numéro Unique 2013, DREAL

Une déconnexion existe entre les typologies proposées dans le parc social et la typologie des logements demandés : 14 % de T1/ T2 au sein du parc social contre 38 % de T1/ T2 dans les demandes. A contrario, seulement 28 % des demandes concernent un T4 ou plus alors que le parc en compte 62 %.

Cette déconnexion semble refléter certaines évolutions sociétales, en lien avec le desserrement des ménages et la baisse du nombre moyen de personnes par foyer.

Typologie de l'offre et de la demande dans le parc social de la CC Rives de Moselle



Source : Numéro unique-demandes en fin décembre 2013, RPLS 2013

11. Un parc de logements en voie constante d'amélioration

> Une vacance en hausse

La vacance dans la CC Rives de Moselle est en hausse depuis 2007 :

| | Nombre total de logements | Vacance | Nombre de logements vacants | Vacance de plus de 2 ans | Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans |
|------|---------------------------|---------|-----------------------------|--------------------------|--|
| 2007 | 21 214 | 6,6 % | 1 397 | 2,3 % | 481 |
| 2009 | 22 067 | 6,2 % | 1 377 | 1,9 % | 428 |
| 2011 | 22 786 | 6,7 % | 1 524 | 2,0 % | 458 |
| 2013 | 23 367 | 7,2 % | 1 679 | 2,3 % | 533 |

Source : Filocom

CCPOM : 9,9 % en 2013

CA de Metz Métropole : 11,1 % en 2013

SCoTAM : 10 % en 2013

La part de logements vacants parmi le parc de logements varie de 3,9 % à Ay-sur-Moselle et Chailly-lès-Ennery à 11,5 % à Richemont.

La vacance structurelle (supérieure à 2 ans) s'élève à 2,3 % en 2013 ce qui est relativement faible (elle atteint 3,4 % dans la CCPOM, 3,3 % dans la CA de Metz Métropole et 3,1 % dans le SCoTAM).

18 % du parc vacant est daté d'avant 1915 contre 11 % du parc de logements de l'EPCI.

A contrario, les constructions les plus récentes sont moins représentées dans le parc vacant : 23 % du parc vacant date d'après 1982 contre 34 % de l'ensemble du parc de logements.

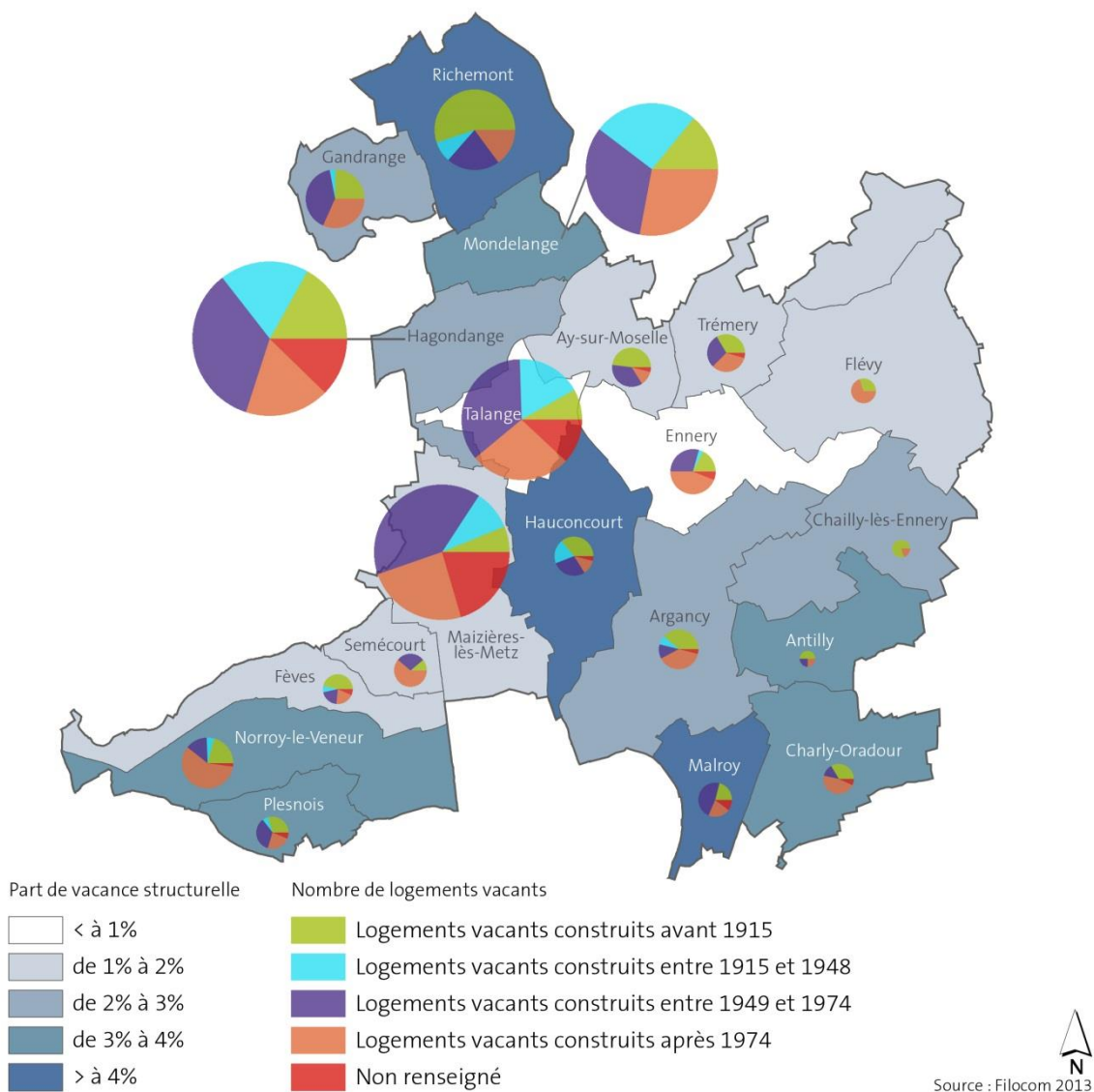
Les petits logements sont surreprésentés au sein du parc vacant puisqu'ils constituent 32 % des logements vacants. La rotation au sein du parc y est également plus élevée ce qui explique les périodes de vacance plus fréquentes.

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

Derrière la notion générique de vacance se cache 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 indivision, refus du propriétaire de mettre son logement sur le marché locatif...).

Les logements vacants dans la CC Rives de Moselle



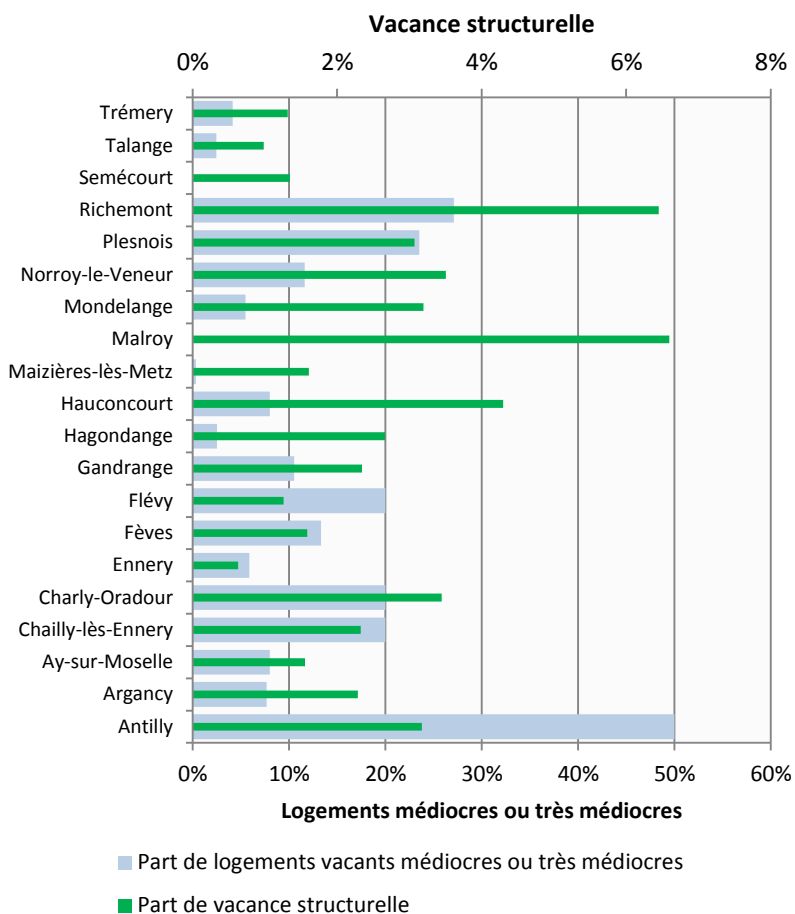
Source : Filocom 2013

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...) »⁵.

⁵ Source Soes - MEDTTM

Vacance structurelle et médiocrité des logements

En 2013, 6% du parc vacant de la CC Rives de Moselle est classé en « médiocre » et « très médiocre », contre 2 % de l'ensemble du parc. A Richemont, commune où la vacance structurelle s'élève à 6 %, ils constituent 27 % du contingent de logements vacants, 24 % à Plesnois et 20 % à Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour et Flévy. En revanche, on aurait pu l'imaginer très important à Malroy, commune où la vacance structurelle est la plus forte (7 % de vacance structurelle), mais ce n'est pas le cas : la part des logements « médiocres » et « très médiocres » y est nulle.



Source : Filocom 2013

> **Un parc dégradé faible et en baisse**

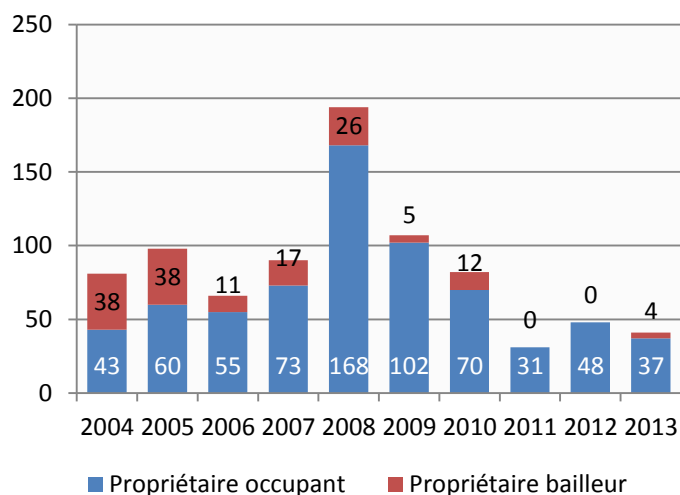
Le Parc Privé Potentiellement Indigne est un indicateur statistique qui constitue un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Le volume et la densité de PPPI permettent de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires avant d'approfondir le travail de repérage par des 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 baissé entre 2003 et 2013, passant de 535 logements (soit 3,3 % du parc privé) à 473 logements en 2011, soit 2,7 % du parc privé (contre 2,8 % pour Metz Métropole, 5 % pour la CCPOM), dont 182 logements individuels et 292 collectifs.

> **Plusieurs dispositifs menés dans la dernière décennie en faveur de l'amélioration du parc privé**

- Une OPAH multi-thématique de 2007 à 2010 sur la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz
- Un PIG Précarité énergétique de 2011 à novembre 2014 sur la CC de Maizières-lès-Metz et étendu à partir de janvier 2014 aux 6 communes de la CC du Sillon Mosellan. En avril 2014, une étude pré-opérationnelle a été lancée en prévision du lancement d'un nouveau dispositif pour la CC Rives de Moselle.
- Une adhésion au dispositif Habiter Mieux, dans le cadre du PIG
- De nombreux dispositifs intercommunaux d'amélioration de l'habitat lancés par la CC de Maizières-lès-Metz et étendus aux communes du Sillon Mosellan depuis leur intégration dans la CC Rives de Moselle : aides aux travaux d'amélioration de l'habitat (ravalement des façades / isolation thermique extérieure, énergies renouvelables / économies d'énergie, remplacement des menuiseries extérieures, isolation des toitures).

Subventions ANAH délivrées dans les communes de la CC Rives de Moselle



Source : ANAH

Depuis 2004, 818 logements ont bénéficié d'une aide de l'ANAH dont 687 propriétaires occupants et 131 propriétaires bailleurs.



Source : Ravalement de façade, www.rivesdemoselle.fr

> **Bilan 2013 des dispositifs intercommunaux**

| | |
|---------------------------|--|
| Energies renouvelables : | -25 900 € de subventions accordées en 2013, 59 logements concernés -41 400 € de subventions accordées en 2014, 85 logements concernés. |
| Isolation toiture : | -26 325 € de subventions accordées en 2013 pour un montant de travaux de 108 142 €, 45 logements concernés. -36 134 € de subventions versées en 2014 pour un montant de 256 325 € de travaux, 60 logements concernés. |
| Menuiseries extérieures : | -103 376€ de subventions accordées en 2013 pour un montant de travaux de 517 024 €, 75 logements concernés. -127 071 € de subventions accordées en 2014 pour un montant de 1 111 634 € de travaux, 102 logements concernés. |
| Ravalement de façades : | -88 685 € de subventions versées en 2013 pour un montant de travaux de 525 529 €, 51 logements concernés. -40 826 € de subventions versées en 2014 pour un montant de travaux de 241 096 €, 135 logements concernés. |

12. Jeunes ménages et seniors : des problématiques logements particulières

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

Des jeunes ménages majoritairement dans le parc privé

Les jeunes ménages subissent des situations professionnelles souvent précaires, qui induisent d'avoir des garants pour accéder au logement autonome. En 2011, selon l'INSEE, 75 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif privé⁶ (23 % pour l'ensemble des ménages). Les prix pratiqués en locatif pour les petites surfaces sont les plus élevés au mètre carré. 14 % sont propriétaires de leur logement, contre 63 % pour l'ensemble des ménages. Cette faible part n'est pas surprenante, les jeunes ménages étant au début de leur parcours résidentiel. Les prix élevés du secteur rendent malgré tout l'accession ardue.

C'est chez les moins de 25 ans que la part des ménages locataires du parc public est la plus faible (10 % contre 13 % pour l'ensemble des ménages) alors que 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 plus élevée que pour l'ensemble des ménages de l'EPCI. Ce constat interroge quant à la typologie du parc locatif, tant privé que public.

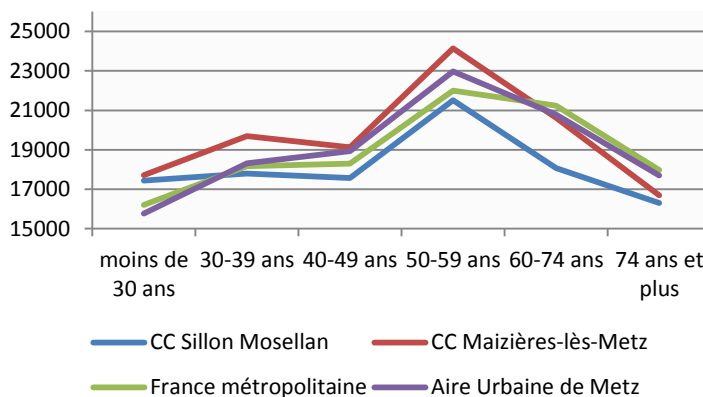
Fortes de ces constats sur les besoins de cette tranche d'âge, plusieurs communes ont fait le choix de proposer également une offre destinée aux jeunes ménages au sein des opérations de logements destinées aux seniors : Plesnois (8 appartements), Argancy (2 logements) et Norroy-le-Veneur (3 logements).

Mais pour l'heure, cette politique est uniquement d'initiative communale, à l'inverse des logements seniors, d'initiative intercommunale.

Des ménages seniors propriétaires occupants :

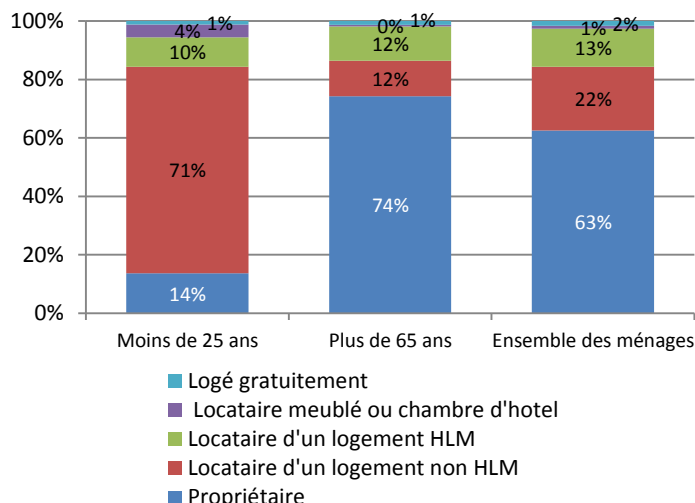
74 % des plus de 65 ans sont propriétaires occupants. Or, il peut s'agir souvent de propriétaires occupants modestes, propriétaires de logements souvent inadaptés et nécessitant des travaux d'adaptation trop coûteux. La courbe des revenus médians par classe d'âge montre effectivement une forte diminution après 75 ans.

Revenu médian par UC et par classes d'âge



Source : INSEE – DGFIP 2011

Statuts d'occupation des jeunes ménages et des seniors de la CC Rives de Moselle



Source : INSEE 2011

⁶ Logement non HLM et logement meublé ou chambre d'hôtel

> **Des actions peuvent toutefois être entreprises, via la réhabilitation du parc, et l'émergence d'une offre de logements alternative :**

Dans le cadre du PIG, des interventions sont possibles pour adapter le logement des séniors.

Depuis 2007, la CC de Maizières-lès-Metz, développe une offre alternative adaptée en pavillons ou petits collectifs (53 logements), étendue aujourd'hui à la CC Rives de Moselle :

- Argancy : 8 appartements seniors, 2 appartements et une bibliothèque
- Ay-sur-Moselle : réhabilitation d'un vieux château en 9 logements séniors et une bibliothèque. Mise en location de l'Espace Valentin prévue en novembre 2014.
- Chailly-lès-Ennery : 4 pavillons individuels (3 T2 et un T3) mis en location depuis janvier 2014.
- Ennery : Résidence de l'Arche : 5 appartements de type T2 et un appartement de type T3
- Fèves : 10 pavillons individuels de type T2
- Norroy : 4 appartements séniors de type T2, 3 appartements pour des jeunes ménages (commune de Norroy)
- Plesnois : 8 appartements séniors, 8 appartements pour des jeunes ménages (commune de Plesnois)
- Semécourt : Résidence du Château : 4 pavillons de type T2 mis en location en janvier 2015.

L'EPCI a un projet en cours de réalisation à Maizières-lès-Metz : 33 pavillons de type T2 ou T3 et une salle commune dont la mise en location est prévue en septembre 2015.

> **Une offre spécialisée diversifiée:**

La CC Rives de Moselle dispose sur son territoire d'une offre relativement variée en hébergements spécialisés à destination des personnes âgées :

- Le Pré Vert à Maizières-lès-Metz, EHPAD de 50 lits d'hébergement permanent et 3 lits d'accueil temporaire. Une réhabilitation a été menée à partir de 2012.
- « Les Opalines », EHPAD situé à Mondelange de 80 places
- « Les Châtaigniers », EHPAD situé à Hagondange de 64 places
- « Les Faubourgs de l'Orne », EHPAD situé à Gandrange, de 66 places
- Une unité de vie à Ennery (La Tour de Heu) comprenant 28 lits d'hébergement permanent et 2 en hébergement temporaire. Une extension a été créée en 2009 pour accueillir une unité Alzheimer
- Un foyer logement « La Falouche » de 48 places à Maizières-lès-Metz géré par l'AMLI
- Un foyer logement à Hagondange de 47 places
- Un foyer logement à Mondelange « Le Home Fleuri » de 32 places

Le taux de couverture en lits médicalisés (EHPAD, maisons de retraite et foyers logements, hors USLD) est de 106 lits pour 1000 personnes de plus de 75 ans (82 en Moselle, 94 en Lorraine et 93 en France, source INSEE).



Logement séniors de Chailly-lès-Ennery, source : rivesdemoselle.fr



Logements séniors, Argancy, source : rivesdemoselle.fr



EHPAD Le Pré Vert, source : rivesdemoselle.fr

13. L'habitat dans le SCoTAM

> Objectifs de production de logements

Répartition de la production de logements entre les différentes intercommunalités :

Afin de couvrir les besoins démographiques du territoire, le SCoTAM a fixé un objectif de création de 30 000 nouveaux logements d'ici à 2032. Dans ce cadre, l'enveloppe totale allouée à la CC Rives de Moselle est de 3 700 logements qui se répartiront selon les strates de l'armature urbaine de la manière suivante :

- 1 600 à 1 800 logements dans les pôles urbains d'équilibre (Hagondange, Maizières-lès-Metz)
- 1 050 à 1 150 logements dans les centres urbains de services (Talange, Mondelange)
- 500 à 750 logements dans les pôles relais et de proximité (Richemont, Ennery, Ay-sur-Moselle, Gandrange, Trémery, Norroy-le-Veneur, Semécourt)
- 230 à 350 logements dans les autres communes.

5 principes doivent être respectés :

- La répartition de logements doit permettre à chaque commune qui le souhaite et qui en a la possibilité de maintenir, au minimum, sa population.
- La répartition de la production de logements se fait, en priorité, à l'intérieur des strates ou groupes de strates de l'armature présentée ci-dessus. Elle ne peut pas avoir pour conséquence d'affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services
- La répartition de la production de logements tient compte de la qualité de desserte des communes par les transports en commun et doit être en cohérence avec les investissements programmés en la matière dans les années à venir.
- La répartition de la production de logements tient compte des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés, au sens légal du terme.
- Des adaptations peuvent être étudiées au cas par cas, lorsque des contraintes particulières compromettent la mise en œuvre des objectifs du SCoT sur certaines parties du territoire (communes soumises à des aléas ou à des risques forts, enjeux exceptionnels de préservation du patrimoine naturel ou culturel, absence de foncier disponible sur certains secteurs)

Les documents d'urbanisme locaux :

- Fixent l'objectif de production de nouveaux logements et le justifient au regard des objectifs et principes du SCoT, ainsi que du contexte et de la stratégie intercommunale
- Prévoient un échelonnement dans le temps de la production de l'offre nouvelle de logements.

Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie

Le PLH s'attachera à :

- Renforcer la proportion de petits logements (T1, T2, T3) dans les polarités intermédiaires et celle de grands logements (T4, T5 et plus) dans les pôles urbains d'équilibre (Hagondange, Maizières-lès-Metz) ;
- Etoffer l'offre locative dans les pôles relais (Richemont, Ennery), dans les centres urbains de services (Mondelange, Talange) et les pôles de proximité (Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Semécourt, Trémery) et dans les autres communes ;
- Promouvoir, dans les secteurs les plus pertinents, la production de logements abordables ;
- Tendre vers une répartition plus équilibrée de l'offre locative aidée sur le territoire, sous toutes ses formes ;
- Favoriser la mixité intergénérationnelle dans l'habitat ;
- Développer dans les communes et quartiers dotés de services de proximité, une offre de logements permettant le maintien à domicile des seniors ou leur offrant la possibilité de bénéficier d'un environnement social renforcé,

dans les pôles urbains d'équilibre, dans les centres urbains de services, dans les bourgs centres, dans les pôles relais et de proximité.

Le PLH :

- définit les orientations et établit le programme d'actions permettant de répondre à l'objectif de diversification de l'offre de logements, en tenant compte des particularités identifiées sur le territoire qu'il couvre ;
- propose les moyens, notamment fonciers, qui peuvent être mis en œuvre.

Les documents d'urbanisme locaux :

- En l'absence de PLH, déclinent ou modulent les objectifs du SCoT en tenant en compte le cas échéant, des particularités identifiées au niveau communal ;
- Etudient les actions foncières qui seront mises en place pour tendre vers les objectifs fixés par le SCoT et le PLH.

Développement du parc de logements locatifs aidés

Pour favoriser le renouvellement démographique et introduire une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle, le développement du parc de logements locatifs aidés sera poursuivi en :

- Résorbant le déficit en logements sociaux des communes accusant un retard (Mondelange : 222 logements manquants selon l'inventaire SRU 2013)
- Permettant aux communes SRU ayant atteint leurs obligations de maintenir un taux minimum de logements locatifs sociaux à hauteur de 20 % de leur parc de résidences principales
- Développant une offre locative aidée dans d'autres polarités, en tenant compte du niveau d'équipements et de services et de la qualité de desserte en transports qui peuvent être fournis à la population.

Centres urbains de services et bourgs centres : 15 à 20 % de la production de nouveaux logements pour tendre vers 15 % du parc de résidences principales.

Pôles relais, pôles de proximité et autres communes : à définir par les politiques locales de l'habitat.

Le PLH :

- Détermine les objectifs de production globale de logements locatifs aidés, en tenant compte de l'évolution des possibilités de financements envisageables,
- Etudie, en fonction du contexte local et des possibilités de financement, les potentialités de renforcement du parc dans les différentes polarités,
- Propose une déclinaison par commune de ces objectifs de production, en veillant à ce que la répartition proposée permette de satisfaire les besoins des communes prioritaires.

Les documents d'urbanisme locaux :

- Fixent les objectifs de production de logements aidés en lien avec les objectifs du SCoT et, le cas échéant, la stratégie intercommunale adoptée par l'EPCI ;
- Définissent les modalités de mise en œuvre de ces objectifs, en ayant recours, le cas échéant, aux outils réglementaires mis à leur disposition dans ce domaine.

Production d'un offre de logements à coûts maîtrisés

Permettre aux ménages primo-accédants disposant d'un revenu modeste ou moyen, d'accéder à un logement dans les secteurs à marché tendu en :

- Mettant en place des politiques foncières permettant de créer les conditions de l'émergence de logements à coûts maîtrisés ;
- Maîtrisant les prix de vente des logements sur une partie significative de la production neuve en primo-accession afin que ceux-ci soient en adéquation avec des revenus annuels de 24 000 à 44 000 € dans l'axe mosellan au nord de Metz (pour un ménage de 4 personnes).

Le PLH :

- Propose les moyens fonciers à mettre en œuvre pour permettre l'émergence d'une offre de logements à coûts maîtrisés ;
- Prépare les conditions permettant d'ouvrir un processus de négociations partenariales sur ce sujet ;
- Précise la part minimale de la production nouvelle de logements dont le prix de vente devra être maîtrisé afin d'être en adéquation avec les revenus des ménages qui vivent et travaillent sur le territoire.

Maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés, à l'attention des publics fragiles

Le PLH :

- Identifie les besoins en matière d'offre en hébergement et d'offre en logements accompagnés
- Met en place les moyens d'action appropriés pour, au minimum, maintenir le niveau d'offre actuel.

Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage

L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage devra être programmé dans le sillon mosellan par les collectivités locales.

Les documents d'urbanisme locaux :

- Précisent la localisation et les conditions d'insertion des nouvelles aires d'accueil ou de grand passage ;
- Fixent les possibilités d'utilisation du sol et, le cas échéant, les conditions d'aménagement qu'il apparaît opportun de prévoir au niveau des aires d'accueil ou à leurs abords.

> Objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant

Remise sur le marché de logements vacants

Le SCoTAM se fixe pour objectif la résorption de 10% du parc vacant depuis plus de deux ans, à l'échelle de l'ensemble du territoire, soit environ 550 logements.

La démarche consiste, pour l'EPCI dont certains secteurs sont concernés par une vacance supérieure à 7 % (Hagondange, Hauconcourt, Marloy, Mondelange, Norroy-le-Veneur, Richemont selon Filocom 2013) :

- A repérer les logements vacants depuis plus de deux ans qui peuvent potentiellement être remis sur le marché, tout en précisant les principales causes de la vacance structurelle ;
- A établir un objectif de résorption de vacance ;
- A prévoir, corrélativement avec les moyens mobilisés par l'Etat, les actions et opérations à mettre en œuvre en tenant compte, le cas échéant, des problématiques particulières rencontrées au niveau du parc.

Le PLH :

- Etablit un diagnostic permettant de quantifier, de localiser et de qualifier la vacance structurelle ;
- Définit un objectif de remise sur le marché de logements vacants ;
- Précise les actions et opérations à engager pour atteindre l'objectif fixé.

Les documents d'urbanisme locaux :

- intègrent obligatoirement, s'ils sont concernés par une vacance supérieure à 7 %, un objectif de résorption de la vacance et précisent, au travers de leurs orientations d'aménagement et de programmation, les modalités retenues pour y parvenir.

Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap

Le PLH :

- Etablit un diagnostic permettant de préciser les besoins d'adaptabilité du parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicap ;
- Evalue les travaux à prendre en compte et les actions spécifiques à mettre en œuvre pour favoriser le maintien à domicile des occupants.

Les documents d'urbanisme locaux intègrent :

- la nécessaire adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap, en lien avec le contexte et la stratégie intercommunale sur le sujet.

Lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou insalubre

L'EPCI pourra :

- Repérer les logements dégradés, indignes ou insalubres pour lesquels une intervention apparaît nécessaire et qualifier les différentes situations rencontrées ;
- Etablir un objectif de résorption du parc dégradé, indigne ou insalubre ;
- Mettre en place, corrélativement avec les moyens mobilisés par l'Etat, les dispositifs opérationnels adaptés pour résorber l'indignité, l'insalubrité et encourager la réhabilitation du parc dégradé, en lien avec les moyens déployés pour résorber la vacance.

Amélioration des performances énergétiques du parc de logements existants

Les objectifs des politiques locales de l'habitat consistent :

- A sensibiliser les ménages et, dans la mesure du possible, à identifier ceux d'entre eux qui se trouvent en situation de précarité énergétique ;
- A mettre en place, corrélativement avec les moyens mobilisés par l'Etat, des dispositifs d'aide appropriés en direction :
 - Des propriétaires occupants aux revenus modestes, en vue d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 25 %,
 - Des propriétaires bailleurs de logements conventionnés, en vue d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 35 %,
 - Des copropriétés dégradées.

> Objectifs de modération de la consommation d'espace

Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation

En matière d'habitat, l'ensemble des secteurs d'extension de l'urbanisation d'une commune doit permettre le respect des objectifs de densité brute suivants :

- cœur d'agglomération : 60 logements / ha
- pôle urbain d'équilibre : 35 logements / ha
- centre urbain de services : 30 logements / ha
- bourg centre : 25 logements / ha
- pôle relais : 25 logements / ha
- pôle de proximité : 20 logements / ha
- communes périurbaines et rurales > 500 hab : 20 logements / ha
- communes périurbaines et rurales < 500 hab : 15 logements / ha.

Cet objectif de densité s'applique globalement à l'échelle communale : les communes pourront moduler cet objectif de densité sur plusieurs zones d'extension de l'urbanisation.

