



L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH

Sommaire

1	Après un long déclin démographique, la croissance de la population redémarre _____	3
2	Un niveau de constructions en diminution depuis 2010 _____	7
3	Des mises en vente en forte baisse _____	10
4	Le marché de l'ancien _____	12
5	Le foncier _____	16
6	Une offre locative en progression _____	18
7	Des revenus segmentés _____	19
8	Des besoins en offre sociale fortement présents _____	21
9	Le parc social : photographie du parc et production neuve _____	23
10	Les foyers spécifiques _____	30
11	Un parc de logements en voie constante d'amélioration _____	31
12	Jeunes ménages et seniors : des problématiques logements particulières _____	36

En partenariat avec



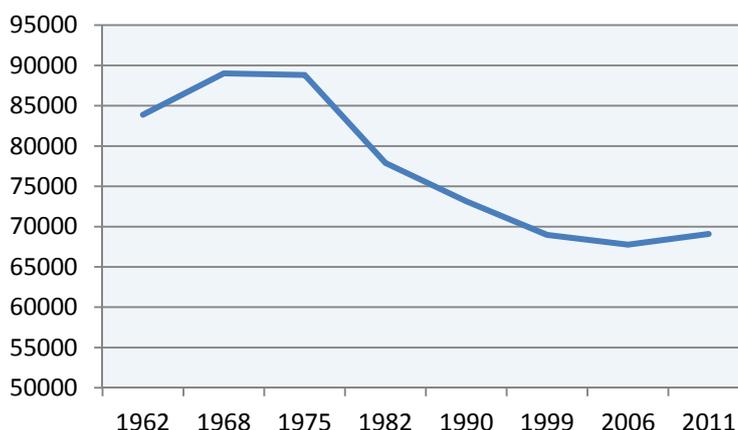
DREAL Lorraine / DDT Moselle /
CG Moselle / PERVAL / INSEE / ANAH /
CLAMEUR / CALM / MEDDTL /

1. Après un long déclin démographique, la croissance de la population redémarre

> Une croissance démographique qui s'engage depuis 2006

Depuis 1968, la population de la CA du Val de Fensch décline. Après avoir perdu 6% de population entre 1990 et 1999, une phase de stabilisation s'est engagée avec une baisse de 1,8% entre 1999 et 2006. Depuis 2006, la tendance s'inverse : l'évolution démographique est devenue de nouveau positive avec une hausse de 2% de la population.

▪ Evolution de la population de la CA du Val de Fensch entre 1968 et 2011

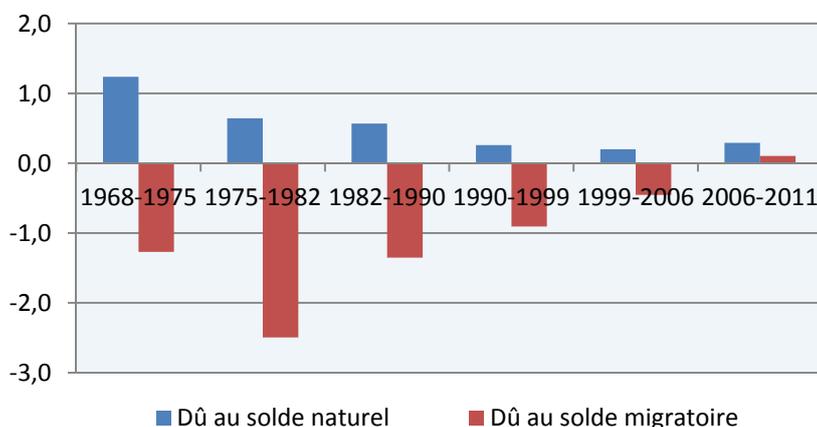


Source : INSEE

Après avoir connu une baisse constante jusqu'en 2006, le solde naturel commence à se stabiliser. Toujours resté positif depuis 1960, le solde naturel n'est pas responsable de la baisse démographique de l'agglomération.

▪ Une démographie en croissance grâce à l'augmentation de son solde migratoire

Taux de variation annuel de population



Source : INSEE

En effet, depuis les années 1960, le déficit migratoire a toujours été la source du déclin démographique de la CA du Val de Fensch : les habitants qui partent sont plus nombreux que les nouveaux arrivants et les naissances ne suffisent pas à les compenser. Mais depuis 1982, ce déficit migratoire tend à diminuer. Depuis 2006, la situation s'est même inversée puisque le solde migratoire est devenu positif : le développement économique du Luxembourg peut expliquer l'attractivité du territoire pour les travailleurs transfrontaliers.

La situation est très variable d'une commune à une autre. Entre 2006 et 2011 :

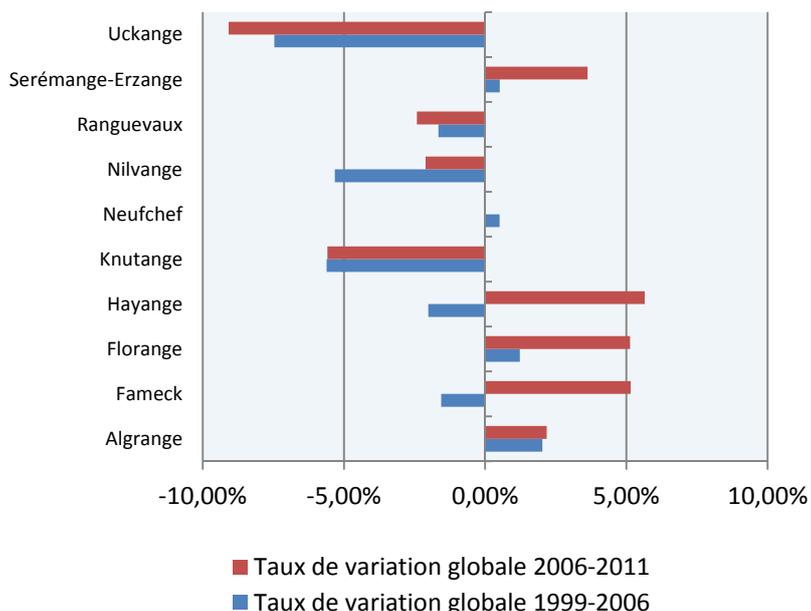
-les communes d'Algrange, Fameck, Florange, Hayange et Serémange-Erzange ont gagné 2327 habitants, les plus fortes progressions s'étant réalisées à Hayange (+5,6%) et Fameck

(+5,2%) : les projets de la ZAC de la forêt à Fameck et du lotissement Les Grandes Terrasses (entre autres) à Hayange l'expliquent.

-les communes de Knutange, Nilvange, Ranguevaux et Uckange ont perdu 985 habitants, la plus forte diminution étant constatée à Uckange (-9,1%);

-la commune de Neufchef s'est stabilisée.

■ Taux de variation globale des communes du Val de Fensch



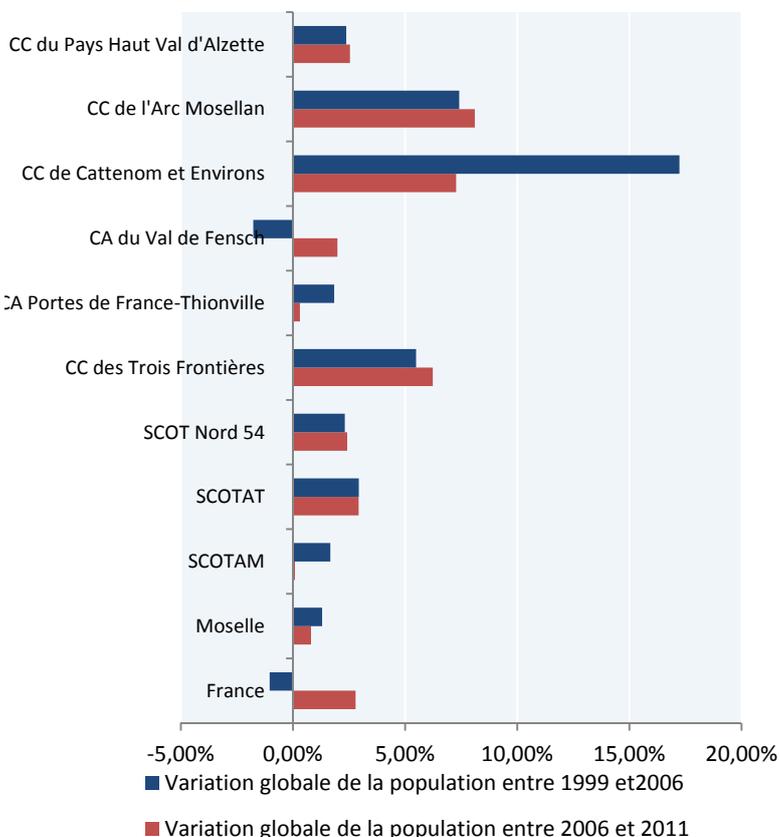
Source : INSEE

> Une évolution démographique qui s'inscrit dans le dynamisme local

Entre 1999 et 2006, tandis que la CA du Val de Fensch perdait 1,8% de population, les autres EPCI du SCoTAT¹ gagnaient des habitants, parfois dans des proportions spectaculaires (CC de Cattenom : +17%). Cela s'expliquait par des politiques très volontaristes en matière de développement de l'offre de logements, notamment en direction des travailleurs frontaliers.

Depuis 2006, la population du Val de Fensch a cru de 2% tandis que la croissance de certaines collectivités s'est fortement ralentie : ainsi, la CA Portes de France-Thionville a vu sa croissance démographique passer de 1,9% à 0,31% et le SCOTAM de 1,69% à 0,09%. Restée en marge des évolutions connues par les EPCI du SCOTAT jusqu'en 2006, la CA du Val de Fensch commence donc à bénéficier d'un regain d'attractivité, notamment en raison de son marché immobilier abordable.

■ Variation globale de population entre 1999 et 2011



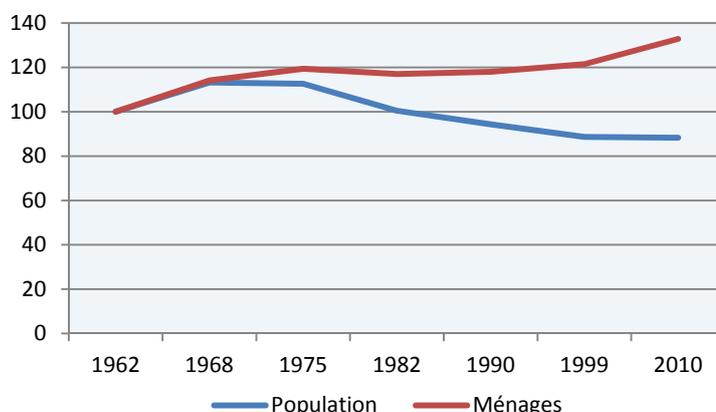
Source : INSEE

¹ Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionilloise

> 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 : 2,38 personnes/ménage sur la CA du Val de Fensch (2,62 en 1999), contre 2,33 sur le SCoTAT¹, et 2,27 pour la France.

- Une croissance du nombre de ménages déconnectée de la croissance de la population



Source : INSEE

> 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, contre 1,05 sur le SCoTAT, et 1,06 sur la Moselle. Il a fortement diminué depuis 1990 (il s'élevait alors à 1,53).

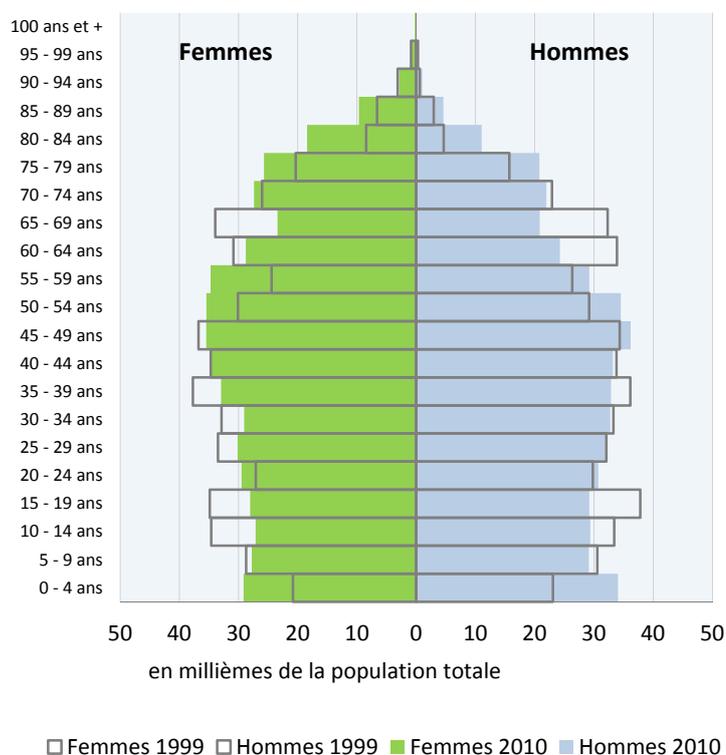
Ce chiffre signifie qu'aujourd'hui, le territoire comprend davantage de personnes de plus de 60 ans que de moins de 20 ans.

Les pertes de populations sont importantes dans les classes les plus jeunes (10-20 ans, 25-40 ans), et dans les générations nées dans les années 1940, tandis qu'on note des gains de populations à partir de 50 ans (hormis les 60-70 ans).

Les plus de 60 ans constituent 24 % de la population en 2010 (22 % sur le SCoTAT), contre 18 % en 1990.

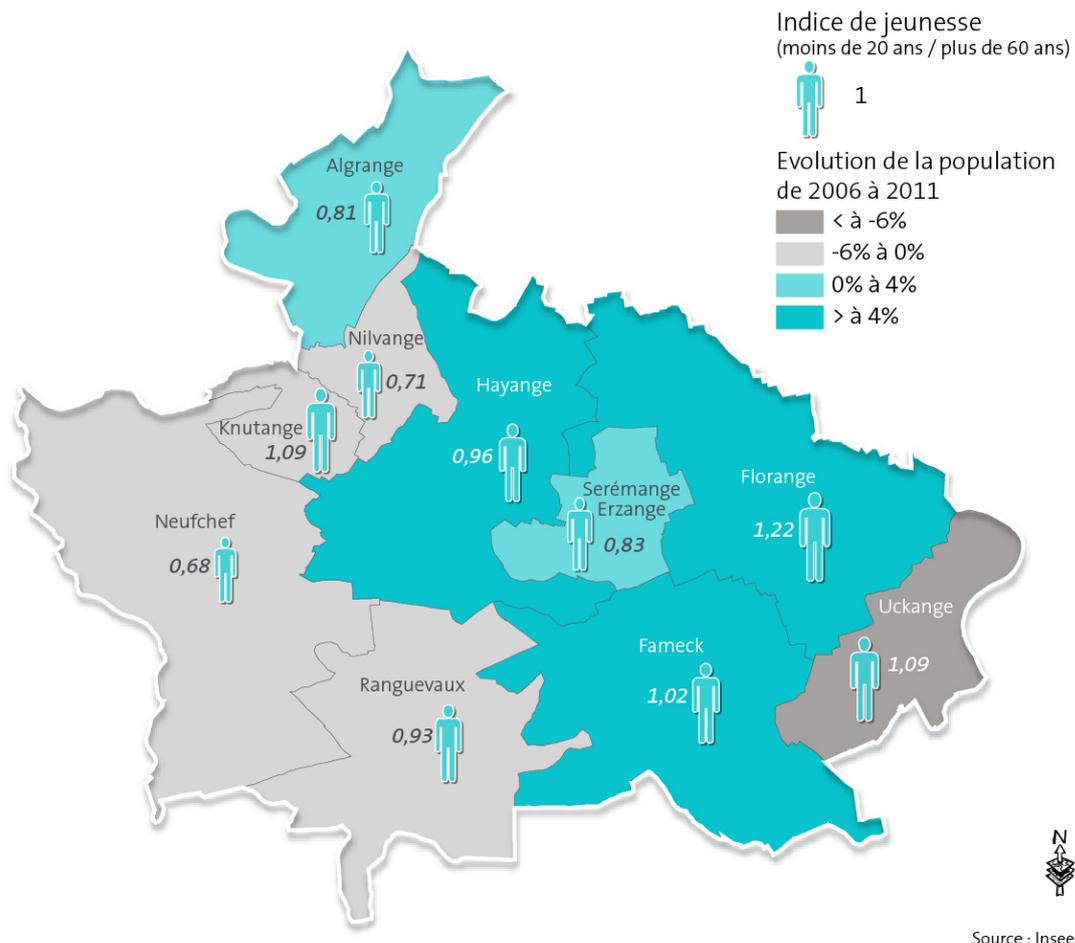
- Un creusement des classes d'âges les plus jeunes au profit des plus de 50 ans

Pyramide des âges en 1999 et 2010



Source : INSEE

■ Evolution de la population de 2006 à 2011 dans la CA du Val de Fensch



2. Un niveau de constructions en diminution depuis 2010

2012 : 213 logements commencés², dont 163 logements individuels, 30 logements collectifs, et 20 logements en résidence.³

2013 : 146 logements commencés, dont 96 logements individuels, et 49 logements collectifs.

266 logements par an sont commencés en moyenne dans l'agglomération du Val de Fensch depuis 2008, sans prendre en compte les logements en résidence (164 à Florange en 2009, 49 à Fameck en 2011, et 20 à Florange en 2012), et 305 en les prenant en compte. C'est 22 % de la production du SCoTAT, alors même que l'EPCI regroupe 28 % des ménages.

Toujours hors résidences, depuis 2008, 30% de l'offre nouvelle est concentrée à Fameck, 22% à Florange, 16 % à Hayange. Les logements restants se répartissent principalement à Algrange et Uckange.

Par ailleurs, moins de la moitié de la production neuve -hors résidence- relève du collectif depuis 2008 (48 %). Cette part atteint 16 % en 2012, et 34% en 2013.

En 2012, 213 nouveaux logements ont été commencés : 42 % des nouveaux

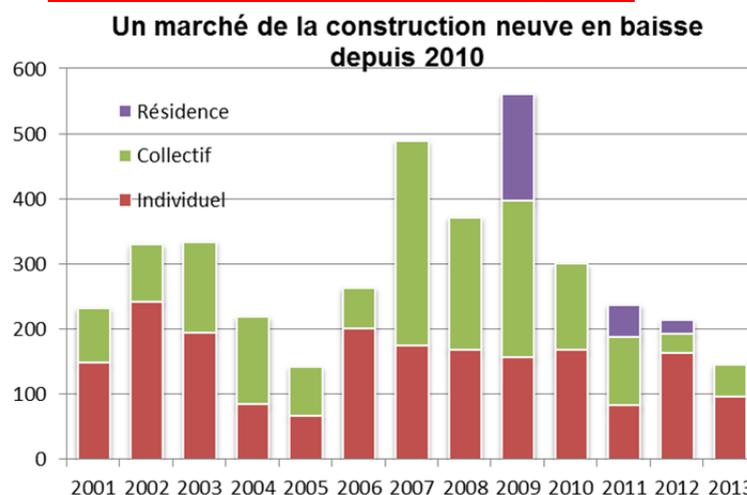
² Source : CA du Val de Fensch

³ Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées.

logements sont destinés à l'occupation personnelle, 40 % sont destinés à la vente, et enfin 18 % sont destinés à la location. A cela s'ajoute une maison relais de 20 logements à Fameck.

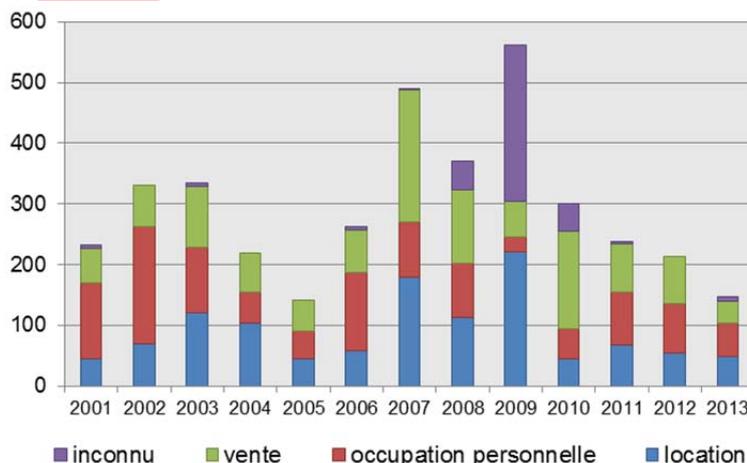
En 2013, 146 nouveaux logements ont été commencés : 37 % des nouveaux logements sont destinés à l'occupation personnelle, 25 % sont destinés à la vente, et enfin 34 % sont destinés à la location (4 % sont de destination inconnue).

Un marché de la construction neuve en baisse depuis 2010



Sources : DREAL Lorraine, Sit@del2 et CA du Val de Fensch

Un marché de la construction occupé à 38% par les particuliers depuis 2011



Sources : DREAL Lorraine, Sit@del2 et CA du Val de Fensch

Algrange s'est particulièrement développée en 2008 et 2009, avec notamment la construction de collectifs, de logements intermédiaires et de logements individuels dans le secteur des Peupliers, ou rue des Coquelicots.

A Fameck, l'impact de la ZAC de la Forêt est particulièrement sensible.

Florange s'est développée par le biais d'opérations privées (ZAC du Triangle), mais aussi par les foyers spécifiques (résidences sociales).

Hayange s'est beaucoup développée par le biais des lotissements (suite des Grandes Terrasses), ainsi que par le collectif en diffus et à Saint-Nicolas-en-Forêt.

A Knutange, on note un fort développement très récent (2013), grâce au logement social.

Nilvange s'est peu développée, ainsi que Ranguieux.

A Neufchef, le développement récent s'est fait uniquement en individuel, notamment par le lotissement La Croix de Mission.

A Uckange, là encore, le développement s'est principalement opéré en individuel, par le biais des nombreux lotissements développés ces dernières années : le Nid, la Brasserie, le Champ du Roy.

Rapport logements commencés / résidences principales (période 2001-2010) :

CA du Val de Fensch : 11,6 %
 CA Thionville Porte de France : 10,3 %
 SCOTAT : 15,5 %
 SCoTAM : 11,5 %
 SCOT Nord 54 : 10,9 %
 Moselle : 12,7 %
 France : 14 %

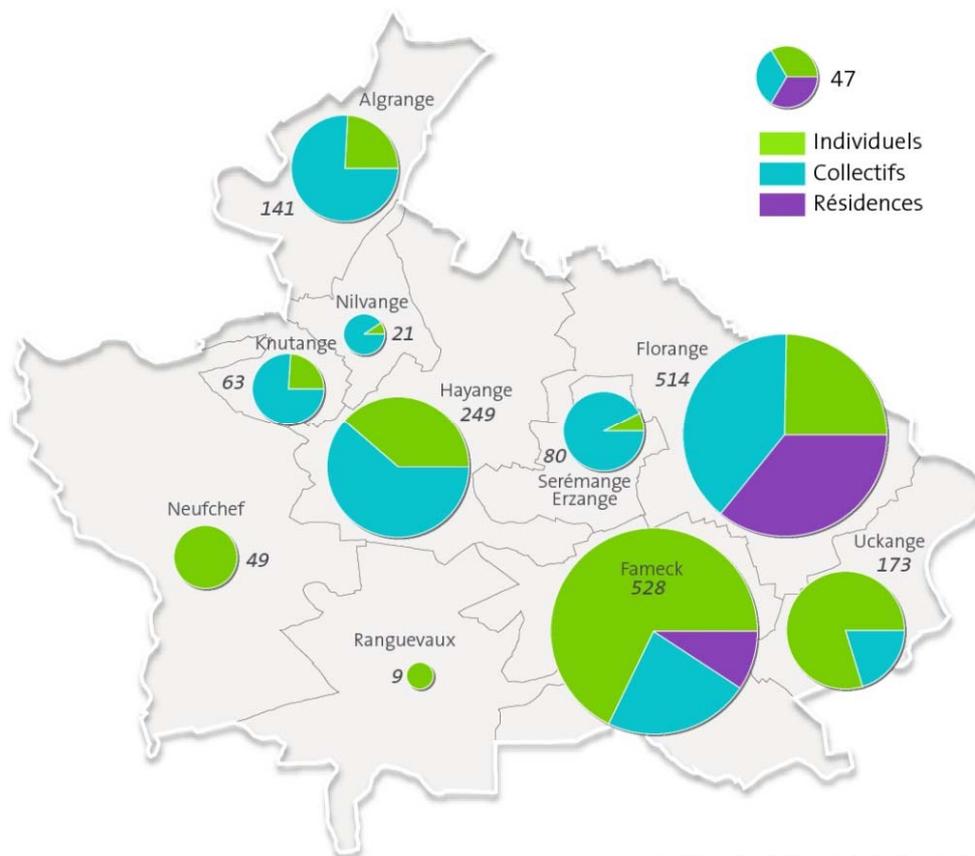
Source : Fichier Sit@del2



Lotissement les Grandes Terrasses, Hayange

Commune	Objectif annuel PLH	Production annuelle moyenne 2012-2013	Taux de réalisation de l'objectif 2012-2013
Algrange	47	0,5	1%
Fameck	72	21,5	30%
Florange	32	44	138%
Hayange	27	12,5	45%
Knutange	15	22	147%
Neufchef	17	14	82%
Nilvange	5	0	0%
Ranguieux	2	3,5	140%
Serémange-Erzange	2	0	0%
Uckange	27	61,5	224%
Total	250	179,5	72%

■ Logements commencés dans la CA du Val de Fensch de 2008 à 2013



Source : DREAL Lorraine, fichier Sit@del2, CA du Val de Fensch

3. Des mises en vente en forte baisse

31 logements neufs ont été mis en vente en 2012, et 47 ont été vendus.

En 2013, les chiffres diminuent encore avec 18 mises en ventes et 27 ventes.

Le stock de logements disponibles à la vente poursuit sa baisse, et atteint 44 logements fin 2013.

62 % des mises en vente depuis 2006 s'effectuent sur les 2 communes de l'agglomération les plus dynamiques en termes de construction : Florange (36%), et Fameck (26%). Les autres mises en vente se répartissent essentiellement à Hayange et Algrange (19 % et 14 %). Les mises en vente découlent souvent de gros programmes immobiliers : ZAC de la Forêt à Fameck, Jardins du Triangle à Florange. Elles peuvent ainsi varier de façon importante d'un trimestre à un autre, voire d'une année à une autre.

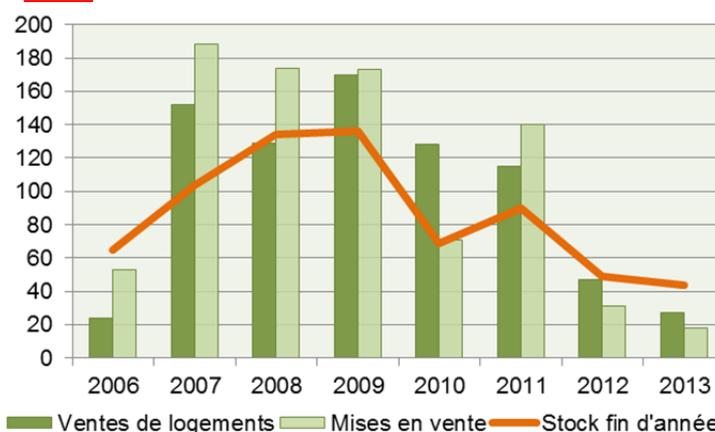
Ainsi, ces deux dernières années, la commercialisation des logements neufs a connu un frein important, avec la fin de ces grands programmes. Le développement du parc de logements s'effectue beaucoup par le logement individuel en autopromotion, ou par le logement social.

Une des particularités du Val de Fensch réside dans la part importante de logements individuels issus de la promotion immobilière, en particulier ces dernières années : depuis 2010, 68 % des mises en vente relèvent de ce type

d'offre, adaptée à un public familial, aux revenus moyens.

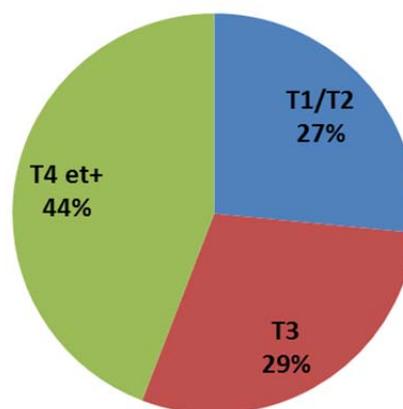
De ce fait, la part des T4 et plus est plutôt importante pour un territoire relativement urbain, avec 44 % des commercialisations, contre 29 % pour les T3, et 27 % pour les T1/T2. Les territoires voisins des SCoT de Thionville, ou de la CA de Thionville, présentent une proportion beaucoup plus élevée de petits logements.

■ Un marché du logement neuf très calme dans la CA du Val de Fensch



Source : DREAL Lorraine, fichier ECLN

■ Répartition des mises en vente depuis 2006

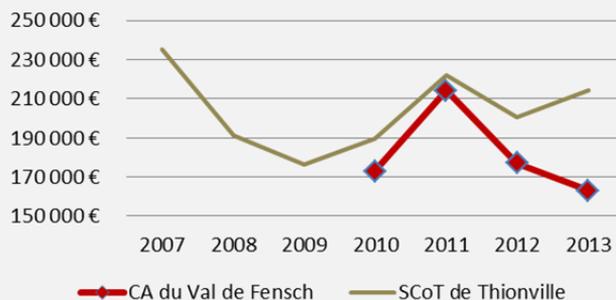


Source : DREAL Lorraine, fichier ECLN

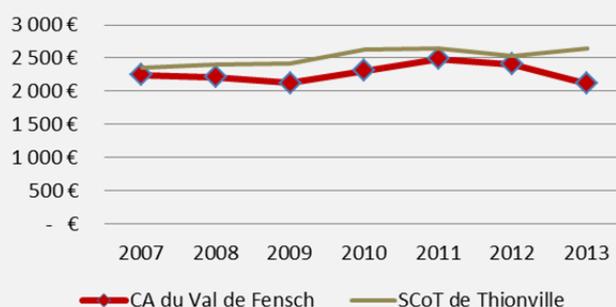
Les prix en collectif affichent une baisse en 2013, d'après l'enquête ECLN** de la DREAL, avec un prix moyen en collectif légèrement supérieur à 2100 €, contre environ 2650 € pour le SCoT de Thionville. Malgré tout, ce chiffre est à relativiser, car il ne porte que sur un petit volume de transactions. En 2012, le prix moyen au m² dans la CA du Val de Fensch était de 2410 € (contre 2535 € sur le SCoT de Thionville).

Au premier semestre 2014, aucune mise en vente de logements neufs issus de la promotion immobilière n'est en cours.

Evolution du prix de commercialisation des maisons individuelles neuves

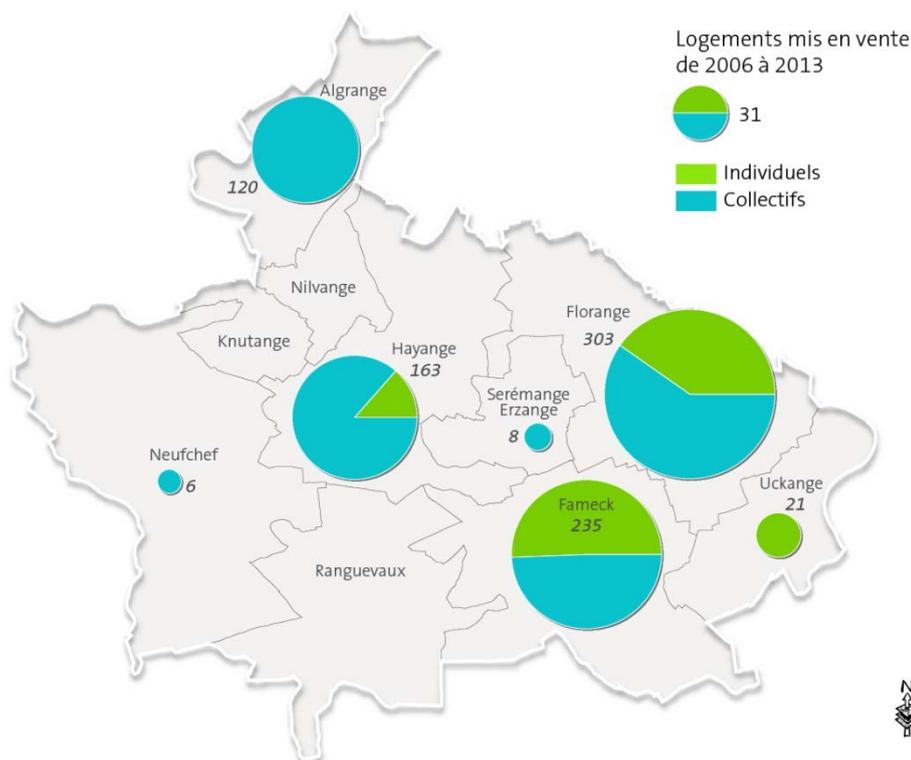


Evolution du prix de commercialisation des logements collectifs neufs



Source : DREAL Lorraine, fichier ECLN

** Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs



Source : DREAL Lorraine, fichier ECLN

4. Le marché de l'ancien

> Des prix qui repartent à la hausse pour les appartements et commencent à baisser pour les maisons en 2012

- CA du Val de Fensch : Prix moyen pour un appartement en 2012 : 1348 €/m², +78% depuis 2000 (1260 €/m² en 2011), + 7 % depuis 2011

CCPOM : 1563€/m², +124% depuis 2000 (1590 €/m² en 2011), -1,7% depuis 2011

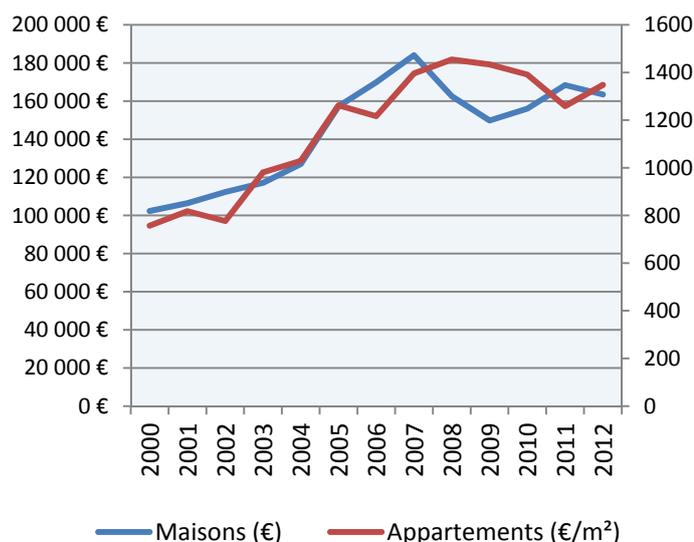
SCOTAM : 1878 €/m², +81% depuis 2000 (1950 €/m² en 2011), -3,7% depuis 2011

- Val de Fensch : Prix moyen pour une maison en 2012 : 163 500 €, +60% depuis 2000 (168 400 € en 2011), -2,9% depuis 2011

CCPOM : 158 500 €, +81% depuis 2000 (170 000 € en 2011), -7,7% depuis 2011

SCOTAM : 220 000 €, +62% depuis 2000 (220 000 € en 2011), stabilité des prix depuis 2011

- Evolution du prix des maisons et des appartements depuis 2000



Source : PERVAL

Depuis 2009, une augmentation du prix des maisons s'était engagée mais cette tendance commence à s'inverser depuis 2011 (168 400 € en 2011 et 163 500 € en 2012).

A l'inverse, le prix moyen des appartements, qui connaissait une baisse constante depuis 2007 a augmenté en 2012, passant ainsi de 91 600 € en 2011 à 95 500 € en 2012.



Nilvange



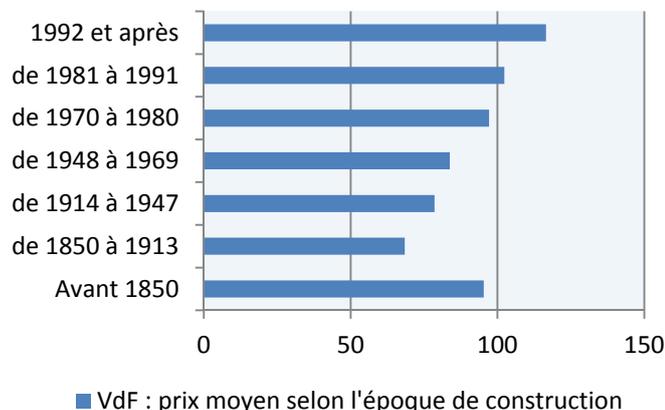
Ranguevaux

> Des biens accessibles pour les primo-accédants et recherchés par les travailleurs transfrontaliers

Les biens les plus accessibles en individuel sont les maisons construites entre 1850 et 1970. Les prix les plus faibles correspondent à l'époque de construction des cités minières de la vallée de la Fensch édifiées principalement durant l'annexion. Les biens les plus coûteux sont les plus récents.

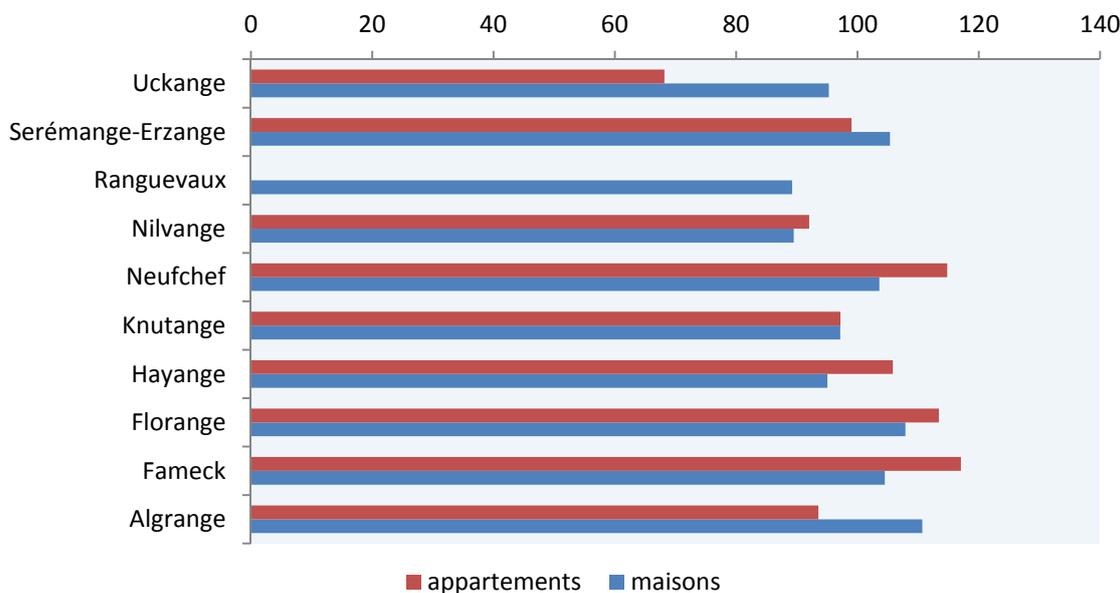
Les biens d'avant 1850, au caractère patrimonial fort, présentent des prix supérieurs aux autres biens anciens, équivalents à ceux des années 70-80.

▪ Prix moyens des maisons par époque de construction (base 100 pour la moyenne des maisons renseignées sur la période 2000-2012)



Source : PERVAL

▪ Prix observés par commune pour les transactions dans l'ancien depuis 2000 (base 100 pour la moyenne de l'EPCI)



Source : PERVAL

> Les communes de l'Est de l'agglomération davantage recherchées

La clientèle est plutôt locale : 63% des acheteurs de maisons sont originaires du SCoT de Thionville dont 67% proviennent de l'agglomération elle-même (source PERVAL, acquéreurs de maisons et appartements entre 2000 et 2012). Toutefois, il demeure une distinction est/ouest au sein même de l'EPCI. Les acteurs locaux évoquent d'ailleurs une relative scission dans le marché de l'acquisition : les communes les plus à l'Est sont davantage recherchées que le fond de la vallée de la Fensch. Florange (+4,9% de population entre 2006 et 2011), Fameck (+4,9%) et Serémange-Erzange (+3,5%) ont connu un fort regain d'attractivité ces dernières années. Un lotissement de 30 logements est en cours de construction à Fameck : Le Hameau du Moulin. La ZAC du Domaine de la Forêt, à Fameck, a accueilli 770 familles entre 2009 et 2014. Un lotissement est en cours de commercialisation à Florange : Le Hameau de Bétange propose 28 parcelles libres de constructeur, de 4 à 8,7 ares.

En revanche, Uckange souffre toujours plus de son image négative : la commune a perdu 9% de population depuis 2006. Ranguieux, commune vieillissante, a perdu 2,48% de population ces dernières années. Toutefois, la situation de la commune devrait s'améliorer car un lotissement de 25 parcelles est en cours de construction : La Cueillerotte.

Hayange, au centre de l'EPCI, a connu la progression la plus spectaculaire (+5,35% d'habitants entre 2006 et 2011), notamment grâce à la construction du lotissement Les Grandes Terrasses commencé en 2006. Cette expansion devrait se poursuivre car un lotissement d'une soixantaine de parcelles à bâtir et d'une trentaine de logements sociaux, Le Haut de Bellevue, est en cours de construction entre le lotissement les Grandes Terrasses et la forêt. La commune regroupe à la fois des quartiers recherchés (Saint-Nicolas-en-Forêt, Marspich), d'autres, accessibles et plutôt pavillonnaires (le Konacker), et enfin son centre (rue de Verdun, rue Foch), concentrant vacance élevée, et habitat dégradé.

A l'ouest, la commune de Knutange est la moins attractive (-5,9% de population sur la période 2006-2011), avec un bâti ancien, pas toujours réhabilité, ni adapté aux besoins actuels, et une accessibilité plus difficile. Bien qu'elle continue à perdre de la population, la situation de la commune de Nilvange s'améliore : -2,16% entre 2006 et 2011 contre -5,3% sur la période 1999-2006. Algrange tire un peu son épingle du jeu sur l'ouest de l'EPCI puisque la commune a gagné 2,1 % d'habitants depuis 2006 : hormis son centre-ville, étiré le long de la rue principale, qui rencontre les mêmes problématiques que ses voisines, les logements de la vallée

et des coteaux attirent des acquéreurs. Elle est reliée au nord à l'autoroute par la D14, ce qui la rend également plus accessible.



Le Hameau du Moulin, Fameck



La Cueillerotte, Ranguieux



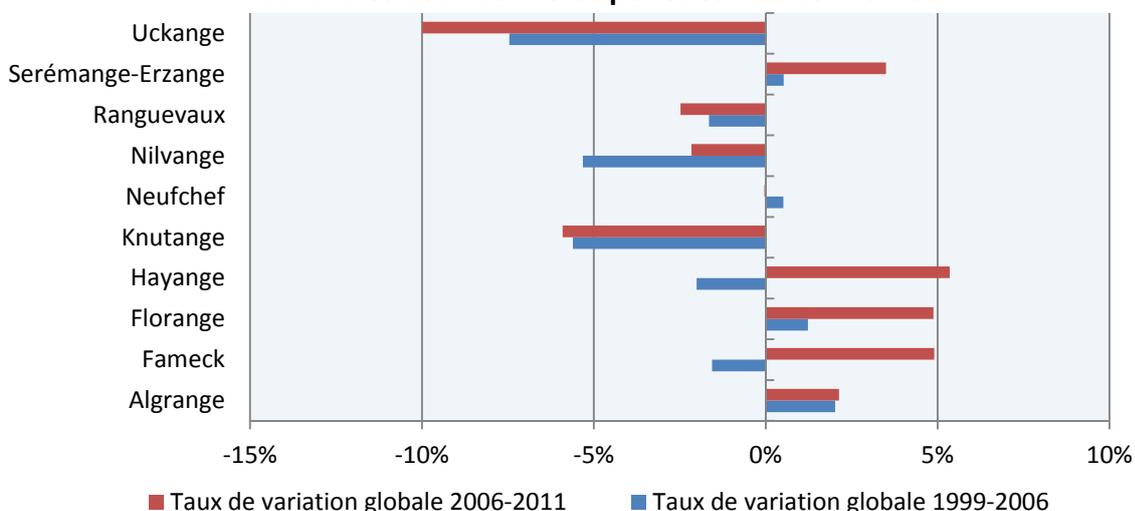
Le Haut de Bellevue, Hayange



Les Grandes Terrasses, Hayange

▪ Des communes attractives à l'Est

**Variation de population globale
durant les deux dernières périodes intercensitaires**



Source : INSEE

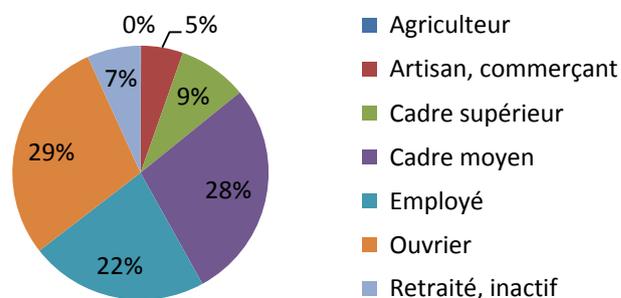
> Des acquéreurs essentiellement de classe moyenne, de moins de 40 ans

29% des acquéreurs du Val de Fensch depuis 2000 sont des ouvriers, 22% des employés et 28% des cadres moyens. Sur le territoire voisin du SCoT de l'agglomération messine, ces proportions atteignent respectivement 12%, 17% et 30%.

66% des acquéreurs ont moins de 40 ans. C'est à l'ouest (Algrange, Hayange, Knutange, Nilvange), secteur le plus accessible, que l'on trouve la moyenne d'âge la plus basse : 36 ans, contre 38,5 ans à l'est et 37 ans en moyenne sur l'agglomération. Les caractéristiques des acquéreurs sont le reflet des prix des biens proposés et de leur typologie.

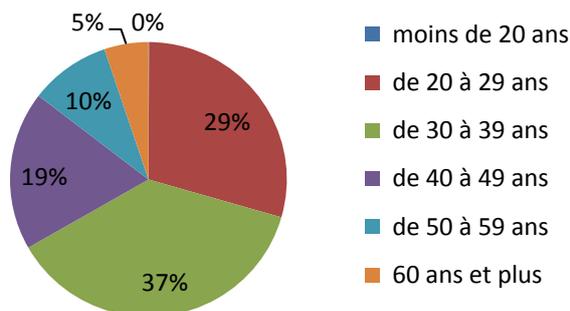
▪ 29% d'ouvriers chez les acquéreurs de la CA du Val de Fensch

Catégories socio-professionnelles des acquéreurs



▪ 66% d'acquéreurs de la CA du Val de Fensch âgés de moins de 40 ans

Classes d'âge des acquéreurs



Source : PERVAL

5. Foncier

> Les lotissements

En 2012, le prix moyen à l'are des terrains destinés aux constructions individuelles (terrains viabilisés) s'élevait à 11 600 € (source : Perval), sur les transactions renseignées.

Cette moyenne est en cohérence avec les prix des lotissements commercialisés à cette époque (en raison, notamment, du faible prix des lotissements commercialisés à Uckange).

> Depuis 2000, plus de 1330 parcelles en lotissement ont été proposées à la vente, ou sont sur le point de l'être, dont la moitié depuis 2008.

> Par ailleurs, 500 parcelles ont été commercialisées dans la ZAC de la Forêt à Fameck.

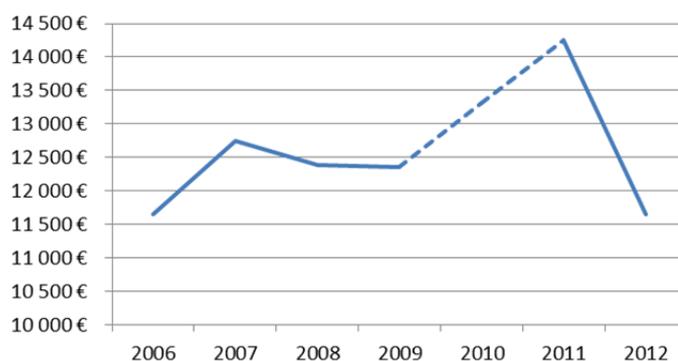
Un double marché, entre Uckange, et le reste de l'agglomération : alors que les prix en lotissement ont plus que doublé depuis 2004, passant de 6 400 € l'are à 15 000 € l'are sur la plupart des lotissements (Florange, Hayange, Fameck et Ranguieux), les prix proposés dans les différents lotissements d'Uckange demeurent plus accessibles, de l'ordre de 9 000 €/11 000 € l'are.

Ces prix restent inférieurs au reste du SCoTAT : en s'approchant de la frontière, les prix dépassent les 20 000 €, voire les 25 000 € l'are.

Lotissements en cours de commercialisation :

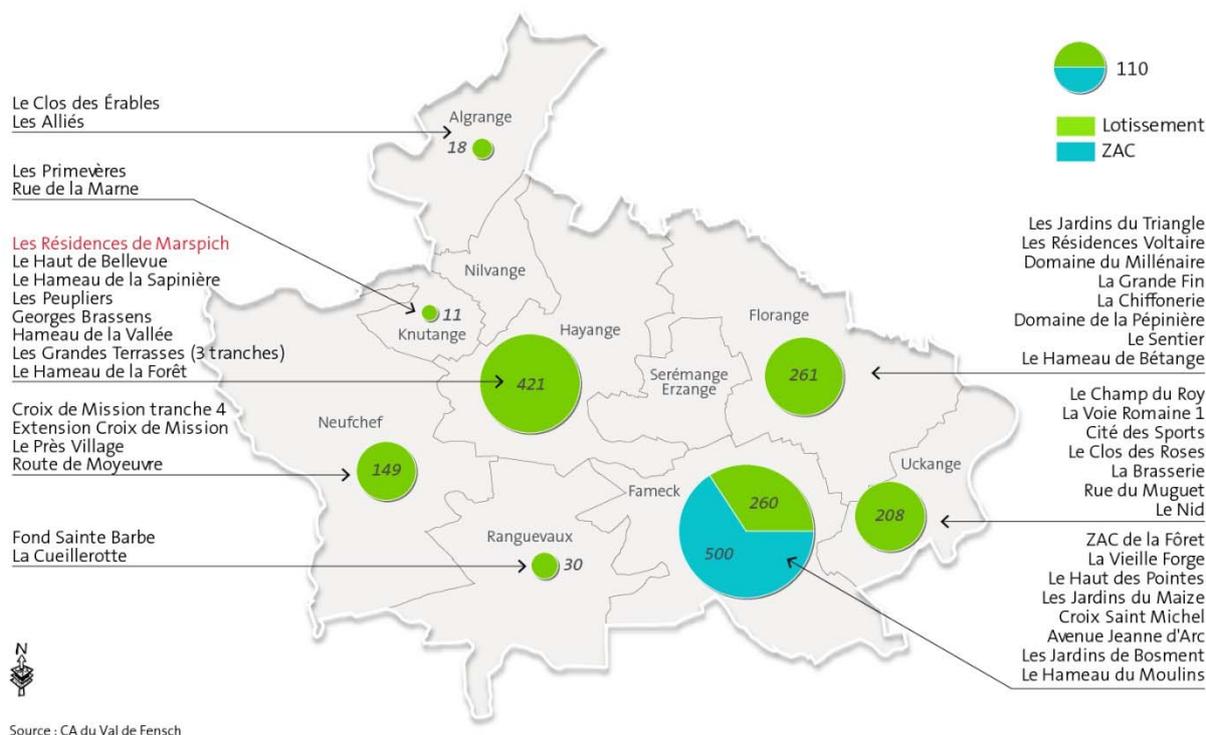
- > Le Haut de Bellevue à Hayange : 63 parcelles, 15 000 € l'are (mais des prix très variables à la parcelle, en fonction de leur superficie)
- > Le Champ du Roy à Uckange (fin de commercialisation) : 105 parcelles, 10 000 €/11 000 € l'are
- > Le Hameau de Bétange à Florange : 28 parcelles, 13 000/15 000 € l'are
- > La Cueillerotte à Ranguieux (lotissement communal) : 25 parcelles, 15 900 € l'are.
- > Les Jardins de Bosment à Fameck : 62 parcelles, 15 000 € l'are.
- > Le Hameau du Moulin à Fameck : 30 parcelles.

■ Prix moyens des terrains : des évolutions aléatoires marquées par les différents lotissements



Source : PERVAL

■ La commercialisation des lots à bâtir depuis 2000 dans la CA du Val de Fensch



> Un redémarrage du marché du crédit en 2013

Selon l'Observatoire Crédit-Logement-CSA, la durée des prêts immobiliers à l'accession diminue régulièrement depuis 6 ans : 46 % des prêts sont supérieurs à 20 ans en 2013, contre 63 % en 2007. En 2012, on avait assisté à un retrait des ménages les plus modestes (percevant moins de 3 SMIC) : la fin du PTZ+ avait évincé ces ménages lorsqu'ils n'avaient pas d'apport personnel, et avait dégradé leur solvabilité pour les autres. Pour ces derniers, les faibles taux d'intérêts observés en 2013 ont permis d'améliorer cet indicateur. En 2013, le nombre de crédits accordés a augmenté de 22 % par rapport à 2012.

> **Marché du neuf :**

- Cout relatif d'une opération en années de revenus : 4,7 ans fin 2013, soit le niveau le plus élevé constaté par l'Observatoire Crédit-Logement-CSA ;
- Evolution des prêts accordés : +4,4 % en 2013 par rapport à 2012.

> **Marché de l'ancien :**

- Cout relatif d'une opération en années de revenus : 4,4 ans fin 2013, soit en légère baisse par rapport à 2012 ;
- Evolution des prêts accordés : + 46,6 % en 2013 par rapport à 2012.

6. Une offre locative en progression

> Selon Filocom, en 2011, 5 800 logements composent le parc locatif privé de la CA du Val de Fensch, soit 20 % du parc des résidences principales (contre 18 % en 1999).

- CA Porte de France Thionville : 27 % du parc en 2009, contre 26 % en 1999
- SCoT de Thionville : 21 % du parc en 2009, contre 20 % en 1999

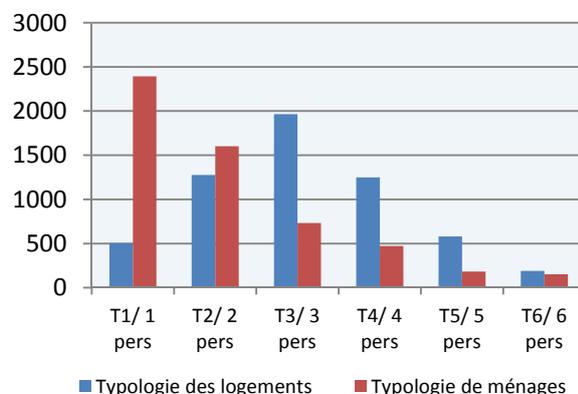
> En 2011, 72 % des ménages du parc locatif privé sont constitués de 1 ou 2 personnes (62 % pour l'ensemble des résidences principales), contre 62 % en 1999.

- CA Porte de France Thionville : 74 % de petits ménages
- SCoT de Thionville : 73 % de petits ménages

> Selon Filocom, 72 % des ménages du parc locatif privé sont constitués de 1 ou 2 personnes alors que le parc est constitué à 31 % de logements de type T1/T2.

> De même, 35 % du parc est constitué de logements de type T4 et + alors que 15 % des ménages comptent 4 personnes ou plus.

▪ Le parc locatif privé dans la CA du Val de Fensch : typologies de ménages et de logements



Source : Filocom 2011

Le parc locatif privé du Val de Fensch est hétérogène, et en moyenne de moins bonne facture que l'ensemble du parc. 9 % du parc locatif privé est encore classé en PPPI⁴ en 2011 (11% en 2007). 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, qui vient d'être prolongé jusqu'au 14 mars 2015 a pour objectif la réhabilitation de 96 logements (56 pour les propriétaires occupants et 40 locatifs).

Prix pratiqués sur le marché locatif en 2013

	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
Prix au m² et variation	10,3 €	9,9 €	8,6 €	6,8 €	7,8 €	8,8 €
2013 en %	(3,1%)	(2,3%)	(2,9%)	(-4,5%)	(-0,6%)	(1,3%)

CA Portes de France-Thionville : 9,5 €/m² (0,7%) en 2013

CC de l'Arc Mosellan : 9,3 €/m² (0,8%) en 2013

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

⁴ Parc Privé Potentiellement Indigne

7. Des revenus segmentés

> Une nécessaire prise en compte des revenus des travailleurs frontaliers

Le revenu moyen du Val de Fensch est évalué à 1445 € par mois et par Unité de Consommation en 2009 (1480 € en 2010). Mais ce chiffre ne prend en compte que très partiellement les revenus issus du travail transfrontalier.

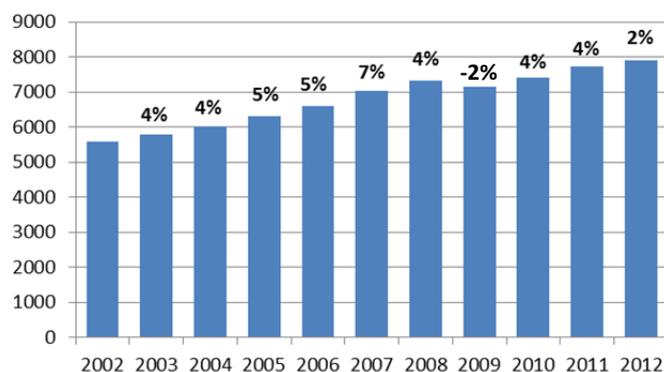
La part d'actifs résidant au Val de Fensch et travaillant au Luxembourg est estimée à 26 % (plus de 7900 actifs fin 2012). La proportion la plus élevée se situerait à Algrange (32 %), et la plus faible à Uckange (17%).

Certains revenus perçus au Luxembourg n'apparaissent pas sur les déclarations fiscales (les impôts étant prélevés directement à la source au Luxembourg), notamment pour les actifs célibataires, ou pour les couples dont les deux conjoints travaillent au Luxembourg (c'est-à-dire lorsque l'ensemble des revenus du ménage sont issus du Grand Duché). Un travail réalisé conjointement par L'Insee et l'AGAPE (Agence d'Urbanisme Lorraine Nord), réalisé sur les revenus 2009 à partir des données de la Sécurité Sociale luxembourgeoise, a permis de réintroduire ces revenus transfrontaliers. En 2009, environ 73 % des revenus perçus au Luxembourg étaient connus par l'administration fiscale.⁵

Le revenu moyen du Val de Fensch s'établirait donc, après correction, à 1645 € par mois et par Unité de Consommation, soit 200 € de plus. Cette valeur demeure inférieure –après correction– aux moyennes départementale (1760 €) et régionale (1715 €), et de la plupart des cantons voisins. La part d'allocataires du RSA, utilisé ici comme marqueur social, y est également très élevée, de 10 % à 13 % des 25-65 ans selon les cantons formant l'agglomération (hors étudiants et hors régimes spéciaux), contre 8,3 % pour la Moselle, et 8,8 % pour la Lorraine.

Il s'agit là des caractéristiques d'une population à deux vitesses, avec d'un côté une population transfrontalière aux revenus et aux exigences croissants, et de l'autre côté une population de plus en plus précaire, pour laquelle le logement social demeure une nécessité, avec pour enjeu le maintien d'une relative mixité sociale.

■ Evolution du nombre de salariés frontaliers issus du Val de Fensch



Source : Sécurité sociale luxembourgeoise

Revenus médians des ménages en 2011

Type de public	CA du Val de Fensch	Aire Urbaine de Thionville	France Métropolitaine
Locataire du parc social	1 380 €	1 388 €	1 518 €
Locataire du parc privé	1 560 €	1 803 €	1 785 €
Ménage de 4 personnes	3 200 €	3 501 €	3 700 €
Personne seule	1 330 €	1 415 €	1 474 €
Moins de 30 ans	1 700 €	1 780 €	1 682 €
Tous types de ménages	2 075 €	2 182 €	2 410 €

⁵ Source : « Revenus des frontaliers lorrains du Luxembourg : des atouts tirés de la métropole luxembourgeoise » INSEE et AGAPE, Economie Lorraine n°280, mars 2012

Postulats :

- Emprunts sur 25 ans
- Frais notariés à 8 % dans l'ancien, 3 % dans le neuf
- Taux à 3,4 %
- Assurance à 0,36 %
- PTZ pour les logements neufs
- Revenus du ménage supérieurs ou égaux à trois fois le loyer ou la mensualité à rembourser

> Quelles possibilités pour une personne seule (revenu médian de 1330 € par mois) ?

→ Louer un T1, ou un T2 dans l'ancien

→ Acquérir un logement ancien de 77 000 € (T2/T3 dans l'ancien, voire T4 dans certains secteurs)

> Quelles possibilités pour un ménage de 4 personnes (revenu médian de 3200 € par mois) ?

→ Louer un grand logement (grand appartement ou maison), mais peu d'offre adaptée

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 185 000 € dans l'ancien (une maison ou un appartement familial),
- 200 000 € dans le neuf, avec l'aide du PTZ+, en BBC (une maison neuve).

> Que peut acheter un ménage locataire du parc privé (revenu médian de 1560 € par mois) ?

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 91 000 € dans l'ancien (un T2/T3/T4 dans l'ancien, en fonction des secteurs),
- 103 000 € dans le neuf à l'aide d'un PTZ (un T1, si l'offre existe)

> Que peut acheter un ménage locataire du parc public (revenu médian de 1380 € par mois) ?

→ Acquérir un bien d'une valeur de 80 000 € dans l'ancien (T2/T3 dans l'ancien, voire T4 dans certains secteurs)

> Quelles possibilités pour un ménage de moins de 30 ans (revenu médian de 1700 € par mois) ?

→ Louer éventuellement jusqu'au T3 dans l'ancien, jusqu'au T2 dans le neuf

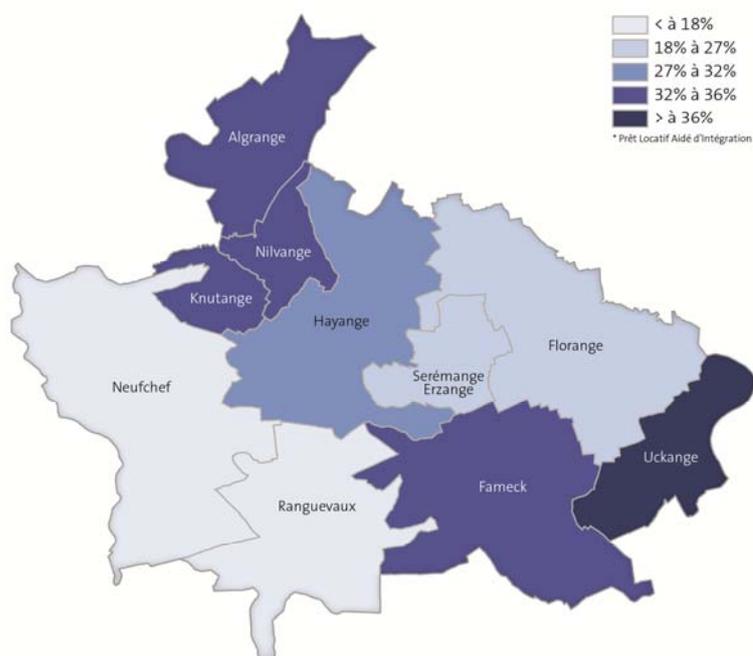
→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 98 000 € dans l'ancien (un T2/T3/T4 dans l'ancien, en fonction des secteurs),
- 111 000 € dans le neuf à l'aide d'un PTZ, soit un T1 ou un petit T2.

8. Des besoins en offre sociale fortement présents

- Poids des ménages très modestes par commune

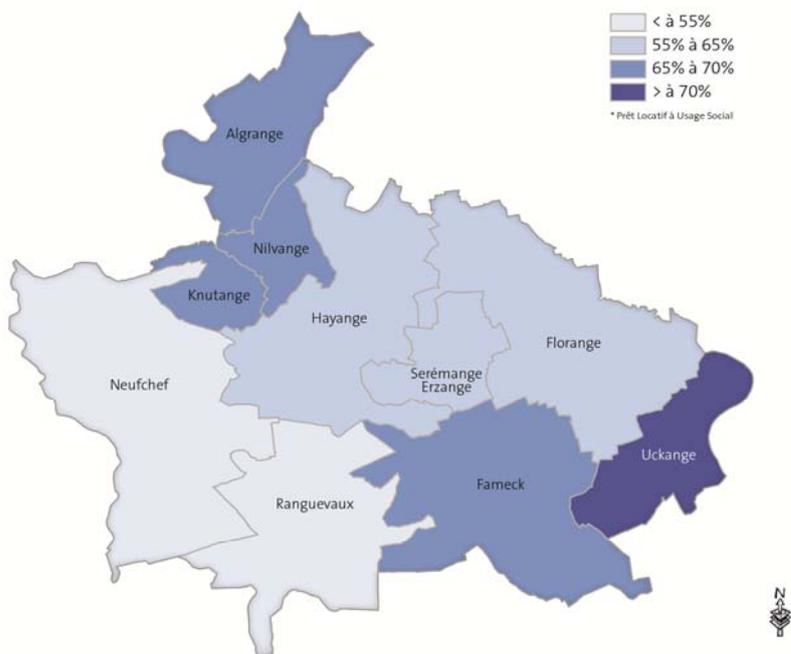
→ 34% de ménages éligibles au PLAI (26% sur le SCoTAT, 30% en France métropolitaine)



Source : Filocom 2011

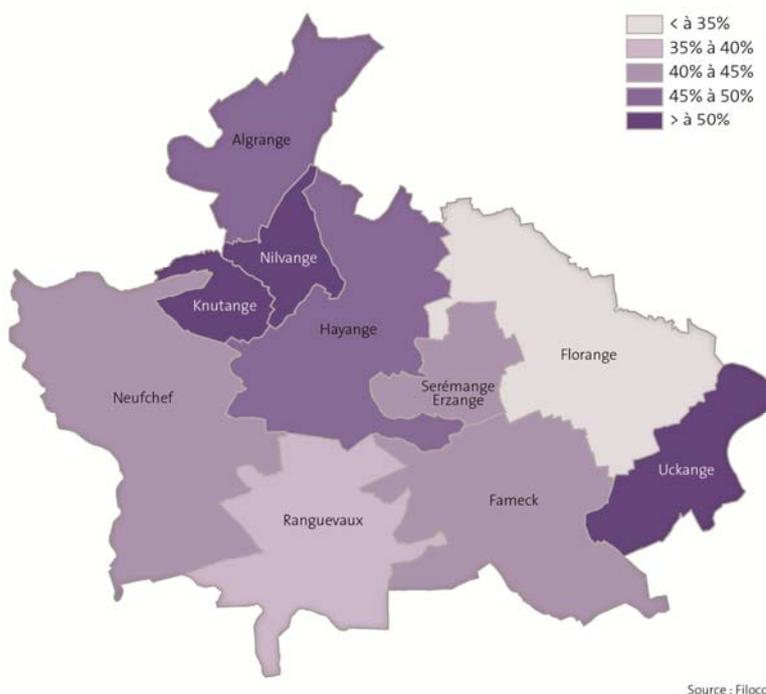
- Poids des ménages modestes par commune

→ 65 % de ménages éligibles au PLUS (54% sur le SCoTAT, 60% en France métropolitaine)



Source : Filocom 2011

▪ Poids des ménages très modestes chez les locataires du parc privé



> Les ménages très modestes (éligibles au PLAI) :

→ 42 % sont propriétaires occupants (45 % sur le SCoTAT)

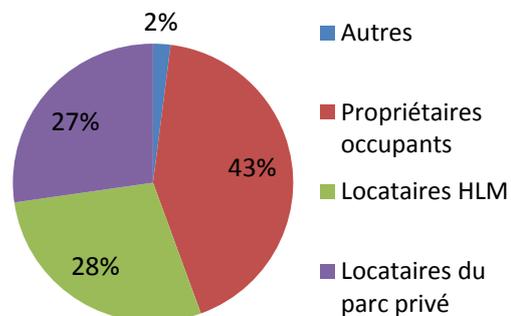
→ 27 % sont locataires du parc privé (27 % sur le SCoTAT)

> Les ménages locataires du parc privé :

→ 46% sont très modestes -éligibles au PLAI- (34 % sur le SCoTAT)

→ 76 % des locataires du parc privé sont modestes -éligibles au PLUS- (60 % sur le SCoTAT)

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



Source : Filocom 2011

Les différents financements sociaux

Il existe quatre 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.
- Le PLI (prêt locatif intermédiaire) correspond au logement social « haut de gamme », dans des zones où le marché immobilier est tendu. Il s'adresse aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

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

5122 logements constituent le parc social du Val de Fensch en 2012 (source RPLS), soit 18 % des 28134 résidences principales (12 % sur le SCoTAT).

25 % du parc social a été construit après 1990 (1267 logements), et 33 % avant les années 1980 (1701 logements). Avec 1590 logements, Fameck regroupe 31 % de l'offre de l'agglomération, tandis que les communes de Florange, Hayange et Uckange en concentrent chacune de 17 % à 19 %.

Le poids du logement social varie ainsi de 0 % à Ranguieux et Neufchef, à 34 % à Fameck (1581 logements sociaux pour 4716 résidences principales).

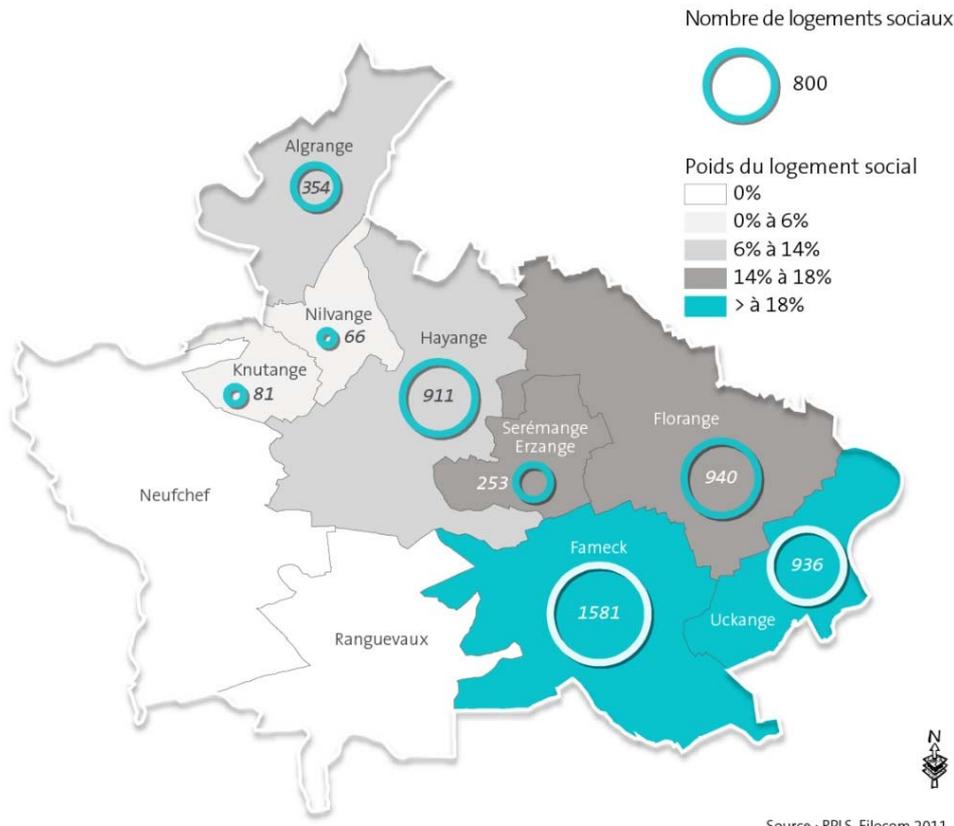
Selon RPLS, le turn over⁶ est de 9,1 % (425 ménages arrivés au cours de l'année 2011), cette part est légèrement inférieure à celle du SCoTAT (10 %). 43,6% des ménages occupent leur logement social depuis 5 ans ou moins (part identique sur le SCoTAT). 19,4 % l'occupent depuis plus de 20 ans (17,5 % sur le SCoTAT).

88 % du parc de logements sociaux relève de financements de type PLUS ou assimilés (HLMO, PLA, ILM, PLR, PSR...), 6 % de type PLAI, 1 % de type PLS, 3% de type PLI (ILN...) et 2 % d'autres catégories diverses.

L'ensemble du SCoTAT compte une part un peu plus faible de PLAI (3 %).

En juillet 2013, on comptabilisait 1462 demandes d'un logement social sur le territoire de la CA du Val de Fensch.

Le parc social de la CA du Val de Fensch



⁶ Au sens de rotation au sein du parc existant (hors parc neuf)

> Des ménages occupants plus petits et plus âgés

>60% des ménages du parc sont composés d'une à deux personnes en 2011, contre 53 % en 1999.

SCoTAT : 63 %

France : 62 %

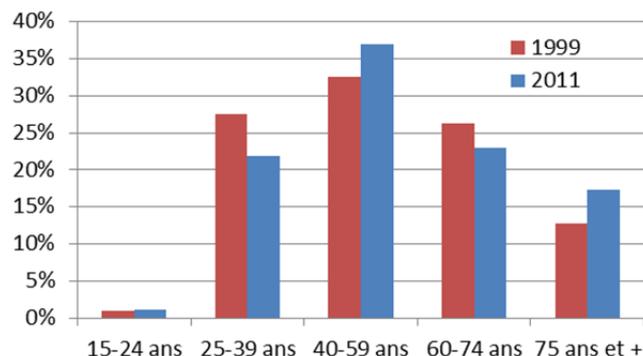
>11 % de ménages de cinq personnes et plus en 2011, contre 16 % en 1999.

SCoTAT : 9 %

France : 11 %

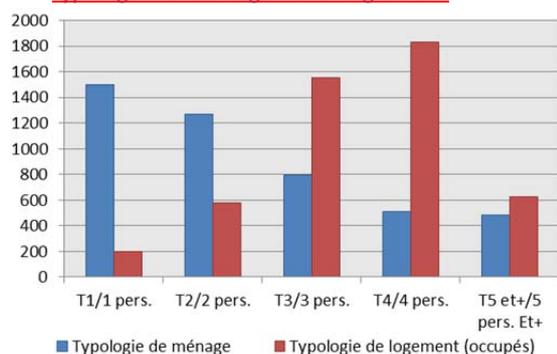
La population au sein du parc vieillit, ce qui explique en partie le poids des petits ménages : 17 % de ménages de plus de 75 ans en 2011, contre 13 % en 1999 (et 17 % sur le SCoTAT).

■ Des ménages locataires du parc social plus âgés en 2011 qu'en 1999



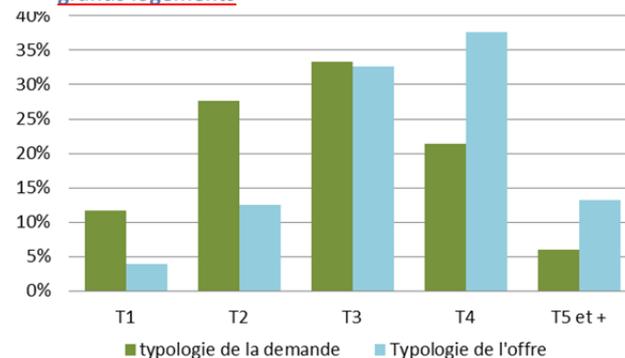
Source : Filocom 1999 et 2011

■ Le parc locatif social dans la CA du Val de Fensch : typologies de ménages et de logements



Source : Filocom 1999 et 2011

■ Répartition de la typologie de l'offre et de la demande de logement social : une forte demande en petits logements, mais une offre importante de grands logements



Source : numéro unique

> Une diminution de l'offre sociale nouvelle : près de 120 financements en 2011, et 40 en 2012

Plus de 1230 logements sociaux classiques ont été financés depuis 2001, ce qui établit la moyenne à 95 logements par an. Si cette moyenne demeure élevée, l'importante baisse des financements accordés est préoccupante : 40 en 2012, et 23 en 2013. En effet, depuis le pic d'offre nouvelle atteint en 2009 (dont plusieurs opérations dans le cadre du plan de relance), les financements sont en diminution.

En revanche, on note une légère réorientation de l'offre nouvelle vers les publics les plus modestes, avec une disparition des PLS au profit des PLAI.

> **Financements 2012 : 40 logements, dont 5 PLAI et 35 PLUS : 22 à Florange, 18 à Hayange.**

> **Financements 2013 : 23 logements, dont 6 PLAI et 17 PLUS : 12 à Florange, 5 à Hayange, et 6 à Knutange.**

De 2001 à 2007 :

Les logements produits se répartissaient comme suit :

- 83 % de PLUS
- 10 % de PLS
- 8 % de PLAI

69 % de l'offre nouvelle se répartit à Algrange, Fameck et Florange.

De 2008 à 2013 :

Les logements produits se répartissaient comme suit :

- 76 % de PLUS
- 6 % de PLS
- 18 % de PLAI

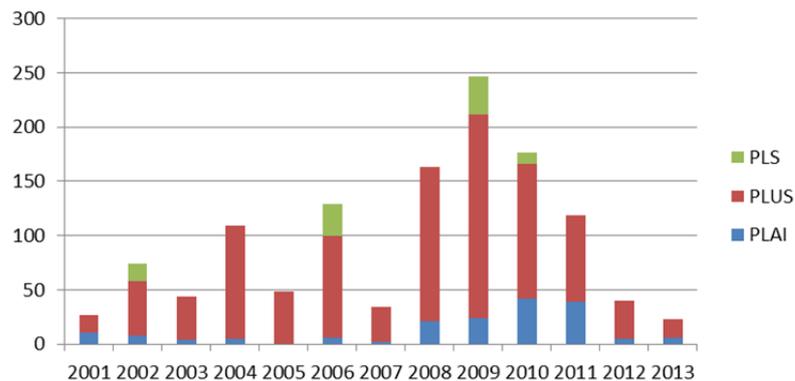
84 % de l'offre nouvelle se répartit à Hayange, Fameck et Florange.

De 2001 à 2011, le Val de Fensch a développé 46 % de l'offre sociale nouvelle du SCoTAT. Cette part a fortement baissé ces dernières années, avec un véritable rattrapage du reste du SCoTAT par rapport au Val de Fensch. En 2012 et 2013, le Val de Fensch n'a produit que 9 % de l'offre sociale du SCoTAT.

Le constat est le même pour le segment du PLAI, avec une forte baisse du poids du Val de Fensch : 6 % de la production nouvelle du SCoTAT de 2012 à 2013, contre 54 % de 2001 à 2011.

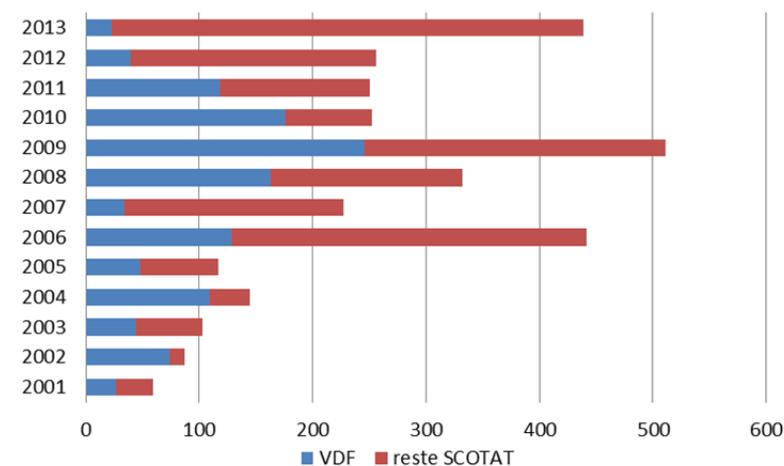
La faiblesse de la production du Val de Fensch, associée à la hausse de celle du reste du SCoTAT l'explique.

■ Une nette diminution des financements en logement social depuis 2009



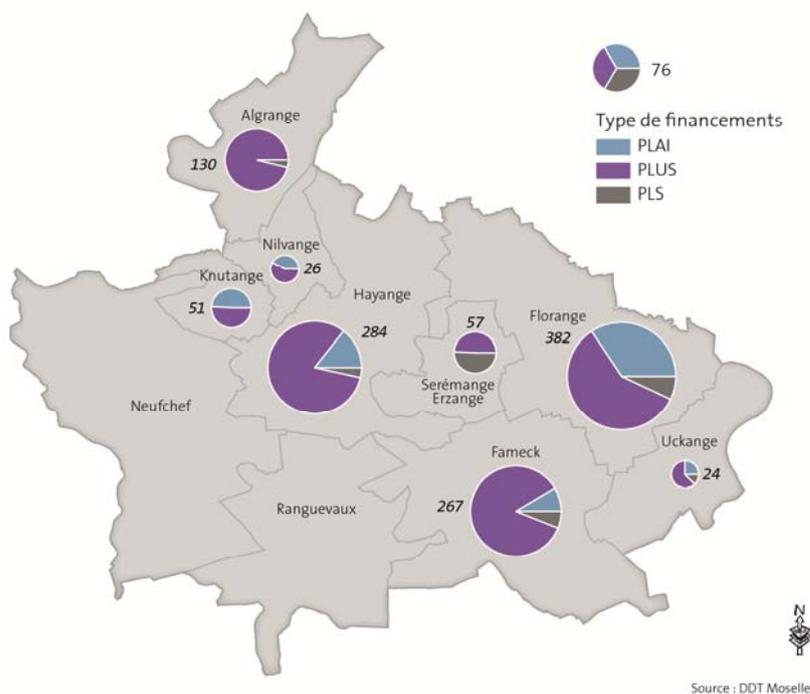
Source : DDT Moselle

■ Un décrochage de la production du Val de Fensch par rapport au reste du SCoTAT



Source : DDT Moselle

Types de financement du logement social



Source : DDT Moselle

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

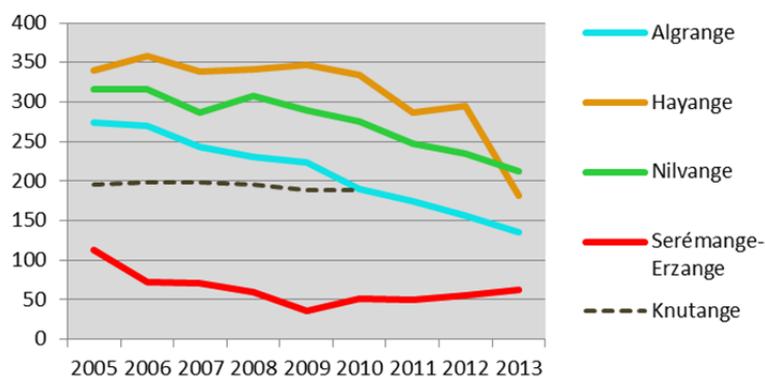
Sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du Recensement de la Population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans lesquelles, le nombre total de logements locatifs sociaux représente au 1er 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. Le RPLS recouvre le champ du logement social « classique », dit de « droit commun ». Ceci explique les écarts importants constatés sur certaines communes, notamment Florange.

Le dernier inventaire SRU (1^{er} janvier 2013) fait état de 592 logements locatifs sociaux manquants sur l'EPCI :

	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)
Algrange	2969	457	15,39%	136	34
Fameck	5 422	1 776	32,76%		
Florange	5 108	1 482	29,01%		
Hayange	6947	1208	17,39%	181	45
Nilvange	2276	243	10,68%	212	53
Serémange- Erzange	1853	307	16,57%	63	15
Uckange	2 540	1441	56,73%		

Ce chiffre est en forte baisse par rapport à 2012 (741 logements manquants), et par rapport à 2011 (760 logements manquants). Cette réduction du déficit est essentiellement due à la commune de Hayange, qui a fait un effort particulier en passant de 295 à 181 logements sociaux manquants en un an.

■ Une baisse régulière du déficit SRU, hormis pour la ville de Serémange-Erzange



Source : DDT 57

Sur la même période, 337 places en foyers ou résidences spécifiques ont été financées, le plus souvent en PLAI :

- 76 places en établissements pour personnes âgées (toutes en PLS) : Hayange (Saint-Nicolas-en-Forêt), Florange et Fameck.
- 241 en résidences sociales, toutes en PLAI (Florange, Serémange, et Fameck)
- 20 places en maisons relais (PLAI), à Florange

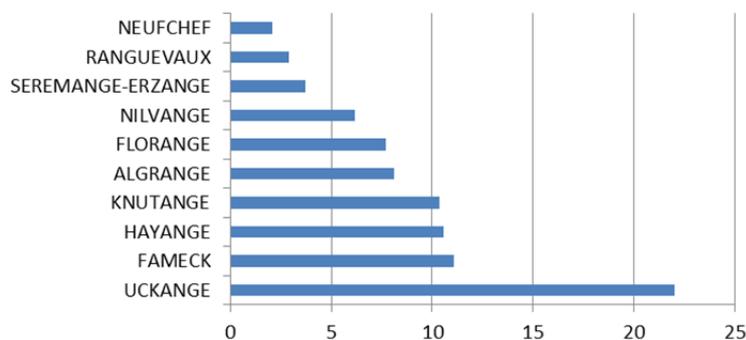
La particularité du Val de Fensch tient dans sa production importante de places en foyers spécifiques, de type résidences sociales, financées en PLAI, qui résulte des restructurations des foyers de travailleurs migrants.

Une explosion des aides du Fonds Solidarité Logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) 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 »⁷

Le nombre d'aides accordées par le FSL a progressé de 82 % entre 2008 et 2013, en passant de 1566 aides accordées en 2008 à 2855 en 2013. C'est à Florange que la progression est la plus importante : +240 % d'aides entre 2008 et 2013.

■ Nombre d'aides FSL accordées pour 100 ménages en 2013



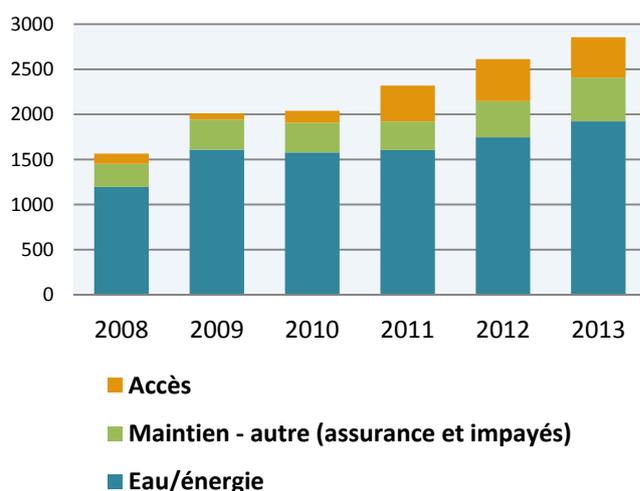
Source : FSL

⁷ Source : CG57

Les aides concernant l'eau et l'énergie représentent les deux tiers des dossiers, contre 16 % pour l'accès et 17 % pour le maintien hors eau/énergie. En revanche, la hausse la plus importante s'est réalisée pour les aides à l'accès au logement. Elles ont quasiment été multipliées par 4 sur le territoire du Val de Fensch.

D'importantes disparités se constatent d'une commune à l'autre : sans surprise, Uckange affiche le plus fort ratio nombre d'aides pour 100 ménages (22), alors que Neufchef et Ranguevaux (où le parc social est absent) affichent les plus faibles.

■ **Une explosion des aides accordées par le FSL depuis 2008**



Source : FSL

		2008	2013	Progression 2008-2013
		ACCES		
	Assurance locative			
	Dépôt de garantie			
	Frais d'agence			
	Frais de déménagement			
	Mobilier de première nécessité			
	Ouverture de compteur			
	Premier loyer			
MAINTIEN				
	Impayé de combustible			
	Impayé d'eau			
	Impayé de gaz			
	Impayé d'électricité			
	Impayé d'énergie			
	Mise en jeu de garantie			
	Prévention de l'impayé locatif			
	Impayé locatif			
	Renouvellement de l'assurance locative			
	Apurement relogement			
	Autres fournitures			
	ALGRANGE	148	240	162%
	FAMECK	271	557	206%
	FLORANGE	109	371	340%
	HAYANGE	366	718	196%
	KNUTANGE	123	151	123%
	NEUFCHEF	20	22	110%
	NILVANGE	94	141	150%
	RANGUEVAUX	5	9	180%
	SEREMANGE-ERZANGE	29	68	234%
	UCKANGE	402	578	144%
	Ensemble	1567	2855	182%

Source : FSL

Les interventions de la CA du Val de Fensch en faveur du développement du parc social

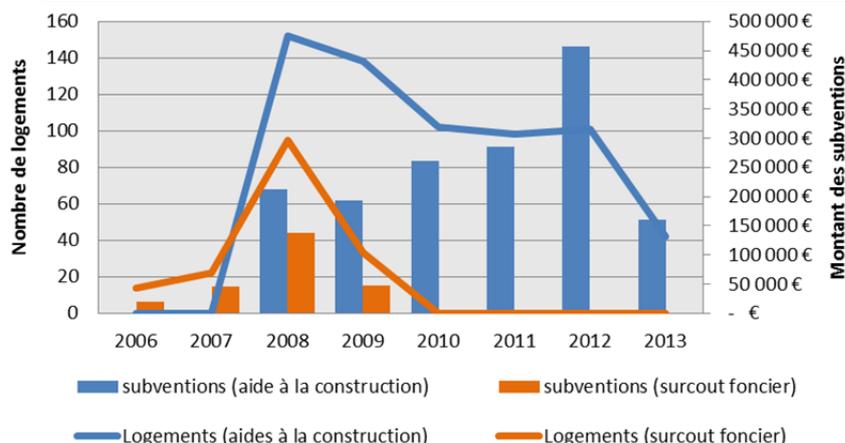
Afin de contribuer à atteindre l'objectif inscrit dans le PLH et de se conformer à l'article 55 de la loi SRU, l'EPCI a décidé de mettre en place en novembre 2007 un nouveau règlement d'intervention relatif au surcoût foncier, ainsi qu'une aide à la construction, les bailleurs ne pouvant solliciter qu'une seule de ces aides par opération.

Cette dernière est attribuée en fonction de trois critères : l'opération doit d'abord impérativement répondre aux normes du label « Habitat et Environnement ». Ensuite, seules les opérations financées en PLUS ou en PLAI sont éligibles, ces dernières étant davantage subventionnées. Enfin, le niveau de subvention est fonction de la localisation de l'opération, afin de favoriser et prioriser les nouvelles constructions sur les communes déficitaires en logement social, au sens de l'article 55 de la loi SRU.

Cette dernière condition paraît particulièrement importante sur le Val de Fensch, au vu du nombre de communes soumises à cet article mais n'atteignant pas le quota des 20%. Cette politique volontariste de la part de l'EPCI va dans le sens d'une incitation forte à la compensation du déficit de logements sociaux dans ces communes. Cependant, une telle volonté intercommunale se doit d'être relayée politiquement au niveau communal.

Les aides à la construction et aides au surcoût foncier accordées par l'EPCI ont aidé au financement de 535 logements classiques, dont 77 PLAI, à la réalisation d'une maison relais de 20 places à Florange, à la restructuration de 3 foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, à Fameck et Florange (48, 80 et 84 places), et la réalisation d'un CHRS à Florange (30 places). Aucune aide au surcoût foncier n'a été accordée depuis 2009.

Les aides allouées par la CA du Val de Fensch pour le développement du parc social



Source : CA du Val de Fensch

Logements bénéficiant d'une aide de la CA du Val de Fensch depuis 2006 :

	Logements ordinaires		Foyers/ Résidences sociales
	PLUS	PLAI	
Algrange (EHC, Moselis)	46		
Fameck (EHC, Logiest, Présence Habitat)	74	4	48
Florange (Adoma, EHC, Logiest, Moselis, Présence Habitat)	155	32	214
Hayange (Batigère, EHC, Logiest, Moselis)	157	21	
Knutange (Batigère, Moselis)	26	20	
Ensemble	458	77	262

Source : CA du Val de Fensch

10. Les Foyers spécifiques

Une des spécificités de l'Agglomération du Val de Fensch est sa concentration élevée de foyers de travailleurs migrants, particulièrement à Florange, édifiés dans les années 1960 pour loger les vagues de travailleurs étrangers.

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. La Communauté d'Agglomération du Val de Fensch accompagne financièrement les projets de restructuration de deux foyers à Florange et Fameck, en vue de leur transformation en résidences sociales.

> La capacité d'accueil actuelle

En foyers d'hébergement

- > 43 places en CADA à Florange (au sein de la nouvelle résidence sociale)
- > Un CHRS à Florange (Armée du Salut), de 60 places
- > Un établissement géré par l'AIEM à Fameck : 20 places en CHRS, et 64 places en accueil d'urgence

En logement temporaire

- > Les foyers de travailleurs migrants en restructuration :

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 représentent un type 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. 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.

→ à Fameck, une résidence sociale de 48 places

→ à Florange, 574 places en foyers de travailleurs migrants (Présence Habitat) bientôt transformées en 302 lits :

- 84 places en résidence sociale (dont 43 en CADA)
- 80 places en résidence sociale (ADOMA)

→ à Hayange, 236 places en foyer de travailleurs migrants (122 logements)

> 20 places en Maison Relais à Florange (en cours de réalisation)

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

> Une vacance élevée, en hausse

Source : Filocom

La vacance est en hausse dans la CA du Val de Fensch depuis 1999 :

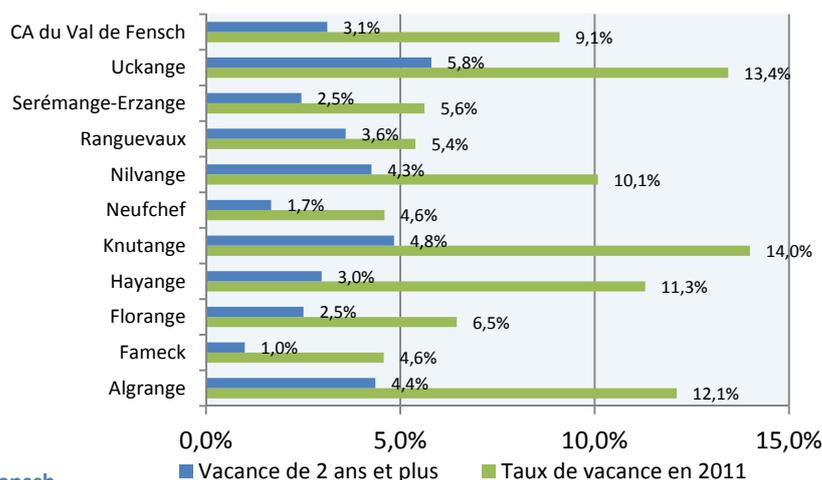
	Nombre total de logements	Vacance	Nombre de logements vacants	Vacance de plus de 2 ans	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans
1999	29086	6,8%	1975	2,8 %	914
2007	30675	7,7%	2355	3%	911
2009	31449	8,2%	2594	3,07%	966
2011	32480	9,1%	2962	3,12%	1013

- Vacance du SCOTAT en 2011 : 8,7%

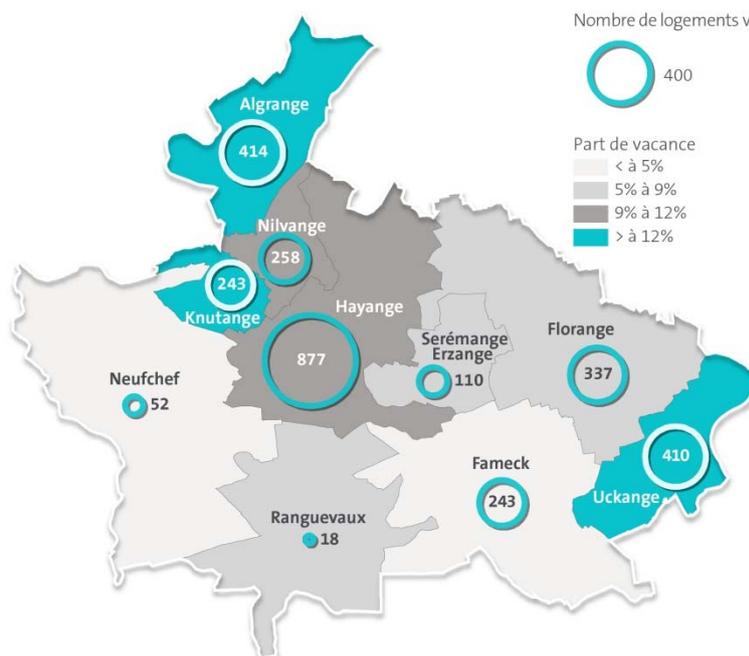
Depuis 1999, on observe une hausse lente mais régulière du nombre de logements vacants depuis plus de deux ans.

Selon Filocom, les taux de vacance varient de 4,6% à Neufchef (52 logements) et Fameck (243 logements) à 14% à Knutange (243 logements).

La vacance dans les communes de la CA du Val de Fensch



Les logements vacants dans la CA du Val de Fensch



Source : Filocom 2011

Source : Filocom 2011

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

La vacance englobe deux situations distinctes :

- 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 est reliée à des problèmes plus profonds (inadéquation des logements aux besoins exprimés, vétusté, manque d'attractivité du territoire, indivisions, refus du propriétaire de louer son logement...).

La vacance peut être considérée comme structurelle au-delà de 2 ans.

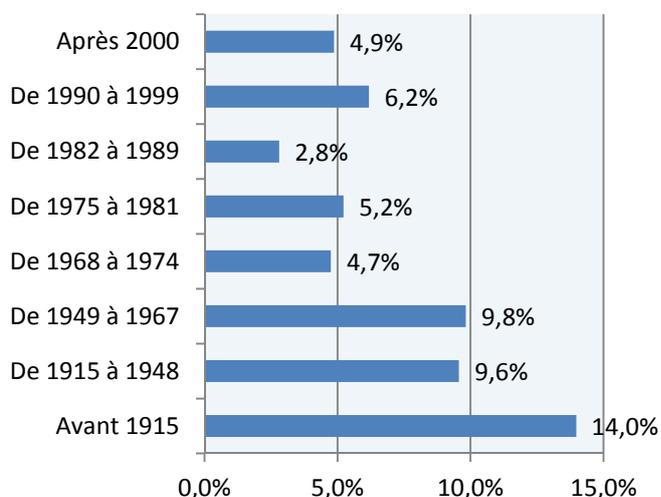
Selon Filocom, dans la CA du Val de Fensch, la vacance structurelle s'élève à 3,1% en 2011 (2,5 % à la CA de Thionville-Portes de France et 2,8% pour le SCoTAT). Ce taux atteint des valeurs très élevées à Uckange (5,8%) et Knutange (4,8%) et très faibles à Fameck (1%).

Les statistiques sur l'ensemble du parc vacant⁸ mettent en avant l'importance des petits logements : 18,4% des T1/T2 sont vacants en 2011 contre 6,5% 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 même si ce taux très élevé alerte.

37% du parc vacant est daté d'avant 1915 alors que seulement 24% de l'ensemble du parc de logements de la CA du Val de Fensch date de cette période : 14% des logements construits avant 1915 sont vacants. A l'inverse, les périodes les plus récentes sont beaucoup moins représentées dans le parc vacant : 12% des logements vacants ont été construits après 1975 alors que 23% du parc date de cette période. A Algrange, 72% du parc vacant date d'avant 1915, 61 % à Nilvange et 55% à Knutange. 55% du parc vacant d'Uckange date de la période 1949-1967, 46% à Neufchef et 42% à Florange et Hayange.

■ Vacance des logements de la CA du Val de Fensch selon les époques de construction

Part de logements vacants par période de construction



Source : Filocom 2011

⁸ Il n'a pas été possible de croiser l'ancienneté de la vacance et la typologie, l'époque de construction ou le classement cadastral.

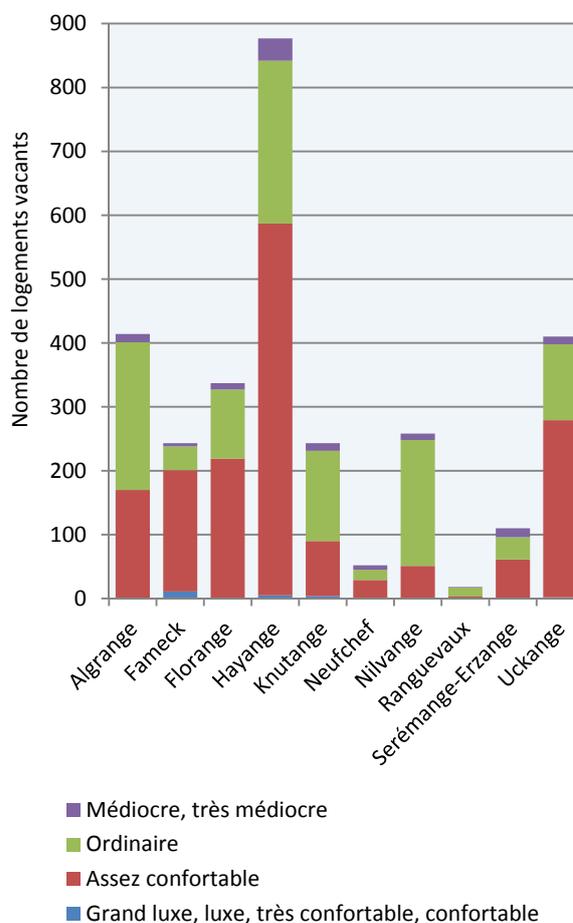
L'analyse du classement cadastral constitue un élément supplémentaire de qualification du parc vacant même s'il comporte quelques biais. Il classe les propriétés bâties en 8 catégories (de « grand luxe » pour la première à « très médiocre » pour la huitième) sur la base du caractère architectural de l'immeuble, de la qualité de la construction, de la distribution du local (conception générale, pièces de réception, locaux d'hygiène...) et de son équipement (eau, wc, chauffage central, ascenseur...)⁹.

4% du parc vacant de la CA du Val de Fensch est classé en qualité médiocre et très médiocre contre 0,4% de l'ensemble du parc. A Neufchef, les logements médiocres et très médiocres constituent 13,5% du contingent de logements vacants et 12,7% à Serémange-Erzange. En revanche, on aurait pu supposer qu'Uckange et Knutange, communes à la vacance structurelle élevée, comptent un nombre important de logements de ce type mais ce n'est pas le cas : la part des logements médiocres et très médiocres se situe pour ces communes à 2,9 % et 4,9% seulement.

57% du parc de logements vacants de la CA du Val de Fensch est classé dans les catégories 1 à 5 (grand luxe, luxe, très confortable, confortable, assez confortable). Ce taux est compris entre 17 et 68 % pour chaque commune hormis Fameck qui en compte 83 %. On constate toutefois que le parc de logements de Fameck semble de meilleure qualité que la moyenne puisque la commune compte également 87% de logements classés en catégorie 1 à 5 (de grand luxe à assez confortable) contre 68% pour la moyenne de la CA du Val de Fensch. Cette bonne qualité (au sens statistique) des logements peut s'expliquer par l'importance du parc social qui remplit les critères nécessaires au sens du classement cadastral, ainsi que par la jeunesse du parc (17% du parc de logements datant d'après 2000).

Au contraire, les logements vacants de Nilvange semblent les moins confortables puisque seulement 19,8% d'entre eux appartiennent aux catégories 1 (grand luxe) à 5 (assez confortable).

■ Classement cadastral des logements vacants de la CA du Val de Fensch en 2011



Source : Filocom 2011

⁹ Source Soes - MEDTTM

> Un parc dégradé en baisse

Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) est en baisse depuis 2003. Il regrouperait près de 1050 logements en 2011 (4,4 % du parc privé, contre 3,8 % pour le SCoTAT, et 3,7 % sur la Moselle). En 2007, on dénombrait 1180 logements en PPPI, et 1250 en 2003.

- 31 % des PPPI en individuel, et 69 % en collectif, dont 67 % en copropriétés de plus de 20 logements
- 45% du PPPI chez les propriétaires occupants
- 10 % du parc locatif privé classé en PPPI
- 35 % de ménages de plus de 60 ans, dont 57 % de propriétaires occupants
- 38 % de personnes seules

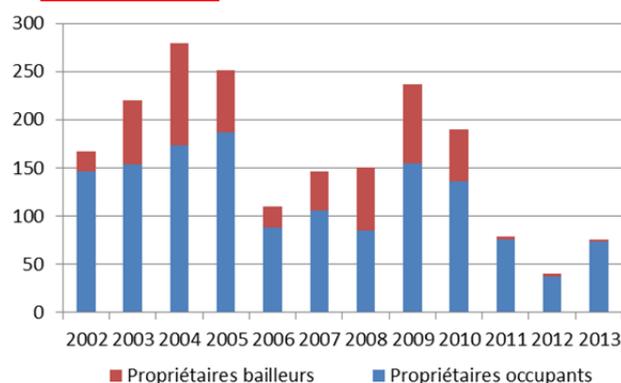
Plusieurs dispositifs menés dans la dernière décennie

- Une OPAH multi-thématiques de 2002 à 2004
- Une OPAH copropriétés dégradées de 2004 à 2008 (7 copropriétés concernées)
- Un PIG adossé à une MOUS insalubrité de 2005 à 2008
- Un PIG habitat dégradé sur la période 2009-2012, prolongé jusque juillet 2014. Ses objectifs :
 - Repérer et traiter les situations de logement indigne
 - Conventionner dans le parc privé
 - Favoriser le développement durable
 - Réhabiliter 150 logements en 3 ans (60 PO et 90 PB)
- Une MOUS, débutée en février 2012 pour le relogement des ménages de la copropriété « Les Tilleuls » de Uckange. Parmi les 144 ménages issus de cette copropriété, 132 ménages ont été suivis par le prestataire AMLI et 107 ont été relogés par la cellule de relogement mise en place par la CAVF, en lien avec le prestataire AMLI (82 ménages relogés pendant l'urgence et 25 ménages relogés pendant la phase 2 du marché MOUS).

Depuis 2002, plus de 1960 logements ont été réhabilités via l'aide de l'Agence Nationale de l'Habitat :

- 1387 propriétaires occupants
- 574 propriétaires bailleurs
- Un peu plus de 160 logements réhabilités par an en moyenne
- Environ 4,3 % des résidences principales relevant du privé (locatif privé et propriétaires occupants) ont bénéficié d'une subvention de l'Anah depuis 2006, et 8,2 % depuis 2002. Ces taux varient fortement d'une commune à l'autre.
- Un ciblage plus précis des dispositifs Anah qui induit une baisse du nombre de dossiers subventionnés. Mais les chiffres devraient croître en 2014, avec le relèvement du plafond de ressources d'éligibilité à « Habiter Mieux ».

▪ Logements réhabilités par le biais d'une subvention ANAH



Source : ANAH

	Logements améliorés de 2006 à 2013 avec l'aide de l'Anah	Part estimée au sein du parc privé
Algrange	81	3,1%
Fameck	190	5,4%
Florange	98	2,5%
Hayange	229	4,0%
Knutange	49	3,7%
Neufchef	61	5,9%
Nilvange	151	7,4%
Ranguevaux	12	4,0%
Serémange-Erzange	43	2,8%
Uckange	110	6,0%

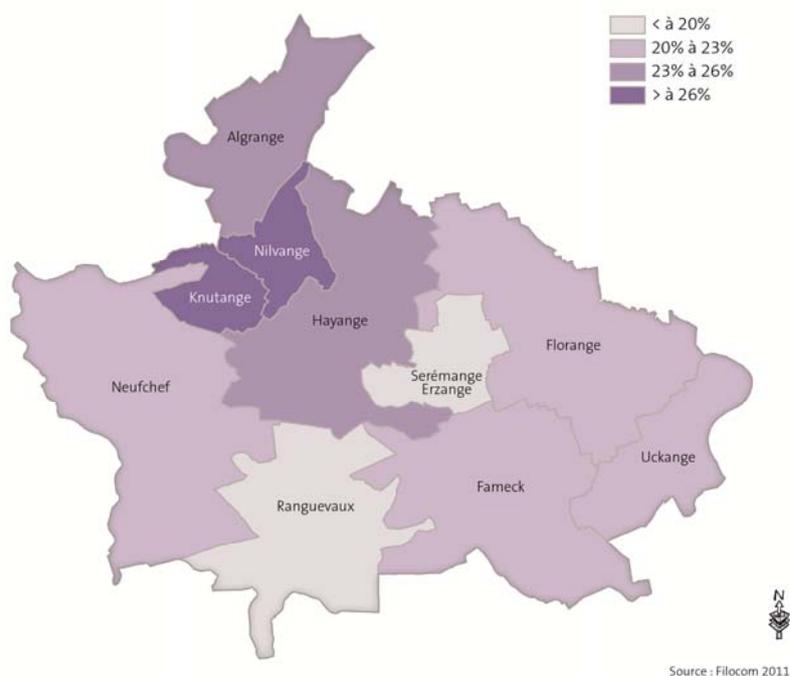
Source : Anah

> Bilan du PIG Habitat Dégradé (2009-2013)

Logements réhabilités	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Sorties de vacance		Logements insalubres/ indignes/ très dégradés	Adaptation au handicap
	447	154	Vacants	Dont vacance de plus d'un an	162	61
			70	41		

Source : CALM

- 23% de ménages très modestes chez les propriétaires occupants



Un travail en cours sur les copropriétés dégradées a été initié par la CA du Val de Fensch, à la suite de l'étude réalisée sur la vacance. Cette étude, qui portait initialement sur une vingtaine de copropriétés, a permis d'isoler 3 copropriétés en difficulté à Uckange (48 logements). Certaines sont à surveiller, et d'autres ne nécessitent pas d'interventions particulières.

12. Jeunes ménages et seniors : des problématiques logements particulières

> Des ménages aux revenus plus faibles que la moyenne, qui rencontrent des difficultés particulières pour bénéficier d'un logement

Les jeunes ménages subissent des situations professionnelles souvent précaires, qui induisent d'avoir des garants pour accéder au logement autonome. En 2010, selon l'INSEE, 64,5% des moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif privé (locataire d'un logement non HLM) contre 21,3% pour l'ensemble des ménages. Les prix pratiqués en locatifs, pour les petites surfaces sont de plus élevés. 14% d'entre eux sont propriétaires de leur logement contre 61 % pour l'ensemble des ménages. Cette faible part n'est pas surprenante car les jeunes ménages sont au début de leur parcours résidentiel.

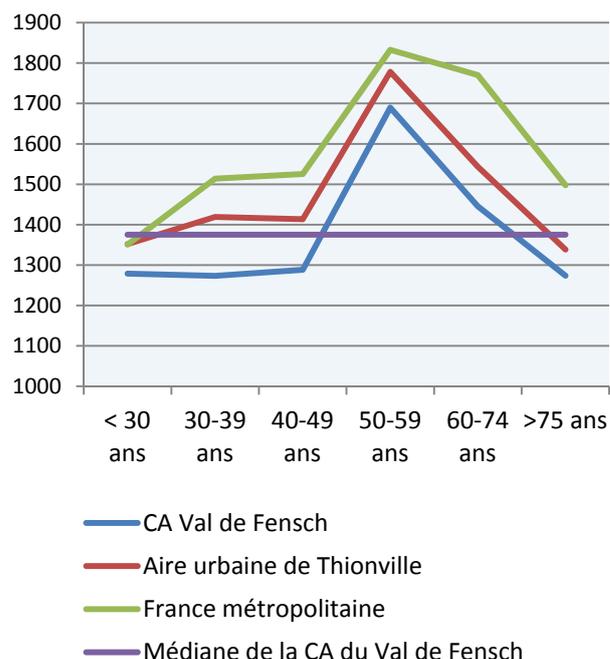
16,8% des ménages de moins de 25 ans sont locataires du parc social ce qui est similaire à l'ensemble des ménages (14,6%). Pourtant, la courbe d'évolution des revenus en fonction des classes d'âge laisse à penser que la part des jeunes ménages éligibles au parc social est plus élevée que pour l'ensemble des ménages du Val de Fensch. Ce constat sur l'inadéquation apparente entre le type de logement occupé et les revenus est général et n'est pas propre au Val de Fensch.

Si l'accès demeure toujours une étape difficile, voire excluante pour les plus jeunes, les prix pratiqués sur le Val de Fensch laissent une part un peu plus large à la propriété occupante chez les jeunes actifs (15,6% contre 13,9% sur le SCoTAT et 8,7% sur le SCoT de l'agglomération messine).

La fin du PTZ+ dans l'ancien depuis le 1^{er} janvier 2012 et un accès plus restreint au crédit immobilier rendent les achats plus difficiles. Cependant les taux d'intérêt demeurent faibles.

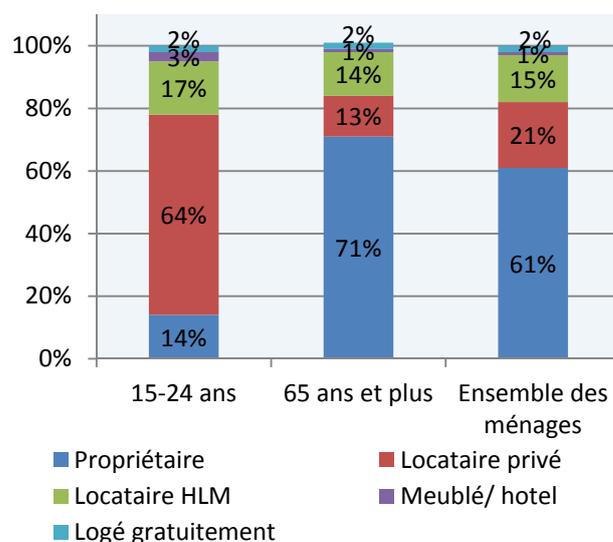
71% des plus de 65 ans sont propriétaires occupants. Hors, il s'agit souvent de propriétaires occupants modestes, propriétaires de logements souvent inadaptés et nécessitant des travaux d'adaptation trop coûteux.

■ Revenus médians par Unité de Consommation en 2011



Source : INSEE

■ Statut d'occupation selon l'âge des ménages



Source : INSEE 2011

> Des actions à mener : la réhabilitation du parc et l'émergence d'une offre de logements alternative

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

- Une offre alternative adaptée en pavillons se développe à Knutange et Florange par Moselis (16 pavillons au total).



Logements Moselis de la rue de Lorraine à Knutange

> Le bilan APOLOJ

L'Association pour le Logement des Jeunes du Nord Mosellan a pour objet de favoriser l'accès des jeunes (18-30 ans) à un logement autonome. Son service logement informe et accompagne les jeunes dans leurs démarches d'accès ou de maintien dans le logement, en mobilisant des aides techniques et financières. Elle gère 9 chambres visant à faciliter l'insertion sociale et professionnelle des jeunes par un accompagnement renforcé en lien avec la mission locale du nord mosellan. Elle intervient sur les territoires du Val de Fensch et du Nord Mosellan.

En 2013, 142 jeunes du Val de Fensch ont bénéficié du programme APOLOJ (26% des 546 jeunes accompagnés par ce programme).

La majorité des relogements des jeunes s'effectue dans le parc privé (49% des relogements en 2013). Le logement transitoire, qui représente 38 % des relogements en 2013, est assuré par les foyers de jeunes travailleurs, les chambres d'insertion APOLOJ, les chambres 18-25 ans ATHENES, la résidence sociale, l'hôtel social... Les relogements dans le parc public sont en baisse depuis 2010 : en 2013 ils représentent 13% des relogements. Sur 133 relogements réalisés en 2013, 51 ont été effectués dans la CA du Val de Fensch.

Les chambres d'insertion, qui existent depuis 2006 s'adressent aux jeunes de 18-25 ans ayant peu ou pas de revenus, en situation d'hébergement précaire et ayant un projet d'insertion professionnel. Il en existe 9 : 3 à la résidence sociale AMLI de Florange et 6 au FJT de Thionville. Sur les 27 jeunes ayant bénéficié d'une chambre d'insertion en 2013, 7 sont issus du Val de Fensch.

> Une offre spécialisée diversifiée

> Un taux de couverture de 145 lits pour 1000 personnes de 75 ans et plus (119 en Lorraine et 112 en France métropolitaine)

> 920 places réparties dans 17 établissements.

Type d'établissement	Nombre d'établissements	Nombre de places	Nombre de places Alzheimer
EHPAD	8	566	44
Foyer-logement	8	342	
Unité de vie	1	12	

Selon le site maison-retraite-selection.fr, il semble que les foyers-logements de la CA du Val de Fensch sont plutôt vétustes et ne proposent que peu de services. En effet, seule la restauration est proposée et peu d'espaces communs sont mis à la disposition des occupants. Les EHPAD, plus récents, semblent quant à eux proposer des prestations plus variées (animations, sorties, office religieux) et mettent à disposition des résidents des lieux de vie communs (salon, salon de coiffure, jardin, bibliothèque, lieu de culte...).



EHPAD Le Prieuré, Ranguevaux



EHPAD ALPHA Santé-Le Castel, Nilvange

sources : <http://www.maison-retraite-selection.fr>, CG57

		Nombre de lits	Date de création	Statut	Pathologies
EHPAD					
Algrange	Le Belvédère	64	1995	Associatif (Alpha santé)	Valides, semi-dépendants, dépendants
	Le Witten	138		Associatif (Alpha santé)	Valides, Semi-valides, Dépendants, Alzheimer, Désorientés
Fameck	Le Clos fleuri	60	2003	Associatif (Alpha santé)	Valides, semi-valides, dépendants
Florange	Les Séquoias	64 dont accueil temporaire, de jour. Unité Alzheimer.	2003	Privé (Hospitalor)	Valides, Semi-valides, Dépendants, Alzheimer, Désorientés
Hayange	La Forêt	72 lits dont accueil temporaire, de jour. Unité Alzheimer.	2010	Associatif (Alpha santé)	Valides, Semi-valides, Dépendants, Alzheimer, Désorientés
	Tournebride	62	1992	Associatif (Alpha santé)	Valides, semi-valides, dépendants
Nilvange	Le Castel	24	1986	Associatif (Alpha santé)	Valides, semi-valides, dépendants
Ranguevaux	Le Prieuré de la Fensch	82 dont accueil temporaire, de jour. Unité Alzheimer.	2013		Valides, Semi-valides, Dépendants, Alzheimer, Désorientés
Foyer Logement					
Fameck	Le Clos fleuri	12	1984		Valides, semi-valides, dépendants
Florange	Les Marguerites	64	1968	public autonome	Valides
Hayange	48 rue de la Forêt	48	1966	privé commercial	Valides
Nilvange	Nilvange 1, 7, rue Victor Hugo	71	1972	associatif (AMLI)	Valides
	Nilvange 2	15			
Serémange-Erzange	Serémange 2, 4 rue Saint Nicolas	42	1974	associatif (AMLI)	Valides
	Saint-Nicolas, 17 rue Saint Nicolas	44	1966	public CCAS	Valides
Uckange	Les Vergers, 10, rue des vergers	46	1977	public CCAS	Valides
Unité de vie					
Uckange	7 rue Neuve	12	1991	associatif	Valides, semi-valides pour des courts-séjours

sources : <http://www.maison-retraite-selection.fr>, CG57

		Chambres	Restauration	Aides sociales	Prix mensuel d'une chambre individuelle	Médicalisation
EHPAD						
Algrange	Le Belvédère	60 individuelles de 22 m ² et 2 doubles, bien équipées	En liaison froide avec l'hôpital	APA, HAS, APL	1 721 €	médicalisé
	Le Witten	60 individuelles et 39 doubles, parfois sans douche privative	Préparée sur place	APA, HAS, APL	1 942 €	médicalisé
Fameck	Le Clos fleuri	Individuelles, bien équipées avec douches individuelles	Liaison froide	APA, HAS	1 721 €	médicalisé
Florange	Les Séquoias	Individuelles ou doubles, avec douche privative	Préparée sur place	APA, HAS, APL	1 772 €	médicalisé
Hayange	La Foret	Individuelles de 22 m ² avec douche privative		APA, HAS, APL	1 817 €	médicalisé
	Tournebride	Individuelles, bien équipées, avec douches privatives	Liaison froide	APA, HAS, APL	1 721 €	médicalisé
Nilvange	Le Castel	Individuelles avec douche et 3 chambres doubles	Liaison froide	APA, HAS	1 867 €	médicalisé
Ranguevaux	Le Prieuré de la Fensch		Préparée sur place			médicalisé
Foyer Logement						
Fameck	Le Clos fleuri	12 pavillons individuels T1 Bis, avec douche	Restaurant de la maison de retraite	HAS, APL	352 €	non médicalisé
Florange	Les Marguerites	40 individuelles, 12 doubles, parfois sans douche privative	Restaurant fermé le week-end	HAS, APL	497 €	non médicalisé
Hayange	48 rue de la Fôret	48 T2 avec douche privative	Non sauf possibilité de portage de repas	APL	348 €	non médicalisé
Nilvange	Nilvange 1, 7, rue Victor Hugo	47 F1 Bis et 24 F2 avec douche	Restaurant sauf le week-end	APL	444 €	non médicalisé
	Nilvange 2	13 F1 Bis et 2 F2				
Serémange-Erzange	Serémange 2, 4 rue Saint Nicolas	F1 bis avec kitchenette et salle de bain	Restaurant pour le déjeuner en semaine	APL	502 €	non médicalisé
	Saint-Nicolas, 17 rue Saint Nicolas	F1bis	Non sauf service de portage de repas	HAS, APL	502	non médicalisé
Uckange	Les Vergers, 10, rue des vergers	T1	Liaison froide pour le déjeuner en semaine	APL	320	non médicalisé
Unité de vie						
Uckange	7 rue Neuve	Individuelles parfois sans douche privative		APA, HAS	1718	médicalisé

Hébergements pour personnes âgées

Un **établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad)**, anciennement dénommé "maison de retraite", est une structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées. Les prestations peuvent varier d'un établissement à un autre. Toutefois, la plupart du temps les établissements proposent :

- un hébergement en chambre individuelle ou collective,
- un service restauration, blanchisserie,
- des activités de loisirs,
- une aide à la vie quotidienne assurée par des agents de service dont la présence est assurée 24h/24h,
- une surveillance médicale, des soins assurés en continu notamment par des infirmiers, des aides-soignants et aides médico-psychologiques... Certains établissements de taille importante peuvent employer un ou plusieurs médecins généralistes salariés.

Un Ehpad peut être public, associatif ou géré par une entreprise privée.

Le logement-foyer constitue un établissement social, mais composé de « domiciles » au sens où les personnes âgées sont locataires de leur logement. Lorsqu'elles sont dépendantes, elles perçoivent donc l'aide personnalisée à l'autonomie (APA) à domicile. Les logements-foyers ne sont pas habilités à dispenser des soins. Les professionnels libéraux et services à domicile y interviennent au même titre que dans un domicile ordinaire. Il permet de faire face à l'isolement des personnes âgées **valides ou devenues faiblement dépendantes**, à un coût pour les finances publiques et pour les résidents nettement inférieur à celui des EHPAD (dont plus d'une place sur dix est actuellement occupée par des personnes valides). Cette offre concerne un public plus jeune à l'entrée que celui accueilli en EHPAD ; son développement constitue donc une perspective plus immédiate pour faire face au choc démographique à venir.

Source : Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes, Direction Générale de la Cohésion Sociale, novembre 2013

Une unité de vie est un regroupement de petits logements, n'associant pas plus de 25 personnes, qui s'adresse à ceux qui ne peuvent ou ne veulent plus vivre chez eux, mais souhaitent éviter la vie en collectivité en EHPAD. Leur implantation au cœur du tissu social permet aux personnes âgées de ne pas se déraciner. Les résidents vivent dans leur logement indépendant, mais accèdent à des espaces communs et participent à la vie matérielle de la communauté : préparation des repas, jardinage etc. L'environnement est sécurisé 24H/24 avec un personnel dédié et les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Selon les petites unités de vie, l'accès aux soins est intégré à la prestation ou organisé à la demande, avec l'intervention de professionnels médicaux externes (libéraux...).

Aides destinées aux personnes âgées

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) est destinée à couvrir en partie les dépenses de toute nature concourant à l'autonomie des personnes âgées ayant besoin d'aides pour accomplir des actes essentiels de la vie ou dont l'état nécessite une surveillance régulière. On distingue deux APA différentes : l'APA à domicile et l'APA en établissement.

L'APA à domicile est attribuée, sous certaines conditions, par les conseils généraux aux personnes hébergées à domicile, chez un accueillant familial, dans un établissement dont la capacité d'accueil est inférieure à 25 places ou dans un foyer logement pour personnes valides. Elle sert à payer la tierce personne qui va s'occuper de la personne dépendante.

En établissement, elle sert à payer le tarif dépendance auquel la personne âgée appartient.

Aide sociale à l'hébergement (ASH) : Une personne âgée qui ne dispose pas de ressources suffisantes pour payer ses frais d'hébergement peut solliciter une aide sociale pour couvrir en totalité ou en partie ses frais. La personne âgée qui bénéficie de l'aide sociale est tenue de reverser 90 % de ses revenus (allocation logement comprise) à l'établissement d'hébergement. Les 10 % restants sont laissés à sa disposition. Cette somme ne peut être inférieure à 95 € par mois. Par ailleurs, l'aide sociale est une avance récupérable. La récupération peut avoir lieu :

- auprès du bénéficiaire lui-même si sa situation financière s'est améliorée
- ou auprès de ses héritiers si le bénéficiaire est décédé.

Aides au logement (APL ou ALS) : L'aide personnalisée au logement (APL) est attribuée sous conditions de ressources aux occupants d'un logement conventionné avec l'Etat. L'allocation de logement sociale (ALS) est attribuée à certaines catégories de personnes, autres que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources. Ces aides sont destinées à couvrir une partie du loyer ou des frais d'hébergement.



Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ /
tél. : 03 87 21 99 00 / fax : 03 87 21 99 29 /
contact@aguram.org / www.aguram.org

Directeur de la publication Patricia Gout

Etude réalisée par Céline Bramme et
Marie-Charlotte Devin
cbramme@aguram.org
mcdevin@aguram.org

Infographie Elisabeth Gros

Cartographie Kévin Rodeghiero