

# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
PORTES DE FRANCE-THONVILLE

**SYNTHÈSE**



# 2019

# LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PORTES DE FRANCE-THONVILLE



## INTRODUCTION

**L'observatoire de l'habitat est un outil de connaissance socio-économique et des dynamiques de l'habitat du territoire intercommunal.** Cette synthèse accompagne les **14 fiches** du **tableau de bord logement**. Il permet à la communauté d'agglomération de mesurer certaines évolutions, de mieux approcher le marché local de l'habitat et de situer le territoire à des échelles de comparaison plus étendues (Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération thionvilloise, Département de la Moselle et Région Grand-Est).

La Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville située dans un bassin de vie à l'attractivité continue, connaît en 2016 une relance démographique, reposant sur quelques communes dynamiques, après une période de stabilisation de sa population.

En matière de construction neuve, la relance initiée en 2014 perdure et va de pair avec une reprise de la promotion privée.

Sur le territoire communautaire, le développement du parc de logements se tourne vers le locatif et des typologies intermédiaires. Ces logements locatifs privés sont occupés par des ménages de petite taille et se caractérisent par des loyers élevés. En parallèle, le marché de l'ancien est peu abordable et présente de fortes disparités selon les différentes communes du territoire.

Dans le domaine du logement social, on observe toujours une faible vacance au sein du parc et une forte pression de la demande, en particulier concernant les petites typologies. Depuis 2019, toutes les communes de la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville (CAPFT) remplissent les objectifs de la loi Solidarité et renouvellement urbain en respectant le taux réglementaire de 20 % de logement sociaux qui leur est applicable.

En 2019, la Communauté d'Agglomération a poursuivi la mise en œuvre des actions de son Programme Local de l'Habitat, notamment :

- ◆ son engagement en faveur du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) départemental qui apporte aide, soutien et conseil aux copropriétés fragiles implantées sur le territoire communautaire ;
- ◆ son soutien financier aux ménages entreprenant des travaux d'économie d'énergie, dans le cadre du programme Habiter mieux, en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat ;
- ◆ la réalisation d'une étude de caractérisation de la vacance des logements privés, sur le territoire des trois communes les plus touchées, afin d'envisager leur remise sur le marché ;
- ◆ la finalisation de la Convention intercommunale d'attribution destinée à entériner la mise en œuvre de la réforme des attributions de logements locatifs sociaux sur le territoire communautaire, en faveur de la mixité sociale.

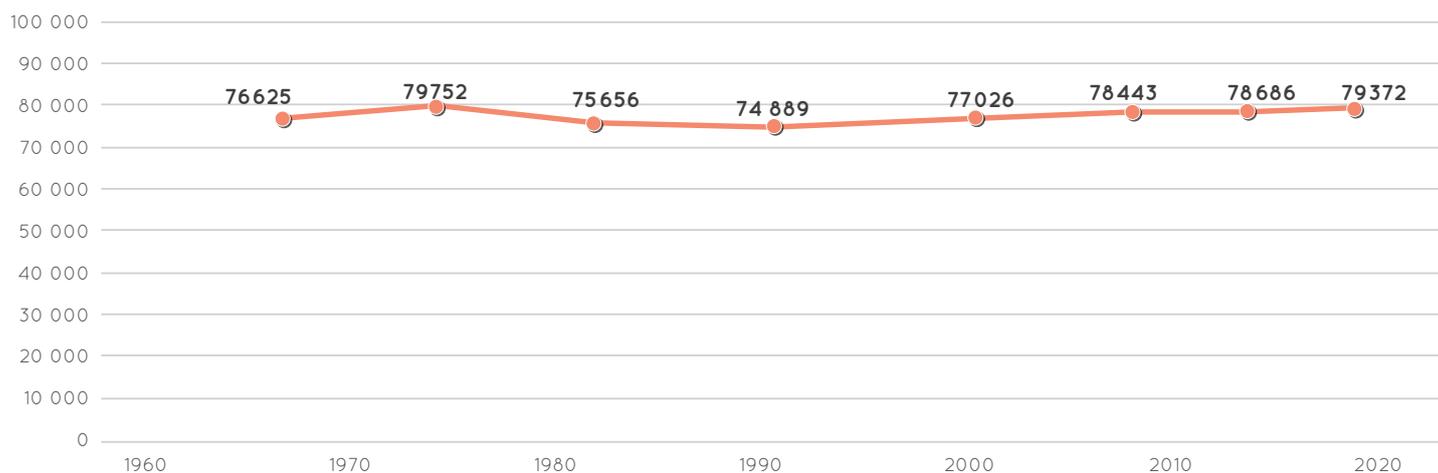
## UNE RÉCENTE RELANCE DÉMOGRAPHIQUE QUI REPOSE SUR QUELQUES COMMUNES DYNAMIQUES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la CAPFT compte **79 372 habitants**, soit 30 % de la population du Scotat et 8 % de la population mosellane. Avec **une augmentation de 0,17 % par an, soit 137 habitants/an** sur la période 2011-2016, l'intercommunalité connaît une plus forte hausse démographique que le Scotat sur cette même période (-0,01 %).

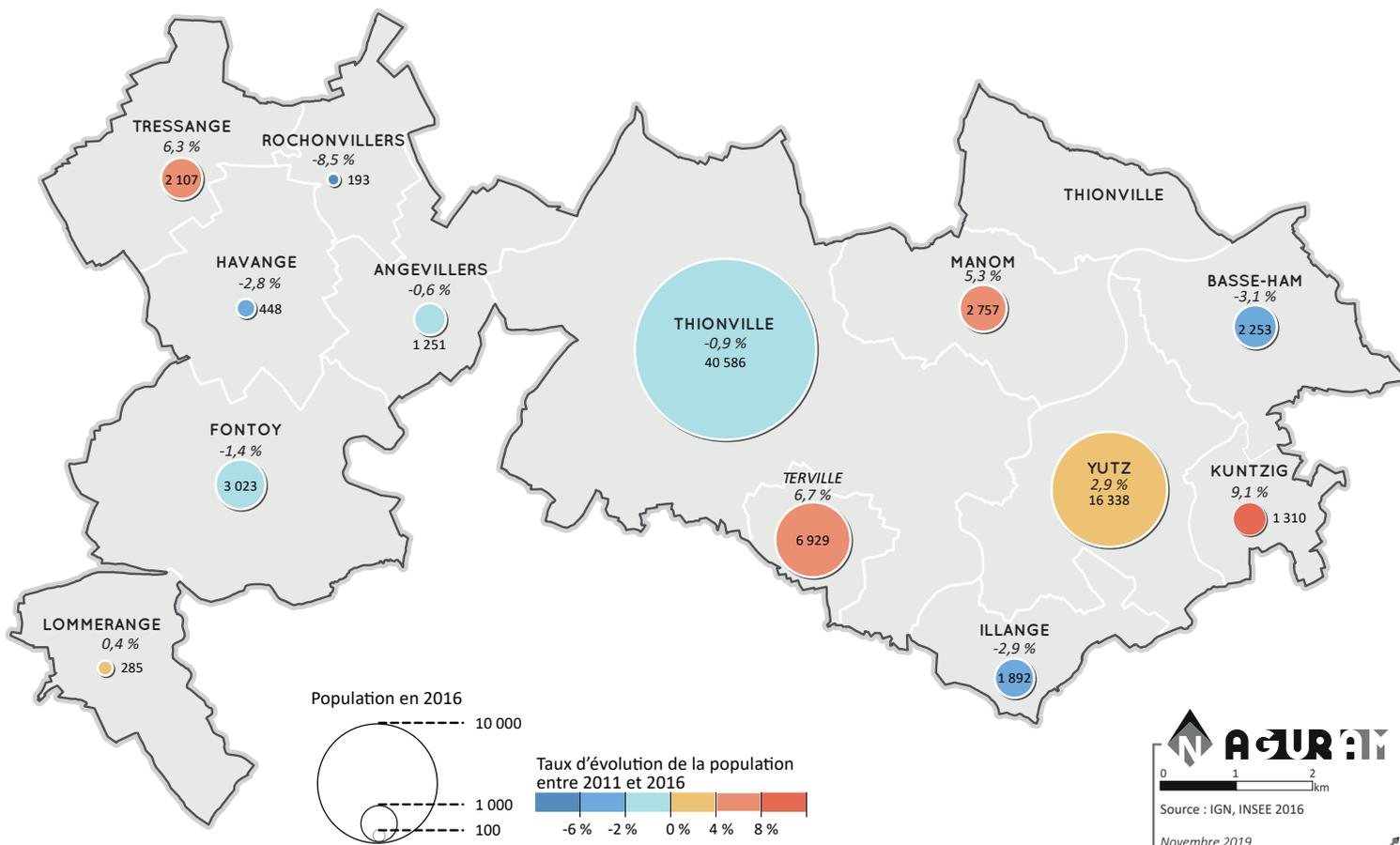
Sur la précédente période (2006-2011), la CAPFT a connu une croissance démographique moins soutenue (+0,06 %). La récente augmentation de la population sur la période 2011-2016, est essentiellement due à l'attractivité des communes de Yutz (+453 habitants) et Terville (+436 habitants).

Cette **hausse démographique résulte en partie d'un solde naturel<sup>11</sup> positif (+0,19 %)**, un accroissement égal à celui du département de la Moselle. Il reste néanmoins inférieur à celui du Scotat (+0,21 %). Malgré un affaiblissement continu du solde naturel, le nombre de naissances reste supérieur au nombre de décès (851 naissances contre 733 décès en 2017).

### Évolution de la population entre 1968 et 2016 (source : Insee RP)



### Évolution de la population entre 2011 et 2016



1 Différence entre les naissances et les décès.

À contrario, le **solde migratoire<sup>2</sup> est négatif (-0,01 %)** et moins important de 0,3 point que celui du Scotat (+0,31 %). Cela traduit une attractivité plus faible de l'agglomération thionvilloise notamment dans les communes de Thionville (-0,34 %, soit 686 habitants), Illange (-0,37 %, soit 36 habitants), Fontoy (-0,36 %, soit 55 habitants), Angevillers (-0,35 %, soit 22 habitants) et Basse-Ham (-0,36 %, soit 41 habitants).

## UNE TAILLE DES MÉNAGES QUI DIMINUE

En 2016, la taille moyenne des ménages de la CAPFT (2,15) est inférieure à celle du Scotat (2,29), de la Moselle (2,25) et du Grand-Est (2,21). Cette **faible taille des ménages** s'explique en grande partie par une surreprésentation des personnes seules dans la CAPFT (36,9 %). En comparaison avec le Scotat, le taux enregistré est plus faible de 5,5 points (31,4 %).

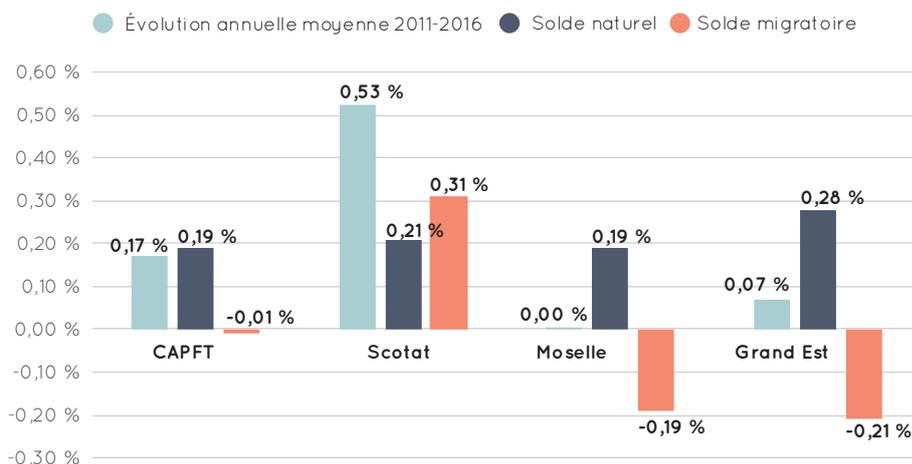
La part de couples avec enfants est plus faible de 3,6 points sur le territoire de la CAPFT (25,2 %), que sur l'aire du Scotat (29,8 %), et la part des familles monoparentales est plus élevée de 0,7 point dans la CAPFT (10,1 %) que dans le Scotat (9,4 %).

Cette faible moyenne est également due au vieillissement de la population. Avec une augmentation de 1 452 personnes sur la période 2006-2011, **près d'1 personne sur 10 est âgée de plus de 75 ans** sur le territoire de la CAPFT. Cette situation engendre une augmentation des petits ménages, et donc une baisse de la taille moyenne des ménages.

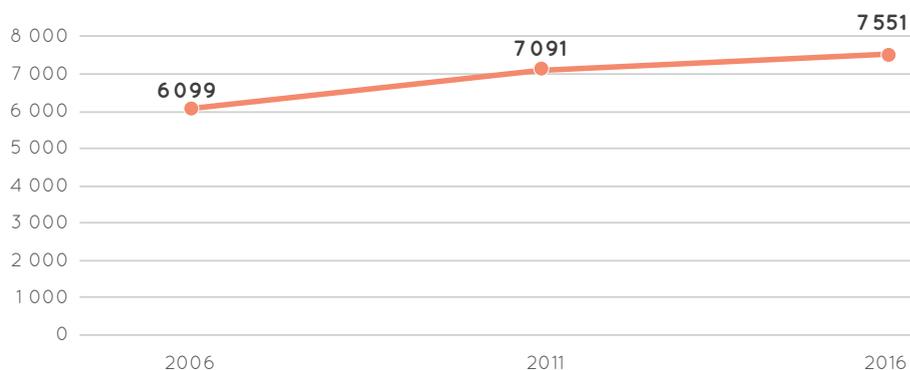
Dans l'intercommunalité, le **desserrement des ménages<sup>3</sup>** est légèrement plus faible sur la dernière période 2011-2016 (-0,41 %) que sur la période 2006-2011 (-0,45 %). Ce phénomène est similaire à celui observé à l'échelle du Scotat (-0,42 %) sur la période 2011-2016.

2 Différence entre le nombre d'entrées et de sorties sur le territoire.  
3 Taux de variation annuel moyen de la taille des ménages.

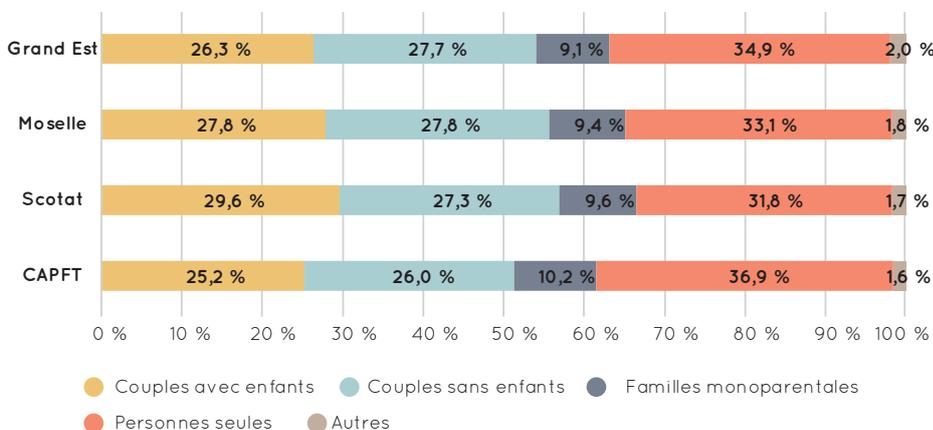
## Caractéristiques des dynamiques démographiques entre 2011 et 2016 (source : Insee)



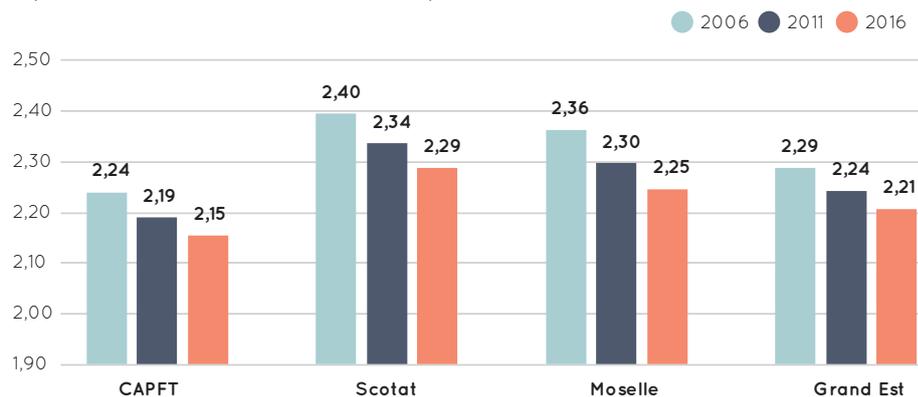
## Évolution des plus de 75 ans - CAPFT (source : Insee - 2006-2011-2016)



## Composition familiale du ménage (source : Insee 2016)



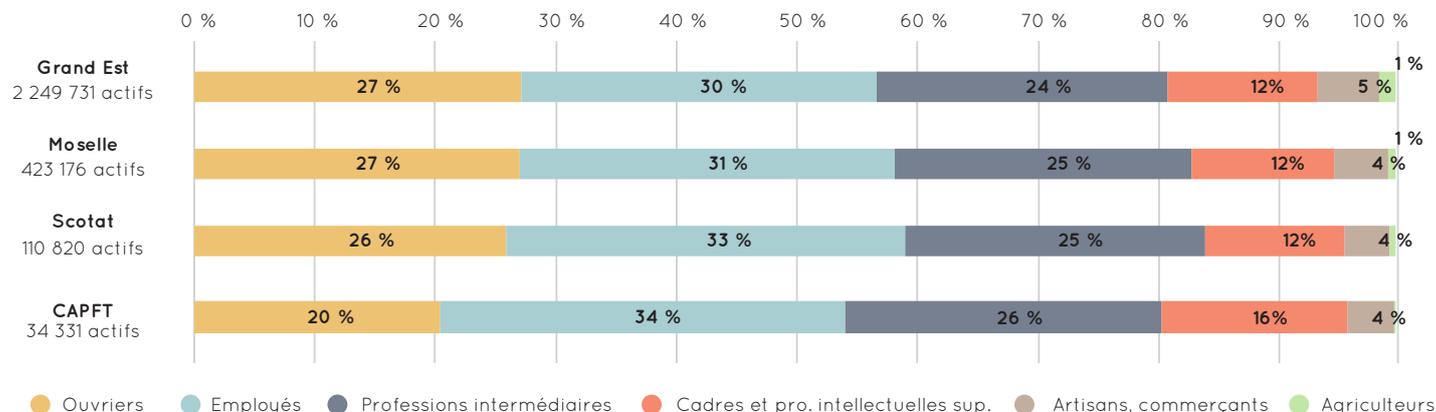
## Évolution de la taille moyenne des ménages (source : Insee RP 2006-2011-2016)



## UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENNELLE INSUFFISANTE ENGENDRANT UNE DIMINUTION DES ACTIFS

Le **revenu médian déclaré** de la CAPFT (1 880 euros par unité de consommation<sup>4</sup> et par mois) est de **15 % supérieur à celui du département de la Moselle et de la région Grand-Est** (1 729 euros par unité de consommation et par mois).

Composition socio-professionnelle des actifs en 2016 (source : Insee)



Ce **niveau de vie supérieur** s'explique par la composition socio-professionnelle de la population active de l'intercommunalité qui comprend une plus forte représentation de cadres et professions intellectuelles supérieures (16 %) par rapport aux autres territoires de comparaison (12 %). À l'inverse, la CAPFT se distingue par une part d'ouvriers (20 %) inférieure à celle du Scotat (26 %) et du département de la Moselle (27 %).

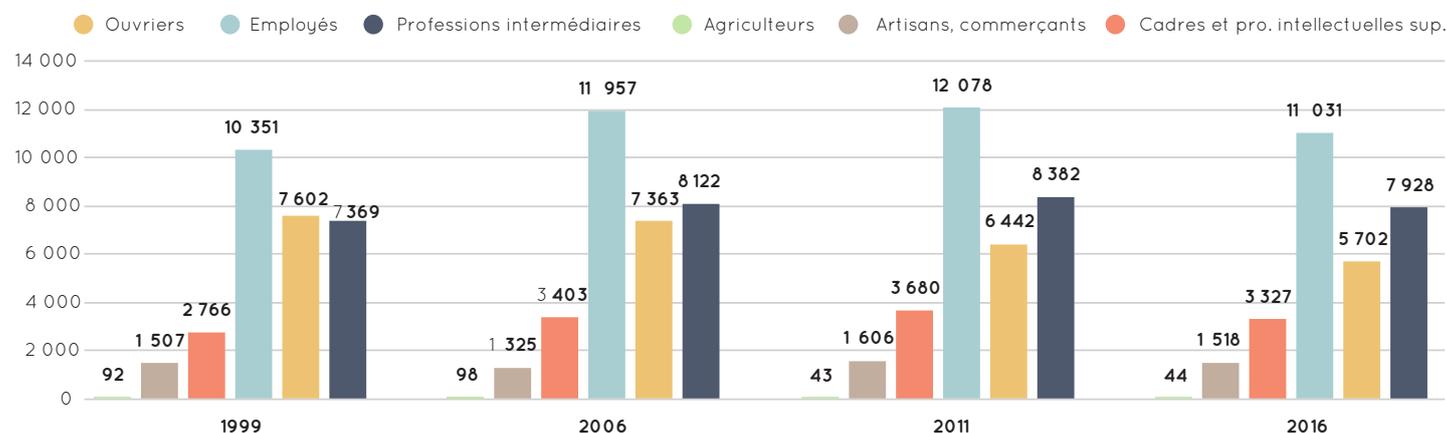
Près d'un tiers des actifs de l'intercommunalité travaillent au Luxembourg (32 %) : les **revenus** sont, de fait, **plus élevés** dans la CAPFT que dans les autres territoires de comparaison.

Le territoire de la CAPFT a connu un **tassement du nombre d'emplois sur la période 2011-2016 (-2 % par an)** plus important que sur les autres territoires de comparaison (-1 % par an), soit une **diminution de 2 416 emplois sur 5 ans**. Dans une certaine mesure, ce tassement de l'emploi n'a été que partiellement compensé par un recours à un emploi à l'étranger, notamment vers le Luxembourg (1 683 emplois supplémentaires vers le Luxembourg depuis 2011). Ainsi, avec une différence de 733 actifs, cela signifie que l'insuffisante attractivité résidentielle de la CAPFT a amplifié ce phénomène, et a occasionné le départ de nombreux actifs vers d'autres territoires.

La CAPFT se distingue toutefois comme un **territoire comptant peu de chômeurs**. Avec 12,9 % des actifs en 2016, le taux de chômage est inférieur d'1,1 point par rapport à la Moselle et au Grand-Est (14 %). Il est plus marqué dans les communes périurbaines de l'agglomération thionilloise (Fontoy 14,2 %, Terville 12,5 % et Yutz 13,9 %) et dans sa ville-centre (13,6 %). Cependant, le territoire a connu une diminution annuelle du nombre d'actifs occupés entre 2011 et 2016 (-122 actifs occupés/an).

Parmi les catégories socio-professionnelles concernées, si la baisse de 10 % des emplois des cadres et professions intellectuelles supérieures s'explique par le recours à un emploi au Luxembourg, la catégorie des ouvriers a été plus touchée (diminution de 12 % des emplois entre 2011 et 2016) soit 740 emplois. Cette baisse peut notamment s'expliquer par la récente fermeture du groupe automobile allemand Rheinmetall basé à Basse-Ham (perte de 140 emplois) ou par la fermeture des usines Akers France (perte de 154 emplois en 2016).

Évolution du nombre d'emplois par catégorie socio-professionnelle entre 1999 et 2016 (source : Insee)



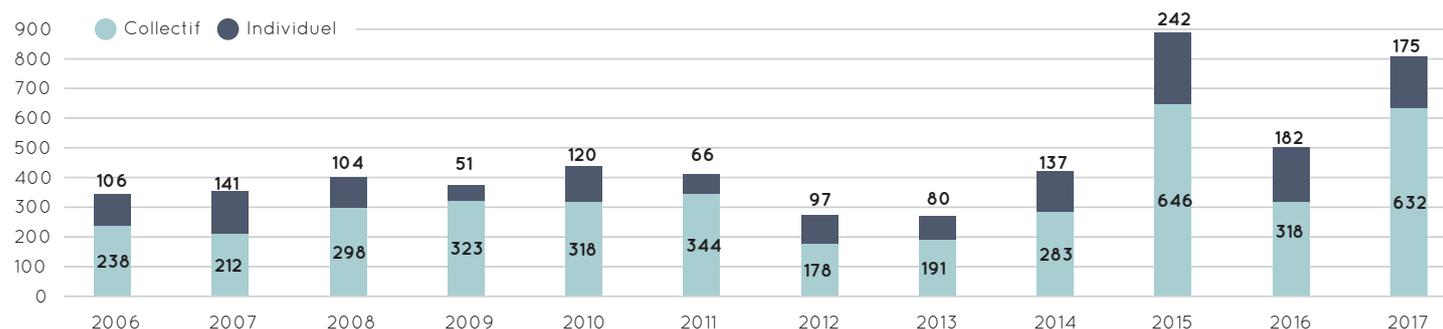
<sup>4</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

## UNE RELANCE FORTE OBSERVÉE DANS LA CONSTRUCTION NEUVE

Comparable au rythme du Scotat, le **nombre de logements commencés entre 2006 et 2017 est de l'ordre de 5,8 logements par an pour 1 000 habitants**. Au cours de la période 2006-2009, le nombre de logements commencés a augmenté de 8 % passant de 344 logements en 2006 à 374 logements en 2009. À partir de 2010 jusqu'en 2013, le nombre de logements commencés atteint la moyenne de 349 logements par an. Depuis 2014, le nombre de logements commencés est **plus important comparé aux années antérieures** (420 logements commencés en 2014, 888 en 2015,

500 en 2016 et 807 en 2017). Le Programme local de l'habitat (PLH) 2017-2022 de la CAPFT fixe un objectif de 520 logements par an. Cet objectif est donc largement dépassé pour 2017 et s'inscrit dans la continuité d'une production soutenue ces 4 dernières années, avec une moyenne annuelle de l'ordre de 654 logements.

### Évolution des logements commencés entre 2006 et 2017 - CAPFT (source : Sit@del)



Cela s'explique par :

- ◆ la **construction neuve** marquée par des **opérations conséquentes** dans quelques communes : à **Terville** (le Domaine des Peupliers 65 logements, le Clos des Romains 63, Le Clos des Muriers 13), à **Lommerange** (le Hambourg 11), **Manom** (les Barrières 20), **Tressange (Arbresseau 110)**, **Yutz** (ZAC Aéroport 42) ;
- ◆ la **hausse des agréments de logements sociaux** (612 agréments sur la période 2009-2012 et 1 705 sur la période 2013-2018) ; les communes de Thionville (1 367) et de Yutz (771) concentrent le plus d'agréments de logements sociaux depuis 2009.

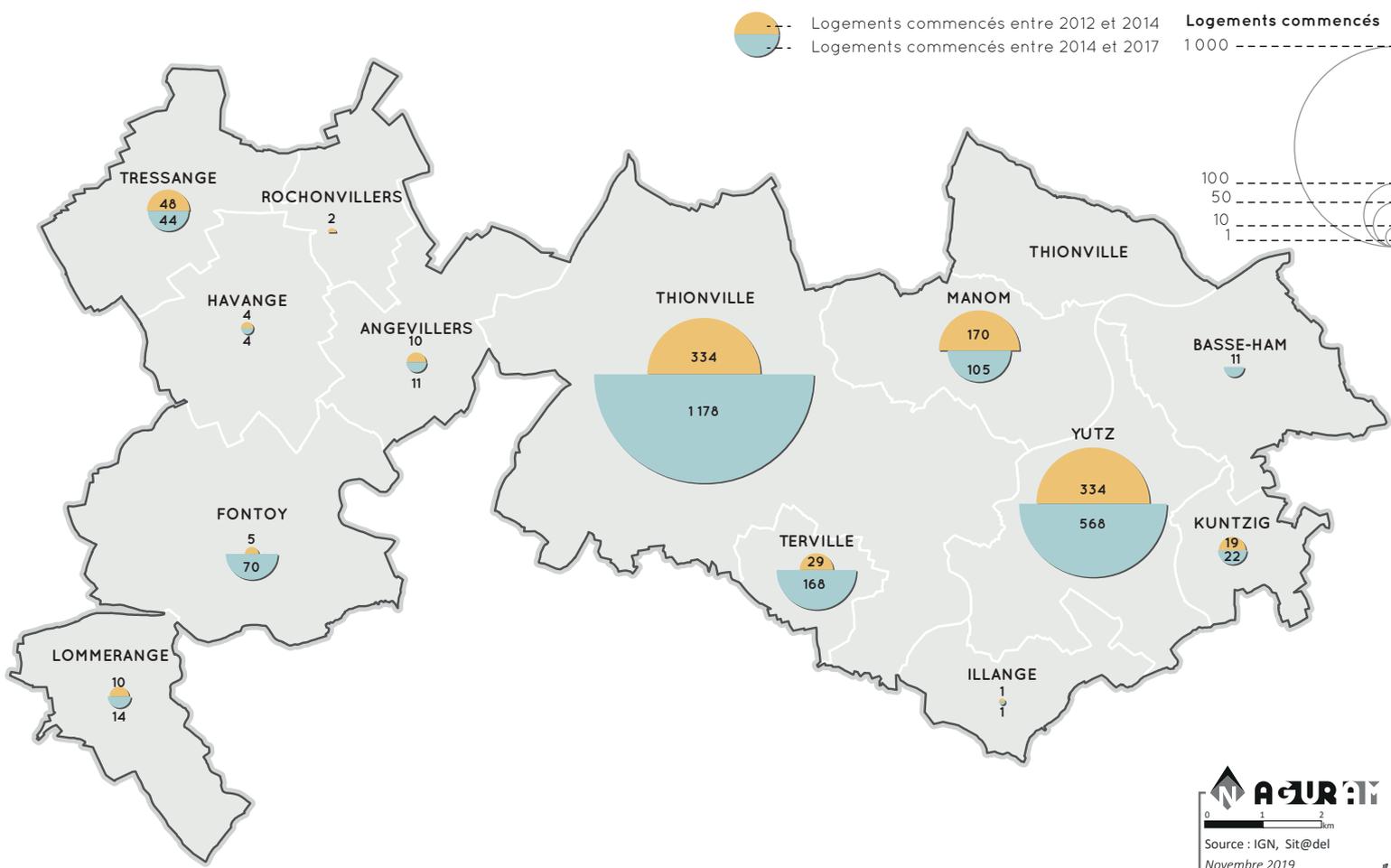
### Les parcelles en lotissements disponibles en 2018 (source : La commercialisation des lotissements 2017-2018 en Moselle, DDT 57)

Commune	Année de création	Nom du lotissement	Parcelles créées	Parcelles disponibles en fin d'année	Parcelles vendues	Surface moyenne des parcelles disponibles	Prix moyen d'une parcelle	Prix moyen à l'hectare	Caractère
Angevillers	2017/2018	Saint Sauveur Tranche 1	24	0	24	480	81 600 €	17 000 €	Privé
Terville	2017/2018	Le Clos des Romains (tranche 1 et 2)	63	24	39	463	110 426 €	23 850 €	Privé
Terville	2015	Le Domaine des Peupliers (tranches 1 et 2)	65	8	57	480	121 392 €	25 290 €	Privé
Thionville	2017/2018	Le Clos du Château	13	13	0	362			Privé
Thionville	2014	Chemin de l'Ermitage	13	1	12	423	85 065 €	20 109 €	Privé
Thionville	2017	Saint Eupéry	11	9	2	533	147 108 €	27 600 €	Public
Thionville	2016	Arbresseaux 4	54	54	0	500	67 500 €	13 500 €	Public
Yutz	2016	L'Aéroport	42	2	40	598	131 560 €	22 000 €	Public
<b>TOTAL</b>			285	111	174	514,97	105 515 €	21 222 €	Public et privé

À la fin de l'année 2018, **111 parcelles en lotissement** étaient disponibles, à un prix moyen de **21 222 euros/are**. Le prix des parcelles est particulièrement élevé dans l'agglomération thionvilloise. Le prix moyen d'une parcelle s'élève à 105 515 euros, pour une surface moyenne de 480 m<sup>2</sup>. De nombreux écarts de prix sont constatés en fonction du lotissement. Le niveau de prix élevé peut s'expliquer par la présence des travailleurs transfrontaliers qui tirent les prix du foncier vers le haut compte tenu de leurs revenus nettement supérieurs à ceux des actifs locaux.

En 2016, près de **3 logements commencés sur 4 (71 %)** sont des logements collectifs. Il s'agit d'une particularité du territoire de la CAPFT puisque dans les autres territoires de comparaison, seulement un logement commencé sur 2 relève du collectif (Scotat : 50 %, Moselle 52 %, Grand-Est : 56 %). Cela s'explique par un besoin important pour les petits logements (T1-T2) dans les principales communes de l'agglomération (Thionville, Yutz).

### Logements commencés entre 2012 et 2014 et entre 2014 et 2017



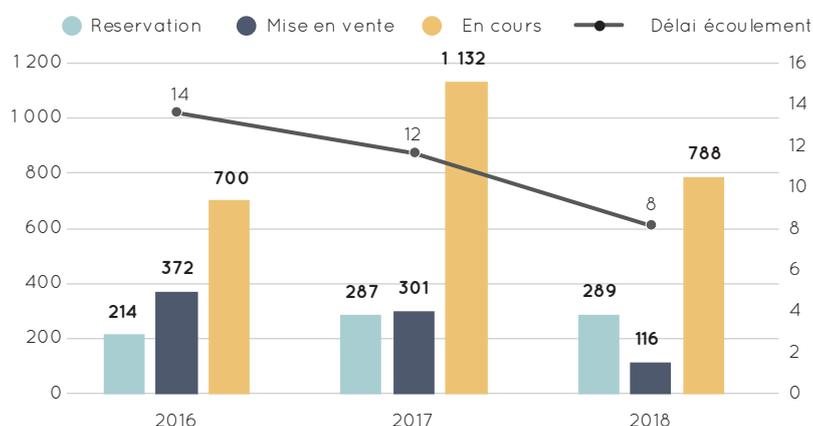
### UNE REPRISE DE LA PROMOTION PRIVÉE

L'intercommunalité a connu une **reprise de la promotion privée ces dernières années**. À partir de 2016, le nombre de ventes d'appartements a été supérieur à 200 unités par an.

Pour l'année 2017, le nombre de ventes est supérieur à l'année 2016 (+73 appartements vendus entre 2016 et 2017). Enfin, cette commercialisation est en stagnation sur l'année 2018 (289 appartements neufs vendus).

La reprise des ventes, depuis 2016, impacte le délai d'écoulement des stocks qui a diminué de 6 mois (passant de 14 mois en 2016 à 8 mois en 2018).

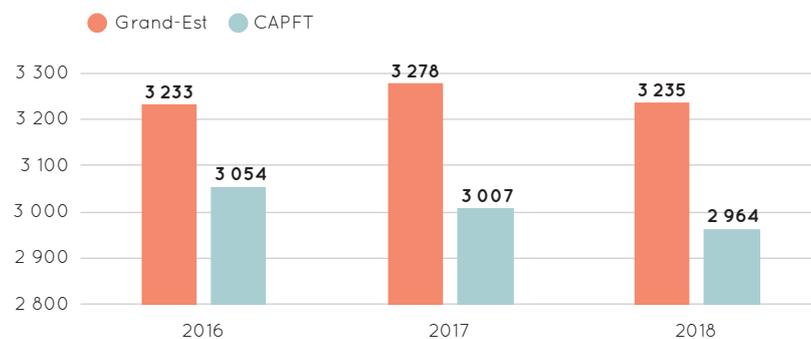
### Appartements vendus depuis 2016 - CAPFT (source : ECLN)



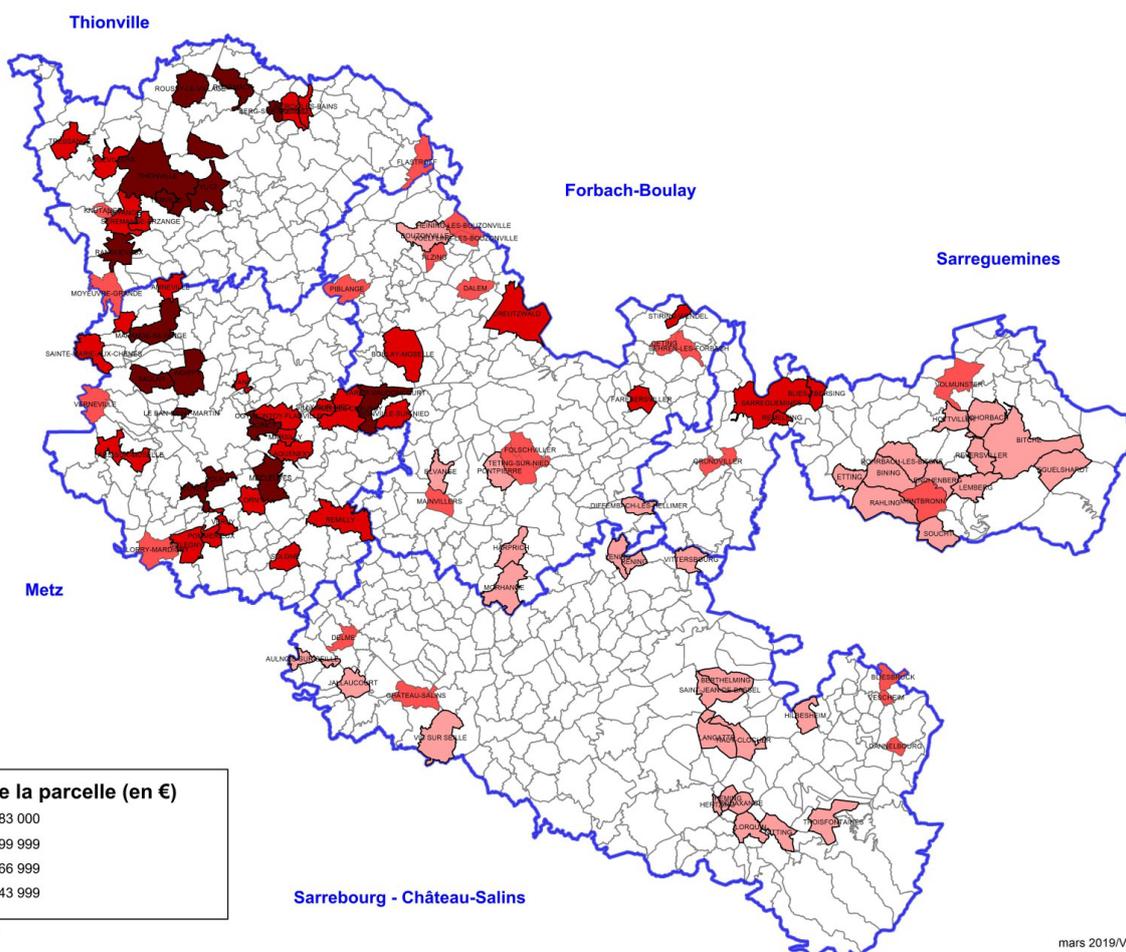
Avec un prix moyen de **2 964 euros/m<sup>2</sup>** en 2018, le prix de vente des appartements neufs est inférieur de 3 % à celui de l'année 2016. Cette valeur est inférieure à celle de la région Grand-Est pour l'année 2018.

Sur la période 2017-2018, **environ la moitié** des appartements vendus **relèvent de petites typologie** (T1-T2). On compte environ 30 % de T3 et 20 % de T4 et plus.

### Prix moyen de vente des appartements neufs (source : ECLN)



### Prix moyen des parcelles en lotissements disponibles 2017-2018 (source : DDT57)

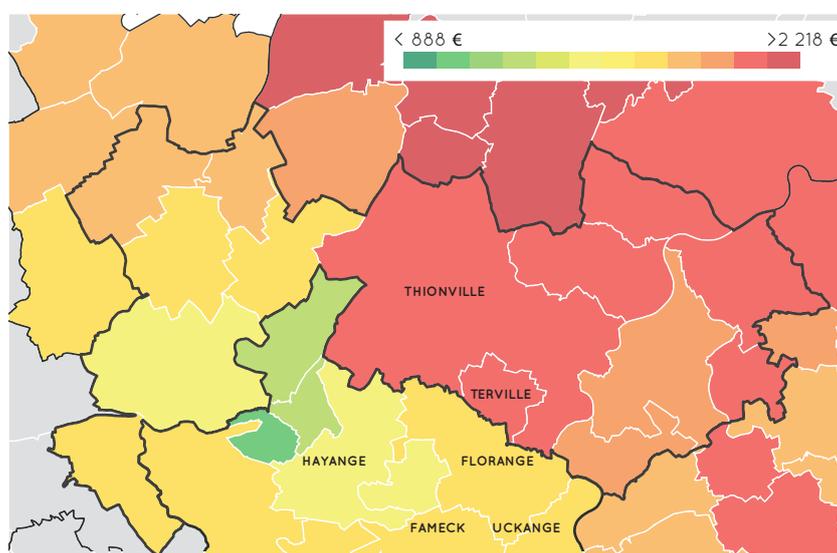


### UN MARCHÉ DE L'ANCIEN PEU ABORDABLE

Le **prix moyen dans l'ancien s'élève à 1 900 euros/m<sup>2</sup>** dans la CAPFT pour une maison. De fortes disparités apparaissent concernant certaines communes. Une différence de plus de 1 000 euros du prix au m<sup>2</sup> sépare la commune de Fontoy (1 394 euros) de celles de Thionville, Manom ou encore Terville (2 244 euros).

Concernant le prix moyen pour un appartement, l'écart est moins important. La moyenne intercommunale est de 1 700 euros/m<sup>2</sup>. L'écart de prix pour un appartement entre la commune de Fontoy (1 245 euros) et celles de Thionville, Manom ou encore Terville (1 933 euros) s'élève à environ 700 euros.

### Prix moyen dans l'ancien (source: meilleursagents.com - octobre 2019)



## UN PARC DE LOGEMENTS TOURNÉ VERS LE LOCATIF ET LES TYPOLOGIES INTERMÉDIAIRES

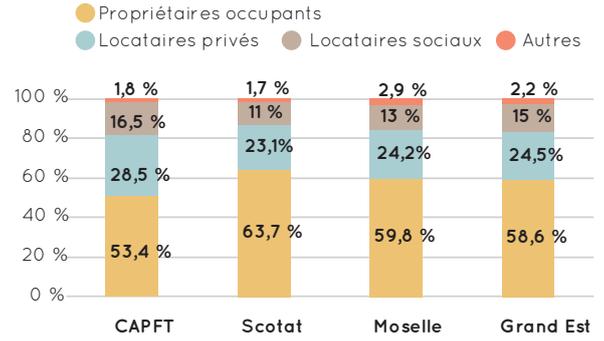
La CAPFT se distingue des autres territoires de comparaison par la **part importante de son parc locatif** (privé et social). **Plus d'un logement sur 4** (28,4 %) est destiné au locatif privé, contre seulement 23 % pour le Scotat et 24 % pour la Moselle et la région Grand-Est. Le constat est le même pour le parc de logement social. Il est plus important dans la CAPFT (16 %) que dans le territoire du Scotat (11 %).

Au contraire, **la part de propriétaires est faible**. Dans la CAPFT, elle s'élève **seulement à 53 %**, contre 64 % pour le Scotat et 60 % pour la Moselle.

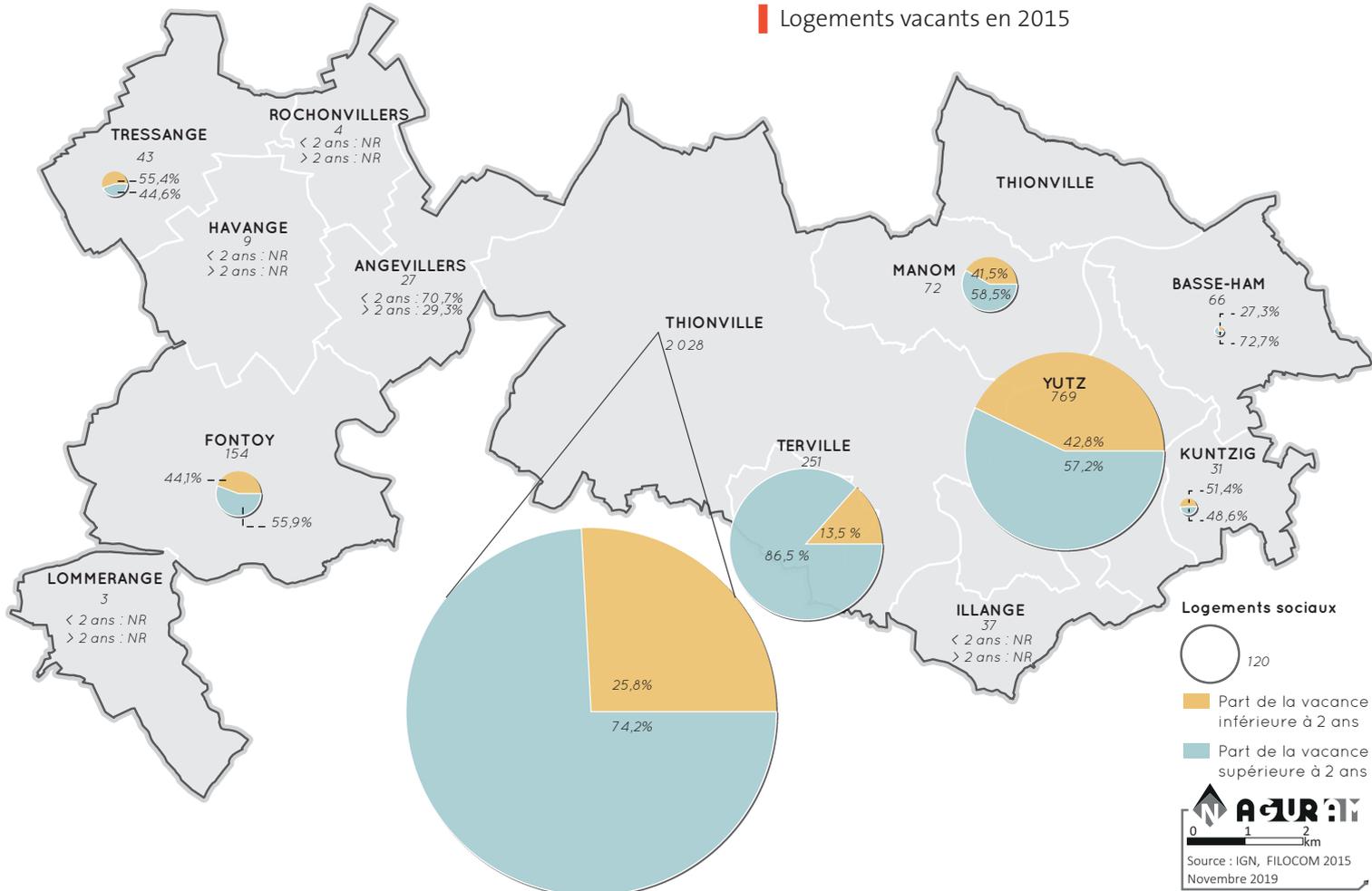
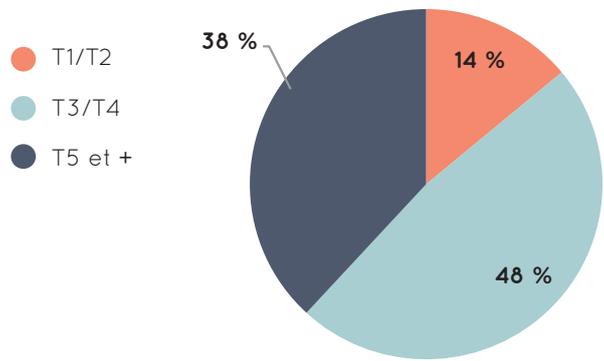
**Près d'1 logement sur 2 dans la CAPFT relève de typologies moyennes (T3/T4)**. Cette proportion est plus importante de 4 points par rapport au Scotat (44 %) et de 6 points par rapport à la moyenne départementale (42 %). Similaire à la moyenne régionale, la CAPFT se démarque par une part importante de logements de petites typologies (T1 / T2) sur son territoire (14 %). Cette situation est moins marquée à l'échelle du Scotat (10 %) et du département de la Moselle (12 %).

Équivalente à la moyenne mosellane (8,9 %), **la part de logements vacants dans la CAPFT reste néanmoins plus importante que la moyenne du Scotat (8 %)**. 3 communes possèdent un taux de logements vacants supérieur à la moyenne intercommunale (Fontoy 10,5 %, Thionville 9,5 % et Yutz 9,9 %). Cependant la vacance structurelle est moins importante dans la CAPFT que dans les autres territoires de comparaison. Seulement 1 logement vacant sur 4 l'est depuis plus de 2 ans (28 %) sur l'intercommunalité, contre 41 % dans l'aire du Scotat et 42 % à l'échelle de la Moselle.

## Statut d'occupation des logements en 2015 (source : Filocom 2015)



## Typologie des ménages dans le locatif privé (source: Filocom 2015)



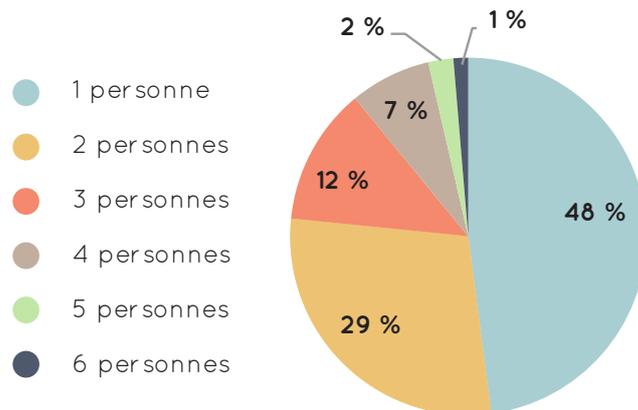
## DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DESTINÉS AUX PERSONNES SEULES ET DES LOYERS ÉLEVÉS

La part des **logements locatifs privés** s'élève à **28 % dans le territoire de la CAPFT**. Celle-ci est plus élevée de 4 points que dans le département mosellan et la Région Grand-Est (24 %), et de 5 points par rapport au Scotat (23 %).

Le territoire de la CAPFT se distingue par une **forte part de petits ménages** au sein du parc locatif privé. Et près d'un ménage sur 2 (48 %) est composé de personnes seules. De plus, près d'un ménage sur 3 (29 %) est composé de 2 personnes. À l'inverse, les familles de 4 personnes ou plus représentent seulement 10 % dans l'ensemble des ménages.

Dans la CAPFT, **le niveau des loyers de marché (loyer théorique) s'élève à 9,5 euros/m<sup>2</sup> pour l'année 2018** (source : CLAMEUR). Il est légèrement supérieur à celui du département et de la région Grand Est (9,4 euros/m<sup>2</sup>). Les loyers de marché ont connu une variation annuelle de 2,3 % entre 2000 et 2018.

Structure des ménages dans le locatif privé (source : Filocom 2015)



### PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

Le Parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur statistique qui constitue un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité : il croise les données concernant l'état des logements du parc (catégories 6, 7 et 8 issues du classement cadastral) et les revenus des ménages occupants (situés sous le seuil de pauvreté). **Cet indicateur permet de dresser un portrait sur le potentiel d'amélioration du parc privé.**

Pour les catégories de logements les plus vétustes (7 et 8) et les ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté), on parle de « noyau dur » du PPPI.

En 2013, la CAPFT compte **675 logements potentiellement indignes**, soit 2,3 % du parc privé. Cette part est inférieure d'un point à celle du Scotat et du département mosellan (3,3 %). Sur ces 675 logements identifiés, 32 appartiennent au noyau dur.

Quelles sont les principales caractéristiques des logements et occupants concernés ?

- ◆ un parc ancien : 82 % du PPPI concernent des logements construits avant 1949 ;
- ◆ un parc majoritairement collectif : seuls 30 % du PPPI sont classés en individuel ;
- ◆ les locataires du parc privé sont les plus touchés, ils représentent 42 % des cas de PPPI ;
- ◆ les personnes âgées de 60 ans et plus sont les plus touchées (30 % du PPPI, ce qui s'explique par un revenu généralement plus faible) ;
- ◆ les ménages d'une personne sont les plus représentés (40 % du PPPI).



### COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Selon le Registre national des copropriétés en juillet 2019, **sur les 689 copropriétés enregistrées sur le territoire de la CAPFT :**

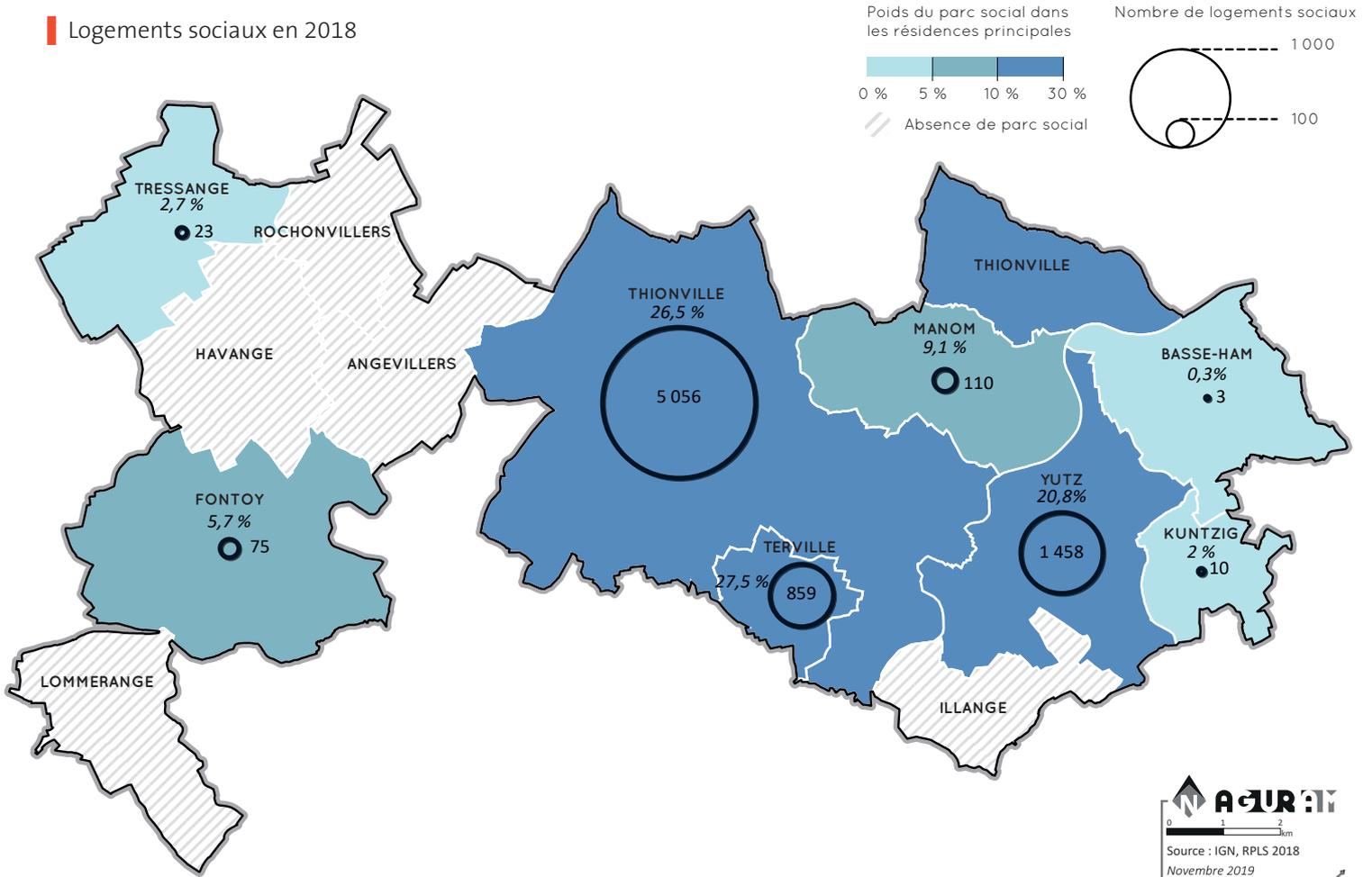
- ◆ 36 % ont mené des travaux récemment ;
- ◆ 10,6 % ont plus de 25 % d'impayés.

De 2015 à 2018, le Conseil départemental de la Moselle a mis en place un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (Popac) au sein de la CAPFT. Grâce à ce programme, **14 copropriétés ont été accompagnées** sur le territoire. Il a été renouvelé début janvier 2019 par la signature d'une nouvelle convention entre le département et l'Anah (Agence nationale de l'Habitat).

## DES LOGEMENTS SOCIAUX SOUMIS À UNE FORTE DEMANDE

En 2018, la CAPFT compte **7 594 logements sociaux**, soit 21 % des résidences principales (source : RPLS 2018). Un taux supérieur de 8 points à celui du Scotat (13 %) et de 4 points à celui du département de la Moselle (17 %). L'ensemble des communes de la CAPFT soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) respectent le taux réglementaire en vigueur (Terville 29,2 %, Thionville 27,4 % et Yutz 21,7 %, source : Inventaire SRU 2018 – DDT57)<sup>5</sup>.

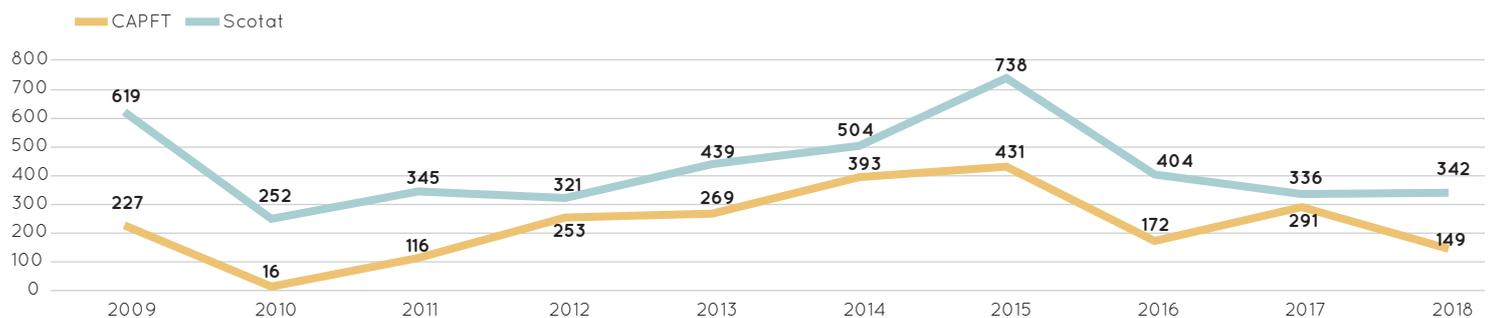
### Logements sociaux en 2018



Le **parc locatif social** de la CAPFT se démarque par une **faible vacance** par rapport à ses voisins (2 %). Ce taux est inférieur aux moyennes mosellane (2,6 %) et régionale (2,3 %). Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le taux de rotation (part d'emménagés récents sur une année) est de 9,5 % sur la CAPFT. Il est supérieur de 0,5 point à celui du Scotat ce qui témoigne d'une plus forte rotation au sein du parc social sur la CAPFT.

Comme dans le territoire du Scotat, le parc social de la CAPFT a globalement connu sur la période 2014-2018, une croissance du nombre d'agréments de logements sociaux (1 436), avec un pic en 2015 (431). Cette évolution est marquée, comparée à la période 2009-2013 (881). Sur la récente période 2016-2018, la moyenne constatée est de 204 logements par an, qui correspond aux niveaux antérieurs. Le PLH fixe un objectif de production de 154 logements sociaux par an : cet objectif et la production enregistrée sont donc très convergents.

### Nombre d'agréments de logements sociaux entre 2009 et 2018. (source : DDT57)



<sup>5</sup> Deux sources d'informations ont été utilisées pour évaluer le taux de logements sociaux dans les communes : le répertoire du parc locatif social (RPLS) qui correspond aux données issues des bailleurs sociaux et l'inventaire SRU qui comptabilise tous les logements sociaux (parc public social, parc privé conventionné, résidences sociales, PSLA, etc.), réalisé chaque année par les services de l'Etat.

Au 31 décembre 2018, la CAPFT compte **2 769 demandes de logements sociaux enregistrées pour 766 logements attribués** au cours de l'année.

Le territoire de la CAPFT connaît une plus forte pression de la demande par rapport aux territoires de comparaison. Elle s'élève à 3,6 demandes pour une attribution en 2018 (3,4 demandes pour une attribution dans le Scotat).

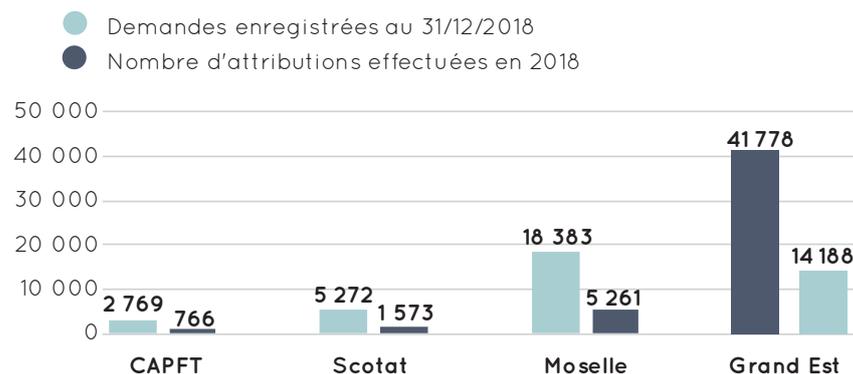
Cette pression de la demande est légèrement supérieure sur le territoire de la CAPFT par rapport à l'année précédente (+0,5 point par rapport à 2017) tandis qu'elle n'a augmenté que de 0,2 point dans le Scotat. Elle reste néanmoins inférieure à celle observée en 2015-2016.

Cette **hausse de la pression de la demande** sur le territoire de la CAPFT depuis 2017 s'explique en partie par 2 facteurs :

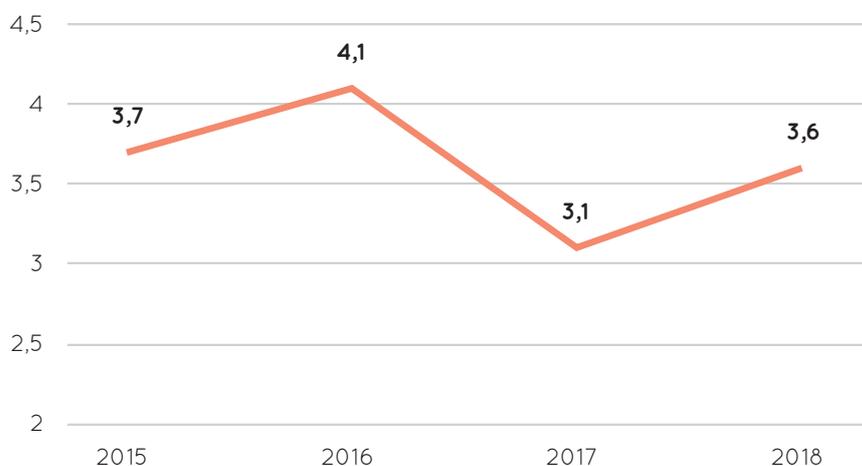
- ♦ une légère augmentation des demandes de logements sociaux entre 2017 et 2018 (+0,8 %) ;
- ♦ une baisse plus importante des attributions sur cette même période (-13 %) qui peut s'expliquer par la plus faible mise sur le marché de logements sociaux neufs en 2015-2016 consécutive à la forte production liée au pic d'agrément délivrés en 2014-2015.

Cette pression sur la demande se répercute en particulier sur certaines typologies de logements : elle se ressent davantage sur les petits logements. Si les T3, T4 et les T5 connaissent une pression de la demande raisonnable, (respectivement 2,5, 3,1 et 4,4 demandes pour une attribution), elle est plus forte sur les chambres, T1 et T2 (aucune chambre attribuée et respectivement 7,4 et 4,6 demandes pour une attribution concernant les T1 et les T2).

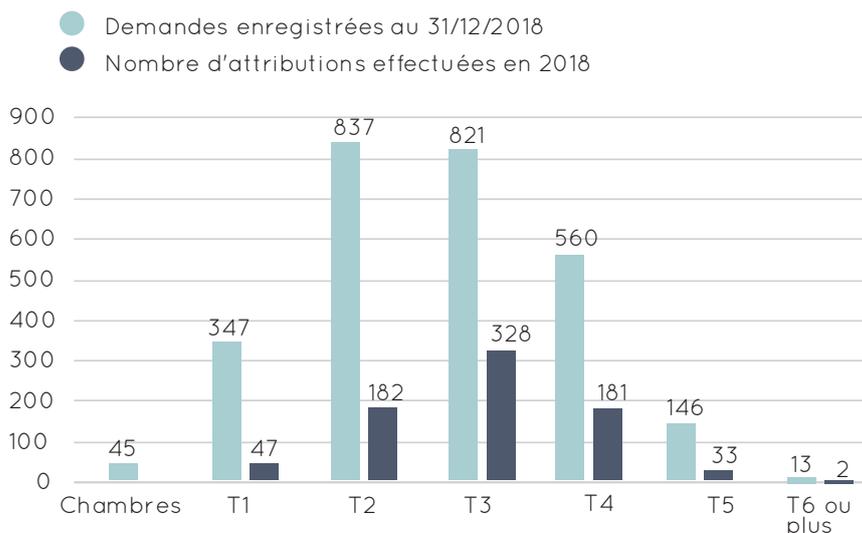
### ■ Demandes et attributions en 2018 (source : SNE)



### ■ Évolution de la pression de la demande entre 2015 et 2018 (source : SNE)



### ■ Demandes et attributions par typologies de logements en 2018 (source : SNE)



## Structures d'hébergement pour personnes âgées

Le **taux d'équipement en structure d'hébergement pour personnes âgées** dans le territoire de la CAPFT (20 %) est légèrement **supérieur à celui du Scotat et de la Moselle** (respectivement 18 % et 19 %).

6 communes proposent une offre d'hébergement pour personnes âgées (Basse-Ham, Fontoy, Illange, Terville, Thionville et Yutz). **Près de 2 structures sur 3 (59 %) se concentrent dans les communes de Yutz et Thionville.**

### Table

	CAPFT	Scotat	Moselle	Grand Est
Nombre de places en Ehpad en 2019	682	1 542	8 483	55 279
Nombre de places en structures d'hébergement pour personnes âgées en 2016	940	2 520	10 822	107 244
Taux d'équipement pour 100 personnes de 80 ans et plus	20 %	18 %	19 %	34 %

## Structures d'hébergement spécifiques pour adultes

Avec **82 places sur la seule commune de Thionville**, l'offre en **structures d'hébergement spécifiques pour adultes** représente 92 % de l'offre à l'échelle du Scotat. Ceci explique que le **taux d'équipement pour 1 000 personnes** (de 25 à 59 ans) dans la CAPFT (1,93) soit **supérieur au Scotat (0,63) et au département (1,85)**.

L'offre en maisons relais et pensions de famille s'inscrit dans la même logique. Le taux d'équipement en maisons relais et

pensions de famille pour 1 000 personnes de 25 à 59 ans de la CAPFT est supérieur d'un point à ces territoires de comparaison (Scotat : 0,58 / Moselle : 0,57 / Grand-Est : 0,55).

Enfin, avec 403 places, le taux d'équipement en résidences sociales, foyers de travailleurs migrants et foyers de jeunes travailleurs dans la CAPFT pour 1 000 personnes de 25 à 59 ans (3,49) est supérieur au Scotat et au département de la Moselle (respectivement 5,4 et 7,12 points).

## MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

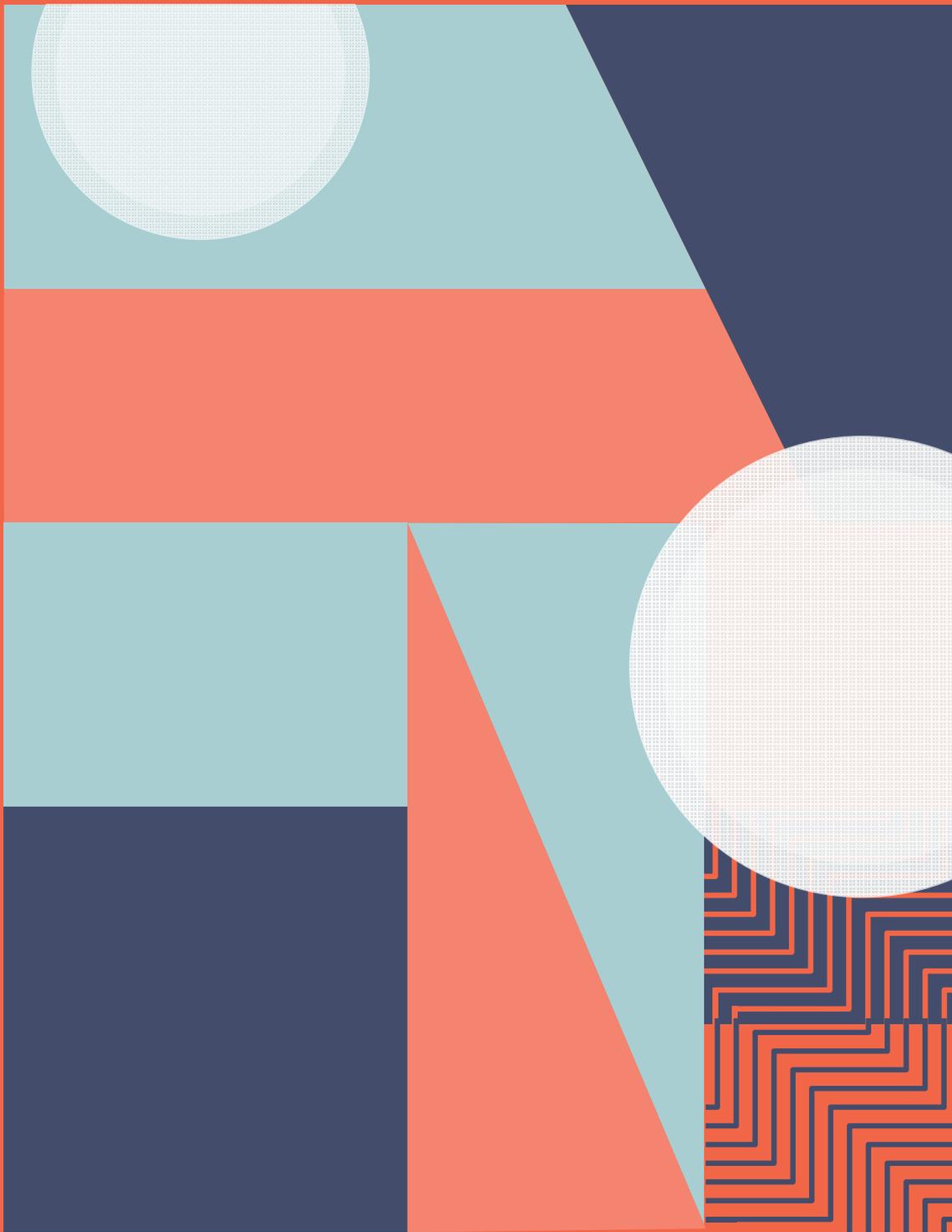
Le calcul des données portant sur les structures d'hébergement pour adultes et pour personnes âgées est établi à partir de l'extraction des données du Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS). Parmi les choix méthodologiques adoptés, la composition des structures d'offres d'hébergements comprend :

- ◆ Les structures d'hébergement spécifiques pour adultes :
  - ◇ Autre centre d'accueil / Centre d'accueil permanent / Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) / Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) / Centre provisoire d'hébergement (CPH) / Maison relais - pension de famille / Autre résidence sociale (hors Maison relais, Pension de famille) / Foyer de jeunes travailleurs (résidence sociale ou non) / Foyer de travailleurs migrants non transformé en Résidence sociale.
- ◆ La composition des structures d'offre d'hébergement pour personnes âgées comprend :
  - ◇ Établissement d'hébergement pour personnes âgées (Ehpa) ne percevant pas des crédits d'assurance maladie / Établissement d'accueil temporaire pour adultes handicapés / Établissement des soins longue durée / Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes / Résidence autonomie.



## POUR ALLER À L'ESSENTIEL

- ◆ une relance démographique à conforter : 79 372 habitants en 2016, + 137 habitants/an de 2011 à 2016 ;
- ◆ un desserrement des ménages important : une diminution de la taille des ménages de 0,9 point de 2011 à 2016 avec une moyenne de 2,15 personnes/ménage ;
- ◆ un territoire qui perd des emplois : - 2 416 emplois sur 5 ans ;
- ◆ une relance forte de la construction neuve en 2017, conforme aux objectifs du PLH 2017-2022 : 807 logements commencés pour un objectif prévu de 520 logements en 2017 ;
- ◆ une reprise des ventes d'appartements sur les deux dernières années, impactant le délai d'écoulement des stocks qui a diminué de 6 mois depuis 2016 ;
- ◆ un marché de l'ancien cher : 1 900 euros/m<sup>2</sup> pour une maison ;
- ◆ un parc de logements tourné vers le locatif (45 %) et les typologies intermédiaires (48 % de T3/T4) ;
- ◆ des logements locatifs privés destinés aux personnes seules, avec des loyers important : 48 % de personnes seules ; loyer de marché s'élève à 9,5 euros/m<sup>2</sup> pour l'année 2018 ;
- ◆ une forte pression de la demande sur les logements locatifs sociaux : 3,6 demandes pour 1 attribution en 2018 ;
- ◆ une offre d'hébergement spécifique supérieure à la moyenne et concentrée sur 2 communes : Thionville et Yutz.



 Retrouvez toutes les publications de l'agence : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)

   @agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia Gout

Étude réalisée par : Céline Bramme, Quentin Monteiro

Sources : Insee, Sit@del, DDT, ECLN, meilleursagents.com, Filocom 2015, SNE, RPLS

Réalisation graphique et cartographique : Atelier graphique



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