

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIE & HABITAT



29A Rue de Sarrelouis
57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90
Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

PROCÉDURE EN COURS :
Élaboration du PLUi

Prescription

D.C.C. 11/06/ 2018

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEDIS

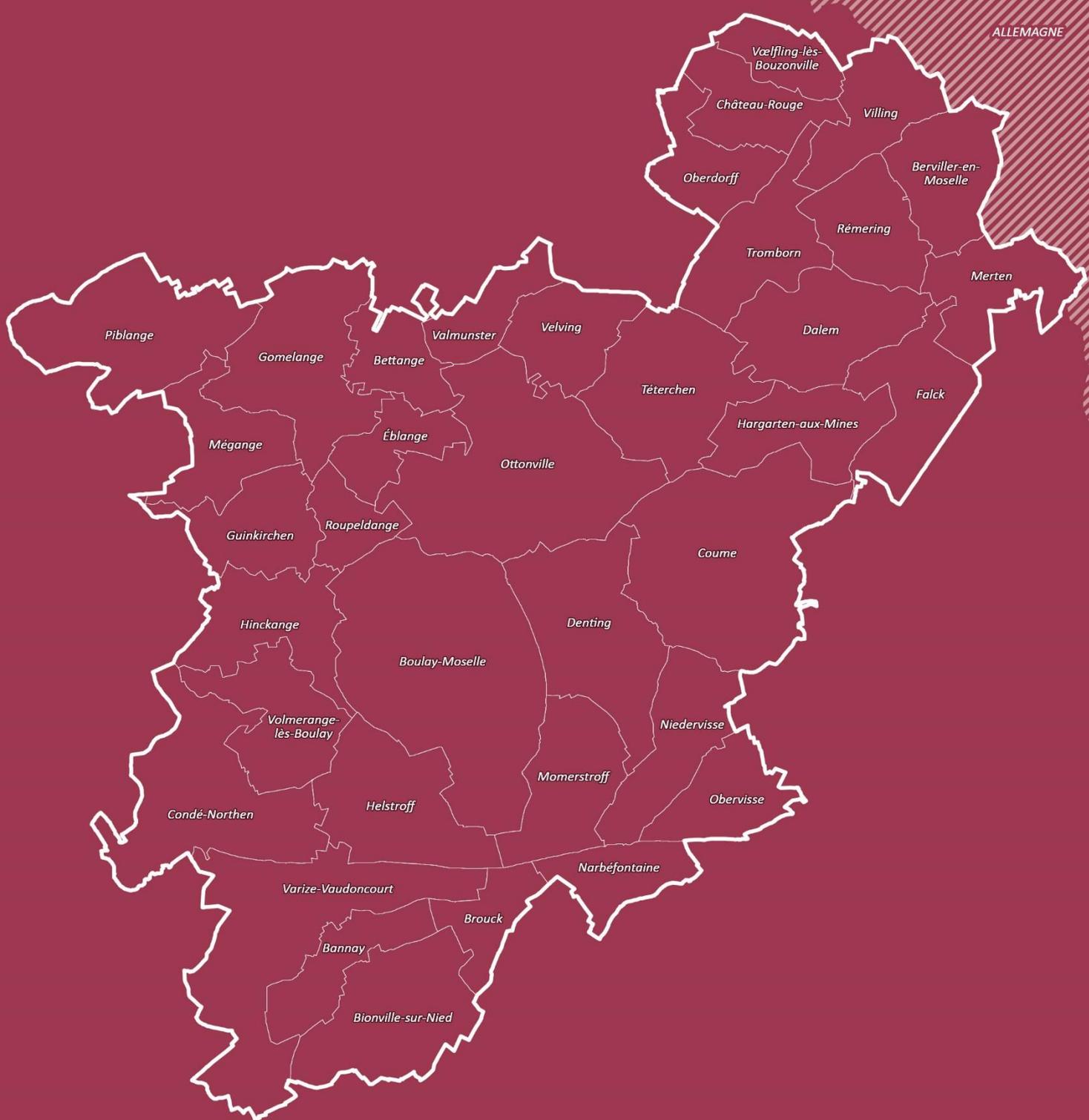


TABLE DES MATIERES

1. LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT	4
1.1. L'évolution et le profil de la population	4
A. Évolution démographique	4
B. Les facteurs de l'évolution démographique	7
C. Évolution de la répartition selon classes d'âges	11
D. Analyse socioéconomique de la population	15
E. Les échanges de populations	17
1.2. Le profil et la structure des ménages	19
A. Nombre et composition des ménages	19
B. Le desserrement des ménages	24
1.3. Les grandes caractéristiques du parc de logements	25
A. Types de logements	25
B. Taille des logements	27
C. Statuts d'occupation	30
D. Logement social	33
E. Vacance des logements	38
1.4. L'état et l'évolution du parc de logements	49
A. L'état du parc de logements	49
B. Ancienneté d'emménagement	49
C. Évolution du parc de logements	51
D. Marché immobilier	56

1. LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT

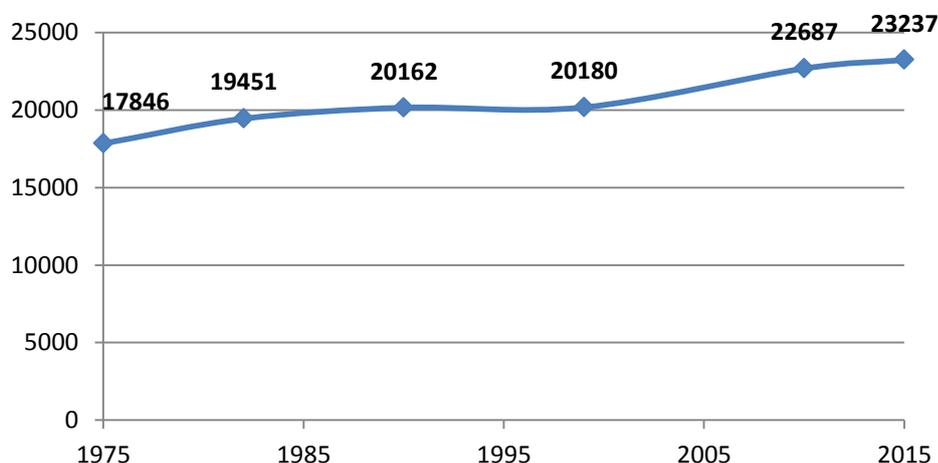
1.1. L'ÉVOLUTION ET LE PROFIL DE LA POPULATION

A. Évolution démographique

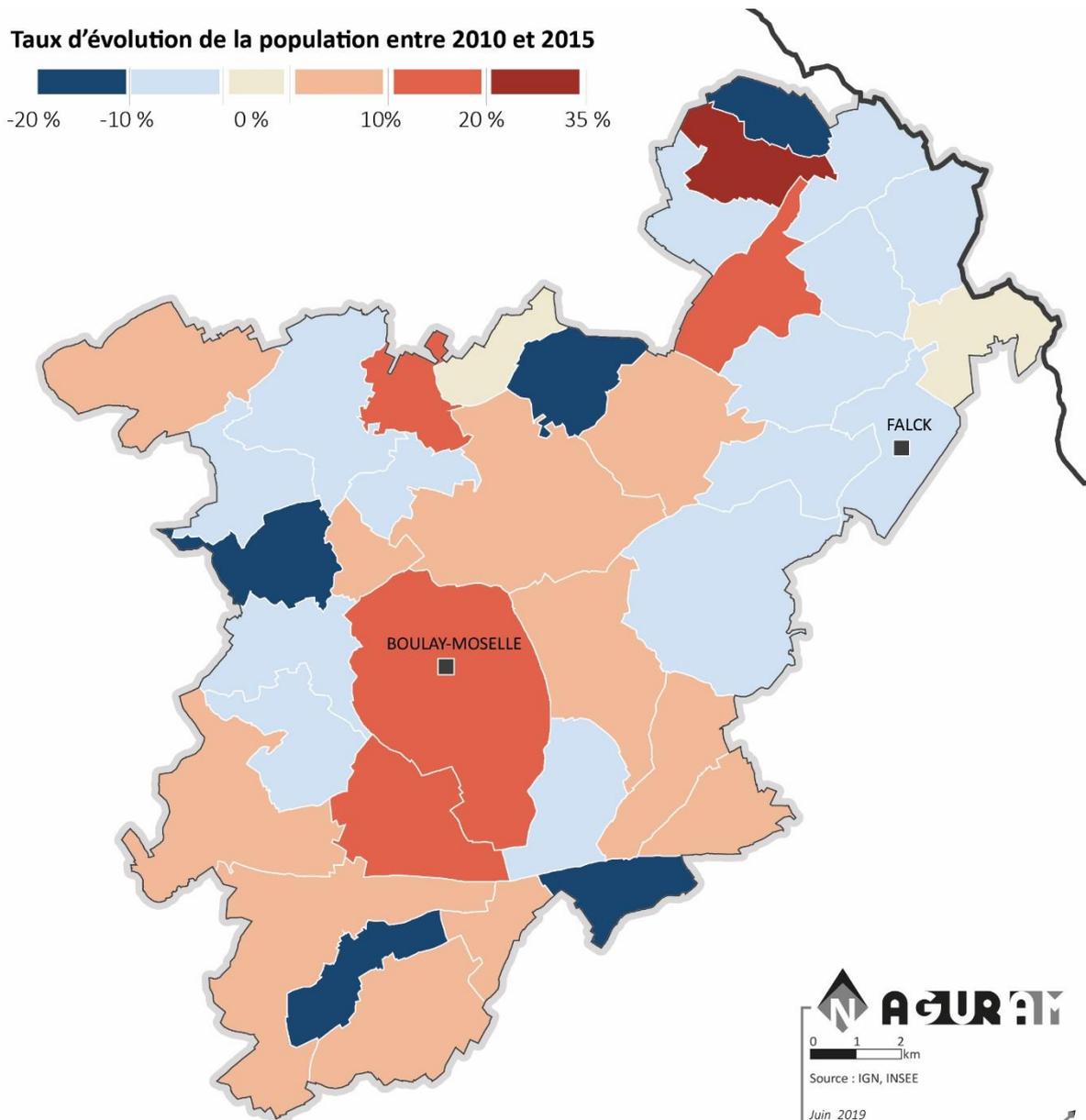
La communauté de communes de la Houve-Pays Boulageois (CCHPB) connaît **une progression constante de sa population depuis 1975**, malgré une période de stagnation entre 1990 et 1999. La population est en hausse de **30 % sur 40 ans**, ce qui constitue une progression bien **plus importante que celle du SCoTAM (+11 %)**, de la Moselle (+4 %) ou encore de la région Grand Est (+7 %). Même si cette progression est loin derrière celle de la CC Haut Chemin-Pays de Pange, **elle demeure une des plus importantes observées** parmi les EPCI voisins.

Entre **2010 et 2015**, on retrouve peu ou prou les mêmes dynamiques : forte hausse pour la CC du Haut Chemin et du Pays de Pange, **bénéficiant de la périurbanisation messine**, hausse plus modérée pour la CC Bouzonvillois-Trois frontières et la CC Houve-Pays Boulageois, stagnation pour la CC du District urbain de Faulquemont, et baisse pour la CC du Warndt et la CA Synergie Saint-Avold.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE LA CCHPB ENTRE 1975 ET 2015



	Population 1975	Population 2015	Variation 1975-2015	Variation 1999-2010	Variation 2010-2015
CC Houve-Pays Boulageois	17 846	23 237	30 %	12,4 %	2,4 %
CC du Warndt	19 782	18 102	-8 %	-3,9 %	-1,4 %
CC Bouzonvillois-Trois Frontières	20 588	25 096	22 %	11,3 %	2,1 %
CC District Urbain de Faulquemont	20 691	24 831	20 %	5,9 %	0,1 %
CC de l'Arc Mosellan	26 145	34 201	31 %	14,8 %	6,5 %
CC Haut Chemin-Pays de Pange	9 541	19 026	99 %	11,7 %	4,8 %
SCoTAM	365 092	404 207	11 %	2,6 %	0,1 %
Moselle	1 006 373	1 044 486	4 %	2,1 %	-0,1 %
Grand Est	5 185 039	5 559 051	7 %	2,7 %	0,5 %



Au sein de l'EPCI, l'évolution a été contrastée d'une commune à l'autre, avec des taux de croissance oscillant entre 32 % à Château-Rouge, commune de près de 300 habitants, dans le nord de l'EPCI, proche de l'Allemagne, et - 17 % à Velving, commune de 206 habitants, située au nord de l'EPCI, près de Bouzonville. En valeur absolue, c'est à **Boulay-Moselle** que l'on observe **la plus forte progression** (+ 551 habitants). Château-Rouge est par ailleurs la commune qui affiche le taux de construction le plus élevé de l'EPCI (logements construits pour 100 ménages), et Velving affiche l'un des plus faibles. Même si le lien entre construction et évolution de population ne doit pas être généralisé, il se révèle souvent convergent dans les petites communes.

Sur une période plus longue (1975-2015), les évolutions de population les plus importantes se situent globalement à l'ouest, voire sud-ouest, tandis que les évolutions négatives, ou les plus faibles, se localisent davantage au nord-est. **La croissance démographique de l'EPCI a été irrégulière**. La plus forte progression de population a eu lieu dans les années 1970 (entre 1975 et 1982), avec un taux de variation annuel moyen de 1,23 %, puis entre 1999 et 2010 (1,07 % par an).

Les deux périodes de plus fortes croissances sont liées au développement du parc immobilier de l'EPCI. Les communes se sont principalement développées par le biais de lotissements, notamment dans les années 1975-1982 (+ 1 045 logements), mais également dans les années 2000 (+ 1 948 logements).

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN

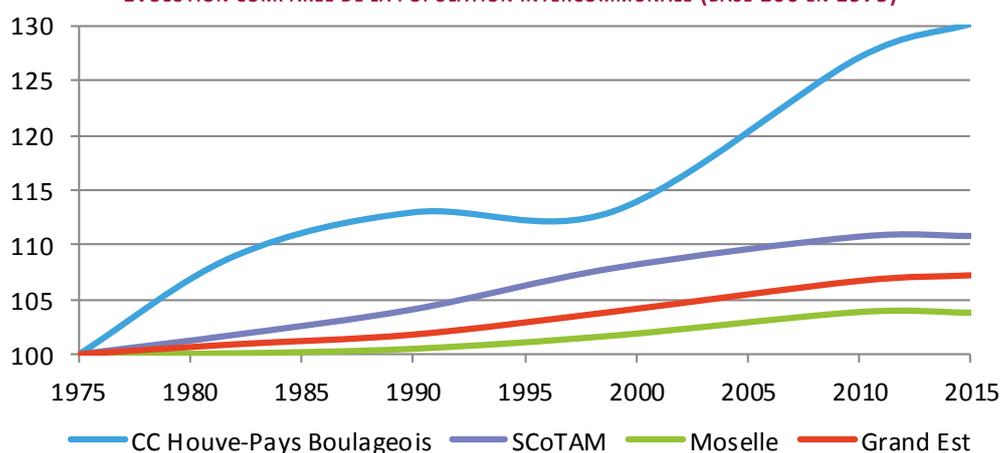
	CC Houve-Pays Boulageois	SCoTAM	Moselle	Grand Est
1968-1975	0,58	1,05	0,51	0,62
1975-1982	1,23	0,25	0,01	0,13
1982-1990	0,45	0,28	0,05	0,11
1990-1999	0,01	0,39	0,13	0,23
1999-2010	1,07	0,24	0,19	0,24
2010-2015	0,48	0,01	-0,01	0,1

VARIATION BRUTE DE LA POPULATION

	CC Houve-Pays Boulageois	SCoTAM	Moselle	Grand Est
1975-1982	1605	6414	816	46892
1982-1990	711	8419	4113	46074
1990-1999	18	13642	12145	108934
1999-2010	2507	10398	21619	145641
2010-2015	550	242	-580	26471

Hormis entre 1968 et 1975, et entre 1990 et 1999, ce taux a **toujours été supérieur aux territoires de référence**. Ceci est surtout visible dans les années 1990, où la croissance de l'EPCI a marqué le pas par rapport aux évolutions constatées dans le SCoTAM, en Moselle et dans la région Grand Est. Sur la dernière période, entre **2010 et 2015**, la population de l'EPCI a connu **une croissance annuelle moyenne de 0,48 %**, contre une quasi stagnation dans les autres territoires précités.

EVOLUTION COMPAREE DE LA POPULATION INTERCOMMUNALE (BASE 100 EN 1975)

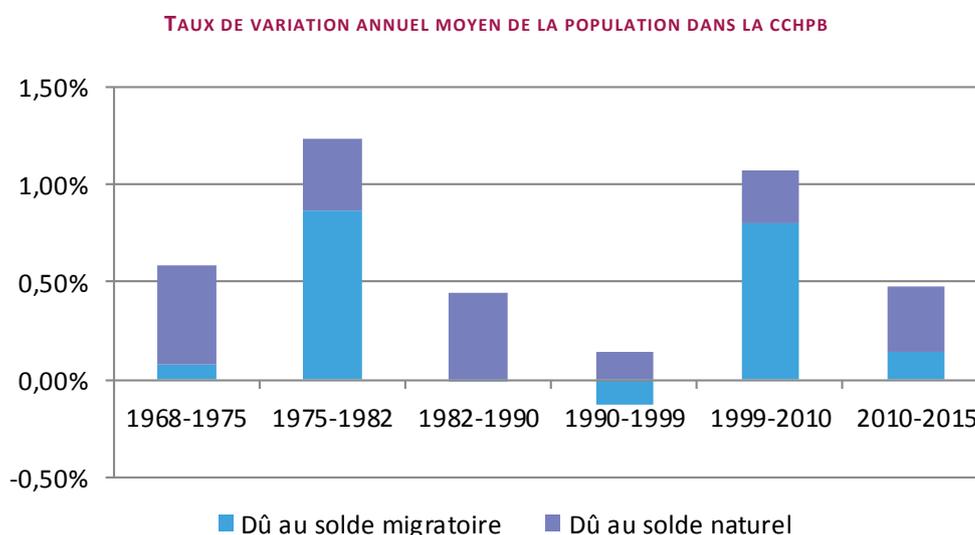


- La CC Houve-Pays Boulageois a gagné 30 % de population depuis 1975.
- On observe deux phases de croissance plus importantes : 1975-1982 et 1999-2010, liées au développement du parc de logement dans plusieurs communes.
- La dynamique est plus forte que dans le SCoTAM, dans le département et la région, et que dans la plupart des EPCI voisins, sauf la CC Haut Chemin-Pays de Pange.

B. Les facteurs de l'évolution démographique

Le **solde migratoire** correspond à la différence entre le nombre de personnes qui ont emménagé sur la commune et celles qui en sont parties au cours de la période intercensitaire.

◆ Le solde migratoire de la CCHPB



Depuis 1968, **l'EPCI affiche un solde naturel toujours positif, mais irrégulier**. Le solde migratoire est lui aussi très irrégulier. Il n'est négatif que pour la période 1990-1999, qui correspond à une stagnation de la population (le solde naturel a réussi à compenser les départs du territoire). Ceci correspond également à un faible développement du parc de logements, dans un contexte de forte réduction de la taille des ménages (un logement loge moins de personnes que plusieurs années auparavant).

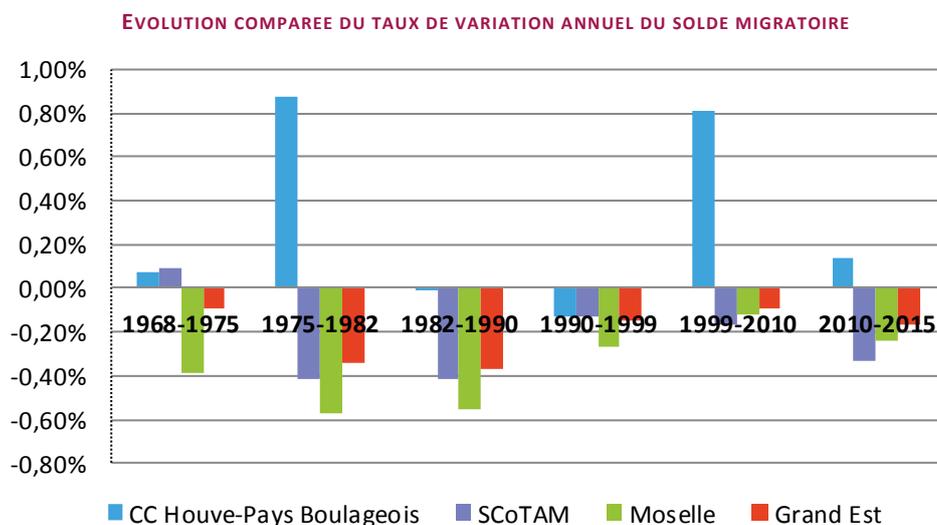
Pour maintenir le même nombre d'habitants, il faut davantage de logements. Hormis pour cette période-ci, le solde migratoire annuel est **presque toujours supérieur à ceux du SCoTAM, de la Moselle, et du Grand Est**.



UN EXEMPLE D'URBANISATION : BOULAY-MOSELLE EN 2015 ET 1955.

Au sein de l'EPCI, entre 2010 et 2015, c'est à **Château-Rouge** que l'on trouve le **solde migratoire** (en taux de variation) le plus élevé.

Cela est souvent le cas lorsqu'une **petite commune** accueille un nouveau lotissement, qui implique un apport de population important et soudain. Il s'ensuit souvent un solde naturel positif, qui s'explique par l'arrivée de jeunes couples ou jeunes ménages.

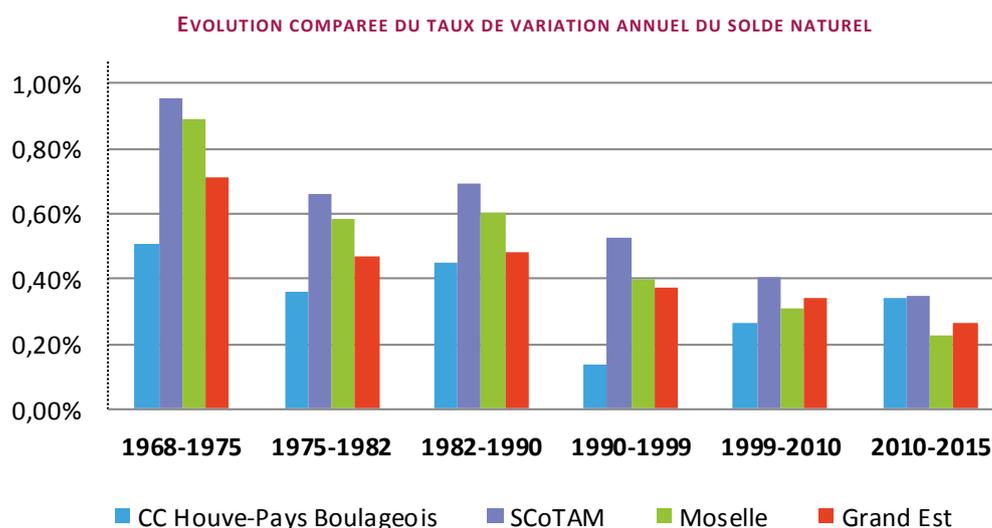


Beaucoup de communes affichent un **solde migratoire négatif**. Ceci est fréquent lorsqu'une commune vieillit, et présente un **faible renouvellement** de population : les enfants grandissent et quittent le village, tandis que les parents demeurent sur place. Ceci est encore **plus marqué** lorsque la commune s'est développée **sous forme de lotissements importants** et non échelonnés dans le temps.

Les communes présentant un solde migratoire négatif très important sont **Guinckirchen, Bannay, et Velving**.

◆ **Le solde naturel de la CCHPB**

Le **solde naturel** correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.



Depuis 1968, l'EPCI n'a pas connu de **solde naturel négatif**, à l'instar des autres territoires de références. Au-delà des échelles communales, les soldes naturels négatifs sont plutôt rares. Il est cependant presque systématiquement inférieur à celui de ces territoires, illustrant un vieillissement de la population.

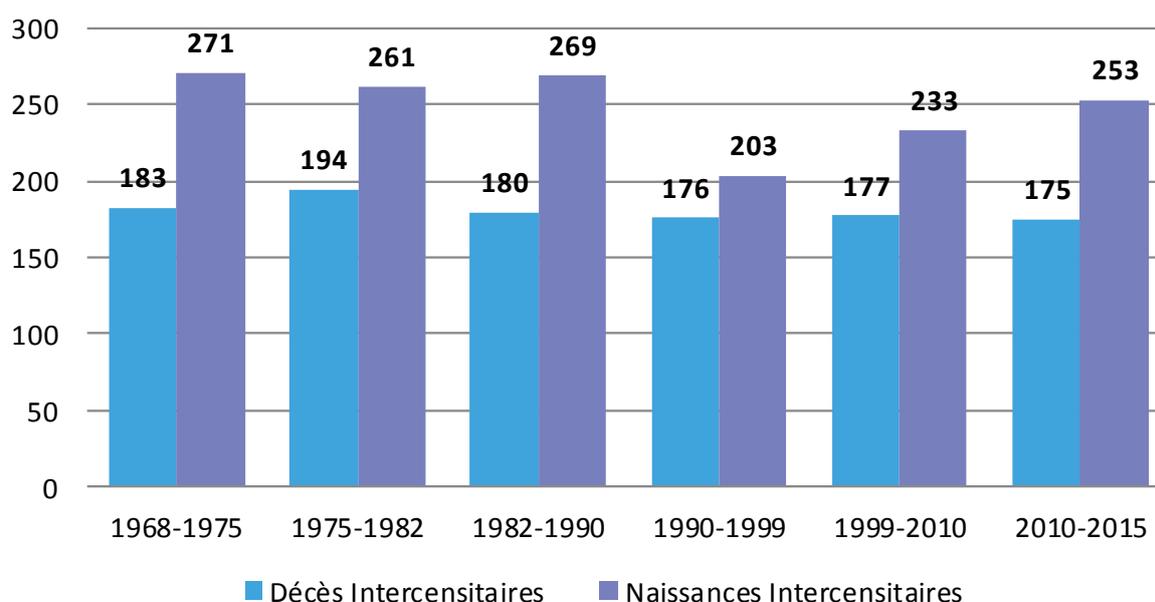
Seules **sept communes** de la CC Houve-Pays Boulageois affichent un **solde naturel négatif** : Villing, Merten, Falck, Narbéfontaine, Valmunster, Oberdoff et Dalem. La plupart se situent dans le **Nord-Est de l'EPCI**.

TAUX DE VARIATION ANNUEL DE LA POPULATION

	CC Houve-Pays Boulageois		SCoTAM		Moselle		Grand Est	
	Dû au solde migratoire	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire	Dû au solde naturel
1968-1975	0,08%	0,51%	0,09%	0,95%	-0,38%	0,89%	-0,09%	0,71%
1975-1982	0,87%	0,36%	-0,42%	0,66%	-0,58%	0,59%	-0,34%	0,47%
1982-1990	0,00%	0,45%	-0,41%	0,69%	-0,55%	0,60%	-0,37%	0,48%
1990-1999	-0,13%	0,14%	-0,13%	0,52%	-0,27%	0,40%	-0,15%	0,38%
1999-2010	0,81%	0,26%	-0,17%	0,41%	-0,12%	0,31%	-0,10%	0,34%
2010-2015	0,14%	0,34%	-0,33%	0,35%	-0,24%	0,23%	-0,17%	0,26%

Le nombre moyen de naissances dans l'EPCI affiche une tendance à la hausse depuis les années 1990, pour atteindre une moyenne de 253 entre 2010 et 2015.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DECES ET DE NAISSANCES PAR ANNEE DANS LA CC HOUVE PAYS BOULAGEOIS

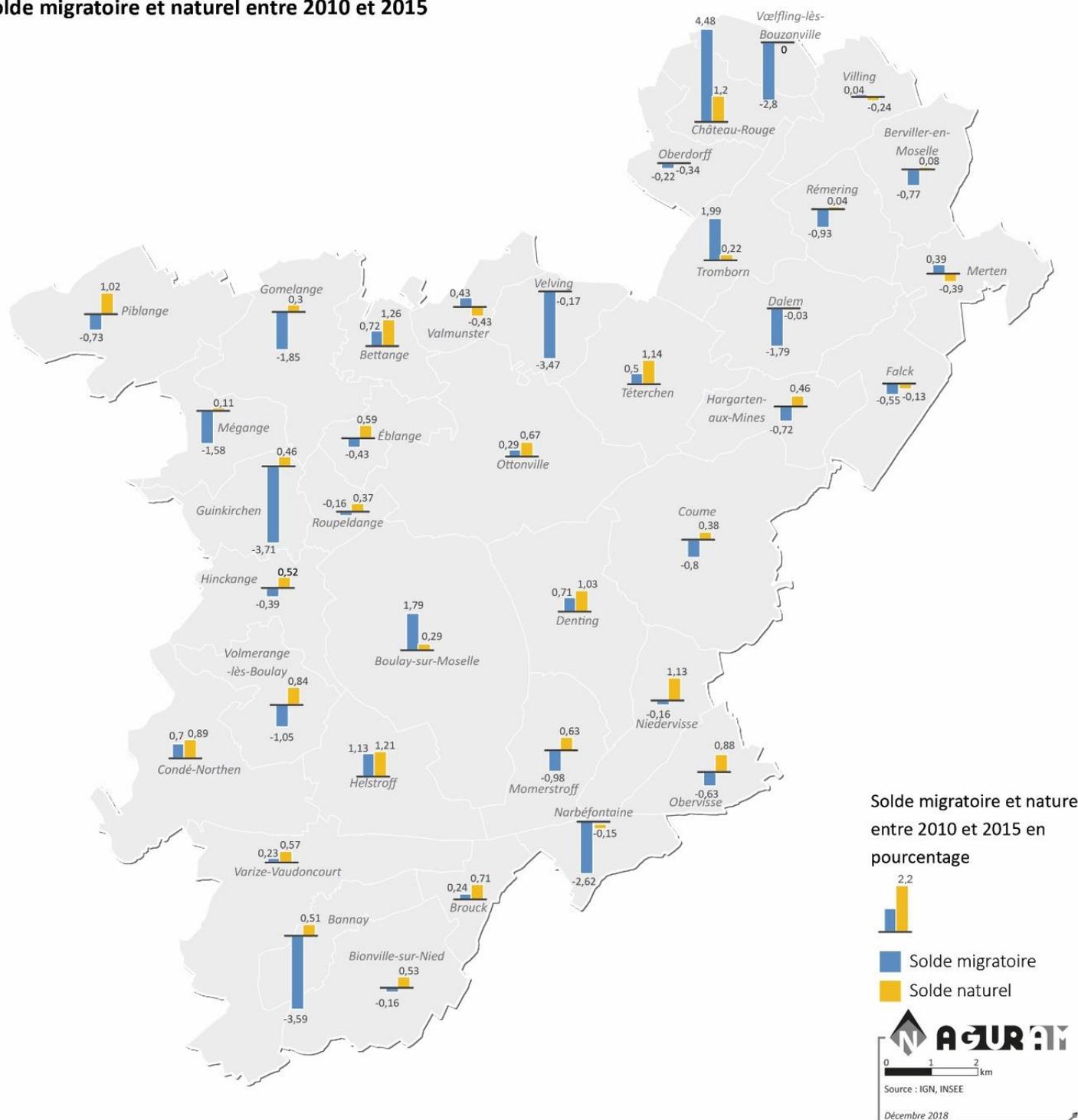


Les nombre de décès reste stable sur cette même période (en baisse par rapport à 1968-1990), ce qui aboutit à un solde naturel positif et en augmentation.

Cette dynamique démographique montre que la population en âge d'avoir des enfants est en hausse eut égard aux personnes âgées de la commune. Ceci est à mettre en lien avec le récent développement du parc de logement de l'EPCI.

- Depuis 1968, le solde naturel a toujours été positif. Il est en hausse depuis les années 1990.
- Le solde migratoire est irrégulier dans le temps, mais positif depuis 1999.
- Les évolutions des soldes migratoires et naturels sont généralement à contre courant des évolutions constatées dans le SCoTAM, la Moselle, et le Grand Est.

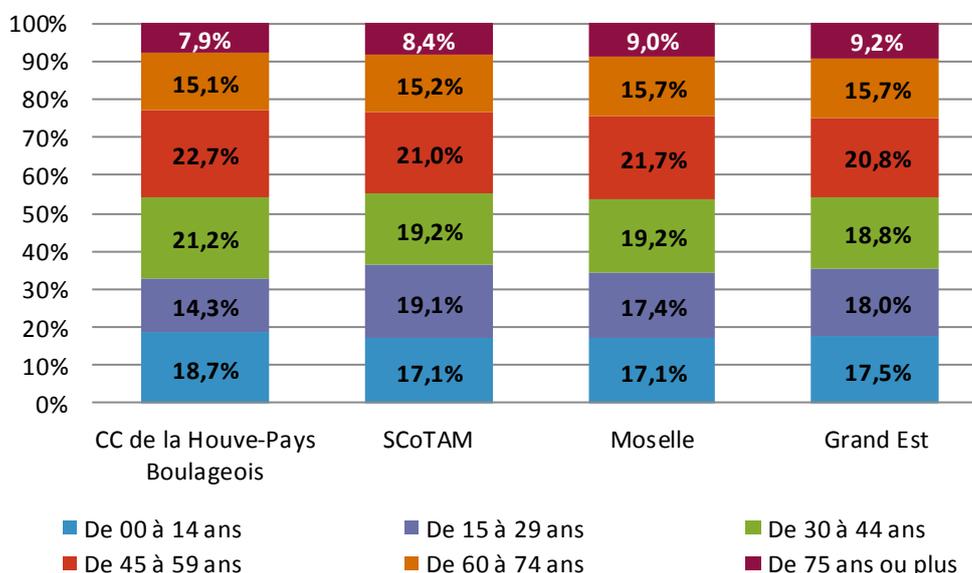
Solde migratoire et naturel entre 2010 et 2015



C. Évolution de la répartition selon classes d'âges

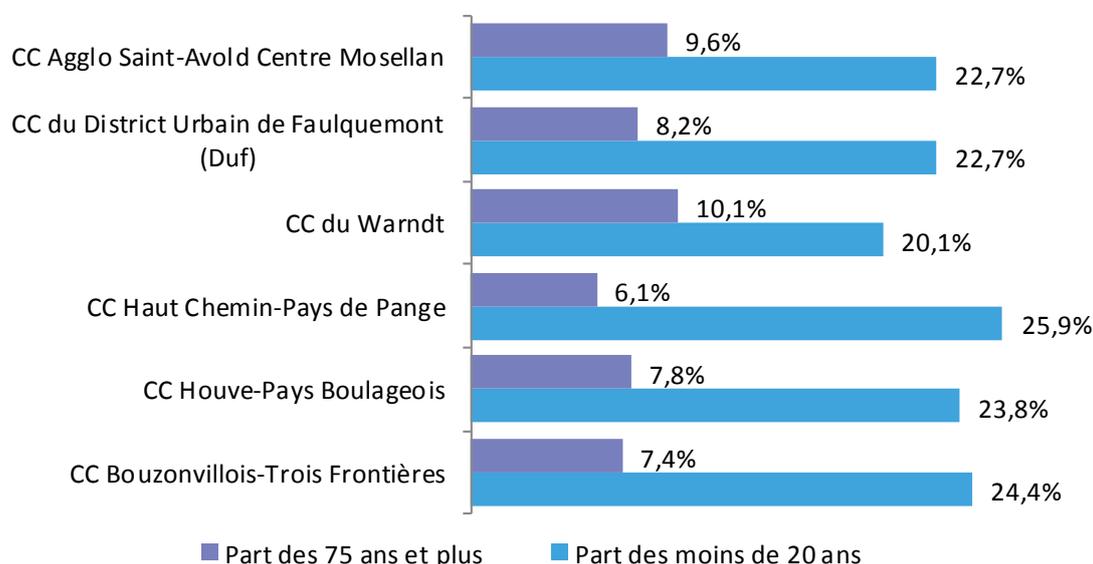
La **structure de population** de l'ECPI est proche de celle des territoires de comparaison, avec toutefois moins de 15-29 ans. Cette différence peut s'expliquer par la population étudiante qui quitte le domicile familial pour poursuivre des études. Ceci correspond aussi à l'entrée dans la vie active, qui induit souvent un départ du domicile parental, par choix, ou en raison de l'éloignement du lieu de travail.

ANALYSE COMPAREE DE LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'AGE EN 2015



Sur les autres classes, on observe **un peu plus de 0-14 ans** (18,7 % contre de 17,1 à 17,5 %), de 30-59 ans (43,9 % contre environ 40 % pour les territoires de référence).

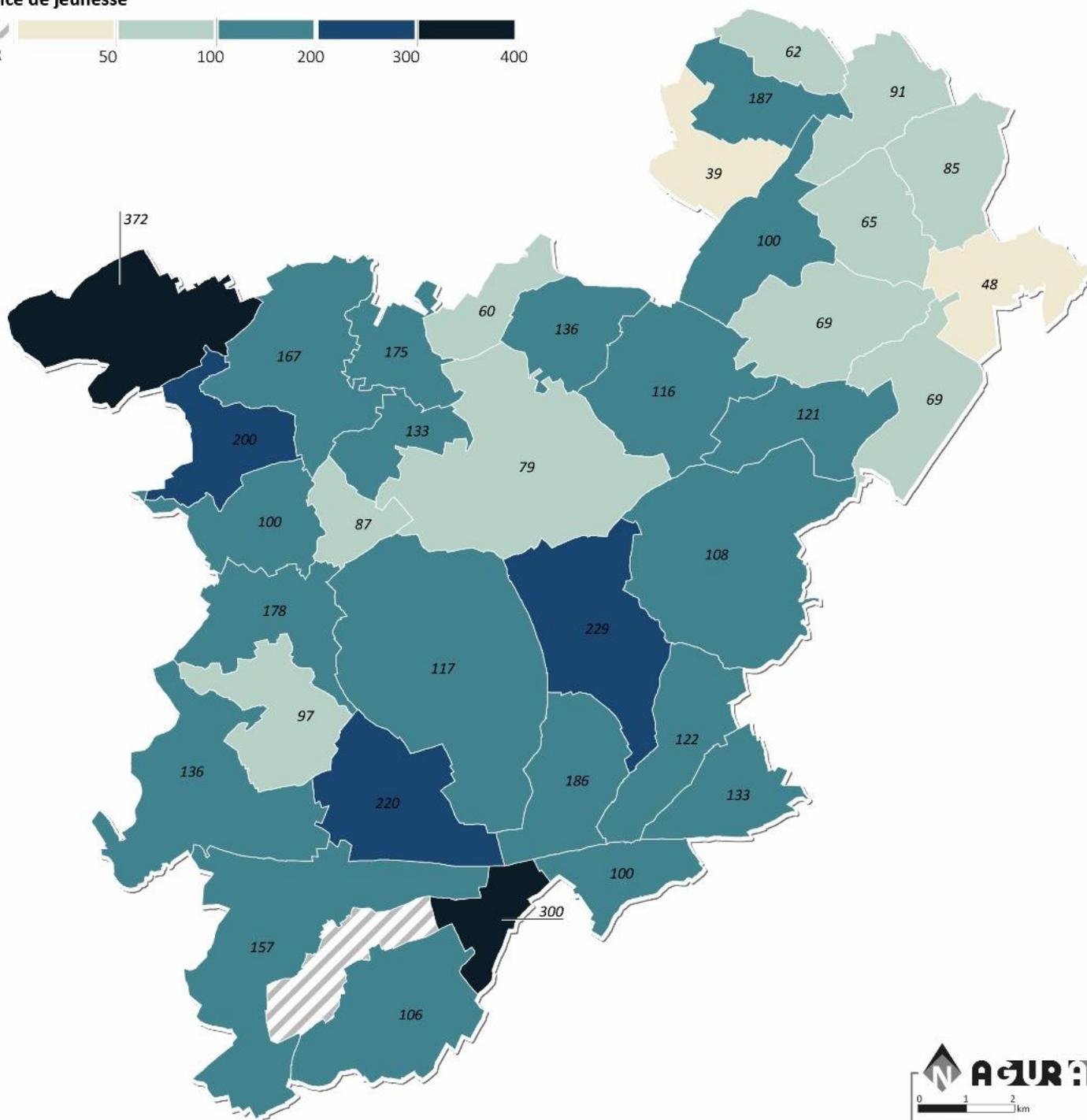
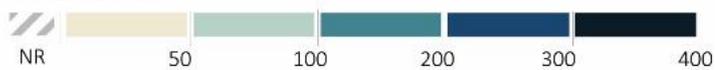
PART DES MOINS DE 20 ANS ET DES 75 ANS ET PLUS EN 2015



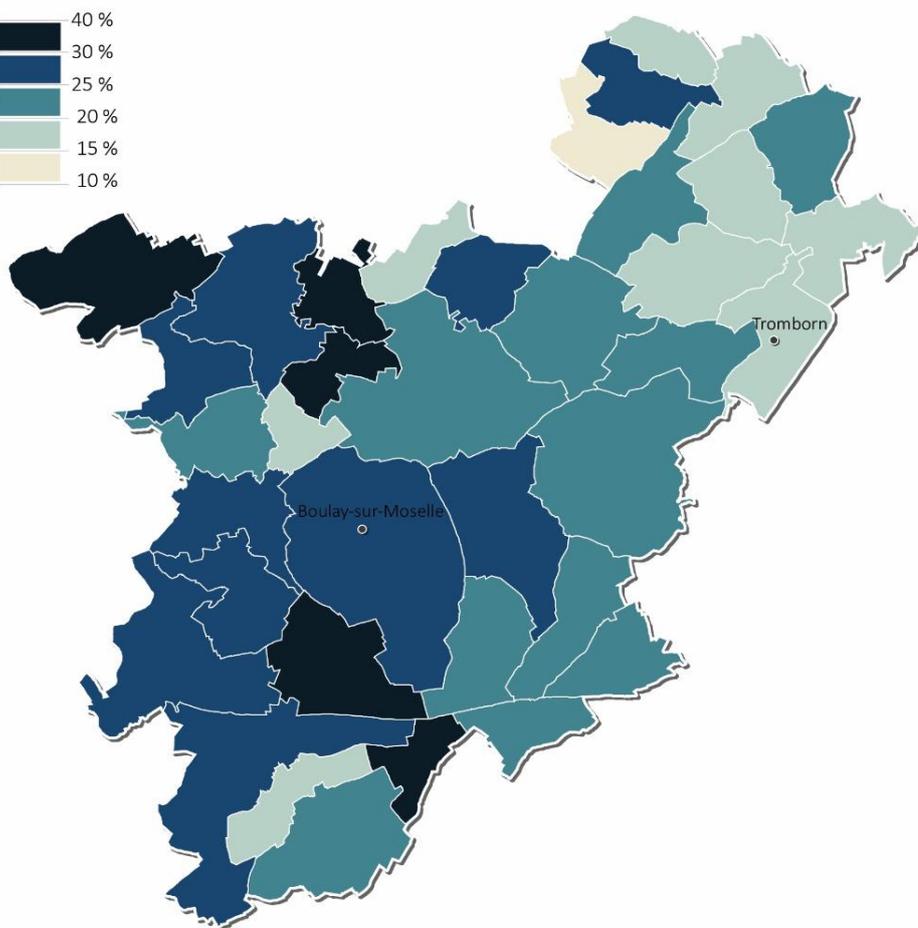
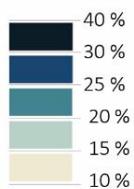
Par rapport aux territoires voisins, sur la part des moins de 20 ans, **la CC Houve-Pays Boulageois se classe plutôt dans la moyenne**, derrière la CC Haut Chemin-Pays de Pange et la CC Bouzonvillois-Trois Frontières. La CC du Warndt se distingue par une faible part de moins de 20 ans et une part élevée de 75 ans et plus.

Au sein de l'ECPI, on constate que **les communes présentant la part la plus élevée de moins de 20 ans se concentrent dans l'ouest**. À l'inverse, les présences les plus fortes de 75 ans et plus sont situées au nord est.

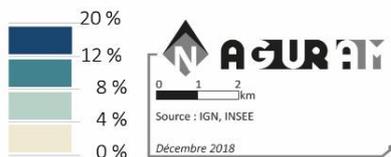
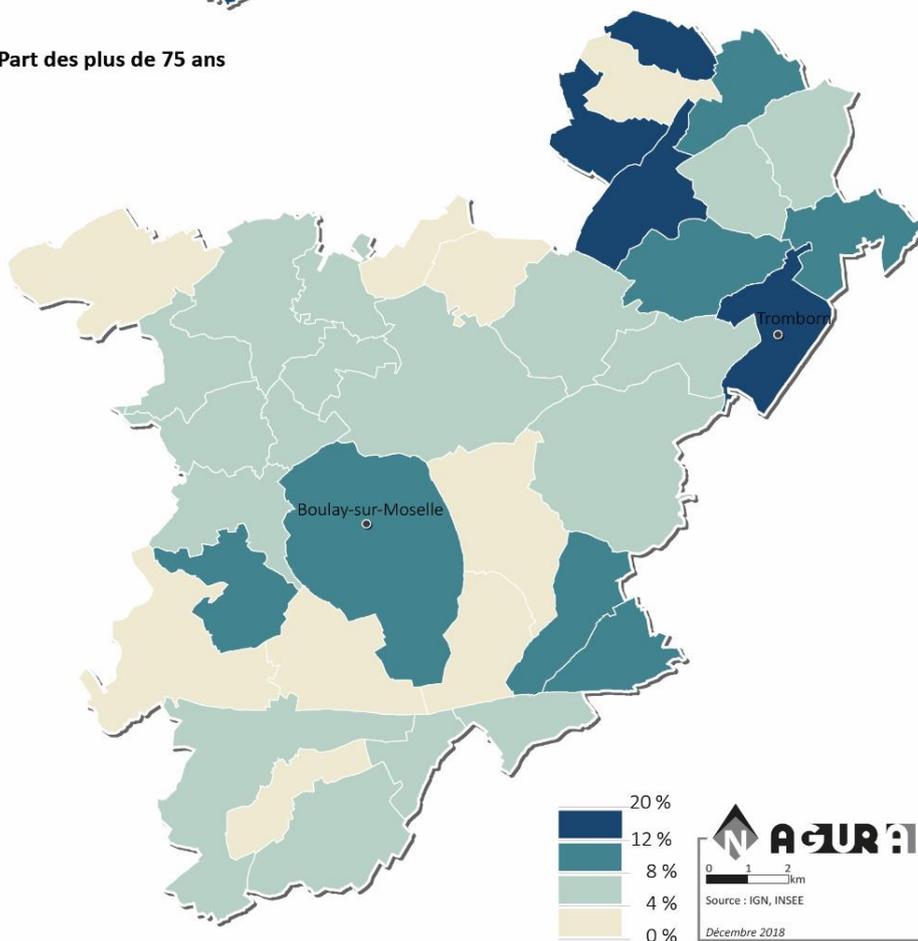
Indice de jeunesse



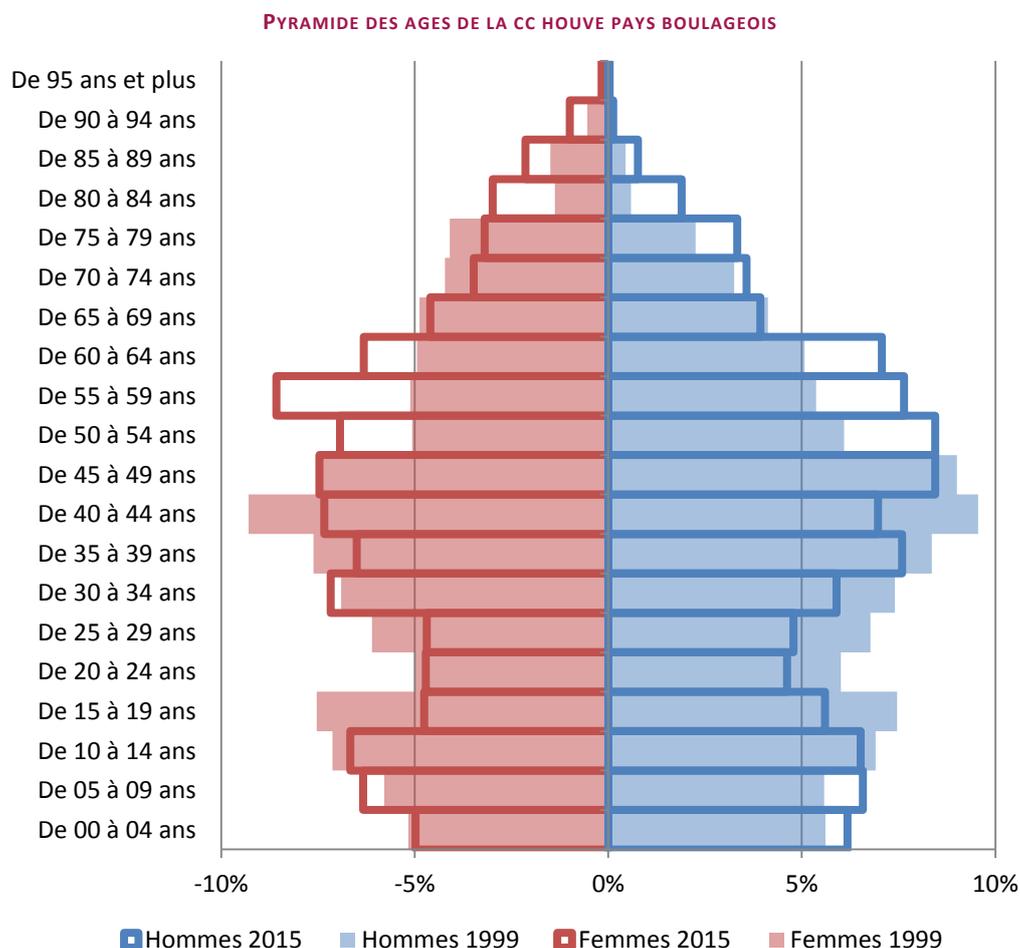
Part des moins de 20 ans



Part des plus de 75 ans



La pyramide des âges entre 1999 et 2015 montre un **tassement des 10-44 ans** (42 % de la population en 2015 51 % en 1999), au profit des classes d'âges plus élevées, notamment les 50-64 ans (22 % en 2015 contre 16 % en 1999) et les 80-89 ans (4 % en 2015 contre 2 % en 1999).



L'âge moyen est passé de **38 ans** et 4 mois en **1999** à **41 ans** en **2015**. La population de l'EPCI vieillit, comme partout, mais ce vieillissement y est plus important (60-74 ans : + 24 % ; 75 ans et plus : +13 %). Mais on peut y voir là davantage un « rattrapage » de l'âge moyen, puisqu'en 2015, l'âge moyen de l'EPCI est proche de l'âge moyen en France (41 ans et 2 mois) et en Moselle (41 ans et 8 mois).

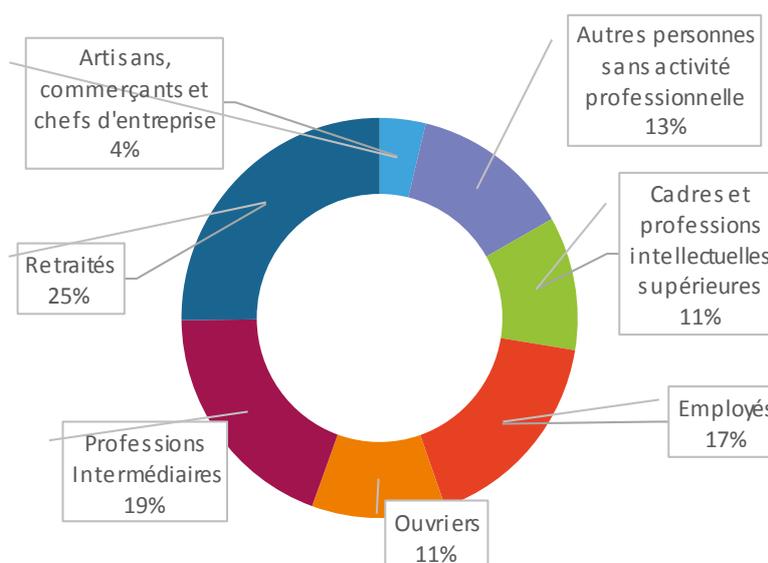
Evolution 2010-2015	CC Houve-Pays Boulageois		SCoTAM		Moselle		Grand Est	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
De 00 à 14 ans	25,29	1%	-863,48	-1%	-2803,93	-2%	-12099,4	-1%
De 15 à 29 ans	-415,3	-11%	-5916,2	-7%	-14376,52	-7%	-44585,75	-4%
De 30 à 44 ans	-74,58	-1%	-3378,05	-4%	-9964,71	-5%	-52654,7	-5%
De 45 à 59 ans	111,35	2%	-927,52	-1%	-1833,71	-1%	-11593,34	-1%
De 60 à 74 ans	690,44	24%	7937,53	15%	19652,38	14%	109537,62	14%
De 75 ans ou +	212,79	13%	3389,72	11%	8746,51	10%	37866,55	8%

D. Analyse socioéconomique de la population

L'analyse de la population de 15 ans et plus de la CC de la Houve et du Pays Boulageois laisse apparaître de nettes différences par rapport au territoire voisin de la CC du Haut Chemin-Pays de Pange, du SCoTAM, et dans une moindre mesure, de la Moselle et de la région Grand Est, témoignant d'un profil peut-être un peu plus modeste que ces secteurs. Celles-ci sont perceptibles principalement pour les catégories suivantes :

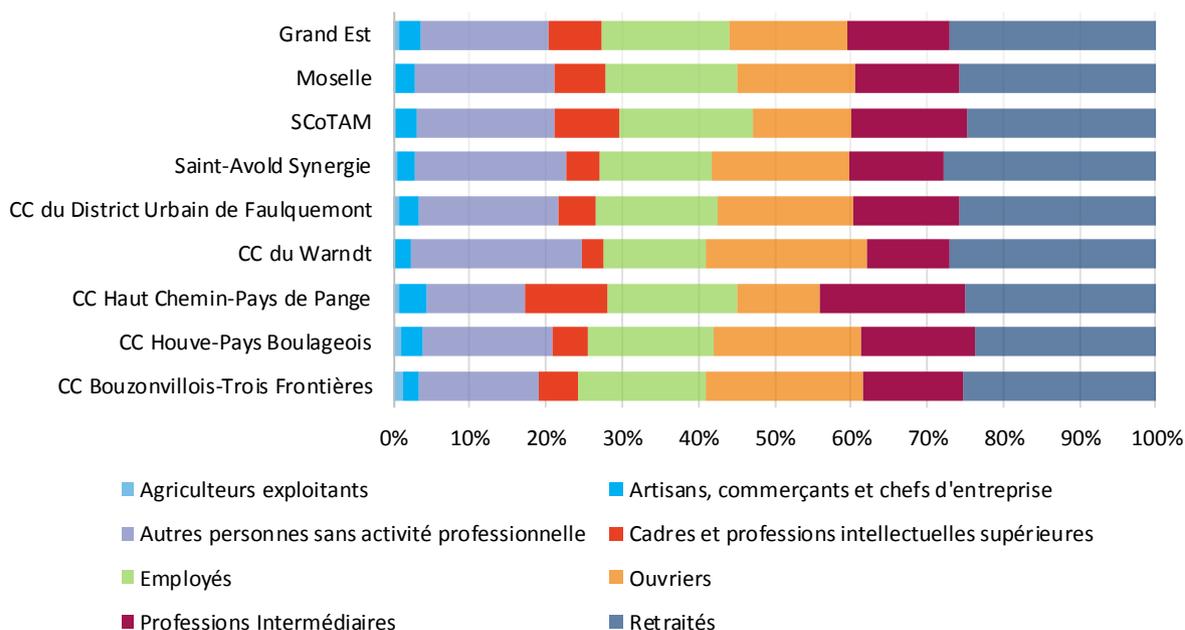
- ◆ La **part des cadres et professions intellectuelles supérieures** atteint 5 % dans l'EPCI, contre respectivement 11 %, 9 %, 7 % et 7 % pour les territoires cités plus haut ;
- ◆ La **part des ouvriers atteint 19 % dans l'EPCI**, contre respectivement 11 %, 13 %, 15 % et 15 % pour ces mêmes territoires.

CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DE LA POPULATION EN 2015 DANS LA CC HOUVE PAYS BOULAGEOIS

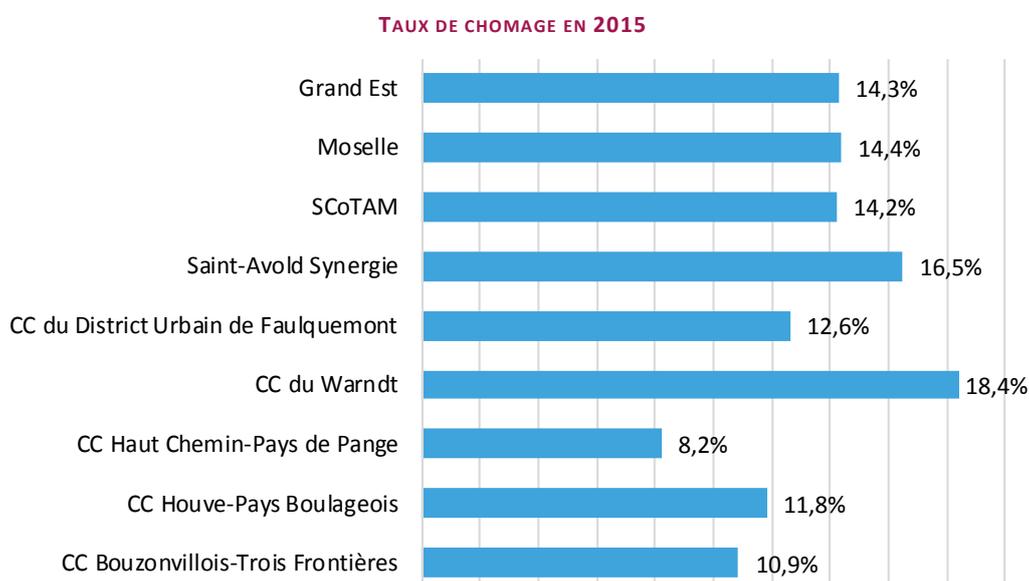


Par ailleurs, c'est dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois que la **part des retraités apparaît comme la plus faible**, avec 24 %, signe d'une population plutôt jeune.

CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DE LA POPULATION EN 2015

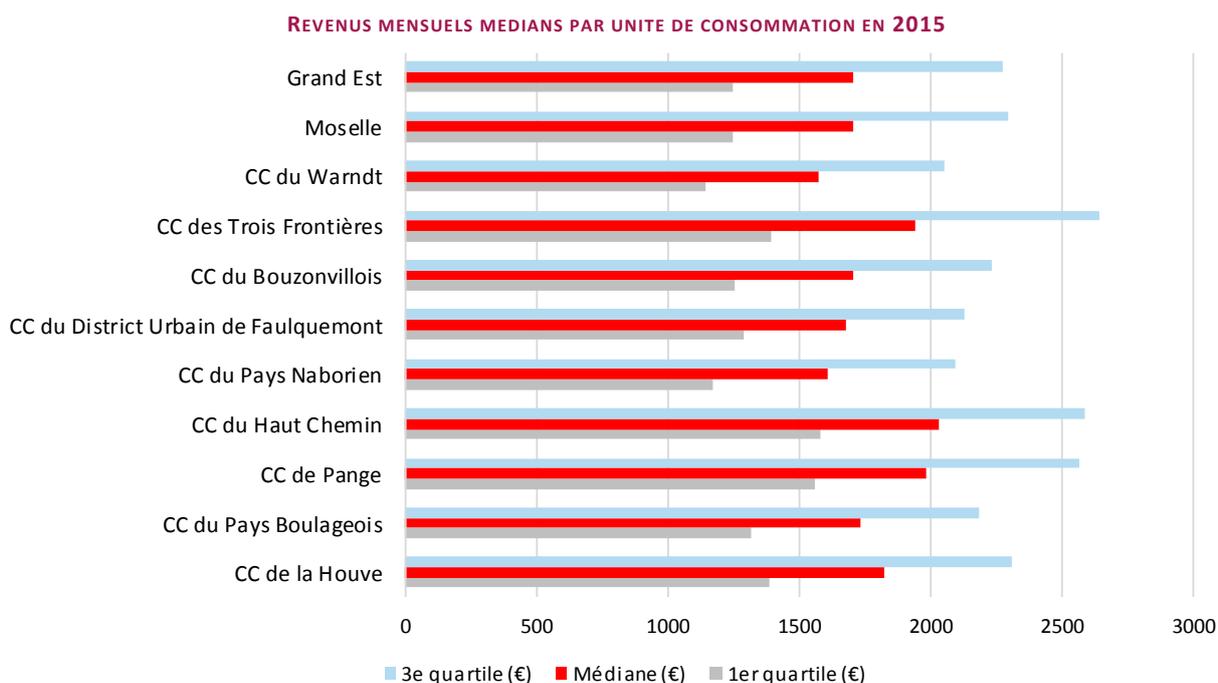


Le **taux de chômage** (au sens Insee) en 2015 est de l'ordre de **11,8 %**, ce qui paraît plutôt faible, si l'on peut dire, par rapport au contexte local (18,4 % pour la CC du Warndt, un peu plus de 14 % pour le SCoTAM, le Grand Est et la Moselle). La CC du Haut Chemin et du Pays de Pange présente un taux plus faible, mais tout indique qu'il s'agit d'un territoire plutôt privilégié.



Au niveau **des revenus**, on constate que **ceux-ci se situent dans la moyenne des territoires de comparaison**, en moyenne légèrement plus élevés que la Moselle ou le Grand Est, et de plusieurs EPCI proches, mais inférieurs à l'ancienne CC du Bouzonvillois (les données correspondent à la géographie de 2016), proche de la frontière luxembourgeoise, et à ceux des anciennes CC de Pange et du Haut Chemin, secteurs, comme nous l'avons déjà vu, plutôt privilégiés.

On remarque également que le territoire de l'ancienne CC des Trois Frontières présente un revenu médian par UC un peu supérieur au Bouzonvillois. En effet, les communes aux revenus les plus élevés s'y trouvent, et jouxtent le Luxembourg.



E. Les échanges de populations

Le premier constat établi à partir de **l'étude des migrations résidentielles**, est le solde positif des entrées-sorties du territoire, même si ces flux ne recouvrent pas l'intégralité de la population (flux vers l'étranger et la population âgée de moins de 1 an).

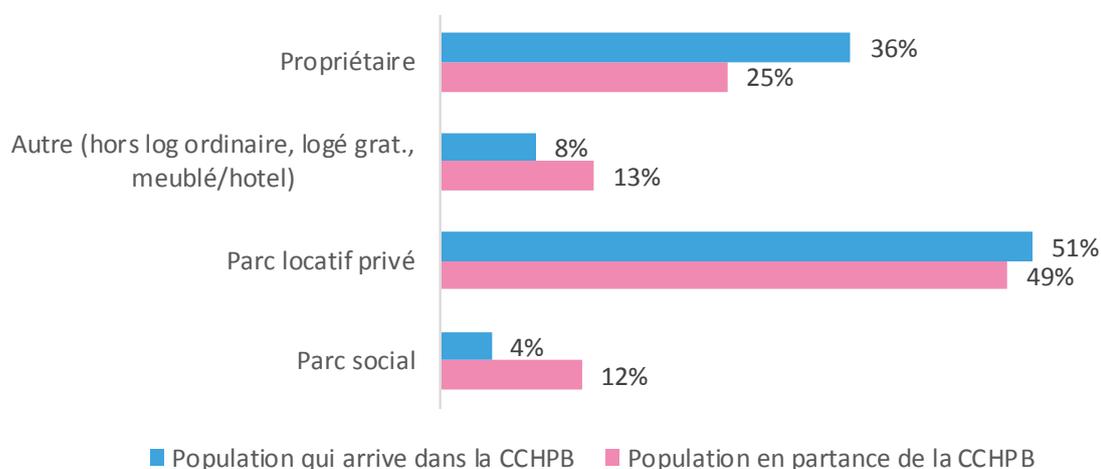
En s'intéressant aux **10 flux principaux entrants et sortants**, on observe que les échanges se font principalement avec la **métropole messine**. Le solde de ces échanges est positif pour la CCHPB. On note un flux important en provenance de l'étranger, mais le fichier des migrations résidentielles ne permet pas d'en identifier le pays d'origine. Les échanges les plus importants s'effectuent ensuite, de manière assez logique, avec les EPCI voisins : CC du Warndt, CA Saint-Avold Synergie, DUF, CC Haut Chemin-Pays de Pange, CC Bouzonvillois-Trois Frontières, en particulier pour les flux sortants. Pour les flux entrants, on note également la CC Rives de Moselle, territoire proche mais présentant des couts de logements plus élevés (tout comme le Pays de Pange).

Flux entrants principaux		Flux sortants principaux	
CA Metz Métropole	205	CA Metz Métropole	158
ND (Autre pays)	83	CC du Warndt	147
CC Bouzonvillois-Trois Frontières	72	Saint-Avold Synergie	84
CC du Warndt	70	CC Bouzonvillois-Trois Frontières	81
CC Rives de Moselle	64	CC du District Urbain de Faulquemont	57
CC Haut Chemin-Pays de Pange	63	CC Haut Chemin-Pays de Pange	39
CC du District Urbain de Faulquemont	56	Métropole du Grand Nancy	37
CC du Saulnois	55	CA du Val de Fensch	32
Saint-Avold Synergie	47	CC du Sud Messin	26
CA de Forbach Porte de France	45	CC du Saulnois	20

Il existe **des différences sur les statuts d'occupation** entre les populations entrantes et sortantes :

- 36 % de propriétaires dans la population qui arrive sur le territoire, contre 25 % dans la population qui quitte le territoire. Ce statut d'occupation est largement majoritaire dans l'EPCI.
- 4 % de locataires du parc social dans la population qui arrive sur le territoire, contre 12 % dans la population qui quitte le territoire. Le parc de logements de l'EPCI est en effet faiblement pourvu en logement social.

LES STATUTS D'OCCUPATION DES MIGRATIONS RESIDENTIELLES DE LA CCHPB EN 2015



- La pyramide des âges de la CCHPB est dans la moyenne des EPCI voisins. Par rapport aux territoires de référence, on constate moins de 15-29 ans et également un peu moins de de plus de 60 ans.
- L'âge moyen est similaire à la France et à la Moselle.
- L'EPCI a connu un important vieillissement en 16 ans car les personnes âgées de 50 ans ou plus représentaient 30 % en 1999 contre 38 % en 2015.
- Ce phénomène s'explique notamment par la hausse du nombre des personnes âgées de 50 à 64 ans (+ 2025 personnes sur la dernière période soit + 63 %).
- Cette tendance au vieillissement n'est toutefois pas propre au territoire, même si elle est plus marquée sur les plus de 60 ans.
- Une proportion de cadres inférieure au SCoTAM, mais similaire aux territoires voisins, mais une part d'ouvriers supérieure au SCoTAM.
- Les échanges de populations se font principalement avec Metz Métropole et les EPCI voisins.
- La part de propriétaires est plus importante dans la population entrante que sortante, confirmant l'importante fonction résidentielle de l'EPCI.

1.2. LE PROFIL ET LA STRUCTURE DES MENAGES

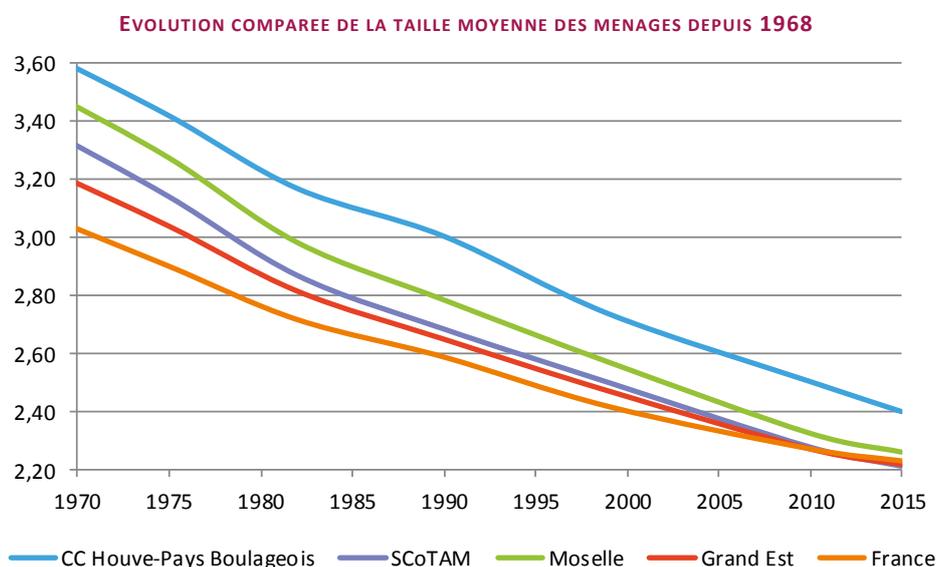
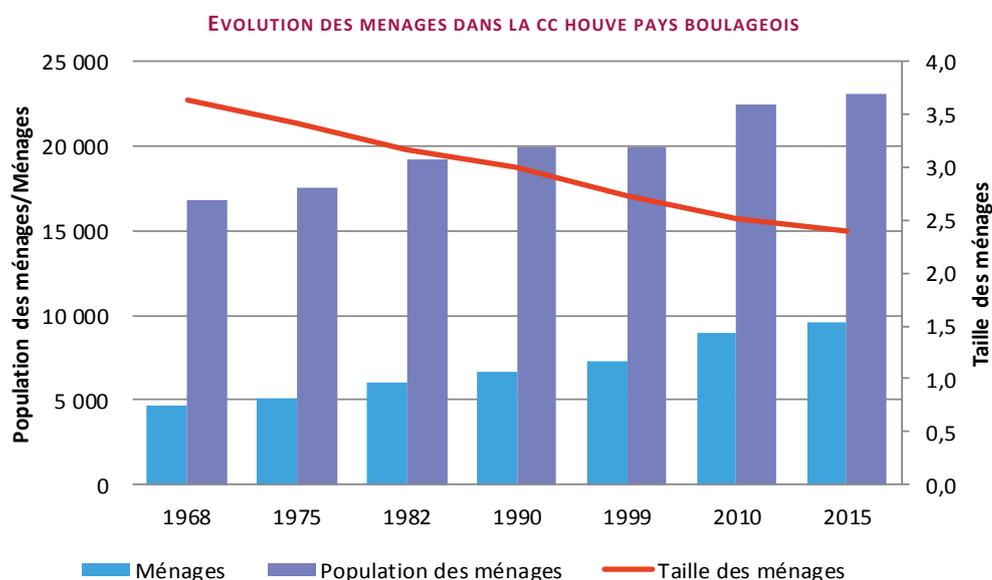
A. Nombre et composition des ménages

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Remarque

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

En 2015, la CCHPB compte **9 595 ménages**, soit une hausse de 108 % depuis 1968. Dans le même temps la population des résidences principales est passée de **16 829 à 23 052 habitants**, soit une hausse de 37 %. Cela s'est traduit par **une baisse continue de la taille des ménages** : 3,6 personnes par ménage en 1968, 3 en 1990 pour atteindre 2,4 personnes par ménage en 2015, ce qui est plus élevé que la moyenne du SCoTAM (2,2), de la Moselle (2,3), du Grand Est (2,2) et de la France (2,2).



Entre 1968 et 1990, **une forte hausse des ménages engendre une forte hausse de la population**, tout particulièrement entre 1975 et 1982, période où 935 nouveaux ménages apportent 1 677 personnes supplémentaires. Mais **cet effet retombe entre 1990 et 1999** : malgré une **hausse de 647 ménages**, la population des ménages **stagne** (gain de 4 habitants).

	CC de la Houve-Pays Boulageois			SCoTAM	Moselle	Grand Est	France
	Ménages	Population des ménages	Taille des ménages				
1968	4 623	16 829	3,64	3,4	3,5	3,2	3,1
1975	5 141	17 562	3,42	3,1	3,3	3,0	2,9
1982	6 075	19 239	3,17	2,9	3,0	2,8	2,7
1990	6 644	19 955	3,00	2,7	2,8	2,7	2,6
1999	7 291	19 959	2,74	2,5	2,6	2,5	2,4
2010	8 979	22 497	2,51	2,3	2,3	2,3	2,3
2015	9 595	23 052	2,40	2,2	2,3	2,2	2,2

Le gain de population reprend de façon importante entre 1999 et 2010, avec 1688 nouveaux ménages et 2538 nouveaux habitants au sein des ménages. En revanche, sur la dernière période intercensitaire, **le lien « nouveaux ménages-nouveaux habitants » est moins fort**, même s'il est toujours présent (seulement 555 nouveaux habitants pour 616 ménages supplémentaires).

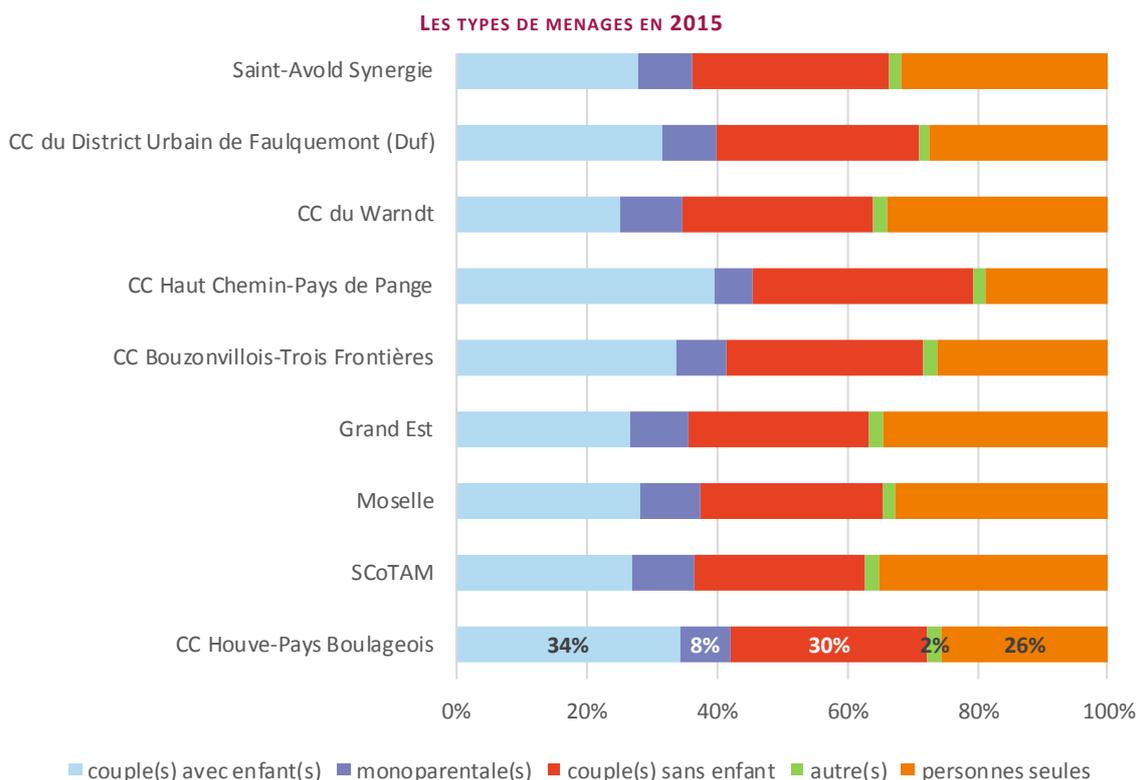
	CC de la Houve-Pays Boulageois			SCoTAM	Moselle	Grand Est	France
	Evolution du nombre de ménages	Evolution population des ménages	Ratio population/ménages				
1968-1975	518	733	1,4	1,6	1,1	1,2	1,4
1975-1982	934	1 677	1,8	0,7	0,2	0,5	1,0
1982-1990	569	716	1,3	0,7	0,2	0,4	1,3
1990-1999	647	4	0,0	0,8	0,3	0,6	0,9
1999-2010	1 688	2 538	1,5	0,5	0,4	0,5	1,2
2010-2015	616	555	0,9	0,3	0,1	0,5	1,3

Les logements accueillent donc aujourd'hui moins de personnes que par le passé, ce qui correspond à une tendance générale que l'on retrouve à toutes les échelles, sur l'ensemble du territoire national. Il s'agit du phénomène de desserrement des ménages.

Les gains de population liés à l'urbanisation nouvelle ne sont pas acquis définitivement. En effet, de manière traditionnelle, des ménages viennent s'installer dans les communes avec de jeunes enfants, puis au fil des années, les enfants grandissent et quittent le domicile familial (dans le cas de figure le plus simple). Un fort développement urbain se traduit donc 10 ou 15 ans plus tard, par un fort mouvement de départs de la commune.

Plus d'un tiers des ménages de l'EPCI sont constitués de couples avec enfants. Cette part est relativement élevée par rapport au SCoTAM (27 %), à la Moselle (28 %) et au Grand Est (27 %). Comme pour les autres points liés aux éléments démographiques et socio-économiques, le territoire se trouve proche de la CC du Bouzonvillois et des Trois Frontières, assez proche du District Urbain de Faulquemont, et un peu moins familial que la CC du Haut Chemin et du Pays de Pange.

Les **familles monoparentales** constituent **8 % des ménages** (chiffre à peu identique dans tous les territoires, mais plus faible dans la CC du Haut Chemin et du Pays de Pange). 30 % des ménages de l'EPCI sont des couples sans enfants, valeur légèrement supérieure à celles du SCoTAM, de la Moselle et du Grand Est, mais très similaires aux EPCI voisines, exception faite (une nouvelle fois) de la CC du Haut Chemin et du Pays de Pange, où elle est plus élevée (34 %).

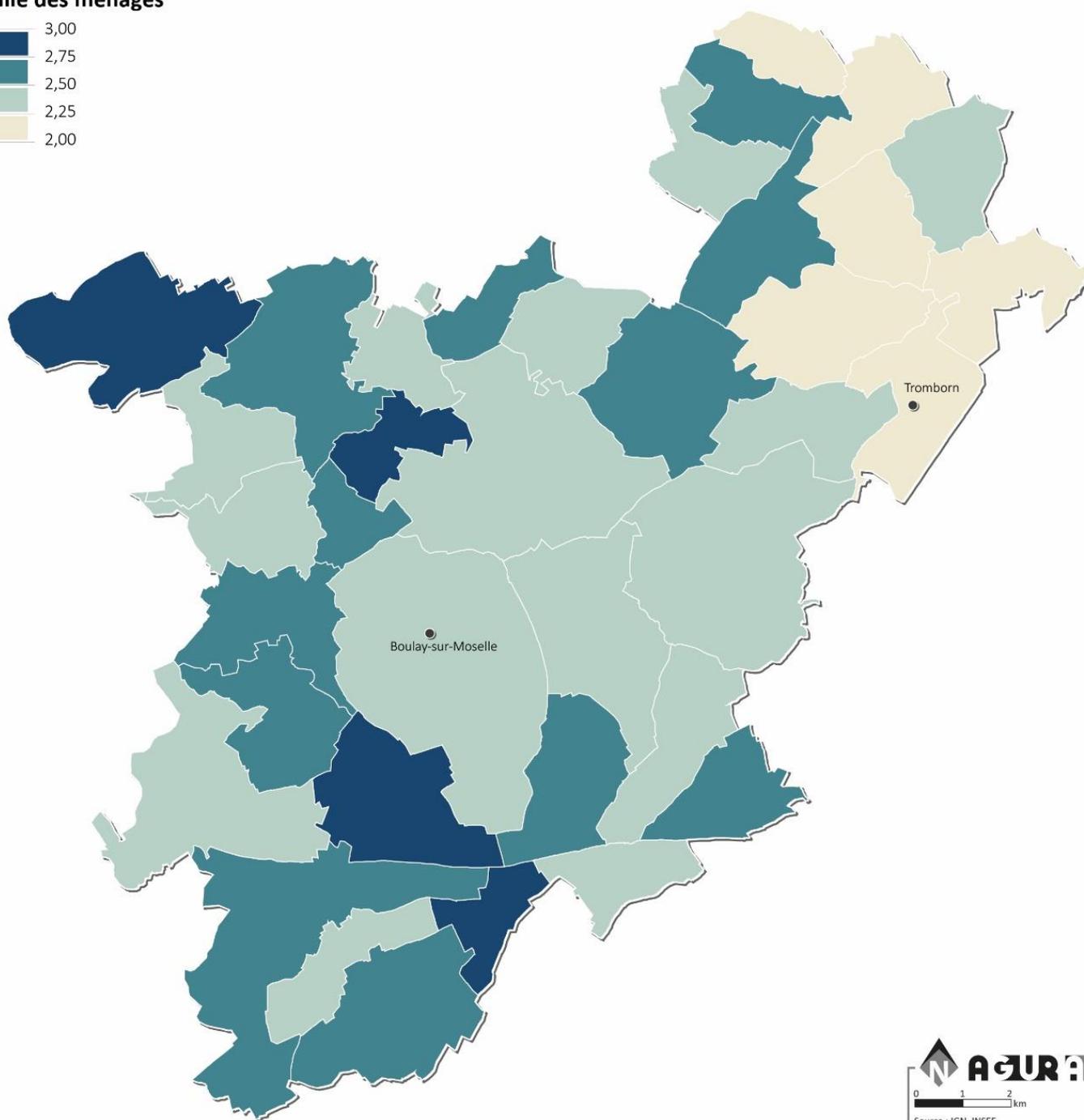
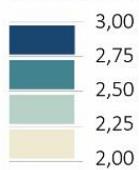


Les **personnes seules** représentent un peu **plus d'un quart des ménages**, part plus faible que dans le SCoTAM, la Moselle et le Grand Est (différence qui s'explique essentiellement par l'écart sur les couples avec enfants). Comme pour les autres types de ménages, cette proportion est très proche pour les CC du Bouzonvillois et des Trois Frontières, et du District Urbain de Faulquemont. Les personnes seules sont moins nombreuses dans la CC du Haut Chemin et du Pays de Pange, mais davantage dans la CC du Warndt et la CA Saint Avold Synergie.

À l'intérieur de l'EPCI, globalement, **les ménages avec enfants** (couples avec enfants et familles monoparentales) **sont plus présents à l'ouest de l'EPCI**, et moins à l'est.

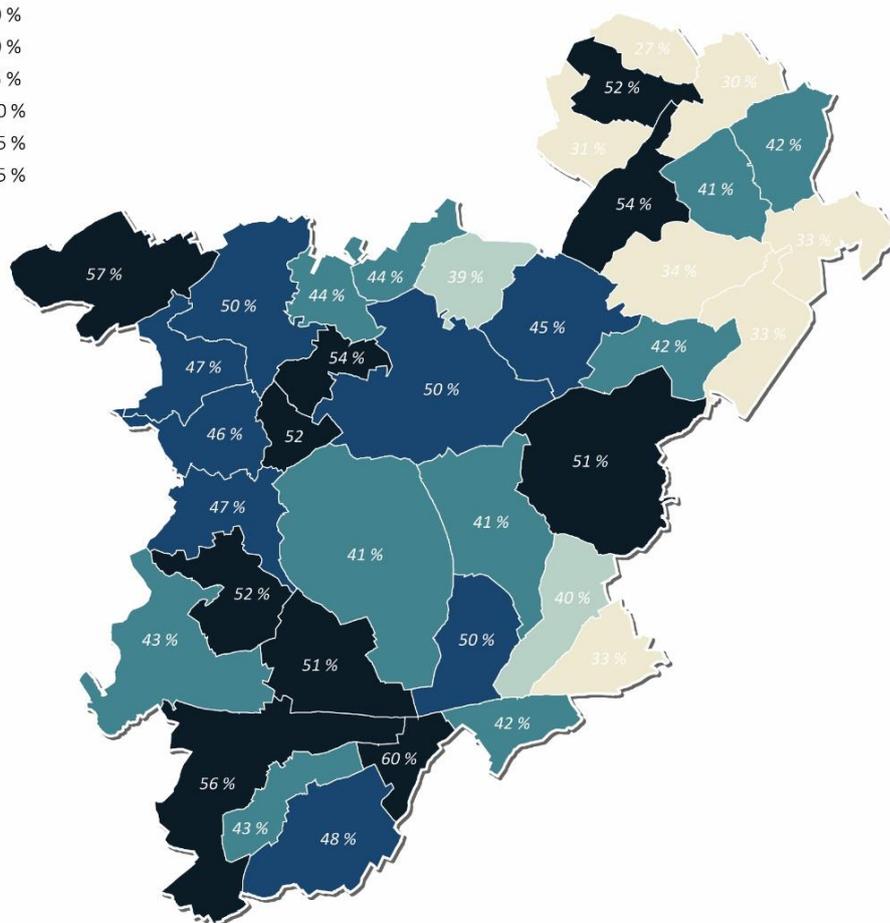
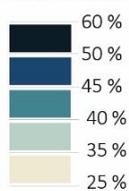
Les constats sont, logiquement, inverses pour la part des personnes seules. **Boulay-Moselle, en revanche, concentre un tiers de personnes seules et seulement 41 % de ménages avec enfants.** Ceci est lié au profil particulier de la commune, qu'on serait tenté de qualifier d' « *urbain* » dans un contexte plutôt rural (diversité des typologies de logements, des statuts d'occupation, présence de parc social).

Taille des ménages

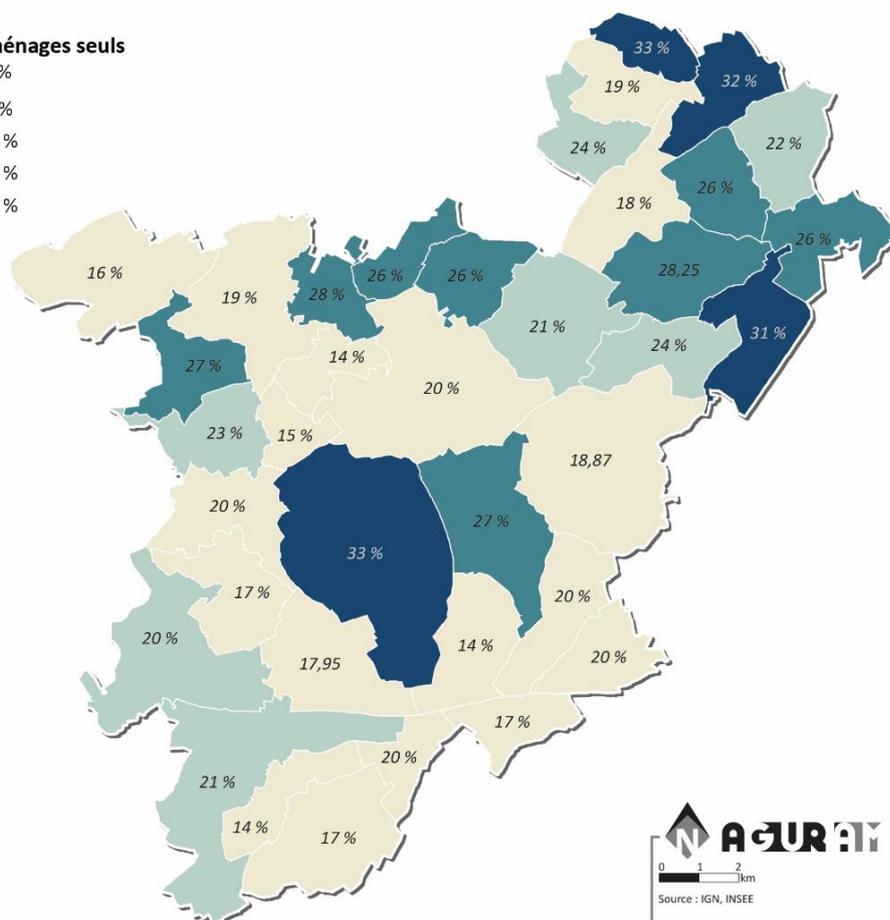
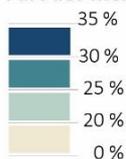


La carte de la **taille moyenne des ménages corrobore et synthétise ces constats** avec des tailles moyennes de ménages inférieures dans l'est de l'EPCI par rapport aux communes situées à l'ouest, en limite de la CC du Haut Chemin et Pays de Pange, territoire où les ménages « familiaux » sont par ailleurs très présents (45 % contre 36 % pour le SCoTAM et 42 % pour la CC de la Houve et du Pays Boulageois).

Part des ménages avec enfants



Part des ménages seuls



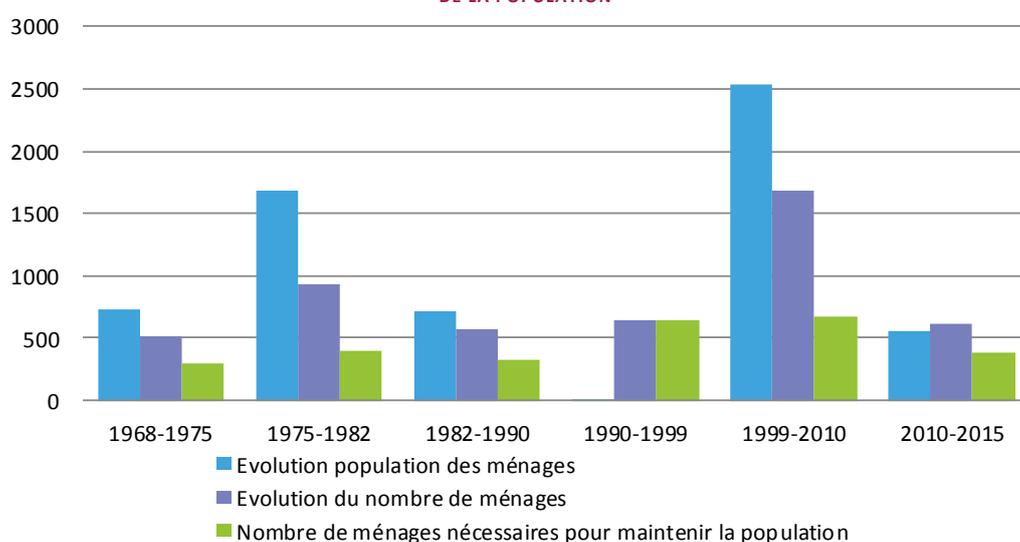
B. Le desserrement des ménages

Diverses évolutions sociétales et changements de modes de vie ont pu accélérer le **phénomène de desserrement des ménages** au cours du temps :

- décohabitation des jeunes pour réaliser des études de plus en plus longues dans les villes,
- difficulté à trouver une stabilité professionnelle qui repousse l'âge de procréation,
- progression du célibat,
- hausse des divorces et séparations et donc progression des familles monoparentales,
- vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages d'une seule personne (veuvage).

Ainsi, le **desserrement des ménages doit être pris en compte** afin de garantir, à minima, le maintien de la population communale : pour garantir une stabilisation de population, il faut produire de nouveaux logements.

EVOLUTIONS DES MENAGES, DE LA POPULATION DES MENAGES ET NOMBRE DE MENAGES NECESSAIRES AU MAINTIEN DE LA POPULATION



Ce graphique illustre, pour chaque période intercensitaire, le **nombre de ménages qui seraient en théorie nécessaires au maintien de la population des ménages**, en tenant compte des effets du desserrement des ménages. Lorsque ce nombre théorique (en vert) est supérieur à l'évolution constatée du nombre de ménages (en violet), la population des ménages augmente (en bleu). Lorsqu'il est inférieur, la population diminue, ce qui n'est jamais le cas. Les communes de l'EPCI ont toujours produit suffisamment de logements pour maintenir la population, et davantage la plupart du temps.

- En 1968, la CCHPB comptait en moyenne 3,6 personnes par ménages. À l'heure actuelle, ce ratio s'élève à 2,4 ce qui reste supérieur aux moyennes des territoires de référence, et dans la moyenne des territoires voisins.
- L'EPCI compte 42 % de ménages avec enfants (chiffre supérieur au SCoTAM, à la Moselle et au Grand Est), et 26 % de personnes seules (chiffre inférieur au SCoTAM, à la Moselle et au Grand Est).
- Globalement, les ménages sont plus grands et plus familiaux dans l'ouest de l'EPCI.
- Sur la dernière période, la hausse de 616 ménages a engendré une augmentation de 555 personnes au sein des résidences principales.
- La baisse constante de la taille des ménages depuis 1968 engendre la nécessité de produire de nouveaux logements pour garantir une stabilisation de sa population.
- Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation, permettent également de ralentir le desserrement des ménages.

1.3. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

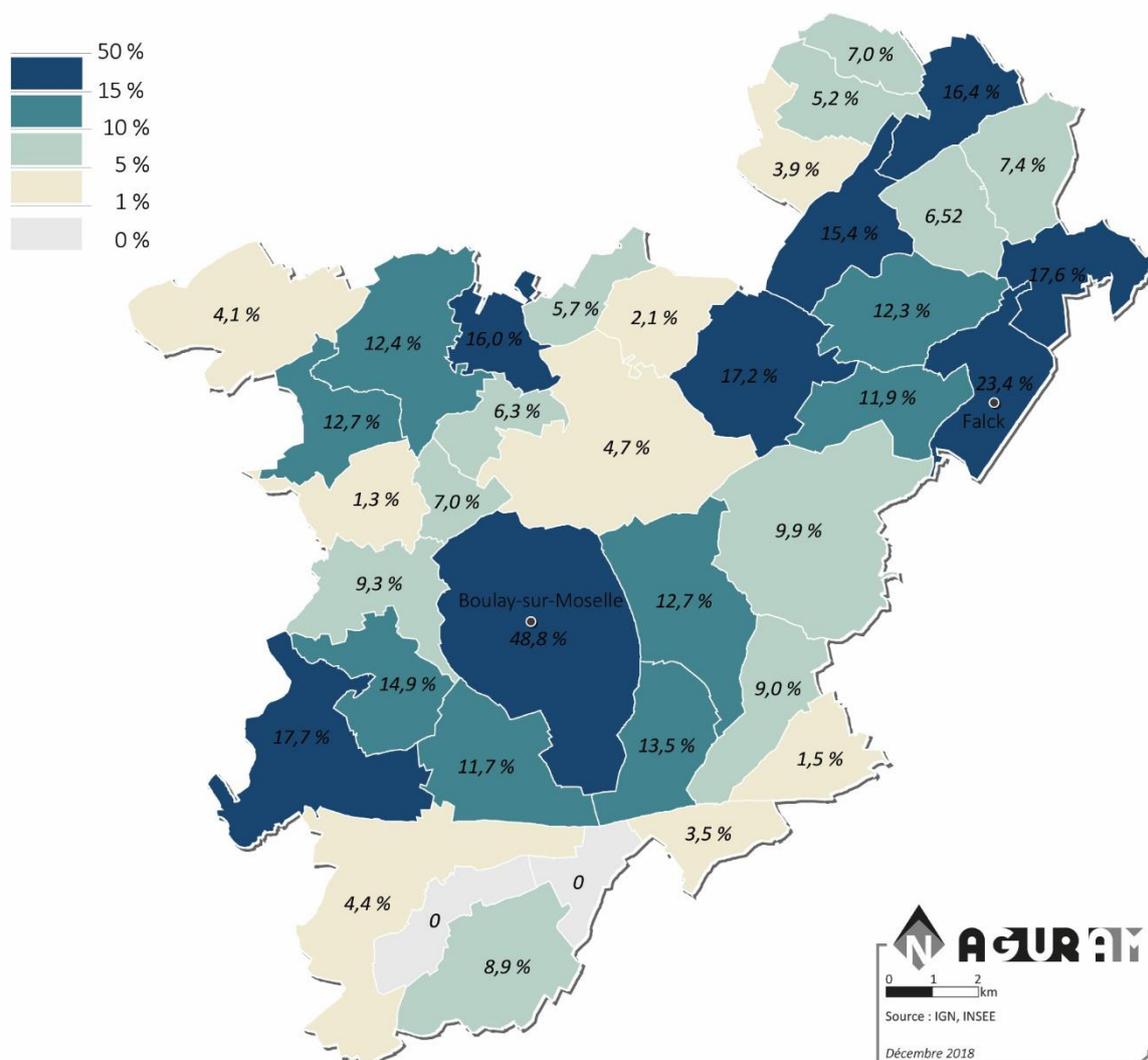
A. Types de logements

Selon l'INSEE, un **logement** est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : **résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants**. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

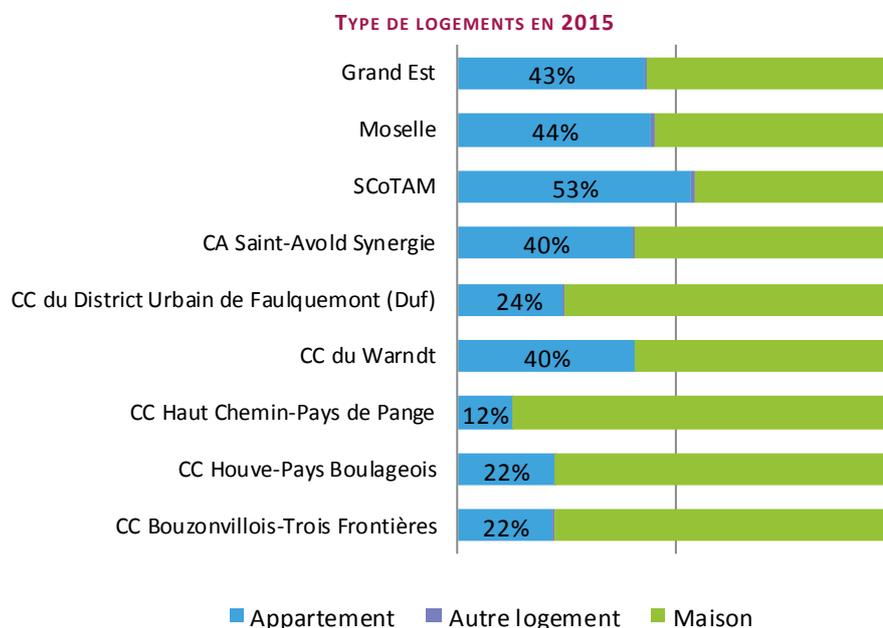
Part de logement de collectifs



En 2015, le parc immobilier de la CCHPB se compose de 8 161 **maisons (78 % des logements)** et 2 291 **appartements (22 %)**. Ce profil est comparable à celui des EPCI voisins du District Urbain de Faulquemont et de la CC du Bouzonvillois et Trois Frontières. La part de maisons y est supérieure à celle observée dans l'agglomération de Saint Avold et du Warndt.

Au sein même de l'EPCI il est difficile de dégager une tendance sur le type de logements par commune. On constate une légère surreprésentation du parc collectif dans l'est de l'EPCI. **Boulay-Moselle** se détache avec un parc collectif proche de 50 %. **Falck** se situe loin derrière avec 23 %.

À titre de comparaison, on compte 53 % d'appartements pour le SCoTAM, et 44 % pour la Moselle, et 43 % pour le Grand Est.



L'appartement, produit-logement adapté notamment aux besoins des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, est donc assez peu représenté dans certaines communes de l'EPCI (plus de la moitié des communes ont moins de 10 % de logements collectifs). Toutefois, ce type de logement **est en forte progression** dans l'EPCI puisqu'on en dénombrait 1 302 en 1999 et 2 291 en 2015. La progression de ce type de bien montre qu'il répond donc aux besoins d'une partie de la population.

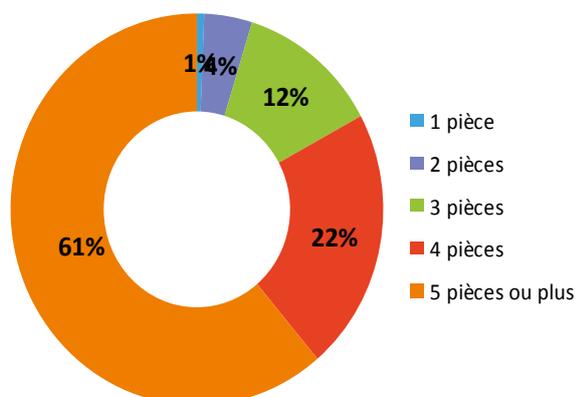
Par ailleurs, ce type d'habitat, lorsqu'il est bien intégré au tissu urbain existant, s'avère pertinent pour une gestion maîtrisée du potentiel foncier d'une commune. Malgré tout, dans 10 communes, il constitue moins de 5 % de l'offre de logements.



LOGEMENTS COLLECTIFS MODERNES ET RESTAURATION DE BATI AGRICOLE A HELSTROFF

B. Taille des logements

TAILLE MOYENNE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DE LA CCHPB EN 2015



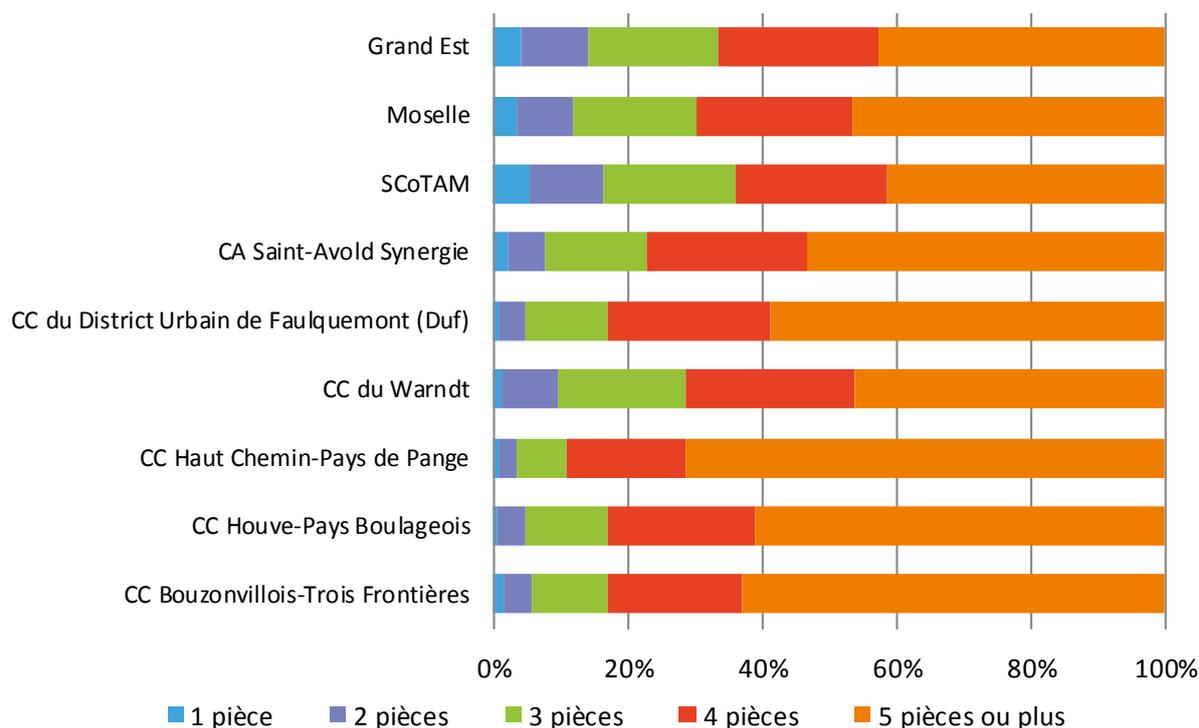
Le parc est majoritairement constitué de grands logements (61 % de T5 ou plus) ce qui s’explique aisément par la prédominance de la maison individuelle. La répartition du parc par taille des logements dans l’EPCI est similaire aux EPCI voisins (part plus faible pour la CC du Warndt et la CA Saint-Avold Synergie, territoires plus urbains).

Les petits logements (T1/T2) représentent 5 % du parc de résidences principales, à l’instar

des autres communes périurbaines de Metz Métropole (4 %), contre 23 % pour Metz Métropole, 16 % pour le SCoTAM, et 12 % pour la Moselle. Les logements de taille intermédiaire (T3/T4) représentent 21 % du parc.

La taille moyenne des résidences principales s’élève à 4,9 pièces par logement contre 4,1 pour le SCoTAM, et 4,4 pour la Moselle. La proportion de grands logements y est beaucoup plus présente que sur les territoires de comparaison.

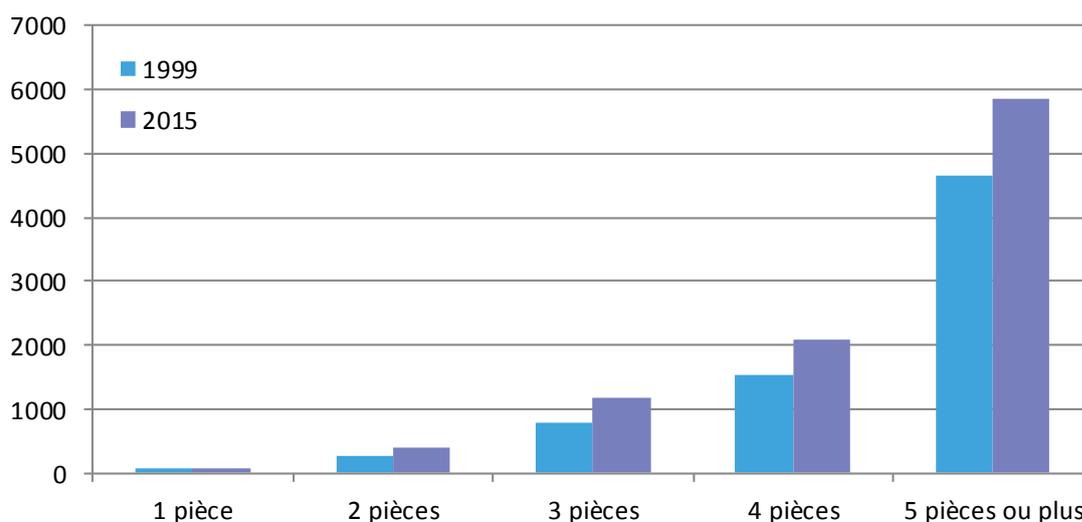
TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2015



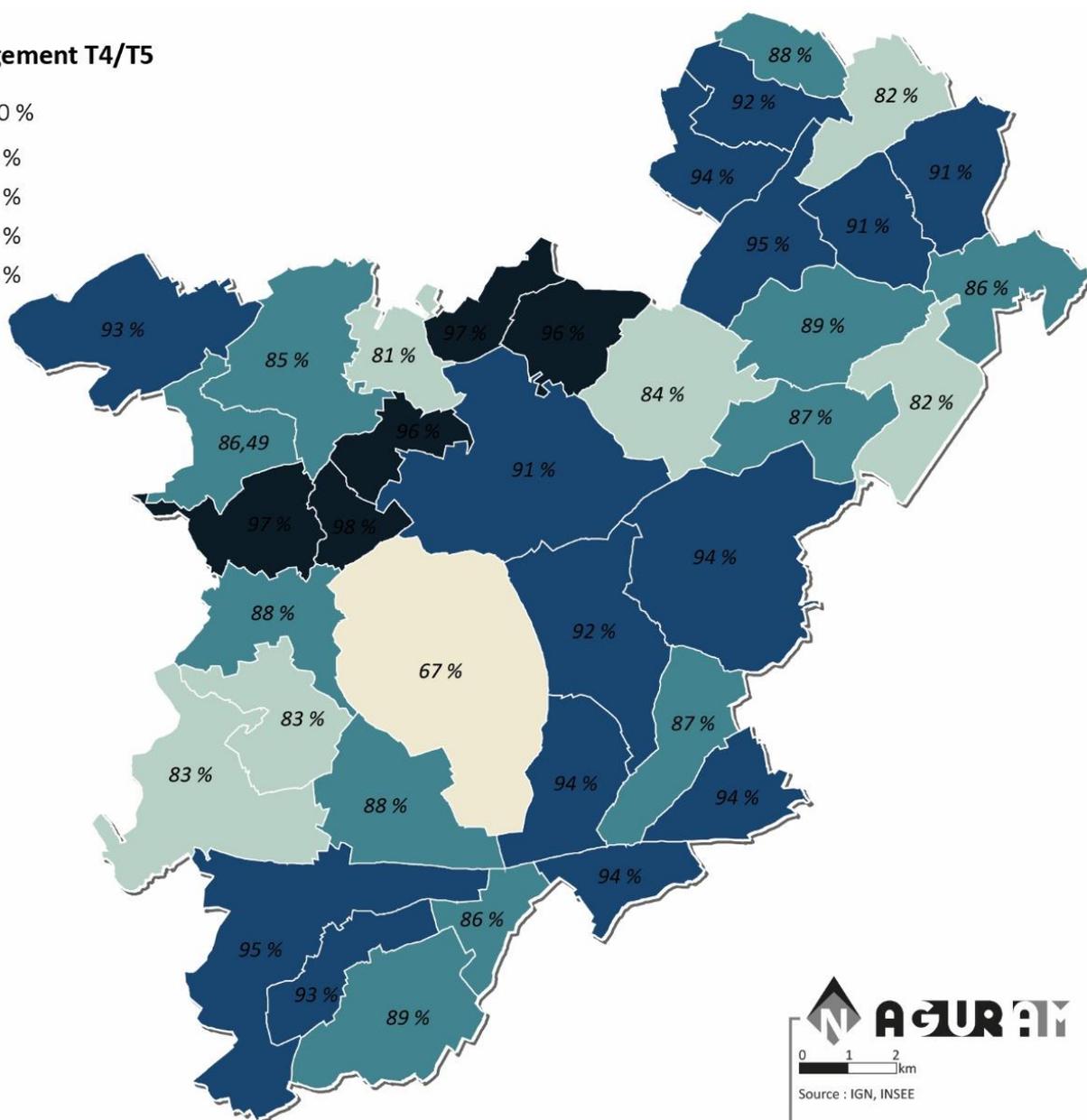
Cette **importance des grands logements** s’est **encore accentuée** ces dernières années, puisque c’est sur les T5 que la plus forte progression dans la typologie des résidences principales s’est effectuée, avec 1 210 logements supplémentaires entre 1999 et 2015. On note une très faible baisse des T1 (- 15 logements).

Plus de **la moitié des communes** de l’EPCI propose **plus de 90 % de grands logements**, illustrant un territoire périurbain, voire rural. Aucun secteur ne se distingue en particulier. Seule la ville de Boulay-Moselle, une nouvelle fois, se détache avec « seulement » 67 % de T4/T5.

EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES DE LA CC HOUVE PAYS BOULAGEOIS



Part de logement T4/T5

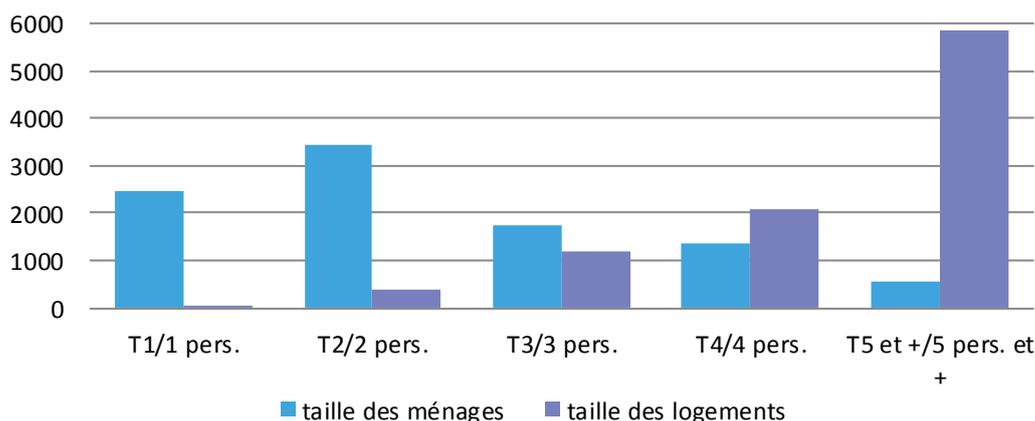


0 1 2 km
Source : IGN, INSEE
Décembre 2018

En revanche, l'illustration de la répartition des tailles des logements et des tailles des ménages dans la CC Houve-Pays Boulageois démontre **une forte déconnexion entre l'offre et les ménages**, avec des histogrammes inversés entre ces deux valeurs : **beaucoup de petits ménages, mais beaucoup de grands logements**.

Ceci s'explique par **le cycle classique du parcours résidentiel** : un couple achète une maison, a des enfants, les enfants grandissent, quittent le foyer, laissant les parents seuls dans la maison. Ceci ne signifie pas qu'un petit ménage doit automatiquement habiter un petit logement, mais bien qu'il faut s'interroger sur le mode de développement du parc à venir.

TAILLE DES MENAGES ET TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2015 DANS LA CC HOUBE PAYS BOULAGEOIS



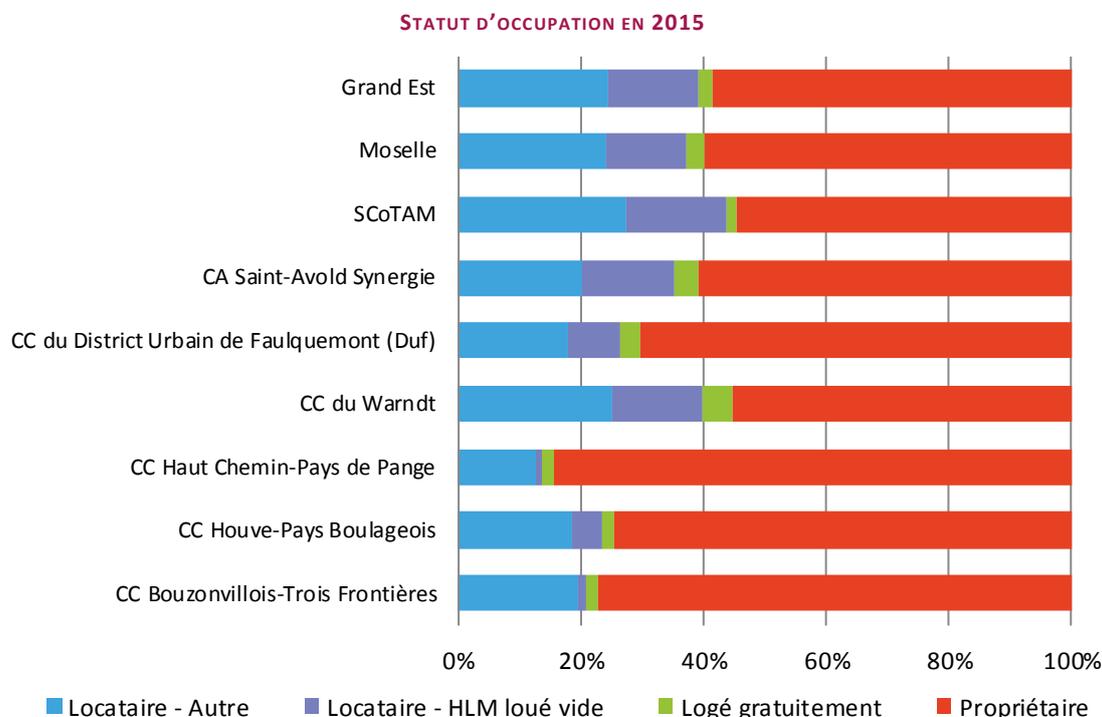
Ceci est encore plus vrai **dans les communes de l'est** de l'EPCI où, comme nous l'avons vu, la taille des ménages est plus réduite. Certaines communes réfléchissent à la question en proposant **une offre adaptée aux seniors** résidant dans la commune, mais ne voulant ou ne pouvant plus supporter la charge d'un logement devenu trop grand pour eux. Ceci peut également permettre de libérer de plus grands logements, susceptibles d'accueillir des familles.



L'OFFRE PAVILLONNAIRE RECENT RENFORCE LA PREDOMINANCE DE GRANDS LOGEMENTS - NIEDERVISSE

C. Statuts d'occupation

Afin d'attirer de nouvelles populations, la commune pourrait encourager la **diversification des typologies** de logements proposées ainsi que **des statuts d'occupation des logements**. En effet, **75 % des résidences principales sont des logements occupés par leurs propriétaires**. 19 % sont des logements locatifs privés et 5 % relèvent du parc social (581 logements d'après l'Insee). La CC de la Houve-Pays Boulageois se situe dans la moyenne des EPCI voisins, et proche de la CC du Bouzonvillois



Point positif, on observe toutefois **une forte progression de la catégorie des locataires** entre 1999 et 2015, qui passent de 19 % à 23,5 %. Ceci va dans le sens d'une diversification de l'offre.

Au sein de l'EPCI, on constate que **le parc locatif social est réparti sur seulement 6 communes**. C'est très nettement à Boulay-Moselle qu'il est le plus présent. La plupart des communes ne proposent pas de parc social. Le parc locatif privé est davantage réparti, mais il reste inférieur à 10 % des résidences principales dans 14 communes sur 37. Ce type d'offre constitue près d'un tiers des résidences principales à Boulay-Moselle.

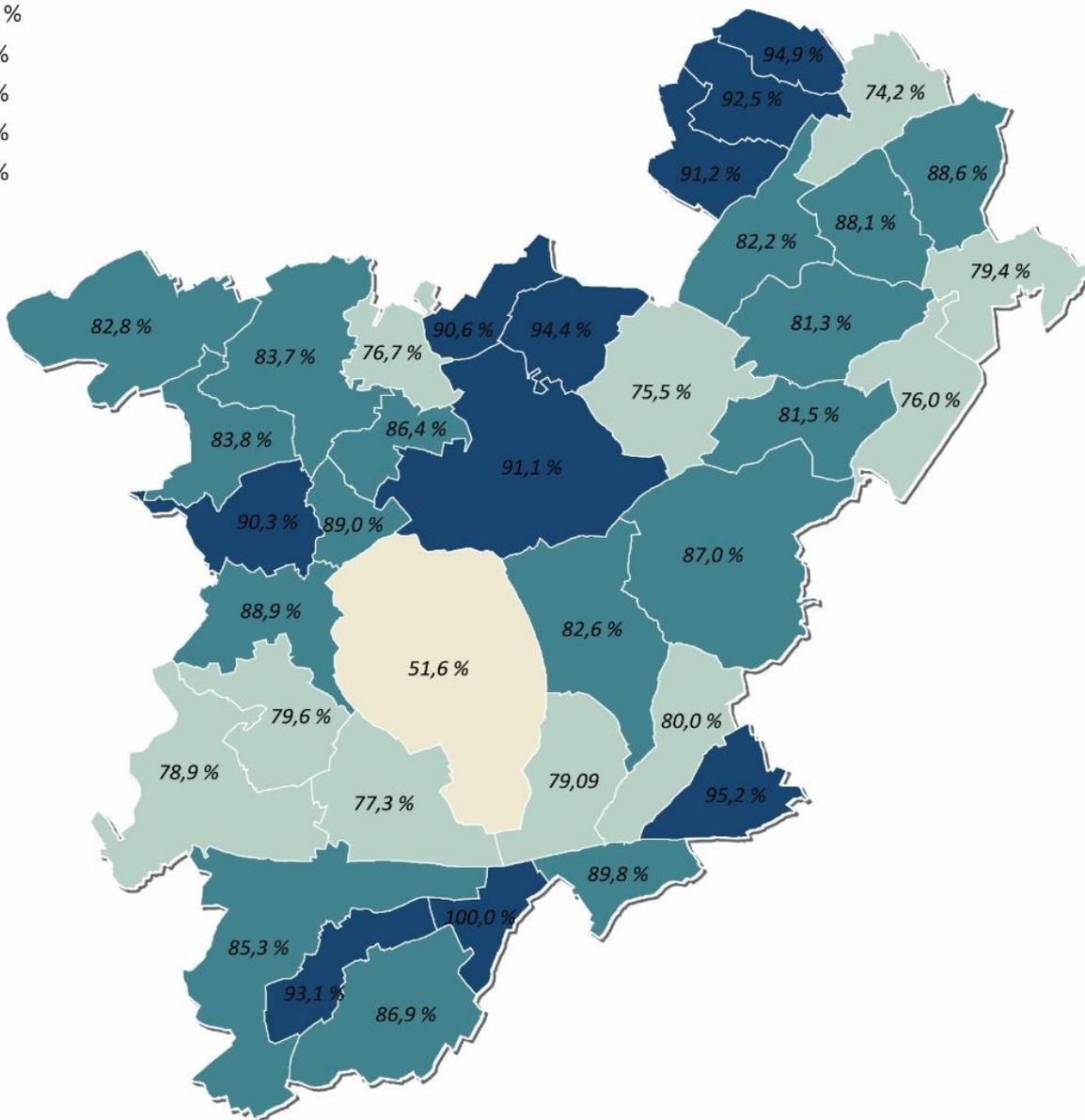
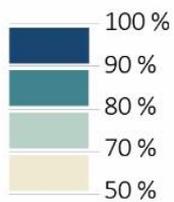
Ces chiffres ne sont pas surprenants : l'EPCI est nettement un territoire périurbain, voire rural. Nombre de ménages venant s'installer sur le territoire sont **des familles cherchant à accéder à la propriété**.



LOGEMENTS COLLECTIFS RECENTS A DENTING

Cependant, **l'offre locative n'est pas à négliger** : celle-ci peut également être attractive pour les jeunes ménages et peut encourager les personnes âgées à quitter le logement dont ils sont propriétaires pour un bien en location mieux adapté à leurs nouveaux besoins (davantage d'accessibilité, surfaces plus petites). Ainsi, un renouvellement de la population peut s'enclencher par la remise sur le marché de grands logements en accession.

Part de propriétaires

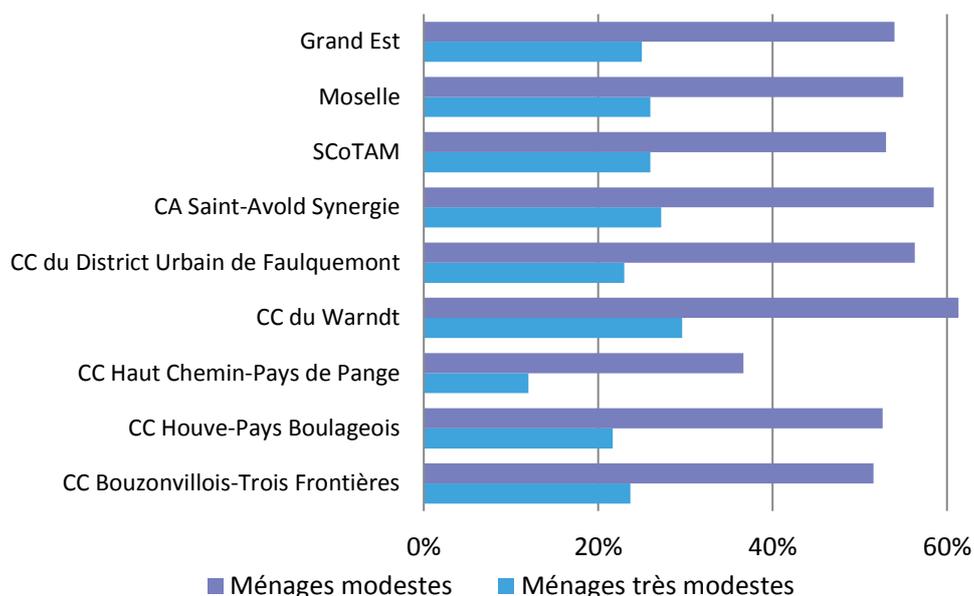


MAISONS PAVILLONNAIRES A VOELFLING-LES-BOUZONVILLE

D. Logement social

Les **logements sociaux**, soumis à un **double plafond de loyer et de ressources des ménages**, sont particulièrement adaptés à de nombreuses familles telles que les jeunes ménages, les personnes âgées, et répondent à de nombreuses situations de rupture telles que le divorce ou la perte d'emploi. L'analyse des revenus des foyers résidant dans l'EPCI en 2015 (source Filocom) fait apparaître **que 22 % des ménages sont éligibles aux plafonds PLAI¹ et 53 % au plafond PLUS²**.

PART DES MENAGES MODESTES ET TRES MODESTES EN 2015



C'est à **Boulay-Moselle** que la **part de ménages très modestes est la plus importante** devant Guinkirchen, Narbéfontaine, Falck et Bettange. C'est aussi là où est concentré le parc de logements le plus adapté aux ménages modestes (81 % du parc social de l'EPCI est concentré). C'est à Guinkirchen que la part de ménages modestes est la plus importante, avec 61,2 % de ménages concernés, devant les communes de Boulay-Moselle (60,6 %), Piblange, Falck, Velving et Bionville-sur-Nied.



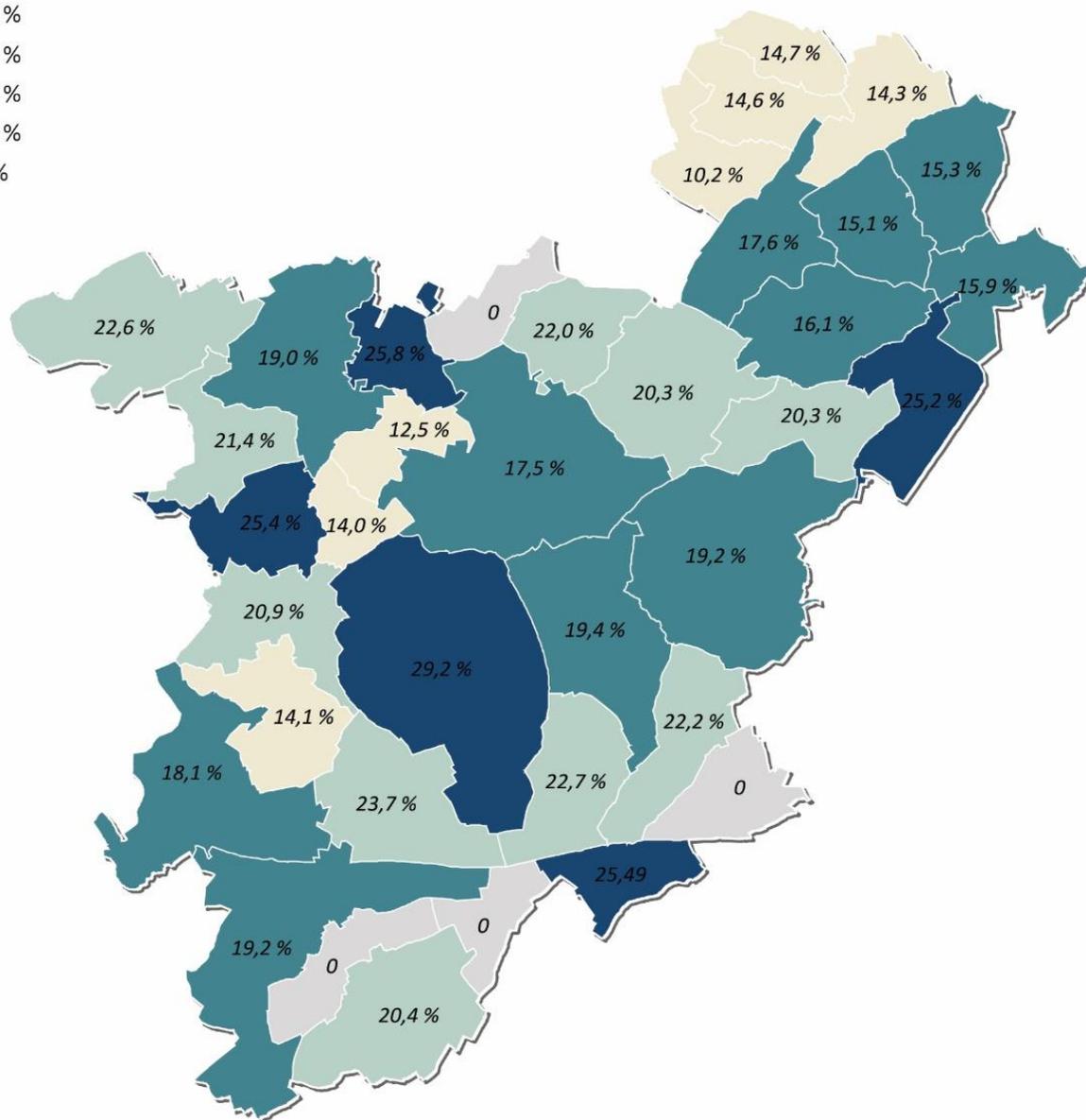
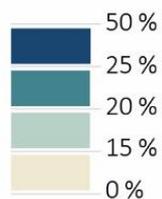
LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE BAN COMMUNAL DE BOULAY-MOSELLE

Par rapport aux autres territoires, **l'EPCI présente des taux de ménages modestes et très modestes parmi les plus faibles**, même s'ils restent loin devant ceux de la CC du Haut Chemin-Pays de Pange, particulièrement faibles, eux.

¹ Prêt Locatif Aidé d'Intégration (logement très social)

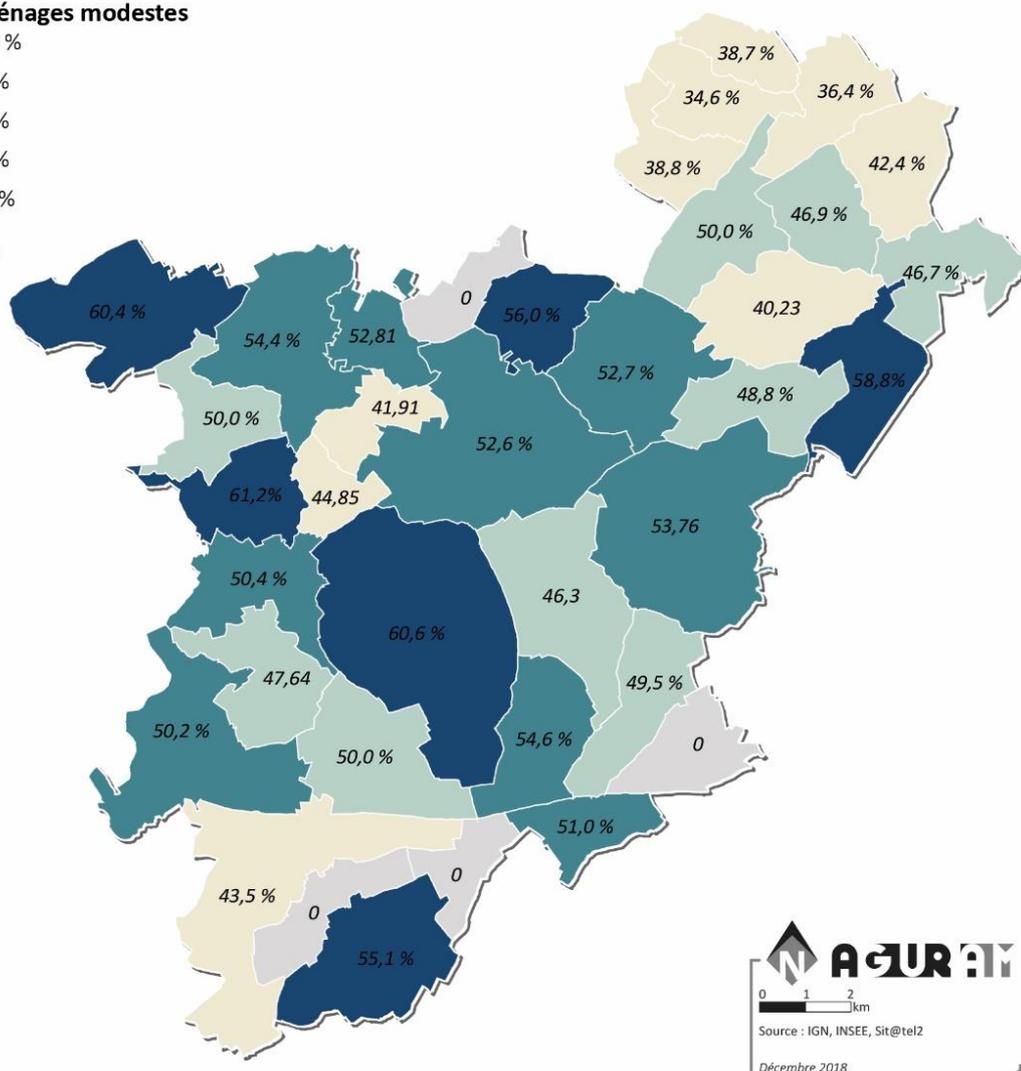
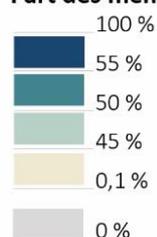
² Prêt Locatif à Usage Social (logement social)

Par des ménages très modestes



LOGEMENTS SOCIAUX A FALCK

Part des ménages modestes



Aucune commune de l'EPCI n'a pour l'heure d'obligation en matière de logement social puisqu'elles ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Les dernières données RPLS (Répertoire du parc locatif social, fichier renseigné par les bailleurs sociaux et diffusé par les DREAL) font état de **581 logements sociaux « publics » dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois, au 1^{er} janvier 2017**, répartis de la manière suivante :

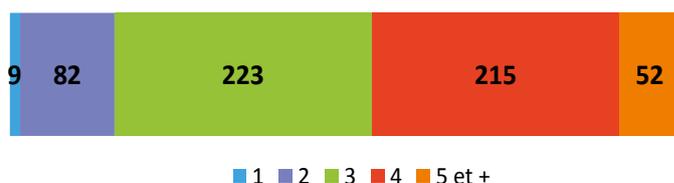
- **Boulay-Moselle** : 470 logements
- **Falck** : 101 logements
- **Hargarten-aux-Mines** : 4 logements
- **Volmerange** : 4 logements
- **Coume** : 2 logements

Ce **parc social est réparti entre quatre bailleurs** (au 1^{er} janvier 2017) :

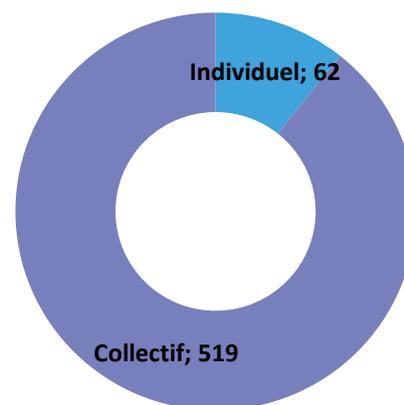
- Néolia Lorraine : 14 logements
- Moselis : 182 logements
- Logiest : 266 logements
- SEM de la ville de Boulay : 119 logements

Ce parc est essentiellement constitué de **logements collectifs** (à 92 %), et de **typologies intermédiaires** (73 % de T3/T4), soit les typologies les plus présentes dans le parc social d'une manière générale. **76 % du parc social** de l'EPCI a été **édifié entre 1950 et 1989**. C'est également durant ces décennies qu'ont émergé les grands quartiers d'habitat sociaux.

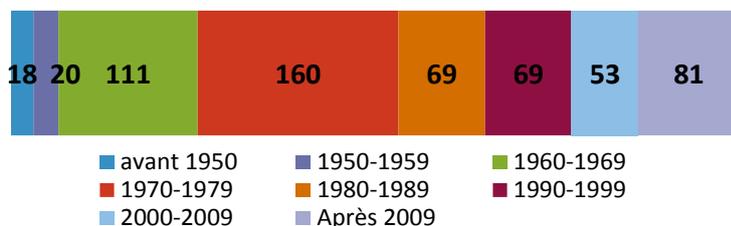
NOMBRE DE PIÈCES DANS LE PARC SOCIAL DE LA CCHPB EN 2017 (RPLS)



REPARTITION DU PARC SOCIAL DE LA CCHPB EN 2017 (RPLS)



PERIODE DE CONSTRUCTION DU PARC SOCIAL DE LA CCHPB (RPLS 2017)



La **vacance totale au sein du parc social est de 4,1 %**. La vacance de plus de 3 mois s'élevé à 3,3 %, ce qui s'avère être relativement élevé. La quasi-totalité des logements vacants sont situés à Boulay-Moselle, là où sont localisés la plupart des logements sociaux. Point marquant : au 1^{er} janvier 2017, les deux logements sociaux de Coume sont déclarés vacants.

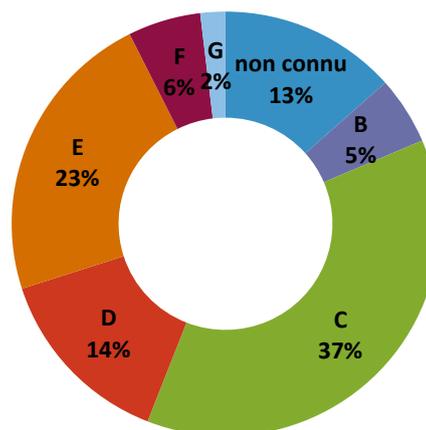
DUREE DE LA VACANCE DU PARC SOCIAL DE LA CCHPB (RPLS 2017)



À l'échelle de la **Moselle**, la vacance totale dans le parc social s'élevé à **3,6 %**, et la vacance de plus de 3 mois à 2,1 %. Dans la région Grand Est, ces deux chiffres s'élevé à 3,8 % et 2,2 % au 1^{er} janvier 2017. Le turn over (taux de rotation, ou emménagés au court de l'année écoulée) est de 11,5 %. Cette valeur est moyenne (11,3 % dans la région Grand Est, et 10,1 % en Moselle).

Fin 2017, on note **131 demandes de logement social sur le territoire**, dont **89 hors mutation** (c'est-à-dire qui concernent des ménages n'habitant pas déjà dans le parc social). **71 % de ces demandes** émanent de **ménages de 1 à 2 personnes**. Cette forte proportion est commune à tous les territoires, c'est cependant 4 points de plus qu'en Lorraine. Ceci interpelle dans un territoire où la part de ménages « familiaux » reste importante.

ETIQUETTE ENERGETIQUE DU PARC SOCIAL DE LA CCHPB (RPLS 2017)

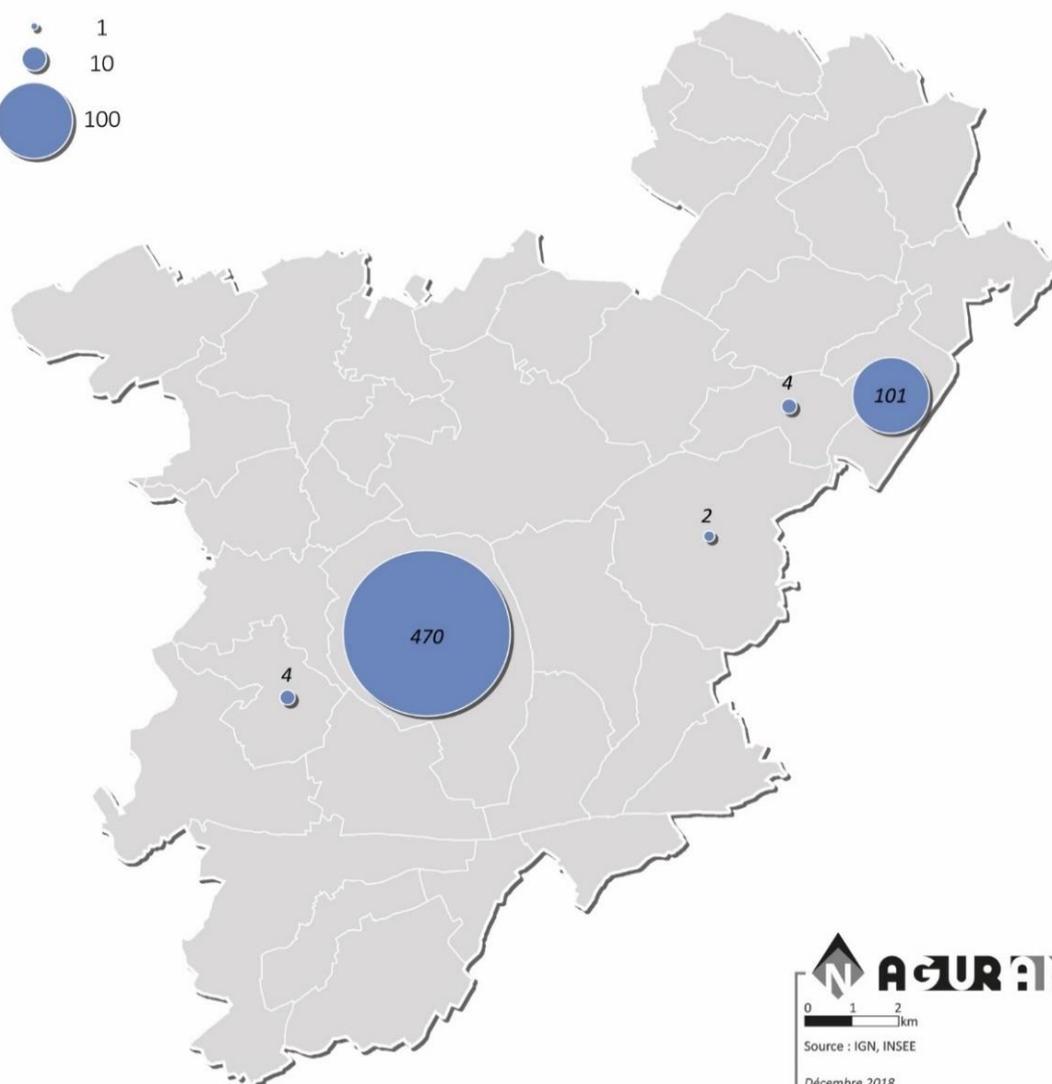
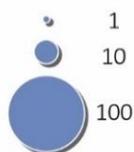


13 % du parc social de l'EPCI n'a **pas d'étiquette énergétique** (catégories sans objet et non renseigné). Cette valeur est plutôt faible (16 % dans le Grand Est). L'ensemble des catégories B, C et D (il n'y a pas de logements classés A sur le territoire) constitue 56 % du parc social, contre 58 % dans le Grand Est. **De gros efforts restent à produire** en direction également des logements classés E, F ou G, qui s'ajoutent aux logements dont le classement énergétique est inconnu. Ceci porte à 44 % le volume du parc social nécessitant encore **un effort de réhabilitation, soit 252 logements**.

Avec une moyenne de **4,65 €/m² de surface habitable**, le loyer moyen la CC de la Houve et du Pays Boulageois est **relativement faible**. A l'instar du parc privé, les petites typologies sont plus chères, et le loyer moyen au m² diminue quand la typologie s'accroît. Les loyers **sont plus élevés à l'échelle de la région Grand Est** et de la Moselle, avec 5,26 €/m² de surface habitable.

Typologies	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Loyers au m ²	5,56 €	5,08 €	4,57 €	4,65 €	4,52 €	4,45 €

RPLS 2017

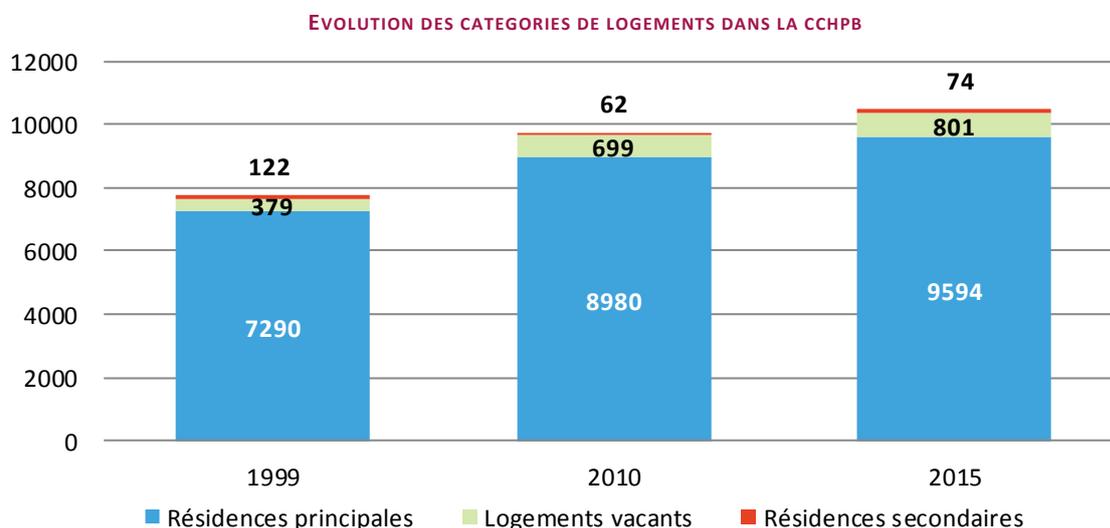


- L'EPCI compte 581 logements sociaux sur son territoire, répartis sur seulement 5 communes, et concentrés à plus de 80 % à Boulay-Moselle.
- Avec 44 % du parc social classé E,F,G, ou sans étiquette énergétique, la question des besoins en réhabilitation se pose.
- Avec 22 % de ménages très modestes et 53 % de ménages modestes, des besoins sociaux existent
- La vacance dans le parc social, en particulier la vacance de plus de 3 mois, paraît plutôt élevée.
- Fin 2017, on notait 131 demandes de logement social sur le territoire, dont 89 hors mutation. 71 % des demandeurs sont des ménages de une à deux personnes.
- Avec une moyenne de 4,65 €/m² de surface habitable, le loyer moyen est relativement faible.

E. Vacance des logements

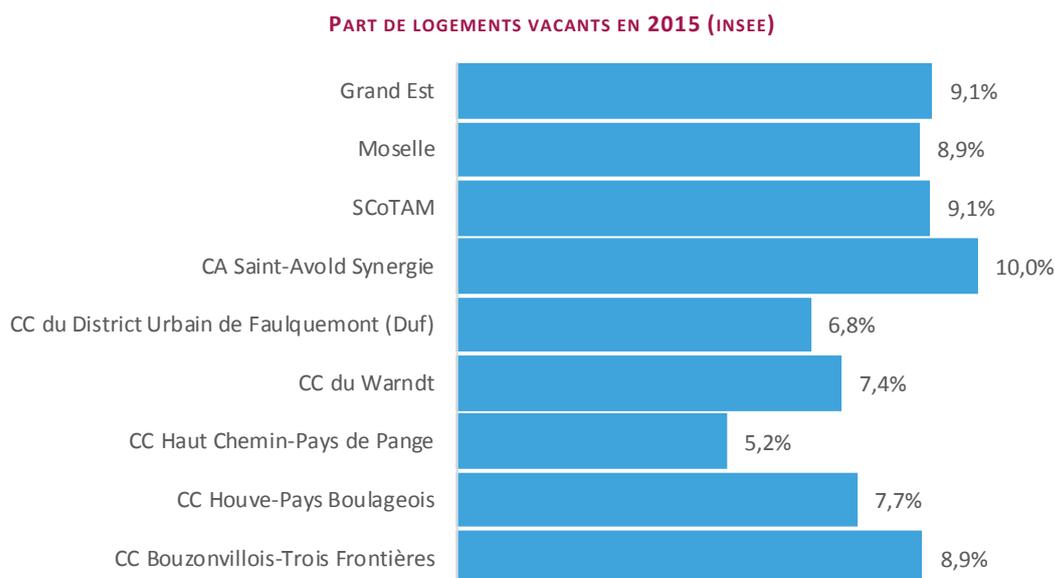
◆ A partir des données Insee

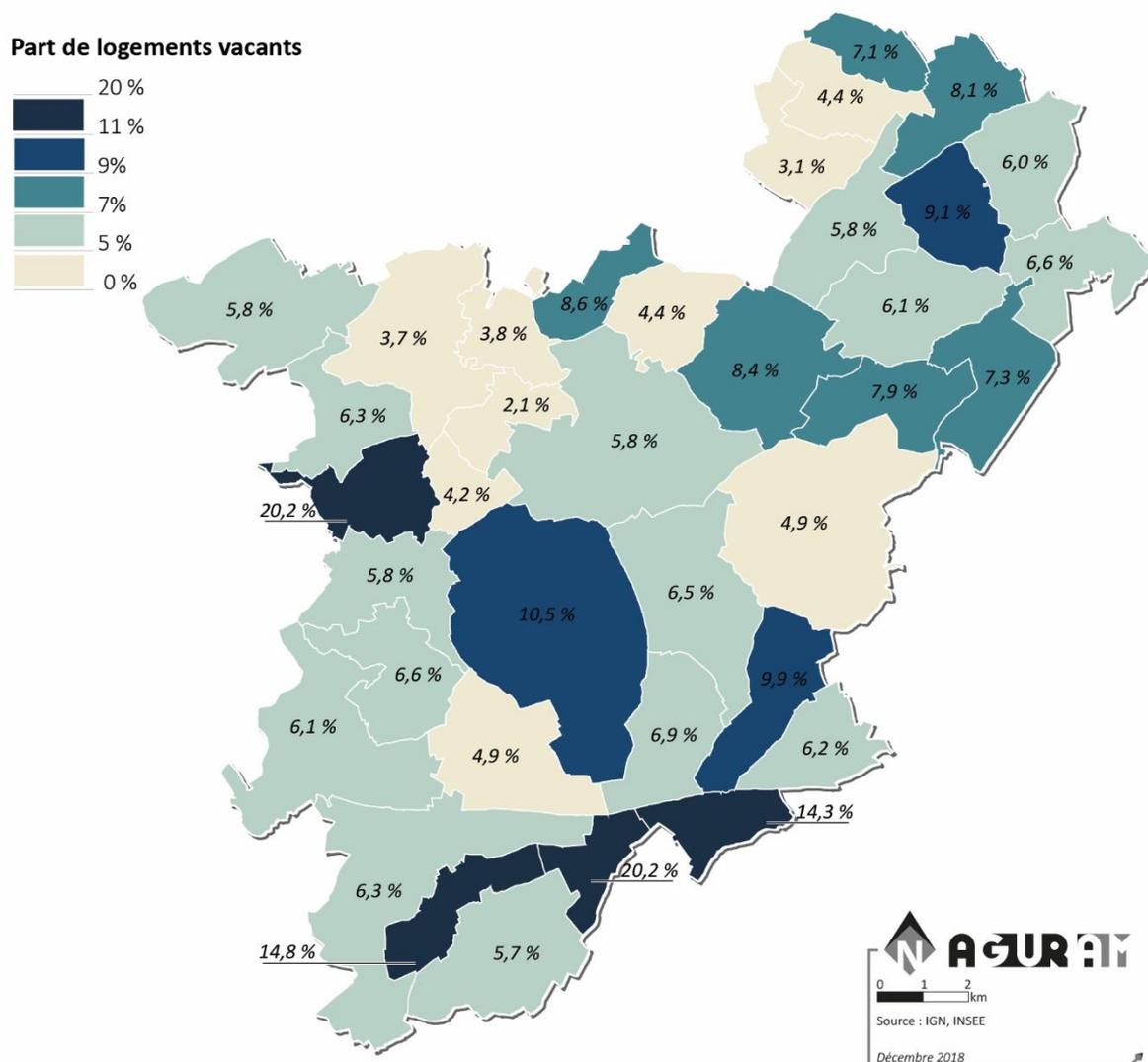
Selon l'INSEE, la vacance des logements dans l'EPCI est moyenne avec 7,7 % en 2015 (801 logements), en hausse par rapport à 2009. À titre de comparaison, la vacance s'élève à 9 % sur le SCoTAM, à 8,9 % sur la Moselle, et à 9,1 % dans le Grand Est.



Par rapport aux EPCI voisins, l'EPCI se situe dans moyenne, supérieure à la CC Haut Chemin-Pays de Pange, et inférieur à l'agglomération de Saint-Avold.

Au sein même de l'EPCI, on observe certaines communes présentant un taux de vacance très élevé (Guinckirchen, Brouck, Bannay et Narbéfontaine), mais ceci représente un faible volume (36 logements en tout). **Boulay-Moselle** présente un taux de vacance relativement important également, avec 10,5 % du parc de logements, et 275 logements concernés.





◆ **L'analyse de la vacance à partir du fichier des logements vacants issu de la taxe d'habitation**

Le **fichier des locaux vacants** (fichier 1767 BisCom) recense les locaux affectés ou non à l'habitation, soumis à la taxe d'habitation et vacants (absence d'occupants) au premier janvier de l'année N-1 ou au premier janvier de l'année d'imposition pour les nouveaux locaux, quels que soient la nature du local et le propriétaire (personne physique ou morale).

La répartition de la vacance

Au 1^{er} janvier 2019, la CC de la Houve et du Pays Boulageois totalise **1 061 logements sur l'ensemble de son territoire.**

À elles seules, les communes de **Boulay-Moselle et Falck concentrent 45 % du parc vacant.** Il s'agit des deux communes les plus importantes de l'agglomération. Cela étant, elles ne concentrent « que » 37 % de l'ensemble du parc de logements de l'EPCI.



LA BATI ANCIENNEMENT AGRICOLE EST PARFOIS LIE DE LA VACANCE (ANCIEN LOGEMENT AGRICOLE AUJOURD'HUI

Ci-dessous, **en jaune les communes** pour lesquelles on observe **une surreprésentation de la vacance** par rapport à leur poids en termes de logements (*Source : DGFIP, fichier 1767*).

	Ensemble des logements vacants	Ensemble des logements vacants de plus de 2 ans	Répartition des logements vacants de plus de 2 ans	Répartition de l'ensemble du parc de logements	Estimation du poids de la vacance structurelle par commune
BANNAY	4	3	0,5%	0,3%	8,9%
BERVILLER EN MOSELLE	19	13	2,1%	2,1%	5,9%
BETTANGE	12	4	0,6%	0,9%	4,4%
BIONVILLE SUR NIED	13	8	1,3%	1,5%	5,1%
BOULAY MOSELLE	342	163	26,3%	25,1%	6,2%
BROUCK	5	2	0,3%	0,3%	5,5%
CHATEAU ROUGE	7	3	0,5%	1,2%	2,5%
CONDE NORTHEN	23	17	2,7%	2,8%	5,9%
COUME	22	15	2,4%	2,7%	5,3%
DALEM	33	17	2,7%	2,8%	5,8%
DENTING	15	11	1,8%	1,1%	9,6%
EBLANGE	4	4	0,6%	1,4%	2,8%
FALCK	109	66	10,6%	11,8%	5,4%
GOMELANGE	23	14	2,3%	2,1%	6,5%
GUINKIRCHEN	13	9	1,5%	0,8%	11,4%
HARGARTEN AUX MINES	55	35	5,6%	5,0%	6,7%
HELSTROFF	16	9	1,5%	2,0%	4,4%
HINCKANGE	12	7	1,1%	1,2%	5,5%
MEGANGE	12	9	1,5%	0,8%	11,4%
MERTEN	63	40	6,5%	7,2%	5,3%
MOMERSTROFF	9	6	1,0%	1,1%	5,1%
NARBESFONTAINE	5	4	0,6%	0,5%	7,2%
NIEDERVISSE	9	6	1,0%	1,1%	5,4%
OBERDORFF	8	5	0,8%	1,5%	3,2%
OBERSISSE	7	6	1,0%	0,6%	8,9%
OTTONVILLE	11	7	1,1%	1,8%	3,8%
PIBLANGE	35	21	3,4%	3,5%	5,7%
REMERING	34	25	4,0%	2,2%	10,9%
ROUPELDANGE	9	6	1,0%	1,4%	4,0%
TETERCHEN	34	22	3,5%	3,3%	6,4%
TROMBORN	11	8	1,3%	1,5%	5,0%
VALMUNSTER	6	4	0,6%	0,3%	11,2%
VARIZE	19	12	1,9%	2,0%	5,8%
VELVING	8	6	1,0%	0,9%	6,7%
VILLING	22	13	2,1%	2,4%	5,2%
VOELFLING LES BOUZONVILLE	8	5	0,8%	0,8%	5,9%
VOLMERANGE LES BOULAY	24	15	2,4%	2,2%	6,5%
ENSEMBLE	1061	620			5,9%

La vacance dans le parc de logements relève de deux phénomènes :

- **La vacance conjoncturelle** correspond à une situation de vacance provisoire ou de courte durée, dans le cadre de travaux, de période de revente ou de relocation. Cette vacance est incompressible. Elle est nécessaire pour assurer l’entretien du parc immobilier et participer à la fluidité du parcours résidentiel.
- **La vacance structurelle** correspond à une vacance de longue durée. Elle peut concerner des logements mis sur le marché mais qui ne correspondent plus à la demande, ou des logements qui ne sont plus proposés sur le marché pour différentes raisons (blocage juridique –indivision, héritage-, obsolescence, rétention, désintérêt du propriétaire...). On estime qu’au-delà de 2 ans de vacance, la situation relève de la vacance structurelle.

L’analyse de la vacance à travers le fichier de la taxe d’habitation se concentrera donc sur la vacance dite « structurelle », supérieure à deux ans. Cela correspond donc aux logements dont le début de vacance remonte au moins au 1^{er} janvier 2017, et avant. Ce premier filtre fait passer le nombre de logements à analyser de **1 061 à 620 logements**, dont 37 % sont concentrés à Boulay-Moselle et Falck.

Certaines communes (en jaune) présentent un poids de logements vacants de plus de 2 ans supérieur à leur poids en logement au sein de l’EPCI. Pour ces communes, on peut parler de surreprésentation du parc vacant. C’est le cas pour 14 communes sur 37. Mais les écarts restent assez faibles, d’une manière générale.

L’estimation de la part de vacance structurelle atteint 5,9 % à l’échelle de l’EPCI, ce qui paraît relativement élevé. Pour plusieurs communes, cette proportion atteint des valeurs importantes : Bannay, Denting, Guinckirchen, Mégange, Obervisse, Remering et Valmunster en particulier. Il s’agit globalement de petites communes.

◆ **Quels types de logements concernés**

Ces 620 logements relèvent de deux types de constructions : appartements et maisons individuelles. À l’échelle de l’EPCI, seuls 44 % de ces logements sont des appartements. Cette proportion varie d’une commune à une autre, avec 0 % dans 5 communes, et 75 % à Boulay-Moselle, commune la plus urbaine.

	Appartements	Maisons	Part des appartements	Part des appartements dans le parc de logements
BOULAY MOSELLE	122	41	75%	49%
FALCK	40	26	61%	23%
AUTRES COMMUNES	110	281	28%	11%
ENSEMBLE	272	348	44%	22%

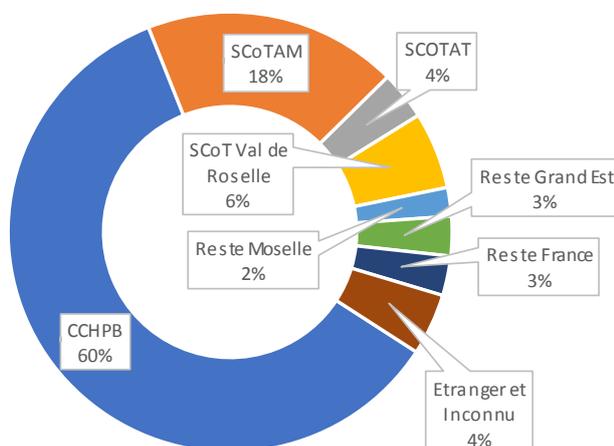
Source : DGFIP, fichier 1767

◆ **Des propriétaires éparpillés, essentiellement issus du secteur**

La majorité des propriétaires des logements vacants habitent au sein de l’EPCI, à 60 %. Ils sont ensuite issus du SCoTAM (18 %), ou des SCoT voisins (10 %). Finalement, moins de 12 % des propriétaires ne sont pas issus d’un territoire très proche.

Une multiplicité des propriétaires : 87 % des propriétaires détiennent 67 % des logements vacants de plus de 2 ans

ORIGINE DES PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS (SOURCE DGI)



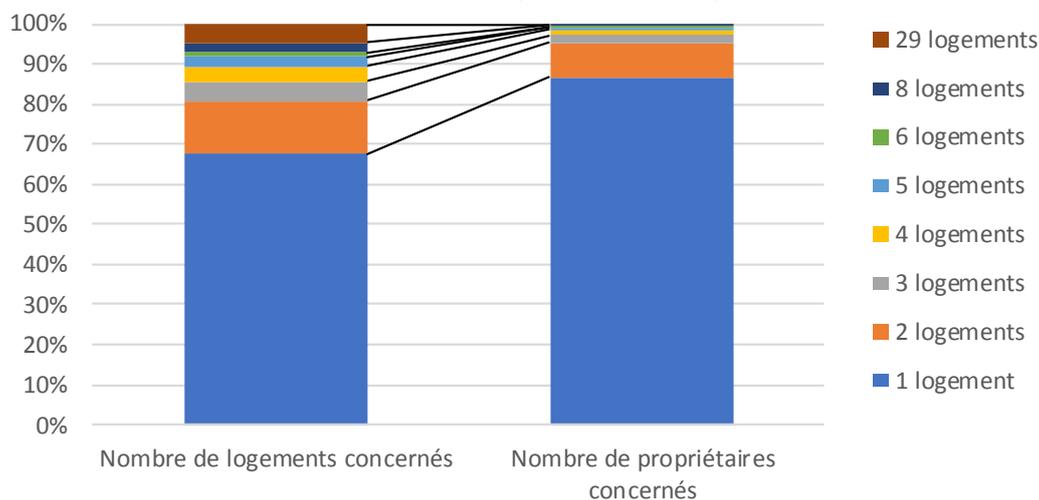
Par ailleurs, on observe **un éclatement important du parc vacant** : peu de propriétaires possèdent plusieurs logements vacants depuis plus de 2 ans : **418 propriétaires possèdent 1 seul logement vacant** depuis plus de 2 ans (ce chiffre ne préjuge pas du nombre total de logements qu'ils possèdent, qui peuvent être occupés ou vacants depuis moins de deux ans). Pour les deux tiers, ce parc est donc très éparpillé.

À l'inverse, **64 propriétaires possèdent 202 logements vacants depuis plus de 2 ans**, et moins de 1 % des propriétaires possèdent 8 % de ce parc. Parmi ces derniers, on note la SEM de la ville de Boulay-Moselle, qui y possède 119 logements locatifs, dont 29 vacants depuis plus de 2 ans. **Sur ces 29 logements, la vacance est volontaire, ces derniers feront prochainement l'objet d'une démolition en raison de leur vétusté.**

Nombre de logements	Nombre de propriétaires concernés		Nombre de logements concernés	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
1 logement	418	86,7%	418	67%
2 logements	41	8,5%	82	13%
3 logements	10	2,1%	30	5%
4 logements	6	1,2%	24	4%
5 logements	3	0,6%	15	2%
6 logements	1	0,2%	6	1%
8 logements	2	0,4%	16	3%
29 logements	1	0,2%	29	5%
Total	482		620	

Source : DGFI, fichier 1767

REPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE PROPRIETAIRES DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS (SOURCE DGI)



◆ **Quels types de propriétaires ?**

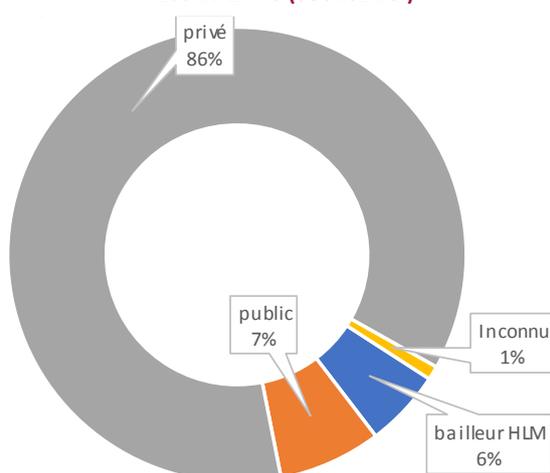
Plus des **4/5^{ème} des logements vacants** de plus de deux ans **relèvent du privé**. Les logements vacants de plus de deux ont été répartis en 3 grands types : les logements appartenant au secteur public, les logements sociaux et le parc privé.

86 % des logements vacants de plus de deux ans relèvent du privé (personnes physiques, morales –entreprises, associations...-), puis les deux autres catégories se partagent les 14 % restants de manière à peu près équivalente.

Catégorie	Définition	Répartition	Volume
Public	Logements appartenant au secteur public (Etat, défense, hôpitaux, collectivités locales)	7 %	45
Privé	Propriétaires privés (personnes physiques ou morales)	86 %	535
HLM	Parc social ordinaire	6 %	34
Inconnu		1 %	6

Source : DGFI, fichier 1767

TYPES DE PROPRIETAIRES DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS (SOURCE DGI)



Dans les logements relevant du public, la majorité relève du logement communal : 80 % des 45 logements classés dans cette catégorie.

Dans les logements relevant de la catégorie bailleur HLM, la majorité appartient à la SEM de la ville de Boulay-Moselle : 85 % des 34 logements classés dans cette catégorie.

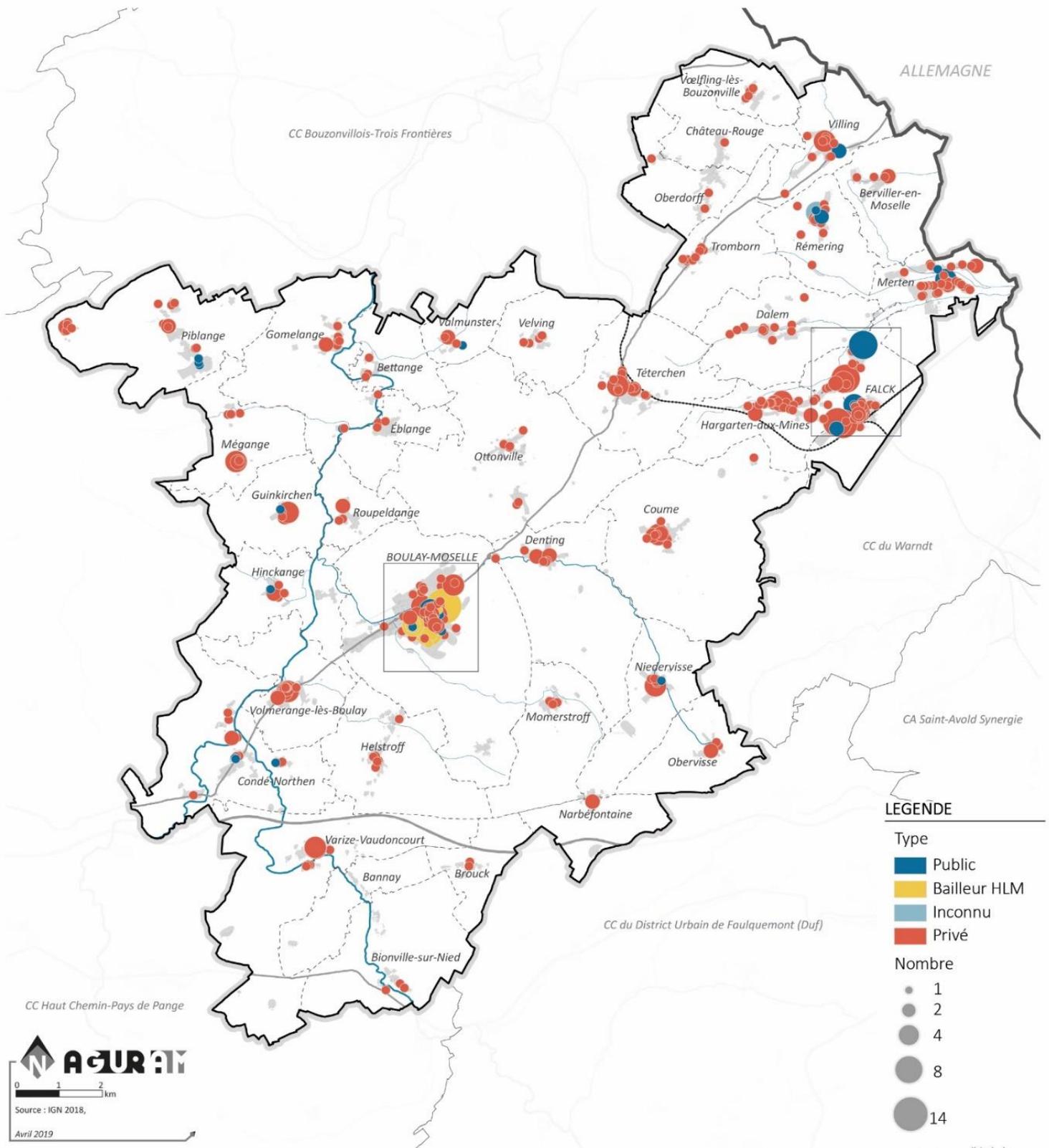
◆ **Vacance de plus de deux ans dans la CCHPB : rue regroupant 5 logements vacants ou plus**

Commune	Rue	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans
BOULAY MOSELLE	RUE DE SAINT AVOLD	23
FALCK	RUE DE HARGARTEN	16
FALCK	RUE DE LA GARE	15
HARGARTEN AUX MINES	RUE PRINCIPALE	15
BOULAY MOSELLE	RUE DES TOURS	14
BOULAY MOSELLE	RUE DU PRESSOIR	10
BERVILLER EN MOSELLE	RUE PRINCIPALE	9
BOULAY MOSELLE	RUE CHARLES DE VILLERS	9
FALCK	RUE PRINCIPALE	9
MERTEN	RUE DE LA HOUVE	9
MERTEN	RUE DE LA REPUBLIQUE	9
BOULAY MOSELLE	RUE DU MARAIS	8
COUME	RUE PRINCIPALE	8
PIBLANGE	ST BERNARD	8
VOLMERANGE LES BOULAY	QUARTIER EGLISE	8

Commune	Rue	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans
BOULAY MOSELLE	RUE ALEXIS WEBER	7
BOULAY MOSELLE	RUE DU CHANOINE LIMBOURG	7
BOULAY MOSELLE	RUE DU COUVENT	7
HARGARTEN AUX MINES	RUE DE LA GARE	7
TETERCHEN	RUE DES ALLIES	7
VARIZE	RUE PRINCIPALE	7
BIONVILLE SUR NIED	RUE PRINCIPALE	6
HARGARTEN AUX MINES	RUE DE FALCK	6
REMERING	RUE DE MERTEN	6
VOLMERANGE LES BOULAY	RUE PRINCIPALE	6
BOULAY MOSELLE	RUE DU FOUR BANAL	5
BOULAY MOSELLE	RUE DU MARECHAL FOCH	5
BOULAY MOSELLE	RUE GENERAL DE GAULLE	5
HELSTROFF	RUE DES MARRONNIERS	5
MEGANGE	RUE PRINCIPALE	5
MERTEN	RUE DE LA FRONTIERE	5
MERTEN	RUE DES ECOLES	5
REMERING	RUE DE L EGLISE	5
REMERING	RUE DE VILLING	5
TETERCHEN	RUE JEANNE D ARC	5



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
LOGEMENTS VACANTS DE PLUS DE 2 ANS

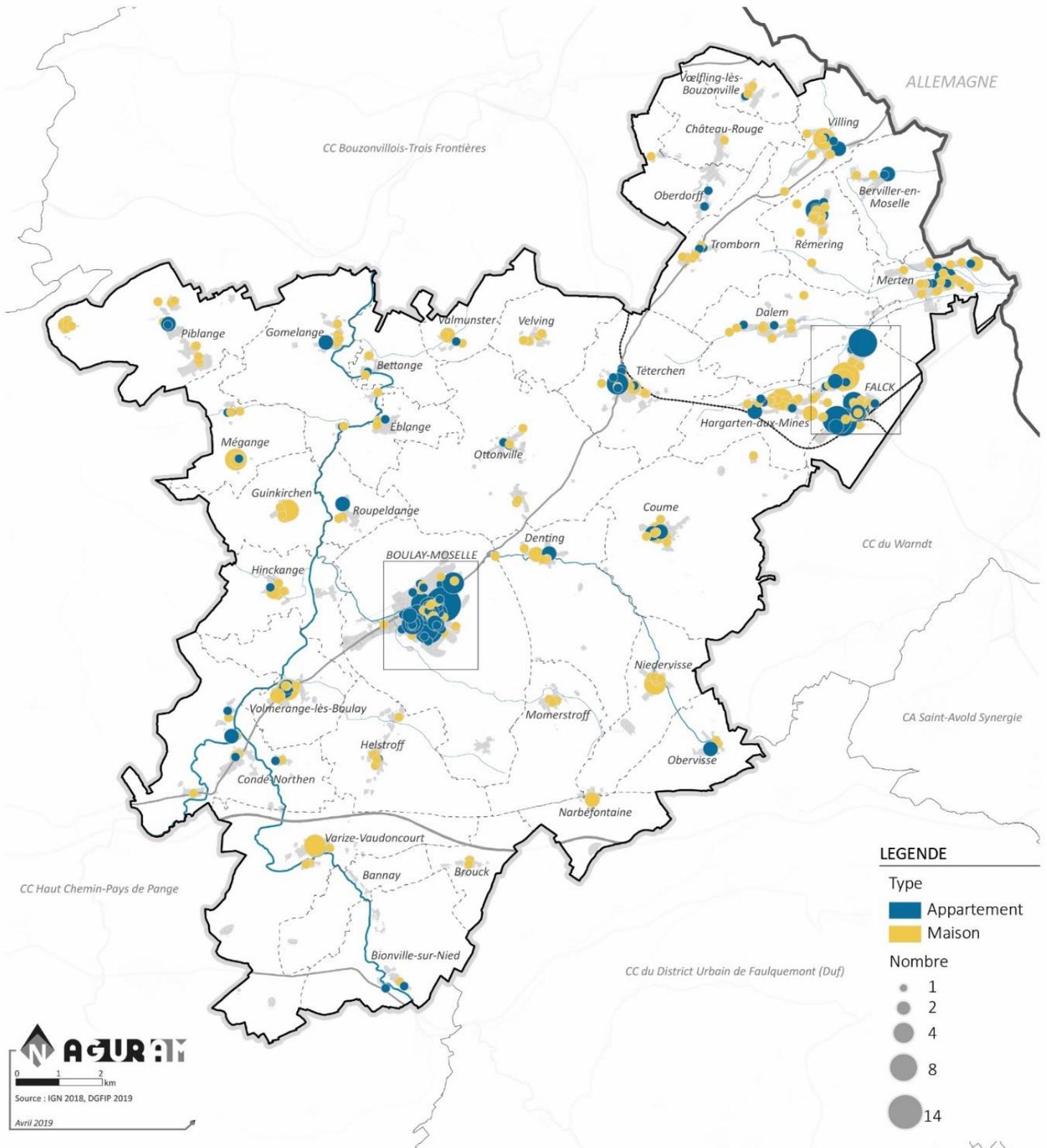


CC Haut Chemin-Pays de Pange

0 1 2 km
 Source : IGN 2018,
 Avril 2019



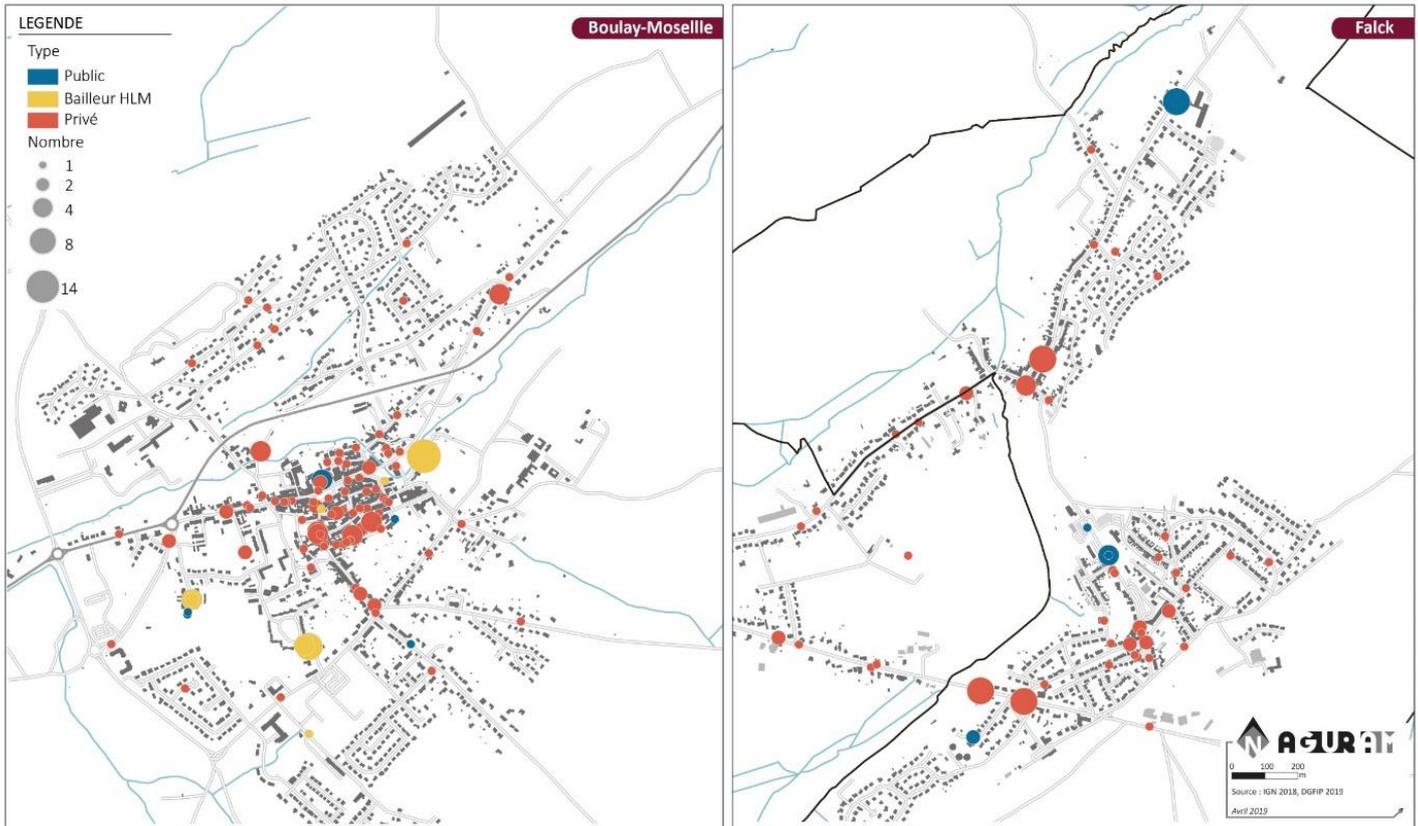
CC DE LA HOUBE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
NATURE DES LOGEMENTS VACANTS DE PLUS DE 2 ANS



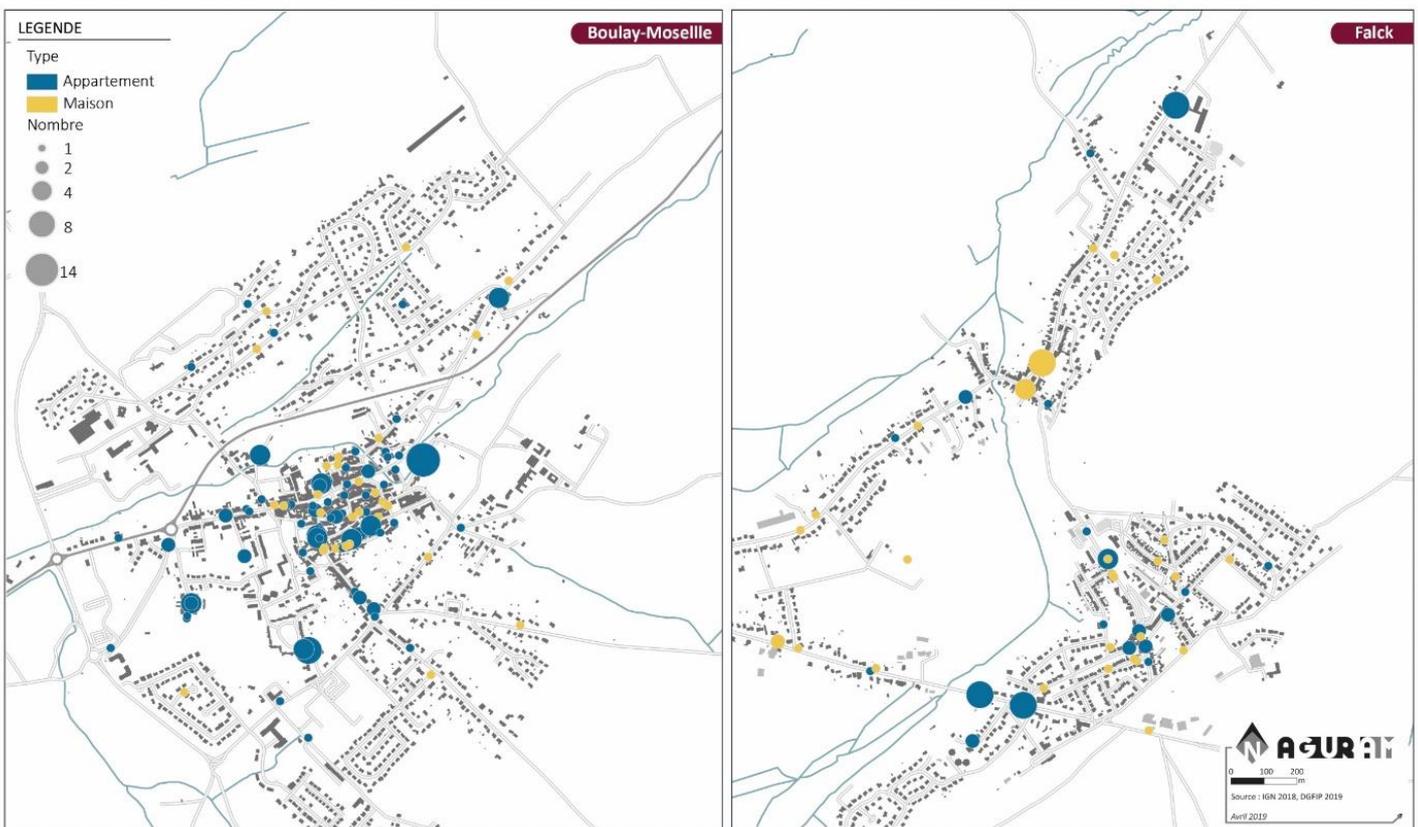
0 1 2 km
 Source : IGN 2018, DGFiP 2019
 Avril 2019



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
LOGEMENTS VACANTS DE PLUS DE 2 ANS



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
NATURE DES LOGEMENTS VACANTS DE PLUS DE 2 ANS



1.4. L'ÉTAT ET L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

A. L'état du parc de logements

Le **Parc Privé Potentiellement Indigne** est un indicateur statistique qui constitue un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Le volume et la densité de PPPI permettent de **hiérarchiser les besoins et les priorités** des territoires avant d'approfondir le travail de repérage par des études statistiques plus poussées et le repérage de terrain.

Le calcul du PPPI repose sur le croisement de données concernant **l'état des logements du parc privé** (estimé à partir du classement cadastral) et **les revenus de ses occupants** par rapport au seuil de pauvreté. Il correspond ainsi à la somme des résidences principales privées de catégorie 6 (qualité « courante »), occupées par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, et par les résidences principales privées de catégories 7 et 8 (qualités « médiocre à très médiocre ») occupées par un ménage au revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

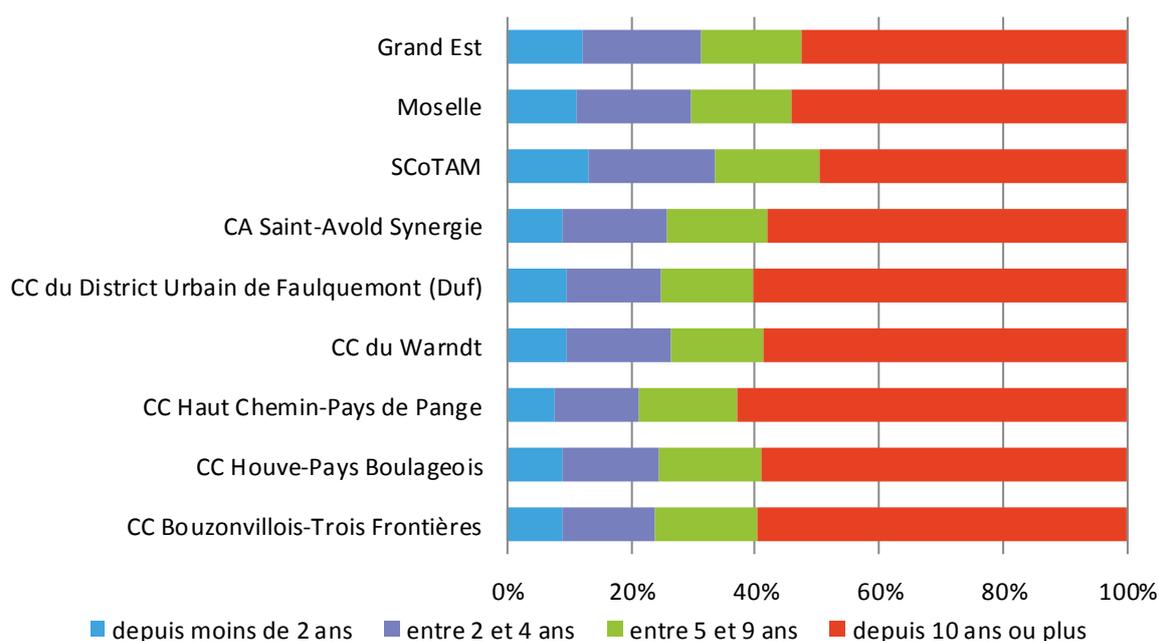
Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) **affiche une baisse constante depuis 2003** : il s'élève à **233 résidences principales en 2013**, contre 362 une dizaine d'années plus tôt, soit **2,1 % du parc privé**, contre 5,2 % pour la CCPOM, 3,2 % sur le Sillon Mosellan, et 3,7 % sur la Moselle.

On retrouve les caractéristiques suivantes :

- 82 % du PPPI en individuel, et 18 % en collectif
- 65 % du PPPI chez les propriétaires occupants
- 4,5 % du parc locatif privé classés en PPPI
- 52 % de ménages de plus de 60 ans
- 53 % de personnes seules
- 34 % de personnes seules propriétaires occupants
- 74 % du PPPI datent d'avant 1949

B. Ancienneté d'emménagement

ANALYSE COMPAREE DES ANCIENNETES D'EMMENAGEMENT EN 2015 (SOURCE INSEE)

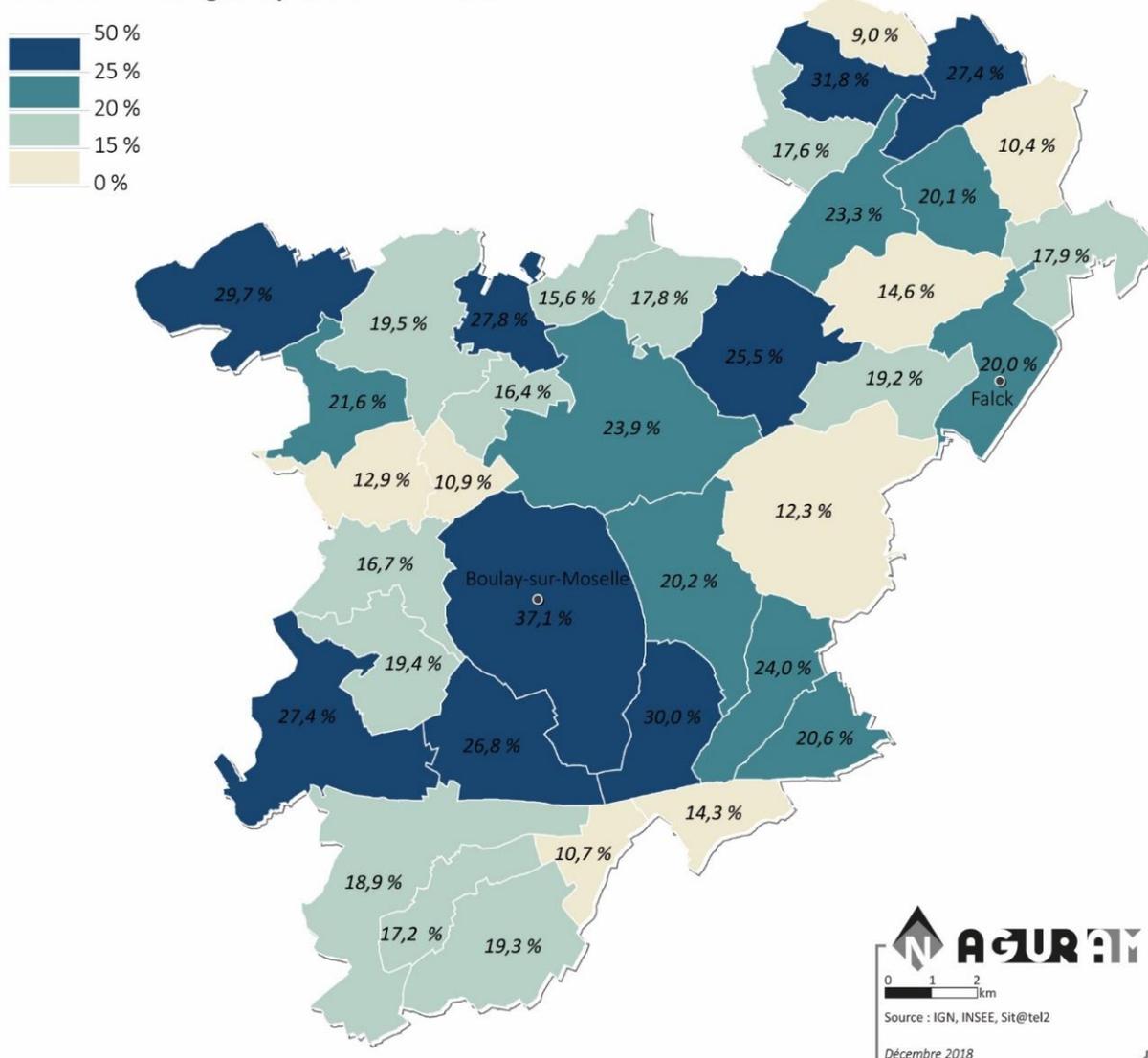


59 % des ménages de la CC de la Houve et du Pays Boulageois **occupent leur logement depuis 10 ans ou plus**. Cette proportion est certes plus élevée que sur l'ensemble du SCoTAM -50 % (dont les résultats sont toujours fortement influencés par l'agglomération messine), mais restent dans la norme pour un EPCI périurbain.

La **part importante de propriétaires occupants** y explique la **rotation plus lente** au sein du parc de logements. En effet, moins de 10 % des ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans (9 %, contre 13 % dans le SCoTAM, 11 % en Moselle et 12 % dans le Grand Est).

Au sein de l'EPCI, ces chiffres sont également fortement liés au développement des communes. Les communes ayant récemment développé leur parc de logements vont nécessairement présenter un taux d'emménagés récents plus élevé. Une nouvelle fois, c'est la commune de Boulay-Moselle, qui se détache. Ceci s'explique à la fois par son développement, et par la diversification des statuts d'occupation.

Part des emménagés depuis moins de 5 ans



L'ancienneté d'emménagement dans le logement correspond au nombre d'années écoulées depuis la date d'emménagement dans le logement.

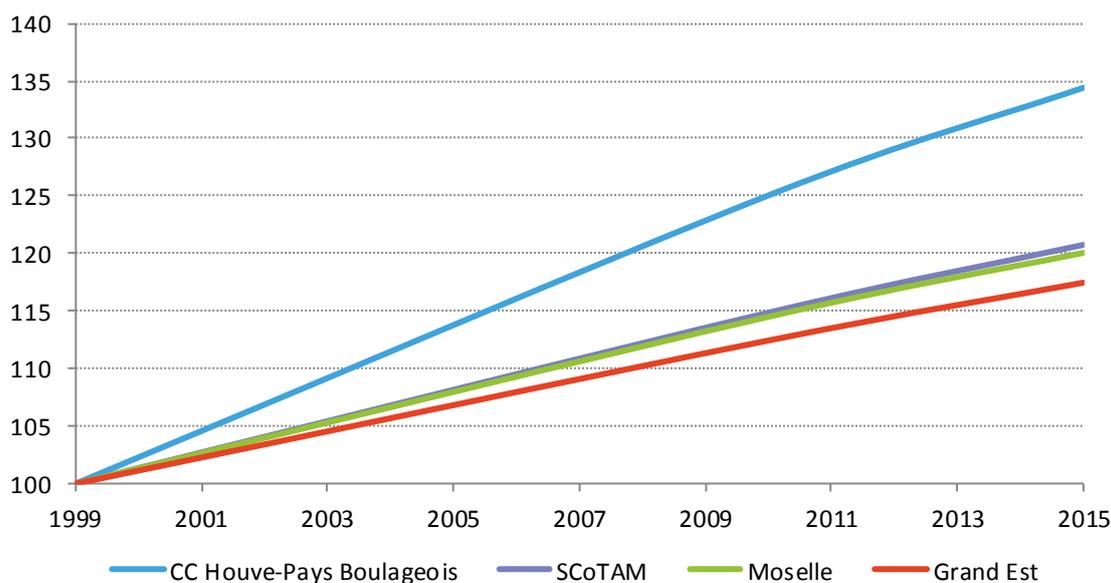
Pour les individus enquêtés en 2016 ayant déclaré avoir emménagé en 2016, l'ancienneté d'emménagement est de 0 an, pour ceux qui ont déclaré 2015 l'ancienneté d'emménagement est de 1 an. Si tous les occupants présents au moment du recensement ne sont pas arrivés en même temps, la date d'emménagement correspond à celle du premier arrivé.

- En 2015, le parc de l'EPCI se compose de 78 % de maisons et 22 % d'appartements.
- Si les appartements restent peu représentés, leur nombre progresse puisqu'ils sont passés de 1 302 en 1999 à 2 291 en 2015.
- On note un fort décalage entre la typologie des logements et la taille des ménages (beaucoup de petits ménages, beaucoup de grands logements).
- **La vacance totale observée sur l'EPCI est moyenne et très inégale d'une commune à l'autre, avec une vacance relativement élevée à Boulay-Moselle (10,5 %).**
- La prédominance du statut de propriétaire occupant (75 % des résidences principales) engendre une mobilité relativement limitée (59 % de ménages installés depuis 10 ans ou plus), situation plutôt classique pour un territoire de type périurbain.

C. Évolution du parc de logements

Le nombre de logements a augmenté, pour accueillir des ménages plus nombreux. Entre 1999 et 2015, **2678 nouveaux logements ont été créés dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois**, ce qui a permis de gagner **3057 habitants**. Le graphique ci-dessous illustre que l'augmentation du parc de logements a été proportionnellement plus élevée sur la CCHPB que sur les territoires de référence (SCoTAM, Moselle, Grand Est).

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS BASE 100 EN 1999 (SOURCE INSEE)

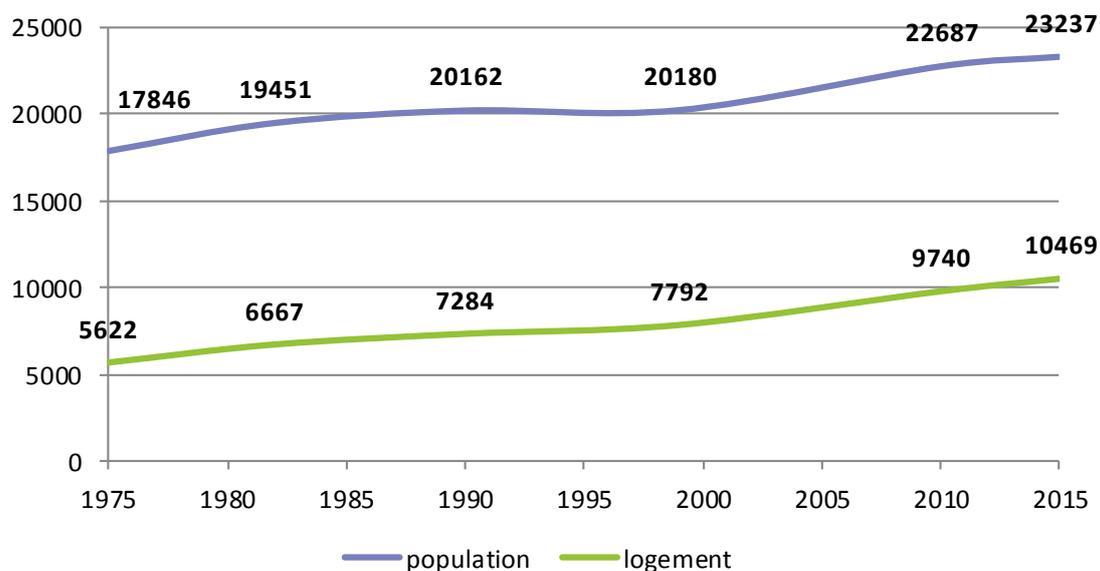


Le nombre de logements a augmenté sur toute la période 1975-2015, ainsi que la population. À l'instar de ce que l'on observe sur beaucoup de territoires, **le nombre de logements progresse plus vite que la population**. Il y a une déconnexion entre l'évolution de la population et du parc de logements. Cette déconnexion, visible dès le début de la courbe, commence à s'illustrer plus fortement à partir de 1999.

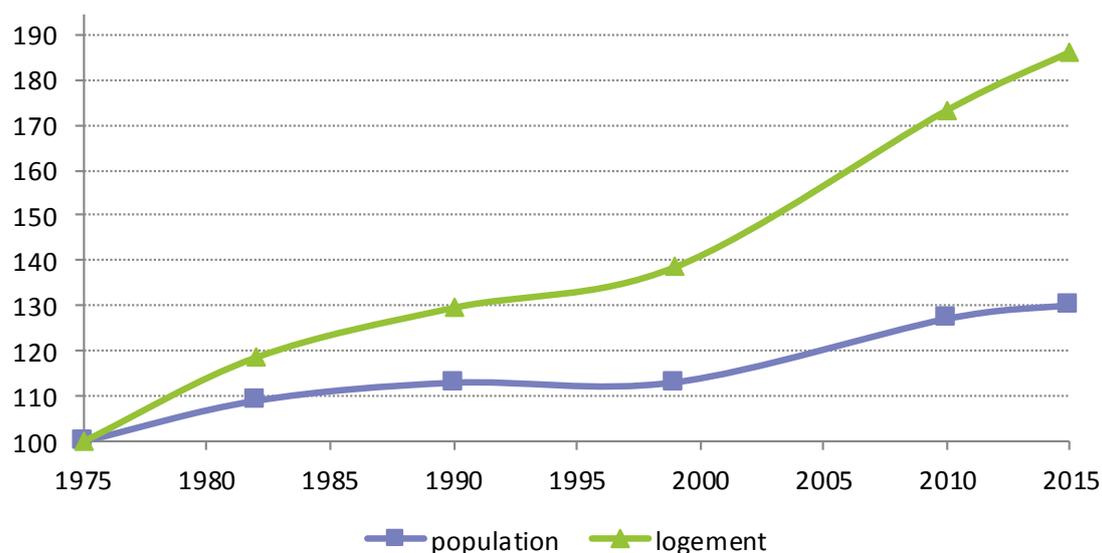
Cette déconnexion est quasiment systématique, et s'explique :

- d'une part par le desserrement des ménages : un logement accueille en moyenne de moins en moins de personnes ;
- d'autre part par la hausse de la vacance : parallèlement au développement du parc immobilier, une autre partie du parc de logement se vide de ses habitants.

EVOLUTIONS DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA CCHOB ENTRE 1975 ET 2015 (SOURCE INSEE)



EVOLUTIONS DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA CCHOB BASE 100 EN 1975 (SOURCE INSEE)



	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population	17 846	19 451	20 162	20 180	22 687	23 237
Logement	5 622	6 667	7 284	7 792	9 740	10 469

Entre **2004 et 2015, 1 627 nouvelles constructions ont été réalisées dans l'EPCI**. Sur cette période, le rythme annuel de construction **est d'environ 125 par an**. On distingue toutefois trois périodes :

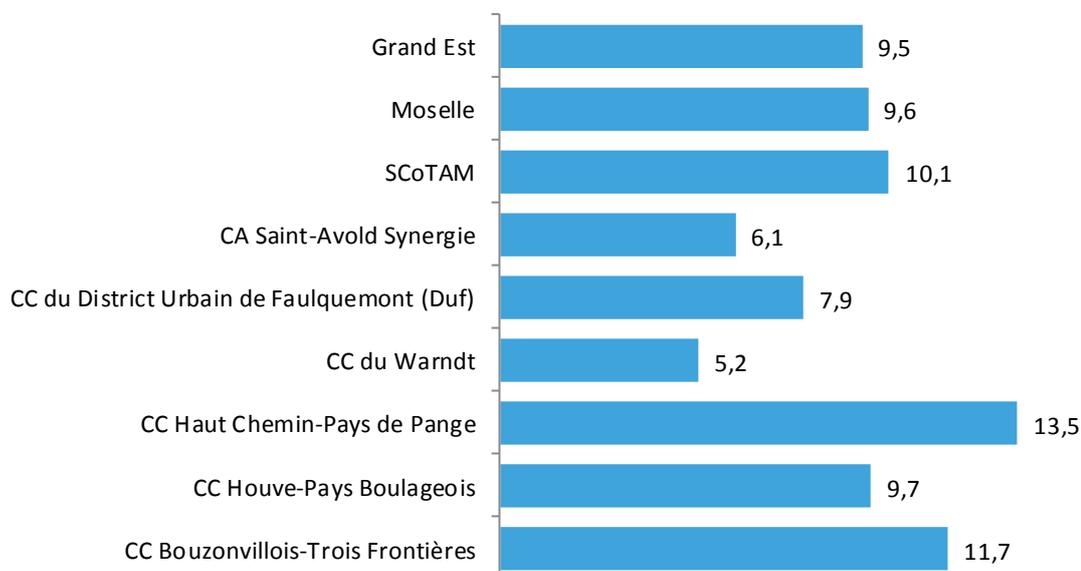
- Entre 2004 et 2008, le rythme a été particulièrement soutenu, avec 229 logements construits en moyenne ;
- Entre 2009 et 2013, le rythme s'est considérablement ralenti, avec 81 logements par an en moyenne ;
- **Nouveau ralentissement depuis 2014**, avec une moyenne de 26 logements par an.

Ce rythme est proche de celui des territoires de comparaison, avec un taux de construction de l'ordre de 9,5/10 logements commencés pour 100 ménages sur les 10 dernières années. Le pic de construction récent le plus important a eu lieu en 2007, avec 257 logements dont 69 à Boulay-Moselle.

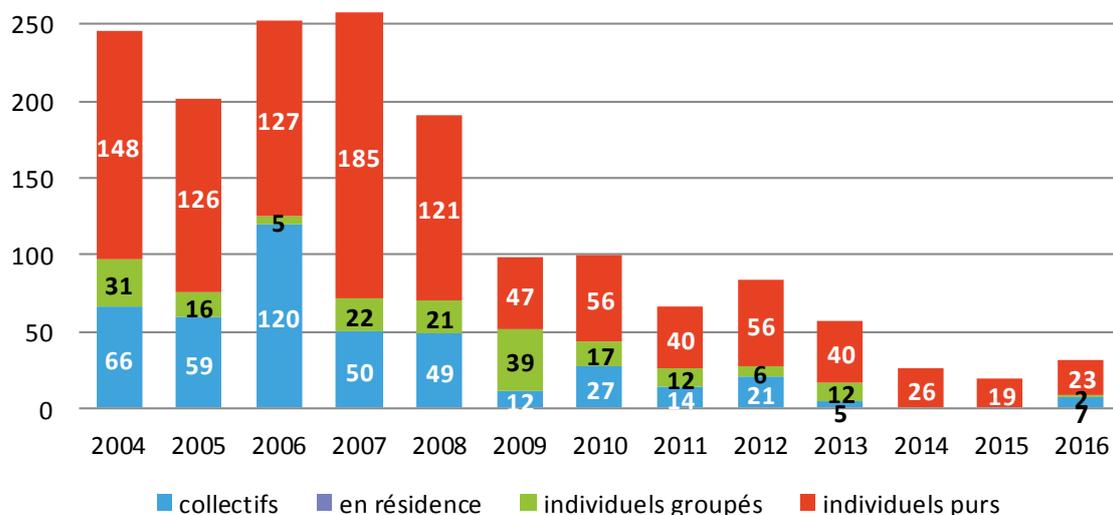
Par rapport aux EPCI voisins, la CC de la Houve et du Pays Boulageois se trouve encore une fois à mi-chemin entre les CC du Haut Chemin et du Pays de Pange et du Bouzonvillois et des Trois Frontières, et les CC du Warndt et l'agglomération de Saint-Avold.

Au sein de l'EPCI, on observe **les plus fortes dynamiques à Boulay-Moselle**, en premier lieu, puis dans les communes **plus proches de la frontière allemande** et de Creutzwald, à l'est du territoire, **ainsi qu'à Piblange**. Les fichiers sit@del2 sur lesquels sont basés ces chiffres ne mentionnent en revanche pas, pour une raison encore inexplicée, **la construction de l'EHPAD « Beau Soleil »**, de 90 places, ouverte en décembre 2016.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES DE 2007 A 2016 POUR 100 MENAGES EN 2015 (SOURCES INSEE ET SIT@DEL2)



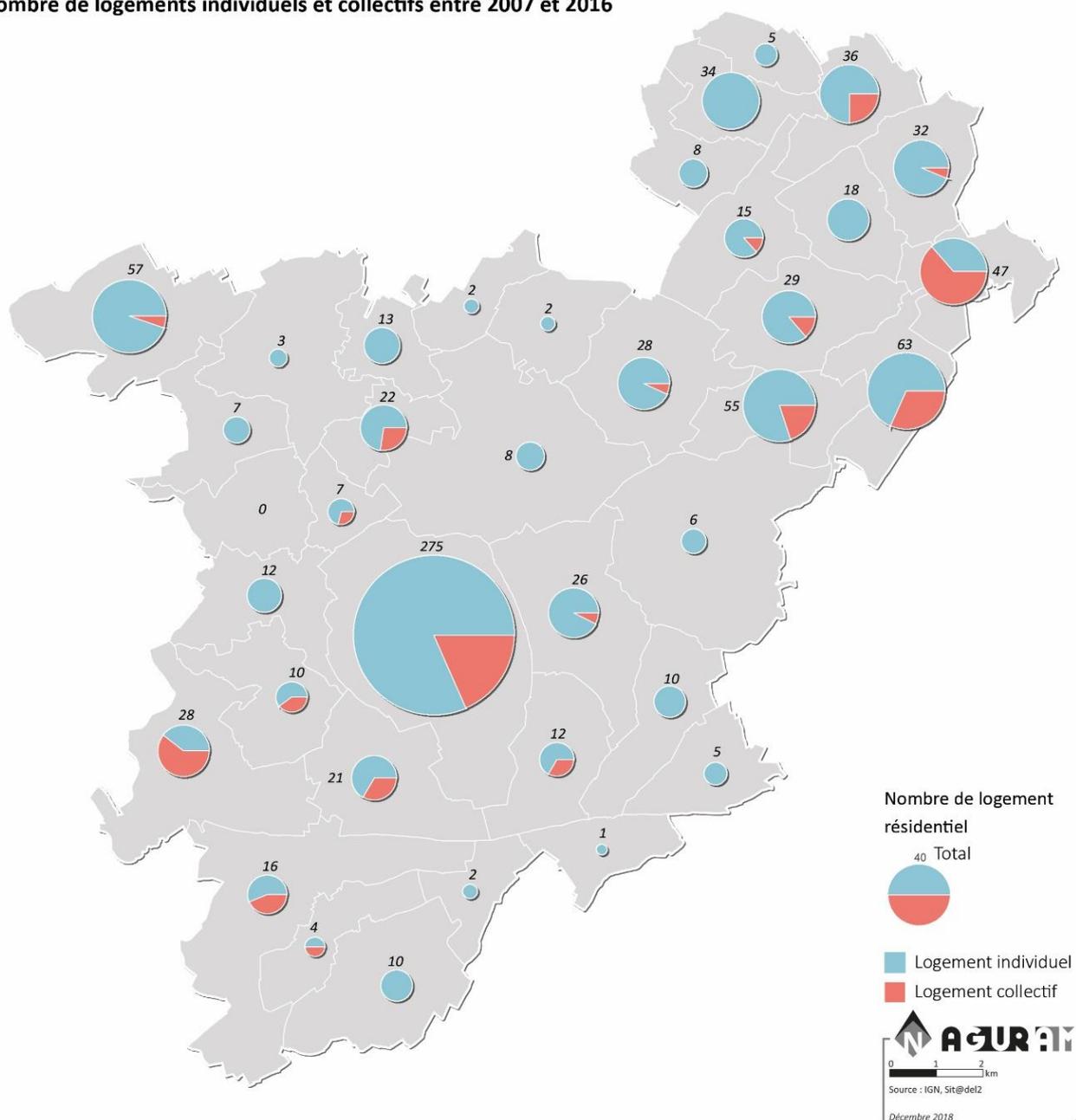
ÉVOLUTION RECENTE DU PARC DE LOGEMENTS COMMENCE PAR TYPE (SOURCE SIT@DEL2)



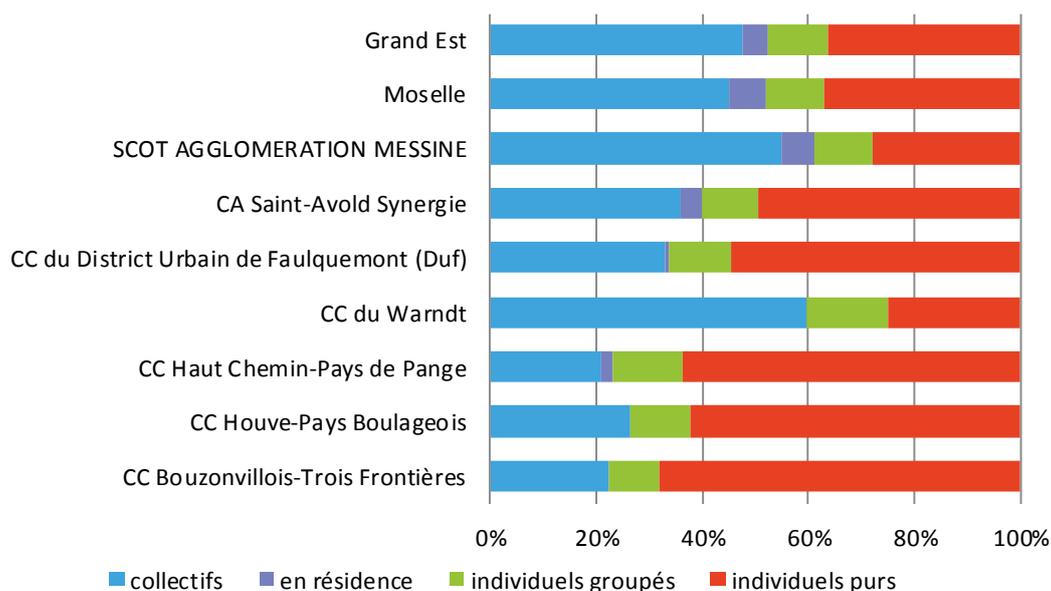
La base de données **Sit@adel2**, proposée par le ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, définit **quatre types d'opérations à vocation de logement** :

- Logement individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.
- Logement individuel groupé : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux.
- Logement collectif : le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.
- Logement en résidence : propose des services spécifiques (résidence pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

Nombre de logements individuels et collectifs entre 2007 et 2016



TYPES DE LOGEMENTS CONSTRUITS DEPUIS 2004 (SOURCE SIT@DEL2)



Répartition de la construction de logements depuis 2004

	collectifs	en résidence	individuels groupés	individuels purs	Surface moyenne en individuel pur
CC Houve-Pays Boulageois	20%	0%	14%	66%	150 m ²
SCoTAM	55%	6%	11%	28%	153 m ²
Moselle	45%	7%	11%	37%	157 m ²
Grand Est	48%	5%	11%	36%	155 m ²

Entre 2004 et 2016, **une majorité de logements individuels purs ont été construits (66 %)**, devant les collectifs (20 %), et l'individuel groupé (14 %). On ne note pas de résidence. L'EPCI se distingue par rapport à tous les territoires de comparaison par une part élevée d'individuels purs (66 % contre 28 % pour le SCoTAM, ce qui s'explique une nouvelle fois par le poids « statistique » de Metz Métropole). Ces proportions restent cependant classiques pour un territoire périurbain.

La production récente dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois va donc dans le sens **d'un renforcement de son offre pavillonnaire mono-typée**, même si on note **un accroissement de l'offre collective**. Par ailleurs, la surface moyenne des logements individuels purs se situe dans la moyenne des autres territoires de référence, puisqu'elle s'élève à 150 m² par logement, contre 153 m² à 157 m² pour ces secteurs.

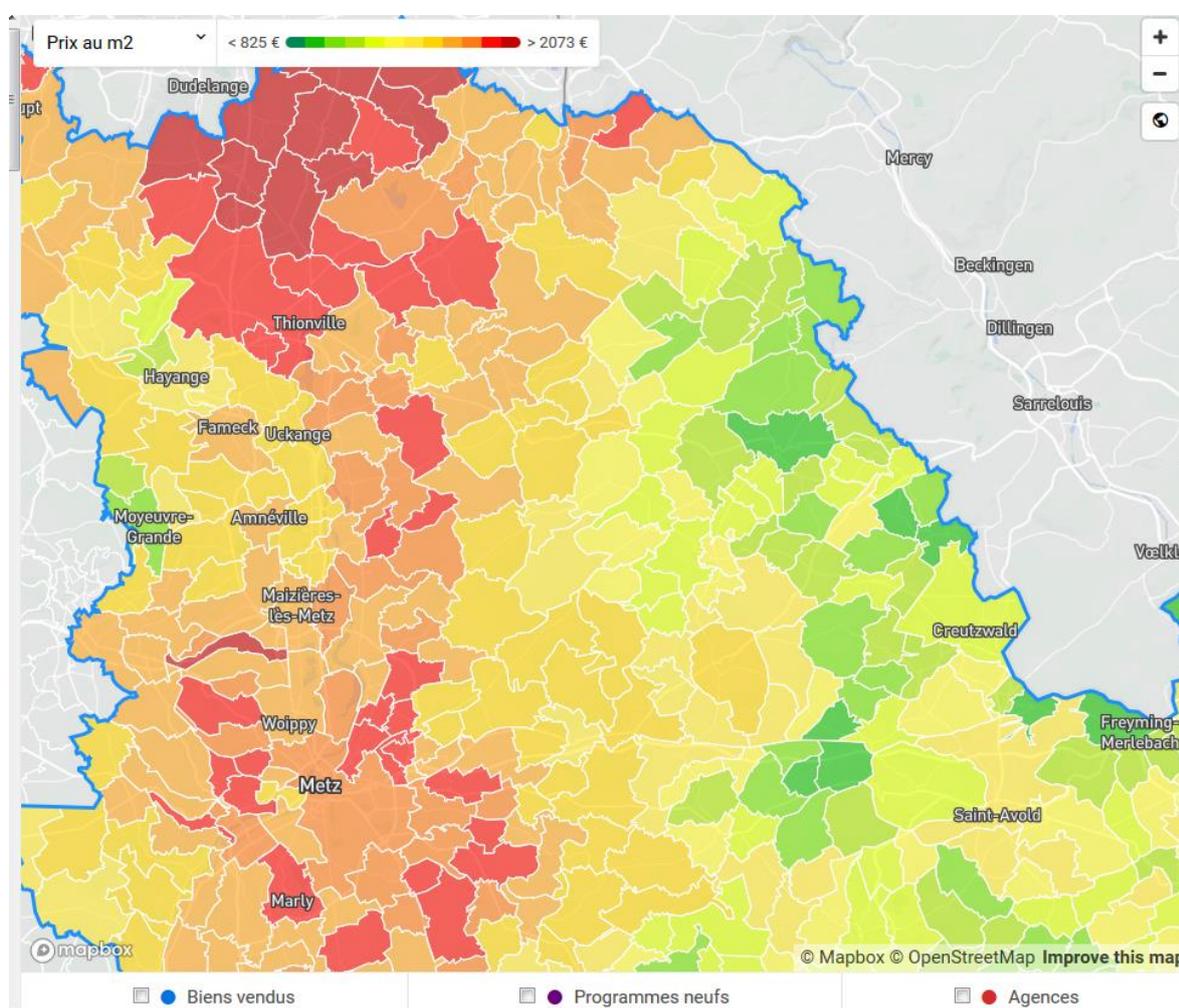
- Depuis 1999, la CC de la Houve et du Pays Boulageois a connu un rythme de progression de son parc de logements plus élevé que les territoires de référence (données Insee), et proche de celui de ses voisins.
- Le rythme de progression du parc de logement demeure supérieur au rythme de progression du nombre d'habitants.
- L'EPCI a poursuivi son développement de type pavillonnaire, avec 66 % de logements individuels purs entre 2004 et 2016.
- C'est à Boulay-Moselle et dans l'est du territoire que le volume de constructions est plus important.

D. Marché immobilier

◆ **Marché de l'accession à la propriété**

Les données disponibles sur le site « *meilleursagents.com* » font état de prix moyens compris entre **900 € et 1 450 €/m² pour les maisons**. Les données concernant les appartements sont insuffisantes pour donner une moyenne sur l'EPCI, puisqu'on ne trouve des données disponibles que pour les communes de Boulay-Moselle (1 377 €/m²) et Falck (1 114 €/m²). Les communes les plus chères sont Condé-Northen, ville la plus proche de l'agglomération messine, et Boulay-Moselle, bourg centre de l'EPCI. Les communes les moins chères (parmi lesquelles Rémering, Merten, Obervisse) sont situées davantage à l'est de l'EPCI, à proximité de Creutzwald, Saint-Avold (CC du Warndt et CA Saint-Avold Synergie), et de l'Allemagne.

Le **marché immobilier dans l'EPCI est en moyenne très accessible** par rapport à l'environnement proche. La CC de la Houve et du Pays Boulageois se situe en effet à l'est de l'axe du Sillon Mosellan, dont les communes présentent des prix nettement plus élevés, de l'ordre de 1 600 à 2 000 €/m² pour les maisons.



Source : *meilleursagents.com*

La demande pour les maisons anciennes « à rafraîchir », de l'ordre de 100/120 m² est importante. Pour ce type de biens, le budget tourne autour de 100 000 €/120 000 €, notamment à l'est de l'EPCI (plus de la moitié du marché). Parmi les demandeurs, on note des jeunes ménages avec enfants, mais pas seulement. Il existe un autre marché, pour les biens plus « exceptionnels », supérieurs à 170 000 € (surface plus grande, meilleur état...), avec des demandeurs plus souvent originaires de l'extérieur de l'EPCI (Metz Métropole par exemple).

On note également de plus en plus de travailleurs frontaliers, susceptibles de s'offrir de très beaux biens sur le territoire, compte tenu de leur budget.

L'autoroute A8 à proximité de la frontière, côté allemand, au trafic moins dense que l'A31, rend l'accès au Luxembourg possible. Quelques allemands viennent également s'installer dans les communes proches de la frontière, mais ceci est de plus en plus rares (la fiscalité allemande ayant récemment évolué sur ce point, il n'est plus très intéressant pour des allemands de devenir propriétaires en France). Un phénomène, qui restera probablement marginal, est à surveiller : la revente des biens achetés par les allemands, une fois ceux-ci à la retraite (pour bénéficier du système de soins, les retraités allemands doivent être domiciliés en Allemagne).

D'après les élus des communes concernées, ce phénomène est pourtant bien réel aujourd'hui : ce territoire est également attractif pour de nombreux travailleurs transfrontaliers allemands, en raison d'un foncier moins onéreux du côté français de la frontière.

On note par ailleurs une forte concurrence entre la construction neuve et l'offre pavillonnaire récente (du début des années 2000) : les prix sont très proches. Pour un montant équivalent (PTZ pour le neuf), un ménage peut s'offrir un pavillon neuf doté des dernières normes (ex : RT 2012).

◆ **Marché locatif**

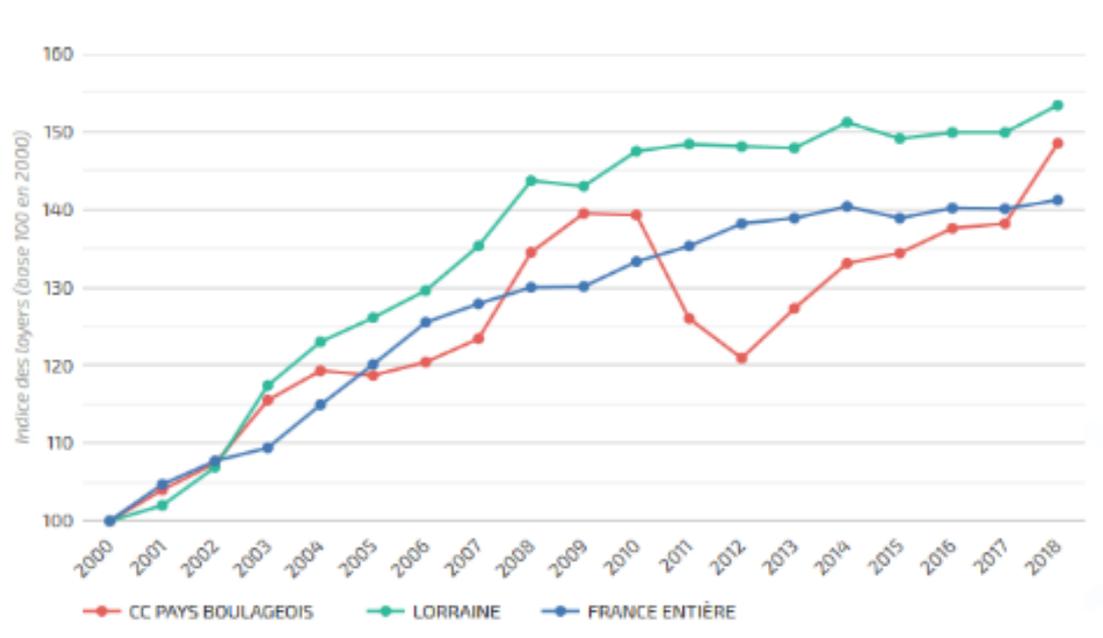
L'observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) fait état en 2018 d'un niveau de loyer de marché moyen sur le territoire de l'ancienne CC Pays Boulageois de 7,3 €/m² (pas de données sur le territoire dans l'ancienne CC de la Houve). Ceci montre un marché plus accessible que la Moselle (9,3 €/m²), et beaucoup plus accessible que Metz Métropole (10,1 €/m²), mais plus cher que la CA de Saint-Avold (7,2 €/m²) et que la CC du Warndt (7,1 €/m²). On observe également une hausse importante des loyers par rapport à 2017 (+7,4 %, contre +2,2 % en moyenne pour 2000-2018), hormis pour la relocation, qui stagne.

Comme partout, les petites surfaces présentent des prix au m² plus élevés, puis les prix diminuent. Ils augmentent à nouveau pour les grandes typologies, souvent très rares sur le marché locatif.

	Studio et T1	T2	T3	T4	T5 et +	Ensemble
Loyer moyen/m²	8,6 €	6,5 €	6,2 €	6,2 €	7,7 €	6,5 €
Variation en 2017	+ 1,4 %	-1,6 %	+ 3,2 %	-3,8 %	+ 0,8 %	+ 0,4 %

Source : Clameur

On constate une durée d'occupation moyenne plus importante dans l'EPCI que dans les territoires voisins, et par conséquent, **un taux de mobilité résidentielle inférieur**. Les logements locatifs y sont en moyenne plus grands.



Caractéristiques du marché locatif

	Ex CC du Boulageois	Ex CC du Pays Naborien	CC du Warndt	CC District urbain de Faulquemont
Surface moyenne des logements	67,5 m ²	64,2 m ²	60,5 m ²	69,4 m ²
Durée moyenne d'occupation	47,1 mois	43,2 mois	40,8 mois	46 mois
Taux de mobilité résidentielle	25,5 %	27,8 %	29,4 %	26,1 %
Part des logements reloués après travaux	15,9 %	14,4 %	12,9 %	16,1 %
Loyers moyens au m ² en 2018	7,3 €	7,2 €	7,1 €	7 €

D'après les professionnels du secteur, **le marché locatif vit plutôt bien sur le territoire**, avec une vacance relativement faible, et un délai de relocation court (de 0 à 2 mois pour la majorité des biens). **Les T3 concentrent environ la moitié de l'offre**. Les 50 % restant se répartissent sur les T2 et T4, puis les T1 et T5 et les maisons. Concernant les niveaux de loyers, les agents immobiliers du secteur estiment ceux-ci à environ 530-550 € hors charge pour un T3 de 70 m², 400/420 € hors charge pour un T2, et 300/330 € pour un T1 hors charge (offre concentrée à Boulay-Moselle).

La demande locative est forte sur les maisons, mais l'offre y est très restreinte, avec un turn-over très faible (notamment sur les loyers de 700/750 €). En revanche, les propriétaires qui n'investissent pas suffisamment dans l'entretien de leur bien sont encore trop nombreux (environ la moitié du marché locatif).

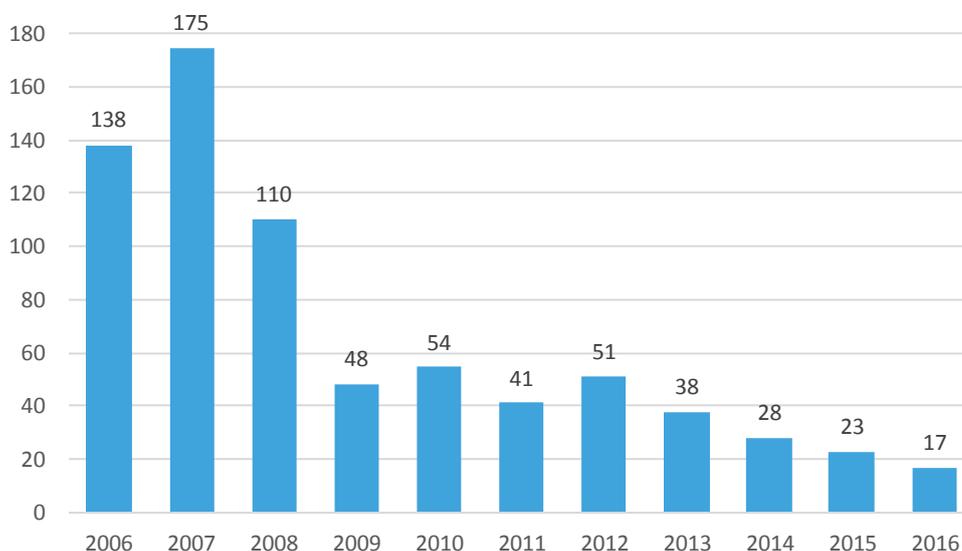
◆ **L'activité des terrains à bâtir**

L'enquête EPTB (Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir), réalisée par la DREAL, renseigne sur l'activité immobilière en individuel pur : les terrains à bâtir (prix et superficies), et les maisons construites sur ces terrains (prix et superficies également). En 2016, dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois :

- Le coût de construction moyen d'une maison individuelle est de 153 000 €, pour une surface moyenne de 114 m² (soit 1 340 €/m²)
- Le prix moyen d'un terrain est de 64 500 € pour une surface moyenne de 1 185 m² (soit 5 450 €/l'are)

Les données disponibles couvrent la période 2006-2016 et permettent de résonner en termes d'évolutions. **Sur le volume des terrains, on note une forte évolution à la baisse**. L'activité des terrains à bâtir en individuel a été très dynamique à la fin des années 2000, en lien avec le nombre de lotissements commercialisés à cette époque, et leur volume.

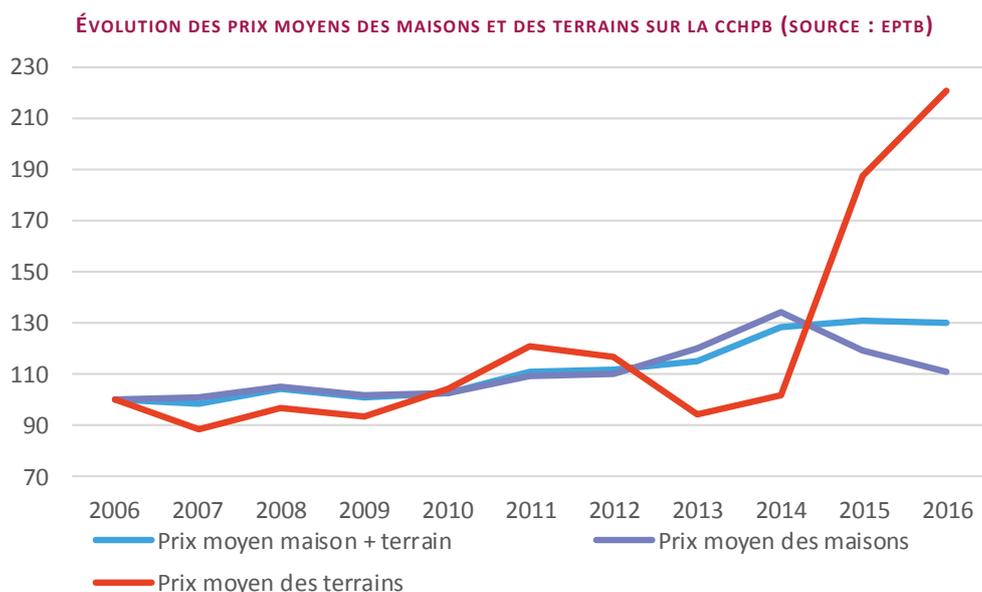
EVOLUTION DU NOMBRE DE TERRAINS A BATIR DANS LA CCHPB (SOURCE : EPTB)



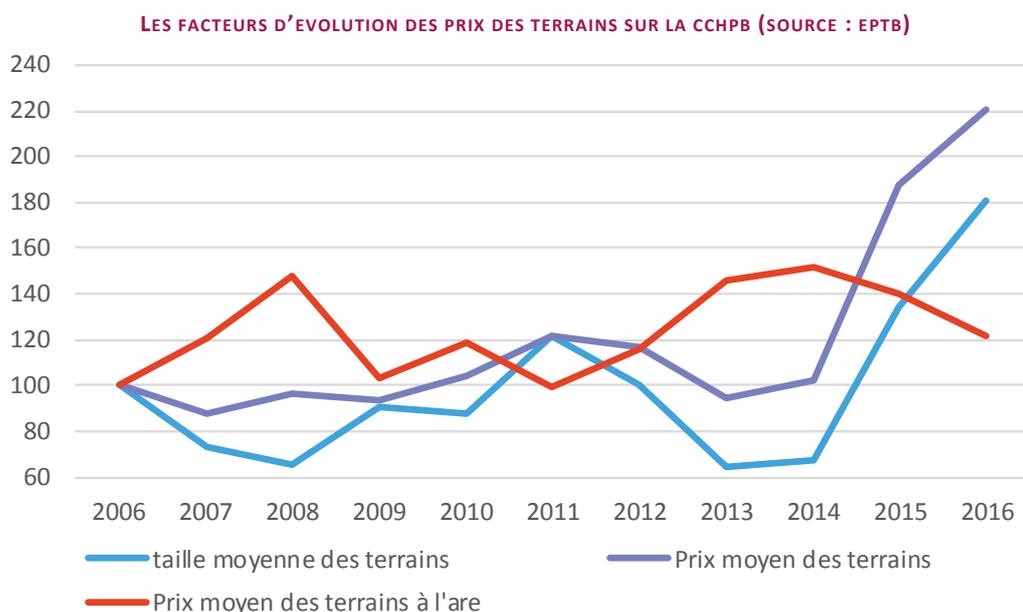
L'évolution du **prix moyen des terrains et des maisons** est très significative (pour les terrains), même si les prix moyens à l'are des terrains demeurent très contenus par rapport aux EPCI plus proches de l'axe mosellan. Ainsi, entre 2006 et 2016, on observe des **augmentations respectives** de :

- 121 % pour les terrains, les faisant passer de 29 000 € à 64 500 € ;
- 11 % pour les constructions, les faisant passer de 138 000 € à 153 000 €.

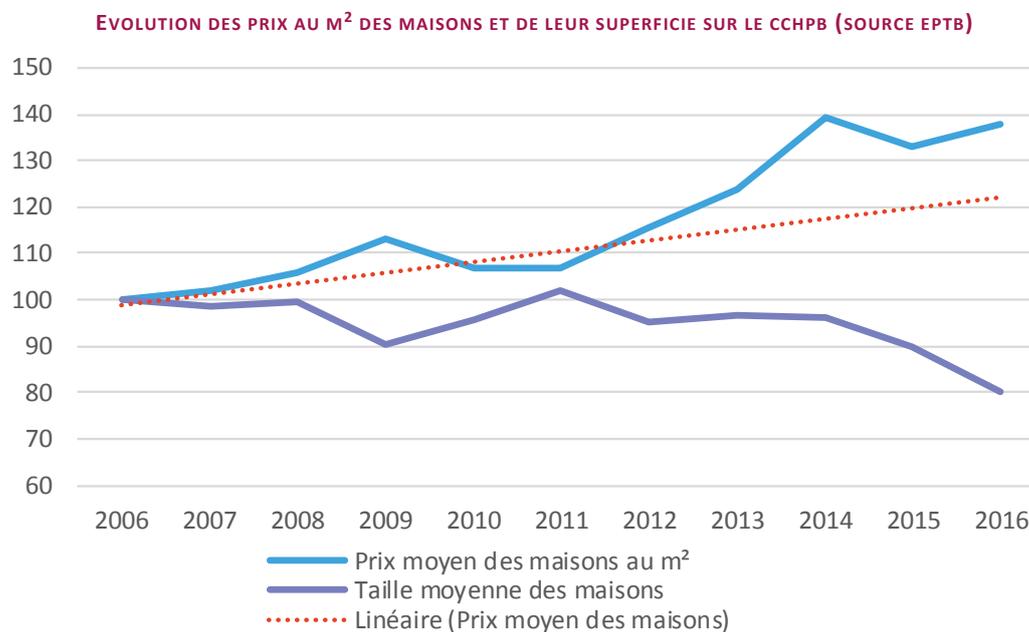
Il résulte de ces hausses une augmentation du prix de revient total terrain/maison. Cette augmentation s'élève à 30 % entre 2006 et 2016. Cette hausse doit cependant être relativisée : le graphique ci-dessous nous montre qu'elle est très récente, et qu'elle correspond à une période de baisse significative des commercialisations. **Sur 10 ans, la tendance est globalement à la stabilité.**



Cette hausse récente s'explique-t-elle par un accroissement de la surface des biens (surface des terrains et/ou surface des constructions), par une hausse du prix à l'are ou du prix de la construction au mètre carré ? Globalement, la hausse des prix des terrains est principalement le fait de la hausse de la superficie moyenne des terrains (courbe rouge, en haut du graphique).



Concernant le coût moyen à l'are, il est frappant de constater à quel point leur évolution et celle de leurs surfaces moyennes suivent des courbes opposées, l'une s'adaptant à l'autre : lorsque le prix à l'are augmente, la surface du terrain diminue, et inversement. Mais dans les deux dernières années (2015 et 2016), la hausse de la taille des terrains est telle qu'elle ne peut pas être compensée par une baisse du prix à l'are (- 19 % entre 2014 et 2016, mais + 169 % de superficie...).



Le prix au mètre carré de la construction des maisons suit une **courbe globalement ascendante** (+ 38 % de hausse de 2006 à 2016). Comme pour les terrains, les évolutions suivies par le prix au mètre carré des maisons et par les superficies moyennes sont opposées : lorsque le prix au mètre carré augmente, la surface de la maison diminue, et inversement. Ces évolutions contrastées ne suffisent pas à contenir le coût des maisons, qui s'est accru de 10 % entre 2006 et 2016.

◆ **Une attractivité résidentielle localisée**

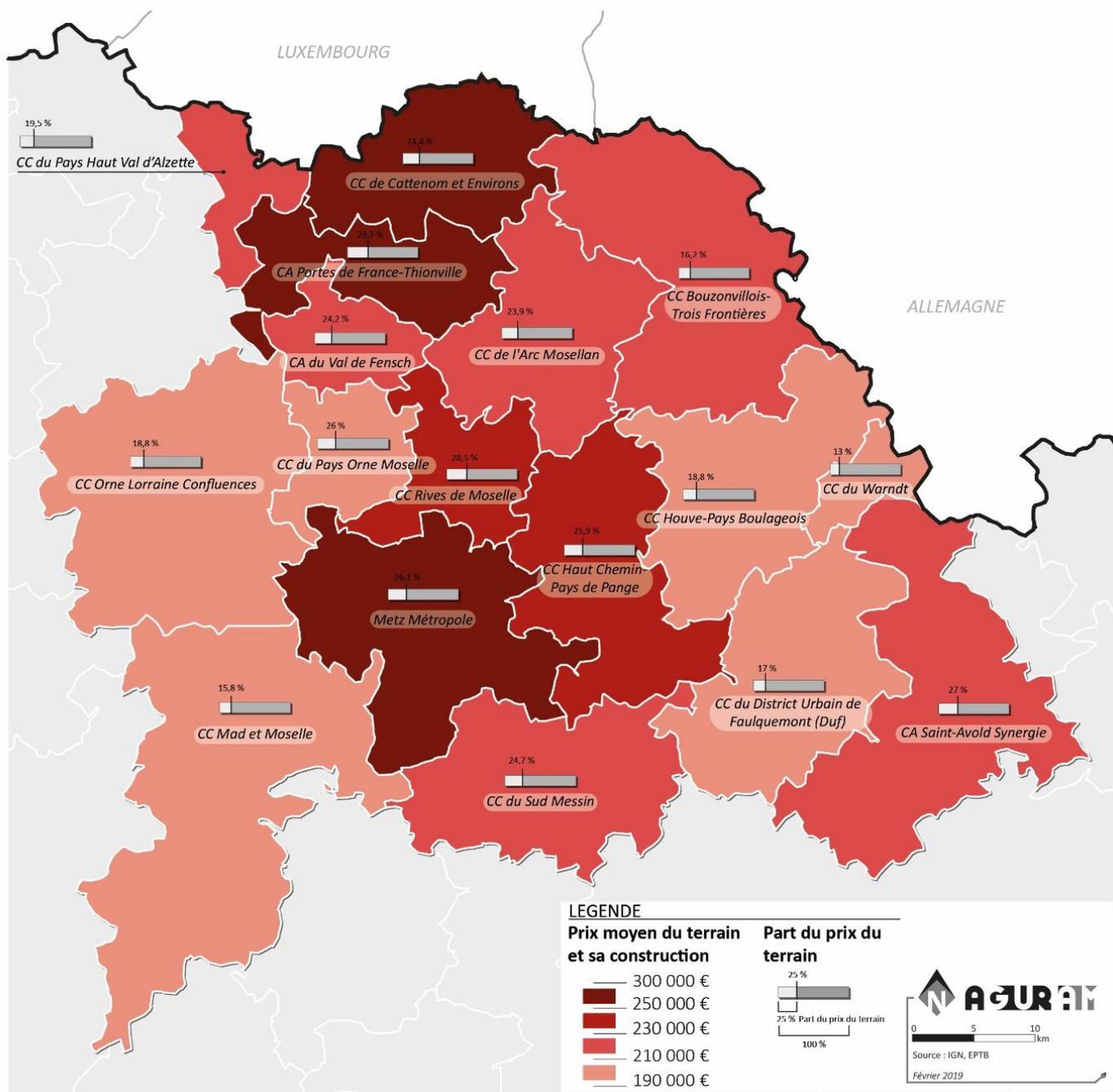
Parmi les EPCI proches, sur l'axe du sillon mosellan, dans le SCoTAM, ou plus à proximité de la frontière allemande, lorsqu'on observe le prix du couple terrain/maison dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois, soit le coût global de construction d'une maison neuve pour un particulier, celui-ci est plutôt accessible. Il se situe en effet dans la classe la moins chère sur la carte ci-joint.

Il est comparable à celui constaté dans les EPCI Orne Lorraine Confluence et Mad et Moselle à l'ouest, et du Warndt et du District Urbain de Faulquemont à l'est (inférieur à 210 000 €). Pour les ménages qui ne recherchent pas la proximité directe du Luxembourg ou de l'A31, ces territoires présentent des prix bien plus modérés, tout en restant accessibles aux importantes zones d'emplois.

Les prix les plus élevés correspondent, soit à la bande frontalière avec le Luxembourg (Cattenom et Environs, Agglomération de Thionville, et dans une moindre mesure, Pays Haut Val d'Alzette, Val de Fensch, Arc Mosellan, et Bouzonvillois Trois Frontières), soit au secteur de l'agglomération messine et des EPCI périurbains proches (Sud Messin, Haut Chemin-Pays de Pange, Rives de Moselle, qui bénéficie également de l'influence transfrontalière).



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
PRIX DE REVIENT DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES DE 2012 À 2016



◆ **Les Lotissements**

Depuis 2007, plus de 600 parcelles en lotissement ont été commercialisées. 50 % sont localisée à Boulay-Moselle (notamment au sein des « Terres Blanches », 2 016 parcelles), 10 % à Piblange et 9 % à Dalem.

En comparaison des territoires proches de l'axe mosellan, les prix des parcelles sont très accessibles, et varient de 6 000 à 13 000 € l'are, la moyenne globale se situant aux alentours de 8 500 €.

Commune	Lotissement	Parcelle	Surface moyenne	Prix moyen à l'are
Bionville-sur-Nied	Le Champ de Pierre	25	700 m ²	10 000 €
Boulay-Moselle	Les Terres Blanches	216	660 m ²	11 020 €
Boulay-Moselle	Les Prés	21	700 m ²	10 000 €
Boulay-Moselle	L'orée du Bois	71	600 m ²	11 000 €
Château-Rouge	Les Vergers	13	600 m ²	6 600 €
Dalem	L'orée du bois 1	22	800 m ²	7 000 €
Dalem	L'orée du bois 2	16	700 m ²	7 400 €
Denting	La Clef des Champs	26	750 m ²	5 000 €
Piblange	Lotissement Saint Bernard	18	700 m ²	11 000 €
Piblange	Les jardins de la Nied	26	650 m ²	8 500 €
Piblange	Les vignes	17	650 m ²	6 000 €
Téterchen	Les Jardins du Couvent	5	600 m ²	6 500 €
Téterchen	Le Murano 1	19	700 m ²	7 000 €
Varize	Le Clos des Mirabelliers	23	472 m ²	13 370 €
Villing		16		7 500 €
Dalem	L'orée du bois 3	18	700 m ²	8 200 €
Varize-Vaudoncourt	Les Vergers	22	916 m ²	11 470 €
Voelfling-Les-Bouzonville	Auf Wiesse	7	782 m ²	6 600 €
Volmunster	Rebberg Tranche 4	20	850 m ²	5 280 €
Hargaten-aux-Mines	2011	18		
Falck	2017	20		
Coume	2013/2014	6		

- Le parc immobilier de l'EPCI reste très accessible financièrement, en comparaison des secteurs proches, tant en accession qu'en location.
- La question de l'entretien du parc locatif privé se pose.
- La demande locative est forte sur les maisons.
- L'activité des terrains à bâtir est en forte baisse, après la commercialisation de nombreux lotissements dans les années 2000.
- Les prix des parcelles, autour de 8 500 € l'are, sont beaucoup plus accessibles que dans le SCOTAM.
- La superficie moyenne des maisons neuves tend à diminuer.

BOULAY-MOSELLE - BANNAY - BERVILLER-EN-MOSELLE - BETTANCE - BIONVILLE-SUR-NIED -
BROUCK - CHÂTEAU-ROUGE - CONDÉ-NORTHEN - COUME - DALEM - DENTING - ÉBLANCE - FALCK
- COMELANCE - GUINKIRCHEN - HARCARTEN-AUX-MINES - HELSTROFF - HINCKANGE - MÉCANGE -
MERTEN - MOMERSTROFF - NARBÉFONTAINE - NIEDERVISSE - OBERDORFF - OBERVISSE - OTTON-
VILLE - PIBLANCE - RÉMERINC - ROUPELDANCE - TÉTERCHEN - TROMBORN - VALMUNSTER -
VARIZE - VELVING - VILLING - VIELFLING-LÈS-BOUZONVILLE - VOLMERANCE-LÈS-BOULAY



Communauté de Communes
**de la Houve et du
Pays Boulageois**

29A Rue de Sarrelouis 57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90 | Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |