



juin 2020

AGURAM

#habitat



DIAGNOSTIC

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU

VAL DE FENSCH
2020 / 2025



AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

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

CONTENU

◇ Synthèse générale du diagnostic.....	5
◇ Introduction / raisons qui motivent la révision.....	9
◇ Cadrage réglementaire et législatif	11
◇ Contexte général	14
◇ Evolution démographique.....	18
◇ Emploi et situation socio-économique des ménages	30
◇ Marché du logement.....	42
◇ Un parc social à développer	52
◇ Le parc privé	72
◇ Marché de l'accession	86
◇ Prise en compte des besoins en logements spécifiques.....	98
◇ Consommation foncière / développement urbain	108
◇ Projets de développement des communes	112
◇ Permis accordés entre le 15 avril 2014 (date exécutoire du SCoTAT) et juillet 2017.....	118

SYNTHESE GENERALE DU DIAGNOSTIC

Ce **diagnostic** est la première étape de la démarche d'élaboration du nouveau PLH 2019-2024. Il fait apparaître des points saillants qui permettent de qualifier le parc de logements de la CA du Val de Fensch et de déterminer les **enjeux** en matière de politique de l'habitat.

Ce diagnostic constituera un socle de connaissances indispensables en prévision de la clarification des objectifs et des choix stratégiques qui seront opérés dans un second temps. Ces choix conduiront à la définition d'un projet global et se traduiront en **orientations générales de la future politique de l'habitat**.

Enfin, le passage à l'opérationnel se traduira par un **programme d'actions** qui déclinera :

- ◇ La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon de 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération
- ◇ Les anticipations foncières nécessaires
- ◇ Les modalités de suivi-évaluation du PLH
- ◇ Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.

Le diagnostic qui suit prend en compte l'évaluation des politiques menées (bilan du PLH précédent en annexe), apporte des approfondissements thématiques basés sur des analyses statistiques et s'appuie sur les rencontres menées auprès des 10 communes.

Les principaux éléments à retenir de ce diagnostic sont les suivants :

- ◇ **En matière de démographie :**
 - ◆ une légère relance démographique s'engage depuis 2009 qui s'explique par l'attractivité de la CA du Val de Fensch pour les jeunes ménages issus, notamment, de la CA Portes de France-Thionville ou de Metz Métropole souhaitant accéder à la propriété.
 - ◆ Toutefois, la dynamique démographique s'avère différente selon les communes : on constate une progression importante pour Fameck mais une baisse pour Uckange et Knutange.
 - ◆ les profils des ménages diffèrent selon les communes : on retrouve essentiellement les ménages familiaux à Fameck et Uckange tandis que les petits ménages vivent davantage à Algrange et Nilvange.
 - ◆ le territoire souffre d'un phénomène de vieillissement avec une multiplication par deux des personnes de 75 ans et plus depuis 1999.
- ◇ **En ce qui concerne l'emploi et la situation socio-économique des ménages :**
 - ◆ la CA du Val de Fensch a vu ses emplois divisés par 2 depuis 1968 (crise de la métallurgie). Un ralentissement des pertes d'emplois a eu lieu entre 1990 et 2008 avant une nouvelle baisse importante : - 438 emplois par an soit une baisse de 10,4 % des emplois entre 2009 et 2014.
 - ◆ certains secteurs d'activités sont particulièrement touchés : l'industrie (-1118 emplois depuis 2009), la construction, le commerce, les transports et services, ce qui s'est traduit par une nette progression du chômage : + 250 chômeurs par an depuis 2009 (17,7 % de chômage selon l'INSEE).
 - ◆ néanmoins, l'attractivité du Luxembourg ne se dément pas : 30 % d'actifs y travaillent en 2014 contre 26 % en 2009. Le poids des déplacements domicile-travail pour les actifs du territoire devra donc être pris en compte pour déterminer la localisation du développement résidentiel en fonction de l'offre en transport collectif.
 - ◆ les actifs occupés sont souvent des employés (34 %), des ouvriers (31 %) ou des professions intermédiaires (24 %), la moitié des actifs occupés travaillant dans le domaine du commerce, des transports et services.
 - ◆ les niveaux de revenus sont plutôt modestes, hormis à Neufchef et Ranguenau et le taux de pauvreté sur la CA du Val de Fensch y est plus élevé qu'en Lorraine (17,1 % contre 14,4 %). L'offre de logements devra donc être déterminée en tenant compte des ressources modestes des ménages.
 - ◆ les ménages souffrant de forte précarité sociale se concentrent principalement à Uckange, Fameck, Knutange et dans les quartiers prioritaires et de veille active d'Hayange.

◇ **Concernant le marché de logements :**

- ◆ le parc se répartit équitablement entre logements collectifs (47 %) et individuels (52 %) mais de grandes disparités existent entre communes (92 % d'individuels à Ranguevaux par exemple, seulement 35 % d'individuels à Algrange).
- ◆ les grands logements prédominent (68 % de T4 ou plus) ce qui explique l'attrait du territoire pour les familles.
- ◆ le parc de logements de petite taille (T1-T2) devra être renforcé pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.
- ◆ la vacance s'élève à près de 9 % (2820 logements vacants selon l'INSEE). Elle est particulièrement importante à Algrange, Knutange, Uckange et Nilvange et est en hausse depuis 2009 : + 600 logements vacants (soit +27,5 %).
- ◆ la vacance structurelle est de l'ordre de 3 %, mais est plus importante à Algrange (5,7 %) et Ranguevaux (4,6 %).
- ◆ une étude a été réalisée en 2012 pour identifier la vacance, la qualifier et développer des outils adéquats pour aider à résorber ce phénomène. Le développement de l'offre neuve devra être calibré de manière à prévenir les risques de hausse de la vacance. En matière de remobilisation des logements vacants, la CA du Val de Fensch devra fixer un objectif prenant en compte, notamment, la résorption de la vacance de longue durée ;
- ◆ les efforts menés en matière de réhabilitation thermique du parc, notamment en direction des ménages modestes seront poursuivis.

◇ **Pour ce qui est du logement social :**

- ◆ le niveau de précarité observé sur la CA du Val de Fensch y est plus important qu'à l'échelle du département, de la région ou de la France avec 31 % de ménages éligibles au PLAI. Sans surprise, les ménages sont encore plus fragiles au sein du parc social, dans les quartiers politiques de la Ville notamment que dans le reste du territoire.
- ◆ les demandes de logement social sont moins souvent satisfaites qu'en Lorraine (2,8 demandes pour une attribution) et le délai d'attente plus important qu'en Moselle ou dans la région. Augmenter la mobilité interne au sein du parc social permettrait de mieux répondre aux demandes de mutations et d'optimiser l'occupation du parc en termes d'adéquation avec les tailles de ménages.
- ◆ le parc social se concentre sur 4 communes. Cette tendance semble se poursuivre au vu des financements récemment programmés sur ces communes.
- ◆ le déficit SRU se poursuit pour les communes d'Algrange, de Nilvange et Serémange-Erzange. Respecter les objectifs triennaux 2017-2019 et 2020-2022 permettrait d'atteindre le rattrapage complet du déficit avant 2025, sous réserve d'une grande mobilisation du parc existant ou d'opportunités en renouvellement urbain.
- ◆ Le parc de logements de petite taille (T1-T2) devra être renforcé pour répondre à la demande actuelle des petits ménages. Par ailleurs, l'état recommande de produire des logements sociaux selon les objectifs suivants : 40 % de PLAI au minimum et 60 % de PLUS au maximum.
- ◆ Il serait souhaitable de :
 - ◆ proposer un parcours résidentiel aux jeunes ménages.
 - ◆ poursuivre les démarches de structuration des équilibres de peuplement au sein du parc social et des attributions.
 - ◆ élaborer la stratégie d'agglomération en matière d'attribution des logements sociaux.
 - ◆ Poursuivre le renforcement de l'attractivité des QPV pour favoriser la mixité sociale.

◇ **A propos du parc privé :**

- ◆ sur 10 ménages de la CA du Val de Fensch, 6 sont propriétaires, 2 locataires du parc privé et 2 locataires du parc social mais des différences notables existent entre communes :
 - ◆ plus de 80 % de propriétaires à Neufchef et Ranguevaux (moins de 67 % dans les autres communes),
 - ◆ plus de 25 % de locataires du parc social à Fameck et Uckange (moins de 17 % dans les autres communes),
 - ◆ plus de 30 % de locataires du parc privé à Algrange et Knutange.
- ◆ 42 % des moins de 40 ans vivent dans le parc locatif privé contre 23 % dans le parc social et 15 % dans le parc en accession.

- ◆ 50 % de propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans, ¼ sont âgés de plus de 75 ans. Algrange, Nilvange, Ranguieux et Neufchef comptent la part la plus forte de petits ménages propriétaires occupants (> 60 %) ce qui s'explique par le vieillissement des ménages. Il est nécessaire d'accompagner les ménages âgés pour l'adaptation de leur logement à la perte de mobilité.
- ◆ On estime à 1009 logements, le parc privé potentiellement indigne soit 4,1 % du parc privé. 52 logements constituent le noyau dur. 295 logements potentiellement indignes font partie de copropriétés. Par ailleurs, les petits logements sont surreprésentés dans le PPPI (3 % du parc mais 13 % du PPPI). 1/3 des ménages occupant le PPPI sont âgés de plus de 60 ans, 45 % des ménages sont isolés. Les efforts doivent donc être poursuivis afin de requalifier le parc ancien dégradé, énergivore et/ou indigne. Des dispositifs d'aides sont d'ores et déjà mis en place sur la CA du Val de Fensch pour réhabiliter le parc immobilier ancien : protocole « Habiter Mieux », opération « Cœur de villes, cœur de Fensch ».
- ◆ Une attention particulière est portée sur les copropriétés par la CA du Val de Fensch : traitement de la copropriété Les Tilleuls, accompagnement de la copropriété Les Mimosas, mise en place d'un POPAC, d'une VOC, accompagnement des 4 copropriétés inscrites au POPAC départemental. Un programme opérationnel du type OPAH copropriétés ou un volet opérationnel copropriété dans une future OPAH pourrait être mis en place dans certains secteurs à enjeux

◆ Concernant le marché de l'accession :

- ◆ On observe une hausse des mises en vente de logements en 2015 et 2016 après des niveaux particulièrement bas en 2013-2014. Les ventes sont dynamisées par le logement individuel puisque 85 maisons ont été mises en vente en 2016 contre 20 appartements.
- ◆ Dans l'ancien, les prix sont de l'ordre de 1230 €/m² pour les appartements et 147 000 € pour les maisons en 2016, ce qui est compatible avec les ressources des jeunes ménages. Les acquéreurs appartiennent essentiellement à la classe moyenne et ont moins de 40 ans (56 % des acquisitions). Le marché de l'immobilier est plutôt accessible aux primo-accédants, notamment à l'ouest.
- ◆ Une légère reprise de la construction de logements s'engage depuis 2014 : 187 logements ont été commencés en 2015 (essentiellement à Fameck), 210 en 2016 (données provisoires).
- ◆ Deux ZAC importantes sont en projet : la ZAC de la Paix (547 logements) à Algrange, Knutange et Nilvange et la ZAC de la Feltière (168 logements) à Fameck.
- ◆ En moyenne, l'are de terrain viabilisé à destination de constructions individuelles coûte 11 600 € en 2016, mais ce prix est très variable d'une commune à l'autre.

◆ Concernant la prise en compte des besoins en hébergement spécifique :

- ◆ Le territoire est bien couvert en matière d'hébergement (810 places en EHPAD et résidences autonomie) et de logement temporaire. Il en va de même en ce qui concerne la couverture en résidence sociale ou assimilé avec 21,9 places pour 1000 habitants (6,8 places pour la Moselle), ce qui s'explique en partie par l'accompagnement de la CA du Val de Fensch pour les projets de restructuration de FTM en résidences sociales.
- ◆ Le vieillissement qui se poursuit sur le territoire appelle des réponses de l'ordre d'une trentaine de places en établissement pour personnes âgées par an pour maintenir le taux de couverture actuel. Par ailleurs, il est nécessaire d'accompagner le vieillissement de la population en adaptant les logements à la perte d'autonomie et au handicap ou en proposant de nouveaux logements adaptés, en accession ou location.
- ◆ Le taux de couverture en structures d'hébergement d'urgence est également meilleur qu'à l'échelle de la Moselle avec 7,5 places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans (3,4 pour la Moselle).
- ◆ Même si le territoire ne dispose pas de résidences étudiantes, des dispositifs sont mis en place pour faciliter le logement des jeunes : accompagnement par APOLOJ, par l'Armée du Salut, résidences sociales, places en internat dans deux lycées. Par ailleurs, le marché des petits logements du parc privé, aux loyers relativement accessibles, peut répondre aux besoins des étudiants.
- ◆ La CA du Val de Fensch répond aux exigences du nouveau Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage en ce qui concerne les aires d'accueil mais doit poursuivre la recherche d'une aire de grand passage (150 à 200 places) en collaboration avec la CA Portes de France-Thionville.

INTRODUCTION / RAISONS QUI MOTIVENT LA REVISION

La CA du Val de Fensch, a adopté, le 13 février 2012, son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH), couvrant la période d'avril 2012 à avril 2018. Les actions du PLH sont déclinées selon 5 axes :

- ◇ requalifier le parc de logements existant
- ◇ assurer le développement d'une offre d'habitat de qualité
- ◇ produire une offre plus diversifiée et accessible
- ◇ mieux coordonner et organiser les réponses aux besoins spécifiques en matière de logement
- ◇ renforcer la coordination de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Le second PLH arrivant à terme en avril 2018, la CA du Val de Fensch a prescrit l'engagement de la révision de son PLH par délibération en date du 15 décembre 2016. Cette révision se traduit dans les faits par l'élaboration du troisième PLH de la CAVF. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement des travaux existants en matière de politique du logement, l'EPCI étant investi depuis plusieurs années déjà dans ce domaine.

Etabli pour une durée de 6 ans, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la qualité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des orientations déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise, ainsi que le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Le PLH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic prend également en compte les situations d'habitat indigne estimées, corrélées à la question du bâti ancien dégradé et des copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation.

Le PLH doit également définir les conditions de mise en place ou d'évolution, d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le PLH indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- ◇ Les objectifs d'offre nouvelle ;
- ◇ Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- ◇ Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- ◇ Les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;

- ◇ La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- ◇ Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- ◇ Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- ◇ Le nombre et les types de logements à réaliser ;
- ◇ Les moyens, notamment fonciers, à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- ◇ l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- ◇ Le logement public comme privé.
- ◇ Le logement en location comme en accession.
- ◇ La construction neuve comme le traitement du parc existant.
- ◇ Le logement comme les structures d'hébergement.

L'élaboration de ce nouveau programme se déroule de la manière suivante :

- ◇ la réalisation d'un diagnostic stratégique, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées¹, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- ◇ la clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers des orientations générales de la future politique de l'habitat, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- ◇ la préparation du passage à l'opérationnel à travers un projet de programme d'actions qui déclinera :
 - ◆ la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
 - ◆ les anticipations foncières nécessaires.
 - ◆ le suivi-évaluation du PLH.
 - ◆ les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.
- ◇ la définition des conditions d'adaptation du dispositif d'observation de l'habitat.

Cette démarche d'élaboration d'un nouveau PLH, prendra également en compte les objectifs, les contraintes et évolutions récentes suivantes :

- ◇ mise en compatibilité du PLH et du SCoTAT approuvé le 24 février 2020 ;
- ◇ alourdissement du document ;
- ◇ contexte de montée en charge de l'EPCI en matière de politique du logement : éventuelle prise de délégation des aides à la pierre ;
- ◇ articulation du nouveau PLH avec les travaux de la CIL et du Contrat de Ville ;
- ◇ nouveaux apports potentiels de la loi Elan en préparation.

¹ Dans le cadre de ces travaux et à partir du bilan à mi-parcours du PLH réalisé en décembre 2015 par l'AGURAM, portant sur la période 2012-2014, un complément est apporté sur les années 2015 et 2016 afin de couvrir la quasi-totalité de la durée du PLH actuel et de disposer d'un bilan quasi exhaustif. Ce document est disponible en annexe.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

CADRAGE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

- ◇ Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise (SCOTAT)
- ◇ Articulation avec les politiques départementales et locales
- ◇ Articulation avec les plans locaux d'urbanisme

Le Programme Local de l'Habitat de la CA du Val de Fensch devra nécessairement s'articuler avec les documents d'urbanisme en vigueur, de rang supérieur et inférieur, selon des rapports de compatibilité ou de conformité. Dans le champ de l'urbanisme réglementaire, c'est ce que l'on appelle communément « la hiérarchie des normes ».

Il devra également prendre en compte les dispositions prévues dans différents schémas ou documents à portée départementale ou locale, dans un souci de cohérence et de recherche d'efficience des politiques publiques entre-elles.

ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION THIONVILLOISE (SCOTAT)

Les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise (SCOTAT) s'imposent au PLH de la CA du Val de Fensch.

Approuvé en février 2020, le SCOTAT porte sur un territoire composé de 6 intercommunalités et de 99 communes (CA Portes de France-Thionville, CA du Val de Fensch, CC de l'Arc Mosellan, CC des Trois Frontières, CC de Cattenom et Environs et CC Pays Haut Val d'Alzette).

Le SCOTAT fixe parmi ses objectifs de renforcer la structuration du territoire. Pour y parvenir, il définit des polarités principales dont Thionville est le pôle majeur. Le Val de Fensch et l'ouest de l'Arc Mosellan constituent un pôle vers le sud dont l'enjeu principal consiste en la valorisation de son attractivité résidentielle et économique. La CA du Val de Fensch est inscrite dans une des polarités majeures du SCOTAT, dont l'objectif est d'organiser le fonctionnement interne des espaces agglomérés pour améliorer l'accessibilité locale et globale aux services et renforcer l'attractivité territoriale nécessaire pour développer des fonctions métropolitaines supérieures. Ces polarités constituent ainsi des piliers du développement du SCOT de l'agglomération thionvilloise.

Les communes de la CAVF sont inscrites dans l'armature urbaine du SCOT et se répartissent comme suit :

Centralités	communes
Centralités principales	Algrange Fameck Florange Hayange Knutange Nilvange Uckange
Centralités relais	Neufchef Serémange-Erzange
Village	Ranguevaux

Par ailleurs, au sein de l'armature urbaine, 5 centralités principales ont un positionnement spécifique de par leur rôle et leur capacité de développement :

Communes	Particularités
Uckange	Développement d'Europort et d'EvolU4, gare, contraintes spatiales.
Hayange	Pôle à conforter dans sa multifonctionnalité + gare + pôle commercial majeur.
Florange	Potentiel de renforcement du centre en cohérence avec Terville et Uckange.
Algrange	Contraintes spatiales (topographie et risque).
Fameck	Pôle commercial majeur.

Précisons, par ailleurs, que le projet de BHNS porté par le SMITU, prévu à l'horizon 2028, impactera la CA Portes de France-Thionville et la CA du Val de Fensch, avec la réalisation de deux lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) via des Bus à Haut Niveau de Service.

En ce qui concerne l'emploi, le SCOTAT prévoit une **affirmation des pôles économiques en réseau** pour mieux promouvoir les filières et les espaces d'activités lisibles par les porteurs de projet à l'échelle locale et régionale.

Le SCOTAT fixe un objectif de renforcement de la croissance démographique, avec un objectif de 36 500 habitants en 15 ans qui s'accompagne de la création d'environ 28 700 logements.

Ainsi, le SCOTAT décline des objectifs en matière de construction de logements. En ce qui concerne la CA du Val de Fensch, il s'agira de créer 4 460 logements à l'horizon de 15 ans soit jusqu'en 2035 (soit 297 logements / an). Dans un objectif de renforcement des centralités, 98,5 % de ces créations de logements devront avoir lieu sur les

centralités principales que sont Florange, Fameck, Hayange, Nilvange, Knutange, Uckange et Algrange ainsi que sur Serémange-Erzange et Neufchef (centralités relais). Les 1,5 % restants seront réalisés sur les autres communes (Ranguevaux).

Le SCOTAT préconise, par ailleurs, d'intervenir en priorité sur le tissu existant pour atteindre l'objectif de construction. Ainsi, l'objectif de 4 460 logements en 15 ans (297 logts/an) devra en partie reposer sur la remise sur le marché de logements vacants et sur le renouvellement urbain et pas uniquement sur la construction neuve : 1 931 logements devront ainsi être construits au sein du tissu urbain existant, 2 529 logements seront construits en extension.

Pour tendre vers l'objectif de consommation de l'espace de 100 retenu par le SCOTAT pour la CAVF, les communes devront analyser le potentiel offert au sein de l'enveloppe urbaine, en prenant en compte :

- le potentiel des dents creuses ;
- les possibilités liées au renouvellement urbain ;
- les possibilités d'aménagement des cœurs d'îlots ;
- les possibilités de divisions parcellaires.

Pour ce qui relève de la densification de l'enveloppe urbaine, le SCOT préconise les densités brutes suivantes :

. 32 logements/ha pour les centralités principales à l'exception des communes d'Algrange, Nilvange et Knutange pour lesquelles le DOO identifie un objectif de densité de 26 logts/ha ;

. 26 logements / ha pour les centralités relais ;

. 17 logements / ha pour les villages.

Il s'agit de densités moyennes qui s'appliquent à l'ensemble des urbanisations nouvelles en extension, par commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

L'objectif de résorption de la vacance devra être précisé au regard de la situation réelle de la vacance de longue durée.

Sur le plan qualitatif, les dispositions versées au SCOT devront également être prises en compte : le logement aidé devra être renforcé par une production diversifiée et mieux répartie. La poursuite de la réhabilitation du parc public et

privé est également préconisée, de même que les outils à mobiliser pour prévenir la dégradation des copropriétés.

Ces éléments impacteront donc directement les objectifs que se fixera la CA du Val de Fensch dans le cadre de ce troisième PLH : il conviendra de les décliner dans un souci de bonne prise en compte des réalités locales.

ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES DEPARTEMENTALES ET LOCALES

Le PLH devra également prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Il devra également intégrer les objectifs déclinés dans le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage, récemment arrêté.

Par la prise en compte des enjeux de déplacements et de transports, le PLH s'articule également avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prennent en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

Le PLH s'articule également avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (en cours d'élaboration en parallèle) qui traite de la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, d'adaptation au changement climatique, de sobriété énergétique, de développement des énergies renouvelable.

ARTICULATION AVEC LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes composant la CA du Val de Fensch doivent être compatibles avec le PLH. Les dispositions des PLU incompatibles avec le document devront être modifiées dans un délai de trois ans (L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme), à compter de la date exécutoire de celui-ci. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme Local de l'Habitat et nécessitant une modification du plan.

La carte communale doit aussi être compatible avec le PLH.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

CONTEXTE GENERAL

SITUATION GEOGRAPHIQUE ²

La situation géographique du Val de Fensch est incontestablement un atout pour son développement. Situé à un carrefour entre les pôles économiques de Metz et de Luxembourg, le territoire du Val de Fensch s'inscrit de fait dans les dynamiques urbaines des sillons lorrain et mosellan autant que dans celles des réseaux de villes tels que Quattropole (Luxembourg, Metz, Sarrebrück, Trèves) ou Tonicités, anciennement LELA+ (Thionville, Metz, Luxembourg, Esch-sur-Alzette, Longwy et Arlon).

Le territoire de la CAVF est également particulièrement bien positionné par rapport aux grands axes de communication, ce qui constitue un indéniable facteur positif pour le triple développement de l'économie résidentielle, industrielle et commerciale.

En terme routier, le territoire est doublement irrigué par deux autoroutes urbaines gratuites. L'A31, axe majeur et structurant, sur sa frange Est et l'A30 qui traverse quasiment toutes les communes de la CAVF, de l'Est vers l'Ouest, de Uckange à Knutange. Avec la RD952e et la RD152e, l'A30 constitue la colonne vertébrale du développement communautaire.

Ces deux infrastructures méritent néanmoins des aménagements pour être plus efficaces. L'A31 connaît en effet des conditions de circulation fortement dégradées, en particulier au nord de Thionville avec le flux quotidien des travailleurs frontaliers qui ne cesse de progresser. A l'horizon 2030, elle atteindra dans toutes les projections réalisées les limites de sa capacité d'exploitation. C'est pourquoi, le projet A31bis a été jugé prioritaire par l'Etat à l'issue des travaux de la commission mobilité 21.

Pour ce qui concerne le bassin de vie Thionville-Val de Fensch, ce projet d'A31 bis consiste en la réalisation d'une troisième voie (qui pourrait être réservée au transport commun, au covoiturage et aux véhicules sans émission de CO₂) depuis l'échangeur du bois de l'étoile jusqu'à la frontière luxembourgeoise sur l'A31 et de Richemont jusqu'à Fameck (échangeur de Saint-Agathe) sur l'A30, mais également du barreau Florange-Bois de l'étoile, section nouvelle en deux fois deux voies.

La création de la 3^{ème} voie et du Contournement de Thionville s'inscrivent dans les préconisations du Schéma de Mobilité Transfrontalière franco-luxembourgeoise (SMOT) qui fait référence dans le

cadre des débats de la Conférence Inter-Gouvernementale franco-luxembourgeoise créée le 21 janvier 2010 et qui se réunit tous les ans depuis.

S'agissant des transports en commun, la Communauté d'Agglomération est, avec son homologue de Portes de France Thionville, le principal financeur du Syndicat Mixte de Transports Urbain (SMITU), Autorité Organisatrice des Transports de notre bassin de vie (35 communes et 180 000 habitants). Outre les lignes régulières du Périmètre de Transport Urbain (PDU) qui représentent 6 millions de kilomètres commerciaux annuels pour près de 1000 arrêts, ce syndicat gère également les lignes transfrontalières recueillant un certain succès auprès des euro-travailleurs.

Parmi les principaux projets du SMITU qui vont impacter le territoire du Val de Fensch et améliorer les conditions de mobilité et de desserte, figure notamment la réalisation de deux lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) exploitée via des Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). Une de ces deux lignes desservira directement toutes les villes du bas de la vallée depuis Florange jusqu'à Hayange en empruntant le tracé de la RD952. L'un des enjeux majeurs sera de coupler au mieux la réalisation du TCSP avec les aménagements urbains le long de la RD952E que la Communauté d'Agglomération entend mener.

En matière d'éco-mobilité, la Communauté d'Agglomération s'est engagée au cours des précédents mandats dans plusieurs projets qu'elle entend poursuivre et renforcer dans le cadre de ce projet de territoire : parkings de co-voiturage connectés au réseau de transport en commun par exemple.

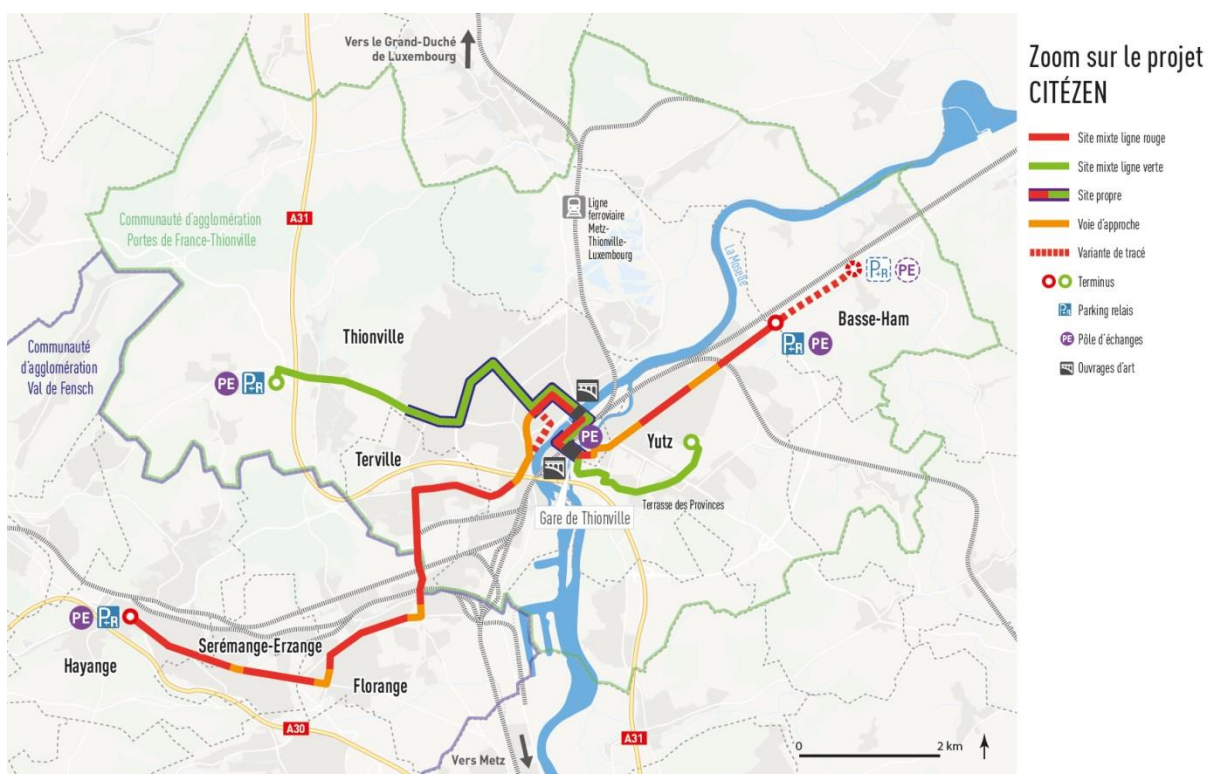
En terme de mobilité ferroviaire, la situation territoriale est assez contrastée. Deux villes de la CAVF disposent sur leur ban communal d'une gare : Uckange et Hayange. Pour la première, l'évolution est très favorable puisque qu'elle se situe sur l'artère TER du Sillon Lorrain desservant quasiment toutes les villes importantes de Lorraine et donnant un accès rapide aux Gares TGV (Thionville, Metz, Luxembourg...). La halte TER d'Uckange est fréquentée quotidiennement par environ 400 personnes, principalement en direction du Grand-Duché de Luxembourg ou de l'Agglomération messine.

Pour la seconde, la desserte n'est pas aussi importante. Située sur la ligne Metz-Longwy-Reims, elle permet néanmoins de rejoindre les gares de Metz et de Thionville mais avec une fréquence beaucoup plus faible que la gare de

² In Projet de territoire 2014-2020, CA du Val de Fensch

Uckange. De même, des investissements devraient être consentis pour aménager cette gare et ses abords peu attractifs et inadaptés (absence de parkings structurés, problèmes de circulation en entrée de ville...).

Enfin, en matière fluviale, le Val de Fensch est directement concerné par le site Europort Lorraine qui s'inscrit sur le ban communal de deux de ses communes, en l'occurrence Florange et Uckange et par son développement dont il est l'un des principaux acteurs. Le projet Europort Lorraine, doit permettre de répondre aux besoins des ports maritimes de Rotterdam et d'Anvers, tous deux saturés et actuellement en recherche d'une solution « hinterland » pour des activités de logistique, de transformation et d'assemblage. La gouvernance du projet Europort Lorraine est assurée par un syndicat mixte constitué le 9 janvier 2014. Sa mission consiste à créer, aménager, gérer et développer le site industrialo portuaire réunissant les 6 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Nord Mosellan (Nord Moselle +), le Conseil Départemental de la Moselle et la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de la Moselle.



Projet de BHNS Citézen, Source : <http://smitu.fr/citezen/le-projet/>



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- ◇ Une récente relance démographique qui s'inscrit dans le dynamisme local
- ◇ Un accroissement du nombre de ménages
- ◇ Évolution des compositions familiales
- ◇ Mais un territoire qui vieillit

UNE RECENTE RELANCE DEMOGRAPHIQUE QUI S'INSCRIT DANS LE DYNAMISME LOCAL

Depuis 1968, la population de la CA du Val de Fensch déclinait, passant de 89 000 habitants à moins de 69 000 en 1999. Par la suite, sur la période 1999-2009, une phase de stabilité s'est engagée (baisse de 1,2 % de la population seulement). Depuis 2009, la tendance s'inverse : une hausse démographique s'engage ce qui a permis à l'agglomération d'atteindre **70 132 habitants en 2014** (+2,9 % sur la dernière période intercensitaire).

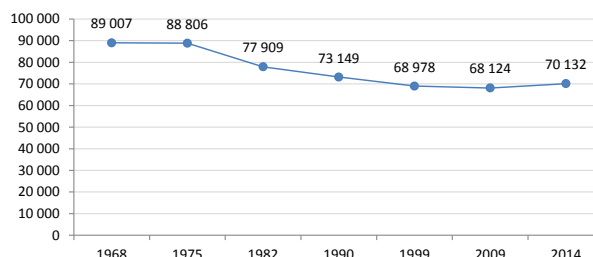
Cette hausse historique s'explique par :

♦ **la stabilisation (voire la très légère hausse récente) du solde naturel.** Toujours resté positif, le solde naturel n'est toutefois pas responsable de la baisse démographique qu'a connue le territoire depuis 1968. La stabilisation des naissances annuelles (876 naissances par an sur la période 2009-2014, 895 sur la période 1999-2008) montre que le territoire reste attractif pour les jeunes couples ou familles qui s'agrandissent. La baisse très mesurée des décès (677 décès par an entre 2009 et 2014 contre 723 sur la période intercensitaire précédente) indique que le vieillissement du territoire est limité (lié davantage à l'augmentation de l'espérance de vie qu'à une attractivité du territoire pour les seniors).

♦ **l'accroissement du solde migratoire qui devient positif pour la première fois depuis 1968.** En effet, le déficit migratoire a été, depuis les années 1960, la source du déclin démographique de l'agglomération : les habitants qui quittaient le territoire étaient plus nombreux que les nouveaux arrivants. Depuis 1982, le déficit migratoire se réduit sensiblement jusqu'à ce que le solde migratoire devienne positif en 2009. Le développement économique du Luxembourg et du Sillon Lorrain peut expliquer la récente attractivité de l'agglomération.

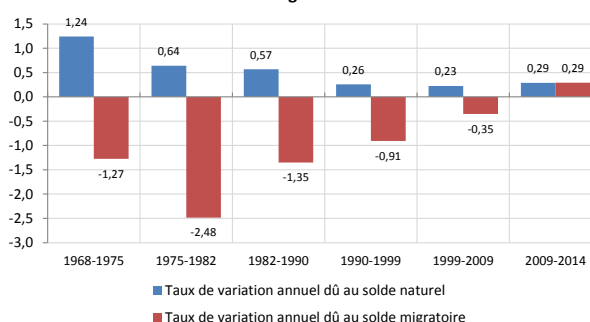
La hausse de la population sur la période 2009-2014 est tirée essentiellement par la classe d'âge des 0-15 ans, des actifs de 25-35 ans et 55-65 ans ainsi que celle des 80 ans et plus. L'évolution de ces classes d'âge, outre celle liée au phénomène de

Evolution de la population de la CA du Val de Fensch entre 1968 et 2014



Source : INSEE RP 1968-2014

Une démographie en croissance grâce à la hausse du solde migratoire

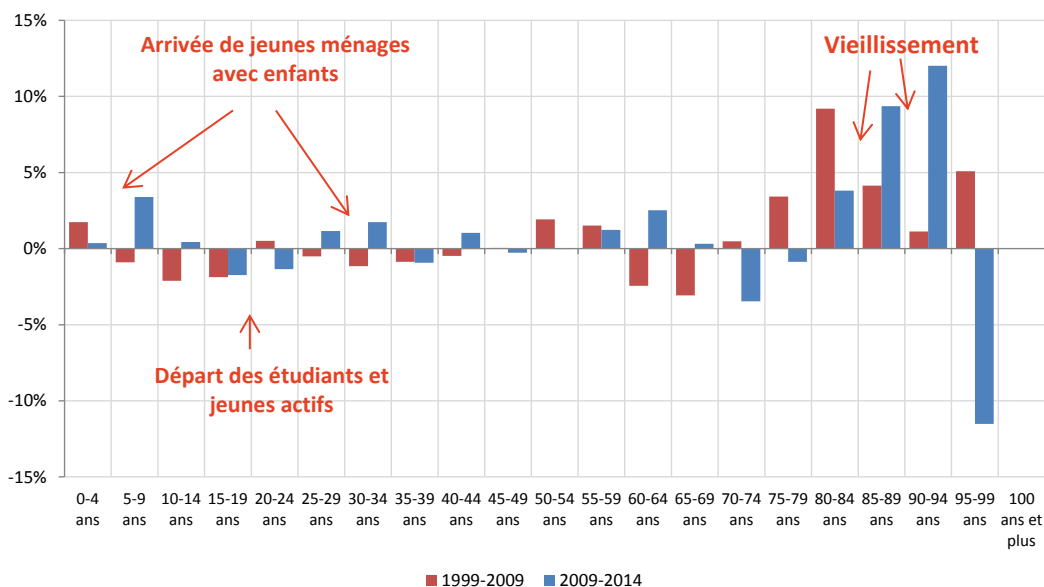


Source : INSEE RP 1968-2014

vieillessement de la population généralisable à d'autres territoires mosellans, traduit un regain d'attractivité résidentielle du territoire pour les ménages familiaux. La tranche d'âge des 75 ans et plus est celle qui a le plus progressé sur la période 1999-2013 (+ 83 % sur la période 1999-2014).

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat, en date de juillet 2017, les projections INSEE intégrées au SCoTAT montrent, à l'horizon 2030, une progression importante des personnes seules (+ 43,9 %) et des personnes âgées de 65 ans et plus (+ 33,3 % de personnes de 65-79 ans, + 52,3 % de personnes de 80 ans ou plus).

Taux de variation annuel de la population par classes d'âge



Source : INSEE RP 1999-2009-2014

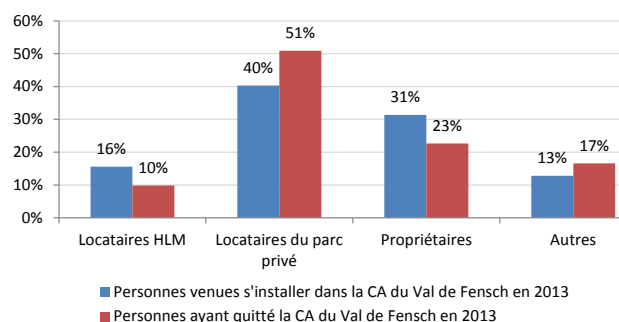
Le fichier des migrations résidentielles de l'INSEE en 2013 met en avant l'attractivité de la CA du Val de Fensch notamment grâce à son parc locatif social et à l'accession à la propriété relativement aisée sur le territoire. En effet, 16 % des ménages venus s'installer sur la CA du Val de Fensch ont intégré un logement social et 31 % sont devenus propriétaires.

En ce qui concerne les départs de la CA du Val de Fensch, 51 % des personnes sont devenues locataires du parc privé.

Les projets d'accession à la propriété qui se concrétisent en dehors de la CA du Val de Fensch ont eu lieu³ notamment :

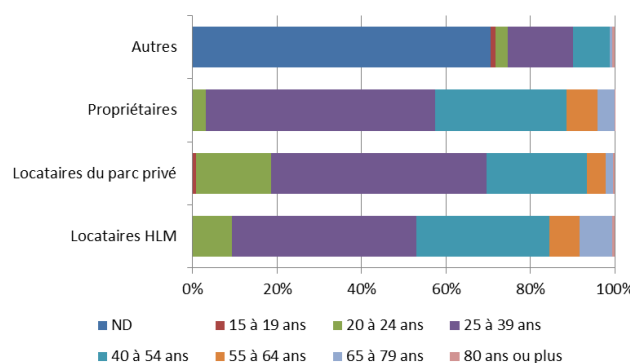
- ◇ Vers la CC de l'Arc Mosellan (1/4 des personnes ayant accédé) (notamment Volstroff, Guénange et Bertrange),
- ◇ Vers la CA Portes de France-Thionville (17 %) et plus particulièrement à Thionville,
- ◇ Vers la CC du Pays Haut Val d'Alzette (11 %), essentiellement à Ottange,
- ◇ Vers la CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne (8 %),
- ◇ Vers la CC de Cattenom (5 %), notamment à Hettange-Grande,
- ◇ Vers Metz Métropole (5 %)
- ◇ Vers la CC Rives de Moselle (5 %)

Statuts d'occupation des personnes venues s'installer dans la CA du Val de Fensch en 2013



Source : INSEE RP 2013

Âges et statuts d'occupation des ménages venus s'installer dans la CA du Val de Fensch



Source : INSEE RP 2013

³ Données basées sur 532 ménages qui ont quitté la CA du Val de Fensch pour accéder à la propriété.

Les ménages extérieurs venus accéder à la propriété dans la CA du Val de Fensch sont principalement originaires ⁴:

- ◇ De la CA Portes de France-Thionville (27 % des accessions)
- ◇ De Metz Métropole (15 % des accessions)
- ◇ De l'Arc Mosellan (8 % des accessions)
- ◇ De la CC Pays Orne Moselle (7 % des accessions)
- ◇ De la CC Rives de Moselle (7 % des accessions)

Les ménages venus s'installer sur la CA du Val de Fensch en tant que propriétaires sont âgés de 25 à 39 ans pour 54 % d'entre eux et de 40 à 54 ans pour 31 %.

La situation est toutefois très variable d'une commune à l'autre. Ainsi, entre 2009 et 2014 :

◆ La commune de Fameck a gagné 16 % de population, passant de 12 181 à 14 136 habitants ce qui peut s'expliquer par le développement de la ZAC de la Forêt et les Jardins de Bosment.

◆ Les communes de Florange (+4,6 %), Ranguevaux (+3,2 %), Serémange-Erzange (+3,5 %) et Hayange (+1,7 %, Lotissement Grandes Terrasses, le Haut de Bellevue) et Neufchef (+1,3 %) ont connu une progression plus mesurée. Florange devrait progresser dans les années à venir en raison de la commercialisation du lotissement Les résidences d'Ebange. Le Lotissement La Cueillerotte devrait permettre à Ranguevaux de gagner de nouveau de la population.

◆ Les communes d'Algrange (-1,4 %), Nilvange (-1,0 %) sont stables ou en très légère baisse.

◆ Les communes de Knutange (-4,3 %) et Uckange (-9,1 %, -650 habitants entre 2009 et 2014 malgré les lotissements commercialisés : Champ du Roy et La Brasserie) connaissent une baisse démographique sensible.



ZAC de la Forêt Fameck



Les Grandes Terrasses, Hayange

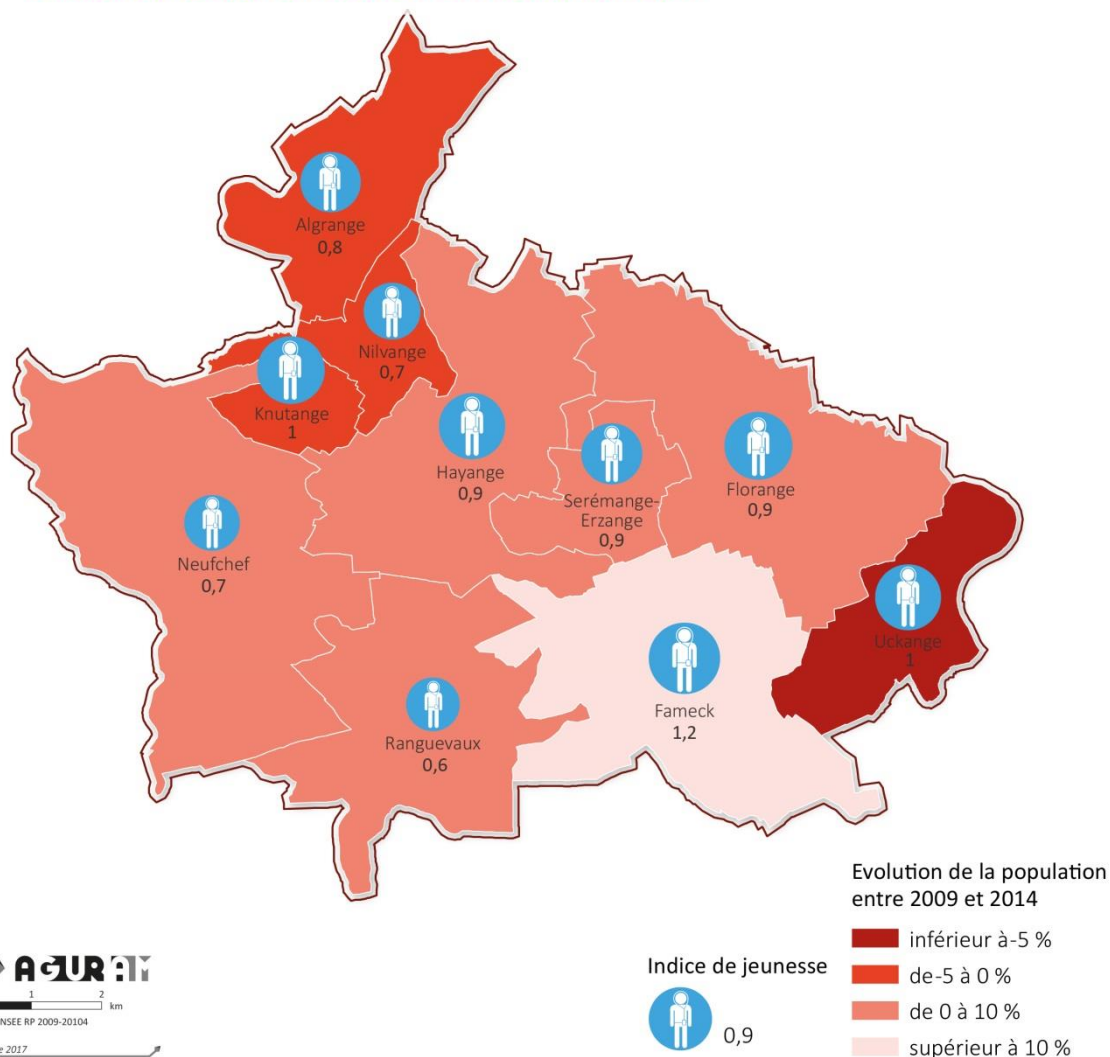


La Cueillerotte, Ranguevaux

⁴ Données basées sur 1002 ménages ayant accédé à la propriété dans la CA du Val de Fensch



PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2009 ET 2014



Entre 1999 et 2009, tandis que la CA du Val de Fensch perdait des habitants (-0,12 % de population par an), les autres EPCI du SCoTAT en gagnaient, parfois dans des proportions spectaculaires à l'image de la CC de Cattenom et environs (+2,04 % par an) ce qui s'explique par des politiques très volontaristes en matière de développement de l'offre de logements, notamment en direction des travailleurs transfrontaliers.

Depuis 2009, la population du Val de Fensch croît de 0,58 % par an tandis que la croissance de certaines intercommunalités s'est ralentie comme c'est le cas pour la CA Portes de France-Thionville (passant de 0,34 % à -0,17 % par an). Sur la période 2009-2014, la croissance de la CA du Val de Fensch est supérieure à celle de la CC Rives de Moselle et similaire à celle de la CC du Bouzonvillois-Trois Frontières. Le marché immobilier abordable de la CA du Val de Fensch contribue ainsi à son fort regain d'attractivité, de même que son positionnement géographique.

UN ACCROISSEMENT DU NOMBRE DE MENAGES

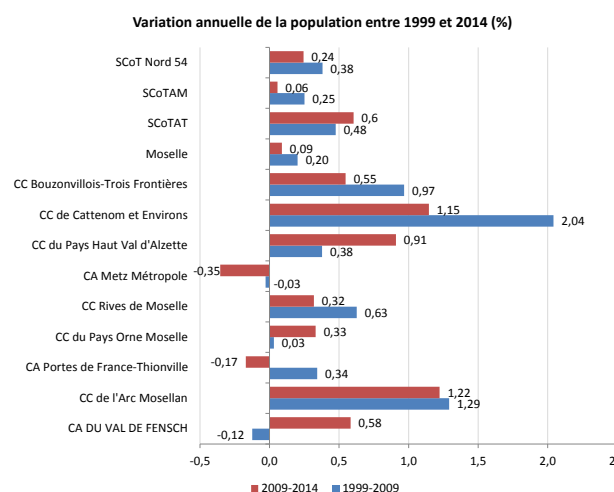
La hausse du nombre de ménages dépasse très nettement celle de la population, ce qui s'explique par la décohabitation croissante. Les évolutions démographiques (vieillesse de la population) et sociétales (monoparentalité, célibat) justifient cette progression.

En 2014, le Val de Fensch compte 29 545 ménages contre 27 837 en 2009.

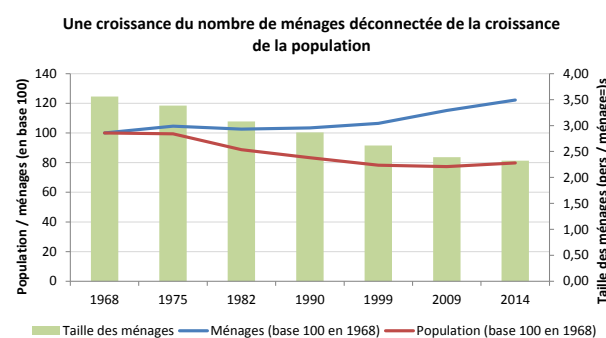
Même s'il décline légèrement, le nombre moyen de personnes par ménages reste élevé puisqu'il s'élève à 2,32 en 2014 (2,31 pour le SCoTAT, 2,28 pour la Moselle, 2,24 pour la France). En 1999, la taille moyenne des ménages s'élevait à 2,62. Cette taille de ménages relativement élevée s'explique par l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages.

La baisse de la taille des ménages est un phénomène général, qui s'exprime tant à l'échelle du département que de la France. Il est dû aux évolutions sociétales actuelles. Toutefois, il s'avère que cette diminution de la taille des ménages s'est effectuée à un rythme accru dans la CA du Val de Fensch, de manière nettement plus prononcée qu'à l'échelle nationale (-0,79 % par an depuis 1999 dans la CA du Val de Fensch contre -0,51 % par an pour la France).

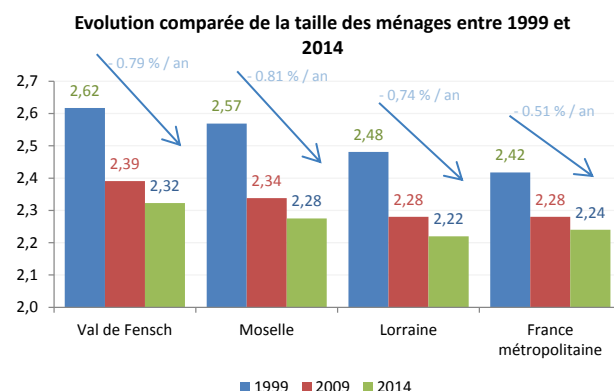
Parmi les 10 communes de l'agglomération, Fameck et Uckange se distinguent par leur caractère familial plus marqué (respectivement 2,59 et 2,53 personnes par ménages en 2014). Toutefois Uckange a connu la plus forte diminution de la taille de ses ménages : -1,1 % par an entre 1999 et 2014. A contrario, Algrange et Nilvange présentent des tailles de ménages plus petites : 2,1 personnes par ménage en 2014. Serémange-Erzange a connu la plus faible diminution de la taille de ses ménages : -0,3 % par an entre 2009 et 2014 (les autres communes allant de -0,7 à -1,0 % annuels).



Source : INSEE RP 1999 – 2014



Source : INSEE RP 1968 – 2014



Source : INSEE RP 1999, 2009, 2014

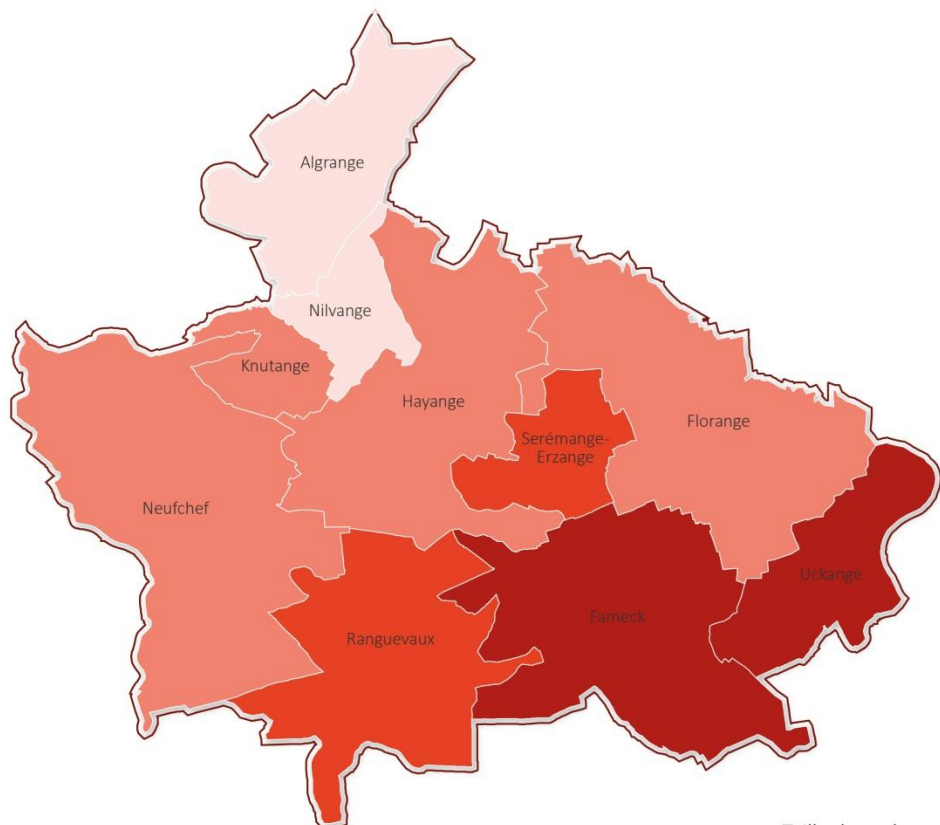
Taille des ménages

	Nombre de ménages en 2014	1999	2009	2014	Evolution annuelle de la taille des ménages entre 1999 et 2014
Algrange	2847	2,36	2,21	2,11	-0,7 %
Fameck	5385	2,86	2,60	2,59	-0,7 %
Florange	4933	2,62	2,38	2,26	-1,0 %
Hayange	6843	2,53	2,33	2,25	-0,8 %
Knutange	1445	2,54	2,26	2,22	-0,9 %
Neufchef	1127	2,52	2,38	2,28	-0,7 %
Nilvange	2233	2,43	2,23	2,14	-0,8 %
Ranguevaux	339	2,70	2,43	2,30	-1,1 %
Serémange-Erzange	1835	2,46	2,40	2,36	-0,3 %
Uckange	2558	3,00	2,59	2,53	-1,1 %

Source : INSEE RP 1999, 2009, 2014



PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH TAILLE DES MÉNAGES EN 2014



Taille des ménages en 2014

- inférieur à 2,2
- de 2,2 à 2,3
- de 2,3 à 2,4
- supérieur à 2,5

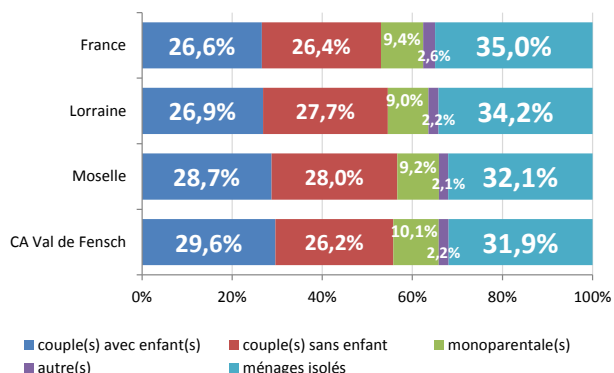
ÉVOLUTION DES COMPOSITIONS FAMILIALES

En 2014, près d'un tiers des ménages sont des personnes isolées (31,9 %). On observe une hausse depuis 2009 où elles représentaient 29,5 % des ménages. Toutefois, cette part reste inférieure à celle observée en Lorraine (34,2 %) et en France (35,0 %), mais similaire à celle de la Moselle (32,1 %).

Les couples avec enfants représentent quant à eux 29,6 % des ménages. Ils sont en légère baisse depuis 2009 (31,4 %). A titre de comparaison, cette part est supérieure à la Moselle (28,7 %), la Lorraine (26,9 %) et la France (26,6 %).

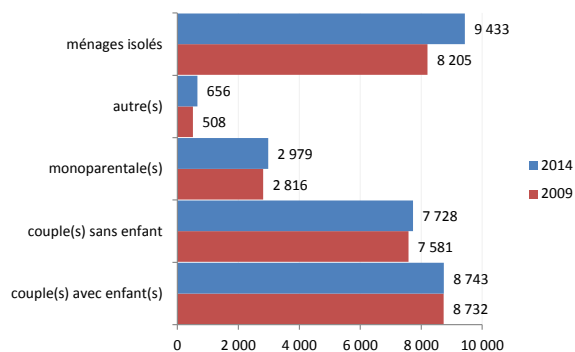
Les familles monoparentales représentent 10,1 % des ménages (part stable depuis 2009) ce qui est légèrement supérieur aux autres échelles de comparaison.

Composition comparée des ménages en 2014

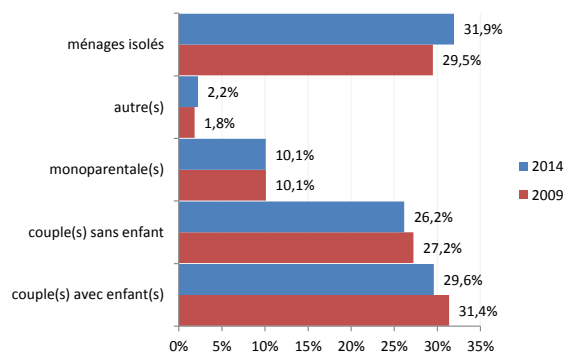


Source : INSEE RP 2014

Composition des ménages en 2009 et 2014



Composition des ménages en 2009 et 2014



Source : INSEE RP 2009, 2014



Résidence Artémis, Moselle, Florange

Les ménages isolés ont progressé dans la totalité des communes de la CA du Val de Fensch, tant en nombre qu'en part.

Par ailleurs, la quasi-totalité des communes (hormis Hayange) ont connu une baisse de la part des couples avec enfants entre 2009 et 2014.

	Ménages	Ménages isolés	Couples sans enfant	Couple avec enfant(s)	Familles monoparentales	Autres			
	en 2014	en 2014	Variation 2009-2014	en 2014	en 2014	Variation 2009-2014	en 2014	Variation 2009-2014	en 2014
Algrange	2854	39 %	154	25 %	23 %	-101	10 %	35	3 %
Fameck	5382	25 %	287	26 %	36 %	363	11 %	48	2 %
Florange	4932	34 %	378	25 %	28 %	-131	10 %	113	2 %
Hayange	6844	34 %	259	26 %	29 %	64	10 %	59	2 %
Knutange	1437	35 %	-23	26 %	28 %	-34	9 %	-15	3 %
Neufchef	1129	26 %	37	34 %	29 %	-2	9 %	-14	2 %
Nilvange	2223	37 %	83	25 %	26 %	-12	10 %	-20	2 %
Ranguevaux	339	29 %	20	30 %	33 %	3	3 %	-18	5 %
Serémange- Erzange	1836	31 %	79	28 %	30 %	-19	8 %	27	3 %
Uckange	2561	28 %	-46	27 %	32 %	-121	12 %	-53	2 %

	Ménages isolés		Couples sans enfant		Couple avec enfant(s)		Familles monoparentales		Autres	
	2009	2014	2009	2014	2009	2014	2009	2014	2009	2014
Algrange	35 %	39 %	27 %	25 %	27 %	23 %	9 %	10 %	2 %	3 %
Fameck	23 %	25 %	29 %	26 %	35 %	36 %	12 %	13 %	2 %	2 %
Florange	30 %	34 %	26 %	25 %	34 %	28 %	9 %	12 %	2 %	2 %
Hayange	31 %	34 %	28 %	26 %	30 %	29 %	10 %	10 %	1 %	2 %
Knutange	35 %	35 %	24 %	26 %	29 %	28 %	9 %	8 %	2 %	3 %
Neufchef	24 %	26 %	31 %	34 %	31 %	29 %	11 %	10 %	3 %	2 %
Nilvange	34 %	37 %	26 %	25 %	27 %	26 %	11 %	10 %	2 %	2 %
Ranguevaux	24 %	29 %	28 %	30 %	35 %	33 %	9 %	3 %	4 %	5 %
Serémange-Erzange	28 %	31 %	30 %	28 %	33 %	30 %	7 %	8 %	2 %	3 %
Uckange	28 %	28 %	24 %	27 %	34 %	32 %	13 %	11 %	2 %	2 %

MAIS UN TERRITOIRE QUI VIEILLIT

En 2014, l'INSEE recensait 7285 personnes âgées de 75 ans et plus vivant sur le territoire soit 10 % de la population, contre « seulement » 6392 en 2009 (soit + 900 personnes) et 3960 en 1999 (ce qui représente presque le doublement de ces personnes). En raison du vieillissement de la population, l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) est faible : il s'établit à 0,94 contre 1,08 en 1999 ce qui signifie qu'il y a un peu plus de personnes âgées que de moins de 20 ans.

Les pertes de population se concentrent sur les classes d'âges jeunes (10-20 ans et 30-40 ans) ou nées dans les années 1950, au profit des générations nées dans les années 1960 ou âgées de plus de 75 ans.

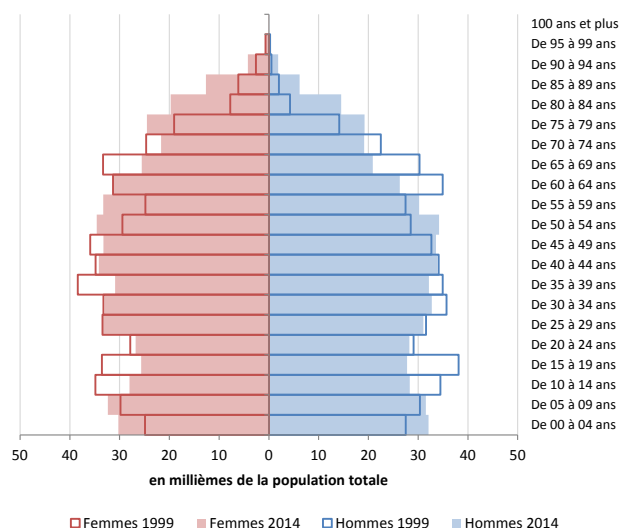
Les communes ont toutes un indice de jeunesse inférieur à 1 hormis Fameck avec 1,17. Ranguieux, Neufchef et Nilvange présentent les indices les plus faibles (0,59, 0,70 et 0,72 respectivement).

Toutes les communes de la CA du Val de Fensch ont vu leur part de personnes âgées de 75 ans ou plus augmenter entre 2009 et 2014. Ce phénomène de vieillissement touche donc autant les communes urbaines que les communes rurales.

Pour répondre à cette problématique de vieillissement de la population, la CA du Val de Fensch dispose de 8 EHPAD (560 places) et de 5 résidences autonomie (ex foyers-logements, 250 places), soit 810 places (source : FINESS 2017).

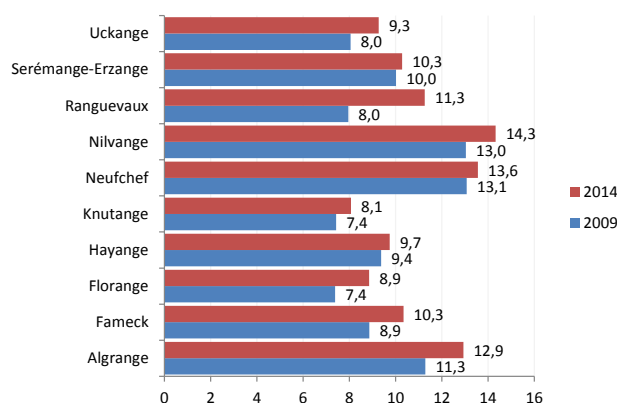
L'EHPAD Le Clos Fleuri à Fameck, comportant 60 places, bénéficie d'une extension portant sa capacité à 84 places ce qui compense la fermeture de l'EHPAD Le Castel à Nilvange qui disposait de 24 lits.

**Un creusement des 10-20 ans
au profit des 45-60 ans et des 80 ans et plus**



Source : INSEE RP 1999, 2014

**Evolution de la part des 75 ans et plus
entre 2009 et 2014 (%)**



Source : INSEE RP 2009, 2014

L'essentiel

Constats :

Une légère relance démographique après une baisse continue de 1968 à 2009.

Une arrivée de jeunes ménages avec enfants et des ménages qui s'agrandissent sur le territoire ce qui est une preuve de son attractivité nouvelle.

Un territoire attractif pour les ménages provenant de la CA Portes de France-Thionville et de Metz Métropole souhaitant accéder à la propriété.

Un territoire qui s'inscrit dans le dynamisme local avec une croissance de 0,58 % par an pendant que d'autres territoires ralentissent (CC Rives de Moselle, Metz Métropole, CA Portes de France-Thionville...).

Une situation variable selon les communes : une progression forte pour Fameck, une baisse pour Uckange ou Knutange.

Une baisse importante de la taille moyenne des ménages (2,32 personnes par ménage en 2014) et des différences entre communes : Fameck et Uckange au caractère familial (2,5 personnes/ ménage), Algrange et Nilvange constituées de plus petits ménages (2,1 personnes/ ménage).

1/3 de personnes isolées.

Un territoire vieillissant : +900 personnes de 75 ans et plus depuis 2009 (multiplication par 2 depuis 1999).

Enjeux :

Prendre en compte les besoins des personnes seules et/ou âgées puisque la progression de ces ménages devrait se poursuivre à l'échelle 2030 selon les projections du SCoTAT.

Poursuivre le développement d'une offre en accession à la propriété abordable.

Poursuivre le développement d'une offre adaptée aux besoins des seniors.

Développer le parc social pour répondre aux besoins des publics les plus modestes, en petite typologie de logements notamment.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

EMPLOI ET SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DES MENAGES

- ◇ Un territoire qui perd des emplois
- ◇ Caractéristiques de la population active et du chômage
- ◇ Profil des actifs occupés
- ◇ Structure de revenus
- ◇ L'attractivité du Luxembourg
- ◇ Les ménages fragilisés – Taux de bas revenus et taux de pauvreté

UN TERRITOIRE QUI PERD DES EMPLOIS

Depuis 1968, la CA du Val de Fensch perd continuellement des emplois, notamment suite à la crise du secteur métallurgique : en effet, on dénombrait 41 212 emplois en 1968 contre 18 759 seulement en 2014. Les principales pertes d'emplois ont eu lieu entre 1975 et 1982 (-26,6 % d'emplois, soit -1520 emplois par an) et sur la période 1982-1990 (-21,3 % d'emplois soit - 780 emplois par an).

Depuis 1990, les pertes d'emplois sont plus mesurées : -168 emplois annuels sur la période 1990-1999, -62 entre 1999 et 2009. On note toutefois une accélération des pertes d'emplois sur la dernière période intercensitaire (fermeture des derniers hauts-Fourneaux par Arcelor Mittal) : - 438 emplois par an soit une baisse de 10,4 % des emplois entre 2009 et 2014.

Le tassement de l'emploi entre 2009 et 2014 est largement imputable au secteur de l'industrie (-1118 emplois soit -17 %), de la construction (-450 emplois soit -30 %) et au commerce, transports et services divers (-405 emplois soit -6 %).

A l'heure actuelle, le secteur du commerce, transport et services et celui de l'industrie sont prédominants puisqu'ils représentent respectivement 35 % et 30 % des emplois (6631 et 5 655 emplois respectivement). Viennent ensuite les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale qui représentent, en 2014, 29 % des emplois (5399 emplois). En 2009, l'industrie prédominait avec 32 % des emplois.

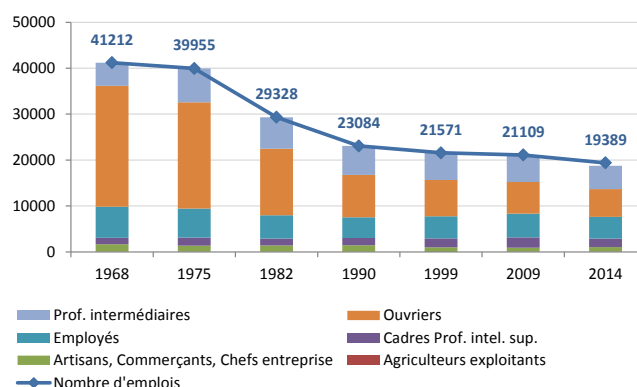
Aucun des secteurs d'activité n'a connu d'augmentation de son nombre d'emplois.

Les principaux employeurs du secteur industriel sont :

- ◇ Arcelor Mittal à Florange (environ 2000 salariés)
- ◇ Thyssenkrupp Presta France avec environ 1300 salariés⁵ en 2014, répartis sur les deux sites de Florange et sur celui de Fameck.
- ◇ British Steel France Rail, issu de la cession de Tata Steel France Rail à Greybull Capital, dont l'usine est située à Hayange (environ 450 salariés).

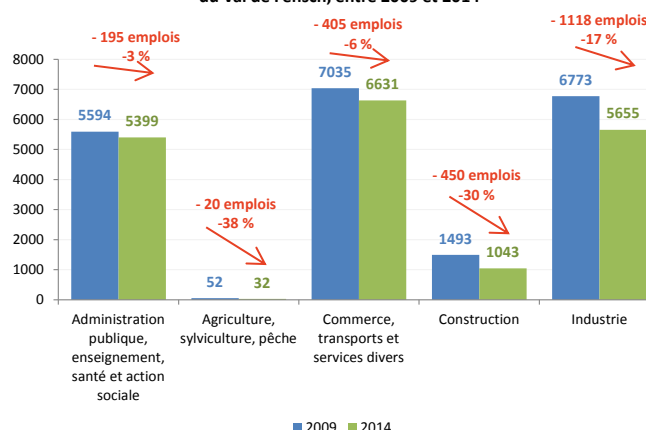
Les ouvriers et professions intermédiaires sont les catégories socio-professionnelles les plus concernées par cette baisse du nombre d'emplois : 7004 ouvriers en 2008, 6318 en 2013, 5801 professions intermédiaires en 2008 contre 5271 en 2013. Seuls les emplois occupés par des employés sont plutôt stables depuis 1982, et représentent environ 5000 emplois (4932 emplois en 2013).

Evolution du nombre d'emplois selon les CSP depuis 1968



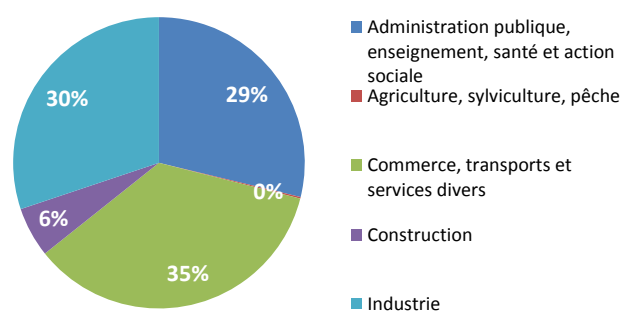
Source : INSEE RP 1968-2014 (exploitation complémentaire)

Variation de l'emploi selon les secteurs d'activités, au sein de la CA du Val de Fensch, entre 2009 et 2014



Source : INSEE RP 1968-2014 (exploitation complémentaire)

Répartition des emplois de la CA du Val de Fensch, par secteurs d'activité en 2014

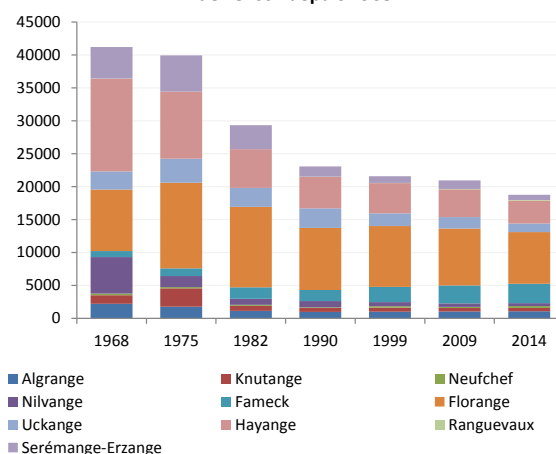


Source : INSEE RP 2014 (exploitation complémentaire)

⁵ Source : www.thyssenkrupp-presta-france.fr, consulté en septembre 2017.

Sur la période récente (2009-2014), les communes les plus touchées par les pertes d'emplois sont Florange (-808 emplois), Hayange (-727 emplois), Serémange-Erzange (-483 emplois) et Uckange (-433 emplois). Sur la même période, les communes de Fameck, Neufchef et Algrange ont gagné respectivement 228, 101 et 25 emplois.

Evolution de l'emploi dans les communes de la CA du Val de Fensch depuis 1968



Source : INSEE RP 1968 à 2014 (exploitation complémentaire)

Entre 1999 et 2014, la CA du Val de Fensch est l'intercommunalité Mosellane qui a enregistré l'une des plus fortes pertes d'emplois (de manière relative) : - 19 emplois pour 1000 actifs sur la période 2009-2014, après avoir connu une perte de 10 emplois pour 1000 actifs par an sur la période 1999-2009.

EPCI	1999		2009		2014		Nombre d'emplois pour 1000 actifs			Variation du nombre d'emplois pour 1000 actifs par an	
	Nombre d'actifs	Nombre d'emplois au lieu de travail	Nombre d'actifs	Nombre d'emplois au lieu de travail	Nombre d'actifs	Nombre d'emplois au lieu de travail	1999	2009	2014	1999-2009	2009-2014
CA du Val de Fensch	26708	21571	29715	20947	30788	18759	808	705	609	-10	-19
CA Metz Métropole	102096	107765	108247	119694	102558	112820	1056	1106	1100	5	-1
CA Portes de France-Thionville	35164	29687	39234	32861	38604	31093	844	838	805	-1	-6
CC Rives de Moselle	20734	24001	24273	26015	24765	25801	1158	1072	1042	-9	-6
CC de l'Arc Mosellan	12291	3607	15272	4407	16835	4618	293	289	274	0	-3
CC du Pays Haut Val d'Alzette	10468	3684	12122	3641	12590	3656	352	300	290	-5	-2
CC du Pays Orne Moselle	21388	10741	24361	12384	25165	11789	502	508	468	1	-8

Source : INSEE RP 1999-2009-2014, exploitation complémentaire

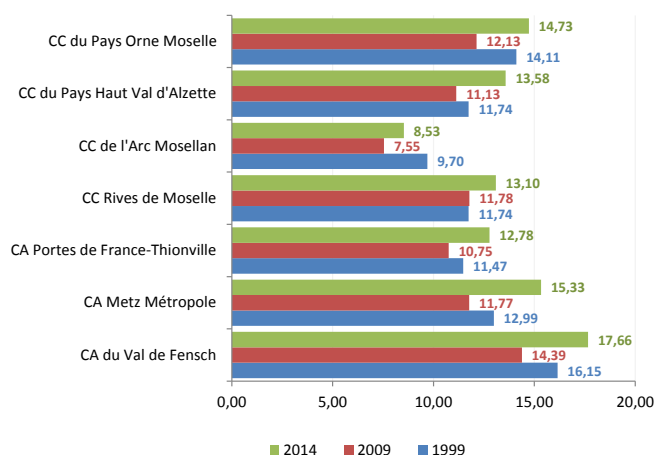
CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE ET DU CHOMAGE

Entre 1999 et 2014, la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi a augmenté de 13,0 %, passant de 23 192 personnes en 1999 à 26 215 personnes en 2014, tandis que dans le même temps la population de 15 ans ou plus a seulement progressé de 1,8 %. La population active de 15 ans ou plus a quant à elle progressé de 15,1 % entre 1999 et 2014.⁶

Dans un contexte de tassement important de l'emploi, le chômage des 15 ans ou plus a nettement progressé au sein de la CA du Val de Fensch entre 2009 et 2014, passant de 14,4 % en 2009 à 17,7 % en 2014 ce qui représente une hausse de 1259 chômeurs sur la période soit 252 personnes par an (5623 chômeurs en 2014). Ce taux de chômage est nettement supérieur à ceux observés dans les intercommunalités voisines qui oscillent entre 8,5 % dans l'Arc Mosellan et 15,3 % dans la CA de Metz Métropole.

Toutefois, malgré la baisse de l'emploi au sein de la CA du Val de Fensch, on note une hausse du nombre d'actifs occupés (+49 par an) ce qui montre que des ménages actifs ayant un emploi, se sont installés sur le territoire. Parmi les territoires de comparaison, la CA du Val de Fensch est la seule intercommunalité sur laquelle ce phénomène s'observe. En effet, a contrario, on observe, au sein de la CA Metz Métropole, une baisse de l'emploi qui n'explique pas en totalité la baisse des actifs occupés ce qui signifie probablement que des actifs ayant un emploi ont quitté Metz Métropole en direction d'autres intercommunalités.

Evolution comparée des taux de chômage en 1999, 2009 et 2014 (en %)



Source : INSEE RP 1999, 2009 et 2014 (exploitation principale)

Variation annuelle entre 2009 et 2014¹

	Emplois	Actifs	Actifs occupés	Chômeurs
CA du Val de Fensch	-358	300	49	252
CA Metz Métropole	-1423	-968	-1605	637
CA Portes de France-Thionville	-279	-54	-209	155
CC Rives de Moselle	-169	137	54	83
CC de l'Arc Mosellan	115	270	216	53
CC du Pays Haut Val d'Alzette	-16	125	48	77
CC du Pays Orne Moselle	-100	201	44	157

Source : INSEE RP 2009, 2014 (exploitation principale)

⁶ Source : INSEE RP 1999-2014, actifs et inactifs de 15 ans ou plus, exploitation principale.

PROFIL DES ACTIFS OCCUPES

29,8 % des actifs occupés de 15 ans ou plus travaillent en dehors de la France en 2014 contre 26,1 % en 2009 ce qui dénote une progression rapide de l'attractivité du Luxembourg⁷. Les emplois situés dans le département de la Moselle sont quant à eux passés de 70,4 % en 2009 à 66,4 % en 2014.

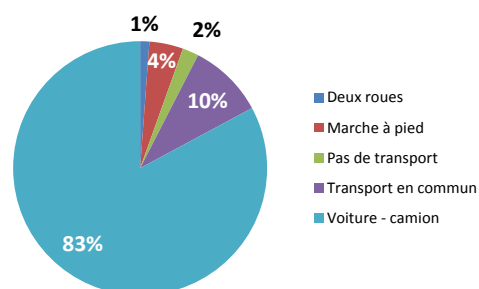
Les actifs occupés se déplacent pour 83 % d'entre eux en voiture. Seulement 10 % utilisent les transports en commun. A titre de comparaison, à l'échelle de la Moselle, 8 % des actifs occupés utilisent les transports collectifs et 82 % leur automobile.

81 % des actifs occupés sont en CDI ou occupent un emploi dans la fonction publique, 7 % sont en CDD.

Concernant les catégories socio-professionnelles des actifs occupés de la CA du Val de Fensch, 34 % sont employés, 31 % sont ouvriers et 24 % sont des professions intermédiaires.

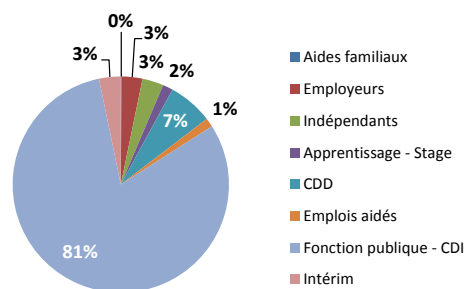
A titre de comparaison, les employés et ouvriers sont légèrement plus représentés dans la CA du Val de Fensch que dans les autres intercommunalités alentour (hormis dans la CC du Pays Haut Val d'Alzette), au détriment des professions intermédiaires qui sont, quant à elles, moins représentées.

Modes de déplacement des actifs occupés de la CA du Val de Fensch en 2014



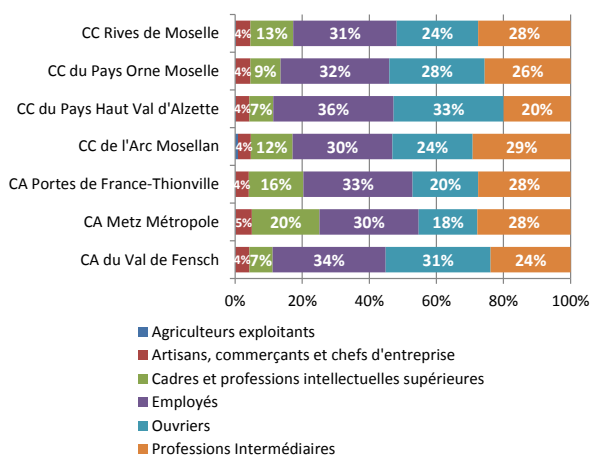
Source : INSEE RP 2014

Conditions d'emplois des actifs occupés de la CA du Val de Fensch en 2014 (%)



Source : INSEE RP 2014

Analyse comparée des catégories socio-professionnelles des actifs occupés selon leur EPCI de résidence



Source : INSEE RP 2014 (exploitation complémentaire)

⁷ Source : INSEE RP 2009-2014, actifs occupés de 15 ans et plus selon leur lieu de travail, exploitation principale.

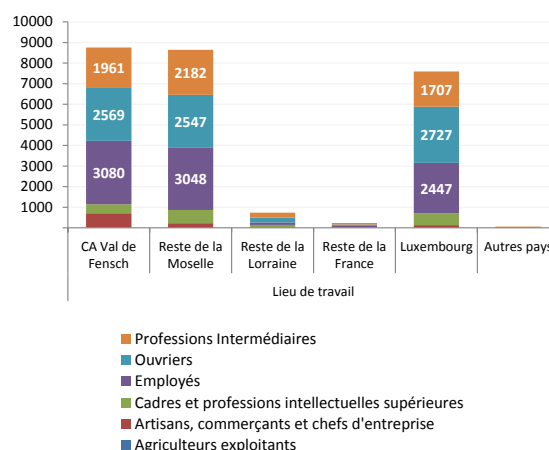
Parmi les actifs travaillant au Luxembourg, on observe une légère surreprésentation des ouvriers (36 %) contre 29 % pour les actifs travaillant dans le Val de Fensch, ainsi qu'une part un peu plus faible d'employés (32 % pour les personnes travaillant au Luxembourg contre 35 % pour ceux travaillant dans le Val de Fensch).

La moitié des actifs occupés vivant dans la CA du Val de Fensch travaillent dans le domaine du commerce, des transports et services. Ce domaine est surreprésenté parmi les actifs travaillant au Luxembourg puisque 68 % d'entre eux travaillent ce secteur contre 37 % parmi ceux travaillant dans la CA du Val de Fensch.

Le second domaine d'activité plébiscité par les actifs de la CA du Val de Fensch est celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale puisque 26 % des personnes travaillent dans ce secteur (35 % parmi les actifs œuvrant dans la CA du Val de Fensch, 8 % pour ceux travaillant au Luxembourg).

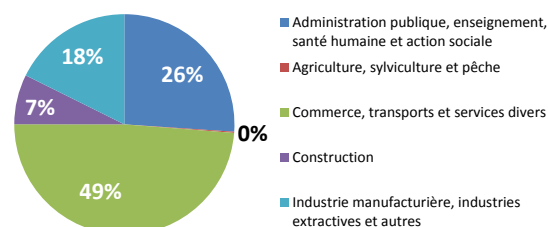
14 % des travailleurs du Luxembourg travaillent dans l'industrie manufacturière ou les industries extractives et 10 % dans la construction. Dans la CA du Val de Fensch, ces secteurs d'activités représentent respectivement 21 % et 6 %.

CSP des actifs occupés résidant dans la CA du Val de Fensch selon leur lieu de travail, en 2014



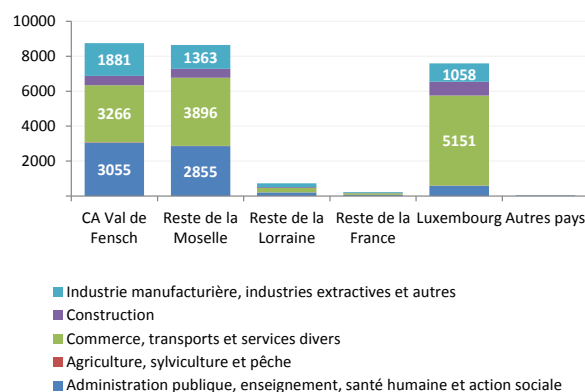
Source : INSEE RP 2014

Secteurs d'activité économique des actifs occupés de la CA du Val de Fensch en 2014



Source : INSEE RP 2014

Domaines d'activité des actifs occupés de la CA du Val de Fensch selon leur lieu de travail, en 2014



Source : INSEE RP 2014

STRUCTURE DES REVENUS

En 2013, le revenu médian déclaré par Unité de Consommation (UC) était de 17 890 € annuels sur la CA du Val de Fensch (soit 1490 € par mois). A titre de comparaison, il était de 19 833 € pour la Moselle et de 20 056 € pour le Grand Est. Si l'on compare la CA du Val de Fensch aux EPCI voisins, elle présente les revenus déclarés par UC les plus faibles, tant pour le 1er décile que pour la médiane ou le 3ème décile.

Par ailleurs, on observe des différences notables entre les communes de la CA du Val de Fensch :

- les revenus médians par UC sont les plus élevés à Neufchef et Ranguevaux (respectivement 22 900 € et 20 706 €), deux communes rurales à caractère résidentiel.

- Uckange, Fameck et Knutange présentent les revenus déclarés médians par UC les plus faibles (respectivement 15 350 €, 16 370 € et 17 080 €).

- les 5 autres communes ont un revenu déclaré médian par UC supérieur à la moyenne communautaire, compris entre 18 000 et 19 000 €.

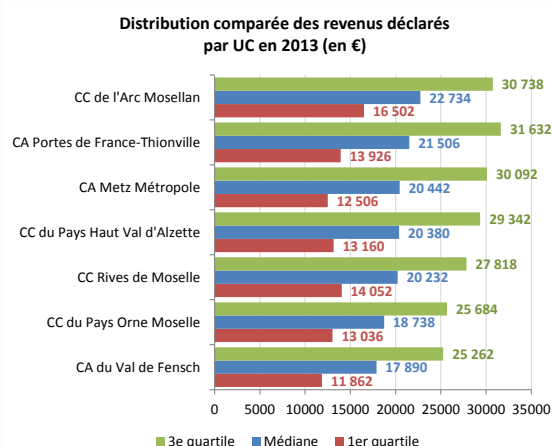
NB : Les revenus d'activités salariées fournis par le fichier Localisé Social et Fiscal (Filosophi), établi par l'INSEE, incluent les salaires, indemnités journalières de maladie, avantages en nature, certaines préretraites mais aussi les revenus perçus à l'étranger par des résidents en France (ces revenus sont comptés par défaut dans les revenus d'activités salariées car la déclaration de revenus ne permet pas de les ventiler par catégorie).

Dans les zones frontalières, on interprétera les résultats avec prudence, en ayant recours notamment à la consultation des accords fiscaux en vigueur vis-à-vis des pays concernés (existence d'une convention entre la France et le pays concerné).

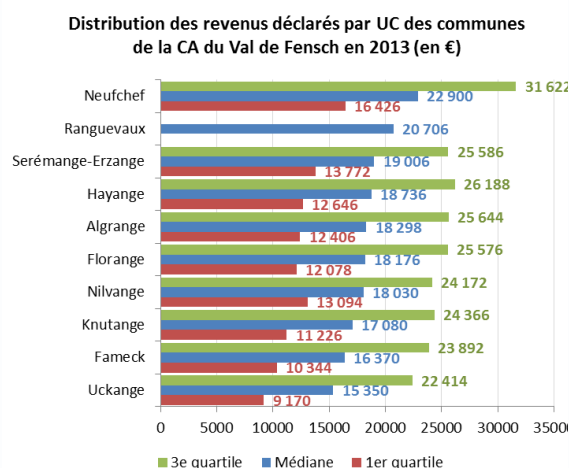
On remarque que certaines zones frontalières présentent un premier décile de revenu par UC nul ou particulièrement faible. Si ces zones ne présentent pas a priori une forte population « défavorisée », cela peut révéler la présence dans ces zones de travailleurs frontaliers dont la déclaration de revenus ne mentionne pas leurs revenus perçus et imposés à l'étranger (bien qu'une rubrique de la déclaration soit spécifiquement prévue pour ces revenus, non imposés en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition).

Selon l'INSEE, le taux de chômage des 15-64 ans en 2013, utilisé ici comme marqueur social, est très élevé dans la CA du Val de Fensch puisqu'il est de 17,3 % (5389 chômeurs) contre 13,8 et 13,6 % pour la Moselle et le Grand Est. Cela démontre une certaine précarité d'une partie non négligeable de la population. A titre d'information, le taux de chômage était de 14,2 % en 2008 et 15,7 % en 1999. Les 15-24 ans sont particulièrement touchés par le chômage puisque 37 % des hommes et 35 % des femmes sont concernés.

Entre 2008 et 2013, toutes les catégories d'âges ont été concernées par la hausse du chômage. Toutefois, l'évolution la plus notable concerne les chômeurs de 55 ans ou plus dont le nombre a plus que doublé, passant de 247 à 513 personnes.



Source : INSEE-DGFiP-CNAF-CNAV-CCMSA, Filosofi 2013



Source : INSEE-DGFiP-CNAF-CNAV-CCMSA, Filosofi 2013

L'ATTRACTIVITE DU LUXEMBOURG

En 2013, selon le fichier des migrations domicile-travail de l'INSEE, 28,6 % des ménages résidant dans la CA du Val de Fensch travaillent à l'étranger (28,4 % au Luxembourg, 7376 personnes). 35 % des ménages travaillent sur le territoire de la CA du Val de Fensch soit 9026 actifs. 33 % travaillent dans une autre commune du département de la Moselle (8504 personnes) essentiellement dans le bassin d'emploi de Thionville (4250 actifs travaillent sur la CA Portes de France- Thionville). Seuls 3,7 % des actifs de la CA du Val de Fensch travaillent en France, en dehors de la Moselle.

53 % des emplois de la CA du Val de Fensch occupés par des personnes résidant en France⁸, sont occupés par des personnes ne vivant pas dans l'EPCI ce qui est source de migrations pendulaires. Les actifs français venant travailler dans la CA du Val de Fensch vivent essentiellement dans les EPCI limitrophes : 12,3 % des emplois sont occupés par des actifs vivant dans la CA Portes de France Thionville, 7,5 % issus de la CCPOM, 6,4 % par des actifs provenant de Metz Métropole, 5,9 % de la CC Rives de Moselle, 5,5 % de l'Arc Mosellan, 4,0 % de la CC des Pays de Briey, du Jarnisy et de l'Orne.

⁸ Le fichier des mobilités professionnelles de l'INSEE est basé sur le recensement effectué sur les personnes résidant en France. Les personnes résidant à l'étranger mais travaillant dans la CA du Val de Fensch ne sont donc pas prises en compte.

LES MENAGES FRAGILISES — TAUX DE BAS REVENUS ET TAUX DE PAUVRETE

	Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60 %	Estimation du nombre de ménages concernés	Taux de pauvreté au seuil de 60 %	Estimation du nombre de ménages concernés
CA du Val de Fensch	25,6 %	7250	17,1 %	
Moselle	21,3 %		14,2 %	
Lorraine	21,6 %		14,4 %	
Grand Est	21,1 %		14,0 %	
Algrange	23,8 %	628	16,6 %	437
Fameck	31,9 %	1685	20,1 %	1066
Florange	24,9 %	1203	16,2 %	786
Hayange	23,0 %	1500	15,6 %	1017
Knutange	27,6 %	372	20,2 %	273
Neufchef	9,4 %	101	NR	
Nilvange	21,3 %	452	14,1 %	152
Ranguevaux	NR		NR	
Serémange-Erzange	NR		12,4 %	263
Uckange	36,6 %	878	25,5 %	613

Source : INSEE, Filosofi 2013

A l'échelle de la CA du Val de Fensch, plus d'un quart des ménages (25,6 %) vivaient sous le taux de bas revenus déclarés au seuil de 60 % en 2013. Par ailleurs, 17,1 % vivent sous le taux de pauvreté au seuil de 60 %.

A titre de comparaison, en 2013 le taux de bas revenus s'élève à 21,3 % pour la Moselle et 21,1 % pour le Grand Est tandis que le taux de pauvreté y est de 14,2 et 14,0 % respectivement.

Les communes d'Uckange, Fameck et Knutange concentrent les ménages sous le taux de bas revenus au seuil de 60 % avec respectivement 36,6 %, 31,9 % et 27,6 % des ménages. Plus d'un quart des ménages d'Uckange et 20 % des ménages de Fameck et Knutange vivent en dessous du seuil de pauvreté.

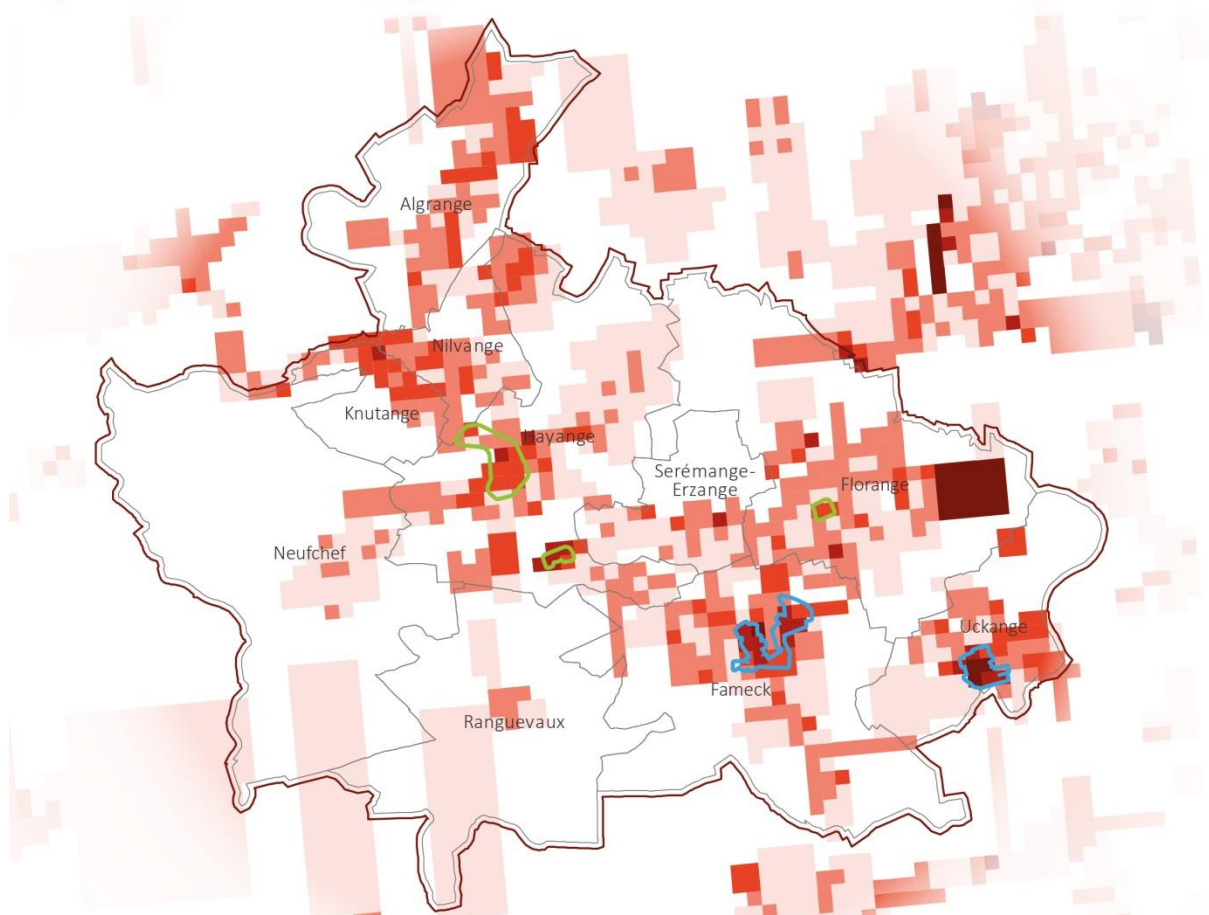
Ces ménages fragiles sont particulièrement présents dans les quartiers prioritaires du Contrat de Ville - Quartier ouest d'Uckange (65,5 % des ménages) et Quartier Rémelange de Fameck (61,8 % des ménages)- ainsi que dans les quartiers de Veille Active (Grand Bois et Quartier Centre d'Hayange ainsi que Champagne-Argonne de Florange).

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian. En 2013, le seuil de pauvreté s'élève à 1000 € par mois et par Unité de Consommation.



PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH

MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE BAS REVENUS



Part des ménages dont le revenu fiscal par unité de consommation est en dessous du seuil de bas revenus

- inférieur à 15%
- de 15 à 30 %
- de 30 à 45 %
- de 45 à 60 %
- supérieur à 60 %

QPV
QVA



Source : INSEE Filosofi 2013

L'essentiel

Constats :

Des emplois divisés par 2 depuis 1968 (crise de la métallurgie), un ralentissement des pertes d'emplois entre 1990 et 2009.

Une accélération des baisses d'emplois depuis 2009 : -438 emplois par an soit une baisse de 10,4 % des emplois entre 2009 et 2014.

Des secteurs d'activités fortement touchés : l'industrie (-1118 emplois depuis 2009), la construction (-450 emplois), le commerce, les transports et services (-405 emplois).

Une nette progression du chômage : + 250 chômeurs par an depuis 2009 (17,7 % de chômage selon l'INSEE).

L'attractivité du Luxembourg ne se dément pas : 30 % d'actifs y travaillent en 2014 contre 26 % en 2009.

Des actifs occupés souvent employés (34 %), ouvriers (31 %) ou professions intermédiaires (24 %).

La moitié des actifs occupés travaillant dans le domaine du commerce, des transports et services.

Des niveaux de revenus plutôt modestes, hormis à Neufchef et Ranguieux, un taux de pauvreté plus élevé qu'en Lorraine (17,1 % contre 14,4 %).

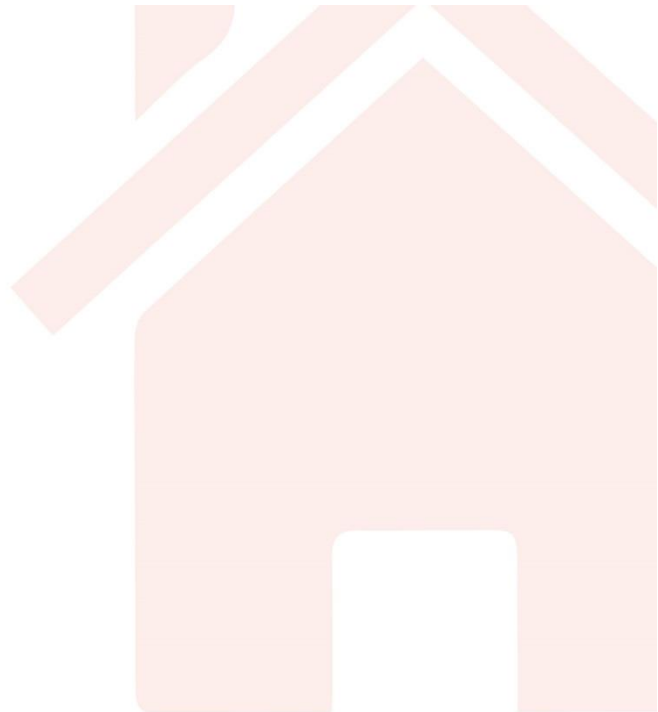
Des ménages souffrant de forte précarité sociale concentrés à Uckange, Fameck, Knutange, dans les quartiers prioritaires et de veille active d'Hayange.

Enjeux :

Une offre de logements à développer en tenant compte des ressources modestes des ménages.

Prendre en compte le poids des déplacements domicile-travail pour les actifs du territoire et adapter la localisation du développement résidentiel en fonction de l'offre en transport collectif (projet de BHNS, projets de gares multimodales à Hayange et Uckange, présence des gares...).

Poursuivre le développement d'une offre de logements intermédiaire, en accession.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

MARCHE DU LOGEMENT

- ◇ Le parc de logements
- ◇ La vacance
- ◇ L'époque de construction du parc de logements
- ◇ Les statuts d'occupation du parc
- ◇ La typologie des logements

LE PARC DE LOGEMENTS

La CA du Val de Fensch compte 29 544 logements en 2014 (soit une hausse de 7,9 % depuis 2009) dont 91 % sont des résidences principales et 8,7 % des logements vacants. Seuls 71 logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels (soit 0,4 % des logements).

Les 10 communes de l'agglomération présentent un profil similaire, seul le taux de vacance permet de les différencier. En effet, les communes d'Algrange, de Knutange, d'Uckange et de Nilvange ont une part de vacance supérieure à la moyenne de l'EPCI avec respectivement 13,4 %, 13,4 %, 10,3 % et 10,0 % de vacance.

La vacance totale est en très forte hausse entre 2009 et 2014, passant de 2212 logements vacants à 2820 soit une hausse de 27,5 %.

Commune	Résidences principales			Logements vacants			Résidences secondaires et logements occasionnels		
	En 2009	En 2014	Part en 2014	En 2009	En 2014	Part en 2014	En 2009	En 2014	Part en 2014
Algrange	2768	2847	86,1 %	337	442	13,4 %	23	17	0,5 %
Fameck	4575	5385	94,3 %	257	318	5,6 %	12	10	0,2 %
Florange	4453	4933	92,1 %	240	407	7,6 %	7	19	0,4 %
Hayange	6507	6843	90,9 %	607	657	8,7 %	13	32	0,4 %
Knutange	1480	1445	85,0 %	158	227	13,4 %	6	29	1,7 %
Neufchef	1060	1127	94,1 %	37	67	5,6 %	1	4	0,3 %
Nilvange	2177	2233	89,9 %	209	248	10,0 %	0	2	0,1 %
Ranguevaux	321	339	93,1 %	21	24	6,5 %	1	2	0,5 %
Serémange-Erzange	1744	1835	92,9 %	124	137	6,9 %	1	3	0,2 %
Uckange	2752	2558	89,6 %	222	294	10,3 %	7	4	0,1 %
CA DU VAL DE FENSCH	27836	29544	90,9 %	2212	2820	8,7 %	71	121	0,4 %

Source : INSEE RP 2009 -2014



Ranguevaux, vue depuis la rue des Carrières



Serémange-Erzange, Rue sous Longe Cote

LA VACANCE

La vacance peut être approchée de deux manières différentes :

- ◆ au regard des données du recensement de l'INSEE
- ◆ selon le prisme des données issues de FILOCOM.

« Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- ◆ proposé à la vente, à la location ;
- ◆ déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- ◆ en attente de règlement de succession ;
- ◆ conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- ◆ gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) ».

Filocom est un fichier dont les données sont issues du rapprochement du « fichier de la Taxe d'habitation, du fichier foncier pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). »

La vacance selon FILOCOM est surestimée, pour des raisons fiscales. En effet, selon la DGI, « un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier : pour cette raison, il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation ». Une certaine prudence s'impose donc. « L'existence d'un parc ancien et obsolète de logements, inoccupé depuis plus ou moins longtemps et

exonéré de taxe d'habitation, mais versant généralement une faible taxe foncière bâtie explique l'essentiel de ce surnombre de logements total, qui ne sont pas dénombrés par le RP, car considérés comme étant en voie de démolition et donc non habitables. C'est pourquoi, on rencontre ce genre de situation de préférence en milieu rural en déclin démographique.

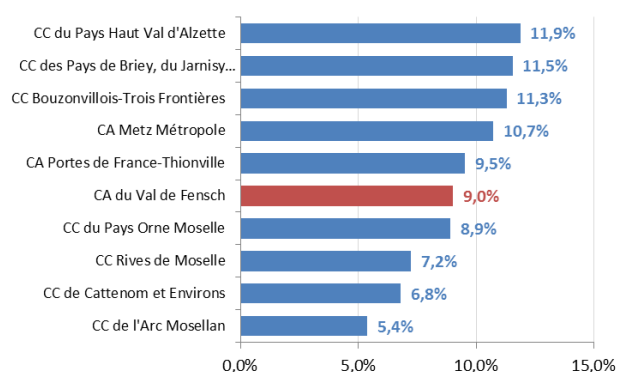
Il faut citer plusieurs causes supplémentaires et secondaires de surestimation :

- ◆ en cas de non occupation d'un logement au 1er janvier de l'année, celui-ci bénéficie de l'exonération de TH, ce qui tend à gonfler le nombre de logements vacants (délai de mise à jour de la source, etc.) ;
- ◆ par ailleurs, la DGI considère comme vacants des logements non meublés, mais qui sont de fait utilisés de manière occasionnelle comme résidence secondaire, situation que l'on peut retrouver en ville (pied à terre) comme à la campagne (maison de vacance ou de week-end) ;
- ◆ depuis peu, certains logements étudiants gérés par les CROUS ont cessé d'être soumis à la taxe d'habitation : ainsi sont-ils pour partie classés en parc vacant ;
- ◆ il faut citer également certains logements proposés à la location par l'intermédiaire d'une agence immobilière (et classés comme résidences secondaires par l'INSEE), mais comptés par la DGI soit parmi les logements vacants, soit parmi les meublés soumis à la taxe professionnelle. »

Selon Filocom, en 2015, le taux de vacance sur l'ensemble du parc de la CA du Val de Fensch s'élève à 9,0 % soit 3047 logements. A titre de comparaison, ce taux s'élève à 9,7 % pour la Moselle, 10,9 % pour la Lorraine et 10,5 % pour le Grand Est.

Cette vacance touche plus particulièrement les communes d'Algrange (15,3 %), Knutange (13,4 %), Nilvange (10,6 %) et Hayange (10,1 %). A contrario, les communes de Fameck (4,8 %), Serémange-Erzange (6,3 %) et Neufchef (5,9 %) ont un taux de vacance faible.

Taux de vacance comparé, en 2015



Source : Filocom 2015

La vacance de moins de deux ans (vacance conjoncturelle) s'élève à 6,0 % tandis que la vacance structurelle (plus de deux ans) s'élève à 3,0 %. Ces taux sont légèrement inférieurs à ceux de la Moselle et de la Lorraine.

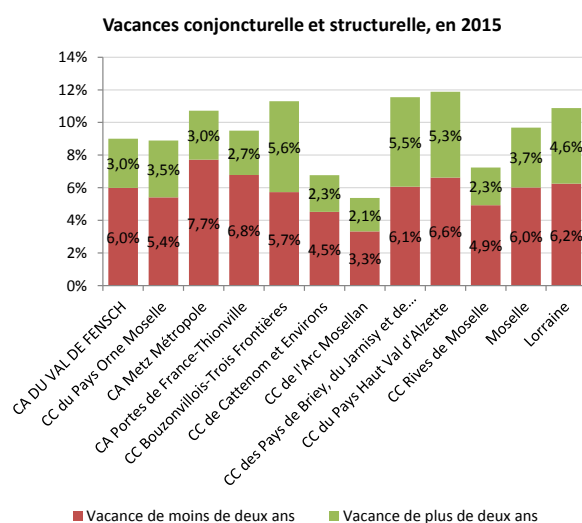
Seule la commune de Ranguieux souffre d'une vacance structurelle (4,6 %) plus importante que conjoncturelle (2,9 %).

Les communes d'Algrange (5,7 %), Ranguieux (4,6 %), Nilvange et Knutange (4,4 %), Uckange (3,8 %), et Hayange (3,2 %) présentent une vacance structurelle supérieure à la moyenne communautaire.

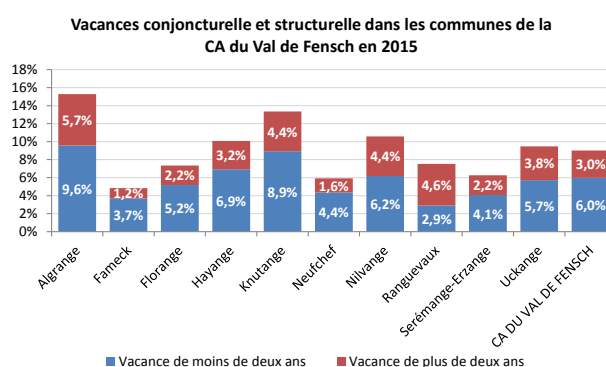
La CAVF devra fixer un objectif de résorption de la vacance, mettant en rapport l'évolution quantifiée du phénomène dû à la période récente.

	Logements vacants	Taux de vacance
Algrange	536	15,3 %
Fameck	284	4,8 %
Florange	416	7,3 %
Hayange	792	10,1 %
Knutange	238	13,4 %
Neufchef	72	5,9 %
Nilvange	277	10,6 %
Ranguieux	26	7,5 %
Serémange-Erzange	126	6,3 %
Uckange	280	9,5 %
CA du Val de Fensch	3047	9,0 %
Moselle	50188	9,7 %
Lorraine	132414	10,9 %
Grand Est	300061	10,5 %

Source : Filocom 2015



Source : Filocom 2015



Source : Filocom 2015

Les logements vacants sont souvent très anciens : 77 % datent d'avant 1967 (41 % datant d'avant 1915). A titre de comparaison, en Moselle, 62 % des logements vacants ont été construits avant 1967 (29 % avant 1915).

9 % des logements vacants sont qualifiés de « Sans confort »⁹ et 23 % disposent d'un « Confort partiel » (respectivement 7 et 21 % pour la Moselle).

La totalité des typologies de logements sont concernées par la vacance, dans les mêmes proportions qu'en Moselle toutefois les T2, les T3 et T4 constituent 70 % des logements vacants.

79,2 % des logements vacants de la CA du Val de Fensch sont des logements collectifs ce qui représente 2412 logements.

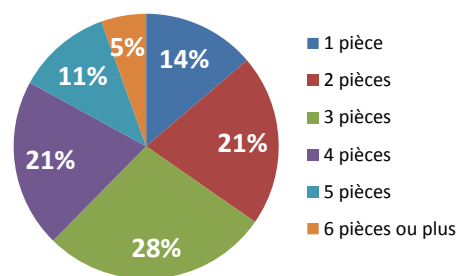
En 2012, la CA du Val de Fensch a fait réaliser par le CALM, **une étude sur les logements vacants et les perspectives de remise sur le marché**. Cette étude a conduit à :

- ◆ un recensement et à une cartographie des logements vacants sur le SIG de l'agglomération,
- ◆ à une analyse de la vacance basée sur une enquête auprès des propriétaires (terrain en porte à porte et postale - 2290 questionnaires envoyés à 1680 propriétaires, dont 30 % ont été renvoyés complétés). Une étude de faisabilité technique, thermique et financière gratuite a été proposée aux propriétaires ayant répondu à l'enquête.
- ◆ à la définition de scénarios d'interventions spécifiques en vue d'une remise sur le marché de ces logements.

Parmi les 2331 logements vacants selon la DGI en 2008, la vérification de terrain a montré que 547 logements étaient encore vacants en 2012. La surestimation du nombre de logements vacants au regard des données DGI peut s'expliquer par la vacance ponctuelle liée aux constructions neuves et aux transactions immobilières. Sur les 716 questionnaires complétés par les propriétaires, seuls 176 logements correspondent à des logements vacants. Parmi les 547 logements vacants en 2012 et déjà repérés comme vacants en 2008, les ⅓ sont vacants depuis plus de 4 ans.

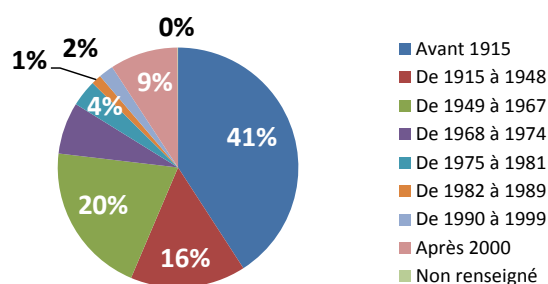
⁹ Logement ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC. Un logement «tout confort» est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et de chauffage central. Un logement au «confort partiel» regroupe toutes les autres possibilités.

Typologies des logements vacants de la CA du Val de Fensch en 2015



Source : Filocom 2015

Epoques de construction des logements vacants de la CA du Val de Fensch, en 2015



Source : Filocom 2015

La répartition par commune des 547 logements vacants est la suivante :

- ◆ Hayange compte 29 % des logements identifiés comme vacants (160 logements dont 40 % dans la rue du Maréchal Foch et la rue de Verdun) ;
- ◆ Algrange en dénombre 21 % soit 113 logements, surtout dans le centre ancien, le long de la rue traversante ;
- ◆ Florange en recense 11 % soit 58 logements, répartis de façon plus diffuse mais autour de deux axes (rue Nationale et Route d'Uckange) ;
- ◆ Knutange en compte 10 % soit 55 logements parmi lesquels 85 % sont concentrés dans les rues de la République et de la Marne ;
- ◆ Uckange en comptabilise 10 % soit 53 logements, essentiellement dans le quartier gare et le long de la rue Jeanne d'Arc ;
- ◆ Nilvange en compte 9 % (52 logements) dont près de 60 % se concentrent dans le centre ancien ;
- ◆ Les 4 autres communes représentent de 1 à 5 % des logements vacants (26 logements vacants à Serémange-Erzange, 15 à Fameck, 8 à Neufchef, 7 à Ranguieux).

Au sein de la CA du Val de Fensch, l'étude a montré que le profil type du logement vacant est un appartement de petite ou moyenne taille (T1 à T3), situé dans une maison de ville mitoyenne ancienne (datant d'avant 1975), en mauvais état apparent, situé en centre-ville et dépourvu de stationnement privatif.

L'étude a décliné 6 propositions de lutte contre la vacance :

- ◆ lancement d'une OPAH ou d'un PIG
- ◆ la prise en charge de la garantie des risques locatifs (GRL) remplacée depuis par un nouveau dispositif ;
- ◆ la généralisation de la taxe sur les logements vacants : mise en place à Algrange en 2010 et généralisée sur l'ensemble des communes de la CAVF par une délibération communautaire en date du 22 septembre 2011 ;
- ◆ la mise en place d'une veille sur les copropriétés fragilisées : confiée au CALM, opérateur du suivi-animation du PIG « habitat dégradé » en janvier 2013. Un nouveau dispositif de veille devrait être lancé en 2018.
- ◆ la réalisation d'études liées aux aménagements urbains (telle l'étude sur la traversée d'Agglomération -RD952 et 152 E). La CA du Val de Fensch a lancé en partenariat avec l'EPFL, à partir de 2017 et jusqu'en 2019, une étude du centre-bourg des communes d'Algrange, Knutange et Nilvange ;
- ◆ le bail à réhabilitation.

De juillet 2009 à juillet 2012, le PIG « Habitat dégradé » et l'avenant « Habiter mieux » mis en place par la CAVF en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a permis la réhabilitation de 491 logements en tenant compte des besoins existants sur le territoire :

- ◆ 152 logements locatifs tous conventionnés dont 68 logements vacants avant travaux remis sur le marché et 97 logements insalubres ou très dégradés ;
- ◆ 339 logements occupés par leurs propriétaires tous modestes, voire très modestes au sens de l'ANAH, dont 28 logements inadaptés aux besoins du propriétaire (handicap et/ou âge), 17 logements énergivores et 3 logements indignes.

Pour ces opérations, la CAVF accorde des subventions aux propriétaires bailleurs et propriétaires occupants en complément des aides de l'ANAH. En effet, la CAVF s'est engagée à allouer aux propriétaires et dans la limite des crédits inscrits au budget, une subvention de 5 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH et une aide de 500 € par ménage bénéficiant du programme « Habiter mieux ».

A l'issue de ces opérations, et malgré les résultats enregistrés, les problématiques retenues lors de la mise en œuvre du PIG restent d'actualité.

Au vu de cette dynamique et des résultats des actions menées en faveur de la réhabilitation du parc privé, les dispositions énoncées dans la convention d'opération peuvent être poursuivies. En conséquence, le PIG a été prolongé de deux années (du 6 juillet 2012 au 6 juillet 2014).

L'ANAH priorise, pour tous les PIG en cours ou à venir sur le département, la lutte contre l'habitat dégradé, la précarité énergétique et l'autonomie chez les propriétaires occupants. La CAVF a cependant souhaité poursuivre son action en faveur des propriétaires bailleurs, afin de développer un parc locatif privé conventionné en bon état accessible aux ménages modestes et freiner l'envol des loyers sur son territoire.

En complément de l'ANAH, la CAVF a ainsi majoré de 10 % les subventions accordées par cet organisme pour le conventionnement de logement et de 5 % les aides attribuées aux propriétaires-occupants (PO).

L'EPOQUE DE CONSTRUCTION DU PARC DE LOGEMENTS

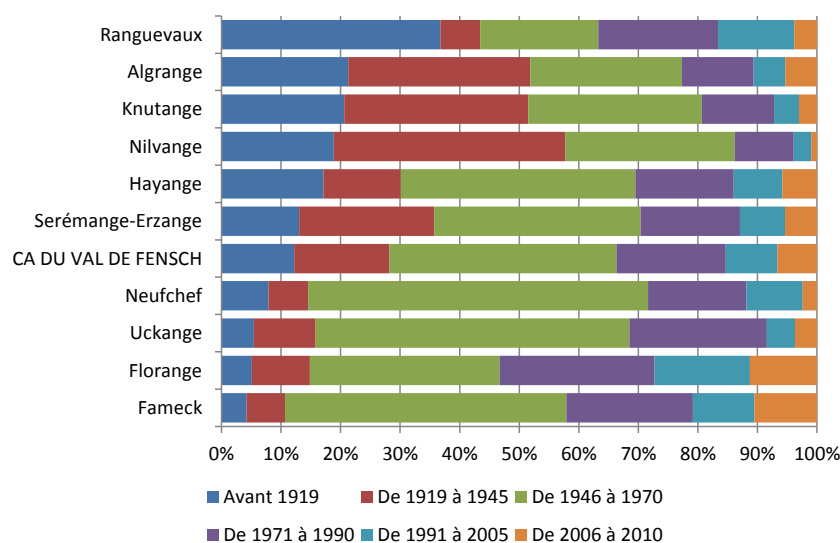
Le parc de résidences principales de la CA du Val de Fensch est plutôt ancien puisque 66 % des logements datent d'avant 1970 ce qui est supérieur à la Moselle (52,5 %). Ce parc est donc susceptible d'être énergivore.

3 des 10 communes ont plus de la moitié de leur parc qui a été construit avant 1945 : Algrange,

Knutange et Nilvange. Florange et Fameck se démarquent par leur part plus importante de logements relativement récents, 27,3 % de logements datant d'après 1990 à Florange, 20,9 % à Fameck.

	Avant 1919		De 1919 à 1945		De 1946 à 1970		De 1971 à 1990		De 1991 à 2005		De 2006 à 2010	
Commune	RP en 2013	Part (%)	RP en 2013	Part (%)	RP en 2013	Part (%)	RP en 2013	Part (%)	RP en 2013	Part (%)	RP en 2013	Part (%)
Algrange	590	21,3	847	30,6	705	25,4	334	12,1	147	5,3	148	5,3
Knutange	297	20,6	446	30,9	420	29,1	175	12,2	60	4,2	44	3,0
Neufchef	82	7,9	69	6,7	592	57,1	171	16,5	98	9,5	25	2,4
Nilvange	421	18,9	866	38,8	636	28,5	221	9,9	66	3,0	21	1,0
Fameck	214	4,2	325	6,4	2387	47,3	1072	21,2	523	10,4	530	10,5
Florange	236	5,1	452	9,7	1478	31,9	1207	26,0	743	16,0	523	11,3
Uckange	136	5,5	258	10,3	1313	52,7	575	23,1	118	4,7	92	3,7
Hayange	1142	17,2	861	12,9	2623	39,4	1099	16,5	540	8,1	389	5,8
Ranguevaux	119	36,7	22	6,7	64	19,8	65	20,1	41	12,8	12	3,8
Serémange-Erzange	229	13,0	398	22,7	608	34,7	293	16,7	133	7,6	94	5,4
CA DU VAL DE FENSCH	3465	12	4544	16	10825	38	5212	18	2469	9	1879	7

Epoque d'achèvement des résidences principales en 2013



Source : INSEE RP 2013

LES STATUTS D'OCCUPATION DU PARC

La CA du Val de Fensch offre un parc de résidences principales constitué à 61,0 % de logements occupés par des propriétaires, à 21,7 % par des locataires du parc privé et à 16,6 % par des locataires du parc social.

Cette structure de parc est similaire à celle de la Moselle (respectivement 60 %, 24 % et 13 %), de la CCPOM et de la CC Rives de Moselle.

Cette relative diversité permet d'amener de la fluidité dans le fonctionnement du parc à contrario d'un territoire comme la CC de l'Arc Mosellan où 80 % des logements sont occupés par des propriétaires.

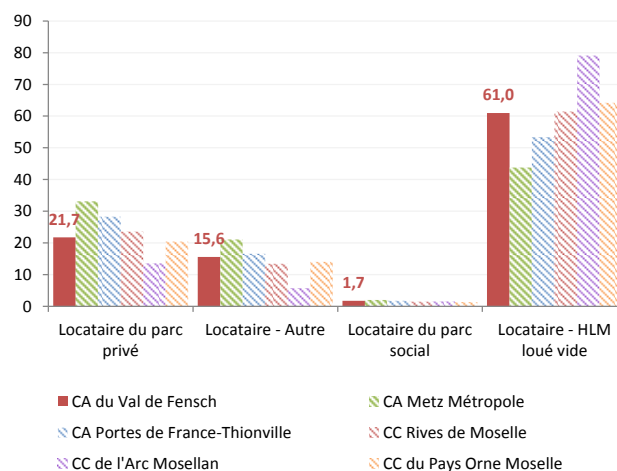
La CA Portes de France-Thionville dispose d'un parc un peu plus diversifié en termes de statuts d'occupation avec 53 % de propriétaires occupants, 28 % de locataires du parc privé et 17 % de locataires du parc social.

La propriété occupante est particulièrement dominante à Ranguevaux (88 % des RP), et Neufchef (84 %), le parc social y étant quasiment inexistant. Une diversification de l'offre vers davantage de locatif, tant privé que social serait souhaitable.

Les communes de Knutange et Algrange, quant à elles, proposent un parc locatif privé plutôt développé avec respectivement 35,1 % et 30,6 % de logements locatifs privés parmi les résidences principales. Diversifier l'offre de logements vers davantage de locatif social pourrait répondre aux besoins des jeunes ménages, des jeunes voire des personnes âgées.

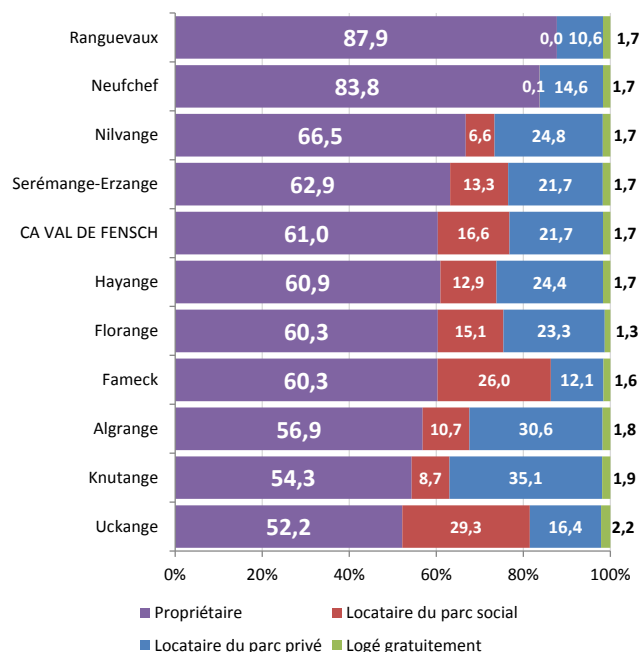
Enfin, Fameck et Uckange disposent d'une part de logements locatifs sociaux supérieure à la moyenne de l'agglomération avec respectivement 26,0 % et 29,3 % de logements sociaux contre 18,3 % pour la CA du Val de Fensch.

Statuts d'occupation comparés des résidences principales en 2014 (%)



Source : INSEE RP 2014

Statut d'occupation des communes de la CA du Val de Fensch en 2014 (%)



Source : INSEE RP 2014

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

En 2014, le parc de résidences principales de la CA du Val de Fensch est approximativement réparti pour moitié entre logements collectifs (47 %) et individuels (52 %).

Cette répartition est plutôt similaire à la Moselle (55 % de maisons, 44 % d'appartements). A titre de comparaison, la CA Portes de France Thionville est davantage dominée par les logements collectifs (59 %) tandis qu'à contrario, la CC de l'Arc Mosellan n'en compte que 17 %.

La situation est différente selon les communes mais est à l'image des statuts d'occupation :

- ◇ Le parc de logements individuels domine fortement à Ranguenau et Neufchef avec respectivement 92 et 78 % des logements
- ◇ Algrange, Knutange, Uckange et Florange proposent, quant à elles, davantage de logements collectifs.

On note une légère tendance au rééquilibrage vers le collectif, notamment sur deux communes :

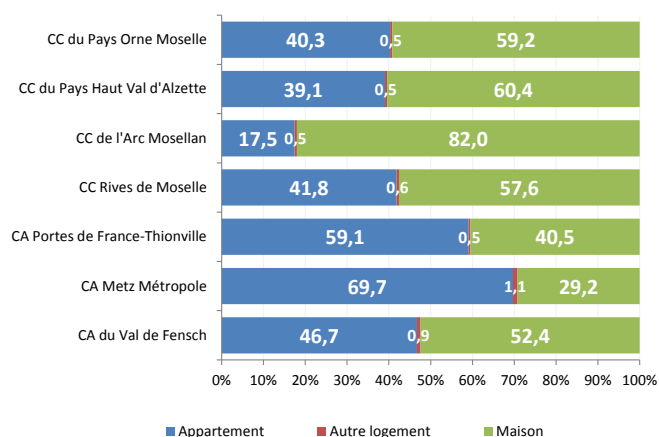
- ◇ A Florange : 53,0 % en 2008, 53,6 % en 2014
- ◇ A Serémange-Erzange : 26,4 % en 2009, 32,9 % en 2014 ce qui représente une hausse de 157 logements collectifs entre 2009 et 2014 selon les données des recensements de l'INSEE. On notera toutefois que la base de données Sit@adel2 concernant les logements commencés comptabilise « seulement » 95 logements produits entre 2006 et 2015.

Seules 3 communes ont connu une légère hausse de la part de logements individuels :

- ◇ Algrange, passée de 34,4 % de maisons en 2009, à 35,3 % en 2014,
- ◇ Knutange : 38,8 % de maisons en 2009, 39,6 % en 2014,
- ◇ Neufchef : 77,3 % en 2009, 77,8 % en 2014.

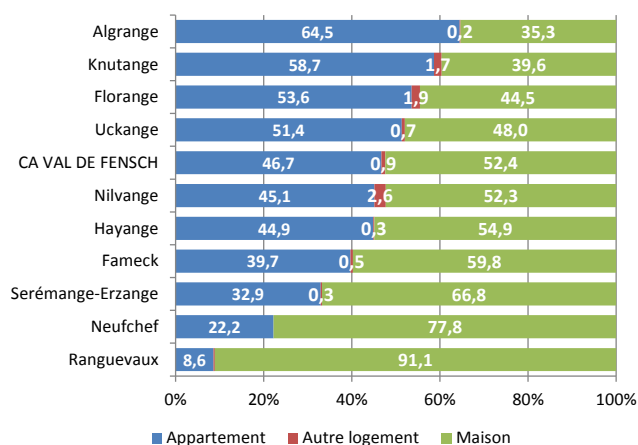
La structure typologique du parc, dominée par les grands logements (68 % de T4 ou plus), répond aux besoins des ménages familiaux mais offre des possibilités un peu plus restreintes pour les jeunes ménages en quête de petits logements (10,9 % de T1-T2).

Types de logements comparés, en 2014 (%)



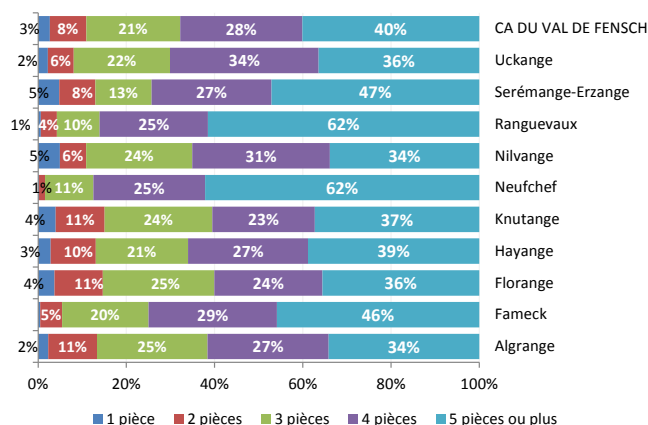
Source : INSEE RP 2014

Types de logements par commune, en 2014 (%)



Source : INSEE RP 2014

Typologies des résidences principales, en 2014



Source : INSEE RP 2014

L'essentiel

Constats :

Un parc ancien puisque 66 % des résidences principales datent d'avant 1970.

Un parc très ancien à Algrange, Knutange et Nilvange (plus de la moitié du parc datant d'avant 1945).

Une répartition presque équitable entre collectifs (47 %) et individuels (52 %) mais de grandes disparités entre communes (92 % d'individuels à Ranguieux par exemple, seulement 35 % d'individuels à Algrange).

Une prédominance des grands logements (68 % de T4 ou plus) ce qui explique l'attrait du territoire pour les familles.

61 % de propriétaires, 21,7 % de locataires du parc privé et 16,6 % de locataires du parc social mais des disparités entre communes :

- plus de 80 % de propriétaires à Neufchef et Ranguieux (moins de 67 % dans les autres communes),
- plus de 25 % de locataires du parc social à Fameck et Uckange (moins de 17 % dans les autres communes),
- plus de 30 % de locataires du parc privé à Algrange et Knutange.

Une vacance de près de 9 % (2820 logements vacants selon l'INSEE), particulièrement importante à Algrange, Knutange, Uckange et Nilvange.

Une vacance en hausse depuis 2009 : + 600 logements vacants (soit +27,5 %).

Une vacance structurelle de 3 %, plus importante à Algrange (5,7 %) et Ranguieux (4,6 %).

Une étude réalisée en 2012 pour identifier la vacance, la qualifier et développer des outils adéquats pour aider à résorber ce phénomène.

Enjeux :

Le parc de logements de petite taille (T1-T2) devrait être renforcé pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Calibrer le développement de l'offre neuve de manière à prévenir les risques de hausse de la vacance.

En matière de remobilisation des logements vacants, fixer un objectif ambitieux prenant en compte le poids de la vacance structurelle.

Poursuivre les efforts menés en matière de réhabilitation thermique du parc, notamment en direction des ménages modestes.

Activer tous les leviers disponibles pour privilégier la production de logements en intervenant dans le tissu urbain existant (dents creuses, îlots dégradés ou vétustes, bail à réhabilitation...).



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

UN PARC SOCIAL A DEVELOPPER

- ◇ Structure du parc existant
- ◇ Nouvelles opérations
- ◇ Besoins
- ◇ Occupation du parc social
- ◇ Vacance
- ◇ Demande
- ◇ Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
- ◇ Equilibre social du territoire

STRUCTURE DU PARC EXISTANT

Selon RPLS 2016, la CA du Val de Fensch dispose de 5247 logements sociaux conventionnés et de 161 logements non conventionnés mais appartenant à des bailleurs sociaux. Ces 5408 logements représentent environ 18 % des 30 303 résidences principales¹⁰ (21 % selon le porter à connaissance de l'Etat).

9 bailleurs sont présents sur le territoire de la CA du Val de Fensch. 3 bailleurs représentent plus de 90 % des logements sociaux :

- ◆ Batigère-Sarel avec 2316 logements (43 % du parc social) ;
- ◆ Moselis avec 1436 logements (27 % du parc social)
- ◆ LOGIEST avec 1150 logements (21 % du parc social).

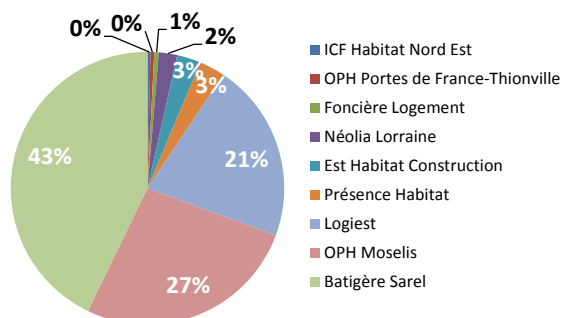
Les autres bailleurs comptent entre 19 et 164 logements chacun.

Fameck, Florange, Hayange et Uckange concentrent 85 % des logements sociaux de l'agglomération. Seules les communes de Neufchef et Ranguevaux ne proposent pas de logements sociaux.

61 % des logements sociaux sont des T3, 18,4 % des T4, 10,4 % des T2, 6,8 % des T5 ou plus et 3,1 % des T1. Il existe toutefois des différences de répartition importantes entre les communes :

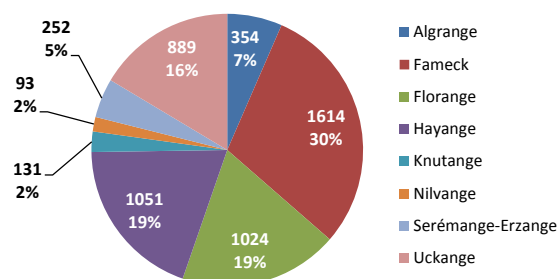
- ◆ Fameck et Uckange proposent peu de petites typologies (respectivement 6 et 7 % des logements locatifs sociaux) contre 17 à 24 % pour les autres communes, ce qui peut s'avérer problématique pour les jeunes adultes vivant seuls ;
- ◆ Uckange propose peu de grands logements avec seulement 15 % de T4 ou plus contre 21 à 47 % dans les autres communes ;
- ◆ Knutange et Algrange proposent peu de logements T3 avec respectivement 26 % et 31 % du parc contre 47 à 78 % pour les autres communes.

Nombre de logements sociaux par bailleur sur la CA du Val de Fensch en 2016



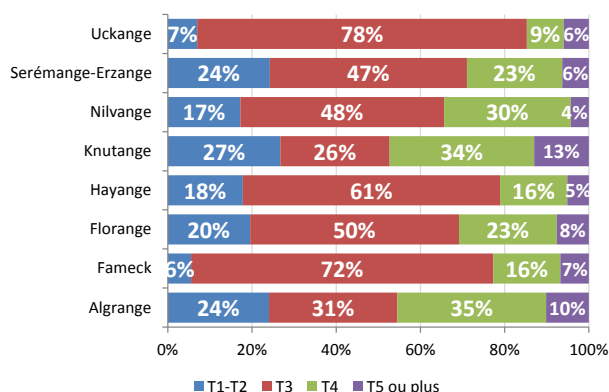
Source : RPLS 2016

Répartition du parc social selon les communes, en 2016



Source : RPLS 2016

Répartition des logements par typologie et par commune, en 2016



Source : RPLS 2016

¹⁰ Source : Filocom 2015

On observe que les bailleurs mènent une politique de rééquilibrage du parc puisque la part de logements T3 construits depuis 2000 (51 %) est plus faible que celle d'avant 2000 (65 %). Par ailleurs, davantage de T4 ont été produits mais moins de T5 ou plus ce qui correspond davantage aux besoins des familles actuelles. Toutefois, on notera la quasi absence de production de logements T1 tandis que 5 % des logements produits sont des T5. Sur la période 2006-2015, 19 % des logements produits sont des T2 (20 % sur la période 2010-2015). L'effort d'adaptation du parc aux besoins des ménages reste donc à intensifier.

86 % des logements sont des collectifs. Toutes les communes comptent plus de 79 % de logements collectifs hormis Serémange-Erzange où ce type de logements ne représente que 56 % des logements sociaux.

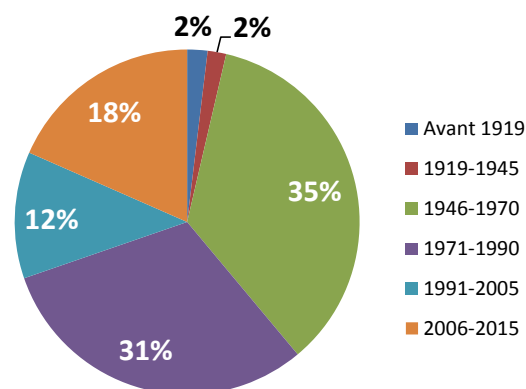
Même si la grande majorité du parc est relativement ancienne (70 % du parc datant d'avant 1991), on observe qu'une part non négligeable du parc est très récente : 18 % des logements sociaux ont été achevés depuis 2006. Ce parc récent a été produit essentiellement à Fameck (283 logements soit 28 % du parc produit entre 2006 et 2015), Florange (186 logements soit 19 % du parc récent) et Hayange (184 logements soit 18 % du parc récent).

En ce qui concerne la consommation énergétique des logements, à l'échelle des 4767 logements sociaux renseignés, plus d'un tiers (37 %) peuvent être considérés comme énergivores (classement E à G). 29 % sont classés D. Un tiers des logements affichent de bonnes performances énergétiques (classement en A, B ou C). Les marges de progression en la matière sont donc relativement importantes.



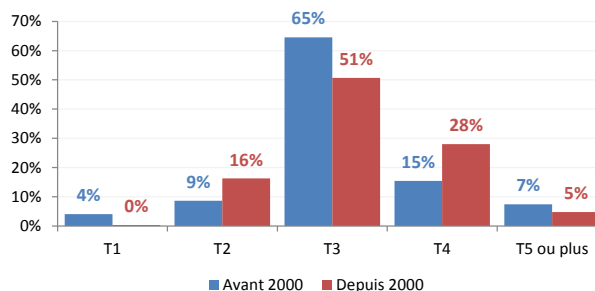
Serémange-Erzange, 8 logements locatifs sociaux LOGIEST dans la rue du Général de Gaulle

Epoques de construction du parc de logements sociaux



Source : RPLS 2016

Typologie des logements sociaux construits avant et depuis 2000



Source : RPLS 2016

Poids du logement social dans le parc de résidences principales selon RPLS 2016, INSEE RP 2014, Filocom 2015 et l'Inventaire SRU 2016

	RPLS 2016	INSEE RP 2014	Filocom 2015	Inventaire SRU 2016
Commune	Nombre de logements sociaux des bailleurs	Nombre de logements sociaux Part du logement social parmi les résidences principales	Nombre de logements sociaux Part du logement social parmi les résidences principales	Nombre de logements sociaux Part du logement social parmi les résidences principales
Algrange	354	306 10,7 %	317 10,9 %	457 15,5 %
Fameck	1614	1402 26,0 %	1 562 28,3 %	1745 31,57 %
Florange	1024	745 15,1 %	1 060 20,5 %	1575 31,24 %
Hayange	1051	884 12,9 %	988 14,2 %	1316 18,77 %
Knutange	131	126 8,7 %	95 6,3 %	Non concerné
Neufchef	0	1 0,1 %	0 0,0 %	Non concerné
Nilvange	93	147 6,6 %	156 6,8 %	266 11,64 %
Ranguevaux	0	0 0 %	0 0,0 %	Non concerné
Serémange- Erzange	252	244 13,3 %	251 13,4 %	306 16,38 %
Uckange	889	749 29,3 %	785 29,9 %	911 Non concerné
CA Val de Fensch	5408	4604 15,6 %	5214 17,2 %	6576

Plusieurs sources statistiques permettent d'étudier le logement social. Souvent complémentaires, parfois contradictoires, les sources portent sur des champs différents, ont recours à des modes de collectes divers et leur périodicité est variable. Seuls le **recensement** de la population et le fichier **RPLS** (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) permettent de disposer de données chaque année. L'inventaire **SRU** est produit chaque année mais pas pour toutes les communes. **Filocom** est disponible tous les 2 ans (années impaires).

Par ailleurs, les définitions retenues pour le logement social ne sont pas identiques d'une source à l'autre. Ainsi la quantification du logement social peut varier.

L'inventaire SRU est le fichier qui permet à l'Etat de vérifier que les communes respectent l'obligation de compter 20 % de logements sociaux en part de résidences principales au sens fiscal du terme, fixée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Pour les communes qui sont soumises à la loi SRU, c'est la meilleure source pour savoir quel est le nombre de logements sociaux et quelle part ils représentent parmi les résidences principales (au sens de la DGFiP).

Toutefois, dès que **l'échelle d'observation est plus vaste** (la totalité des communes d'un EPCI par exemple), le **RP devient très utile car il permet de brosser un tableau général** en fournissant un décompte, certes moins précis des logements sociaux et de leur part parmi les résidences principales, mais **quasi-exhaustif et comparable d'un territoire à l'autre. Pour autant, ces données restent strictement déclaratives.**

Le **fichier RPLS** offre le même **avantage d'exhaustivité et homogénéité** que le RP. S'il ne permet aucun croisement avec le profil des occupants ; il permet toutefois d'aller plus loin dans l'analyse de la répartition spatiale des logements sociaux puisque le fichier est exploitable à l'adresse. Il est d'autant plus fiable qu'il provient directement des bailleurs sociaux.

Filocom concerne quant à lui les logements au sens fiscal : fichiers de la taxe d'habitation, des propriétaires, de l'impôt sur le revenu et fichier foncier. Le **fichier FILOCOM** n'est **pas destiné à être utilisé pour évaluer le stock de logements sociaux**, mais il offre cependant une information intéressante pour **caractériser les logements et leurs occupants, y compris leurs niveaux de revenus.**

Les écarts observés entre les données RPLS mentionnant le patrimoine des organismes HLM et l'inventaire SRU (pour les communes de Florange, Hayange et Nilvange par exemple), peuvent s'expliquer par la non prise en compte :

- des autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources,
- du patrimoine d'organismes bailleurs particuliers (SEM, logements locatifs sociaux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit à l'exception des logements de fonction),

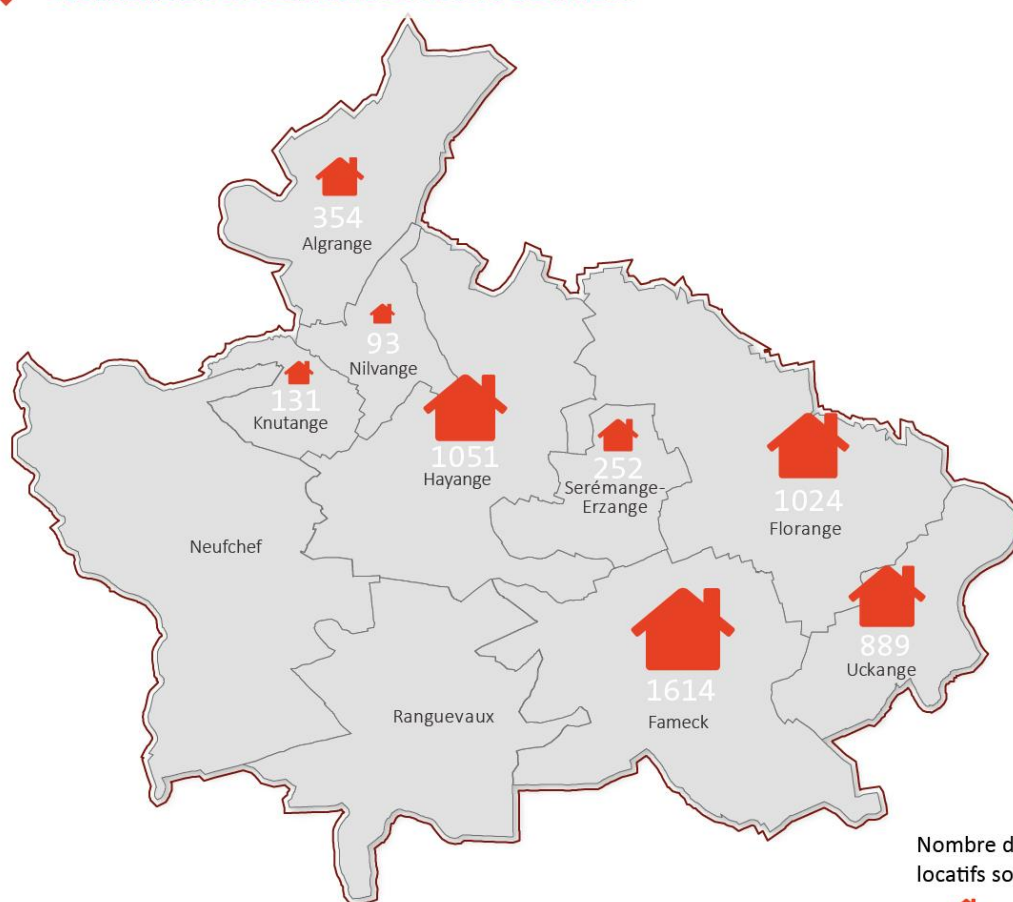
- des logements-foyers ou places appartenant à des structures collectives (logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, de résidences sociales, de CHRS),

- des terrains locatifs familiaux en état de service destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles,

- des logements du parc locatif privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative.

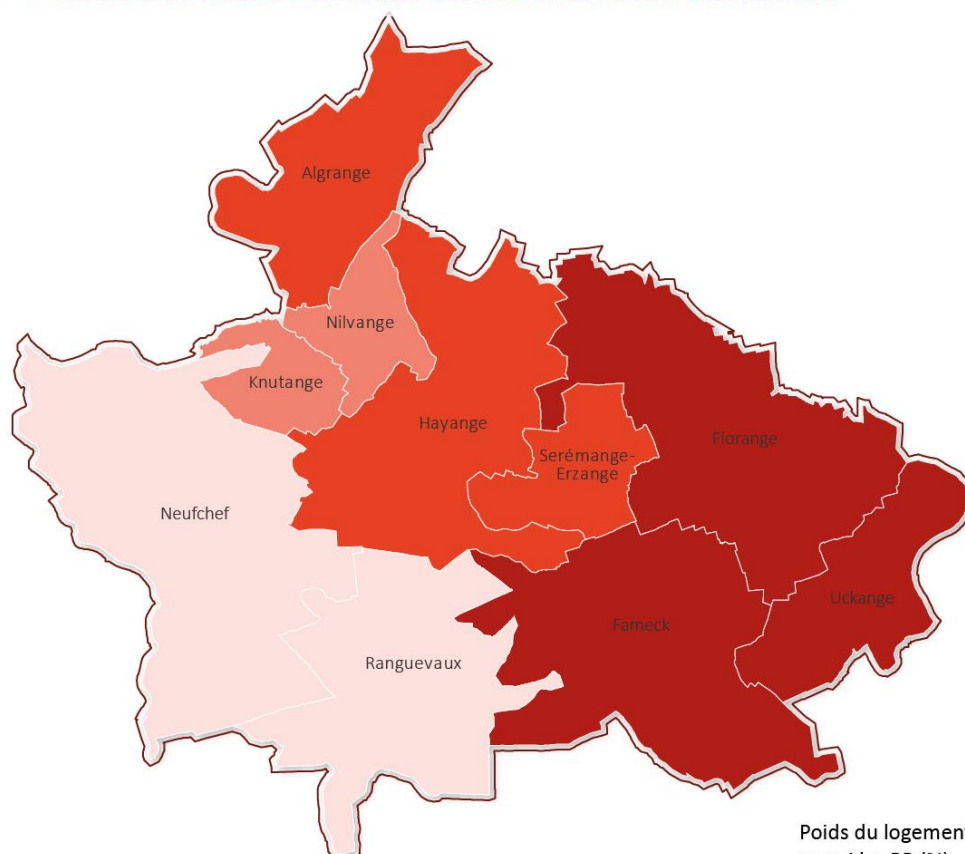


PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Nombre de logements
locatifs sociaux



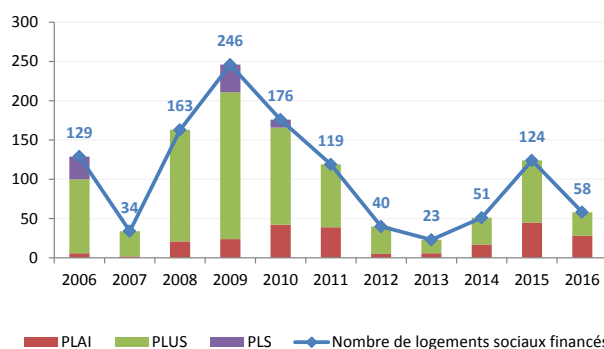


EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE 2006 A 2016

1163 logements sociaux ordinaires (hors reconstitution ANRU) ont été financés depuis 2006, ce qui établit la moyenne à 106 logements par an. Si cette moyenne demeure élevée, l'importante baisse des financements accordés depuis 2012 est préoccupante : 40 en 2012, 23 en 2013, 51 en 2014, 58 en 2016. Seule l'année 2015 se distingue avec 124 logements financés. Ainsi, depuis 2012, la moyenne se situe à 59 logements financés par an seulement.

Sur la période 2006-2016, 20 % des logements ordinaires (hors ANRU) financés sont des PLAI, 73 % des PLUS et 6 % des PLS. Sur la période 2012-2016, on observe un renforcement des financements PLAI (correspondant au logement très social) puisqu'ils représentent 34 % des financements, contre 66 % pour les PLUS et 0 % pour les PLS, ce qui va dans le sens d'une meilleure prise en compte des besoins exprimés.

Evolution du nombre de logements sociaux ordinaires financés depuis 2006 (hors ANRU)



Source : DDT Moselle

Plus des ¾ des logements ordinaires (hors reconstitution ANRU) financés sur la période 2006-2016 l'ont été sur les communes de Hayange (351 logements, 30 % des financements), Fameck (304 logements, 26 % des financements) et Florange (263 financements, 23 % des financements). Cette répartition pose question en termes de mixité, puisque Fameck concentre déjà un parc locatif social important. Florange est également une des communes les plus fortement dotées en parc social, et compte plusieurs résidences sociales. Néanmoins, ces deux communes ont également beaucoup développé leur parc privé, et on peut y voir là la volonté de maintenir la répartition des statuts d'occupation. Pour Hayange, il s'agit également de rattraper son déficit SRU, qui est d'ailleurs en forte baisse depuis 2012.

Sur la période 2006-2016, à ces 1163 logements ordinaires s'ajoutent 396 places en hébergements spécifiques dont :

- 135 en EHPAD (dont 100 financées en PLS)
- 261 en résidences sociales (dont 261 financées en PLAI).

Enfin, sur la période 2006-2014, 134 logements ont été financés dans le cadre de la reconstitution ANRU : 114 logements à Uckange (Îlot Touraine, Copropriété des Mimosas, Rue Jean Moulin, Rue du Moulin, rue du Berry) et 20 à Fameck.

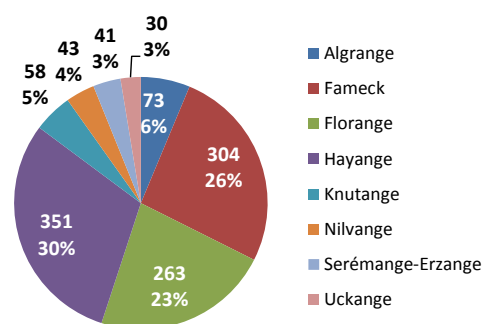
Selon le fichier des financements de logements sociaux 2016, 4 opérations nouvelles sont prévues :

- ◇ **à Fameck :**
 - ◆ 21 logements PLUS et 10 PLAI, rues de la Saône et du Moulin, par Moselis
 - ◆ 13 logements PLAI de l'OPH Thionville, avenue Mitterrand
- ◇ **à Florange :** 8 logements PLUS aux 2-4 rue neuve, par Moselis
- ◇ **à Knutange :** 1 logement PLUS et 5 PLAI, par LOGIEST (acquisition-amélioration).

En 2017, 2 opérations sont programmées :

- ◇ **A Florange :** 11 pavillons neuf rue Ste Agathe, dont 7 PLUS et 4 PLAI.
- ◇ **A Knutange :** 4 logements PLAI en acquisition-amélioration, au 42 A rue de la République.

Répartition des logements sociaux ordinaires financés par commune, depuis 2006 (hors ANRU)



Source : DDT Moselle

En 2016, les financements représentent donc 30 logements PLUS et 28 PLAI ce qui répond aux attentes de l'Etat qui sont de 35 % de PLAI au minimum et 65 % de PLUS au maximum¹¹.

Selon RPLS 2016, 508 logements ont été achevés durant la période 2011-2015 soit 102 logements par an en moyenne, l'objectif du PLH 2012-2018 étant de produire 75 logements sociaux par an.

CONVENTIONNEMENT ANAH

Les logements conventionnés dans le parc privé, avec ou sans travaux, participent aussi de l'objectif de production de logements sociaux. Même si cette offre reste, certes, plus marginale, elle contribue également à diversifier les réponses en termes de produits-logements à destination des publics modestes.

En 2017, sur la CA du Val de Fensch, 285 logements sont conventionnés ANAH. Les conventionnements ANAH se répartissent ainsi :

- ◆ loyer intermédiaire : 66 conventions "sans travaux"
- ◆ loyer social : 166 conventions "avec travaux" et 46 conventions "sans travaux"
- ◆ loyer très social : 5 conventions "avec travaux" et 2 conventions "sans travaux".

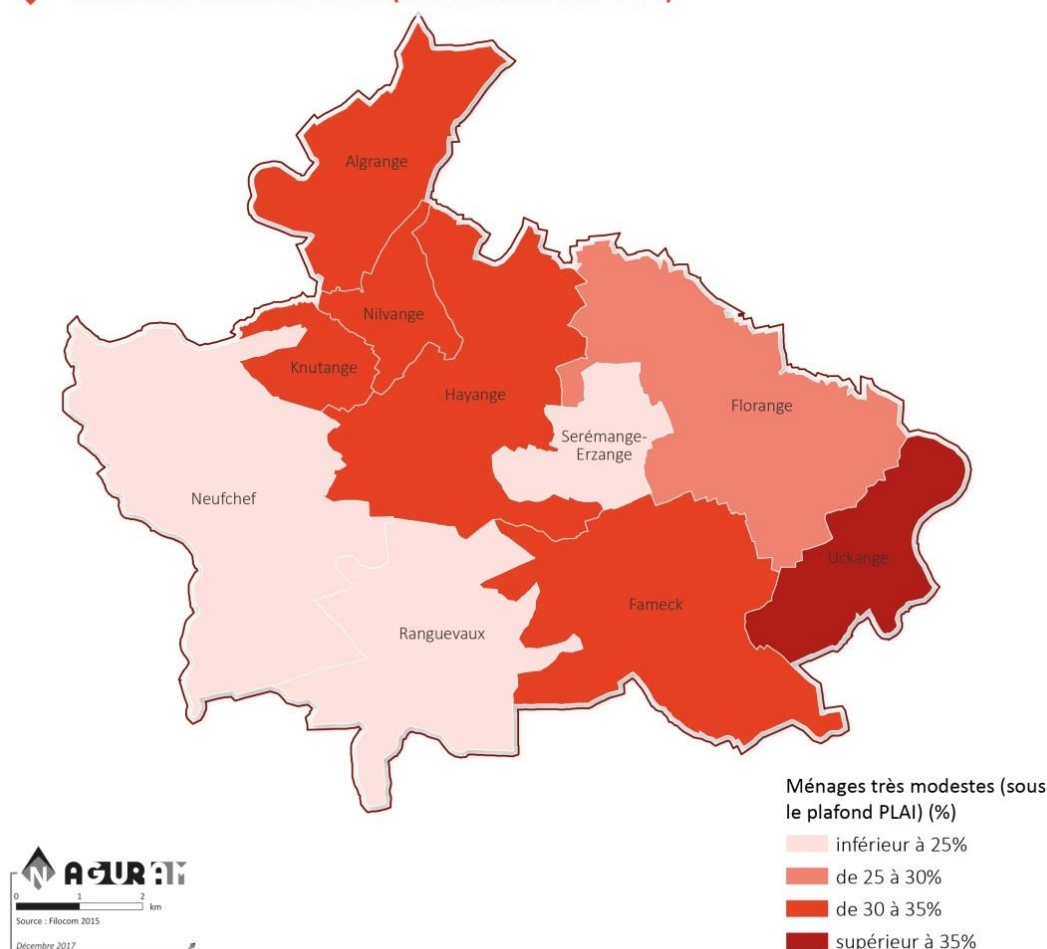
¹¹ In Porter à connaissance de l'Etat, DDT de la Moselle, juillet 2017.

BESOINS

31 % des ménages de la CA du Val de Fensch sont très modestes, éligibles au PLAI en 2015. A titre d'information, en 2017, le plafond PLAI s'élève à 11 067 € pour une personne seule, 16 125 € pour un couple, 21 575 € pour un couple avec deux enfants à charge. Les ménages très modestes représentent 27 % des ménages à l'échelle de la France Métropolitaine, 27 % pour la Lorraine et 26 % pour la Moselle. Parmi les ménages éligibles au PLAI, 36 % sont propriétaires occupants, 34 % sont locataires HLM et 28 % sont locataires du parc privé.



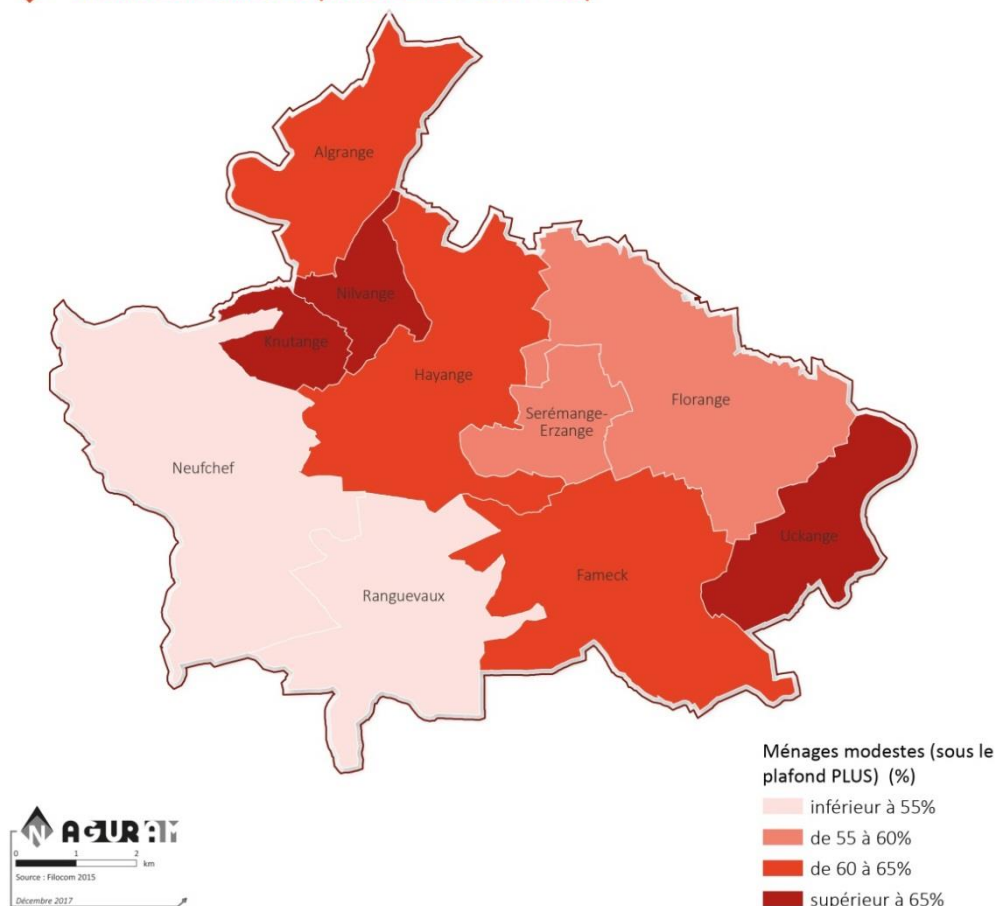
PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH MÉNAGES TRÈS MODESTES (SOUS LE PLAFOND PLAI)



62 % des ménages sont modestes, éligibles au PLUS. A titre de comparaison, ils représentent 55 % des ménages à l'échelle de la France Métropolitaine et de la Moselle et 57 % pour la Lorraine.



PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH
MÉNAGES MODESTES (SOUS LE PLAFOND PLUS)



Plafond de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France en 2017 :

Composition du foyer	Mode de financement du logement		
	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
1 personne	11 067 €	20 123 €	26 160 €
Couple - Cas général (somme des âges >55 ans)	16 125 €	26 872 €	34 934 €
Couple - Jeune ménage (somme des âges = 55 ans maximum)	19 390 €	32 316 €	42 011 €
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	19 390 €	32 316 €	42 011 €
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	21 575 €	39 013 €	50 717 €
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	25 243 €	45 895 €	59 664 €
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	28 448 €	51 723 €	67 240 €
Par personne supplémentaire	+ 3 173 €	+ 5 769 €	+ 7 500 €

AIDES DU FONDS SOLIDARITE LOGEMENT

Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) a pour objectif de favoriser l'accès et le maintien des personnes éprouvant des difficultés particulières pour assurer leurs obligations relatives au logement en raison de l'inadaptation de leurs ressources et de leurs conditions d'existence ».¹²

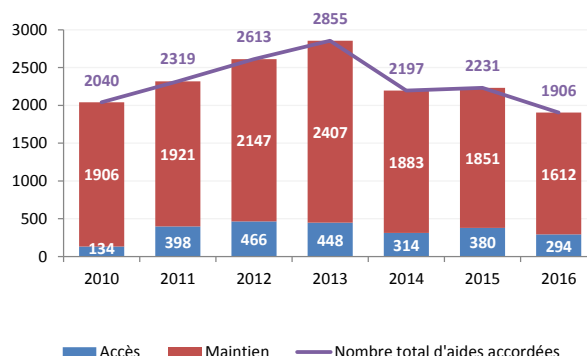
Le nombre d'aides accordées par le FSL, pour l'accès et le maintien dans le logement avait progressé de 40 % entre 2010 et 2013, en passant de 2040 aides à 2855 aides (hors aides portant sur la garantie¹³). Afin de maîtriser le budget du FSL et pour assurer la pérennité du dispositif, le Conseil Départemental a revu son règlement à partir de 2014. Ainsi, deux aides ont été supprimées : la prévention des impayés locatifs et le renouvellement de l'assurance locative. Par ailleurs, les conditions d'accès à la mise en jeu de la garantie ont été également durcies. Ces évolutions ont amené à une baisse du nombre d'aides accordées en 2014 (2197 aides), en 2015 (2231 aides) et 2016 (1906 aides).

En 2016, les aides concernant le maintien dans le logement (impayés d'eau ou d'énergie essentiellement) ont représenté les 85 % des dossiers. 15 % des dossiers ont concerné l'accès au logement. A titre de comparaison, en 2010, la répartition était la suivante : 93 % d'aides concernant le maintien dans le logement, 7 % pour l'accès. En prenant en compte les aides liées à la garantie, la CA du Val de Fensch a contribué à hauteur de 20 941 € pour 2016 et 21 039,60 € pour un total de 2201 aides accordées en 2017.

La quasi-totalité des communes ont vu leur nombre de dossiers accordés régresser entre 2010 et 2016. Seules les communes de Serémange-Erzange et Algrange ont vu leur nombre de dossiers progresser de 62 % et 9 % respectivement. Les communes de Nilvange (-3 %), et Hayange (- 5 %) sont restées plutôt stables.

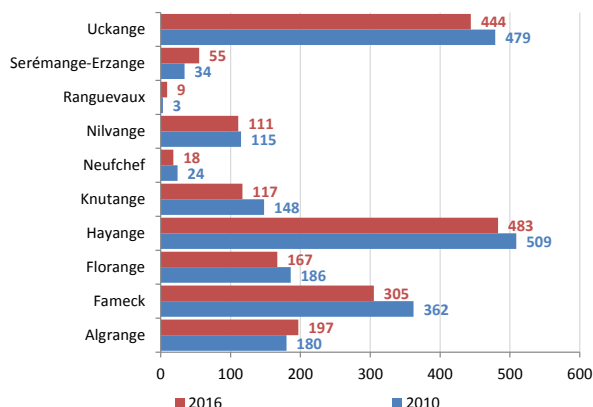
Accès	Apurement relogement
	Assurance locative
	Dépôt de garantie
	Frais d'agence
	Frais de déménagement
	Mobilier de première nécessité
	Ouverture de compteur
Maintien	Premier loyer
	Autres fournitures
	Impayé de combustible
	Impayé d'eau
	Impayé de gaz
	Impayé d'électricité
	Impayé d'énergie
	Impayé locatif
	Impayé de téléphone
	Prévention de l'impayé locatif
Garantie	Renouvellement de l'assurance locative
	Mise en jeu de garantie
	Garantie de paiement des loyers
	Garantie de paiement des loyers 1 ^{er} accès jeune

Evolution des aides accès et maintien du FSL entre 2010 et 2016 (hors aides liées à la garantie)



Source : FSL 2010 à 2016, CG57

Evolution du nombre d'aides accordées par commune entre 2010 et 2016



Source : FSL 2010 à 2016, CG57

¹² Source : CD57

¹³ Les aides portant sur la garantie ont été exclues en raison de l'absence d'information pour certaines années.

OCCUPATION DU PARC SOCIAL

L'enquête OPS (Occupation du Parc Social) consiste en une enquête auprès des ménages locataires en distinguant les ménages ayant récemment emménagé des autres, ce qui permet d'observer les dynamiques récentes au sein du parc social.

	Logements enquêtés	Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête	Taux de réponse à l'enquête OPS
CA VAL DE FENSCH	5185	4161	83 %
Algrange	351	265	77 %
Fameck	1539	1194	80 %
Florange	1001	840	87 %
Hayange	1020	862	87 %
Knutange	124	102	86 %
Nilvange	91	67	78 %
Serémange-Erzange	222	192	89 %
Uckange	837	639	83 %

Source : OPS 2016, ARELOR

A noter : les résultats sont secrétisés pour les communes de Neufchef et Ranguieux, car moins de 11 ménages ont répondu à l'enquête.

L'enquête OPS montre que les ménages isolés sont les plus représentés puisqu'ils correspondent à 38 % des occupants. Cette part est un peu plus importante à Serémange-Erzange (48 %), Knutange (46 %), Hayange (44 %) et Algrange (43 %). Les familles monoparentales occupent 20 % des logements du parc social à l'échelle de la CA du Val de Fensch. Elles sont moins représentées à Nilvange (16 %) et Serémange-Erzange (17 %).

Uckange et Fameck sont les communes accueillant la plus forte part de familles nombreuses (ménages avec 3 enfants ou plus) avec 14 % des ménages occupant contre 3 à 10 % pour les autres communes et 10 % pour la moyenne intercommunale.

Comme dans les intercommunalités voisines, les jeunes ménages sont peu représentés dans le parc social : seulement 7 % des locataires en titre ayant répondu à l'enquête ont moins de 30 ans. Seule la commune de Nilvange se démarque avec 15 % de locataires en titre de moins de 30 ans. Cependant, parmi les emménagés récents, les jeunes ménages sont fortement représentés (18 % de moins de 30 ans, 28 % de 30-39 ans) ce qui traduit un enjeu de parcours résidentiel à organiser. Les ménages retraités quant à eux, semblent mieux pris en charge dans le parc social puisqu'ils représentent 31 % des occupants à l'échelle de la CA Val de Fensch, ce qui s'explique par le faible turn-over chez certains publics ayant vieilli dans le parc social. Selon les communes, les écarts peuvent être très importants. En effet, ces ménages âgés représentent 52 % des occupants à Serémange-Erzange tandis qu'ils ne représentent que 15 % à Nilvange.

Seulement 23 % des majeurs sont en emplois stables (32 % pour la CA Portes de France-Thionville, 30 % sur la CC Rives de Moselle, 28 % pour la CCPOM) ce qui montre que la population occupant un logement social est un peu plus fragilisée que dans les intercommunalités voisines.

Cette précarité face à l'emploi a un impact sur les niveaux de revenus des ménages. En effet, la part des ménages sous les plafonds PLAI est relativement importante en comparaison avec les intercommunalités voisines : 63 % pour la CA Val de Fensch contre 57 % à Metz Métropole, 53 % pour la CCPOM et 52 % pour la CC Rives de Moselle. Fameck, Nilvange et Uckange se situent au-dessus de la moyenne intercommunale avec respectivement 69 %, 69 % et 68 % des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI.

On note que les ménages emménagés récemment disposent de revenus encore plus faibles car 76 % de ces ménages sont en dessous des plafonds PLAI ce qui pose la question d'une accélération de la paupérisation de la population du parc social. Au sein des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, 72 % des ménages disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI (84 % parmi les ménages emménagés récemment). Une part non négligeable d'occupants souffre d'une grande précarité puisque 40 % d'entre eux ont des revenus qui se situent sous les 40 % des plafonds HLM (54 % chez les ménages emménagés récemment ce qui démontre de nouveau une précarisation des ménages nouvellement accueillis).

Les ménages occupant le parc social de la CA du Val de Fensch sont donc globalement plus modestes que ceux des intercommunalités voisines.

VACANCE

Le niveau de vacance ¹⁴ dans le parc social est faible puisqu'il est de 2,3 % au 1er janvier 2016 selon les données RPLS ce qui dénote une certaine tension du parc. A titre de comparaison, la vacance est de 4,2 % pour le parc social de Metz Métropole, 4,4 % pour la CC du Pays Orne Moselle, 2,3 % pour la CC Rives de Moselle.

Certaines communes sont encore plus tendues : en effet, le taux de vacance de Knutange s'élève à 0,8 % et à 1,1 % pour Algrange. Nilvange et Serémange-Erzange se détachent avec un taux de vacance de 5,4 % et 4,0 % respectivement mais des précautions s'imposent puisque ces communes disposent d'un parc social beaucoup moins développé que dans les autres communes. Un logement vacant a donc un impact plus lourd.

La vacance de plus de 3 mois ¹⁵ est de 1,1 % dans la CA du Val de Fensch, 2,3 % pour Metz Métropole, 2,6 % pour la CCPOM et 1,4 % pour la CC Rives de Moselle.

Le taux de mobilité ¹⁶ au 1er janvier 2016, qui permet de mettre en perspective la capacité d'accueil du parc social, s'élève à 9,2 % pour la CA du Val de Fensch ce qui est correct. A titre de comparaison, il est de 10,3 % pour Metz Métropole, 9,4 % pour la CC Rives de Moselle et 8,7 % pour la CCPOM.

¹⁴ Nombre de logements déclarés vacants au 01/01/2016 rapporté au nombre de logements offerts à la location à cette même date (logements déclarés occupés et logements déclarés vacants).

¹⁵ Nombre de logements offerts à la location déclarés vacants et dont la date de dernière remise en location est antérieure au 30/09/2015 rapporté au nombre de logements offerts à la location (hors logements avec date de dernière remise en location non renseignée). La part des non renseignés correspond au nombre de logements vacants sans date de dernière remise en location sur le total des logements vacants.

¹⁶ Nombre d'emménagements (hors entrées sur mises en service) dans l'année 2015 rapporté au nombre de logements offerts à la location au 1er janvier 2016, déduction faite des logements mis en service dans le courant de l'année 2015.

DEMANDE

Les données du Numéro Unique nous permettent de mieux quantifier et qualifier la demande en logement social. Fin décembre 2016, 1446 ménages étaient en attente d'un logement social dans la CA du Val de Fensch (669 demandes de mutation et 777 hors mutation).

En 2016, on enregistrait en moyenne 2,8 demandes pour une attribution sur la CA du Val de Fensch contre 3 pour la Moselle et 2,2 en Lorraine. On notera que les nouvelles demandes sont davantage satisfaites que les demandes de mutation puisqu'on dénombre 1 attribution pour 2,2 nouvelles demandes contre 1 attribution pour 3,8 demandes en mutation.

Au cours de l'année 2016, 44,8 % des demandes ont fait l'objet d'une radiation pour divers motifs :

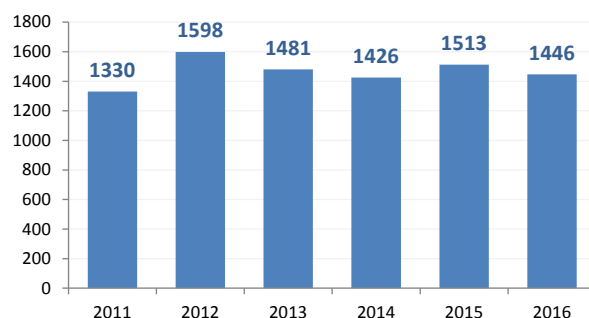
- ♦ attribution d'un logement pour 478 ménages soit 41 % des demandes radiées ;
- ♦ non renouvellement de la demande pour 684 ménages soit 58 % des demandes radiées ;
- ♦ abandon, non réponse pour 1 % des cas soit 15 ménages.

Le stock des demandes non satisfaites en début 2016 (1509 demandes) ajouté aux nouvelles demandes exprimées en cours d'année (1114 demandes), diminué des demandes radiées (1177 demandes) porte le nombre total des demandeurs à 1446 ménages fin 2016.

L'ancienneté moyenne de la demande en logement social est de 15 mois pour la CA du Val de Fensch contre 13 mois pour la Moselle et 12 mois pour la Lorraine. 62 % des demandes ont moins d'un an.

L'âge moyen du demandeur est de 45 ans soit 3 ans de plus que pour la Moselle et la Lorraine. Les moins de 30 ans représentent 17 % des demandeurs contre 22 à 23 % pour la Moselle, la Lorraine et la France.

Evolution de la demande en logement social depuis 2011

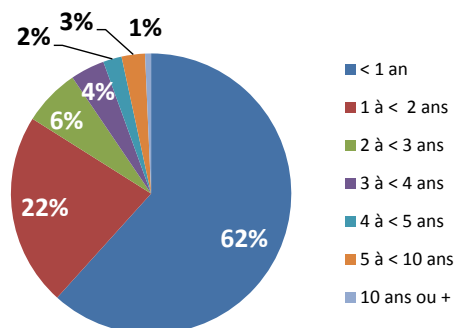


Source : Numéro Unique 2011 à 2016



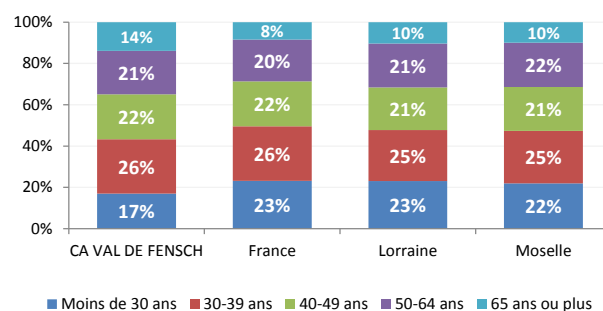
Source : Numéro Unique 2016

Ancienneté de la demande en logement social, sur la CA du Val de Fensch, en 2016



Source : Numéro Unique 2016

Répartition des demandeurs par classes d'âge



Source : Numéro Unique 2016

Globalement, 38 % des demandes en logement social émanent de personnes seules. C'est le type de ménages le plus représenté chez les demandeurs, devant les couples avec enfants (28 %), les familles monoparentales (21 %), puis les couples sans enfants (13 %). Cette répartition des demandeurs diffère de la répartition des types de ménages sur l'ensemble de la population du Val de Fensch. On constate une forte surreprésentation des familles monoparentales dans les nouveaux ménages du parc social par rapport à leur part dans la population du Val de Fensch.

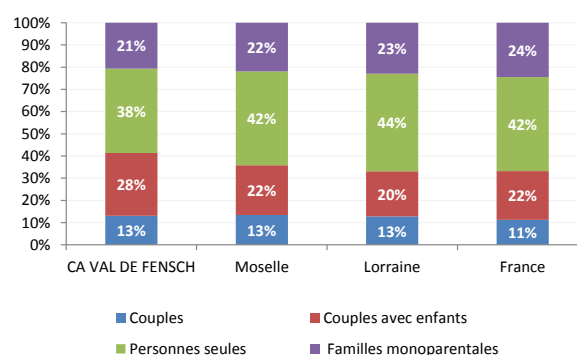
La majorité de demandes émanent de personnes seules mais elles sont tout de même moins représentées qu'à l'échelle de la Moselle (42 %), de la Lorraine (44 %) ou de la France (42 %). 47 % des demandeurs sont des couples avec ou sans enfant(s) ce qui est nettement supérieur aux autres échelles de comparaison (Moselle : 36 %, Lorraine et France: 33 %).

46 % des demandeurs de la CA du Val de Fensch occupent déjà un logement social (soit 669 demandes de mutation), 19 % sont locataires du parc privé et 16 % vivent chez un tiers. Ces proportions diffèrent nettement de celles de la France pour laquelle seuls 33 % des ménages demandeurs occupent déjà un logement social.

Les ménages demandeurs se caractérisent par leur faible niveau de ressources puisque la demande en PLAI représente environ les 3/4 des demandes exprimées (20 % de non-réponse).

La plus grande part des demandes émane de personnes dont la principale source de revenus provient du travail (42 % des demandes), devant la retraite (16 %), le RSA (14 %), le chômage (11 %), et les allocations familiales (4 %). Parmi les attributions, on retrouve à peu près les mêmes répartitions, sauf pour les revenus provenant du travail, qui constituent 53 % des attributions, principalement au détriment des retraites (8 % des attributions).

Typologie des ménages demandeurs d'un logement social en 2016



Source : Numéro Unique 2016

		CA VAL DE FENSCH	Moselle	Lorraine	France
Logement actuel des demandeurs	Locataire social	46 %	40 %	41 %	33 %
	Locataire privé	19 %	23 %	23 %	27 %
	Chez un tiers	16 %	18 %	17 %	19 %
	Foyer ou sous-location	7 %	8 %	7 %	9 %
	Propriétaire occupant	6 %	4 %	4 %	4 %
	Squat/sans abri	1 %	1 %	1 %	2 %
	Logé gratuitement	4 %	5 %	6 %	5 %
	Autre ¹⁷	0 %	1 %	1 %	2 %
	Inconnu	0 %	0 %	0 %	0 %

La première raison invoquée par les demandeurs d'un logement social dans la CA du Val de Fensch est liée à la taille du logement : 18,1 % des demandeurs considèrent que leur logement est trop petit. Le motif suivant est lié à l'absence d'un logement propre pour 13,6 % des demandeurs. Viennent ensuite l'inadéquation entre le logement et les revenus des ménages (12,4 % des demandes) ainsi que les raisons de santé (11,5 % des demandes). L'ensemble des raisons liées au contexte familial sont mises en avant par 15,5 % des ménages.

¹⁷ Autre : Résidence étudiant, RHVS, Centre enfance famille, Logement de fonction, Camping caravanning, Hôtel.

Raisons invoquées par les ménages en demande d'un logement social :

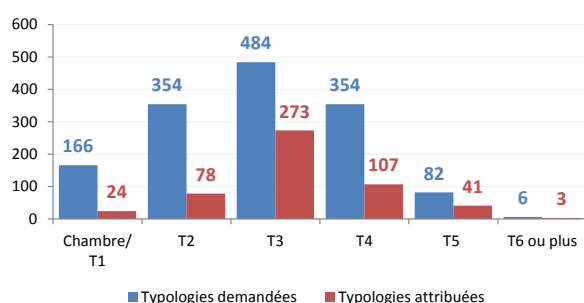
Inadaptation du logement : 38,5 %	Trop petit	18,12 %
	Trop cher	12,38 %
	Trop grand	4,22 %
	Non habitable	3,46 %
	Propriétaire en difficulté	0,28 %
Perte ou absence de logement : 19,4 %	Sans logement propre	13,62 %
	Logement repris	3,67 %
	Procédure d'expulsion	1,52 %
	Démolition	0,62 %
Contexte familial : 15,5 %	Divorce, séparation	5,88 %
	Regroupement familial	2,97 %
	Décohabitation	2,70 %
	Rapprochement travail	1,94 %
	Futur couple	1,31 %
	Violences familiales	0,69 %
Santé/handicap : 16,4 %	Raisons de santé	11,48 %
	Handicap	4,91 %
Environnement du logement : 6,4 %	Pb environnement/voisinage	5,67 %
	Rapprochement services	0,76 %
Autre : 3,2 %	Autre motif	3,25 %
Contexte professionnel : 0,6 %	Mutation professionnelle	0,48 %
	Assistante maternelle	0,07 %

On observe une certaine déconnexion entre les typologies demandées et les logements attribués dans le parc social :

- ◆ 36 % de T1/T2 sont demandés mais seulement 20 % des logements attribués appartiennent à cette typologie : on dénombre 5 demandes pour 1 attribution. Ces demandes orientées vers les petites typologies s'articulent avec les évolutions sociétales telles que le vieillissement et l'augmentation des ménages composés de personnes seules.

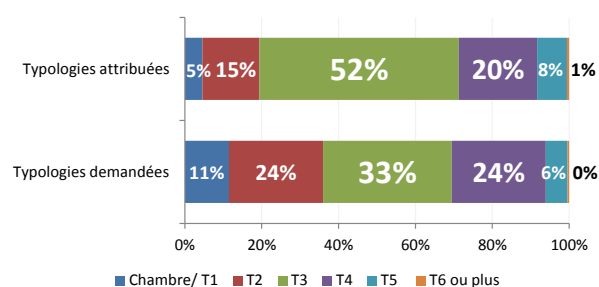
- ◆ 33 % des demandes concernent des T3 mais 52 % sont attribués, le ratio s'élève à 1,8 demande pour 1 attribution. Même si les bailleurs prennent la mesure des évolutions sociétales en cours, en produisant davantage de petits logements, le plus gros contingent du parc existant est centré sur les T3/T4 ce qui explique ces ratios d'attributions élevés sur ces typologies.
- ◆ 1 demande sur 2 est satisfaite en ce qui concerne les T5 ou plus.

Typologies de logements demandées et attribuées



Source : Numéro Unique 2016

Typologies de logements demandées et attribuées



Source : Numéro Unique 2016

SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)

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

résidences principales. Le champ de l'inventaire SRU est différent de celui du RPLS. Il prend en compte les établissements pour personnes âgées ainsi que les résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, et CHRS. Le RPLS recouvre le champ du logement social « classique », dit de « droit commun ». Ceci explique les écarts importants constatés sur certaines communes, notamment Florange.

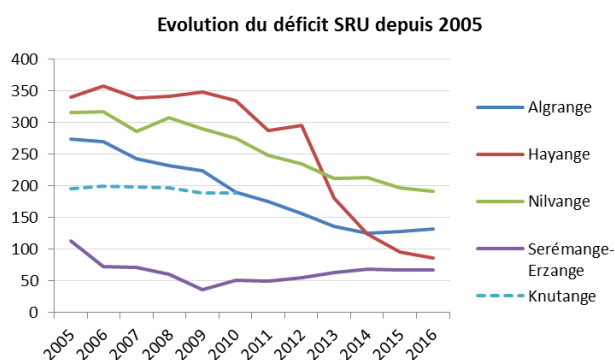
Sur la CA du Val de Fensch, 7 communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Le dernier inventaire SRU (1er janvier 2016) fait état de 476 logements locatifs sociaux manquants sur l'EPCI :

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre l'objectif SRU
Algrange	2 949	457	15,50 %	132
Fameck	5 527	1 745	31,57 %	
Florange	5 042	1 575	31,24 %	
Hayange	7 010	1 316	18,77 %	86
Nilvange	2 286	266	11,64 %	191
Serémange-Erzange	1 868	306	16,38 %	67
Uckange	2 662	911	34,22 %	

Dans le cadre du nouveau PLH, les communes devront retranscrire et respecter au minimum les objectifs triennaux qui leur seront notifiés pour les périodes 2017-2019 et 2020-2022 par le préfet. La loi a fixé l'objectif de rattrapage complet en 2025, qu'il convient également de décliner dans le PLH ainsi que les moyens d'y parvenir.¹⁸ La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 introduit par ailleurs, la mise en compatibilité du PLH avec les objectifs SRU, du point de vue quantitatif et qualitatif (nature des logements produits : PLUS, PLAI ou PLS).

Ce chiffre est toutefois en forte baisse par rapport à 2011 (760 logements manquants). Cette réduction du déficit est essentiellement liée aux efforts consentis par la commune de Hayange (340 logements manquants en 2005, 86 en 2016).

A noter que Knutange, du fait de la baisse de sa population n'entre plus dans la définition de la loi SRU depuis 2010 (seuil de 3500 habitants non atteint). En 2013, la population de la commune s'élève à 3217 habitants. Une certaine vigilance s'impose donc pour cette commune.



Source : Inventaire SRU, DDT 57

¹⁸ Source : Porter à connaissance de l'Etat, juillet 2017.

Afin de répondre à la demande en logements sociaux, la communauté d'agglomération soutient la production de logements conventionnés sur son territoire. Ainsi, une aide communautaire en faveur du surcoût foncier et de la construction de logements locatifs sociaux a été mise en place à destination des bailleurs sociaux. En 2017, la CA du Val de Fensch a accordé en 2017 les aides à la construction suivantes :

- ◇ 32 000 euros à Logiest pour l'acquisition-amélioration de 6 logements collectifs locatifs sociaux au 105-106 rue de la République à Knutange (5 PLAI et 1 PLUS) ;
- ◇ 47 000 euros à Logiest pour la construction de 11 pavillons locatifs sociaux au 78 rue Sainte Agathe à Florange (7 PLAI et 4 PLUS) ;
- ◇ 669 080 euros d'aide exceptionnelle à l'OPH Portes de France Thionville pour la construction de 20 pavillons locatifs sociaux sur la ZAC de la Paix à Nilvange (PLAI) aux fins de reloger des familles de gens du voyage sédentarisées.

En 2016, l'aide au surcoût foncier et à la construction s'est élevée à :

- ◇ 99 500 € pour la construction de 32 logements collectifs locatifs sociaux LOGIEST ZAC du domaine de la Forêt à Fameck.
- ◇ 72 000 € pour la construction de 18 pavillons locatifs sociaux LOGIEST au sein du lotissement Les Hauts de Bellevue à Hayange.
- ◇ 95 000 € pour la construction de 43 logements collectifs locatifs appartenant à l'OPH de Thionville, avenue François Mitterrand à Fameck.



Fameck, ZAC de la Forêt, Résidence les Rêveries, LOGIEST

En 2015, 80 000 € ont été versés à LOGIEST pour la construction de 22 logements locatifs sociaux collectifs, rue de Longwy à Florange.

En 2014, l'aide au surcoût foncier et à la construction a atteint :

- ◇ 60 000 € pour la construction de 12 logements collectifs locatifs sociaux dont 9 PLUS et 3 PLAI au 96 rue de Verdun à Florange, par LOGIEST.
- ◇ 24 000 € pour la construction de 6 logements collectifs locatifs sociaux LOGIEST, rue de la République à Knutange.
- ◇ 12 500 € pour la construction de 5 pavillons locatifs sociaux LOGIEST, rue Mine Victor à Hayange.

Par ailleurs, en 2016, la CA du Val de Fensch a pris en charge les garanties d'emprunt pour la construction de 43 logements collectifs locatifs sociaux de l'OPH de Thionville, situés avenue François Mitterrand à Fameck ainsi que pour la construction de 5 pavillons sociaux par LOGIEST rue Mine Victor à Hayange. Cette possibilité d'intervention est liée à la modification, en 2015, de la définition de l'intérêt communautaire en matière d'« équilibre social de l'habitat ». Elle permet à la CA de garantir les emprunts à contracter par les bailleurs sociaux.

Face aux difficultés croissantes à loger les ménages cumulant difficultés financières, sociales et économiques, les bailleurs publics et les pilotes du PDALHPD élaborent une charte départementale (qui devrait être signée en 2017) et qui vise à développer le parc social et à organiser les modalités de sa gestion (attributions ciblées sur les publics prioritaires, implication technique et financière des EPCI en matière de création et de réhabilitation de logements). La CA du Val de Fensch s'inscrit dans ce cadre en soutenant la production d'un projet de logements en faveur de ménages sédentarisés de la communauté des gens du voyage.

ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

La CA du Val de Fensch intègre 2 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville : Rémelange à Fameck et le Quartier Ouest à Uckange.

Le diagnostic territorial « Qualification du parc social »¹⁹, réalisé par l'AGURAM en 2016, a montré que le territoire de la CA du Val de Fensch enregistre un niveau de précarité élevé, témoignant d'une population socialement fragilisée. Des disparités marquées existent d'une commune à l'autre, et entre les Quartiers Politique de la Ville et le reste de l'agglomération.

Cette étude montre également que le territoire est marqué par la présence des jeunes -notamment au sein des QPV-, dans des proportions supérieures à celle du département (23,4 % des habitants de l'agglomération ont en fait moins de 20 ans), même si la part des 75 ans et plus reste aussi plus élevée.

Sur le plan des évolutions sociétales et de la composition des ménages, on enregistre une tendance à la hausse des familles monoparentales atteignant 10 % des ménages du Val de Fensch contre 9 % pour la France et la Moselle. Dans les Quartiers Politique de la Ville, ces taux correspondent respectivement à 20 % pour Rémelange à Fameck et 17 % pour le quartier Ouest à Uckange. Ces ménages sont économiquement plus fragiles.

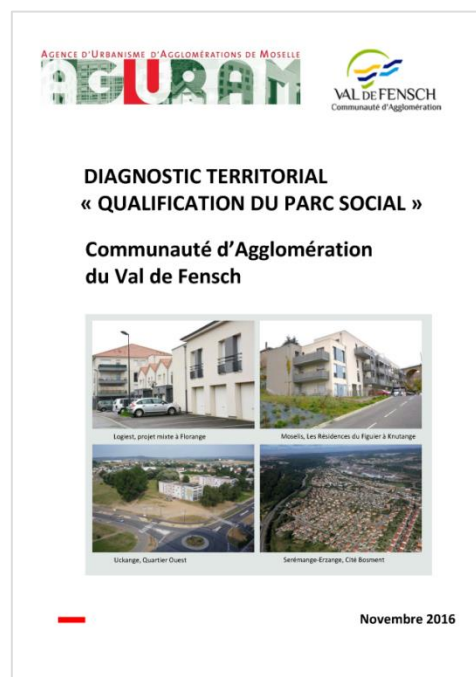
Pour ce qui relève de la composition du parc de logements, on note un recul du parc public social dans le parc de résidences principales. Celui-ci est en effet passé de 18,3 % en 1999 à 16,8 % en 2013. Ce constat est l'une des traductions de la baisse de la production entre 2010 et 2013. Il est aussi le reflet de la livraison de programmes immobiliers importants corrélés à des opérations d'envergure, où d'autres produits-logements ont été développés. Il en résulte un déficit de mixité dont se sont trouvés exclus les QPV et les QVA.

Si l'on considère cette fois l'occupation du parc social, celui-ci fait apparaître des ménages plus âgés (17 % de plus de 75 ans), aux conditions de ressources contraintes : 45 % des ménages occupants sont sous le seuil de pauvreté (d'après Filocom) et 62 % des ménages sont considérés comme très modestes. On note d'ailleurs que la part des ménages très modestes a progressé dans le parc social entre 2009 et 2013 alors qu'elle stagne dans le parc locatif privé et qu'elle régresse

dans le parc de propriétaires-occupants. De ce fait, le parc social joue son rôle même si le parc privé, constitue, pour partie, un parc social « de fait ».

Globalement, les loyers les moins élevés se situent dans les QPV/QVA : ils s'élèvent à 4,7 €/m² contre 5,1 €/m² sur le reste du territoire communautaire. Hayange-Grands Bois et Uckange-Quartier Ouest sont les deux quartiers où les loyers sont les plus faibles, légèrement en-deçà de cette moyenne. Au sein des QPV, 32 % du parc relève des plafonds PLAI. Les prix pratiqués dans le parc privé, pour les plus bas, sont de l'ordre de 5 euros/m² et sont donc très proches du parc social, en étant souvent bien loin des standards de ce dernier.

Pour répondre aux évolutions législatives et réglementaires introduites en 2014 par la loi de Programmation pour la Ville, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et récemment par la loi Egalité-Citoyenneté, la CA du Val de Fensch devra définir une stratégie d'Agglomération en matière d'attribution des logements sociaux et en faveur de la mixité sociale entre les territoires de l'agglomération. Ainsi, cette stratégie se traduira par la mise en place d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ainsi que d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).



Diagnostic territorial « Qualification du parc social », AGURAM, Novembre 2016

¹⁹ Diagnostic territorial « Qualification du parc social de la CA du Val de Fensch, Novembre 2016 - AGURAM

L'essentiel

Constats :

85 % des logements sociaux concentrés sur 4 communes : Fameck, Florange, Hayange et Uckange.

Des ménages plus modestes que la moyenne nationale, régionale et départementale : 31 % de ménages éligibles au PLAI, 62 % de ménages éligibles au PLUS.

Des ménages occupant le parc social, plus précaires : seulement 23 % de ménages en emploi stable.

1513 demandes de logement social dont 846 hors mutation.

2,8 demandes de logement social pour une attribution ce qui est plus important qu'à l'échelle départementale.

Un délai d'attente plus long pour obtenir un logement social : 15 mois en moyenne contre 13 mois pour la Moselle.

Un parc qui attire davantage les demandeurs en couples que dans les territoires de comparaison.

4 communes en déficit SRU : Algrange, Hayange, Nilvange et Serémange-Erzange dont 3 peinent à résorber leur déficit.

Enjeux :

Le parc de logements de petite taille (T1-T2) devrait être renforcé pour répondre à la demande actuelle ainsi qu'à la taille des ménages.

Proposer un parcours résidentiel aux jeunes ménages.

Augmenter la mobilité interne au sein du parc social afin de mieux répondre aux demandes de mutations et d'optimiser l'occupation du parc en termes d'adéquation avec les tailles de ménages.

Respecter les objectifs triennaux 2017-2019 et 2020-2022 dans le but d'atteindre le rattrapage complet avant 2025 pour les 4 communes déficitaires.

Produire des logements sociaux répondant aux objectifs fixés par l'Etat à savoir : 35 % de PLAI au minimum et 65 % de PLUS au maximum.

Poursuivre les démarches de structuration des équilibres de peuplement au sein du parc social et des attributions.

Elaborer la stratégie d'agglomération en matière d'attribution des logements sociaux.

Poursuivre le renforcement de l'attractivité des QPV pour favoriser la mixité sociale.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LE PARC PRIVE

- ◇ Parc
- ◇ Parc privé potentiellement indigne
- ◇ Dispositifs d'aides
- ◇ Copropriétés
- ◇ Prix des loyers

PARC

Selon l'INSEE, en 2013, plus de 8 habitants de la CA du Val de Fensch sur 10 vivent au sein du parc privé. 64 % de la population, soit 43 382 personnes occupent un logement dans le parc en propriété tandis que 19 % sont locataires du parc privé (13 065 personnes). Ces valeurs sont corroborées par les données Filocom 2015 qui indiquent que 61 % des ménages sont propriétaires, 20 % sont locataires du parc privé et 17 % sont locataires du parc social.

Selon Filocom 2015, on observe des différences notables selon les communes :

Algrange et Knutange sont caractérisées par la place importante du parc locatif privé qui représente respectivement 30 et 36 % de leur parc de logements.

Ranguevaux et Neufchef comptent exclusivement du parc privé avec notamment 86 % et 83 % de logements occupés par des propriétaires.

A Fameck et Uckange, le parc locatif privé est moins représenté (respectivement 10 % et 16 % du parc de résidences principales), au profit du logement social (28 % et 30 %).

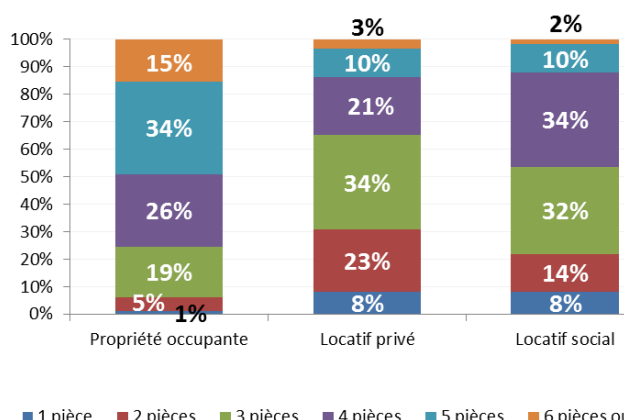
Florange propose un parc locatif équitablement réparti entre privé et social (21 % respectivement). Les logements en accession représentent 57 % des résidences principales.

Les 3 autres communes se caractérisent par un parc privé composé d'environ 65 % de logements occupés par des propriétaires et 20 % de locatif privé.

Les ¾ du parc de logements en propriété occupante sont des grands logements (4 pièces ou plus) tandis que 77 % des ménages sont constitués d'une à 3 personnes (60 % de ménages non familiaux d'une ou deux personnes).

Les communes d'Algrange, Nilvange, Ranguevaux et Neufchef comptent la plus forte part de petits ménages parmi les propriétaires occupants avec respectivement 66 %, 65 %, 63 % et 62 %. Ceci peut s'expliquer davantage par la part élevée de ménages âgés que par la nature du parc. En effet, ces communes comptent pourtant 52 %, 64 %, 92 % et 85 % de logements individuels, ce qui est, en règle générale, davantage plébiscité par les familles.

Taille des logements selon les statuts d'occupation pour la CA du Val de Fensch en 2015



Source : Filocom 2015



Ranguevaux, Place de la République



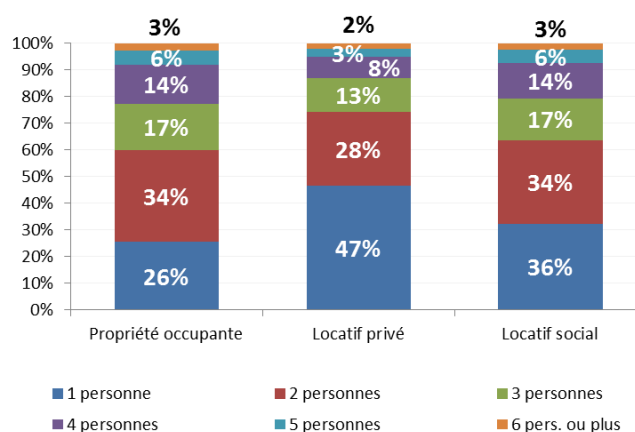
Cité Bellevue, Hayange

On observe une différence notable entre la répartition des tailles de ménages au sein du parc locatif privé et celle de l'accession. En effet, on dénombre nettement plus de petits ménages dans le parc locatif privé, avec notamment 47 % de ménages d'une personne. Cela s'explique par les typologies plus petites qu'offre le parc locatif privé (65 % de T1/T2/T3 dans le locatif privé contre 25 % dans le parc de propriété occupante).

Par ailleurs, l'analyse des statuts d'occupation selon l'âge des ménages montre que les jeunes ménages (moins de 40 ans) sont nettement plus représentés dans le parc locatif privé que dans le parc social ou dans le parc en propriété occupante. En effet, les moins de 40 ans y représentent 42 % contre 23 % dans le parc social et 15 % parmi les propriétaires occupants.

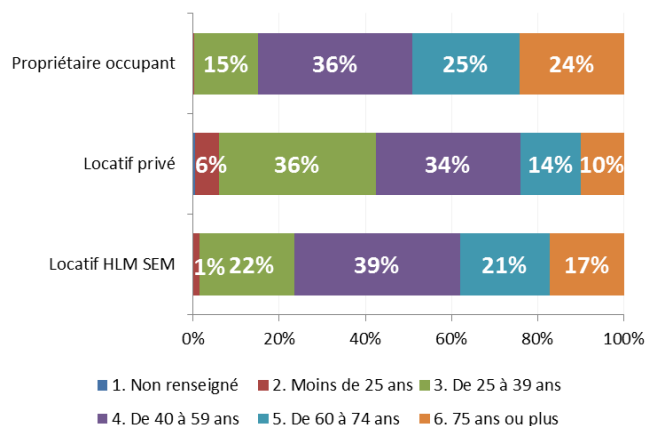
La moitié des propriétaires occupants sont des personnes âgées (plus de 60 ans), ¼ des ménages ayant d'ailleurs plus de 75 ans. Ces ménages âgés, vivant généralement seuls ou en couple, occupent probablement de grands logements car le parc n'est constitué que de 25 % de logements d'une à 3 pièces.

Taille des ménages selon les statuts d'occupation pour la CA du Val de Fensch en 2015



Source : Filocom 2015

Statuts des ménages en fonction de leur âge, sur la CA du Val de Fensch en 2015



Source : Filocom 2015

PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur croisant deux informations : le classement cadastral des logements et le revenu des occupants.

Le classement cadastral compte 8 catégories, de « grand luxe » (catégorie 1) à « très médiocre » (catégorie 8), il reflète la qualité du parc de logements privés.

Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du revenu disponible par UC médian métropolitain soit 1000 € par UC et par mois en 2013.

Les logements du parc privé considérés comme potentiellement indignes (PPPI) sont ceux :

- ◇ de catégorie cadastrale 6²⁰, occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté,
- ◇ et de catégories cadastrales 7²¹ et 8²², occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Au sein de la CA du Val de Fensch, le PPPI est en légère baisse puisqu'il représente 1009 logements en 2013 contre 1042 en 2011 ce qui correspond à 4,1 % du parc privé.

Plus de la moitié du PPPI concerne le parc locatif privé (54 %) contre 41 % pour le parc de propriété occupante.

2300 personnes vivent au sein du PPPI : 1041 dans le parc de propriété occupante, 1158 dans le parc locatif privé.

88 % des logements du PPPI datent d'avant 1949.

295 logements du PPPI sont situés au sein d'une copropriété dont 230 dans des copropriétés de moins de 20 logements et 65 dans des copropriétés de 20 à 200 logements. Parmi ces 295 logements, 28 relèvent des catégories cadastrales

²⁰ Catégorie cadastrale 6 : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens ».

²¹ Catégorie cadastrale 7 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène ».

²² Catégorie cadastrale 8 : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

7 ou 8 et sont tous des logements appartenant à des copropriétés de moins de 20 logements.

30 % du PPPI concerne des logements individuels soit 304 logements dont 220 en propriété occupante.

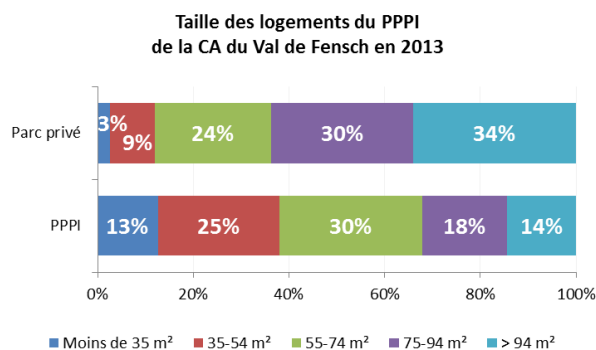
Toutes les tailles de logements sont concernées, toutefois les petits logements sont surreprésentés : en effet, bien que les logements privés de moins de 35 m² ne représentent que 3 % du parc, ils constituent 13 % du PPPI. Il en va de même pour les logements de 35 à 54 m² qui représentent 9 % du parc contre 25 % du PPPI. A contrario, les grands logements, de 95 m² ou plus représentent 34 % du parc mais seulement 14 % du PPPI.

345 logements du PPPI sont occupés par des ménages âgés de plus de 60 ans soit 34 % du PPPI. Parmi ces ménages, 212 sont propriétaires occupants soit 21 % du PPPI.

Le PPPI est occupé par 45 % de ménages isolés (453 ménages dont 265 dans le parc locatif), 50 % de ménages de 2 à 5 personnes (soit 507 ménages) et 5 % par des ménages de plus de 5 personnes (49 ménages). Parmi les 453 ménages isolés du PPPI, 81 occupent un logement de catégorie 7 ou 8.

836 ménages occupent un logement du PPPI de catégorie cadastrale 6, soit 1910 personnes et disposent de revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté (700 €). 61 ménages occupent un logement du PPPI classé 7 ou 8 et disposent d'un revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté (1500 €).

Le noyau dur du PPPI est constitué de 52 logements (dont 22 à Hayange) dont 30 locatifs, ce qui concerne 115 personnes. 49 logements du noyau dur datent d'avant 1949 dont 21 à Hayange. 15 logements du noyau dur du PPPI sont individuels.



Source : Filocom 2015, PPPI 2013

Caractéristiques du Parc Privé Potentiellement Indigne des communes de la CA du Val de Fensch en 2013

	Nombre de logements privés potentiellement indignes	Statuts d'occupation du PPPI			Population vivant dans le PPPI	PPPI construit avant 1949	PPPI - Nombre de logements individuels
		Propriété occupante	Locatif privé	Autre			
Algrange	148	50 à 59	93	Moins de 11	285	141	27
Fameck	48	32	11 à 19	Moins de 11	145	42	36
Florange	95	65	20 à 29	Moins de 11	213	78	45
Hayange	301	106	175	20	670	261	86
Knutange	99	20 à 29	72	Moins de 11	247	97	23
Neufchef	29	11 à 19	11 à 19	Moins de 11	67	22	11 à 19
Nilvange	141	50 à 59	76	Moins de 11	294	137	27
Ranguevaux	Entre 11 et 19	Moins de 11	Moins de 11	0	22	Moins de 11	Moins de 11
Serémange-Erzange	52	27	20 à 29	Moins de 11	147	43	20
Uckange	83	30 à 39	49	Moins de 11	212	54	22
CA du Val de Fensch	1009	418	548	43	2300	884	304

	Noyau dur	Surface des logements du PPPI					Age de la personne référente du ménage du PPPI	
		15-34 m²	26-59 ans	26-59 ans	75-94 m²	> 94 m²	26-59 ans	Plus de 60 ans
Algrange	Moins de 11	11 à 19	97	97	18	11 à 19	97	30 à 39
Fameck	Moins de 11	Moins de 11	27	27	19	11 à 19	27	11 à 19
Florange	Moins de 11	Moins de 11	49	49	18	21	49	40 à 49
Hayange	22	47	188	188	50	30 à 39	188	99
Knutange	Moins de 11	19	54	54	Moins de 11	20	54	30 à 39
Neufchef	Moins de 11	0	20 à 29	20 à 29	Moins de 11	Moins de 11	20 à 29	Moins de 11
Nilvange	0	23	88	88	24	16	88	40 à 49
Ranguevaux	0	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11	Moins de 11
Serémange-Erzange	Moins de 11	Moins de 11	30 à 39	30 à 39	17	Moins de 11	30 à 39	11 à 19
Uckange	Moins de 11	Moins de 11	48	48	11 à 19	11 à 19	48	30 à 39
CA du Val de Fensch	52	110 à 119	611	611	179	146	611	345

	Nombre total de logements du PPPI au sein d'une copropriété	PPPI au sein d'une copropriété de moins de 20 logements	PPPI dans une copropriété de 20 à 200 logements	PPPI dans une copropriété de plus de 200 logements	Taille des ménages occupant le PPPI		
					1 personne	2 à 5 personnes	Plus de 5 personnes
Algrange	64	50 à 59	Moins de 11	0	72	40 à 49	Moins de 11
Fameck	Moins de 11	Moins de 11	0	0	11 à 19	20 à 29	Moins de 11
Florange	19	11 à 19	Moins de 11	0	40 à 49	20 à 29	Moins de 11
Hayange	66	66	0	0	100 à 109	130 à 139	Moins de 11
Knutange	18	18	0	0	30 à 39	50 à 59	Moins de 11
Neufchef	Moins de 11	Moins de 11	0	0	Moins de 11	11 à 19	0
Nilvange	81	30	51	0	60 à 79	70 à 79	Moins de 11
Ranguevaux	0	0	0	0	Moins de 11	Moins de 11	0
Serémange-Erzange	11 à 19	11 à 19	0	0	Moins de 11	11 à 19	Moins de 11
Uckange	26	26	0	0	20 à 29	30 à 39	Moins de 11
CA du Val de Fensch	295	230	65	0	372	428	36

DISPOSITIFS D'AIDES

Depuis 2002, différents dispositifs se sont succédé durant la dernière décennie :

- ◇ Une OPAH multi-thématiques de 2002 à 2004
- ◇ Une OPAH copropriétés dégradées de 2004 à 2008 (7 copropriétés concernées)
- ◇ Un PIG adossé à une MOUS insalubrité de 2005 à 2008
- ◇ Un PIG « habitat dégradé » sur la période 2009-2012, prolongé jusqu'en juillet 2014. Ses objectifs étaient de :

- Repérer et traiter les situations de logement indigne
- Conventionner dans le parc privé
- Favoriser le développement durable
- Réhabiliter 150 logements en 3 ans (60 PO et 90 PB)

- ◇ Une MOUS, débutée en février 2012 pour le relogement des ménages de la copropriété « Les Tilleuls » de Uckange. Parmi les 144 ménages issus de cette copropriété, 132 ménages ont été suivis par le prestataire AMLI et 107 ont été relogés par la cellule de relogement mise en place par la CAVF, en lien avec le prestataire AMLI (82 ménages relogés pendant l'urgence et 25 ménages relogés pendant la phase 2 du marché MOUS).

- ◇ Dans le cadre de la requalification de la RD952 et 152^E, la CAVF accompagne plusieurs volets afin de permettre de revaloriser de manière globale, le cadre de vie des communes traversées : c'est l'opération « Cœur de villes, cœur de Fensch ». Une campagne de ravalement de façades et d'isolation thermique extérieure sur les voiries reconnues d'intérêt communautaire vise ainsi à apporter une aide financière aux particuliers disposant d'un logement de plus de 15 ans. Ce dispositif opérationnel laisse toutefois la possibilité aux communes proposant déjà des aides financières en matière de ravalement de façades, de continuer à verser des aides pour les initiatives qui se situeraient en dehors du périmètre concerné et des tronçons routiers retenus. Un règlement des aides à la rénovation et un guide architectural de rénovation des façades (conseils en matière de matériaux, d'enduits et de teintes), à destination des propriétaires, ont été élaborés par la CAVF.

Une première tranche est engagée jusque 2020. Une tranche conditionnelle pourra être activée dans un second temps.

- ◇ Signature du protocole « Habiter Mieux » pour la période 2014-2017 qui constitue la déclinaison locale et opérationnelle du Contrat Local d'Engagement du département de la Moselle, géré par l'ANAH. « Habiter Mieux » a pour objectif d'aider les propriétaires privés, bailleurs ou occupants, à traiter les situations de précarité énergétique. Ainsi, ce programme permet d'obtenir, sous conditions de ressources, des subventions pour la rénovation thermique de logements. Ce dispositif est constitué de :

- Une aide de l'Anah représentant 50 % du montant total des travaux pour les propriétaires occupants très modestes ;
- Une prime de 2 000 € au titre des « investissements d'avenir » intitulée ASE ;
- Une aide complémentaire de la CAVF de 500 € passée à 1000 € depuis le 24 juin 2016 ;
- Une aide du Conseil Départemental de la Moselle de 300 € sous conditions de ressources ;
- Pour les logements locatifs conventionnés, l'ASE s'élève à 2 000 € par logement, sans autre majoration.

Ce programme doit permettre la rénovation de 160 logements en 3 ans (2014-2017). Le 21 décembre 2017, le conseil communautaire de la CA du Val de Fensch a approuvé la mise en œuvre de son nouveau programme « Habiter Mieux » : le montant de l'aide versée par l'agglomération a été maintenu à 1000 €.

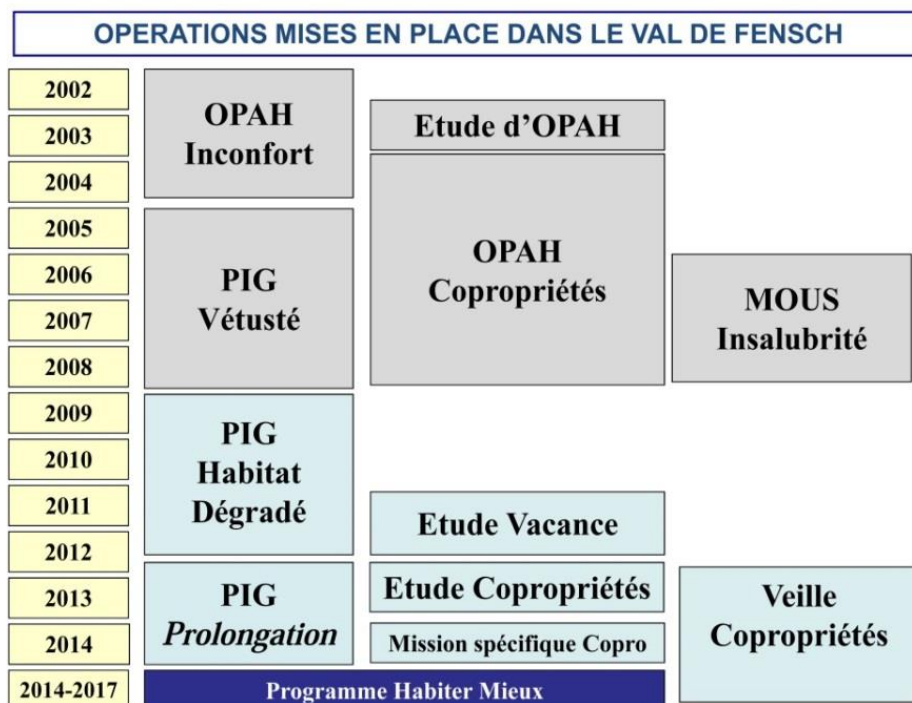
En 2016, 67 logements ont été réhabilités dans le cadre du PIG « habitat dégradé » pour un montant de 30 170 € d'aides versées à des propriétaires occupants et bailleurs. En 2015, 57 logements ont bénéficié du dispositif soit 102 583 € et en 2014, 56 logements pour 38 160 € d'aides.

Une convention triennale (2015-2017) a été signée avec le CALM pour la mission de suivi et d'animation du programme « Habiter Mieux ».



Cité Bosment, Serémange-Erzange

Rappel des dispositifs mis en œuvre par la CA du Val de Fensch depuis 2002 visant à favoriser la réhabilitation du parc immobilier bâti ancien dégradé et/ou insalubre :



Source : Diaporama présenté par la CA du Val de Fensch lors de la conférence sur l'action en faveur des copropriétés, le 2 mars 2017

Suite à l'étude sur les logements vacants menée en 2012, une vingtaine de copropriétés ont été identifiées comme potentiellement fragiles. Dans le cadre de la prolongation du PIG 2012-2014, l'Agglomération a donc souhaité intégrer une veille copropriétés, en partenariat avec l'ANAH. En 2013, la CA du Val de Fensch a confié l'élaboration de son dispositif de veille et d'observation des copropriétés au CALM. La 1ère année a été consacrée au recueil de données statistiques, à l'identification des copropriétés, à l'élaboration de la méthodologie et à la réalisation de fiches synthétiques pour chacune des 17 copropriétés ayant répondu favorablement à la démarche parmi les 19 copropriétés retenues initialement (668 logements pour les 19 copropriétés). Un indicateur de fragilité a été donné pour chaque copropriété (sans difficulté, à surveiller, en difficulté).

Le Porter à connaissance de l'Etat encourage l'action menée par la CA du Val de Fensch et souligne que les services de l'Etat considèrent que le travail important de repérage et de diagnostic réalisé dans le champ des copropriétés justifie de se poursuivre par un programme opérationnel, du type « OPAH copropriétés » dans certains secteurs à enjeux (Ex : Algrange avec 4 copropriétés supérieures à 50 lots) ou d'étudier la possibilité de mettre un volet opérationnel copropriété dans le cadre de la future OPAH.

A l'heure actuelle, la CA du Val de Fensch met en place un dispositif local de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) portant sur l'ensemble du territoire communautaire.

²³ Source : La prévention et l'accompagnement de copropriétés sur le Val de Fensch, Conférence sur l'action en faveur des copropriétés du 2 mars 2017, CA du Val de Fensch

En juin 2017, la CA du Val de Fensch a approuvé la mise en place d'un dispositif intercommunal, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) conçu pour agir tôt, dès les premières difficultés avant même que le bâti ne se dégrade. Le POPAC assure un suivi du fonctionnement, de la gestion, du contexte urbain et social des copropriétés. Il permet d'envisager des solutions pour mettre un frein à la dégradation de la situation.

Par ailleurs, la CA du Val de Fensch continue à suivre et accompagner, de manière préventive, les copropriétés intégrées au POPAC départemental. Ainsi, 3 copropriétés font l'objet d'un accompagnement global :

- ◇ la résidence La Vallée à Knutange (93 logements),
- ◇ la résidence Sainte Agathe à Florange (45 logements),
- ◇ une copropriété de 9 logements située rue du Général Leclerc à Hayange.

3 copropriétés font également l'objet d'un accompagnement plus ponctuel de la part du POPAC départemental :

- ◇ une petite copropriété rue des Américains à Algrange (3 logements) ;
- ◇ une copropriété rue Georges Clemenceau à Algrange (7 logements),
- ◇ une copropriété rue des Passeurs à Fameck (4 logements).

De plus, deux copropriétés, l'une située à Algrange et l'autre à Nilvange, ont fait l'objet d'une intervention plus ponctuelle de la part du POPAC départemental.



*Copropriété fragile rue Sainte Agathe à Florange,
Source : CA Val de Fensch*

Les Tilleuls

Les collectivités et notamment la CA du Val de Fensch ont accompagné la copropriété du 17 rue des Tilleuls à Uckange durant de nombreuses années.

En effet, en 2002, face à la dégradation urbaine et sociale du quartier Ouest, la commune d'Uckange a engagé un projet de rénovation urbaine, en partenariat avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). L'intervention publique sur le logement privé étant très limitée, la copropriété s'inscrivait, quant à elle, dans une OPAH copropriétés dégradées qui visait à encourager les propriétaires à effectuer des travaux et à améliorer le fonctionnement de leur immeuble, à travers la mise en place d'actions d'accompagnement et de formation des résidents. Par ailleurs, en plus de ce dispositif, diverses actions de soutien et d'accompagnement ont été mises en œuvre : accompagnement social par les associations locales, accompagnement du conseil syndical, soutien à l'association des résidents et aux locataires, médiation avec les familles d'ex-Yougoslavie et médiation de voisinage. Toutefois, au regard de l'accroissement de la dette et de la

précarité des familles occupantes, ces démarches sont rapidement apparues inadéquates à la situation de la copropriété. En effet, malgré la mise en œuvre de ces actions publiques, la situation de la copropriété n'a cessé de se dégrader. Le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM) a alors préconisé la mise en œuvre rapide d'un plan de sauvegarde afin d'enrayer la dégradation de la situation.

En 2007, la CA du Val de Fensch a donc décidé d'engager l'élaboration d'un plan de sauvegarde. Les études (techniques, financières, juridiques et sociales), menées durant 3 ans, ont démontré l'incapacité du Syndicat des Copropriétaires à redresser sa situation. En 2010, la CA du Val de Fensch a engagé une procédure d'appropriation publique au regard de la gravité de la situation. L'état de carence a été prononcé le 24 novembre 2010 par le Président du Tribunal de grande instance de Thionville. En 2011, la valeur vénale des lots a été déterminée par l'administration fiscale et un conventionnement avec l'EPFL a été signé. L'EPFL a été chargé de la mise en œuvre de la procédure d'acquisition publique et des travaux.

Un sinistre (incendie) survenu la nuit du 26 au 27 juillet 2011 a alors entraîné l'évacuation et le relogement d'urgence des occupants (113 ménages sur les 132 ménages rencontrés). Par la suite un relogement pérenne a été proposé via une MOUS. La MOUS « relogement » a concerné 57 ménages (25 locataires et 32 propriétaires) et s'est déroulée en 3 phases :

- ◆ diagnostic et accompagnement avant le relogement ;
- ◆ accompagnement lors du relogement ;
- ◆ accompagnement des propriétaires-occupants ayant un projet d'accession.

Cette mission s'est clôturée en janvier 2014.

La CA du Val de Fensch a alors lancé une démarche d'acquisition publique de l'immeuble. Elle en est devenue le propriétaire unique en août 2013 (suite

à la conclusion de 92 actes de vente amiable et 32 ordonnances d'expropriation) puis a procédé à sa démolition entre septembre 2015 et octobre 2016.



*Copropriétés des Tilleuls, avant démolition, après l'incendie,
Source : CA Val de Fensch*

Les Mimosas

Les copropriétés des Mimosas (Mimosas I, II et III) sont constituées de 48 logements répartis sur 3 immeubles R+3 (sous-sol, RDC surélevés, 3 étages). Les trois bâtiments ont été construits en 1965 et mis en copropriété en 1987.

En 2009, la copropriété est divisée en trois copropriétés distinctes, gérées par le syndic professionnel BATIGESTION.

Les copropriétés Les Mimosas appartenaient au périmètre défini dans le cadre de l'OPAH signée en 2004 qui visait à stopper la fragilisation des copropriétés.

En 2013, une étude pré-opérationnelle a permis de justifier une intervention publique associant plusieurs partenaires institutionnels au vu des difficultés sociales et financières rencontrées par les copropriétés.

En 2014, une mission d'accompagnement a alors été lancée, visant à déterminer la stratégie et les actions à mettre en place afin de redresser les copropriétés.

Au vu des données patrimoniales et financières, de la taille des copropriétés, du souhait d'une partie des copropriétaires et de l'existence d'un bailleur volontaire (Batigère-Sarel), il a été jugé pertinent de dissoudre la copropriété à long terme par une opération d'acquisition-amélioration par un bailleur social. Cette opération s'inscrit dans la sortie de convention ANRU de la ville d'Uckange.

Cette opération a été complétée, en 2015, par une mission d'accompagnement des copropriétés (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale-MOUS) confiée par la CA du Val de Fensch à l'AMLI et au

CALM. Cette MOUS a pour objectif de suivre le portage par le bailleur, en lien avec l'exercice du droit de préemption urbain renforcé par la commune, et d'accompagner les copropriétaires et locataires dans leurs démarches (cessions, relogements...).

La CA du Val de Fensch a également demandé la mise sous administration provisoire des copropriétés.

Depuis 2016, le bailleur social Batigère a démarré son processus de rachat progressif, lot par lot, des logements des copropriétés. Selon le plan prévisionnel, 34 logements sur 48 devaient être vendus au profit de Batigère à la fin 2017. Cette reprise en main par le bailleur s'inscrit dans le cadre des nouvelles dispositions relevant de la loi ALUR, qui amène le bailleur à devoir de nouveau se porter acquéreur d'un patrimoine qui fut jadis le sien, dans les années 1970.



Copropriétés Les Mimosas à Uckange, Source : AGURAM

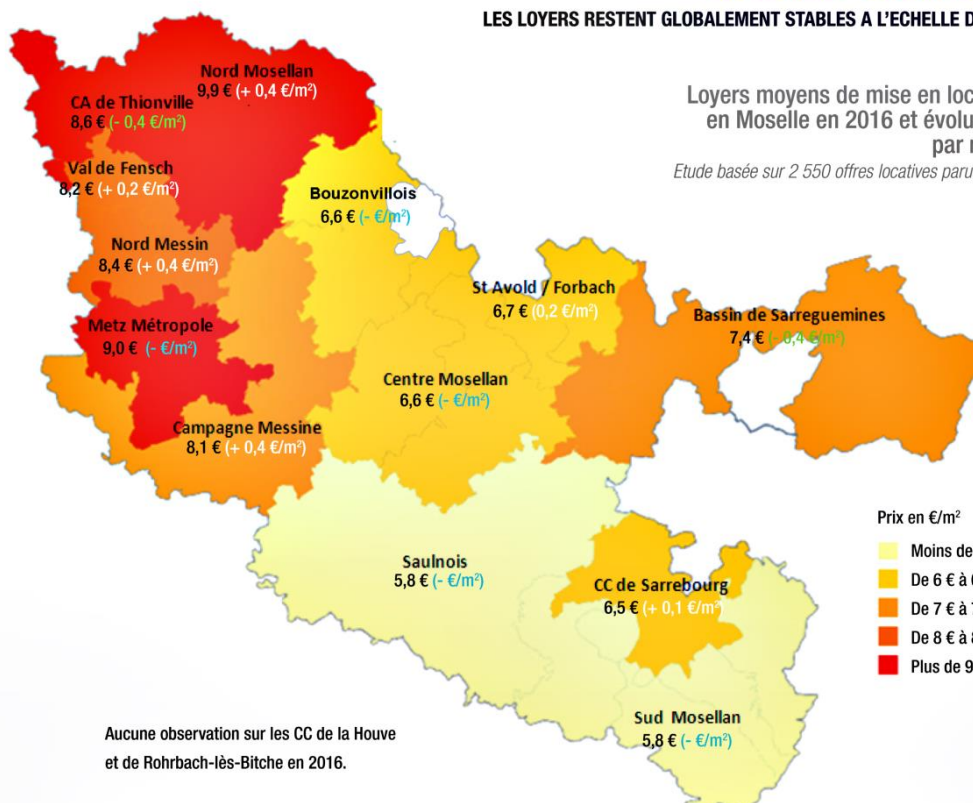
PRIX DES LOYERS

Selon l'Observatoire des loyers de l'ADIL 57, les loyers moyens de mise en location sur la CA du Val de Fensch en 2016 s'élèvent à 8,2 €/m² soit une hausse de 0,2 € / m² par rapport à 2015

(observation basée sur 45 annonces publiées par la FNAIM). Selon cet observatoire, le loyer moyen s'élève à 448 € pour une surface de 54,3 m² en moyenne.

CARTE DES LOYERS

LES LOYERS RESTENT GLOBALEMENT STABLES A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT



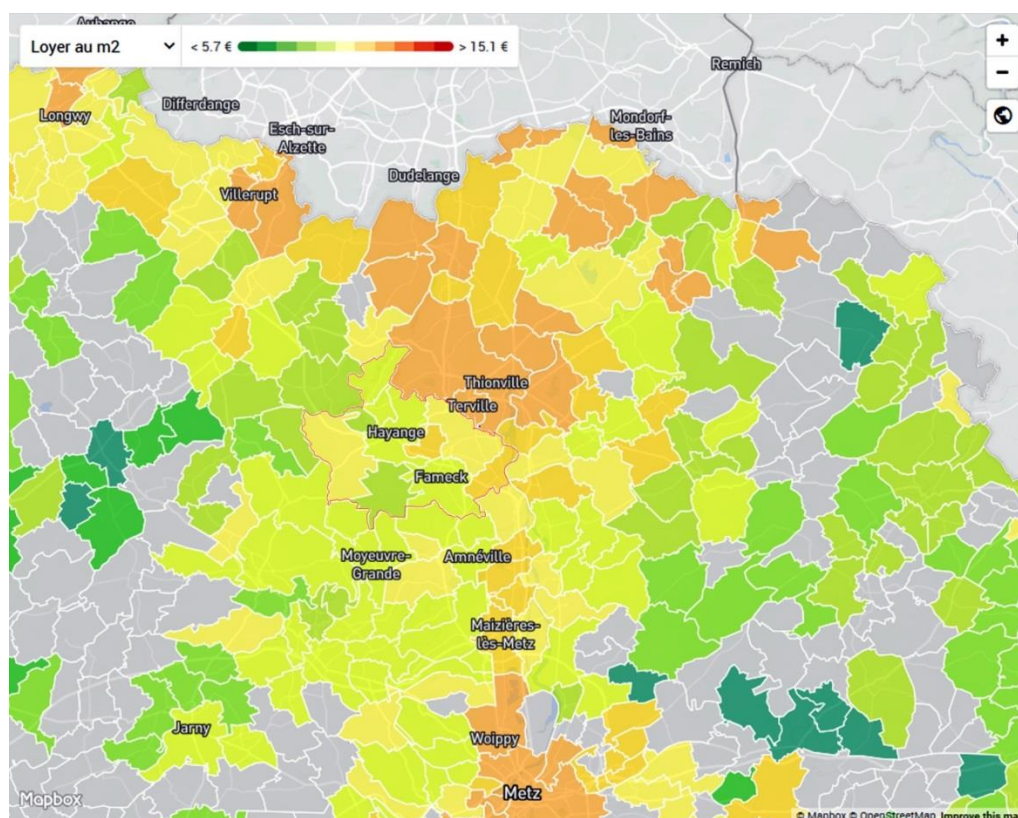
Source : ADIL 57

Selon Meilleursagents.com, au 1er juillet 2017, les loyers moyens (toutes typologies confondues) se situent dans une fourchette de 6,8 à 8,1 €/ m².

Détail des loyers au 1er juillet 2017 (€/m²) sur les communes de la CA du Val de Fensch selon meilleursagents.com :

	T1	T2	T3	T4 ou plus	Ensemble	Indice de confiance ²⁴
Algrange	11,8	8,4	8,5	6,6	7,4	**
Fameck	12,3	9,8	7,9	6,9	7,3	***
Florange	12,4	10,4	8,4	6,8	7,8	***
Hayange	10,6	9,0	7,8	6,6	7,2	****
Knutange	16,1	8,9	7,2	6,1	6,8	*
Neufchef	12,3	9,7	8,6	7,6	7,6	*
Nilvange	11,7	8,8	8,2	6,3	7,1	**
Ranguevaux	12,3	9,7	8,2	6,8	6,8	*
Serémange-Erzange	13,5	8,4	7,7	7,9	8,1	**
Uckange	11,9	8,8	7,5	7,9	8,0	*

Cartographie des loyers au m² au 1er juillet 2017



Source : meilleursagents.com, consulté le 18 juillet 2017

²⁴ MeilleursAgents.com affiche un indice de confiance en complément de ses estimations de loyers. Le niveau de l'indice va du plus prudent (1 : confiance faible) au plus élevé (5 : confiance élevée). Plus Meilleursagents dispose d'informations, plus l'indice de confiance sera élevé.

L'observatoire des marchés locatifs privés de CLAMEUR²⁵, indique que pour la CA du Val de Fensch, le loyer de marché moyen en 2017 s'élève à 8,5 €/m² ²⁶ et connaît une hausse de 1,2 % par rapport à 2016 et une évolution annuelle de 1,7 % entre 2000 et 2017 contre 2,0 pour la France, 2,1 % pour la Moselle et 2,4 % pour la Lorraine.

La surface habitable moyenne des logements est de 63,9 m² et la durée moyenne d'occupation s'élève à 45,5 mois (3,8 ans).

Concernant la commune d'Hayange, le loyer moyen s'élève à 8,3 €/m² ²⁷. Les loyers ont connu une baisse de 1,6 % en 2017 mais une hausse de 2,8 % sur la période 2000-2017 ce qui est supérieur aux échelles de comparaison. La surface habitable du logement et la durée moyenne d'occupation sont similaires à celles de la CA du Val de Fensch (63,2 m², 44,6 mois).

Les autres communes, hors Hayange proposent un loyer moyen de 8,5€/m², en hausse en 2017 de 2,4 %. L'évolution moyenne annuelle sur la période 2000-2017 est de 2,1 % ce qui est identique à la Moselle. Le logement moyen mesure 64,2 m² et la durée d'occupation y est de 45,7 mois en moyenne.

²⁵ CLAMEUR, acronyme de Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux est une association régie par la loi du 1er juillet 1901.

²⁶ Coefficient de représentativité de l'ordre d'un bail sur 9.

²⁷ Coefficient de représentativité de l'ordre d'un bail nouveau sur 8.

L'essentiel

Constats :

8 habitants sur 10 vivent dans le parc privé : 6 sont propriétaires, 2 sont locataires.

Davantage de propriétaires à Ranguevaux et Neufchef (> 80 % des ménages).

Algrange, Nilvange, Ranguevaux et Neufchef comptent la part la plus forte de petits ménages propriétaires occupants (> 60 %) ce qui s'explique par le vieillissement des ménages.

42 % des moins de 40 ans vivent dans le parc locatif privé contre 23 % dans le parc social et 15 % dans le parc en accession.

50 % de propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans, ¼ âgés de plus de 75 ans.

1009 logements au sein du parc potentiellement indignes soit 4,1 % du parc privé. 52 logements constituent le noyau dur.

295 logements potentiellement indignes au sein de copropriétés.

Surreprésentation des petits logements dans le PPPI (3 % du parc mais 13 % du PPPI).

1/3 des ménages occupant le PPPI sont âgés de plus de 60 ans, 45 % des ménages sont isolés.

Des dispositifs d'aides : Protocole « Habiter Mieux », opération « Cœur de villes, cœur de Fensch ».

Des dispositifs lourds mis en place pour favoriser la réhabilitation du parc immobilier ancien, dégradé et/ou insalubre depuis 2002.

Une attention particulière portée sur les copropriétés : Les Tilleuls, Les Mimosas, mise en place d'un POPAC, d'une VOC, accompagnement des copropriétés inscrites au POPAC départemental.

Prix des loyers dans le parc privé locatif : de l'ordre de 8 €/m².

Enjeux :

Des efforts à poursuivre afin de requalifier le parc ancien dégradé, énergivore et/ou indigne.

Accompagner les ménages âgés pour l'adaptation de leur logement à la perte de mobilité.

Mettre en place un programme opérationnel du type OPAH copropriétés dans certains secteurs à enjeux ou un volet opérationnel copropriété dans une future OPAH.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

MARCHE DE L'ACCESSION

- ◇ Neuf : prix, dynamique, besoins
- ◇ Ancien
- ◇ Un marché immobilier accessible aux jeunes ménages
- ◇ Production de logements neufs
- ◇ Perspectives de développement
- ◇ Prix

ANCIENPrix observés entre 2000 et 2016

Prix moyens des appartements et maisons entre 2000 et 2016

	Appartements			Maisons	
	Prix au m ² entre 2000 et 2016	Prix moyen entre 2000 et 2016	Nombre de transactions renseignées entre 2000 et 2016	Prix moyen entre 2000 et 2016	Nombre de transactions renseignées entre 2000 et 2016
Secteur Ouest	1 155 €/ m ²	87 345 €	863	144 797 €	931
Secteur Est	1 285 €/m ²	91 471 €	747	153 998 €	933
CA du Val de Fensch	1 213 €/m ²	89 259 €	1610	149 403 €	1864

Source : PERVAL 2000-2016

Prix moyens des appartements et maisons entre 2010 et 2016

	Appartements			Maisons	
	Prix au m ² entre 2010 et 2016	Prix moyen entre 2010 et 2016	Nombre de transactions renseignées entre 2010 et 2016	Prix moyen entre 2010 et 2016	Nombre de transactions renseignées entre 2010 et 2016
Secteur Ouest	1 279 €/ m ²	91 162 €	353	150 411 €	385
Secteur Est	1 383 €/m ²	96 705 €	378	163 415 €	505
CA du Val de Fensch	1 333 €/m ²	94 029 €	731	157 789 €	890

Source : PERVAL 2010-2016

Prix moyens des appartements et maisons en 2016

	Appartements			Maisons	
	Prix au m ² en 2016	Prix moyen en 2016	Nombre de transactions renseignées en 2016	Prix moyen en 2016	Nombre de transactions renseignées en 2016
Secteur Ouest	1 081 €/ m ²	94 970 €	86	145 800 €	55
Secteur Est	1 303 €/ m ²	78 842 €	65	147 640 €	64
CA du Val de Fensch	1 230 €/ m ²	88 028 €	151	146 789 €	119

Source : PERVAL 2016

Les prix des appartements connaissent une légère baisse depuis 2011, passant de 1440 €/m² en 2011 à 1230 €/m² en 2016.

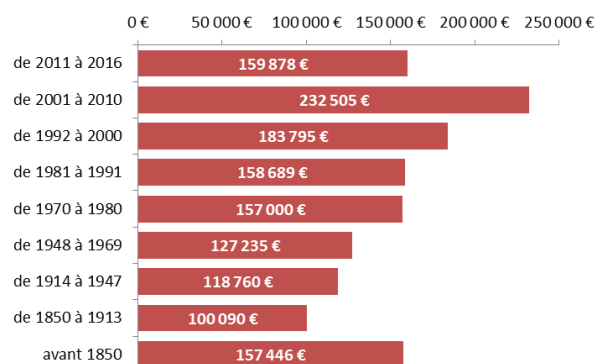
Il en va de même pour les maisons, dont les prix étaient de l'ordre de 168 500 € en 2011 et 146 800 € en 2016.

De manière générale, les prix observés sont compatibles avec les ressources des jeunes ménages susceptibles d'accéder à la propriété.

Les biens les plus accessibles dans l'individuel sont les maisons des années 1850 à 1970, notamment les logements construits dans les cités minières de la Vallée de la Fensch. Les biens les plus coûteux datent de la période 2001-2010.

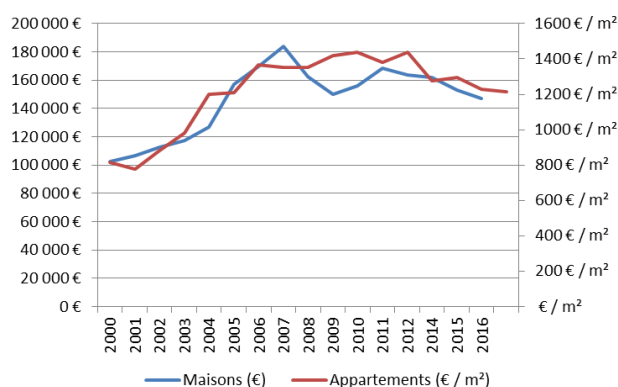
Les biens d'avant 1850, au caractère patrimonial fort, présentent des prix supérieurs, équivalents à ceux de la période 1970-1980.

Prix moyens des maisons de 2000 à 2016 selon les époques de construction sur la CA du Val de Fensch



Source : PERVAL 2000-2016

Evolution du prix des maisons et appartements de la CA du Val de Fensch depuis 2000



Source : PERVAL 2000-2016

Profil des acquéreurs

L'observation du profil des acquéreurs d'un logement sur la CA du Val de Fensch depuis 2000, via l'exploitation du fichier PERVAL, montre que la majorité est âgée de moins de 40 ans (56 %), de classe moyenne (25 % d'ouvriers, 23 % d'employés, 27 % de cadres moyens notamment).

C'est à l'ouest (Algrange, Hayange, Knutange, Nilvange, Neufchef et Ranguévaux), secteur le plus accessible, que l'on trouve la moyenne d'âge la plus faible : 36 ans contre 38,6 ans à l'est (Uckange, Florange, Fameck, Serémange-Erzange) et 37,4 ans pour la moyenne de l'agglomération.

UN MARCHE IMMOBILIER ACCESSIBLE AUX JEUNES MENAGES

La capacité d'accès au marché immobilier est évaluée en croisant les revenus des ménages et leurs capacités financières, au regard du marché actuel (juin 2017).

Dans l'exercice qui suit, le profil de ménage étudié est constitué d'un couple de deux adultes avec 1 enfant de moins de 14 ans (soit 1,8 Unité de consommation), primo-accédant.

La simulation s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- ◆ Achat dans le neuf, sans aide (pas de PTZ)
- ◆ Apport de 10 %
- ◆ Taux d'intérêt de 1,9 % + 0,36 % d'assurance
- ◆ Durée du prêt 25 ans
- ◆ Taux d'effort du ménage : 30 %

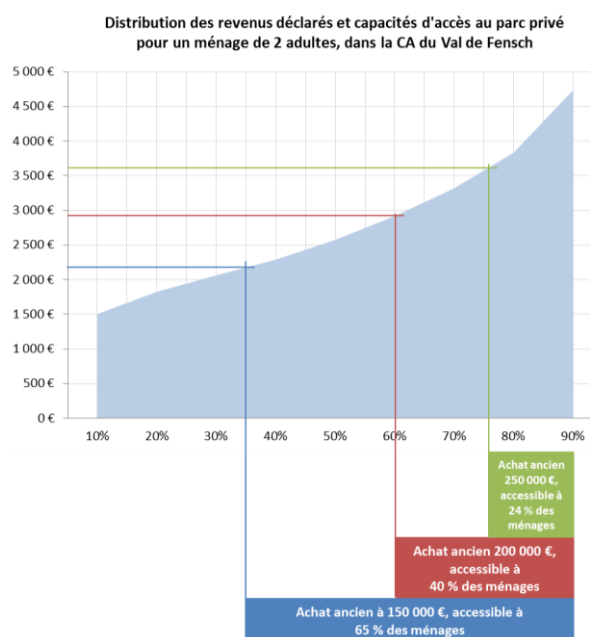
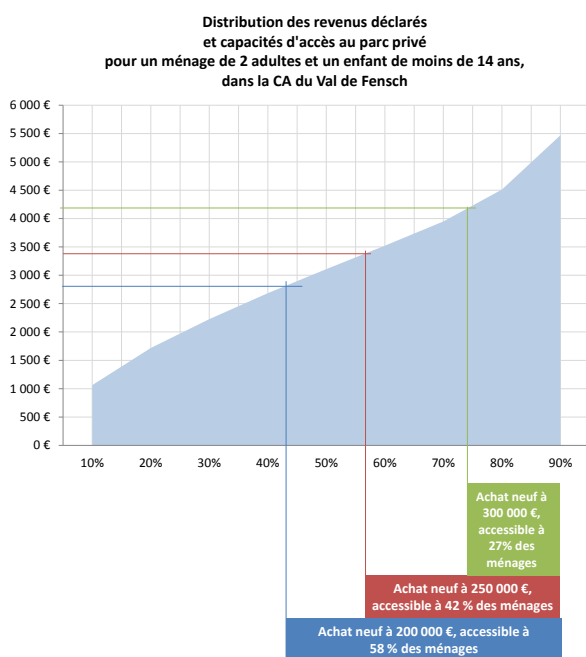
Cette simulation montre que, sans aucune aide, 58 % des ménages peuvent acquérir un logement neuf à 200 000 €, 42 % un bien à 250 000 € et 27 % seulement un logement à plus 300 000 €. A noter toutefois que le PTZ peut permettre à davantage de ménages d'accéder à la propriété. En effet, le plafond du PTZ, en 2017, en zone B2, pour un ménage de 3 personnes étant de 45 900 €, 67 % de ces ménages peuvent potentiellement y prétendre. A titre d'information, pour un ménage de 3 personnes aux revenus déclarés médians (37 300 € annuels), pour l'achat d'un bien neuf de 200 000 €, avec un apport de 10 %, le PTZ s'élève à 74 800 € avec un différé de 5 ans (plafond 2017).

Le même exercice a été réalisé pour un ménage composé de deux adultes, sans enfant qui souhaite acheter un bien ancien.

La simulation s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- ◆ Achat dans l'ancien, sans aide (pas de PTZ)
- ◆ Apport de 10 %
- ◆ Taux d'intérêt de 1,9 % + 0,36 % d'assurance
- ◆ Durée du prêt 25 ans
- ◆ Taux d'effort du ménage : 30 %

Le graphique montre que, sans aucune aide, 65 % de ces ménages peuvent accéder à un bien ancien à 150 000 € et 40 % à un bien à 200 000 €. Moins d'1/4 de ces ménages peuvent acquérir un logement ancien à 250 000 € (néanmoins ce type de bien semble plutôt rare sur la CA du Val de Fensch). On notera que les biens de type T2, T3 voire T4, coûtant moins de 100 000 € sont accessibles à plus de 90 % des couples sans enfant. De manière générale, le marché immobilier est donc plutôt accessible aux jeunes ménages, notamment dans l'ancien.



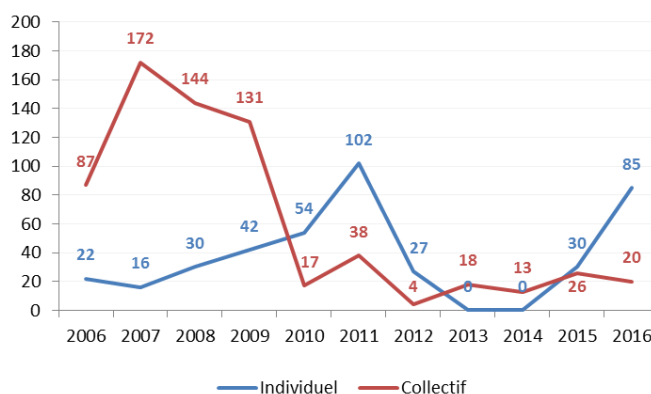
NEUF

Mises en vente

En 2016, 105 logements ont été mis en vente ce qui représente une nette augmentation par rapport aux niveaux très bas atteints en 2013 (18 logements mis en vente) et 2014 (13 logements).

Les mises en vente sont dynamisées par le marché du logement individuel dont 85 maisons et 20 appartements.

Mises en vente de logements depuis 2006



Source : ECLN 2006-2016

PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

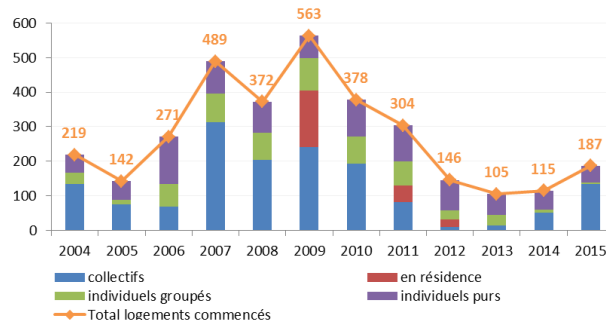
Bilan 2004-2015 (données stabilisées²⁸)

De 2004 à 2015, 3291 logements ont été commencés soit 274,5 logements par an. La courbe de production a beaucoup fluctué, comme partout ailleurs avec une montée en puissance à la fin des années 2000 puis a connu un fléchissement notable après la crise jusqu'à atteindre son minimum en 2013 (seulement 105 logements commencés contre 563 en 2009 à son apogée). Une légère reprise semble s'engager ces dernières années puisque 115 logements ont été produits en 2014 et 187 en 2015. Toutefois cette production reste modérée.

Sur la période 2004-2015, 53 % de logements ont été produits en collectifs. Hors résidence, les logements collectifs représentent 1 logement commencé sur 2. En 2015, les collectifs (hors résidence) représentent 72 % des logements commencés, part la plus élevée depuis 2004 (de 7 à 64 % entre 2004 et 2014).

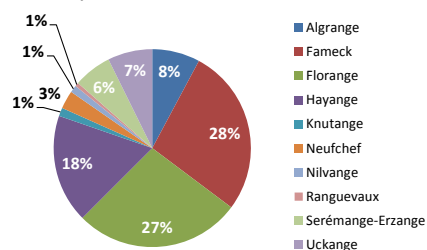
Sur la décennie, 31 % des logements sont destinés à la vente. Cette part a atteint un niveau record en 2015 avec 59 % des logements commencés. Cependant, les logements destinés à la vente peuvent parfois comprendre des VEFA (Ventes en Etat Futur d'Achèvement) à des bailleurs sociaux :

Logements commencés par type, sur la CA du Val de Fensch, de 2004 à 2015



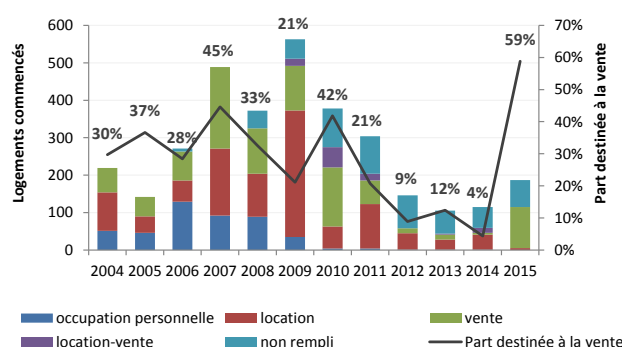
Source : Sit@del 2

Logements commencés de 2004 à 2015 par commune de la CA du Val de Fensch



Source : Sit@del 2

Logements commencés selon leur utilisation, sur la CA du Val de Fensch entre 2004 et 2015



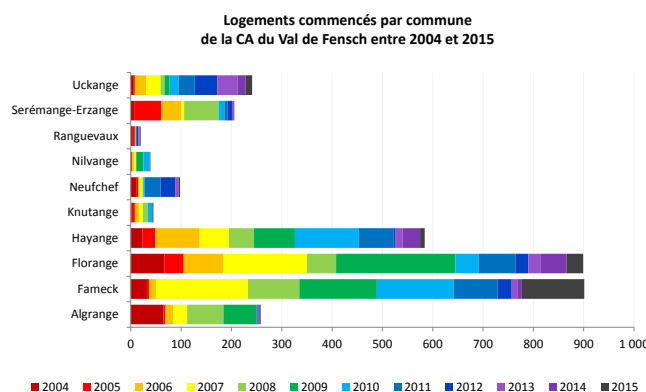
Source : Sit@del 2

²⁸ Données en date réelle, résultats annuels à fin avril 2017.

- ◆ 44 logements Moselis en VEFA à Algrange en 2009 (Coteaux de Bellevue)
- ◆ 23 logements acquis en VEFA par Est Habitat Construction en 2012 à Fameck au Domaine de Rémelange.
- ◆ 28 logements EHC, Les Jardins du Triangle, en 2009.

Sur la période 2004-2015, 27 % des logements ont été produits à Fameck (ZAC Le Domaine de la Forêt, Lotissement Les Jardins de Bosment) ainsi qu'à Florange, 18 % à Hayange et 8 % à Algrange.

En 2015, les logements commencés l'ont été principalement à Fameck (124 logements destinés à la vente, soit 66 % des logements commencés), Florange (33 logements soit 18 %) et Uckange (13 logements soit 7 %).



Source : Sit@del 2

Données provisoires ²⁹ en 2016 et jusqu'en octobre 2017

En ce qui concerne les données les plus récentes (données provisoires, qui seront réévaluées à la hausse par la suite), entre le 1er janvier 2016 et le 31 octobre 2017, 387 logements ont été commencés.

En 2016 :

210 logements sont commencés, soient davantage qu'en 2015 ce qui suit la tendance à la hausse qui s'engage depuis 2013.

60 % des 210 logements commencés en 2016 sont situés à Fameck (125 logements), 18 % à Hayange (38 logements), 10 % à Uckange (20 logements), 8 % à Florange (17 logements) et 3 % à Ranguevaux (7 logements).

60 % des logements commencés sont des logements individuels : 87 logements sont des individuels purs et 38 des individuels groupés.

83 logements commencés sont des collectifs (6 à Fameck).

Entre le 1er janvier et le 31 octobre 2017 :

177 logements sont commencés.

1/3 des logements commencés sont situés à Fameck (58 logements), 21 % à Hayange (31 logements), 18 % à Florange (31 logements).

71 % des logements commencés relèvent de l'individuel (59 logements en individuel pur et 67 en individuel groupé à Fameck et Nilvange). 51 logements commencés sont des collectifs à Fameck, Florange et Hayange.



Lotissement La Cueillerotte, Ranguevaux



Lotissement Rue Jean Jaurès, Uckange

²⁹ Données en date de prise en compte, résultats mensuels

Caractéristiques des lotissements produits depuis 2010

Lotissements commercialisés par commune, depuis 2010

			Nombre de parcelles créées	Surface moyenne de la parcelle	Prix moyen de la parcelle
2016	Florange	Les Résidences d'Ebange	85	560 m ²	92 400 €
	Florange	Lotissement du Sentier	6	540 m ²	93 798 €
2015	Neufchef	Le Trou de l'Epicier	5	338 m ²	
	Uckange	La Brasserie	19	458 m ²	
2014	Fameck	Les Jardins de Bosment	62	600 m ²	88 380 €
	Florange	Le Hameau de Bétange	28	660 m ²	86 460 €
	Hayange	Le Haut de Bellevue	70	550 m ²	86 900 €
2013	Ranguevaux	De la Cueillerotte	28	670 m ²	94 000 €
2012	Uckange	Le Champ du Roy (tranche 3)	40	817 m ²	80 900 €
2010- 2011	Uckange	La Brasserie (tranche 1)	16	546 m ²	67 704 €
	Uckange	Le Champ du Roy (tranches 1 et 2)	65	650 m ²	79 950 €

Source : La commercialisation des parcelles en lotissements en Moselle (de 2010-2011 à 2016), DDT 57 / Entretiens avec les communes de la CA du Val de Fensch – Octobre 2017

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

		Date de création	Surface	Nombre de logements	Période
Fameck	ZAC de la Feltière	19/05/1992	923 000 m ²	168 logements	
Fameck	ZAC Le Domaine de la Forêt	06/12/2004	400 000 m ²	770 logements	2005-2015
Florange	ZAC Les Vieilles Vignes	19/09/1973	170 000 m ²		
Florange / Fameck / Uckange	ZAC d'Ebange Ste Agathe	05/10/1972	1 500 700 m ²		
Nilvange / Knutange / Algrange	ZAC du Site de la Paix	27/10/1994	690 000 m ²		
Serémange-Erzange	ZAC de Suzange	25/08/1989	100 000 m ²		

Sources : Observatoire départemental des Zones d'Aménagement Concerté, année 2013, DDT 57 / Entretiens avec les communes de la CA du Val de Fensch – Octobre 2017

Lotissements en cours de commercialisation en 2017

A Serémange-Erzange, le lotissement Sous Longe Côte est en cours de commercialisation. Il propose 27 parcelles individuelles libres de constructeur et deux macro-lots (Vilogia va y bâtir 24 pavillons sociaux et 4 bâtiments représentant 26 logements collectifs). Le prix moyen d'une parcelle est de 87 800 € pour une surface moyenne de 500 m².

Le Clos Jean Moulin à Uckange comporte 49 logements individuels en cours de commercialisation en 2017.

Le Clos des Tilleuls à Uckange, inauguré en juin 2017, comportera 42 pavillons de 80 m² avec garage sur environ 4 ares de terrain, à la place de la Tour des Tilleuls. Sa construction devrait démarrer sitôt l'aménagement du Clos Jean Moulin achevé par le même promoteur (secteur ancienne piscine).

Le lotissement Coteau Sainte-Barbe, à Knutange, situé à l'arrière de la cité Sainte Barbe et de l'école primaire Jean Burger propose une quarantaine de logements collectifs répartis en 3 immeubles ainsi qu'une quarantaine de parcelles libres de constructeur d'une surface comprise entre 284 et 900 m² (la moyenne des parcelles mesurant 4,5 à 5 ares).



Lotissement Sous Longe Côte, Serémange-Erzange, Concept Immobilier



Lotissement Le Clos Jean Moulin à Uckange



Le futur Clos des Tilleuls, Uckange

Le lotissement Budange à Fameck, dont la livraison est prévue pour 2018, compte 14 logements collectifs et 56 maisons.

Le Clos du Moulin à Fameck se compose de 30 logements collectifs appartenant à Moselis, en location, adaptés aux séniors (66 m² pour les logements séniors, 78 m² pour les autres logements), de 10 logements individuels (maison de ville) en location pour les gendarmes, de 10 logements collectifs en accession (Moselis) et de 75 logements individuels (maisons de ville) en accession.

A Florange, un permis d'aménager a été déposé pour le lotissement La Résidence d'Ebange. Ce projet propose 80 parcelles, de 3,88 à 13,69 ares et est en cours de commercialisation en 2017.

Un autre projet de 15 maisons de ville d'environ 80 m² devrait prochainement démarrer à Ebange, sur la commune de Florange.

Le lotissement Le Haut de Bellevue, à Hayange, dont la commercialisation s'achève, propose des terrains à bâtir, libres de constructeur, pour la construction d'environ 60 maisons individuelles ainsi que des macro-lots réservés aux bailleurs sociaux (Néolia et Logiest) pour la réalisation de maisons locatives sociales. La moyenne des parcelles en accession est d'environ 5 ares.



Lotissement Les Résidences d'Ebange à Florange, Espace et Résidence



Uckange, lotissement Le Champ du Roy



Fameck, ZAC de la Forêt



Hayange, Le Haut de Bellevue

ZAC de la Paix (Algrange, Nilvange, Knutange)

Après avoir mené plusieurs phases d'études et diagnostics, la CA du Val de Fensch a décidé de créer une ZAC, la ZAC de la Paix, sur l'ancien site de l'usine SMK, fermée depuis une trentaine d'années, qui s'étendait d'Algrange à Knutange en passant par Nilvange et couvrait 1,5 km du nord au sud.

Le projet d'aménagement prévoit de :

- ◇ créer des logements neufs sur cette zone, dont une part de logements sociaux et d'autres adaptés aux personnes âgées,
- ◇ gérer la pollution présente en réhabilitant le site,
- ◇ accueillir des commerces,
- ◇ procéder au relogement des gens du voyage sédentarisés.

La CAVF veut également inscrire ce projet dans une démarche de labellisation EcoQuartier.

Le projet prévoit la construction de 547 logements individuels ou collectifs dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux) sur la partie nord, un supermarché (2500 m² de surface de vente) et un lotissement au sud destiné à reloger les gens du voyage présents sur le site. Au centre, un terrain sera dédié à l'organisation d'évènements de plein air. Le périmètre de la ZAC couvre 38 ha dont 4,895 ha destinés aux logements. La densité sur la surface concédée sera de 37 logements / ha et de 72 logements / ha sur les îlots.



ZAC de la Paix, Dossier de réalisation des équipements de l'éco-quartier de la ZAC de la Paix, Obras- Mageo-Burgeap, décembre 2016

ZAC de la Feltière à Fameck

Sur une emprise de 6,5 ha, située entre la rue d'Uckange et la Grand Ruelle, il est prévu de construire 168 logements répartis de la façon suivante :

- ◆ 22 parcelles d'habitat pavillonnaire
- ◆ 95 maisons en bande
- ◆ 3 ensembles intermédiaires comprenant 5 logements soit 15 logements sociaux
- ◆ 4 plots de logements collectifs soit 36 logements.



Plan d'aménagement de la ZAC de la Feltière à Fameck, phase esquisse, CA du Val de Fensch, octobre 2016

PRIX

En 2016, le prix moyen à l'are des terrains destinés aux constructions individuelles (terrains viabilisés) s'élevait à 11 600 € l'are sur les 43 transactions renseignées dans le fichier Perval. Ce prix est relativement stable sur la période récente : 12 100 € l'are en 2014 (37 actes renseignés), 10 600 € l'are en 2015 (32 actes renseignés).

En se limitant aux terrains faisant partie d'un lotissement, les prix s'élèvent à 11 960 € l'are en 2016 (40 transactions), 11 470 € l'are en 2015 (27 transactions) et 12 050 € l'are en 2014 (34 transactions).

A titre d'illustration, le fichier Perval permet de donner des fourchettes de prix concernant les lotissements suivants (période 2013-2016):

- ♦ 11 600 € l'are sur le lotissement Les Jardins de Bosment à Fameck (39 transactions renseignées)
- ♦ 13 300 € l'are dans le lotissement le Hameau de Bétange à Florange (17 transactions renseignées)
- ♦ 11 500 € l'are pour le Haut de Bellevue (21 transactions renseignées)
- ♦ 10 000 € l'are pour le lotissement Le Champ du Roy à Uckange (19 transactions renseignées)
- ♦ 11 200 € l'are pour la ZAC Du Domaine de la Forêt (8 transactions renseignées) à Fameck.

L'essentiel

Constats :

Une hausse des mises en vente de logements en 2015 et 2016 après des niveaux particulièrement bas en 2013-2014.

Des ventes dynamisées par le logement individuel (85 maisons mises en vente en 2016 contre 20 appartements).

Dans l'ancien, des prix de l'ordre de 1230 €/m² pour les appartements et 147 000 € pour les maisons en 2016, ce qui est compatible avec les ressources des jeunes ménages.

Des acquéreurs essentiellement de classe moyenne, de moins de 40 ans (56 % des acquisitions).

Un marché de l'immobilier plutôt accessible aux primo-accédants, notamment à l'ouest.

Une légère reprise de la construction de logements engagée depuis 2014 : 187 logements commencés en 2015 (essentiellement à Fameck), 210 en 2016 (données provisoires)

Deux ZAC importantes en projet : ZAC de la Paix (547 logements) à Algrange, Knutange et Nilvange, ZAC de la Feltière (168 logements) à Fameck.

11 600 € l'are de terrain viabilisé, en moyenne, à destination de constructions individuelles, en 2016.

Enjeux :

Développer des produits-logements intermédiaires, en accession à coûts maîtrisés pour capter la demande sur les territoires mitoyens.

Veiller à une répartition équilibrée et planifiée de l'offre nouvelle, prenant en compte le poids de la vacance et les contraintes de développement des communes.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

- ◇ Personnes âgées
- ◇ Hébergement et logements temporaires
- ◇ Etudiants et jeunes
- ◇ Gens du voyage

Hébergements pour personnes âgées

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

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

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

Les résidences autonomie (ex-foyers-logements) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Elles sont souvent construites à proximité des

commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

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

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

En juillet 2017, selon le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS), la CA du Val de Fensch proposait 560 places en internat (accueil permanent et temporaire) au sein des 8 EHPAD et 250 places au sein de 5 résidences autonomie.

Cette offre permet à la CA du Val de Fensch d'offrir un niveau d'équipement en structures d'hébergement pour personnes âgées de 19 places pour 100 personnes de 80 ans ou plus ce qui est similaire à la Moselle et à la Lorraine.



Résidence seniors AMLI – Serémange 2, Serémange-Erzange

8 des 10 communes de l'agglomération proposent une structure de type EHPAD ou résidence autonomie.

Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes			Capacité totale hébergement	Hébergement Permanent Internat		Accueil temporaire		Accueil de jour personnes Alzheimer
				Personnes âgées	Personnes Alzheimer	Personnes âgées	Personnes Alzheimer	
ALGRANGE	EHPAD 'LE BELVEDERE'	CITE SAINTE BARBE	64	64				
	EHPAD RESIDENCE GERIATRIQUE LE WITTEN	62 RUE FOCH	138	138				
FAMECK	EHPAD 'LE CLOS FLEURI'	2 RUE DE LORRAINE	60	60				
FLORANGE	EHPAD 'LES SEQUOIAS'	15 RUE DES BONS ENFANTS	64	50	10	4		
HAYANGE	EHPAD 'LA FORET'	RUE CHARLES GAMBIER	70	55	12	3		2
	EHPAD 'LE TOURNEBRIDE'	RUE DU FG STE CATHERINE	62	62				
NILVANGE	EHPAD 'LE CASTEL'	10 RUE JOFFRE	24	24				
RANGUEVAUX	RESIDENCE 'LE PRIEURE DE LA FENSCH'	34 RUE DES CARRIERES	78	62	13		3	6
TOTAL CA du Val de Fensch			560	515	35	7	3	8

Résidences autonomie			Capacité
FAMECK	LE CLOS FLEURI (type foyer-logement pour personnes autonomes)	2 RUE DE LORRAINE (pavillons individuels)	12
FLORANGE	RESIDENCE AUTONOMIE LES MARGUERITES	44 RUE DE L'ARGONNE	64
NILVANGE	FOYER-LOGEMENT 'NILVANGE 1'	7 RUE VICTOR HUGO	71
	FOYER-LOGEMENT 'NILVANGE 2'	22 RUE DU GENERAL KOENIG	15
SEREMANGE ERZANGE	FOYER-LOGEMENT 'SEREMANGE 2' AMLI et Présence Habitat	4 RUE ST NICOLAS EN FORET	42
UCKANGE	FOYER-LOGEMENT	10 RUE DES VERGERS	46
TOTAL CA du Val de Fensch			250



Ranguevaux, EHPAD Le Prieuré



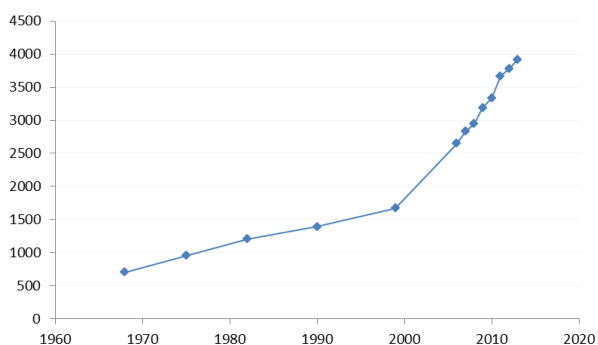
Hayange, EHPAD La Forêt

Si l'on se base sur la tendance de vieillissement récente (période 2008-2013), la CA du Val de Fensch devrait gagner environ 160 personnes de plus de 80 ans chaque année. Pour maintenir son taux d'équipement à destination des personnes âgées, il serait donc nécessaire de produire une trentaine de places chaque année.

Par ailleurs, au-delà de ce besoin en structures d'hébergement, il est nécessaire d'accompagner le vieillissement de la population en proposant des solutions en matière d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie.

Enfin, la production de logements adaptés aux personnes âgées souhaitant quitter leur logement (trop grand, non adapté à la perte de mobilité...) peut être une autre solution à apporter, tant en accession qu'en location. Cette offre de nouveaux logements pourrait ainsi permettre la remise sur le marché de logements familiaux à destination des jeunes ménages.

Evolution de la population de 80 ans ou plus depuis 1968 sur la CA du Val de Fensch



Source : INSEE RP 2013

HEBERGEMENT ET LOGEMENTS TEMPORAIRES

Les modes d'hébergement et de logements temporaires

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement collectif de type foyer-logement : chambres ou logements individuels, avec des espaces et services collectifs facultatifs. Elles permettent d'offrir une réponse durable en matière d'hébergement pour des adultes exclus du marché du logement ou dans des situations particulières comme les travailleurs migrants ou les jeunes travailleurs en mobilité.

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

permettant de développer un lien social (présence d'un « hôte » sur place). Ces structures sont destinées à fournir un logement, sans limitation de durée, à des personnes qui ne peuvent trouver un équilibre de vie dans un logement autonome.

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

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

Le diagnostic du PLH 2012-2018 de la CA du Val de Fensch a mis en avant des besoins spécifiques de logements. La présence d'une grande capacité d'accueil dans les Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) a atténué les difficultés à y répondre. Le PLH 2012-2018 avait comme objectifs de :

- Mieux coordonner les réponses entre l'ensemble des structures et acteurs du logement et hébergement ;

- Adapter les réponses à la réalité des besoins tant dans les projets de restructuration et de diversification de l'accueil dans les foyers que dans la réalisation de projets complémentaires.

Ainsi, une des actions du PLH était d'assurer le programme de restructuration des FTM afin de faciliter l'accès des occupants à une solution de logement pérenne.

Un large programme de transformation de ces foyers en résidence sociale a été entamé au niveau national en 1995. Le passage du statut de FTM à celui de résidence sociale nécessite l'obtention d'un agrément préfectoral et la signature d'une convention APL.

La CAVF a accompagné financièrement les projets de restructuration de deux foyers à Florange et Fameck, en vue de leur transformation en résidences sociales.³⁰

L'offre FTM sur la CAVF avant/après transformation

	Capacités		
	Avant Conventionnement	Après conventionnement	Aux termes des 5 ans
Florange 1 et 2	574 lits <i>Dont 46 studios Dont 8 chambres individuelles</i>	524 lits <i>Dont 46 studios Dont 58 chambres individuelles</i>	302 chambres <i>Dont 46 studios Dont 256 chambres individuelles</i>
Florange 3/4	150 lits <i>en chambres individuelles</i>	84 logements	84 logements
FLORANGE	724 lits <i>Dont 46 studios Dont 158 chambres individuelles</i>	608 lits et logements	386 chambres individuelles et logements
FLORANGE	208 lits <i>Dont 100 réellement utilisés (incendie, vétusté, exiguité)</i>	80 logements	
FAMECK	190 lits <i>Dont 23 studios Dont 15 chambres individuelles</i>	49 logements	49 logements

Source : Prise en compte des publics spécifiques et précarisés, PLH 2012-2018 CA du Val de Fensch, Diaporama présenté lors de la Formation-action auprès des membres du CRHH Grand-Est, 23 11 2017

En 2017, le fichier FINESS dénombre 5 résidences sociales dans la CA du Val de Fensch proposant 654 places, un foyer de travailleurs migrants non transformé en résidence sociale de 137 places, une maison relais de 20 places soit 847 places.

On note que l'ancien foyer de travailleurs migrants AMLI de Fameck, comptant 47 places, a été déconstruit, ce qui a permis la reconstruction, au même endroit, d'une résidence sociale de 49 logements par Présence Habitat.



Résidence sociale Le Central à Florange de 80 logements
par ADOMA, Source : CA Val de Fensch



Démolition de l'ancien FTM à Fameck et reconstruction
d'une résidence sociale de 49 logements par Présence
Habitat, Source : CA Val de Fensch

³⁰ Source : Prise en compte des publics spécifiques et précarisés, PLH 2012-2018 CA du Val de Fensch, Diaporama présenté lors de la Formation-action auprès des membres du CRHH Grand-Est, 23 11 2017

Le taux de couverture en résidence sociale ou assimilé (ex FTM) est donc de 21,9 places pour 1000 habitants de 20 à 59 ans (6,8 places pour la Moselle).

La couverture en maison-relais pension de famille est quant à elle très faible puisqu'elle représente seulement 0,38 place pour 1000 personnes de 20 à 59 ans (0,5 place pour la Moselle).

Structures d'hébergement durable

Résidences sociales (hors Maison Relais, Pension de Famille)			Capacité - Données FINESS	Capacité - données CA du Val de Fensch			Public concerné
				Avant conventionnement	Après conventionnement	Au terme des 5 ans	
FAMECK	RESIDENCE SOCIALE AMLI-Présence Habitat- FAMECK	54 RUE DE STRASBOURG	49	190 lits	49 logements	49 logements	Travailleurs migrants
FLORANGE	RESIDENCE ADOMA 'LE CENTRAL'	68 RUE NATIONALE	82	208 lits (dont 100 réellement utilisés – incendie, vétusté, exigüité)	80 logements	80 logements	Travailleurs migrants, tous publics
	RESIDENCE SOCIALE FLORANGE 1 AMLI	16 RUE DES ECOLES	221	574 lits	524 lits	302 chambres	Tous publics en difficulté
	RESIDENCE SOCIALE FLORANGE 2 AMLI	12 RUE DES ECOLES	228				Tous publics en difficulté
	RESIDENCE SOCIALE FLORANGE 3 ET 4 AMLI	20 RUE DES ECOLES	74	150 lits	84 logements	84 logements	Tous publics en difficulté
TOTAL CA du Val de Fensch			654	1122 lits	737 lits et logements	515 chambres et logements	

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) 2017 / CA Val de Fensch

Foyer de travailleurs migrants non transformé en résidence sociale			Capacité Données FINESS
HAYANGE	FOYER DE TRAVAILLEURS MIGRANTS ARGONNE	9 RUE D'ARGONNE	137

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) 2017

Maisons Relais - Pensions de Famille			Capacité Données FINESS
FLORANGE	MAISON RELAIS AMLI	1 AVENUE DE LORRAINE	20

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) 2017

Structures d'hébergement d'urgence

On comptabilise également 271 places au sein de structures d'hébergement d'urgence (CADA et CHRS) soit un taux de couverture de 7,5 places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans (3,4 pour la Moselle).

Le centre d'Accueil de demandeurs d'Asile comptant 90 places à Fameck a été transféré à Florange au 20 rue des Ecoles.

Accueil d'urgence			Capacité totale – Données FINESS	Capacité totale – Données CA du Val de Fensch	Public
FAMECK	ACCUEIL D'URGENCE AEIM	2 AVENUE DE GASCOGNE	64		Adultes, familles en difficulté, personnes et familles demandeurs d'Asile
FLORANGE	CENTRE D'ACCUEIL PR DEMANDEURS D'ASILE (CADA) AMLI	20 RUE DES ECOLES	120		Personnes et familles demandeurs d'asile
	CHRS L'ESCALE	8 RUE RENE DESCARTES	60	30	Tous publics en difficulté, de 18 à 65 ans
UCKANGE	CHRS FENSCH	AVENUE DES TILLEULS	27		Tous publics en difficulté
TOTAL CA du Val de Fensch			271		

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'action « Compléter les réponses aux besoins des publics vivants dans des conditions précaires » inscrite dans le PLH 2012-2018, la CAVF a accompagné et soutenu plusieurs projets :

- La construction de « l'Escale », Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 30 places à Florange, géré par l'Armée du Salut. Il comprend notamment :

- ◇ un « pôle urgence » où 15 logements PLAI d'urgence de type studios aménagés, ainsi que les locaux liés au fonctionnement de la structure (permanence/accueil, bureaux, locaux destinés aux salariés, salles d'activités, salle de restauration et cuisine) ;
- ◇ les locaux administratifs de la Fondation de l'Armée du Salut regroupés sur le site et issus de leur délocalisation de Thionville ;
- ◇ un « pôle insertion » comprenant 15 logements PLA-I (du studio au T3) ;

- La réalisation d'une pension de famille de 20 places à Florange. Cet établissement, dont le projet immobilier a été porté par l'ESH Présence Habitat et géré par l'AMLI, propose 20 logements autonomes et des espaces collectifs et administratifs en rez-de-chaussée ;

- La participation aux travaux d'humanisation, d'extension et de rénovation de l'unité de vie transitoire à Thionville. La Ville de Thionville et la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, ainsi que l'ensemble des partenaires du projet, ont conjugué leurs efforts dans le domaine de l'hébergement d'urgence, afin d'aboutir à la rénovation, à l'extension et à l'humanisation de l'Unité de Vie Transitoire (U.V.T). Cet équipement, dont la gestion est assurée par l'Association A.T.H.E.N.E.S, développe son action en direction des personnes en grande exclusion sur une large partie du Nord- Mosellan.



CHRS L'Escale, Source : CA Val de Fensch



Pension de famille réalisée à Florange par Présence Habitat, Source : CA Val de Fensch

ÉTUDIANTS ET JEUNES

La CA du Val de Fensch ne dispose d'aucune résidence du CROUS ni de la MGEL à destination des étudiants, ni de Foyer de Jeunes Travailleurs. Le parc privé ainsi que le parc des bailleurs sociaux peuvent constituer une réponse adéquate pour les étudiants puisqu'ils proposent de petits logements (chambre, studio, T1, colocations).

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

En 2015, la CA du Val de Fensch a signé une convention triennale (2015 à 2017) avec APOLOJ.

En matière d'hébergement d'urgence, APOLOJ a pour partenaire, sur la CA du Val de Fensch, l'Armée du Salut, grâce au CHRS l'Escale qui a vocation à accueillir des personnes de 18 à 65 ans (homme ou femme, isolé(e) ou en couple, avec ou sans enfant) en situation de (grande) précarité, et à les accompagner pour qu'ils/elles retrouvent une autonomie sociale et personnelle. La capacité d'accueil de la structure est de 60 places :

- ◆ 15 places s'adressent aux personnes admises en urgence (17 places en période hivernale), avec un accueil inconditionnel de tout public ;
- ◆ 45 concernent les personnes qui ont un projet d'insertion.

L'Escale dispose de 15 chambres individuelles réservées à l'urgence directement sur le site. Quant aux studios et appartements d'insertion, ils sont répartis comme suit sur la CA du Val de Fensch :

- ◆ Florange (site René Descartes) : 5 appartements et 10 studios
- ◆ Hayange : 6 appartements³¹.

Les résidences sociales (AEIM, ADOMA, AMLI) peuvent également répondre aux besoins des étudiants ou des jeunes. En effet, elles sont adaptées à des personnes qui ont des petites ressources financières (demandeur d'emploi, bénéficiaire de minimas sociaux, personnes en formation, en emploi précaire...). Un accompagnement social peut également être proposé au sein de ces résidences. Accessibles majoritairement aux célibataires hommes, les Résidences Sociales présentent l'avantage de proposer des redevances "tout compris" (cette redevance comprenant le loyer, les charges, le chauffage...) et permettent de bénéficier d'une aide au logement majorée (plus importante que dans un logement classique). Le résiduel, c'est à dire ce qu'il reste à payer chaque mois, est ainsi peu important. Les résidences sociales servent souvent de tremplin vers le logement autonome. Les droits à l'allocation logement sont majorés par rapport à un autre type de logement et cette allocation logement est versée dès le 1er mois.³²

Par ailleurs, deux lycées de la CA du Val de Fensch disposent d'un internat :

- ◆ Le Lycée professionnel Maryse Bastié à Hayange ;
- ◆ Le lycée technologique Saint Vincent de Paul à Algrange.³³

³¹ Source : armeedusalut.fr

³² Source : boutique-logement.fr

³³ Source : education.gouv.fr

GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la période 2011-2016 est arrivé à échéance.

Il prévoyait, pour cette période, pour la CA du Val de Fensch, le pilotage et la mise en œuvre des conditions permettant la mise à disposition de terrains familiaux ou en habitat adapté pour les familles sédentarisées (installées depuis plusieurs années sur la ZAC de la Paix à Nilvange), en complément de l'aire d'accueil de Nilvange Lola Flores d'une capacité de 30 places. Cette mise à disposition de terrains remplaçait la deuxième aire d'accueil de 30 places qui avait été prévue sur le secteur Nilvange-Florange, dans le schéma de 2004 mais qui ne se justifiait plus lors du diagnostic réalisé en 2011 car le taux d'occupation de la première aire était correct.

C'est sur un terrain appartenant à la CA du Val de Fensch et situé sur le site de ZAC de la Paix à Nilvange, non loin de la localisation actuelle, que le projet va se concrétiser en lien avec l'OPH de Thionville (production de pavillons locatifs sociaux en ossature bois). La CA du Val de Fensch réalise l'aménagement du lotissement et cède à l'OPH Thionville-Portes de France 4 macro-lots correspondant aux 4 groupes familiaux à reloger, sur lesquels l'OPH construira les 20 pavillons adaptés aux familles sédentarisées, en PLAI (démarrage des travaux : août 2017).

Dans ce contexte, la CA du Val de Fensch a subventionné l'Association Amitiés Tsiganes pour l'accompagnement, dans le cadre d'une MOUS³⁴, du relogement de ces 20 ménages (embauche d'une éducatrice spécialisée à temps complet durant 4 mois par l'association). Cette action a débuté le 21 octobre 2013. L'Etat a cofinancé cette action de relogement à hauteur de 22 430 € par an. Par ailleurs, la CA du Val de Fensch a mis en place, sur l'aire des familles sédentarisées, un bungalow afin de mener des actions socio-éducatives auprès des enfants en lien avec la médiathèque de Nilvange et Amitiés Tsiganes.

³⁴ La Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. C'est une prestation d'ingénierie dont le champ favorise la prise en considération de situations très diverses (exemples : accès au logement de gens du voyage sédentarisés, démolition reconstruction d'un foyer de travailleur migrants et transformation en résidence sociale).

Le Schéma départemental 2011-2016 prévoyait également la création d'une aire de grand passage de 100 places par les communautés de communes et d'agglomération du secteur nord-mosellan (bassin de Thionville).

Le schéma révisé pour la période 2017-2023 a été arrêté le 22 décembre 2017. Il a validé les prescriptions en matière d'accueil et précisé les obligations des EPCI, dont celles incombant à la CA du Val de Fensch en matière d'aire de grand passage. En effet, sur l'ensemble géographique formé par la CA Portes de France-Thionville et la CA du Val de Fensch, les agglomérations devront réaliser une aire de grand passage de 150 à 200 places sur le territoire d'une des deux CA. En ce qui concerne les besoins en sédentarisation, le nouveau schéma indique que le projet d'habitat adapté en cours de réalisation sur la commune de Nilvange (pavillons en bois PLAI) répond au besoin le plus symptomatique. Toutefois, il précise qu'il existe des demandes explicites d'autres familles vivant sur une aire d'accueil qui naviguent entre Thionville et Nilvange.

Par ailleurs, pour rappel, la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe), 3ème volet de la réforme des territoires, réorganise les compétences des collectivités territoriales. Les communautés d'Agglomération voient leurs compétences obligatoires et optionnelles étendues avec des transferts progressifs échelonnés de 2017 à 2020.

Parmi les attributions qui ont été transférées de plein droit aux EPCI depuis le 1er janvier 2017 figure la compétence « Aménagement, entretien et gestion des terrains et aires d'accueil des gens du voyage », devenue obligatoire et transférée dans son intégralité (création et aménagement d'aires, entretien et gestion) à la CA du Val de Fensch, notamment.³⁵



Aire d'accueil des gens du voyage Lola Florès, Nilvange,
Source : CA Val de Fensch

³⁵ Guide pratique de l'accueil des gens du voyage en Moselle, Préfet de Moselle, mai 2017.

L'essentiel

Constats :

Un territoire bien couvert en matière d'hébergement (810 places en EHPAD et résidences autonomie) et de logement temporaire.

Un accompagnement de la CA du Val de Fensch pour les projets de restructuration de FTM en résidences sociales.

Un bon taux de couverture en résidence sociale ou assimilé avec 21,9 places pour 1000 habitants (6,8 places pour la Moselle).

Un bon taux de couverture en structures d'hébergement d'urgence avec 7,5 places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans (3,4 pour la Moselle).

Des dispositifs mis en place pour le logement des jeunes : accompagnement par APOLOJ, par l'Armée du Salut, résidences sociales, places en internat dans deux lycées.

Une agglomération qui répond aux exigences du Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage en ce qui concerne les aires d'accueil mais qui doit poursuivre la recherche d'une aire de grand passage (150 à 200 places) avec la CA Portes de France-Thionville.

Enjeux :

Un vieillissement qui se poursuit et nécessite de produire une trentaine de places en établissement pour personnes âgées par an pour maintenir le taux de couverture actuel.

La nécessité d'accompagner le vieillissement de la population en adaptant les logements à la perte d'autonomie et au handicap ou en proposant de nouveaux logements adaptés, en accession ou location.

Répondre aux prescriptions du schéma départemental des gens du voyage 2017-2022 (notamment relatives à la création d'une aire de grand passage sur le territoire formé par la CA du Val de Fensch et la CA Portes de France-Thionville).

Prendre en compte les besoins des personnes les plus défavorisées et y répondre par des produits-logements locatifs adaptés (en typologie, niveau de loyer et localisation).



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

CONSOMMATION FONCIERE / DEVELOPPEMENT URBAIN

- ◇ La consommation foncière
- ◇ Les perspectives de développement

LA CONSOMMATION FONCIERE

Le Porter à connaissance élaboré par les services de l'Etat, met en évidence des éléments concernant la consommation foncière sur le territoire de la CAVF³⁶ :

En 2015, la surface artificialisée représente 2 866,5 ha dont 1 433 ha bâtis (999 ha pour l'habitat, 413 ha pour du non résidentiel et 21 ha de dépendances).

Parmi les communes les plus artificialisées, on retrouve les communes de Nilvange (68 %), Serémange-Erzange et Uckange (63 %) ainsi qu'Hayange (52 %). Les autres communes se situent à des niveaux inférieurs, comme Florange (38 %), Knutange, Fameck (35 %) et Algrange (25 %).

On note, sur la période 2000-2014, une accélération de la consommation foncière avec près de 415 ha (toutes fonctions urbaines confondues) représentant 6,7 % des espaces agricoles et naturels, nouvellement artificialisés sur cette période.

Sur cette même période, la consommation foncière pour les projets d'habitat s'élève à 158 ha (38 % des surfaces artificialisées), dont 136 ha pour de l'habitat individuel et 22 ha pour de l'habitat collectif. Une analyse plus fine montre un certain rééquilibrage de la consommation foncière au profit de l'habitat collectif en fin de période.

Pour mémoire, le SCOTAT affiche un objectif de consommation de l'espace en habitat de 100 ha pour la CAVF sur 15 ans, ce qui implique un rythme moindre que sur les 15 dernières années.

Comme pour la plupart des territoires, la densité et la consommation foncières font partie des enjeux majeurs que le PLH doit bien prendre en compte, en conformité avec le SCOTAT. Ce dernier prévoit 1 931 logements au sein du tissu urbain existant et 2 529 logements en extension d'urbanisation. Une réflexion devra être menée en parallèle et de manière approfondie sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation, en lien avec la mobilisation du parc vacant. Par exemple, il pourrait être envisagé de n'ouvrir à l'urbanisation que si les objectifs de mobilisation du parc vacant fixés par le PLH sont atteints.

Par ailleurs, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, introduit un volet foncier au sein des PLH, lui imposant désormais de définir une stratégie foncière, de se doter d'un plan d'intervention foncière et d'un observatoire du foncier.

Le Porter à connaissance de l'Etat flèche ainsi les enjeux issus de ces attendus législatifs :

- Intégrer un véritable volet foncier au PLH ;
- Quantifier la mesure de l'effort à réaliser en matière de densité résidentielle et de consommation foncière par rapport à la période passée ;
- Croiser la stratégie foncière avec les enjeux de déplacements domicile-travail afin de développer l'offre de logements à proximité des pôles de mobilité et de transport en commun ;
- Evaluer le potentiel de renouvellement urbain des sites en reconversion ;
- Lier l'ouverture à l'urbanisation à la mobilisation de la vacance et à la reconversion de sites industriels situés au sein des pôles urbains, dans une logique de redynamisation des centres-villes ;
- Définir des indicateurs dans l'observatoire du foncier pour évaluer la stratégie foncière mise en place.

³⁶ Porter à connaissance - Juillet 2017 - DDT57, page 7.

LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Dans le cadre du présent diagnostic, les 10 communes de la CAVF et les services communautaires ont été rencontrés pour préciser les perspectives de construction (projets en cours) à l'horizon des 6 ans du PLH.

Ce travail, en cours d'approfondissement ») au moment de la rédaction de ce document, (voir les chapitres « Projets de développement des communes » et « Permis accordés) met en évidence une polarisation des projets sur les communes les moins contraintes. Ce sont environ 1700 logements neufs qui pourraient être livrés sur

la CAVF entre 2019 et 2024 (soit une moyenne de 283 logements par an).

Ces éléments seront précisés au moment de la construction des orientations et des scénarios de développement du PLH (phase 2), dans le cadre d'ateliers.

Les potentiels de développement sont toutefois très hétérogènes selon les communes. La prise en compte des intentions de développement, dans un souci de recherche d'équilibre territorial, constituera l'un des enjeux de ce PLH.

L'essentiel

Constats

On note, sur la période 2000-2014, une accélération de la consommation foncière avec près de 415 ha toutes fonctions urbaines confondues ;

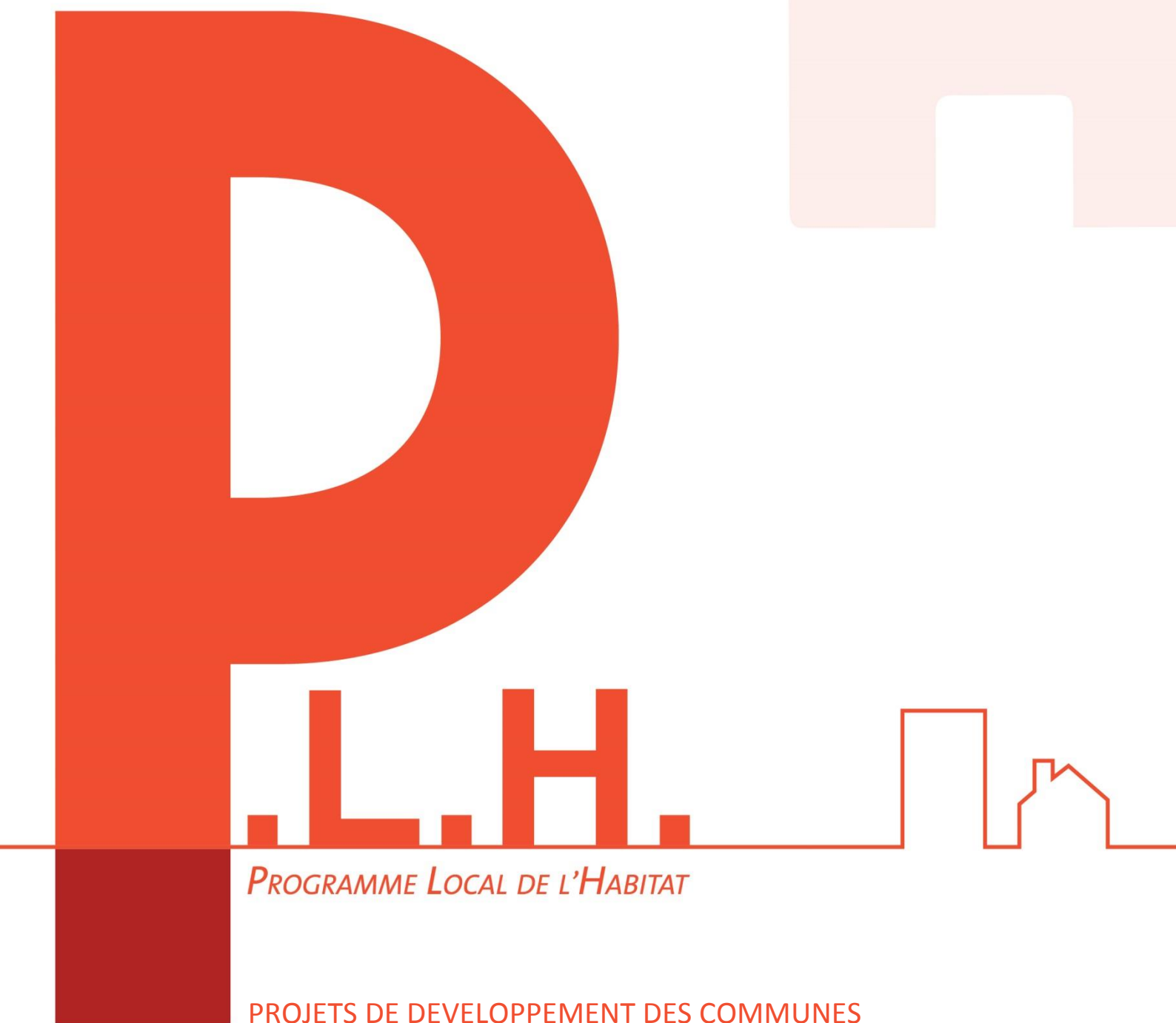
Sur cette même période, la consommation foncière pour les projets d'habitat s'élève à 158 ha contre un objectif de 100 ha pour 15 ans, imposé par le SCOTAT ;

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, introduit un volet foncier au sein des PLH, lui imposant désormais de définir une stratégie foncière, de se doter d'un plan d'intervention foncière et d'un observatoire du foncier.

Enjeux

Au moment de la rédaction de ce document, ce travail met en évidence une polarisation des projets sur les communes les moins contraintes.

La prise en compte des intentions de développement, dans un souci de recherche d'équilibre territorial, constituera l'un des enjeux de ce PLH.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PROJETS DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES

- ◇ Éléments recensés à partir des entretiens menés auprès des communes membres de la CA du Val de Fensch et de la collecte d'informations complémentaires auprès des services communautaires

Communes	Projet	Classement zonage document d'urbanisme	Surface	Nombre de logements	Descriptif	Horizon	Avanceme nt	Source
Algrange	Mine Ste Barbe	1AU _p	225,44 ares	90	56 accessions privées collectifs 24 LLS en accession sociale, collectifs 11 accessions individuelles	2019-2020		C+CA
	ZAC de la Paix (du Bas)	1AU _{zp}	1888,64 ares	547	164 LLS	2020-2027		C+CA
	Rue du Witten	1AU	134,66 ares	15	Accession individuelle	2020		C+CA
	Rue de Verdun	1AU	72,11 ares	30	22 accessions individuelles 8 LLS	2020		C
	Rue de Bous	1AU	65,8 ares					C
	Borngaerten	1AU	87,20 ares					C+CA
	Cimetière	1AU	74,25 ares					C+CA
	Rue des Vergers	1AU	59,46 ares					C+CA
	Mine de Rochonvillers	1AU _{p1}	345,97 ares				Très long terme	C+CA
		1AU ₁	182,64 ares					C+CA
	Ancien cinéma Odéon, 30 rue Poincaré	UA		15 LLS				C
	Rue des Prés/ Rue des Alliés	UB / UD		10	5 collectifs en accession 5 individuels en accession	Avant 2020		C
Fameck	Opération Clos du Moulin (démolition d'Intermarché)	UD	300 ares	125	40 LLS Moselis dont 30 collectifs adaptés aux personnes âgées et 10 maisons de ville en location pour les gendarmes 10 logements collectifs en accession Moselis 75 logements individuels (maisons de ville en accession)		En cours, certaines maisons sont habitées, les construc- tions Moselis débuteront en 2018	C
	Lotissement Budange Nord	1AU	353 ares	70	14 collectifs 56 individuels	2018		C
	Opération ANRU – Rémelange Est			22	22 individuels en accession sociale (2 opérations : BLUE et France Lot)			
	Budange Sud	1AU	221 ares	70				C
	Démolition ferme à Budange et création de 12 logements en accession – 240 avenue Jeanne d'Arc	UD	30 ares	12	12 collectifs	En cours	PC Déposé	C
	ZAC de la Feltière – Portage CAVF – maîtrise foncière EPFL	UZbb et UZba	640 ares	Environ 170 à 200 logements (densité de 31 lgts/ ha)		Etudes SEBL en cours, 40 propriétaires des terrains		C+CA

	Oury (sur de la rue de la Rivière)	1 AU	403 ares	135				C
	Fond de la Delle	1 AU et 1 AUca	400 ares	110				C
	Saint Nicolas en Forêt	1AU	40 ares	13				C
	Budange derrière la Fontaine	1AU	18 ares	2				C
Florange	Résidences Georges Brassens, 4-6 rue du Bourg, unité de vie	Ua			La ville dispose d'un rez-de-chaussée d'immeuble, de 450 m², à l'abandon depuis 10 ans. Le reste de l'immeuble appartient à Moselis, qui l'occupe en tant qu'unité de vie (Résidence Georges Brassens). Ce rez-de-chaussée va être cédé à Moselis pour en faire 12 studios			C
	Ebange Nord de la Rue Saint Hubert / Est de la rue des Romains	UA et 1AU	88 ares		15 maisons individuelles de 80 m², accession à coût maîtrisé			C + CA
	Ebange Est (emplacement ferrailleur), rue de la Fontaine	Ua			15 maisons individuelles			C
	Rue Neuve	UC	52 ares		15 logements Moselis, petit collectif R+1	PC déposé, à l'instruction		C+CA
	Secteur rue Neuve	1AU	682,07 ares					CA
	Rue Neuve	UC	87 ares					CA
	Secteur Rue des Prés	2 AU	143,35 ares					CA
	Secteur Rue de Verdun / rue de Grand Chemin	1 AU	561,85 ares					CA
	Secteur Rue Aragon/ rue d'Alsace / rue des Castors / Rue d'Harling / Rue d'Uckange	1 AU	875,26 ares					CA
	Résidence d'Ebange	1AU			80 parcelles	1 ^{er} PC délivré		C
	Secteur Rue du Moulin Saint Pierre	UC	146,04 ares					CA
	Secteur rue de la Côte	1 AU	84,49 ares					CA
Hayange	Secteur Rue du Merle / du Theilesch / Impasse Alfred de Vigny	1 AU	875,29 ares					CA
	Foncier de la Villa Bigas (ancien siège CAVF)/ Secteur 1 Rue de Wendel			28 logements	1 immeuble de 24 logements R+2 (7 T2, 17 T3) 4 maisons de ville	Projet d'aménagement		CA
	Knutange	Coteaux Sainte	1 AU	350 ares	80	40 en collectifs	Lancement	

	Barbe (secteur Cité Sainte-Barbe/rue des Ponts)		environ (à vérifier)		(accession et location) 40 en accession individuelle	mi 2018, commercialisé en 2 phases		
	Secteur Frange sud-ouest entre rue de la Paix et rue des Peupliers	1 AU	400 ares environ (à vérifier)					CA + C
	Ancien Lycée, rue Rimmel	U	60 ares environ					C
	Prolongement Rue de la Source	AU dans ancien PLU, U dans nouveau	14 ares environ (à vérifier)					C
	Rue du peuplier	U	6 ares (terrain reçu en héritage)					C
Neufchef	Regroupement d'une cantine et d'un accueil périscolaire dans une ancienne maison de retraite							C
	Rue Saint Isidore			12	12 collectifs en accession	2018		C
	Rue des Ecoles	1 AU	127,97 ares	5	5 individuelles en accession			C+CA
	Rue Cherez			2	2 individuelles en accession			C
	Projet à proximité de la Boucle des pommiers (à la place de la ferme)	1 AU		20	2 collectifs pour 18 logements locatifs 2 maisons en accession	En cours, année de livraison indéterminée		C
	Rue Jean de la Fontaine			2	2 individuelles	PC pas encore déposé		C
	Chemin des Lavandières, rue des Fardiers			2	2 individuelles			C
	Secteur Rue des Erables / chemin des Laboureurs	2 AU	544,96 ares					CA
	Secteur Sud de la rue du Lieutenant St Antoine	2 AU	350 ares (à vérifier)					CA
Nilvange	Réhabilitation de l'école primaire et de la Salle Mellet					Septembre 2018		C
	Konacker, sur le terrain d'entraînement, prolongement rue Paul Langevin	Future 1 AU	132 ares					C+CA
	Konacker, le long de la rue des Vosges	Future 1 AU	118 ares					C+CA
	Rue du Chemin Noir	AU	186 ares					CA
Ranguevaux	Prolongement de la rue du	Reliquat zone 1 AU (hors	112 ares	17 / ha	Habitat pavillonnaire	Horizon 2020/2025	Néant	CA + C

	Champiret	lotissement La Cueillerotte)						
Serémange-Erzange	Installation d'un supermarché (ancien locaux SEMA)					Démarrage des travaux fin 2017		C
	Lotissement Sous Longe Côte	U	6 ha	77	50 LLS Vilogia (24 pavillons et 4 bâtiments pour 26 logements collectifs) 27 individuelles en accession	Livraison 2020	C	C
	Rue des Lilas		1 ha	20	6 individuelles LLS Logiest 14 collectifs LLS Logiest			C
	Rue du Grand Chemin-Rachat d'une bande de garage par la commune pour le compte de Batigère pour démolition-reconstruction		27,52 a acquis par EPFL	≈ 10	Logements sociaux Moselis	Projet en réflexion depuis 3-4 ans Pas d'échéance fixée		C+EPFL
	Ancien bâtiment des archives de 800 m²				Rachat EPFL pour le compte de la CAVF			C
Uckange	Cour de la Brasserie			35		2017-2018		C
	Chemin privé			90	90 logements collectifs	Par tranche de 30 logements à partir de 2019-2020		C
	Ancienne piscine			49		2017-2018		C
	Clos des Tilleuls			42		Avant 2023		C
	Rue Jean Moulin / Les chardons (dent creuse)			12		2018-2019		C
	Ancien tennis Rue Jean Moulin			12		2018-2019		C
	Fourneau			50	50 logements collectifs en accession ou location	Avant 2023		C
	Secteur ancien Lidl, entre rues Privée / Jeanne d'Arc / de Thionville / Lambert Lévy	AU	160 ares			Etude de programmation et d'aménagement en 2017		CA
	Requalification ancienne champagnerie ?				Transfert caserne de pompiers depuis l'été 2017, habitat en partie social, activités économiques et commerces (réalisation dans les 6 années à venir selon les projets	Diagnostic sommaire et investigations de sols superficiels réalisés en avril 2016		



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PERMIS ACCORDES ENTRE LE 15 AVRIL 2014 (DATE EXECUTOIRE
DU SCOTAT) ET JUILLET 2017

Permis accordés entre le 15 avril 2014 (date exécutoire du SCoTAT) et juillet 2017

Commune	Opération	Nombre de logements total	Nombre de logements individuels	Nombre de logements collectifs
Algrange	Lotissement les Alliés	4	4	
	Diffus	6	5	1
	Total	10	9	1
Fameck	Lotissement Le Clos du Moulin	103 dont : 51 Moselis (démarrage des travaux en 2018), 31 logements groupés Les Mousquetaires, 21 autres logements groupés	62	41
	Lotissement Le Clos du Moulin – 5 lots libres + 2 macro-lots + espace vert			
	Lotissement Le Haut des Pointes	1	1	
	Lotissement Les Jardins de Bosment	61	61	
	Lotissement Les Jardins du Maize	1	1	
	ZAC Le Domaine de la Forêt	46	14	32
	ZAC de la Feltière – Village artisanal	1	1	
	Immeuble BLUE Avenue Mitterrand	39		39
	Immeuble + extension avenue Jeanne d’Arc	10		10
	Maisons mitoyennes rues de Thionville, Colmar et Strasbourg	8	8	
	Diffus (< 4 logements)	26	22	4
	Total	296	170	126
Florange	Lotissement Le Hameau de Bétange	24	24	
	Lotissement Les Résidences d’Ebange	12	12	
	Immeuble Rue de Fameck	12		12
	Immeuble rue de Longwy	12		12
	78 rue Sainte Agathe : 11 maisons en bande + immeuble collectif et maison réhabilitée	23	11	12
	66 rue Sainte Agathe : démolition maison d’habitation + construction d’immeuble	20		20
	Rénovation et transformation école en logements	4		4
	Diffus (<4 logements)	29	22	7
	Total	136	69	67
Hayange	Lotissement Haut de Bellevue	51	51	
	Lotissement Haut de Bellevue NEOLIA	29	29	
	Lotissement Haut de Bellevue LOGIEST	17	17	
	Lotissement Les Peupliers	1	1	
	Lotissement Les résidences de Marspich – 90 lots			
	Immeubles 69-73 Rue Mendès France	17		17
	Diffus	11	10	1
	Total	127	109	18
Knutange	Lotissement Coteau Ste Barbe – 45 lots			

	maximum			
	Diffus	7	5	2
	Total	7	5	2
Neufchef	Lotissement Le Pré Village	2	2	
	Lotissement Les Jardins de l'Epicier (5 lots)			
	Lotissement St Sauveur – 3 lots			
	Immeuble rue Isidore	10	0	10
	2 immeubles Boucle des Pommiers	20		20
	Diffus	4	4	
	Total	36	6	30
Nilvange	Pavillons OPH rue d'Algrange	20	20	
	Diffus	9	9	
	Total	29	29	
Ranguevaux	Lotissement La Cueillerotte	16	16	
	Diffus	5	3	2
	Total	21	19	2
Serémange-Erzange	Projet de lotissement de 55 LLS et 25 parcelles	80	80	
	Total	80	80	
Uckange	Lotissement La Brasserie	8	8	
	Lotissement Le Champ du Roy	16	16	
	Lotissement Le Nid	5	5	
	Lotissement Les Chardons	1	1	
	Lotissement Rue du Muguet	1	1	
	Logements groupés rue du Moulin	49	49	
	Logements groupés Cour de la Brasserie	13	13	
	Logements groupés Avenue des Tilleuls et des Mésanges	42	42	
	Immeuble Rue d'Hayange	9		9
	Batigère Route de Budange	14	14	
	Diffus	10	7	3
	Total	168	156	12
Total CA du Val de Fensch		910	652	258

Source : CA du Val de Fensch

PS : Algrange compte également un permis concernant des modifications diverses de 43 logements situés avenue Mitterrand.

5 permis concernent des projets de lotissement :

- Lotissement Les Résidences de Marspich à Hayange - 90 lots
- Lotissement de 55 logements locatifs sociaux et 25 parcelles à Serémange-Erzange
- Lotissement Les Jardins de l'Epicier à Neufchef- 5 lots
- Lotissement St Sauveur à Neufchef - 3 lots
- Lotissement Le Clos du Moulin à Fameck – 5 lots libres, 2 macro-lots et un espace vert.



Retrouvez toutes nos publications sur : www.aguram.org



VAL DE FENSCH
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Emmanuelle BIANCHINI

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Sources : INSEE, MEDDTL, ARELOR, DDT Moselle, ADIL 57, DREAL Grand Est, PERVAL, FINESS, ANAH, CD57, CLAMEUR, Meilleur agent

Date de parution : Juin 2020

AGURAM

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

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |