

VAL DE FENSCH :

OBSERVATOIRE

ET DU DE L'HABITAT

FONCIER

Repèr'

#habitat | Novembre 2025

En 2024, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch (CAVF) s'est dotée d'un Observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), en réponse aux exigences de la loi Climat et résilience. Celui-ci est constitué de 3 tomes :

- ◆ **volume I : l'habitat**
- ◆ **volume II : le foncier**
- ◆ **volume III : la consommation et la disponibilité foncière**

L'AGURAM a façonné et alimenté ce 1^{er} observatoire pour la collectivité. Ce Reper' constitue la synthèse du volet habitat. Il dresse **un état des lieux complet du territoire, de ses habitants, de son parc de logements et des dynamiques immobilières**. Ces connaissances fines des tissus urbains et de leurs habitants projettent une vision globale de la qualité du cadre de vie au sein de la Communauté d'agglomération. L'étude complète est téléchargeable sur notre site www.aguram.org et sur www.agglo-valdefensch.fr.

En tant que 1^{ère} collectivité de Moselle à lancer un observatoire de l'habitat et du foncier, **la CA du Val de Fensch a bénéficié du Fonds vert visant à accélérer la transition écologique des territoires**.

Résidence Azolée, Zac de la Feltière, Fameck



LE PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

LE PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Après des décennies de déclin, la population de **la CAVF repart légèrement à la hausse**. Entre 2014 et 2020, elle a gagné environ 1 000 habitants, atteignant 71 066 résidents. Cette croissance reste modeste, mais elle traduit un regain d'attractivité, notamment grâce à la proximité du Luxembourg et à des prix immobiliers encore accessibles.

La progression du Val de Fensch, sur la période 2014-2020 est un peu plus faible que celle des EPCI voisins hormis pour la CC du Pays Orne-Moselle ou la CC Orne-Lorraine Confluences.

Au sein du Val de Fensch, la dynamique démographique est inégale. Certaines communes comme Uckange, Fameck ou Ranguieux gagnent des habitants, tandis que d'autres comme Nilvange ou Algrange continuent de perdre de la population.

Évolution de la population entre 1968 et 2020

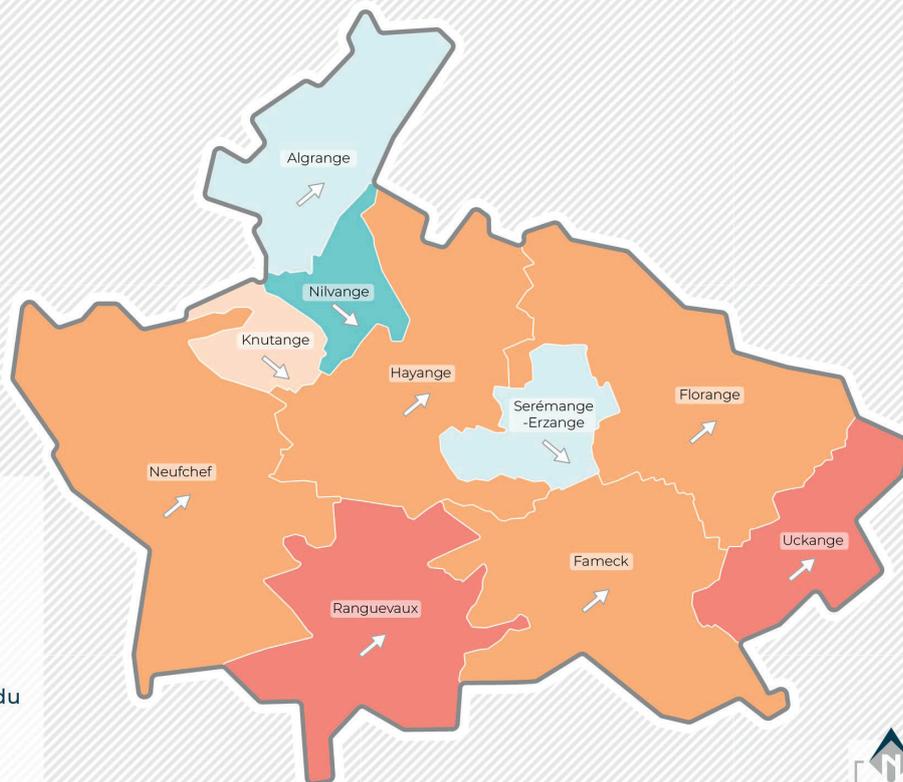


Taux de variation annuel moyen entre 2014 et 2020



Évolution de la population entre 2014 et 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



Variation de la population

- < -5%
- de -5 à -0,6%
- de -0,5 à 0,5%
- de 0,6 à 5%
- > à 5%

Variation annuelle du solde migratoire

- positive
- négative

Sources : Insee RP 2014, 2020

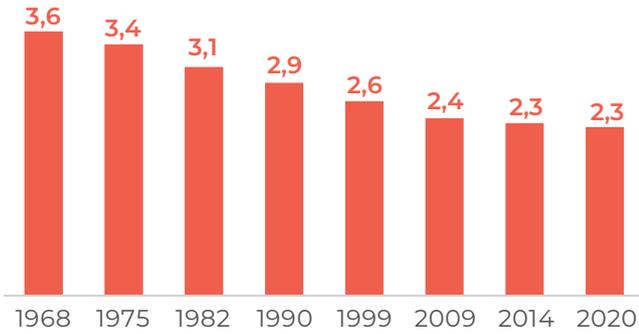


UN PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT DES MÉNAGES QUI SE STABILISE

La taille des ménages diminue. En 2020, elle est de 2,3 personnes en moyenne. Ce phénomène s'explique par **diverses évolutions sociologiques** : monoparentalité, célibat plus tardif, vieillissement de la population et veuvage, etc... **Les personnes seules sont de plus en plus nombreuses, représentant plus d'1/3 des ménages.**

Les couples, avec ou sans enfants, sont en recul. Les familles monoparentales progressent légèrement.

Des ménages de plus en plus petits



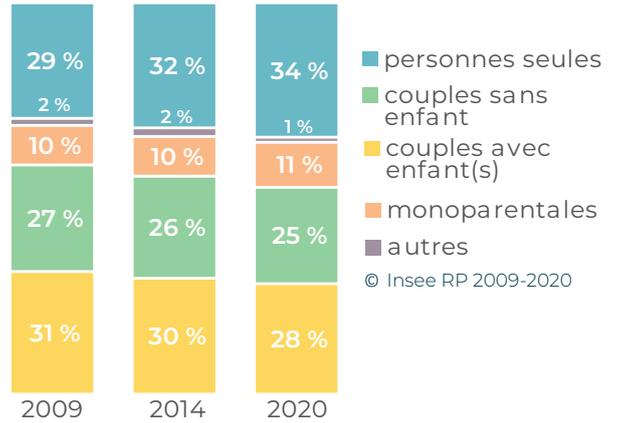
Le vieillissement est réel, mais moins marqué qu'ailleurs en Moselle.

1 habitant sur 4 a plus de 60 ans.

La part des plus de 85 ans a fortement augmenté (+31 % entre 2014 et 2020), celle des 60-74 ans a progressé de 10 %.

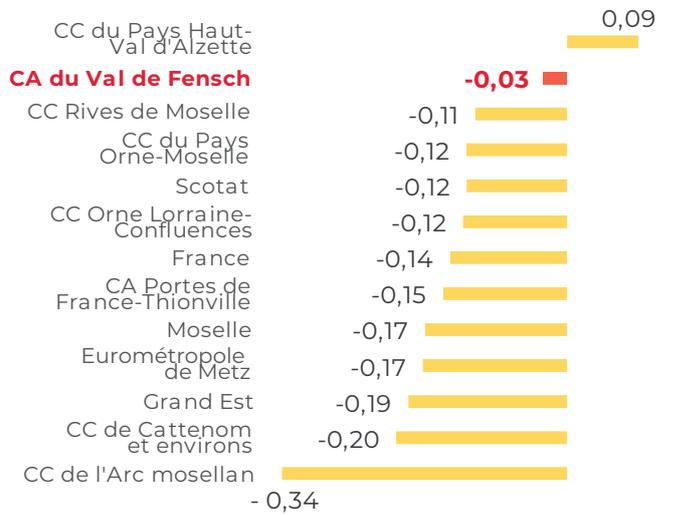
© Insee RP 2014-2020

Évolution des types de ménages entre 2009 et 2020



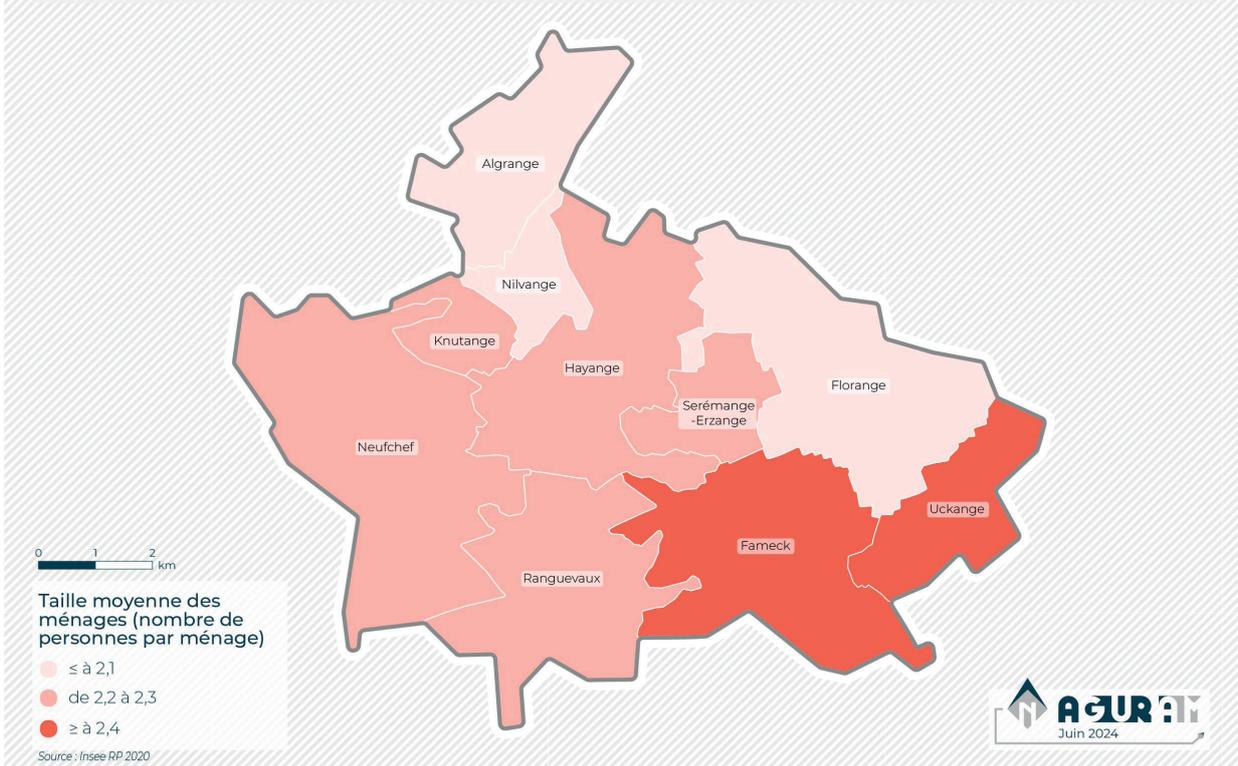
© Insee RP 2009-2020

Évolution en points de l'indice de jeunesse entre 2014 et 2020



Taille moyenne des ménages en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH

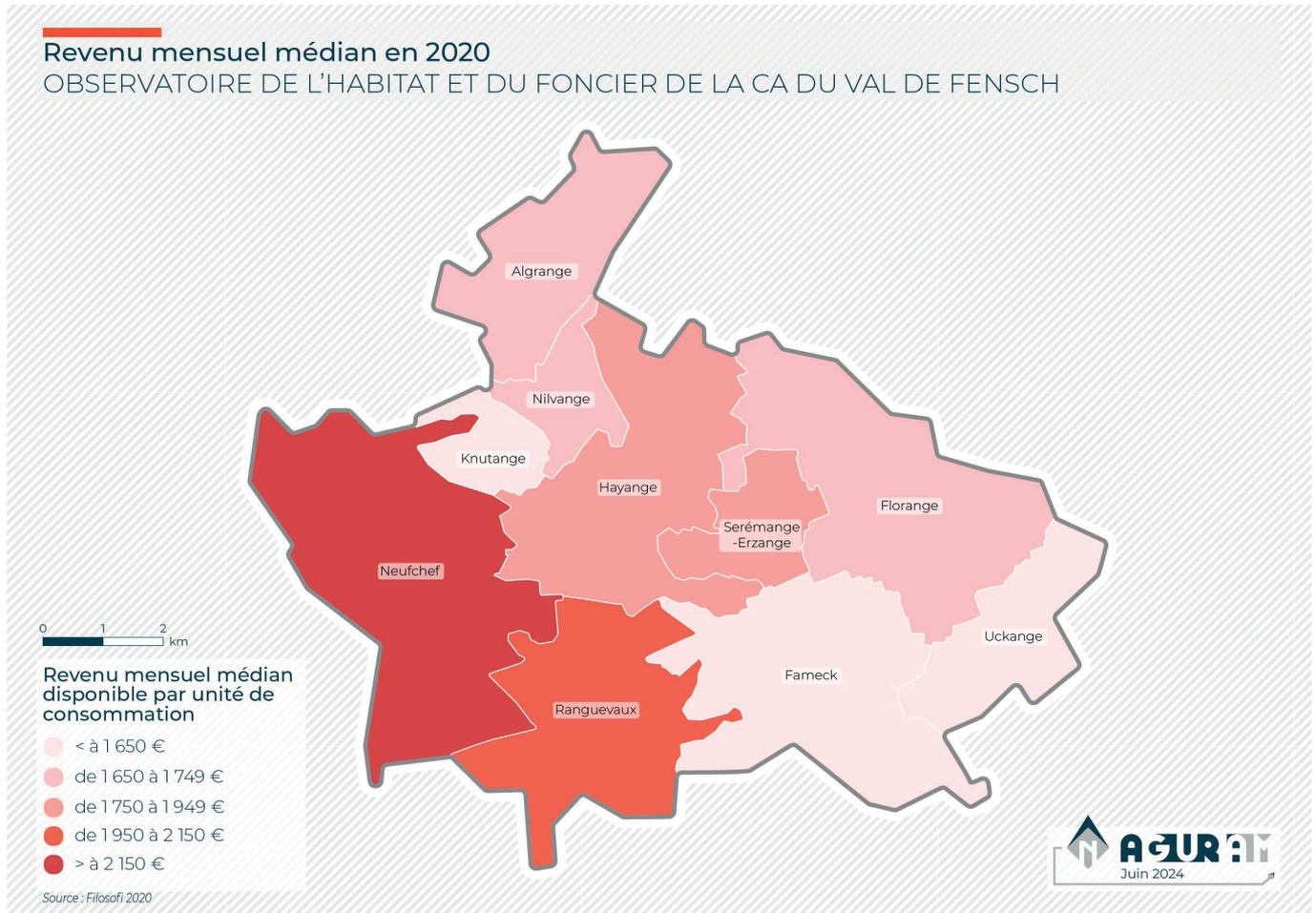


DES REVENUS MODESTES ET DES INÉGALITES TERRITORIALES

Le niveau de vie médian est faible dans l'agglomération : 1 ménage sur 2 vit avec moins de 1 702 € par mois (par unité de consommation) pour consommer et épargner.
Le **taux de pauvreté atteint 20,8 %**, bien au-dessus des moyennes départementale et nationale.

Uckange, Knutange et Fameck sont les plus touchées.

Les communes des coteaux (Neufchef, Ranguevaux) affichent des revenus plus élevés. La **vallée concentre les fragilités sociales.**



LE PARC DE LOGEMENTS

UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN À RÉNOVER

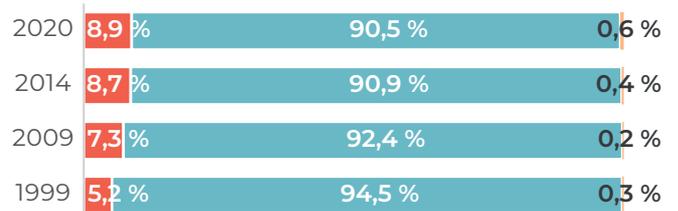
Le territoire compte 34 000 logements. La majorité sont des maisons (52 %), mais les appartements restent nombreux.

La vacance progresse. En 2020, 8,9 % des logements sont inoccupés selon l'Insee, soit plus de 3 000 unités.

Le parc est ancien : près de 60 % des logements datent d'avant 1971, donc avant la première réglementation thermique. L'enjeu de réhabilitation du parc de logements est donc important. Parmi ces logements, 11 % d'entre eux sont plus que centenaires et ont résisté aux deux guerres mondiales. Toutefois, l'isolation par l'extérieur est souvent impossible dans le parc de logements (périmètre Architecte des bâtiments de France (ABF) ou bâtiments anciens en moellons).

En 2020, d'après l'Insee, **60 % des logements de la CA du Val de Fensch sont occupés par des propriétaires**, 21 % relèvent du locatif privé, 17 % sont des logements sociaux. Cette répartition a peu évolué depuis 2009 : +1,8 points pour la part de locataires du parc social, -0,8 points pour les propriétaires et les locataires du parc privé. **4 communes concentrent 85 % du parc social** : Fameck, Florange, Hayange et Uckange.

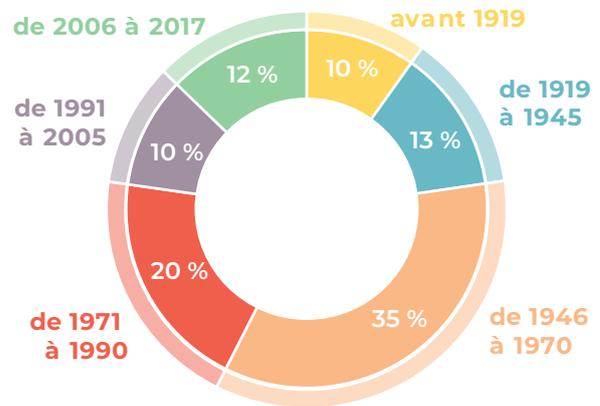
Évolution des logements selon leur catégorie



■ Logements vacants ■ Résidences secondaires et logements occasionnels ■ Résidences principales

© Insee RP 1999-2009-2014-2020

Ancienneté des résidences principales de la CA du Val de Fensch

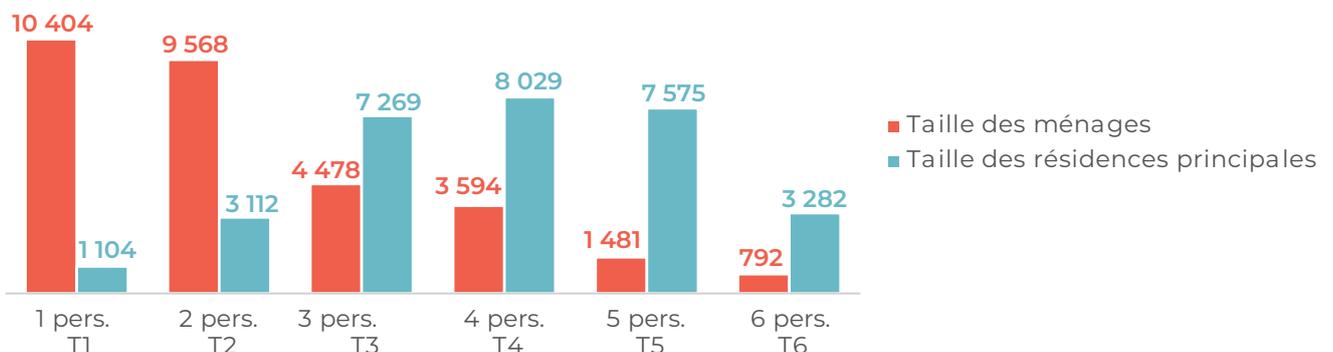


© INSEE RP 2020

DES GRANDS LOGEMENTS MAIS DES PETITS MÉNAGES

Les petits logements sont sous-représentés, alors que les petits ménages sont majoritaires. À l'inverse, les grands logements sont nombreux mais peu occupés.

Inadéquation taille des logements/taille des ménages



© Filocom 2019

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION SOUTENUE

Depuis 2020, la construction neuve s'accélère.

Sur la période 2020-2022, 186 logements ont été commencés/an en moyenne pour un objectif de 291 logements/an inscrits dans le PLH. 70 % sont des logements collectifs.

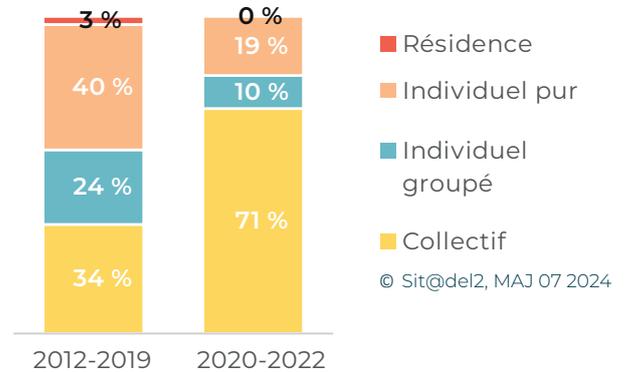
Plus de 2 400 logements ont été autorisés entre janvier 2020 et juin 2024, dépassant largement les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 (1 746 logements).

La production est surtout collective, concentrée à Florange, Fameck et Hayange. Tous ces logements autorisés ne sortiront probablement pas de terre d'ici 2025.

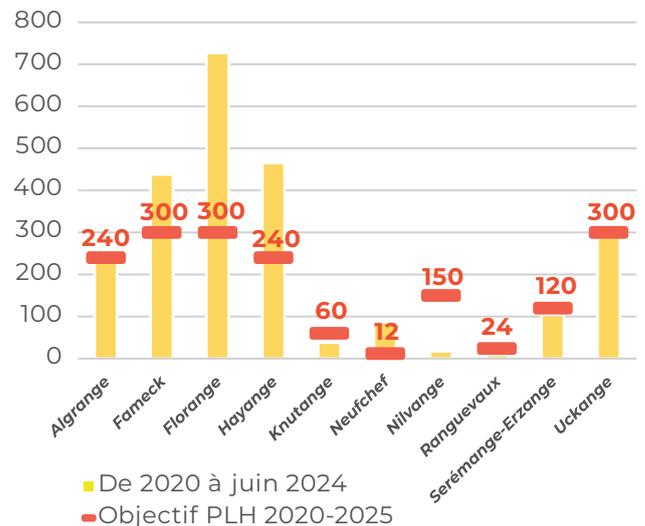


30 logements en construction (Batigère), rue de Touraine à Uckange

III Répartition des logements commencés par types sur les périodes 2020-2022 et 2012-2019



III Logements autorisés depuis 2020 comparés à l'objectif PLH



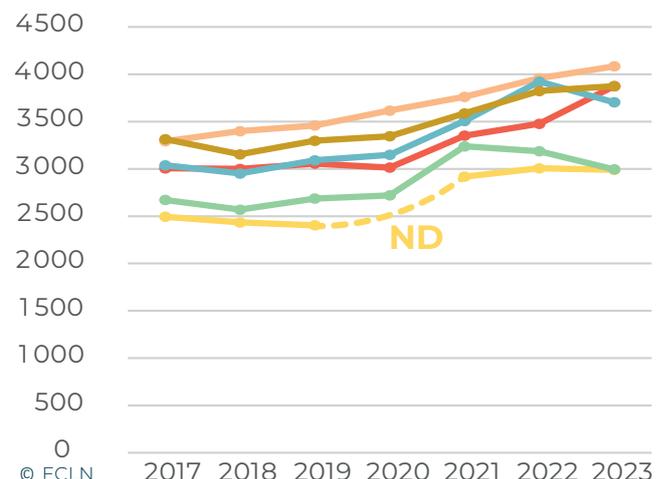
DES PRIX DU NEUF QUI RESTENT ABORDABLES

Les prix du neuf restent abordables (environ 2 990 €/m²), mais les délais de vente s'allongent (23 mois en 2023 pour les logements collectifs contre 8 mois en 2021). Le marché pourrait se tendre si l'offre dépasse la demande réelle.

Sur la période 2020-2022, le **prix médian d'un projet (terrain + construction d'une maison) s'élève à 298 103 €**, ce qui reste abordable par rapport à la plupart des EPCI voisins.



III Évolution comparée des prix/m² des logements neufs entre 2017 et 2023



En 2020-2021, le prix des terrains à bâtir en lotissement s'élevait à 27 640 €, soit une moyenne de 133 300 € pour une parcelle de 480 m².

III Prix médian des projets (maison + terrain) sur la période 2020-2022



CC de Cattenom et environs	410 560 €
CA Portes de France-Thionville	373 927 €
CC Rives de Moselle	339 909 €
Eurométropole de Metz	335 000 €
CC de l'Arc mosellan	324 806 €
CC du Pays Haut-Val d'Alzette	315 361 €
CA du Val de Fensch	298 103 €
CC du Pays Orne-Moselle	284 235 €
CC Orne Lorraine-Confluences	241 902 €

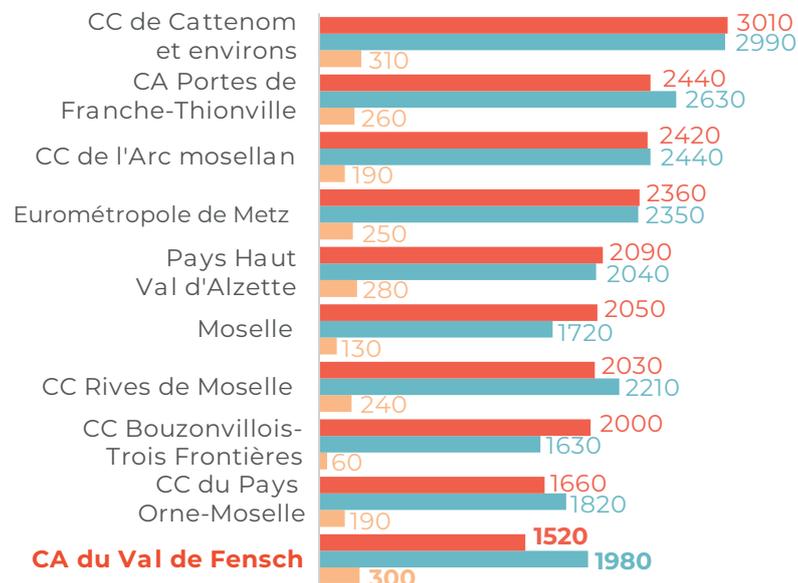
© EPTB

UN MARCHÉ DE L'ANCIEN ACCESSIBLE

Les prix dans l'ancien sont attractifs :

1 520 €/m² pour les appartements, 1 980 €/m² pour les maisons. Les appartements voient leurs prix augmenter (+11 % en 2 ans), tandis que les maisons baissent (-16 %). **Cela reflète une demande croissante pour les petites surfaces.**

III Prix médian / m² des logements anciens



■ Appartement ■ Maison ■ Terrain

© immobilier.notaires.fr



UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE MODESTE

Les loyers sont globalement stables et inférieurs à ceux de Metz ou Thionville. Ils varient entre 10,5 et 12,6 €/m² pour un appartement de 52 m² et entre 9,6 et 12,7€ pour une maison de 92 m². Les petites surfaces

sont plus chères au mètre carré : 13 à 15 € / m² pour un logement de 37 m² contre 9,5 à 12 € pour un appartement de 72 m².

LE PARC SOCIAL

UN PARC SOCIAL IMPORTANT MAIS INÉGALEMENT REPARTI

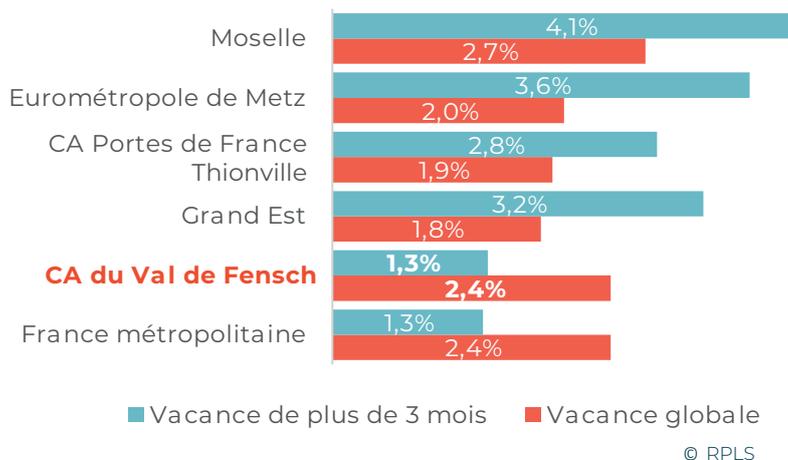
Le parc social représente 17 % des logements, soit 5 664 logements en 2023 selon le Répertoire des logements des bailleurs sociaux (RPLS). **Il est concentré dans quatre communes** : Fameck, Hayange, Florange et Uckange. À cela s'ajoutent 151 logements locatifs privés conventionnés qui participent à l'offre sociale du territoire. Le parc social a progressé de 7 % en 10 ans.

Deux communes, Nilvange et Algrange sont en déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU et doivent intensifier leur production de logements sociaux.

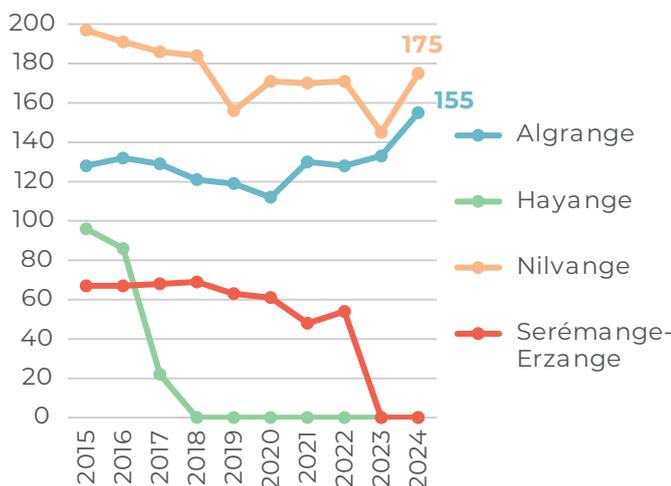
Les communes d'Hayange et Serémange-Erzange doivent faire preuve de vigilance en s'assurant de l'équilibre entre offre sociale et offre libre dans leur production de logements neufs pour ne pas créer de nouveau déficit car elles dépassent à peine le seuil des 20 % de logements sociaux (20,01 % et 20,54 % respectivement).

Les logements sociaux sont majoritairement collectifs. Les petits logements (T1/T2) sont encore insuffisants, alors qu'ils sont très demandés. Les loyers sont modérés (environ 5,80 €/m²), mais la mobilité reste faible (7,3 %, en baisse depuis 2013). Le taux de vacance est très bas (1,3 % de vacance de plus de 3 mois), signe de tension du parc.

Taux de vacance dans le parc social en 2023



Évolution du déficit SRU dans la CA du Val de Fensch



Inventaire SRU 2024	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids des logements locatifs sociaux	Objectif SRU (nombre de LLS)	Logements locatifs sociaux manquants
Algrange	2 973	440	14,80 %	595	155
Fameck	5 608	1 786	31,85 %	1 121	
Florange	5 208	1 583	30,40 %	1 041	
Hayange	7 020	1 405	20,01 %	1 404	
Nilvange	2 309	287	12,43 %	462	175
Serémange-Erzange	1 850	380	20,54 %	370	
Uckange	2 783	863	31,01 %	556	

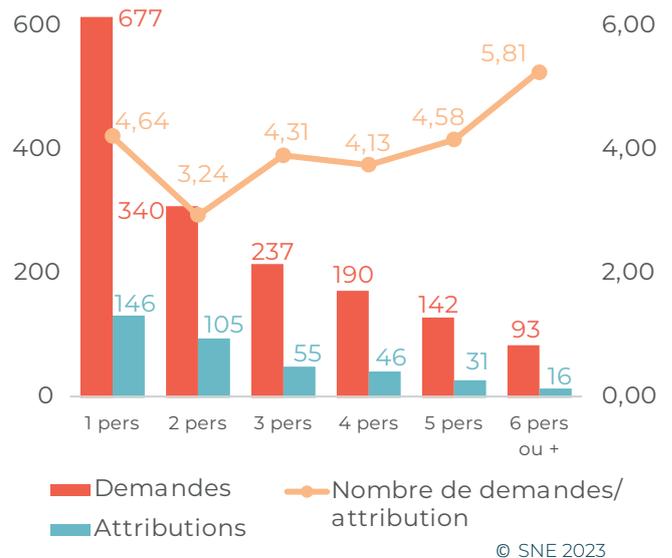
UNE DEMANDE SOCIALE EN HAUSSE

Fin 2023, 1 683 ménages étaient en attente d'un logement social. **Les attributions diminuent, ce qui allonge les délais d'attente (17 mois en moyenne) : cela traduit également un parcours résidentiel manquant de fluidité.**

Les petits ménages sont les plus nombreux à faire une demande, mais les logements adaptés sont rares. 66 % des ménages occupant le parc social sont très modestes, éligibles au Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) contre 62 % en Moselle.

On peut considérer que 45 % des ménages occupant le parc social de la CA du Val de Fensch vivent dans une grande précarité avec des ressources inférieures à 40 % du plafond Prêt locatif à usage social (PLUS) (contre 41 % en Moselle et 42 % dans le Grand Est). Le parc social des bailleurs sociaux du Val de Fensch est constitué de 10 % de PLA-I, 89 % de PLUS et 1 % de PLS.

Demands et attributions selon la taille des ménages

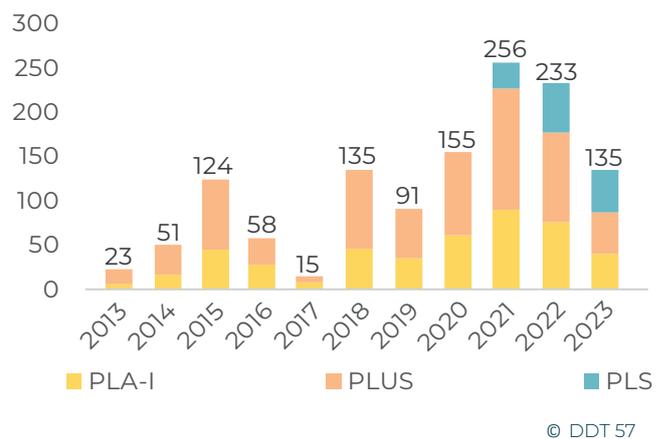


UNE PROGRESSION DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX

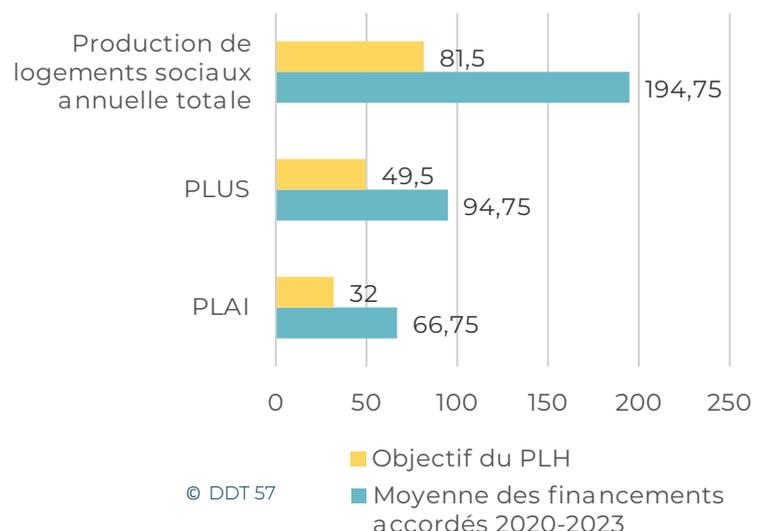
Entre 2013 et 2019, le niveau des financements était assez faible (71 logements financés par an en moyenne). À partir de 2020, une hausse des financements s'est fait sentir jusqu'à atteindre 256 logements en 2021 avec le financement pour la première fois, de logements PLS. Depuis 2022, une baisse s'engage tout en restant à des niveaux relativement élevés. Cela porte **la moyenne 2020-2023 à 194 logements financés annuellement** (hors reconstitution de l'offre Anru et offre spécifique).

Ces résultats sont bien au-delà de l'objectif affiché par le PLH actuel, de 81,5 logements sociaux par an, aussi bien pour les PLUS (pour les ménages modestes) que pour les PLA-I (ménages très modestes).

Financement en logements sociaux dans la CA du Val de Fensch (hors Anru et offre spécifique)



Financements de logements sociaux : objectifs du PLH et résultats 2020-2023



LA VACANCE, L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

DES SITUATIONS DE VACANCE PRÉOCCUPANTES

La vacance structurelle (logements vacants depuis au moins 2 ans) **concerne environ 1 400 logements** aux dires de Filocom, soit 4 % des logements. Elle est constante depuis 2019. **Les communes les plus touchées sont Algrange, Nilvange et Knutange.**

Selon Filocom 2021, la vacance se concentre surtout :

- ♦ dans le parc collectif (15,7 % de vacance)
- ♦ dans les petits logements (32 % des T1, 17 % des T2)
- ♦ Surtout dans le parc privé (78 % des logements vacants).

Une part importante de ces logements appartient à des personnes âgées ce qui peut constituer une difficulté particulière expliquant différentes situations de blocage : propriétaires âgés ayant des difficultés à se lancer dans des travaux, personnes en Ehpad ou dans l'incapacité totale de gérer, etc... Les enjeux d'accompagnement sont plus importants pour ce profil de propriétaires.

La plupart des logements vacants sont des logements anciens, antérieurs à la première réglementation thermique de 1974, ce qui interroge quant à leur **niveau de confort ou de performance énergétique.**

	Insee 2020	Fichiers fonciers 2023				Filocom 2021	
	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants depuis plus de 2 ans	Vacance de plus de 2 ans	Logements vacants	Taux de vacance
Algrange	13,7 %	487	13,7 %	195	5,5 %	512	14,4 %
Fameck	4,9 %	513	8,2 %	143	2,3 %	425	6,8 %
Florange	6,4 %	626	10,4 %	276	4,6 %	629	10,6 %
Hayange	9,0 %	665	8,3 %	236	2,9 %	795	9,9 %
Knutange	15,0 %	246	13,1 %	94	5,0 %	263	14,3 %
Neufchef	5,8 %	103	8,1 %	26	2,0 %	98	7,8 %
Nilvange	14,9 %	377	14,1 %	146	5,5 %	369	13,9 %
Ranguevaux	7,1 %	30	7,9 %	9	2,4 %	25	6,6 %
Serémange-Erzange	9,9 %	169	8,1 %	71	3,4 %	203	9,8 %
Uckange	7,9 %	324	10,4 %	141	4,5 %	316	10,4 %
CA du Val de Fensch	8,9 %	3540	10,0 %	1337	3,8 %	3635	10,4 %

< à 6 %
 de 6 % à 8 %
 de 8,1 % à 9,9 %
 > à 10 %

UN PARC PRIVÉ PARFOIS INDIGNE

En 2019, 930 logements étaient considérés comme potentiellement indignes : on constate une baisse par rapport à 2015 (1 013 logements). La majorité datent d'avant 1949. **Le permis de louer, mis en place dans 7 communes (Algrange, Florange, Hayange, Knutange, Nilvange, Serémange-Erzange et Uckange), permet de mieux contrôler la qualité des logements mis en location.** L'EPCI a signé une convention de partenariat avec la CAF de la Moselle pour vérifier les mises en location avec les versements d'aides personnalisées au logement afin d'identifier les propriétaires n'ayant pas effectué les démarches

de demande de permis de louer, notamment les marchands de sommeil. Le dispositif devrait être étendu à d'autres rues, voire à d'autres communes comme Serémange-Erzange.

La hausse des signalements concernant l'habitat indigne (40 en 2020, 85 en 2023) est le signe d'une **meilleure communication autour du mal logement** (mise en place du permis de louer, meilleure connaissance locale du pôle habitat indigne de la Direction départementale des territoires).

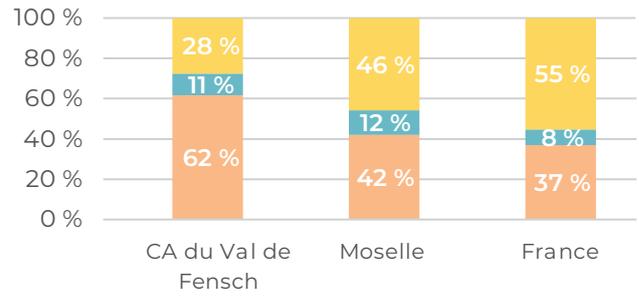
UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ POUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

De nombreuses copropriétés de la CA du Val de Fensch n'ont pas de syndic ce qui peut ralentir la prise de décision en matière de travaux. Les impayés y sont plus fréquents qu'en Moselle. Certaines copropriétés font l'objet d'interventions publiques :

- ◇ acquisition publique en vue de démolition : 12/24 avenue de Metz à Fameck, 30 rue du Président Poincaré à Algrange,
- ◇ Opah-copropriétés : 2/8 rue des Peupliers et copropriété La Vallée (Y) à Knutange, rue des Vosges et rue Castelnau à Nilvange,
- ◇ Popac Moselle copropriétés.

La CA du Val de Fensch est très active sur ce sujet, avec des dispositifs d'accompagnement renforcés éprouvés de longue date.

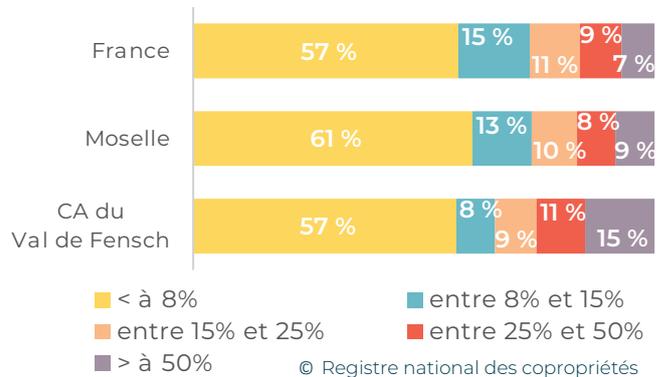
Statut juridique des copropriétés, T4 2023



- Sans syndic
- Syndics non-professionnels
- Syndics professionnels

© Registre national des copropriétés

Répartition des copropriétés en fonction des sommes restant dues, T4 2023



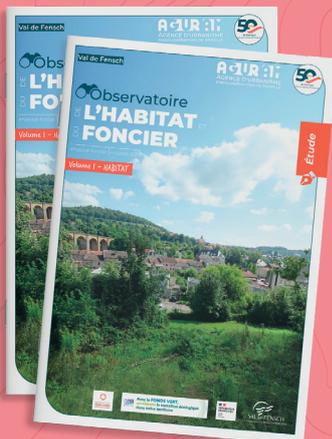
- < à 8%
 - entre 8% et 15%
 - entre 15% et 25%
 - entre 25% et 50%
 - > à 50%
- © Registre national des copropriétés



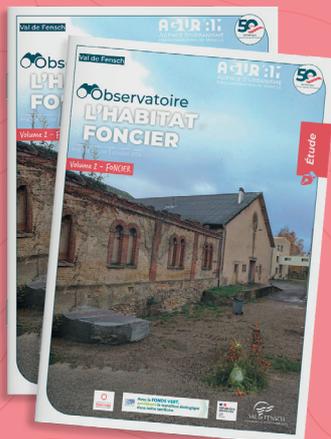


POUR ALLER + LOIN

VOL. 1 HABITAT



VOL.2 FONCIER



VOL.3 CONSOMMATION ET DISPONIBILITÉ FONCIÈRES



Retrouvez-les sur notre site, page **PUBLICATIONS**,
rubriques **HABITAT & SOCIÉTÉ** et **PLANIFICATION ET FONCIER**

Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

27 place Saint-Thiébault 57000 METZ /// 03.87.21.99.00 /// contact@aguram.org

www.aguram.org /// @agenceaguram

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Étude réalisée par : Céline BRAMME

Date de parution : Novembre 2025 /// Réalisation graphique : Atelier graphique

/// Crédit photographique : Céline BRAMME