

# PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

# DIAGNOSTIC

#habitat | Juillet 2024



## PRÉAMBULE

---

Le Conseil Départemental de Moselle a souhaité engager l'élaboration d'un diagnostic territorial habitat dès le deuxième semestre 2023. Les élus et services départementaux ont confié cette mission à l'AGURAM – Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle – afin de s'appuyer sur une expertise extérieure en mobilisant des connaissances sur cette thématique, leur permettant d'appréhender rapidement les enjeux et sujets-clés inhérents au territoire de la Moselle.

Le diagnostic met en évidence les analyses et éléments de compréhension ainsi que les enjeux principaux sur le territoire départemental et ses **5 bassins de vie**.

Il comprend une analyse de la situation existante et des évolutions en cours, portant sur l'adéquation de l'offre et de la demande par secteur de marché (locatif social et privé, accession à la propriété) et sur les effets de chaîne entre les différents segments de marché.

Il s'attache ainsi à analyser :

- la **situation démographique**
- le **parc de logements existant, la structuration du parc et son état**
- la **production neuve et le parc privé existant ainsi que la capacité d'accès des ménages** : adéquation entre le parc existant, les typologies proposées et la structure des ménages, analyse des capacités d'accès au parc locatif privé et en accession ;
- **l'offre et de la demande sociale** à partir du fichier SNE.

Le diagnostic s'appuie sur le récolement et le traitement des données à différentes échelles (5 bassins de vie, comparaison avec des données de cadrage à l'échelle du département et de la région) ainsi que sur la production de cartographies, à l'appui du travail d'analyse.

**Le décryptage et la synthèse des documents de planification** supra et infra-départementaux (SRADDET, SCOT, PLUI, PLH...)<sup>1</sup> sont traités en annexe du présent document.

---

<sup>1</sup> Le présent diagnostic ne prend pas en compte la synthèse des documents-cadres des politiques publiques départementales (PDALHPD, Schéma des gens du voyage, Schéma de l'autonomie) ni l'analyse des dispositifs spécifiques (Programmes de rénovation urbaine, Contrats de ville....).



## TABLE DES MATIÈRES

---

Portrait socio-démographique .....	8
1.1.    Une population stable.....	8
1.2.    Une attractivité résidentielle différenciée par territoire .....	9
1.3.    Des profils résidentiels marqués.....	11
1.4.    Une population vieillissante.....	15
1.5.    La situation socio-économique .....	17
Emplois et population active.....	17
Les catégories socio-professionnelles .....	20
Les revenus des ménages.....	20
Le travail frontalier.....	21
1.6.    Le contexte transfrontalier .....	23
 Le parc de logements existant .....	33
2.1.    Statuts d'occupation .....	36
2.2.    Ancienneté d'occupation .....	39
2.3.    Types de logements.....	41
2.4.    Typologie des résidences principales .....	42
2.5.    Ancienneté du parc de logements.....	44
 L'état du parc de logements .....	48
3.1.    Le parc privé potentiellement indigne .....	48
3.2.    Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non-décent .....	50
3.3.    Les copropriétés .....	51
3.4.    La vacance .....	54
 Le parc locatif social .....	62
4.1.    Localisation et description .....	62
4.2.    les communes relevant de l'article 55 de la loi sru .....	63
4.3.    Caractéristiques du parc social.....	65
4.4.    Financements récents en logement social .....	69

4.5. La demande en logement social.....	75
4.6. Les besoins potentiels .....	80
 La production de logements .....	86
 Les prix de l'immobilier et son accessibilité.....	90
6.1. Le marché de l'ancien.....	90
6.2. Le Marché du neuf .....	93
Le marché de la construction individuelle .....	93
Le marché de la promotion immobilière.....	96
6.3. Les possibilités d'achat des ménages.....	98
L'accès au marché immobilier dans l'ancien.....	99
L'accès au marché immobilier du neuf .....	104
Territoire de Forbach-Saint Avold .....	104
Territoire de Metz-Orne .....	105
Territoire de Thionville.....	108
Territoire de Sarreguemines-Bitche .....	111
Territoire de Sarrebourg-Château-Salins .....	112
6.4. Le marché locatif privé .....	113
 1- Dispositifs opérationnels, programme d'action et plan d'investissement nationaux spécifiques.....	122
2- Annexes méthodologiques.....	123
2- Synthèse des documents de planification supra et infra-départementaux .....	138

# **1/ LA MOSELLE AUJOURD'HUI : PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE**

# PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

## 1.1. UNE POPULATION STABLE

**La Moselle compte 1 million 50 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020.** Ce chiffre est en très légère hausse en 2021, avec près de 800 habitants supplémentaires.

En 2020, les résultats du recensement indiquent que 19 % de la population du Grand Est est localisée en Moselle, 23 % vit dans le reste de la Lorraine, et 58 % dans les autres départements. Ces proportions sont stables dans le temps.

La population mosellane a progressé légèrement depuis 2015 (+ 0,5 %), et plus significativement depuis 1999 (+2,6 %).

Cette progression est supérieure à celle de la Lorraine, mais inférieure à celle du Grand Est, portée principalement par l'Alsace.

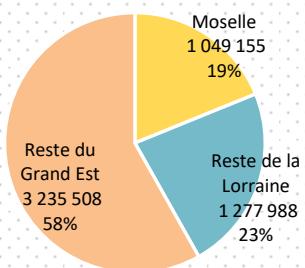
Cette évolution marque une pause dans la Moselle et dans le Grand-Est dès 2008, et elle tend à décliner en Lorraine.

Ces résultats montrent une réalité toutefois plus optimiste que les projections de population du modèle Omphale de l'Insee calculées à partir du recensement 2018 (scénario central), qui reproduit des tendances longues. Ils se montrent relativement proches du scénario central projeté en 2013, beaucoup plus optimiste.

Ces éléments nous montrent la difficulté de l'exercice de projection, et les précautions nécessaires en la matière.

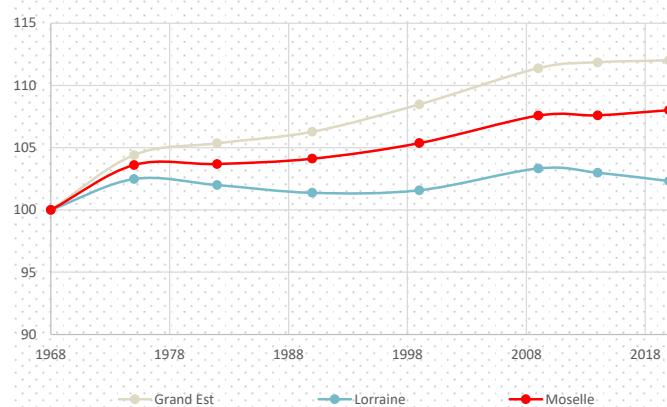
### Répartition de la population du Grand Est

- Source Insee 2020

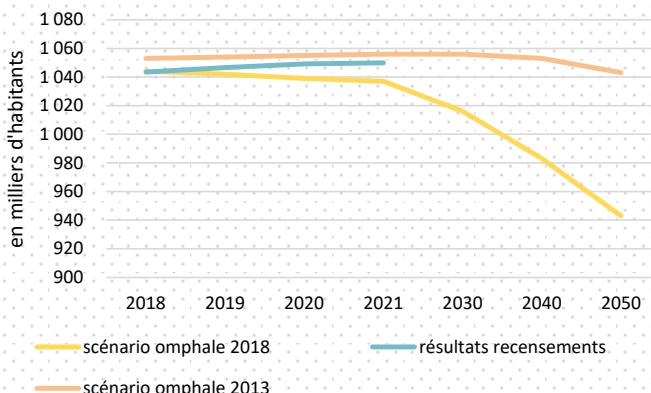


### Une population mosellane qui demeure stable depuis 2008

- Evolution (base 100 en 1968) de la population par territoire, source Insee



### Projections Omphales et résultats du recensement en Moselle - source Insee

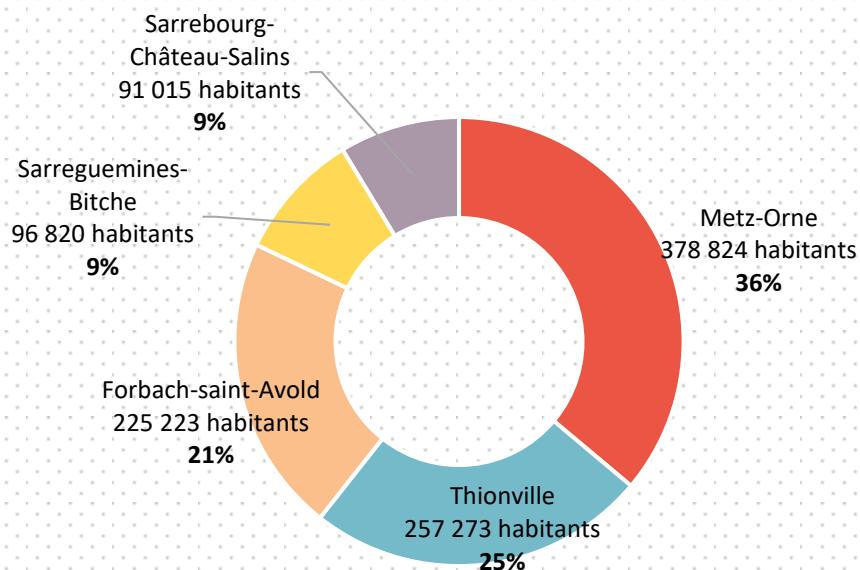


## 1.2. UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DIFFÉRENCIÉE PAR TERRITOIRE

Au sein du département la répartition de la population est très inégale :

- ⇒ **3 territoires sont qualifiés d'urbains** : Metz-Orne, Thionville, Forbach-Saint-Avold. Ils accueillent **82 % de la population mosellane sur 53 % de la superficie du département** ;
- ⇒ **2 territoires sont qualifiés de ruraux** : Sarreguemines-Bitche et Sarrebourg-Château-Salins. Ils accueillent **18 % de la population mosellane sur 47 % de la superficie du département**.

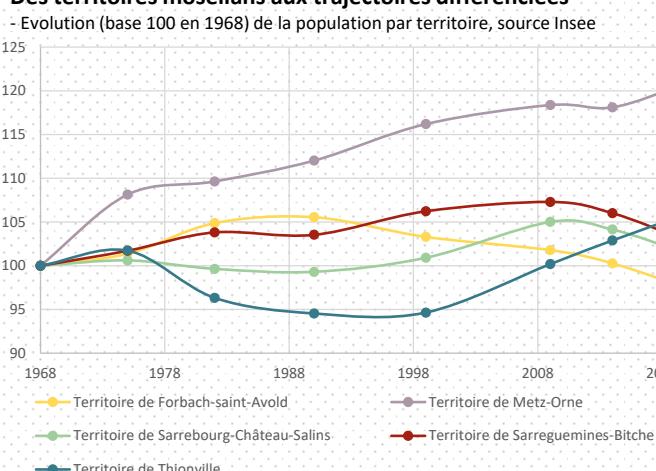
### Répartition de la population mosellane par territoire en 2020 - source Insee



Ces différents territoires évoluent de manières très différentes. Ainsi, l'on constate :

- ◇ un maintien de la démographie mosellane portée par la **croissance des territoires de Metz-Orne et Thionville** ;
- ◇ une **démographie déclinante pour les territoires de Forbach-Saint-Avold** (depuis les années 1970), ainsi que pour les territoires de **Sarrebourg-Château-Salins, et Sarreguemines-Bitche**, pour lesquels la baisse de population est plus récente (fin des années 2000) ;
- ◇ la **trajectoire du territoire de Thionville** est particulière, avec une période de forte baisse, marquée par le déclin de l'industrie sidérurgique, suivie d'une forte reprise, soutenue notamment par l'emploi frontalier.

Des territoires mosellans aux trajectoires différenciées



Les évolutions démographiques sont portées par deux dynamiques : le **solde migratoire** (solde des entrées et sorties d'un territoire) et le **solde naturel** (différence entre les naissances et les décès).

**Entre 2014 et 2020, la Moselle a gagné des habitants grâce au solde naturel.** Le solde migratoire a été négatif, mais très légèrement, et a été nettement compensé par le solde naturel.

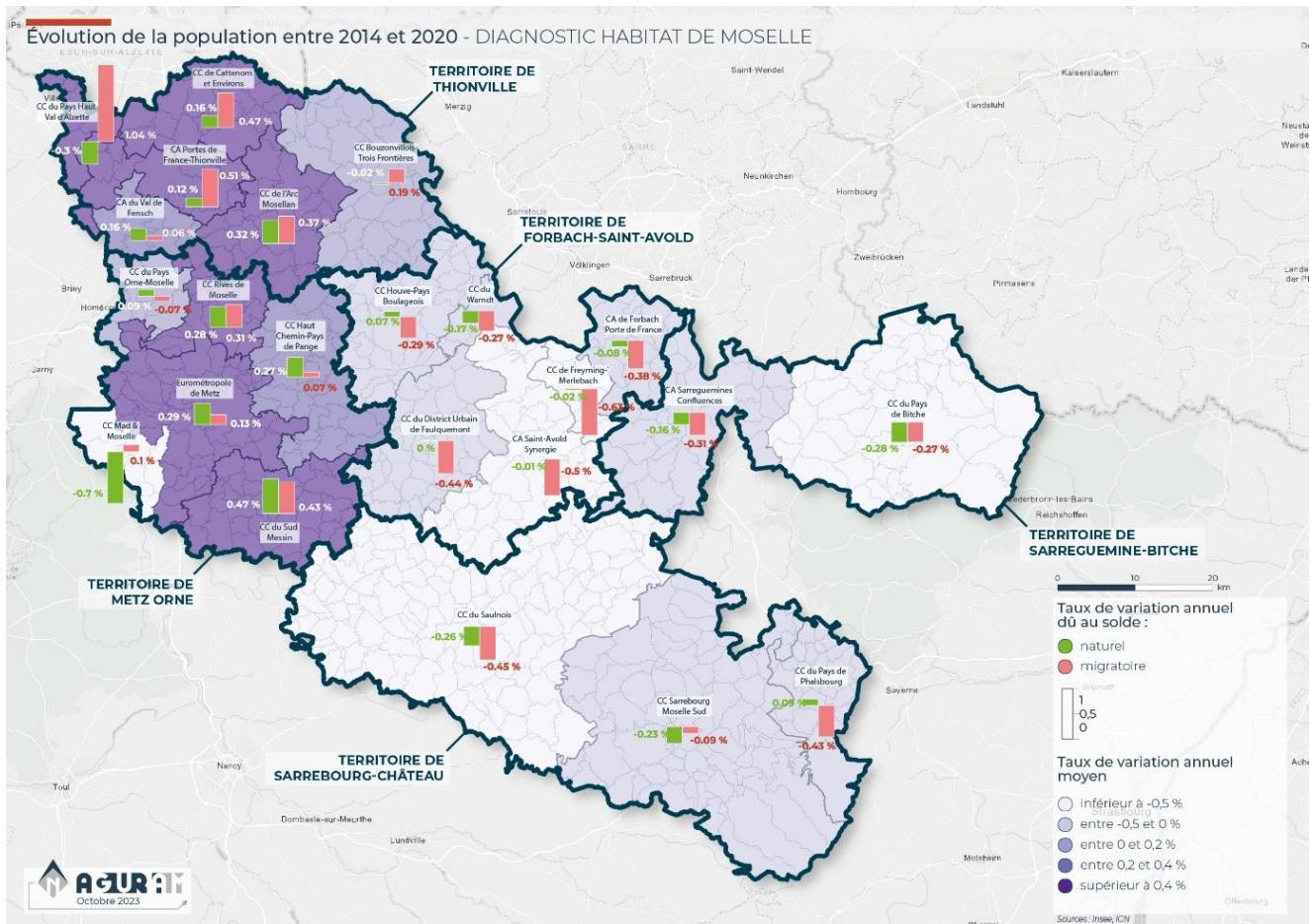
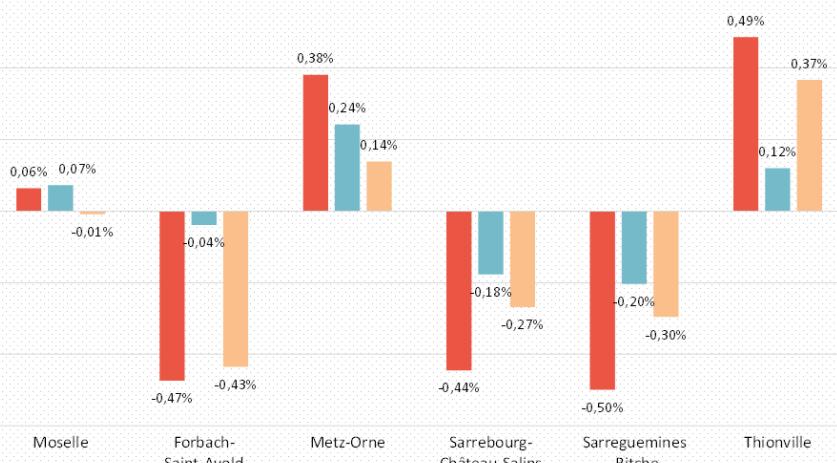
D'un territoire à l'autre, ces deux soldes peuvent se cumuler ou se compenser.

**Dans les territoires où la démographie est dynamique, ces deux soldes sont généralement positifs, et s'alimentent l'un l'autre :** les nouveaux arrivants rajeunissent la population, et accroissent le solde naturel. Les EPCI du territoire de Thionville ont des soldes migratoires très élevés, **signe d'une très forte attractivité résidentielle**, expliquée principalement par la proximité du Luxembourg et de ses emplois.

**Les autres territoires, qui perdent des habitants, présentent généralement des soldes naturels et migratoires négatifs.** Les départs de populations, généralement d'âge actif, accroissent l'âge moyen de la population restante, ce qui impacte à la baisse le solde naturel.

Les facteurs d'évolution de la population entre 2014 et 2020 - source Insee

■ TCAM ■ TCAM naturel ■ TCAM migratoire



### 1.3. DES PROFILS RÉSIDENTIELS MARQUÉS

Depuis plusieurs décennies, la population des ménages mosellans stagne ou croît très faiblement : + 5 % depuis 1975 (courbe orange). Malgré cela, le nombre de ménages continue d'augmenter : + 56 % depuis 1975 (courbe grise).

Cet écart s'explique par la réduction de la taille moyenne des ménages. Ainsi, en 1975, un ménage mosellan comptait en moyenne 3,3 personnes, contre 2,2 en 2020. Cette diminution, constatée à l'échelle nationale et dans l'ensemble des pays occidentaux, est visible dans tous les territoires mosellans.

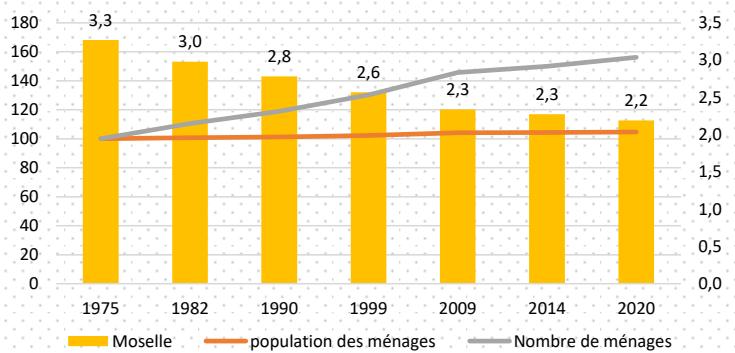
Elle est le résultat de modifications socio-démographiques : vieillissement de la population, qui s'accompagne d'une part croissante de ménages d'une et deux personnes ; baisse du nombre moyen d'enfants par femme, allongement des études, hausse du célibat et du célibat tardif, hausse des séparations.

Cette diminution est encore amenée à se poursuivre dans les prochaines années et décennies, avant d'atteindre un plancher.

Il en résulte également de nouveaux besoins en logements : davantage de petites typologies, et moins de grands logements familiaux. En parallèle, il en découle un besoin en logements supérieur pour un même nombre d'habitants.

En 1975, pour loger 100 personnes, en théorie il fallait 31 logements. En 2020, pour loger 100 personnes, en théorie il fallait 46 logements.

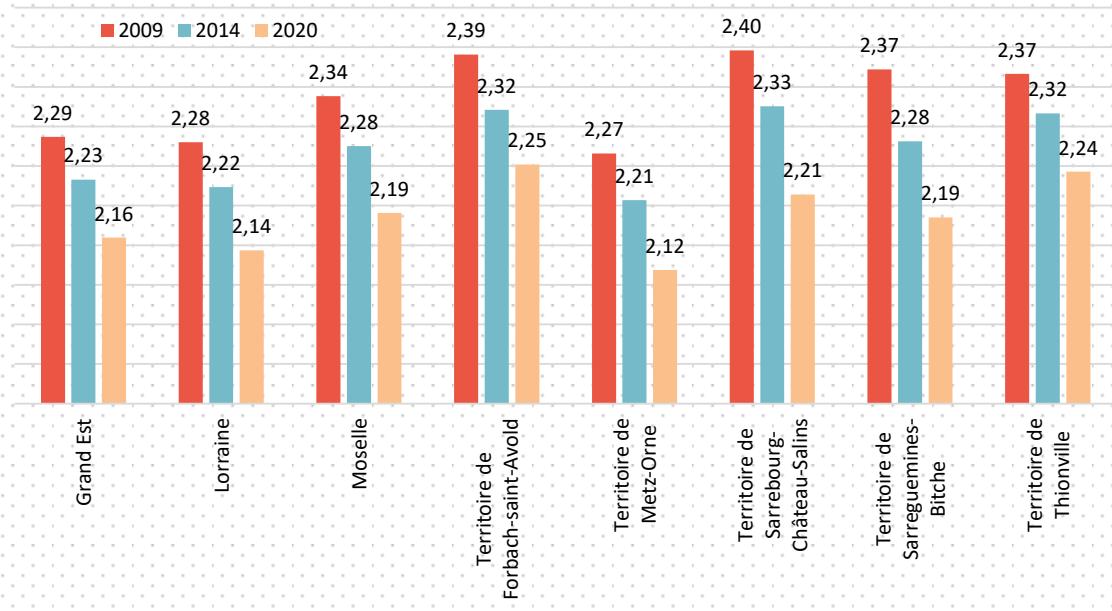
Evolution de la population, des ménages (base 100 en 1975), et de la taille des ménages en Moselle - Source Insee



Nombre de logements théoriquement nécessaires pour loger 100 habitants en Moselle - source Insee, calculs Aguram



## Évolution de la taille des ménages entre 2009 et 2020 - Insee

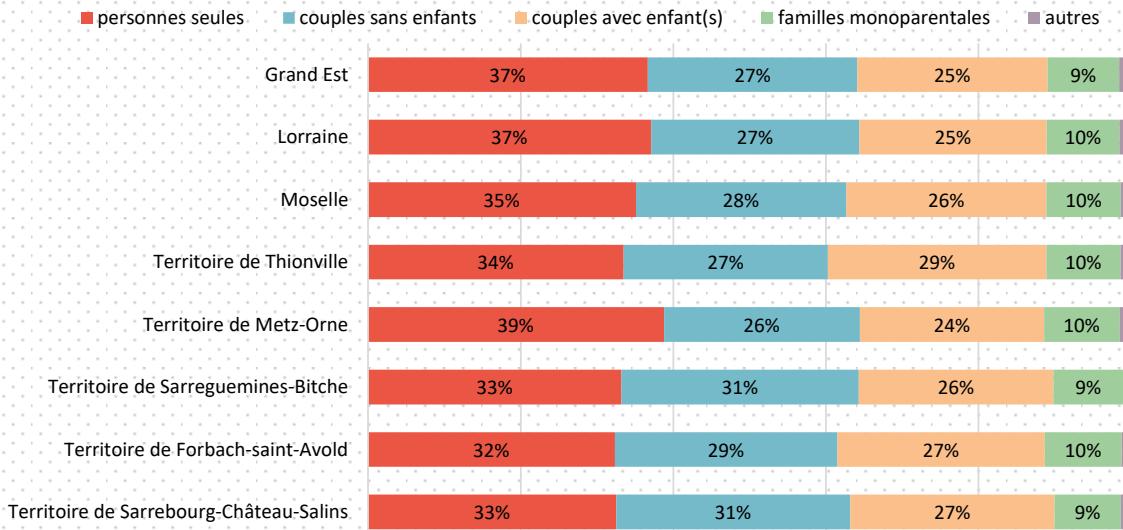


Comme vu précédemment, depuis plusieurs décennies **la tendance est à la diminution de la taille des ménages**. Récemment celle-ci est en effet passée de 2,34 à 2,19 personnes par ménage entre 2009 et 2020 en Moselle. La taille moyenne des ménages est encore plus faible à l'échelle de la Lorraine et du Grand Est, avec respectivement 2,14 et 2,16 personnes par ménage en 2020.

À l'échelle des territoires mosellans, la taille des ménages a fortement baissé partout, mais plus fortement dans les deux territoires les plus ruraux (Sarreguemines-Bitche et Sarrebourg-Château-Salins), plus marqués par le vieillissement de la population et la baisse démographique.

C'est dans le territoire de **Metz-Orne que la taille moyenne des ménages est la plus basse**. Le statut de Métropole de l'agglomération messine induit un nombre plus élevé de jeunes actifs et, dans une moindre mesure, d'étudiants vivant en logement autonome.

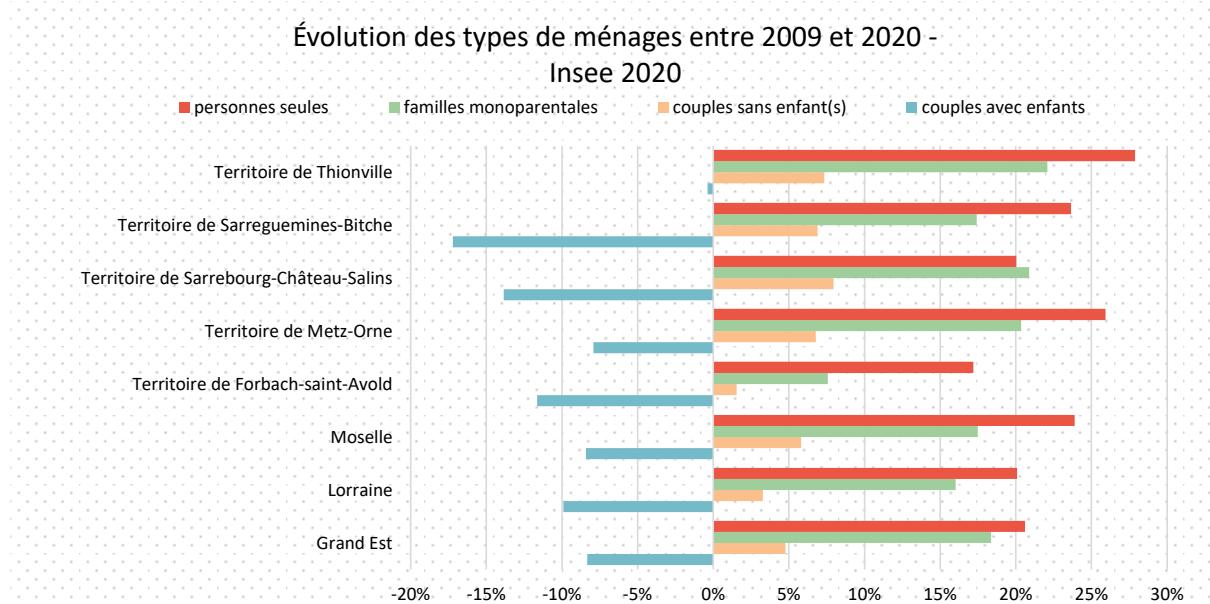
### Type de ménages - Insee 2020



**Les personnes seules constituent aujourd’hui la typologie de ménages la plus présente à l’échelle du Grand Est, de la Lorraine et de la Moselle**, avec une proportion variant entre 35 % et 37 %. Ils sont suivis des couples sans enfants (27 % à 28 %) et des couples avec enfants (25 % à 26 %), presque à parts égales. Enfin, les familles monoparentales représentent environ 10 % des ménages.

La répartition des ménages varie relativement peu d’un territoire à l’autre, hormis pour Metz-Orne, où la part de personnes seules est très élevée (presque 40 %), ce qui valide la taille moyenne des ménages plus basse que dans les autres territoires. Par ailleurs, **le territoire de Thionville est le seul où la part de couples avec enfants est plus élevée que la part de couples sans enfants**, signe d’une certaine vitalité démographique.

**Au sein même des territoires, les personnes seules sont plus fortement présentes dans les zones urbaines** (agglomérations de Metz et Nancy). Il s’agit-là de personnes âgées, mais également de jeunes actifs célibataires, ou, plus marginalement, d’étudiants en logements autonomes. La part des personnes seules dans les autres secteurs est davantage liée au vieillissement de la population, et la baisse du nombre de familles avec enfants, qui, elles, sont très présentes dans la ceinture périurbaine des agglomérations messines et thionvilloises.

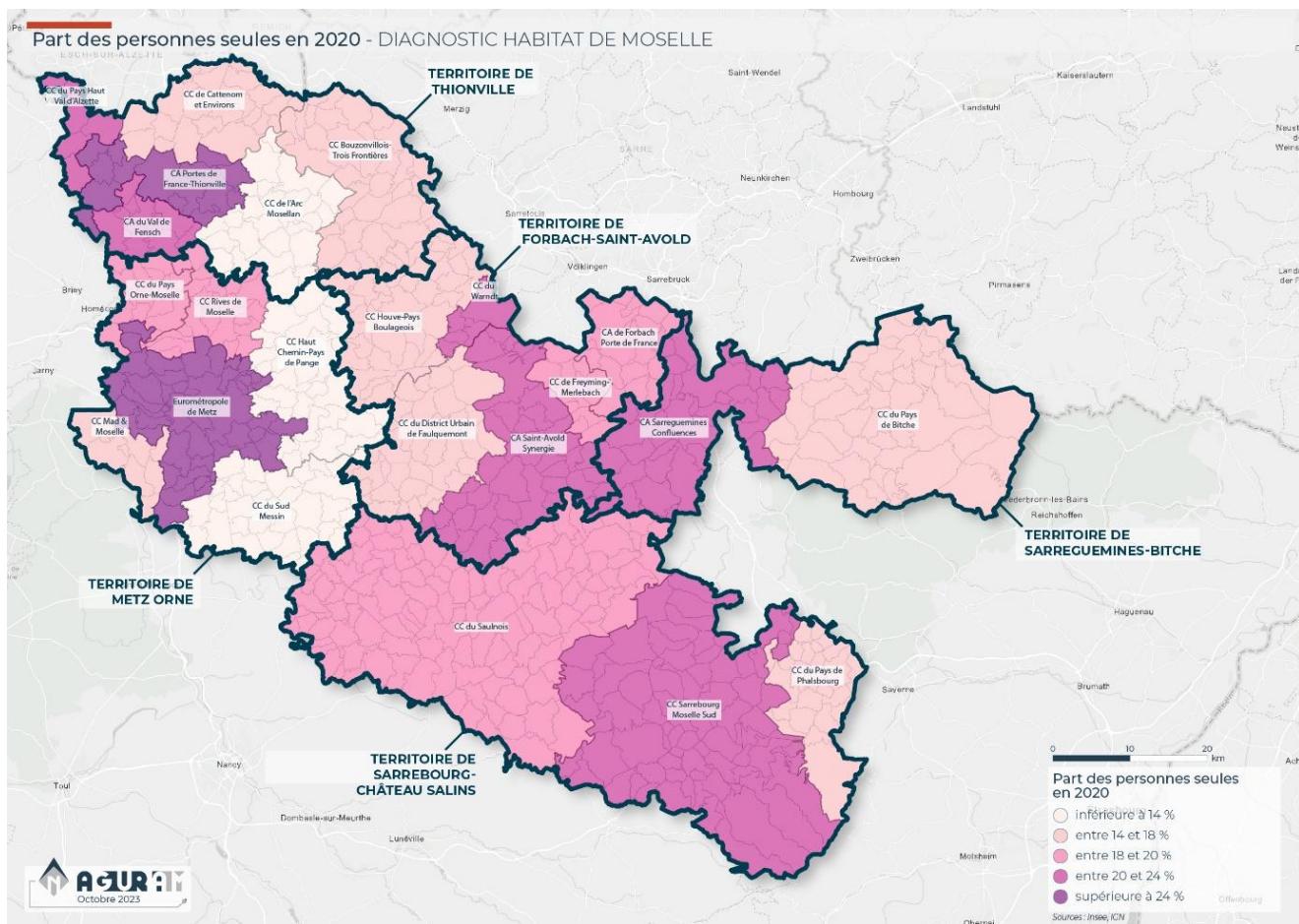
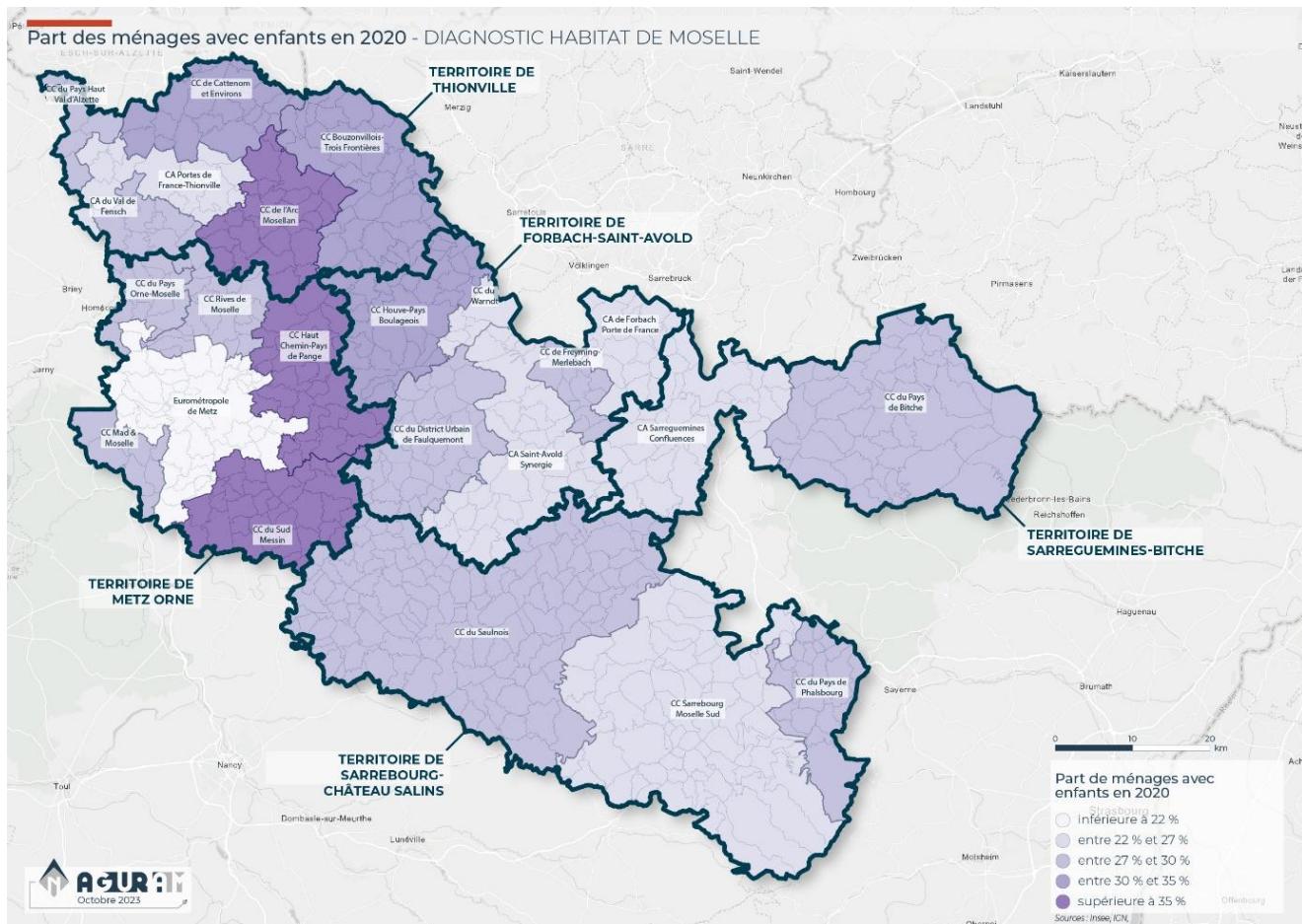


**En volume, chaque catégorie de ménages progresse, excepté les couples avec enfants, ce qui illustre les modifications sociologiques en cours, ainsi que le vieillissement de la population.**

Les ménages avec enfants affichent la plus forte baisse dans le territoire de Sarreguemines-Bitche (-17 %), suivi des territoires de Sarrebourg-Château-Salins (soit les deux territoires ruraux) et de Forbach-Saint-Avold. Ces territoires affichent également des baisses démographiques. Cette baisse est moins marquée pour les territoires à la démographie croissante (Metz Orne, mais surtout Thionville, ce qui rejoint le graphique précédent). À l’échelle mosellane, la baisse est de 8 %, soit une proportion similaire à la Lorraine et à la région Grand Est.

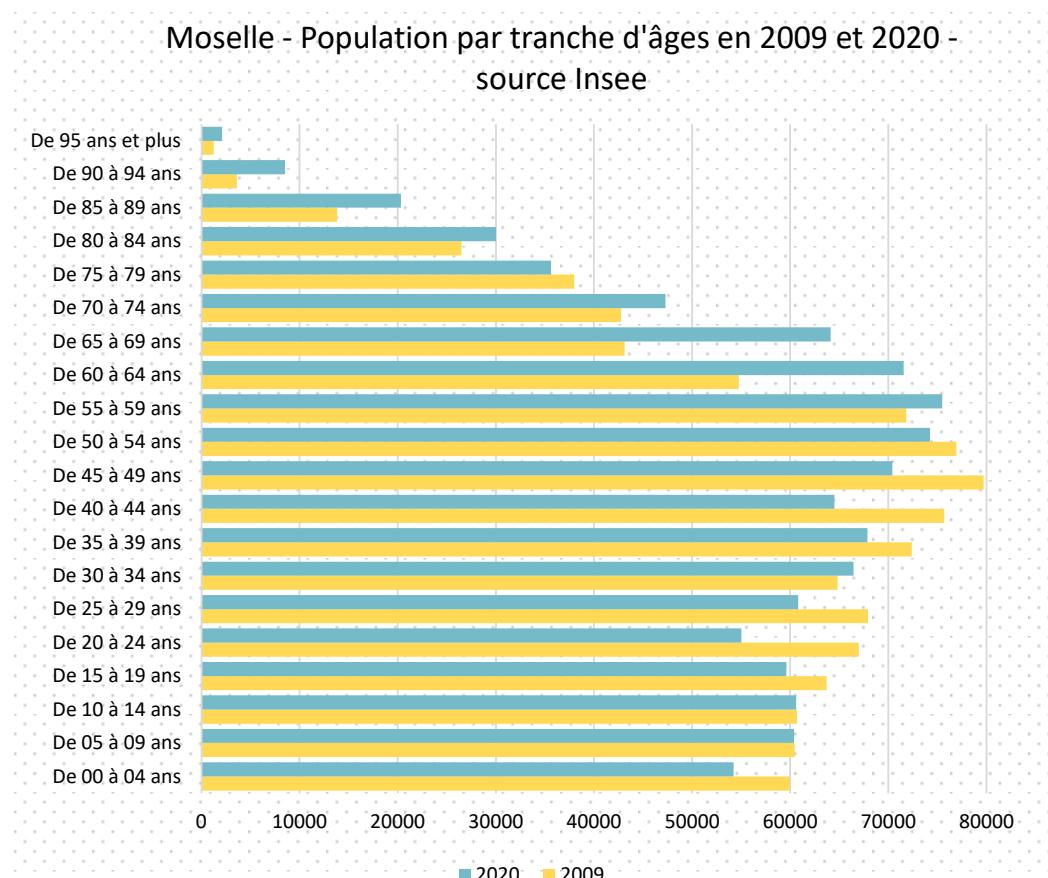
Les plus fortes progressions sont visibles pour les personnes seules, avec + 24 % à l’échelle de la Moselle, contre 20 % en Lorraine et dans le Grand Est. Ces évolutions sont plus fortes pour le territoire de Thionville et Metz-Orne (supérieures à 25 %).

Les familles monoparentales ont également progressé de manière importante (+ 17 %). Cette évolution participe aussi aux évolutions sociologiques en cours (hausse des personnes seules, célibat plus tardif, séparations fréquentes, vieillissement). Toutefois, leur volume est beaucoup plus faible que celui des personnes seules.



## 1.4. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

**La Moselle est fortement touchée par le phénomène de vieillissement de la population.** Entre 2009 et 2020, les 75 ans et plus sont passés de 8 % à 9,2 % de la population. Cependant, elle demeure, d'après cet indicateur, plus « jeune » que la Lorraine et le Grand Est, qui comptent respectivement 9,6 % et 9,4 % de 75 ans et plus en 2020.

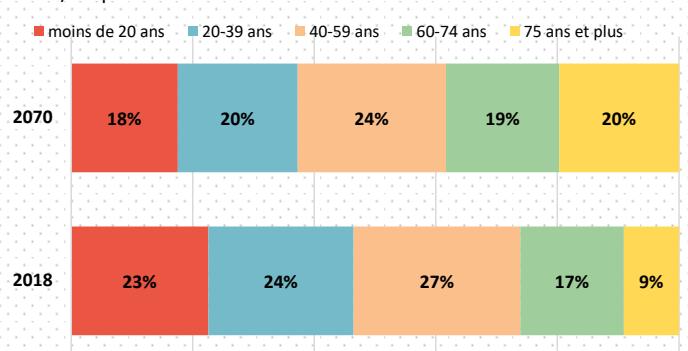


On constate un petit ralentissement du vieillissement entre 2014 et 2020, mais celui-ci cache une forte hausse des 60-69 ans, comme cela est visible sur la pyramide des âges.

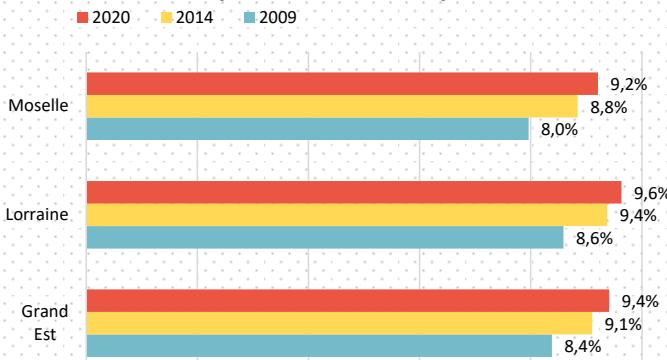
**Le plus fort du vieillissement en Moselle est à venir**, comme l'ont montré les dernières projections Omphale de l'Insee par âge.

En effet, **d'ici 2070, les 75 ans et plus devraient représenter un habitant sur cinq** (soit 20 %, contre 19 % pour le Grand Est, et 18 % pour la France entière).

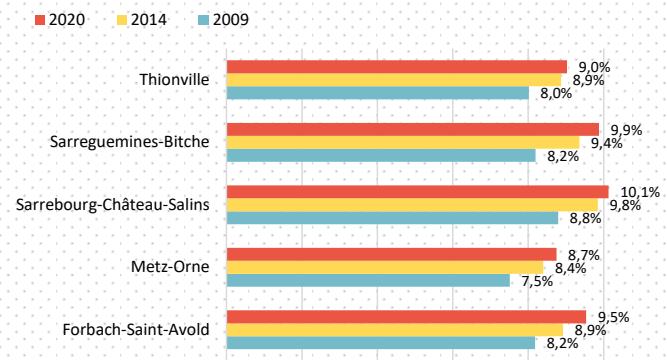
**Répartition projetée de la population par âge - source**  
Insee/Omphale



### Évolution de la part des 75 ans et plus - Insee 2020

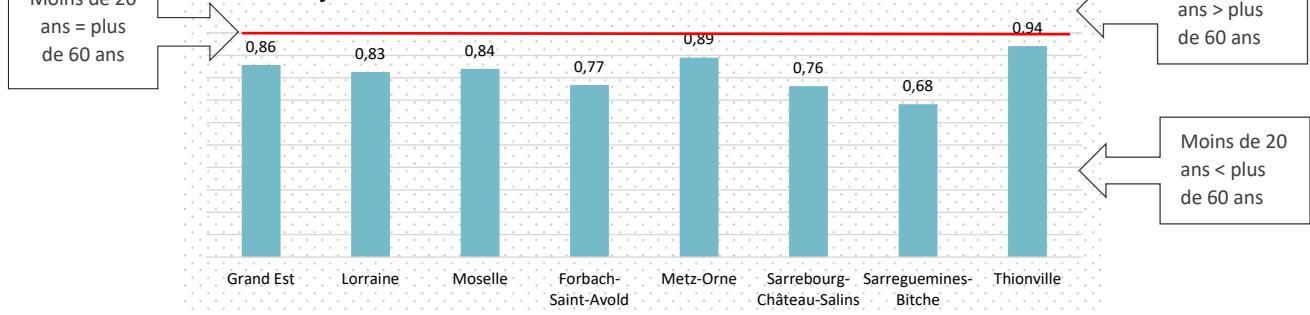


### Évolution de la part des 75 ans et plus - Insee 2020

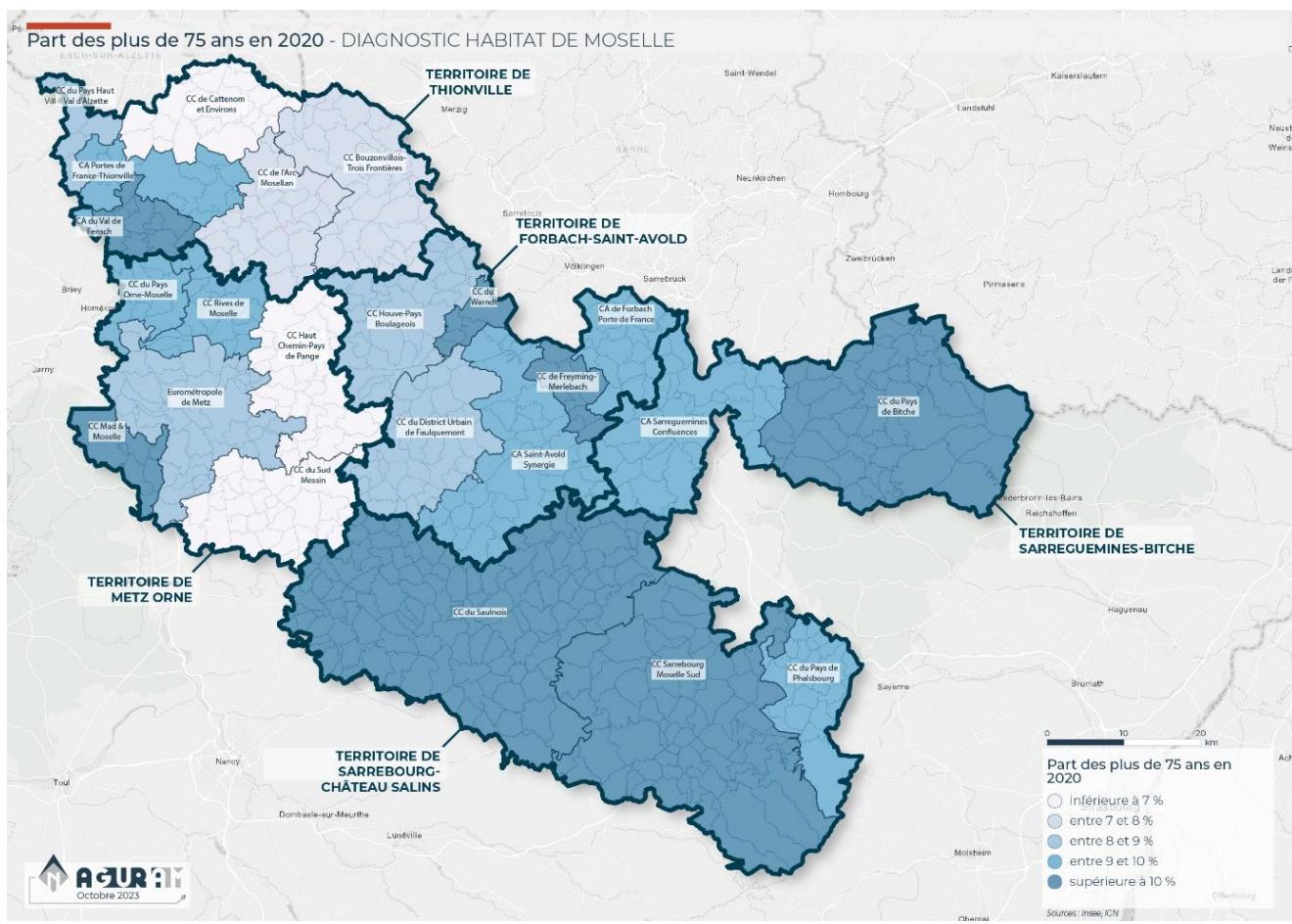


Au sein du département, comme cela est visible sur la carte et sur ce graphique, le vieillissement est plus marqué à l'est, même s'il touche tous les territoires. Les territoires les moins marqués sont également ceux accueillant davantage de familles avec enfants, soit les EPCI périurbains proches des agglomérations messines et thionvilloises. Les territoires les plus touchés sont ceux présentant une baisse démographique : Forbach-Saint-Avold, Sarreguemines-Bitche et Sarrebourg-Château-Salins.

### Indice de jeunesse en 2020 - Insee 2020



Ces différences sont confirmées par l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans). Il est inférieur à 1 partout, ce qui indique un vieillissement déjà marqué. Il est plus élevé dans les territoires de Metz-Orne et de Thionville, soit les plus dynamiques en termes de démographie.



## 1.5. LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

### Emplois et population active

**La Moselle a perdu 23 000 emplois entre 2009 et 2020**, soit - 6 %, d'après les chiffres de l'Insee. L'emploi a également diminué en Lorraine et dans le Grand Est. Au sein du département, **cette baisse a touché tous les territoires**, celui de Metz-Orne dans une moindre proportion.

	Grand Est	Lorraine	Moselle	Forbach-Saint-Avold	Metz-Orne	Sarrebourg-Château Salins	Sarreguemines-Bitche	Thionville
<b>2009</b>	2 159 761	865 460	377 359	68 591	167 346	34 171	36 989	70 263
<b>2020</b>	2 088 840	808 065	354 161	62 849	161 284	30 050	34 614	65 365
<b>Évolution</b>	- 70 921	- 57 395	- 23 198	- 5 742	- 6 062	- 4 121	- 2 375	- 4 898
<b>Évolution en %</b>	-3%	-7%	-6%	-8%	-4%	-12%	-6%	-7%

**En parallèle, la population active mosellane est stable, ou en légère décrue, contrairement au Grand Est et à la Lorraine. Au sein du département cela est contrasté d'un territoire à l'autre, avec une forte hausse pour le secteur de Thionville, une stabilisation pour Metz-Orne, et une baisse dans les autres. Ceci témoigne d'une attractivité résidentielle pour les actifs, concentrée actuellement dans l'ouest du département.**

Cependant, depuis 2009, malgré cette très légère baisse de la population active, le taux d'activité s'accroît, c'est-à-dire la part des 15-64 ans sur le marché de l'emploi. Ceci appelle deux remarques :

- ◊ Au sein de la classe d'âge « active » (15-64 ans), une part croissance de cette population participe au marché de l'emploi, ce qui est positif. Cette hausse permet de stabiliser le nombre d'actifs ;
- ◊ Mais le nombre total de personnes de 15 à 64 ans a diminué, et cette baisse va se poursuivre dans les prochaines décennies. Cette classe d'âge étant le « vivier » de la population active, le nombre d'actifs a déjà commencé à diminuer, et cela va continuer. Cette baisse, amenée à s'accentuer dans les décennies qui viennent, est à l'œuvre en Moselle, en Grand Est, mais aussi dans les pays frontaliers (Luxembourg et Allemagne), et accentuera probablement les tensions et effets de concurrences des marchés du travail déjà en cours.

**Évolution de la population active – source Insee**

	Grand Est	Lorraine	Moselle	Forbach-Saint-Avold	Metz-Orne	Sarrebourg-Château-Salins	Sarreguemines-Bitche	Thionville
<b>2009</b>	2 603 919	1 089 083	489 983	102 339	180 162	44 253	46 779	116 449
<b>2020</b>	2 581 361	1 064 414	488 563	97 124	180 189	42 269	45 452	123 529
<b>Évolution</b>	- 22 558	- 24 669	- 1 420	- 5 216	27	- 1 984	- 1 328	7 081
<b>Évolution en %</b>	- 1 %	- 2 %	0 %	- 5 %	0 %	- 4 %	- 3 %	6 %

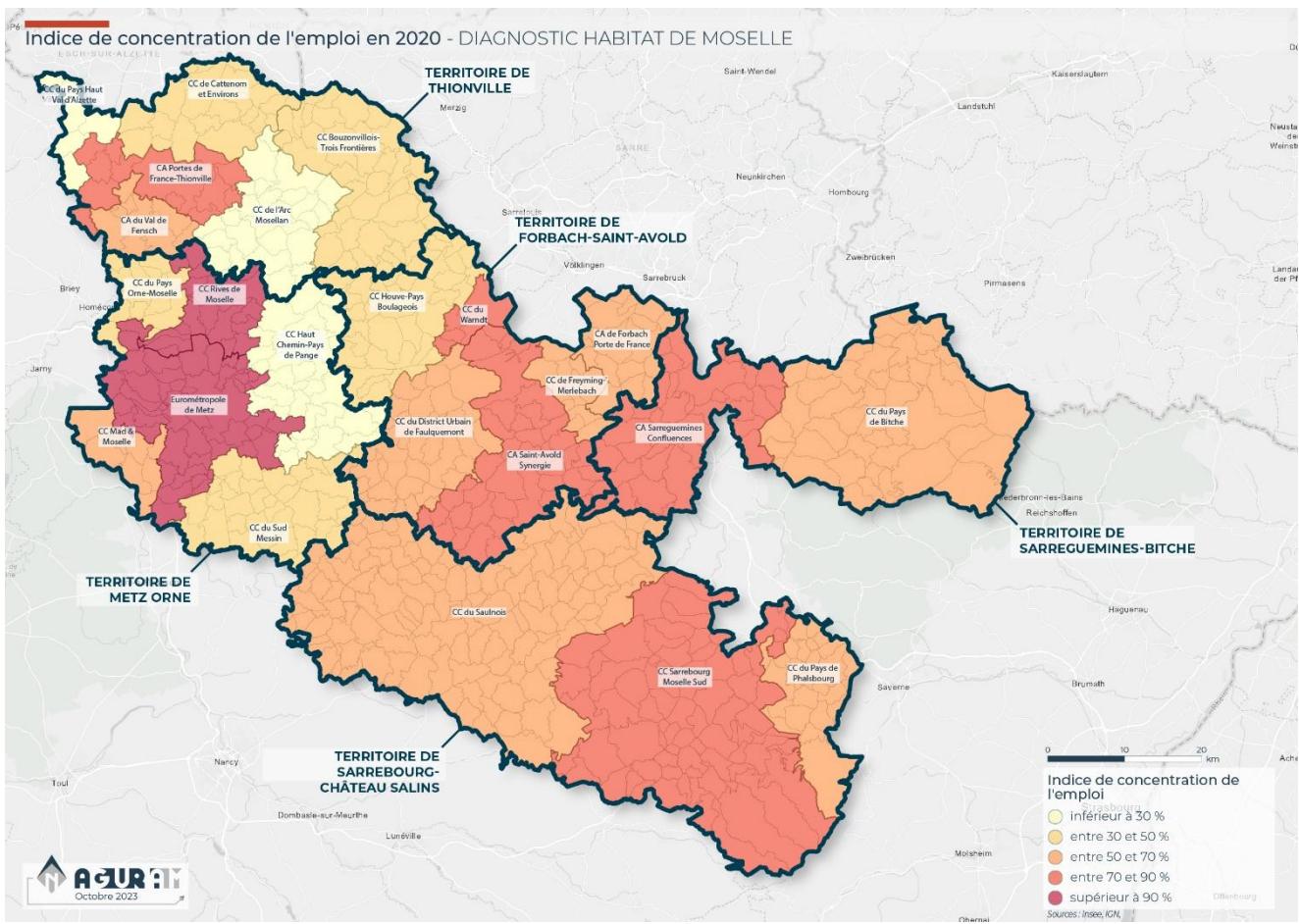
Ceci est évidemment lié à l'essor du travail frontalier en direction du Luxembourg.

Il en résulte, particulièrement pour le thionvillois, une baisse du nombre d'emplois par actifs occupés présents sur le territoire (indice de concentration de l'emploi). Ce ratio a diminué dans tous les territoires, et il est particulièrement faible dans les EPCI périurbains des agglomérations de Thionville et Metz, principalement à vocations résidentielles.

Seule l'Eurométropole de Metz propose plus d'emplois qu'il n'accueille d'actifs occupés sur son territoire.

**Évolution de la population active occupée – source Insee**

	Grand Est	Lorraine	Moselle	Forbach-Saint-Avold	Metz-Orne	Sarrebourg-Château-Salins	Sarreguemines-Bitche	Thionville
<b>2009</b>	2 303 021	960 316	432 577	87 049	159 839	40 100	41 562	104 027
<b>2020</b>	2 255 296	929 159	428 132	82 268	157 675	38 029	40 044	110 116
<b>Évolution</b>	- 47 725	- 31 157	- 4 445	- 4 782	- 2 164	- 2 071	- 1 518	6 089
<b>Évolution en %</b>	- 2 %	- 3 %	- 1 %	- 5 %	- 1 %	- 5 %	- 4 %	6 %

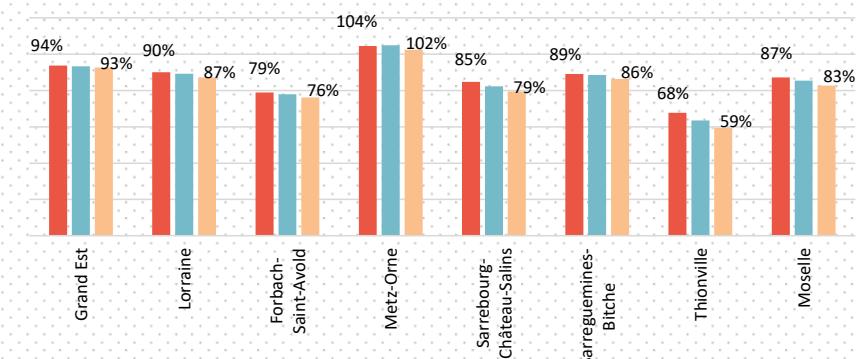


À l'échelle des différents secteurs mosellans, c'est dans le territoire de Thionville que ce ratio est le plus faible, et également là où il a le plus diminué, résultat d'une baisse de l'emploi et d'une hausse des actifs.

### Évolution de l'indice de concentration d'emploi entre 2009 et 2020 -

Insee 2020

■ 2009 ■ 2014 ■ 2020



Ceci interroge sur le lien emploi-logement, sur la dépendance économique des actifs au Luxembourg et sur la « résidentialisation » d'une partie du territoire mosellan.

## Les catégories socio-professionnelles

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Employés	Ouvriers	Professions Intermédiaires
<b>Grand Est</b>	1,3 %	5,1 %	13,2 %	29,1 %	26,2 %	25,1 %
<b>Lorraine</b>	1,0 %	5,1 %	12,3 %	30,5 %	25,8 %	25,3 %
<b>Moselle</b>	0,6 %	4,6 %	12,6 %	30,6 %	26,0 %	25,6 %
<b>Forbach-Saint-Avold</b>	0,6 %	4,8 %	8,2 %	29,4 %	33,5 %	23,6 %
<b>Metz-Orne</b>	0,3 %	4,8 %	16,4 %	30,1 %	20,8 %	27,5 %
<b>Sarrebourg-Château-Salins</b>	2,1 %	5,2 %	8,8 %	29,9 %	30,1 %	23,8 %
<b>Sarreguemines-Bitche</b>	0,8 %	4,6 %	9,7 %	30,0 %	31,0 %	23,9 %
<b>Thionville</b>	0,4 %	3,9 %	12,8 %	32,7 %	24,3 %	25,9 %

La répartition de la population active par catégories socio-professionnelles en Moselle est proche de celle observée en Lorraine et dans le Grand Est.

Au sein des territoires mosellans, la situation est plus contrastée :

- ◊ **les écarts sont importants pour les cadres : ils sont plus nombreux dans le territoire de Metz-Orne (plus de 16 %), ce qui s'explique par la concentration de fonctions métropolitaines dans l'agglomération messine. Ils sont également plus présents dans le territoire de Thionville (près de 13 %), pour la même raison. Dans les autres territoires, leur part varie entre 8 % et 10 % ;**
- ◊ **la part d'ouvriers varie fortement également : ils sont moins représentés dans le territoire de Metz-Orne (21 %) et de Thionville (24 %) ;**
- ◊ **la part d'agriculteurs exploitants dans le territoire de Sarrebourg-Château-Salins, si elle reste faible, est tout de même significative (supérieure à 2 %).**

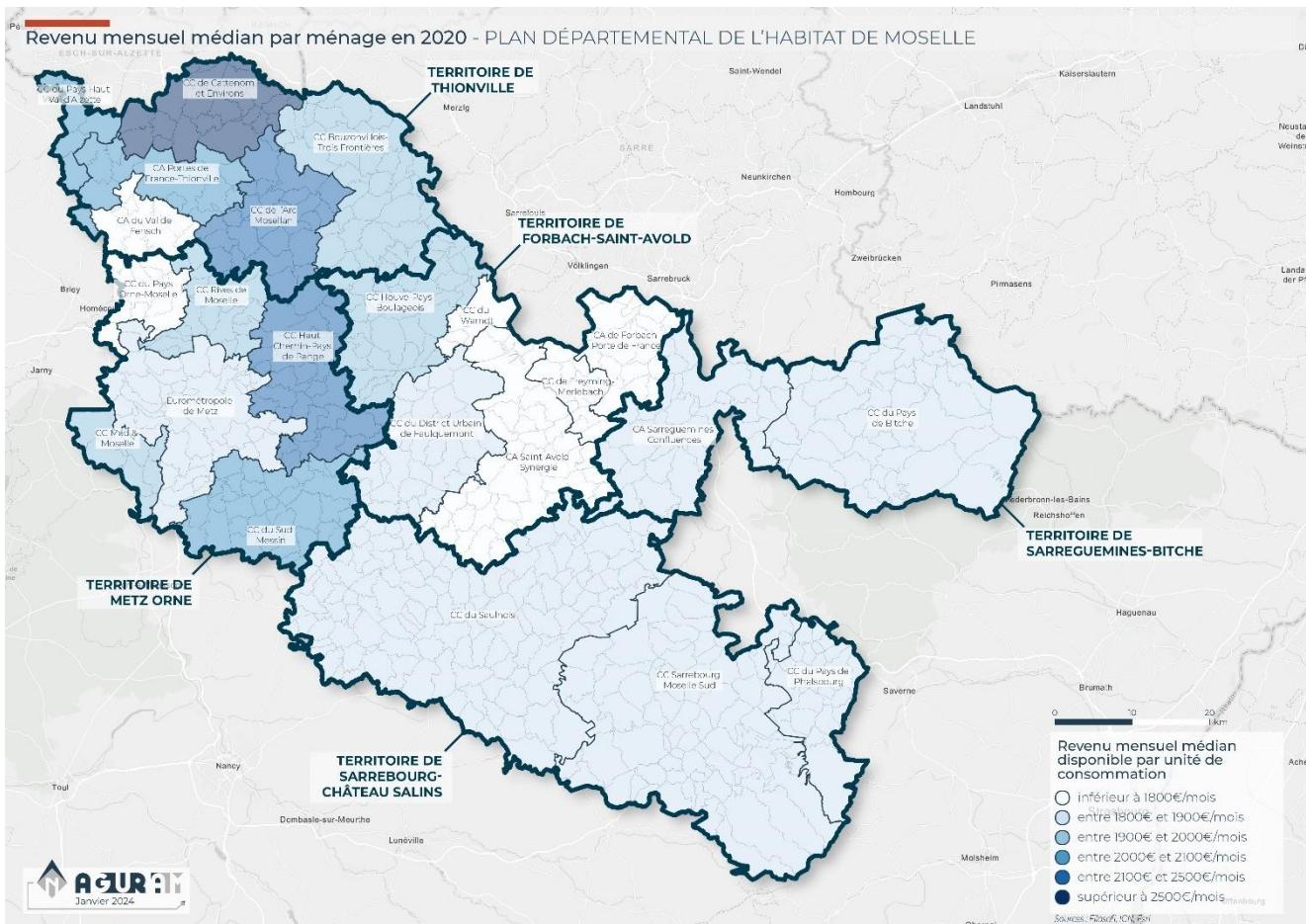
## Les revenus des ménages

Le revenu médian disponible (après redistributions) par unité de consommation s'établit en 2020 à **1 863 € par mois**. Il est légèrement supérieur à celui du Grand Est (1 826 € par mois), et très proche de celui de la France métropolitaine (1 867 € par mois).

Au sein du département, les écarts sont très importants :

- ◊ **le plus bas est dans la CC de Freyming-Merlebach et s'élève à 1 580 € par mois ;**
- ◊ **le plus élevé est dans la CC de Cattenom et environs, à la frontière luxembourgeoise, et s'élève à 2 714 € par mois.**

D'une manière générale, les revenus médians les plus élevés se situent dans les EPCI de l'ouest du département, soit les territoires de Metz-Orne et Thionville, notamment dans les EPCI résidentiels et périurbains, et les revenus médians les plus faibles dans le territoire de Forbach-Saint-Avold.



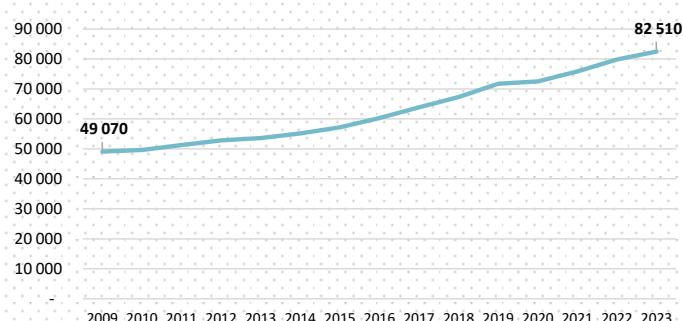
## Le travail frontalier

Le travail frontalier constitue une particularité du marché de l'emploi mosellan. D'après l'Insee, **En 2020, 19 % des actifs mosellans occupaient un emploi à l'étranger**, contre 12 % en Lorraine et 8 % dans le Grand Est.

Cette part est en **augmentation constante**. Elle est passée de 15 % en 2009 à 19 % en 2020, et sera amenée à croître encore dans les prochaines années, essentiellement en direction du Luxembourg.

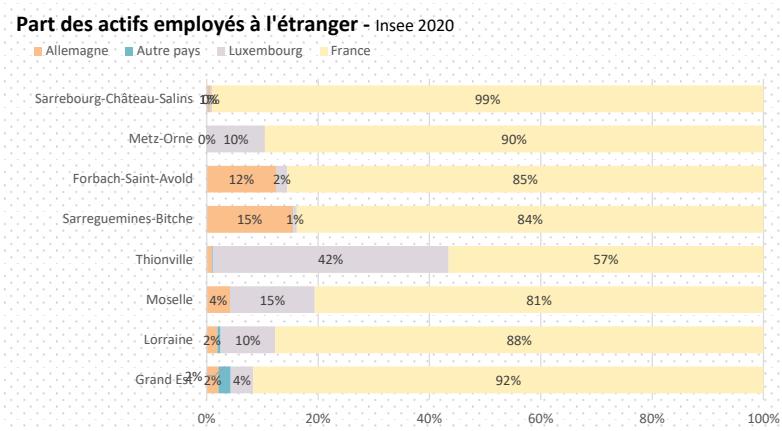
**En volume**, la hausse a été spectaculaire puisque, d'après les chiffres de l'IGSS (Inspection Générale de la Sécurité Sociale du Luxembourg), **leur nombre est passé de moins de 50 000 en 2009 à plus de 80 000 en 2023**, soit une hausse de 68 % en moins de 15 ans.

### Evolution du nombre d'actifs mosellans travaillant au Luxembourg - source IGSS



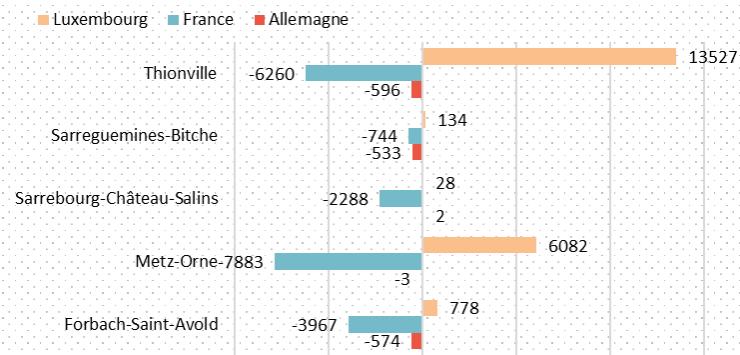
Au sein du département, la part d'actifs travaillant à l'étranger diffère très fortement d'un territoire à l'autre. Globalement, **4 territoires mosellans sur 5 sont concernés** :

- ❖ dans le territoire **thionvillois**, la part d'actifs travaillant à l'étranger s'établit à 43 %, dont 42 % au Luxembourg. Cette part s'est accrue de 10 points depuis 2009 ;
- ❖ dans le territoire de **Metz-Orne**, même si elle y est beaucoup plus faible, la part d'actifs travaillant au Luxembourg est également importante, avec **10 % des actifs**, soit une hausse de 4 points depuis 2009 ;
- ❖ dans les territoires de **Forbach-Saint-Avold et Sarreguemines-Bitche**, entre **12 % et 15 % des actifs vont travailler en Allemagne**, ce qui est important, mais la tendance est à la baisse, d'environ 1 point depuis 2009.



L'évolution du nombre d'actifs occupés par pays de travail illustre bien cet **effet de « remplacement » qu'a joué l'emploi luxembourgeois** en 11 ans.

**Evolution du nombre d'actifs occupés par pays de travail entre 2009 et 2020** - source Insee



Cependant, ce constat est à nuancer : les emplois perdus en France ne sont pas les emplois gagnés au Luxembourg.

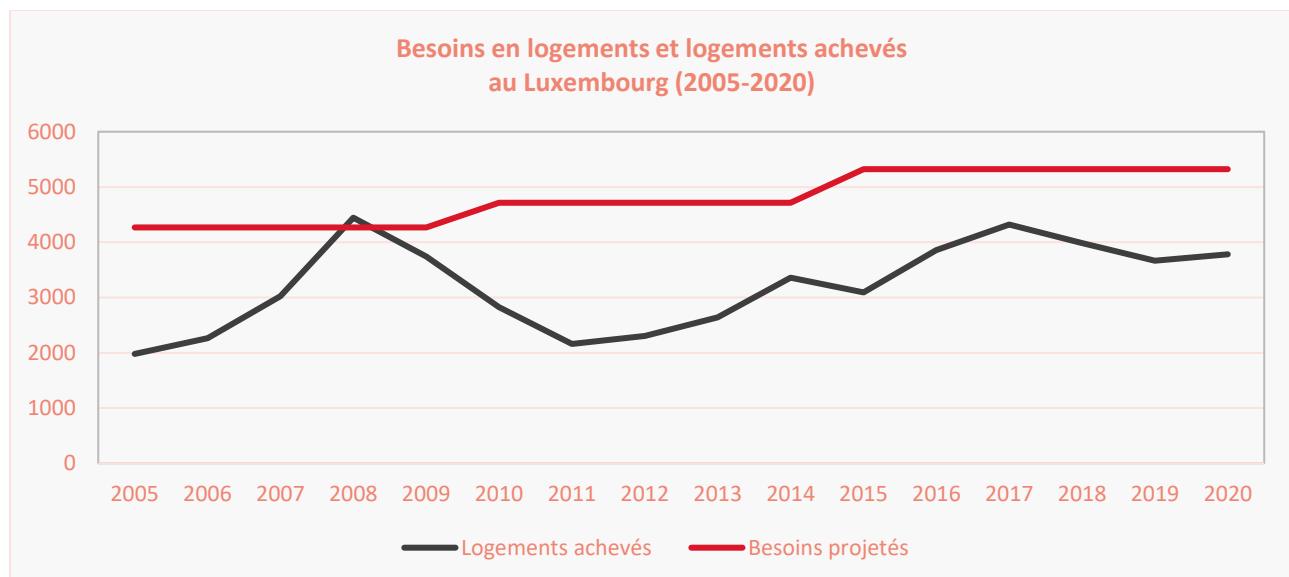
Il peut exister ainsi un décalage entre les compétences et formations nécessaires pour ces emplois, et celles de la population active disponible. À ce point s'ajoutent les besoins en main d'œuvre qui vont s'accentuer dans les années et décennies à venir de part et d'autre de la frontière, et générer de forts effets de concurrence, comme vu plus haut.

## 1.6. LE CONTEXTE TRANSFRONTALIER

### Un Grand-Duché de Luxembourg dépassé par son propre dynamisme

En 2007, le STATEC s'était livré à un exercice prospectif<sup>2</sup> afin de déterminer la demande potentielle en logements à l'échelle du Grand-Duché pour la période 2005-2020. Ainsi, pour accompagner une forte croissance démographique (+45 500 ménages et +71 400 habitants) et tenir compte du vieillissement de la population, **la projection du STATEC estimait le besoin en logements à environ 4 800 par an<sup>3</sup>**, soit 72 600 logements nouveaux entre 2005 et 2020.

Dans cette projection, on obtient le ratio suivant : pour 1 logement neuf produit, le Luxembourg compterait 0,6 ménage et 1 habitant supplémentaire.



Source : STATEC, *calcul AGAPE*

Sur la période 2005-2020, à partir des données du STATEC et d'une estimation de l'AGAPE pour 2020, 49 460 logements ont été achevés au Grand-Duché, soit 3 300 par an. **On observe donc un déficit de 32% par rapport aux besoins estimés (-23 110 logements).**

Si la production de logements accuse le contre-coup de la crise financière avec une baisse des livraisons de logements entre 2008 et 2011, la hausse croissante enregistrée entre 2011 et 2017 n'a jamais permis de rattraper le retard. Et en toute fin de période (2017-2020), le nombre de logements livrés est à la baisse.

Et si l'on analyse de manière encore plus fine la dynamique de construction neuve au Grand-Duché, **le secteur de la construction n'a jamais été en capacité de produire plus de 4 500 logements par an au cours des 15 dernières années**, la barre des 4 000 logements achevés n'ayant été franchie qu'à deux reprises, en 2008 et 2017.

En parallèle et sur la même période, le Grand-Duché a vu sa population progresser de +164 900 habitants et +86 700 ménages. Avec une population en hausse de 2,1% par an, **le Luxembourg affiche la croissance**

<sup>2</sup> STATEC, *Projection des besoins en logements 2005-2020*, juin 2007

<sup>3</sup> Dans son estimation des besoins en logements, le STATEC identifie un besoin en logements croissant tout au long de la période : 4 268 par an (2005-2009), puis 4 714 par an (2010-2014) et 5 322 par an (2015-2020)

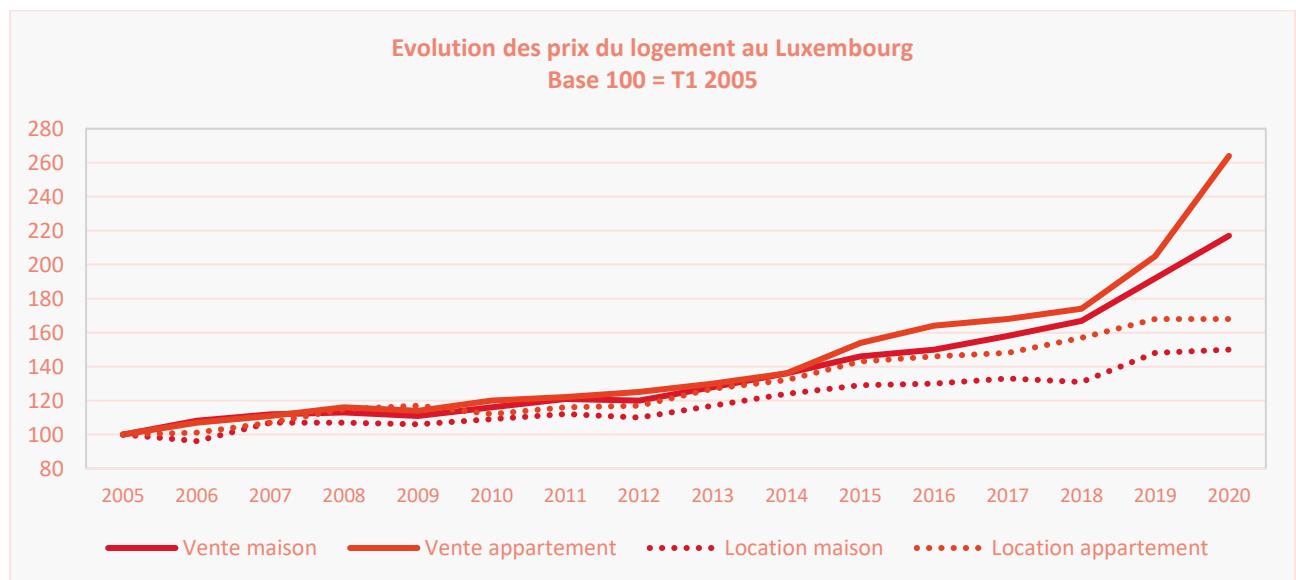
démographique la plus élevée de toute l'Union Européenne (+0,2% par an), loin devant ses voisins (+0,7% en Belgique, +0,5% en France, +0,1% en Allemagne).

Si l'on met en perspective cette croissance démographique avec la construction neuve, on obtient un ratio de 1 logement neuf pour 1,7 ménage et 3,3 habitants supplémentaires. Rapporté au ratio calculé à partir de la projection du STATEC (1 logement neuf pour 0,6 ménage et 1 habitant supplémentaire), on peut en déduire que, entre l'estimation des besoins et la réalité, **la pression sur le parc de logements luxembourgeois a été trois fois plus forte que prévue**.

En d'autres termes, la construction neuve sur la période 2005-2020 n'a permis de répondre qu'aux besoins de 29 700 ménages et 49 500 habitants supplémentaires. Le parc existant a donc dû « absorber » la demande en logements restante, soit 57 000 ménages et 115 400 habitants, par récupération de vacance, divisions de logements, recours à la colocation, etc.

**Pour répondre de manière satisfaisante aux besoins des ménages générés par l'intensité de la croissance démographique, il aurait fallu produire quasiment trois fois plus de logements, soit 9 630 logements par an...**

En l'absence de dispositif de recensement des logements vacants au Luxembourg, il est impossible de mesurer l'impact sur la vacance dans le pays. Mais avec une telle pression de la demande, la vacance réelle du parc de logements au Luxembourg est très probablement inférieure au taux de 6% mesuré lors du recensement de 2011. D'ailleurs, **au vu de la place qu'occupe le logement dans le débat public luxembourgeois, signe d'une forte tension sur le marché immobilier**, la vacance y est probablement inférieure à 5%.



Source : Observatoire du Logement du Luxembourg

**Le report sur le parc existant d'une grande partie de la demande générée par la forte croissance démographique explique l'emballement observé des prix de l'immobilier** : entre 2005 et 2020, les prix ont plus que doublé pour les ventes (+117% pour une maison, +164% pour un appartement) et les loyers ont eux progressé de +50% pour une maison, à +68% pour un appartement.

Entre l'été 2020 et l'été 2021, une maison se négocie en moyenne au Luxembourg à 1 258 700 € et un appartement à 9 970€/m<sup>4</sup>, soit 3 à 5 fois plus que les niveaux de prix observés dans le Nord-lorrain.

<sup>4</sup> Source : Observatoire de l'Habitat du Luxembourg

Enfin, il faut garder à l'esprit qu'aujourd'hui logement et emploi sont deux réalités déconnectées. Le marché de l'emploi suit sa propre logique : un employeur recherche des talents et des compétences et lorsqu'il trouve le profil correspondant, les termes du contrat de travail n'intègrent pas, à de rares exceptions près, de dispositions en matière de logement.

Le salarié recruté au Luxembourg devient donc un salarié à loger, ou déjà logé : s'il habite au Luxembourg, il est classé dans les actifs résidents. S'il habite dans un pays limitrophe, par choix ou contrainte, le voici devenu un actif frontalier. **Ces réalités rendent illusoire toute tentative de régulation des flux frontaliers, en fixant des objectifs de taux entre frontaliers et actifs résidents** : c'est le marché, et notamment l'adéquation entre le salaire et le coût du logement, qui influe sur la décision d'habiter ou non de tel ou tel côté de la frontière.

Ainsi sur l'ensemble de la période 2005-2020, le Grand-Duché compte +11 100 emplois par an, répartis entre frontaliers (+6 000) et actifs résidents (+5 100). Ce qui signifie que le marché du logement luxembourgeois, entre parc existant et construction neuve, n'a pu accueillir que 5 100 actifs résidents par an, soit 46% de la hausse de l'emploi.

**Plus de la moitié de la main-d'œuvre dont le Luxembourg a besoin pour ses entreprises dépend donc directement de la capacité des territoires voisins à accueillir (voire fournir) cette main-d'œuvre.** La dynamique des frontaliers est donc un signe révélateur des tensions à l'œuvre sur le marché du logement luxembourgeois et une variable d'ajustement du marché de l'emploi<sup>5</sup>.

**Cette dépendance du Luxembourg à ses voisins concerne également la question du logement** : en 10 ans (2013-2023), la part de frontaliers dans les secteurs de la construction et des activités immobilières est passée de 50% à 57%. Au rythme actuel, dans 10 ans, la filière logement au Luxembourg pourrait compter 66% de frontaliers, soit 2/3 des effectifs.

## Un phénomène transfrontalier qui amplifie certaines pressions résidentielles

Le développement économique intense que connaît le Grand-Duché depuis près de 50 ans, n'est pas sans conséquence sur la Moselle : si la hausse des travailleurs frontaliers à destination du Luxembourg en est l'effet le plus visible, se traduisant par une véritable dynamique d'aspiration des compétences dans le Nord-mosellan (et plus généralement dans le Nord-lorrain), il ne s'agit là que d'un effet parmi de nombreux autres.

La forte dynamique démographique associée à une production de logements structurellement déficitaire par rapport au besoin alimentent au Grand-Duché une inflation incontrôlée des coûts du logement, décrite précédemment. Face à des coûts toujours plus élevés, une part grandissante de la population luxembourgeoise n'a plus les moyens de se loger au Luxembourg.

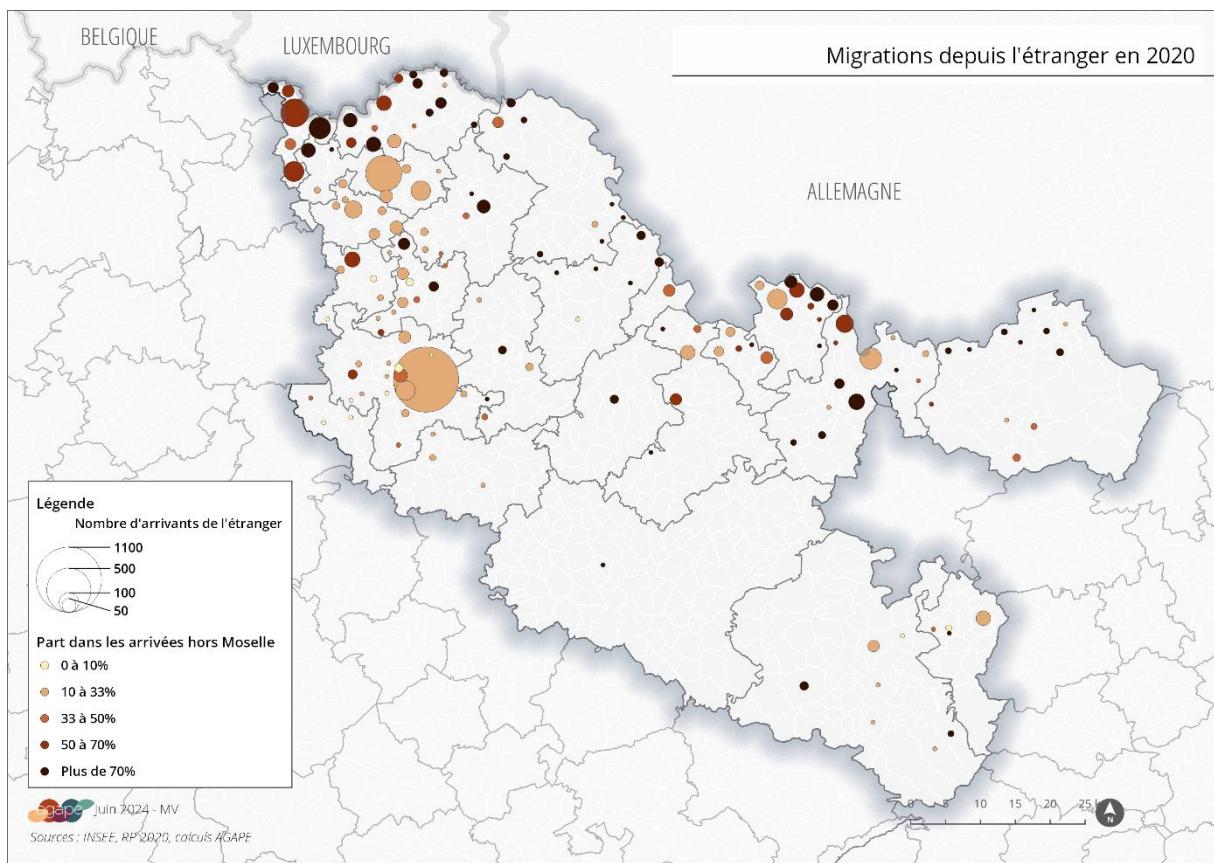
L'important écart entre le prix d'un logement dans le Nord-lorrain et au Luxembourg (rapport de 3 à 5) alimente de fait un flux résidentiel depuis le Luxembourg vers les pays frontaliers. Dans le Nord-lorrain, ce flux est composé principalement de ressortissants français, luxembourgeois et portugais<sup>6</sup> qui deviennent à leur tour des frontaliers, dits « atypiques » car sortant du schéma classique du travailleur frontalier.

En 2018, L'INSEE estime ce flux à l'échelle du Nord-lorrain à environ 1 500 personnes (contre 990 en 2013). Parmi eux, 797 occupent un emploi au Luxembourg : rapportés à la croissance des frontaliers entre 2017 et 2018 (+5 300), **15% des nouveaux frontaliers dans le Nord-lorrain sont en réalité des frontaliers atypiques**.

La Moselle accueille 72% de ce flux résidentiel entre le Luxembourg et le Nord-lorrain, principalement sur 3 intercommunalités : la CC du Pays-Haut Val-d'Alzette (460 personnes), la CC Cattenom et Environs (220 personnes) et la CA Portes de France-Thionville (170 personnes).

<sup>5</sup> Cf. AGAPE, *Emploi frontalier et chômage nord-lorrain : une interdépendance plus si évidente*, InfObservatoire n°46, décembre 2021

<sup>6</sup> Cf. AGAPE, *Migrations depuis le Luxembourg : décryptage et premiers enjeux*, InfObservatoire n°49, octobre 2022



Dans le Nord-mosellan, la part des flux de l'étranger dans les arrivées hors Moselle sont particulièrement élevés le long de la frontière (plus de 50%). Si ces flux trahissent des mouvements résidentiels depuis le Luxembourg, d'autres flux de proximité peuvent être identifiés : le long de la frontière franco-allemande (de Bouzonville au Pays de Bitche) la part des flux venant de l'étranger pèsent également de 33 à plus de 70% des arrivées depuis l'extérieur de la Moselle et peuvent être liés, compte tenu de leur proximité de la frontière, à des flux en provenance d'Allemagne, probablement de Sarre.

Cet afflux de population, notamment en provenance du Luxembourg, tend à amplifier les phénomènes de ségrégation spatiale, en générant une pression supplémentaire sur les prix immobiliers et compliquant l'accès à la propriété des ménages non-frontaliers sur ces secteurs. Cette pression est aujourd'hui nettement visible sur les territoires mosellans frontaliers du Luxembourg, avec des taux importants d'acquéreurs résidant au Luxembourg sur le marché des maisons individuelles (CC Pays-Haut Val-d'Alzette : 39%, CC Cattenom et Environs : 29%, CC Bouzonvillois-Trois Frontières : 15%).

Par ailleurs, cette pression résidentielle n'est pas sans conséquence sur les communes frontalières, qui voient les contraintes se multiplier, notamment :

- ◊ **Une saturation du stationnement résidentiel** : la multiplication des divisions de logements en dehors de tout cadre réglementaire et les pratiques des entreprises luxembourgeoises (véhicules de fonction, incitation des salariés à regagner leur domicile avec les véhicules utilitaires de l'entreprise) démultiplient les véhicules sur l'espace public, qui s'ajoutent aux véhicules des résidents dans des espaces non adaptés (centres urbains, cités ouvrières) ;
- ◊ **Des tensions accrues sur la scolarisation des enfants** : les élèves allophones sont de plus en plus nombreux, nécessitant du personnel supplémentaire et spécialisé pour la prise en charge de ces élèves. Des incompréhensions existent également avec des populations qui conservent une pratique liée à leur pays d'origine : par exemple, la scolarisation obligatoire avant l'école élémentaire n'existant pas au Luxembourg, ces populations comprennent parfois difficilement l'obligation de scolarisation à 3 ans qui existe en France ;

- ◆ Une difficulté croissante à faire appliquer les réglementations : les procédures d'urbanisme sont souvent mal connues ou mal appliquées par les populations originaires du Luxembourg, générant des situations parfois conflictuelles entre ces populations et les communes. Par ailleurs, en zone frontalière, la problématique des marchands de sommeil est de plus en plus aigüe, y compris dans de petites villes (Audun-le-Tiche, Ottange) et amplifiée par la présence de populations allophones ignorant le contexte réglementaire lié au logement.

Enfin, la proximité avec le Luxembourg (et son dynamisme économique) amplifie la question de l'accueil des Citoyens Français Itinérants (CFI)<sup>7</sup> dans le Nord-mosellan, et plus généralement dans le Nord-lorrain : les deux Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV 54 et 57) pointent dans leur diagnostic une part importante de CFI en voie de sédentarisation et exerçant une activité professionnelle au Luxembourg. Il en résulte une problématique aigüe sur la question de la sédentarisation. En l'absence de politique adaptée, ces populations se replient sur une occupation permanente des aires d'accueil, qui ne remplissent plus leur rôle d'accueil de groupes de passage, ou vers une occupation illégale de terrains publics ou privés, générant des rapports tendus avec les élus locaux, en première ligne pour réguler le phénomène.

## Des perspectives qui interrogent

Pour le Luxembourg, le STATEC a défini un scénario unique de projection macroéconomique pour la période 2017-2030, puis 4 scénarios de croissance du PIB pour la période 2030-2060 :

- ◆ Une croissance du PIB nulle ;
- ◆ Une croissance du PIB de +1,5% par an ;
- ◆ Une croissance du PIB de +3% par an, scénario privilégié par l'AGAPE dans ses projections ;
- ◆ Une croissance du PIB de +4,5% par an, scénario retenu par le gouvernement luxembourgeois dans son Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (PDAT).

Ces différents scénarios fournissent également des projections de population, d'emploi et de frontaliers, détaillés ci-dessous :

En milliers	2017	2030	2060	
			PIB +3%	PIB +4,5%
Population	576	759	1 089	1 162
Emploi intérieur	419	570	793	870
Frontaliers	181	268	409	448

Ainsi, selon le scénario privilégié, le Luxembourg pourrait continuer à connaître une croissance intense jusqu'en 2060, qui pourrait se traduire par :

- ◆ +513 000 à +586 000 habitants ;
- ◆ +374 000 à +450 000 emplois ;
- ◆ +228 000 à +267 000 frontaliers.

En 2060, le Grand-Duché du Luxembourg pourrait compter 410 à 450 000 frontaliers en provenance de France, de Belgique et d'Allemagne, représentant une « contribution attendue » des territoires frontaliers à l'équilibre du marché du travail au Luxembourg. Dans ce contexte quelle serait la part attendue des territoires mosellans ?

---

<sup>7</sup> Nouvelle dénomination des gens du voyage

En l'absence de projections localisées de frontaliers, l'AGAPE a construit son propre modèle de projection, s'appuyant sur les projections de long terme du STATEC (2017-2060) ajustées du contexte récent (2017-2023) et des perspectives de moyen terme (2024-2027), toutes produites par le STATEC.

Il en résulte deux projections de travailleurs frontaliers, mobilisés notamment dans les travaux liés à la planification territoriale dans le nord-mosellan (SCoTAT, PLUi-H de la CCPHVA, PLUi de la CCB3F) :

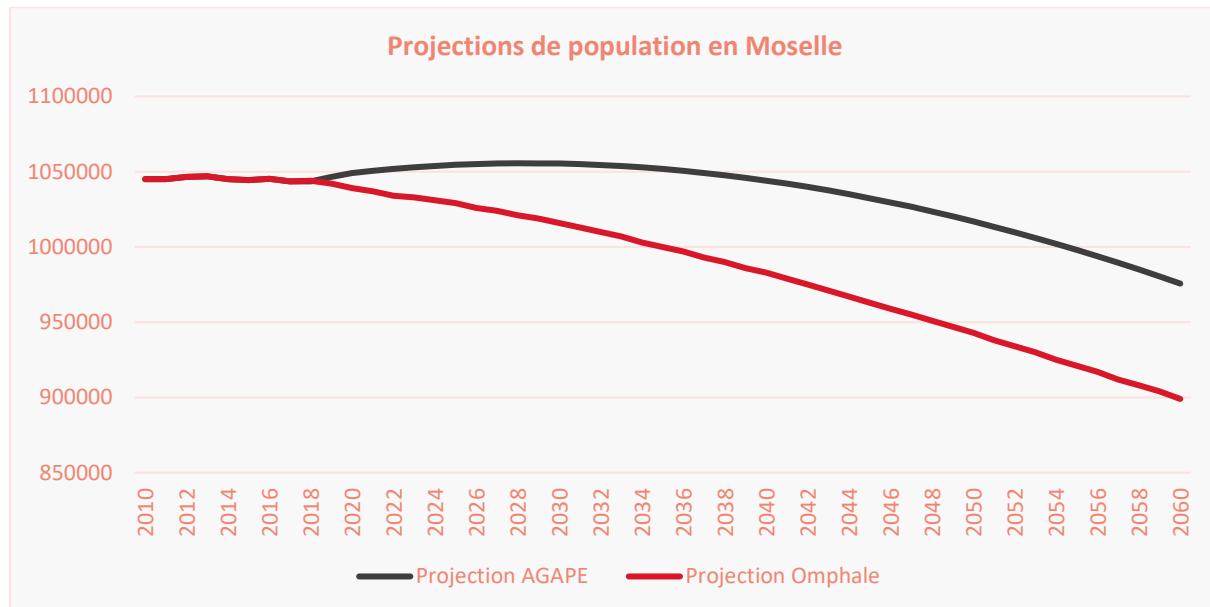
- ◊ Un scénario « STATEC » basé sur une croissance à long terme du PIB de +3%
- ◊ Un scénario « PDAT » basé sur une croissance à long terme du PIB de +4,5%

	2020	2040	2060	2020-2060
Scénario « STATEC »	75 650	132 740	185 140	+109 490
Scénario « PDAT »	75 650	137 860	207 460	+131 810

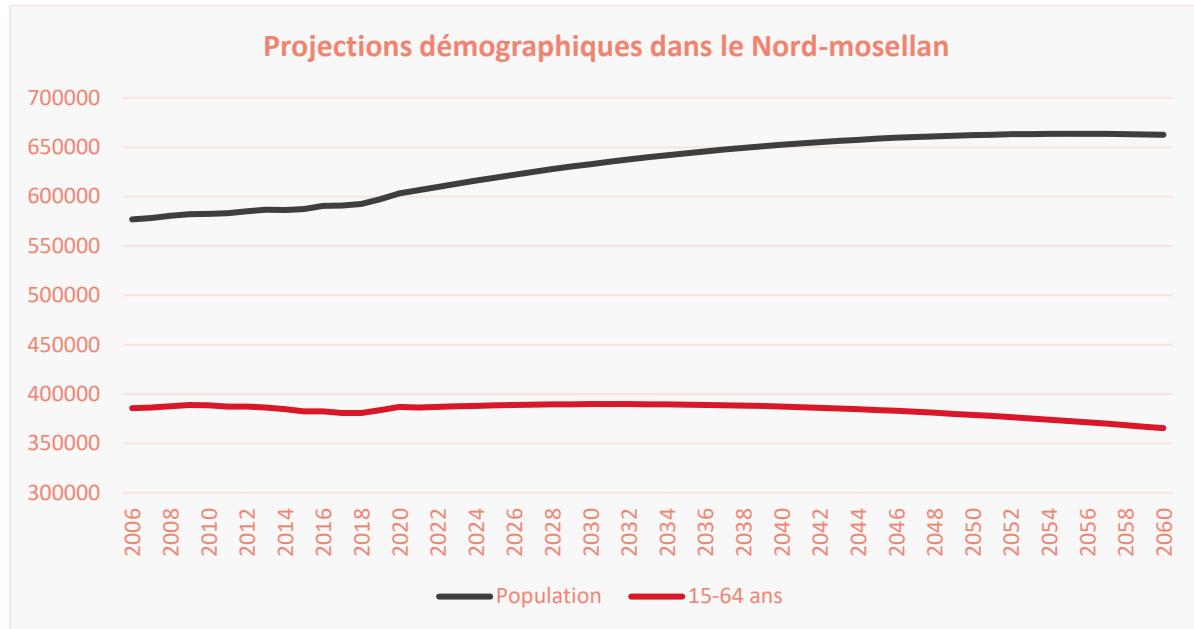
Ainsi, au vu des scénarios imaginés, la Moselle pourrait compter 185 à environ 210 000 frontaliers d'ici 2060, soit un contingent de travailleurs frontaliers multiplié par 2,4 à 2,7 par rapport à 2020.

Les projections de travailleurs frontaliers du STATEC et localisées sur le versant français par l'AGAPE n'intègrent pas les dynamiques propres, notamment démographiques, du versant mosellan. Or **les projections démographiques sur la Moselle, qu'elles soient issues de l'INSEE ou de l'AGAPE dessinent peu ou prou la même tendance : à long terme, sous l'effet du vieillissement, la population en Moselle est amenée à baisser, sous l'effet d'une dégradation du solde naturel et non compensée par le solde migratoire.**

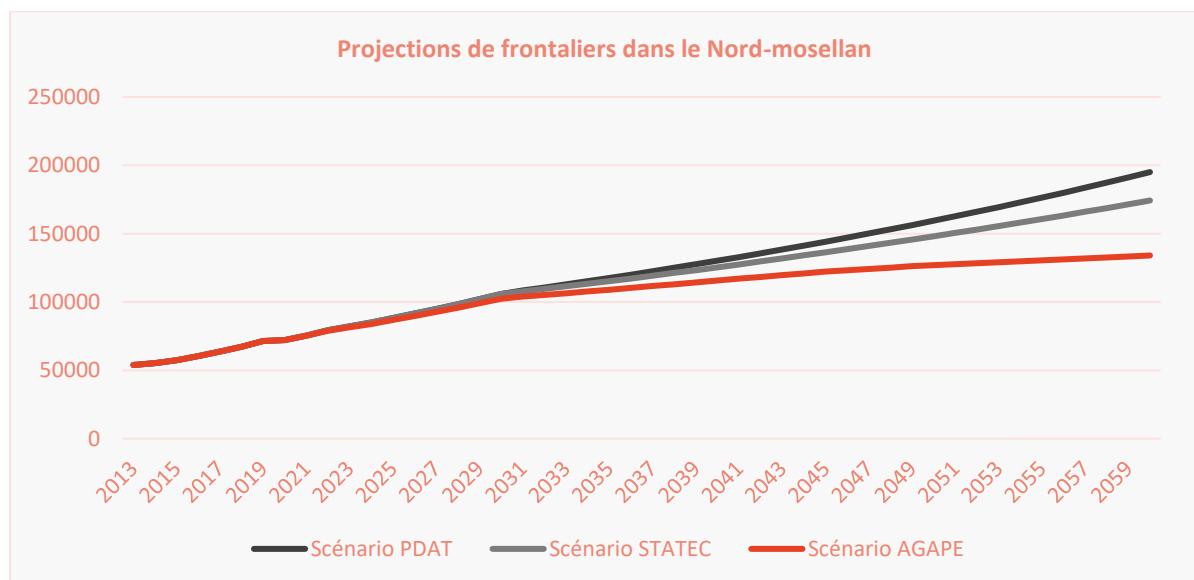
A horizon 2060, la Moselle pourrait ainsi compter 900 000 à 975 000 habitants. La projection réalisée par l'AGAPE est un peu plus optimiste, car elle intègre la période 2018-2020, marquée par un rebond de la population (1,043 M habitants en 2018 et 1,049 en 2020) quand la projection Omphale projette une baisse de la population : en 2020 on observe ainsi un écart de 10 000 habitants entre la population projetée par Omphale (1,039 M habitants) et le constat du RP 2020 (1,049).



La problématique démographique est particulièrement prégnante pour le Nord-mosellan, en première ligne pour répondre aux besoins de main-d'œuvre futurs du Luxembourg. Bien que le Nord-mosellan devrait connaître une poursuite de sa croissance démographique (+59 500 habitants sur la période 2020-2060), l'apport de main-d'œuvre n'est pour autant pas garanti : entre 2020 et 2060, sous l'effet du vieillissement, la population en âge de travailler (15-64 ans) pourrait baisser (-21 300 personnes).



Dès lors, la juxtaposition des projections économiques luxembourgeoises (une forte croissance des frontaliers) et des projections démographiques dans le Nord-mosellan (une baisse attendue des actifs) révèle une incohérence majeure : compte tenu de taux de travailleurs frontaliers déjà localement très élevés (70 à 80% sur la CCPHVA et la CCCE), les taux de travailleurs frontaliers pourraient dépasser les 100%, ce qui est statistiquement impossible. Dès lors, il existe inévitablement pour les territoires nord-mosellans un « plafond de verre » au-delà duquel il ne sera pas possible d'aller, entraînant un déficit potentiel de main-d'œuvre pour le Luxembourg.



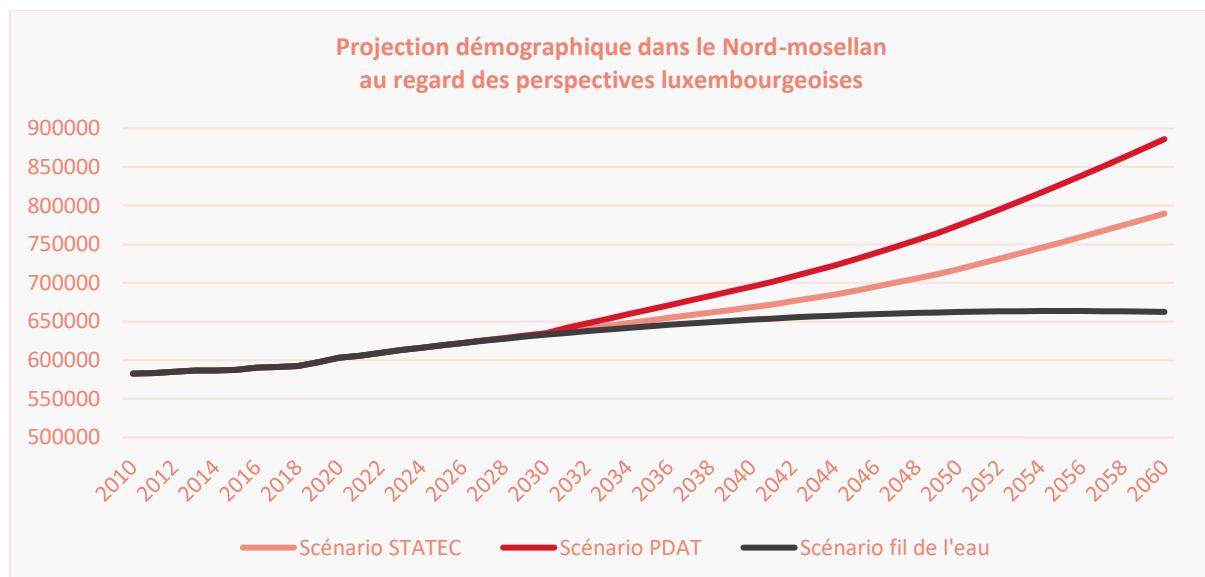
Ainsi, à l'échelle du Nord-mosellan, si les projections de frontaliers des scénarios « STATEC » et « PDAT » représentent le besoin de main-d'œuvre en provenance du Nord-mosellan pour l'économie luxembourgeoise, le scénario AGAPE représente lui ce que le Nord-mosellan serait, en théorie, capable de fournir au vu des taux de frontaliers actuels et du prolongement des tendances démographiques.

Il en résulterait qu'à partir de 2030-2035, le Nord-mosellan commencerait à décrocher et à ne plus pouvoir suivre le rythme et les besoins de l'économie luxembourgeoise. A horizon 2060, il pourrait manquer à l'économie luxembourgeoise 53 000 à 74 000 frontaliers en provenance du Nord-lorrain dont 40 200 à 61 000 pour les seuls territoires Nord-mosellans.

Le Nord-mosellan n'apparaît donc pas, à long terme, en capacité d'accompagner le développement économique du Grand-Duché du Luxembourg tel qu'il est projeté sans accueillir une population supplémentaire susceptible de fournir les actifs manquants.

La traduction des scénarios « PDAT » et « STATEC » en population donne pour le Nord-mosellan, un besoin de croissance démographique estimé par l'AGAPE à +187 000 habitants pour répondre au besoin d'actifs supplémentaire généré par une croissance de +3% du PIB luxembourgeois.

Dans le cas où la croissance du PIB au Luxembourg serait de +4,5%, il faudrait que le nord-mosellan accueille une population supplémentaire de +283 000 habitants pour fournir les actifs supplémentaires nécessaires.



### **Quels premiers enseignements ?**

- ◆ Un vieillissement de la population en cours, connu, mais amené à s'accroître encore à l'avenir, notamment pour les personnes très âgées
- ◆ Une évolution de la population très inégale : des secteurs en regain d'attractivité, d'autres en déprise
- ◆ Des projections de populations pessimistes, mais qui restent des projections
- ◆ Une évolution des ménages : hausse des personnes seules, en lien avec le vieillissement
- ◆ Une évolution de l'emploi qui interroge, notamment sur la dépendance économique
- ◆ Une pression résidentielle forte dans le Nord-mosellan, en lien avec le dynamisme économique luxembourgeois et une incapacité du pays à satisfaire sa demande en logements

### **Quels premiers enjeux ?**

- ◆ Quelles réponses apporter au vieillissement (Accompagner le maintien à domicile ? Développer des structures adaptées ? Intermédiaires ?)
- ◆ Accompagner le vieillissement dans les territoires avec une offre de soins et services adaptés ?
- ◆ Quelles différences de réponses selon les territoires ?
- ◆ Comment accompagner la mutation du parc existant et de l'offre à venir pour la faire coïncider avec les évolutions sociologiques ?
- ◆ Comment gérer la « fracture territoriale » est/ouest : intensifier le développement à l'ouest, accompagner la déprise dans les territoires les plus ruraux ? Comment positionner Forbach-Saint-Avold ?
- ◆ L'emploi frontalier : renforcer les coopérations avec L'Allemagne et le Luxembourg sur les questions de l'emploi et des formations ? Comment gérer la distorsion des revenus entre travailleurs luxembourgeois et français et ses effets sur le marché immobilier ? Quels outils développer ?
- ◆ Comment anticiper le développement luxembourgeois, qui pourrait absorber toujours plus de main-d'œuvre et impliquer un « choc migratoire » dans le Nord-mosellan pour y répondre ?



## **2/ LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT**

## LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

Près de 530 000 logements composent le parc mosellan. Ils se répartissent ainsi :

- ◊ 468 000 résidences principales, soit 89 % du parc de logements ;
- ◊ 48 000 logements vacants, soit 9 % du parc de logements ;
- ◊ 12 000 résidences secondaires, soit 2 % du parc de logements.

Ces proportions sont proches de celles constatées en Lorraine et dans le Grand Est. Au sein du département, la part de vacance est proche d'un territoire à l'autre, avec un taux variant entre 8 % et 10 %. **C'est dans le territoire de Thionville que la vacance est la plus faible.**

**Le territoire de Sarrebourg-Château-Salins se différencie fortement au niveau de la part des résidences secondaires : il comprend des secteurs touristiques à proximité du massif vosgien.**

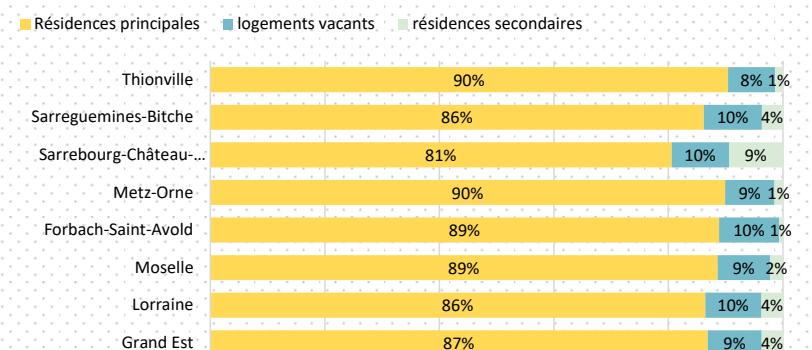
Entre 2014 et 2020, le nombre de logements a progressé de 5,1 % en Moselle, soit 25 720 logements supplémentaires.

Même si le volume de logements a augmenté partout, cette progression s'est concentrée dans les territoires de Metz-Orne et Thionville, à l'ouest du département (4 nouveaux logements sur 5 y ont été réalisés), ce qui est corrélé à la dynamique de construction et au poids de population.

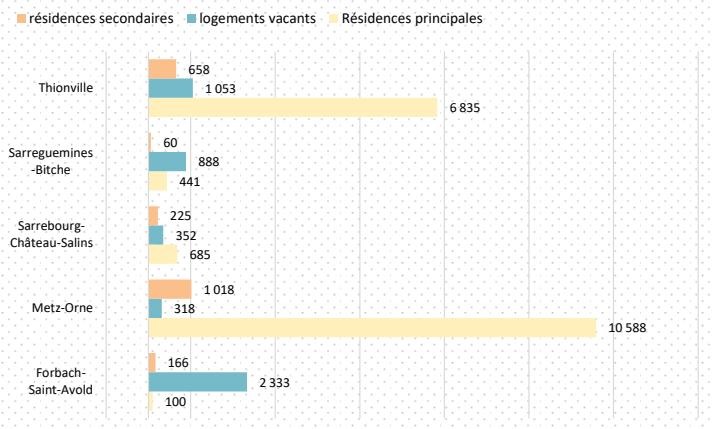
Cependant, l'impact de ces nouveaux logements n'a pas été le même partout :

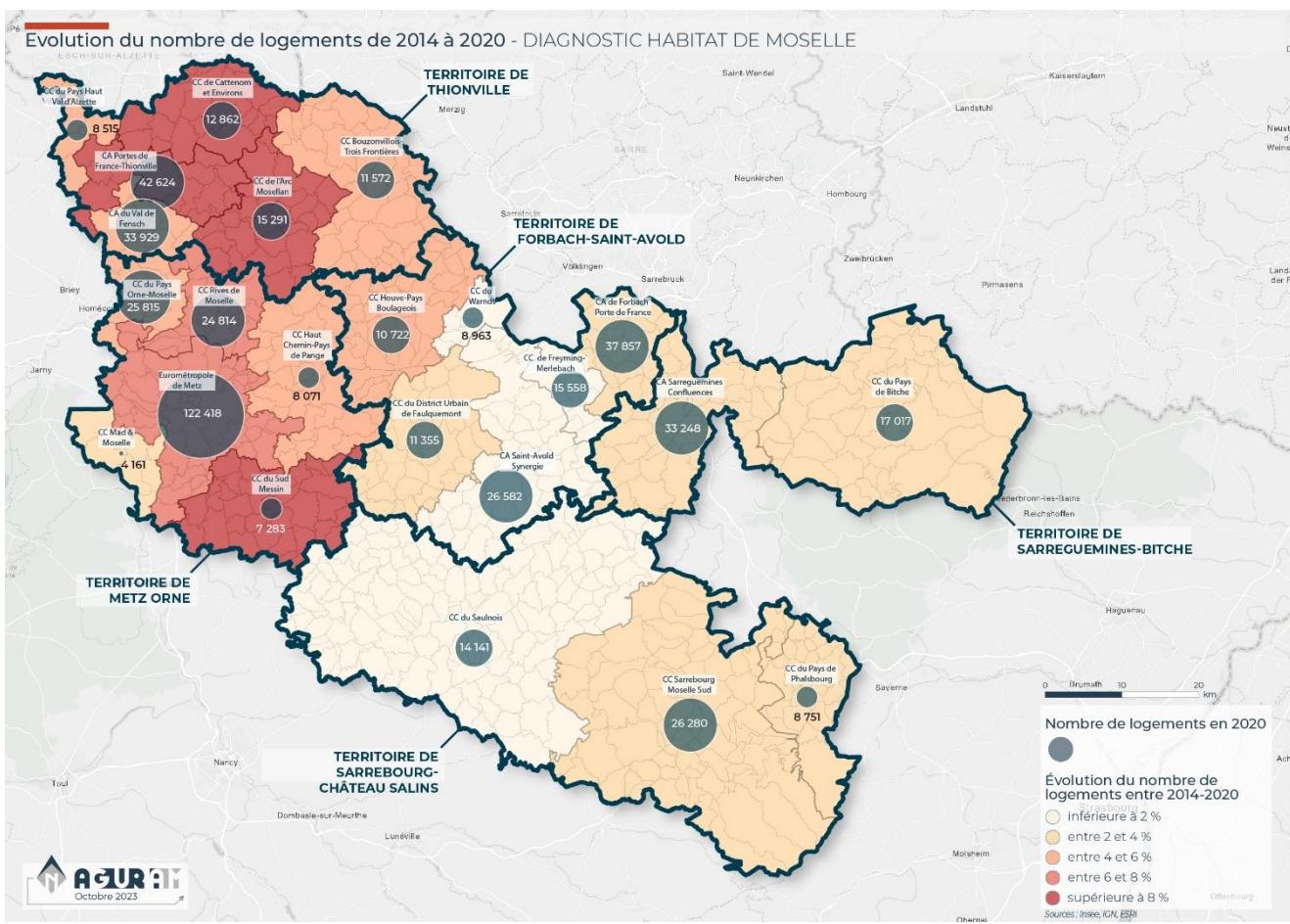
- ◊ **dans les territoires de Thionville et Metz-Orne, la grande majorité de la progression du parc de logements résulte de la hausse des résidences principales ;**
- ◊ **dans le territoire de Sarrebourg-Château-Salins, plus de la moitié de la progression du parc de logements résulte de la hausse des résidences principales ;**
- ◊ **dans les territoires de Forbach-Saint-Avold et Sarreguemines-Bitche, la grande majorité de la progression du parc de logements résulte de la hausse des logements vacants.**

**Répartition du parc de logements par catégories en 2020** - source Insee

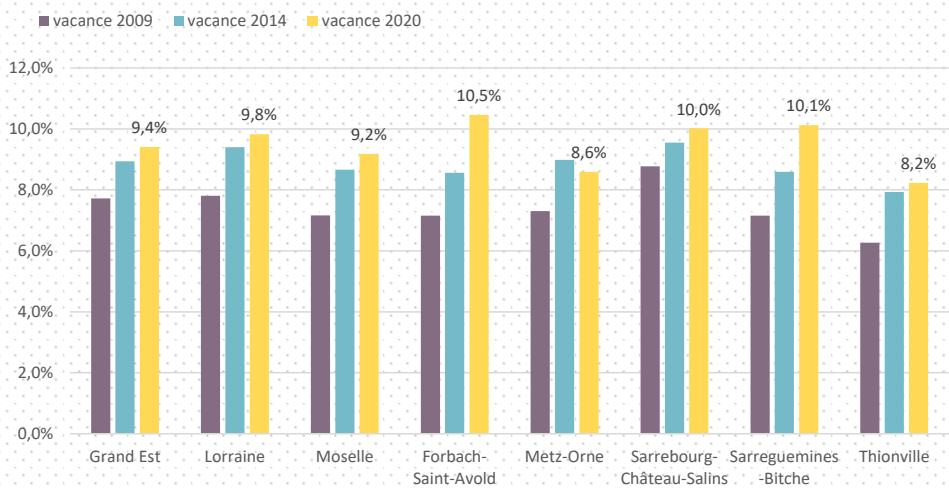


**Évolution du parc de logement entre 2009 et 2020** - Insee 2020





### Évolution de la vacance résidentielle entre 2009 et 2020 - Insee 2020



Entre 2009 et 2020, la vacance s'est accrue à l'échelle de tous les territoires. En Moselle, elle s'élève en 2020 à 9,2 %, soit une part légèrement inférieure à la Lorraine et au Grand Est (respectivement 9,8 % et 9,4 %).

Les territoires de Sarreguemines-Bitche, Sarrebourg-Château-Salins et Forbach-Saint-Avold sont plus impactés, avec des taux de vacances supérieurs à 10 %, ce qui est à mettre en lien avec la qualité du parc de logements, mais aussi avec l'attractivité résidentielle de ces secteurs.

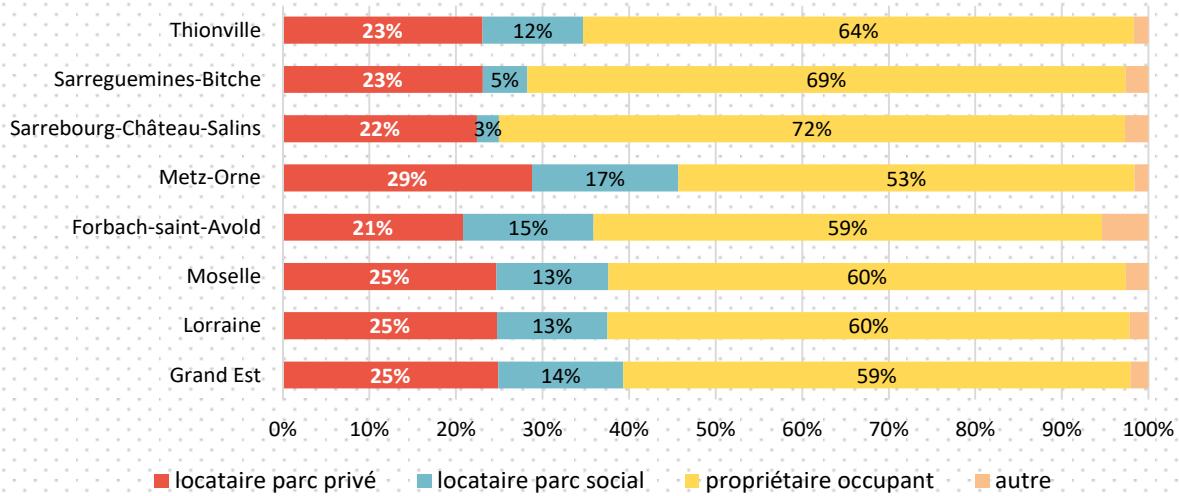
## 2.1. STATUTS D'OCCUPATION

**60 % des ménages mosellans sont propriétaires occupants**, ce qui est très proche des valeurs lorraines et du Grand Est. 13 % sont locataires du parc social et 25 % sont locataires du parc privé. Ces proportions sont également similaires aux moyennes lorraines et du Grand Est.

Parmi les territoires mosellans, les différences sont marquées :

- ◊ **le territoire de Metz-Orne affiche une plus faible part de propriétaires occupants (53 %), au profit de davantage de locataires du parc privé (29 %) et, dans une moindre mesure, de locataires du parc social. Le parc locatif (social et privé) est concentré dans les zones les plus urbaines** : Eurométropole de Metz, CC Rives de Moselle et CC du Pays Orne Moselle ; tandis que les propriétaires occupants sont davantage présents en couronne périurbaine ;
- ◊ **le territoire de Thionville apparaît comme atypique, avec une part très élevée de propriétaires occupants, alors même qu'il s'agit d'un territoire relativement urbain.** Le parc locatif (social et privé) est concentré dans les zones les plus urbaines : CA Portes de France Thionville et CA du Val de Fensch, et les propriétaires occupants sont plus présents en zone périurbaine ;
- ◊ **le territoire de Forbach-Saint-Avold présente la part la plus faible de locataires du parc privé, mais une part plus importante de locataires du parc social**, ce qui est lié à son histoire particulière (logements sociaux issus des cités minières/sidérurgiques). Les locataires sont plus concentrés dans la CA de Freyming-Merlebach, la CA de Forbach et la CC du Warndt ;
- ◊ **les territoires de Sarreguemines-Bitche et Sarrebourg-Château-Salins, plus ruraux, ont des taux de propriétaires occupants très élevés et des taux de logements sociaux très bas, ce qui est souvent le cas de ce type de secteur.**

**Statuts d'occupation en 2020 - Insee 2020**



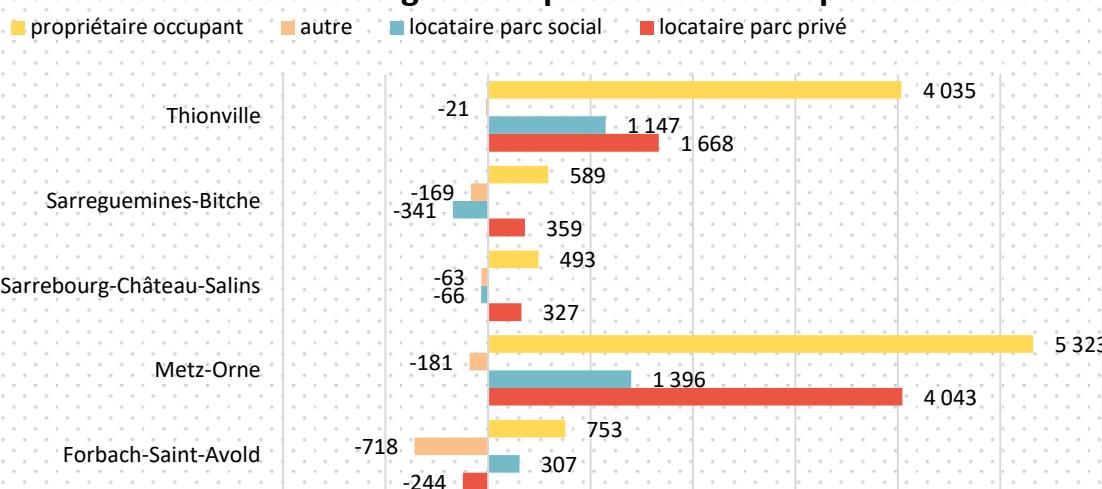
L'analyse de l'évolution du parc de logements par statut d'occupation montre une **forte progression du nombre de propriétaires occupants entre 2014 et 2020 (+ 11 000 logements)**, devant les locataires du parc privé (+ 6 000 logements) et les locataires du parc social (+ 2 400 logements). La catégorie « autre » a également évolué à la baisse de manière significative dans le territoire de Forbach-Saint-Avold (-700 logements), ce qui peut être lié au statut mal défini de certains logements issus des cités minières (SNI Sainte Barbe), ni tout à fait privé, ni tout à fait public.

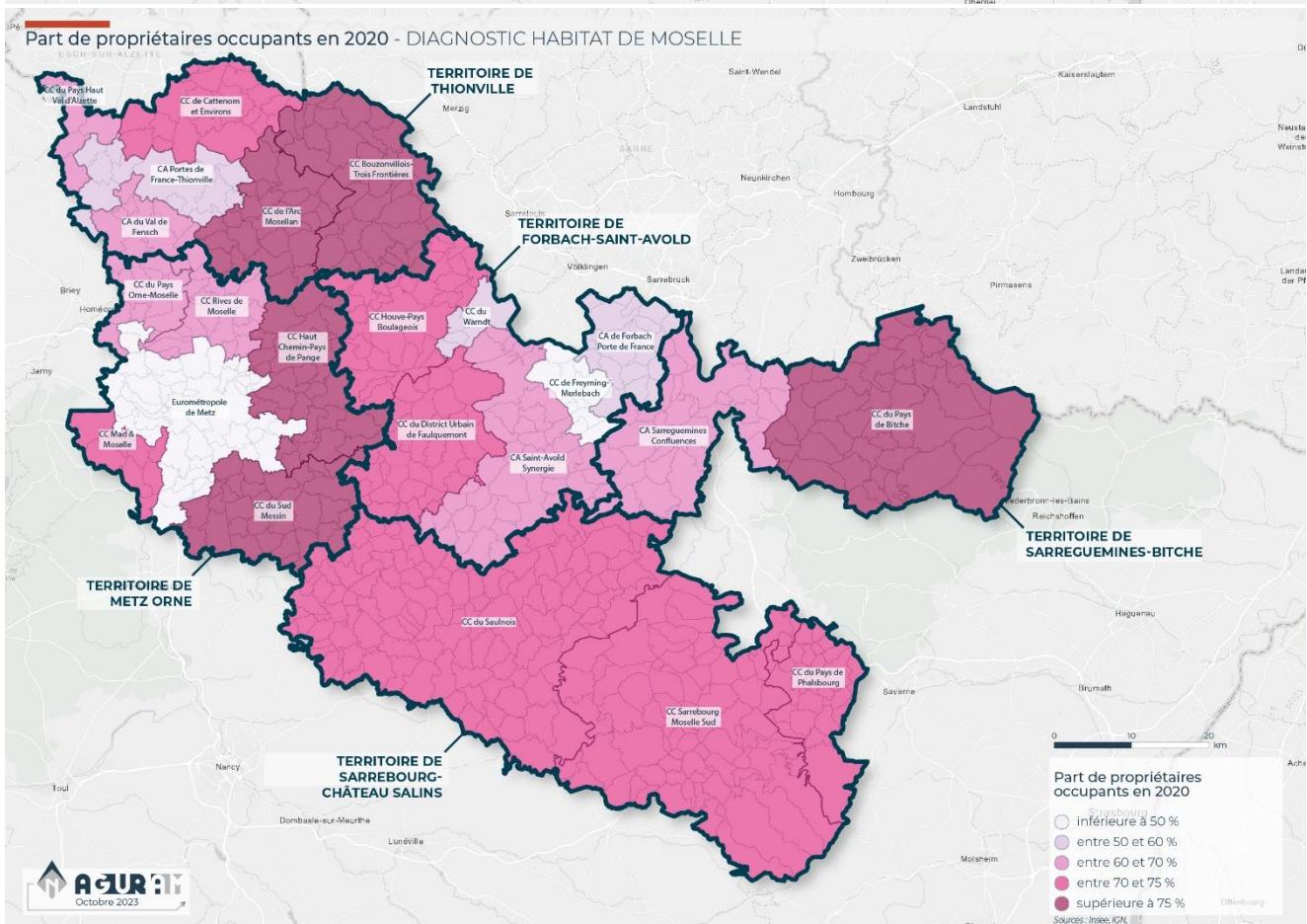
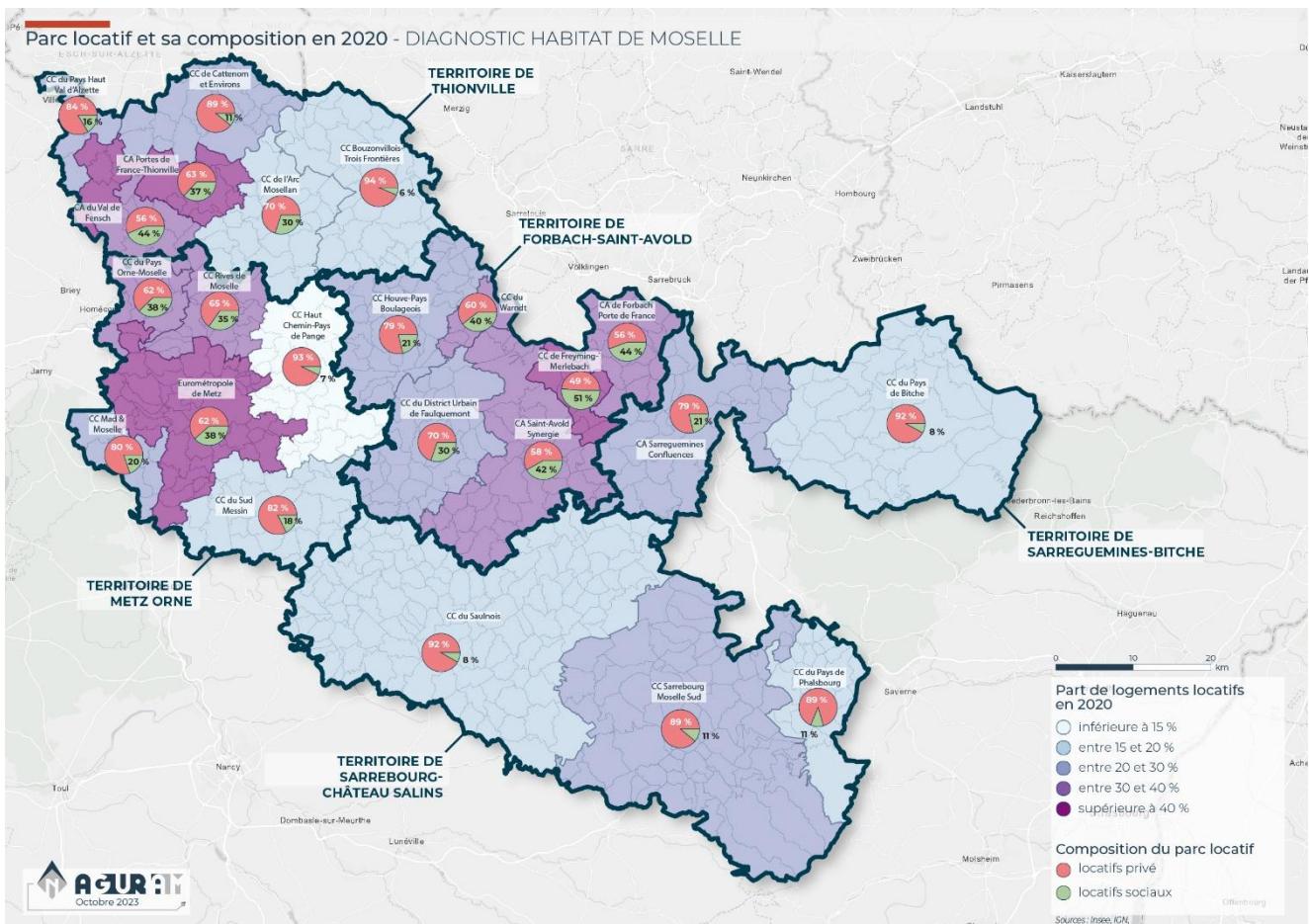
**Dans les territoires de Sarreguemines-Bitche et Sarrebourg-Château-Salins, le volume de logements sociaux est en diminution**, résultant probablement de démolitions ou ventes. Il est très faiblement en hausse à Forbach-Saint-Avold, et augmente plus significativement dans les territoires de Metz-Orne et Thionville, là où les prix des logements et la démographie rendent les besoins plus pressants qu'ailleurs. Il s'agit également des secteurs où le zonage « ABC », qui définit les conditions de financement du logement social, sont plus favorables et permettent l'émergence d'opérations dans de meilleures conditions pour les bailleurs sociaux.

**Le parc locatif privé se développe principalement dans les secteurs les plus en croissance (Metz-Orne et Thionville)**, et très faiblement ailleurs, voire négativement (Forbach-Saint-Avold).

**Le nombre de propriétaires occupants augmente dans tous les territoires**, et là encore, beaucoup plus fortement dans les territoires de Thionville et Metz-Orne, les plus peuplés.

### Evolution du nombre de logements par statuts d'occupation en 2020 - Insee





## 2.2. ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

Globalement, à l'échelle de la Moselle, un ménage occupe en moyenne 18 ans son logement, c'est un peu plus qu'en Lorraine et dans le Grand Est (17 ans).

L'ancienneté moyenne d'occupation dépend de nombreux facteurs (dynamisme démographique et économique, évolution du parc de logements, etc), mais est surtout dépendant de la nature du parc des résidences principales. Ainsi, l'ancienneté moyenne d'occupation est d'une manière générale beaucoup plus élevée pour les propriétaires occupants, et plus faible pour le parc locatif, notamment locatif privé.

En Moselle, la durée moyenne d'occupation est de :

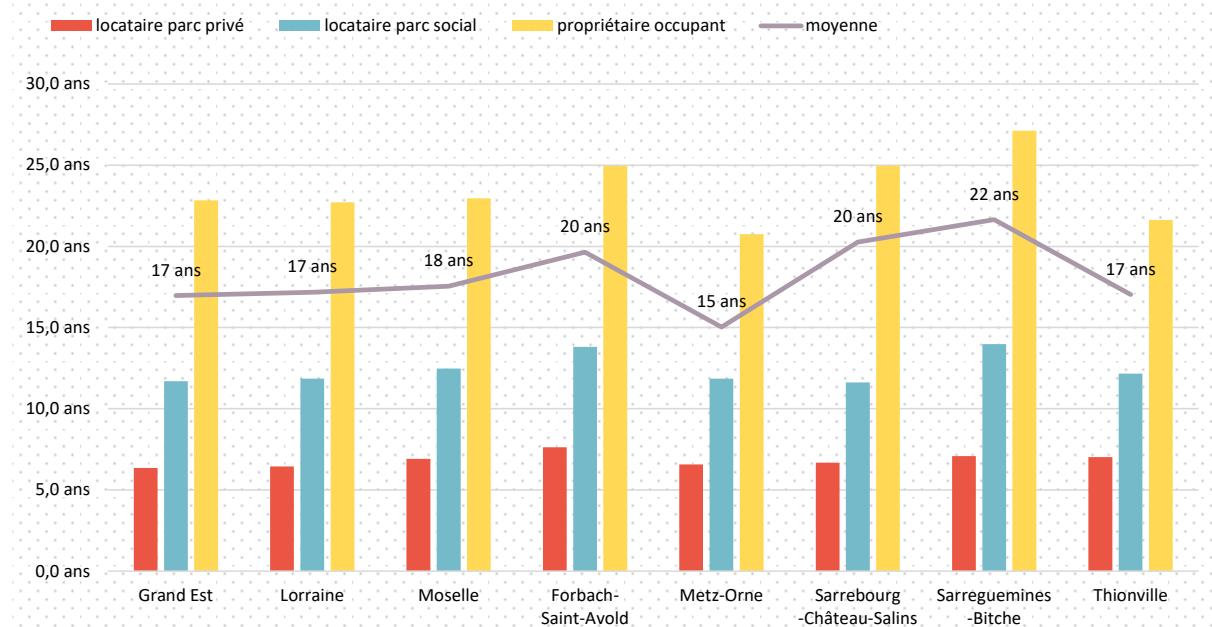
- ◊ 23 ans pour les propriétaires occupants ;
- ◊ 12 ans pour les locataires du parc social ;
- ◊ 7 ans pour les locataires du parc privé.

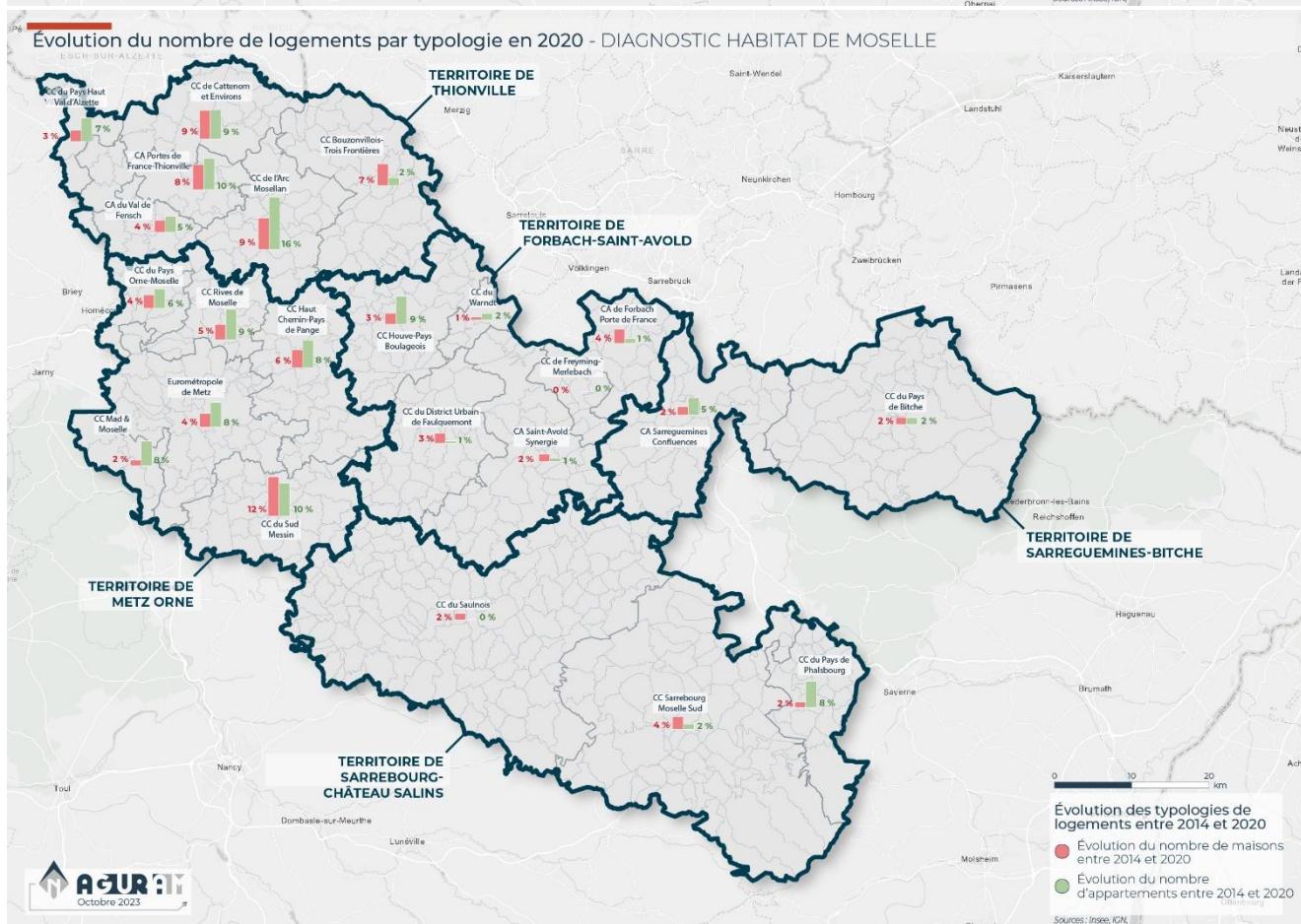
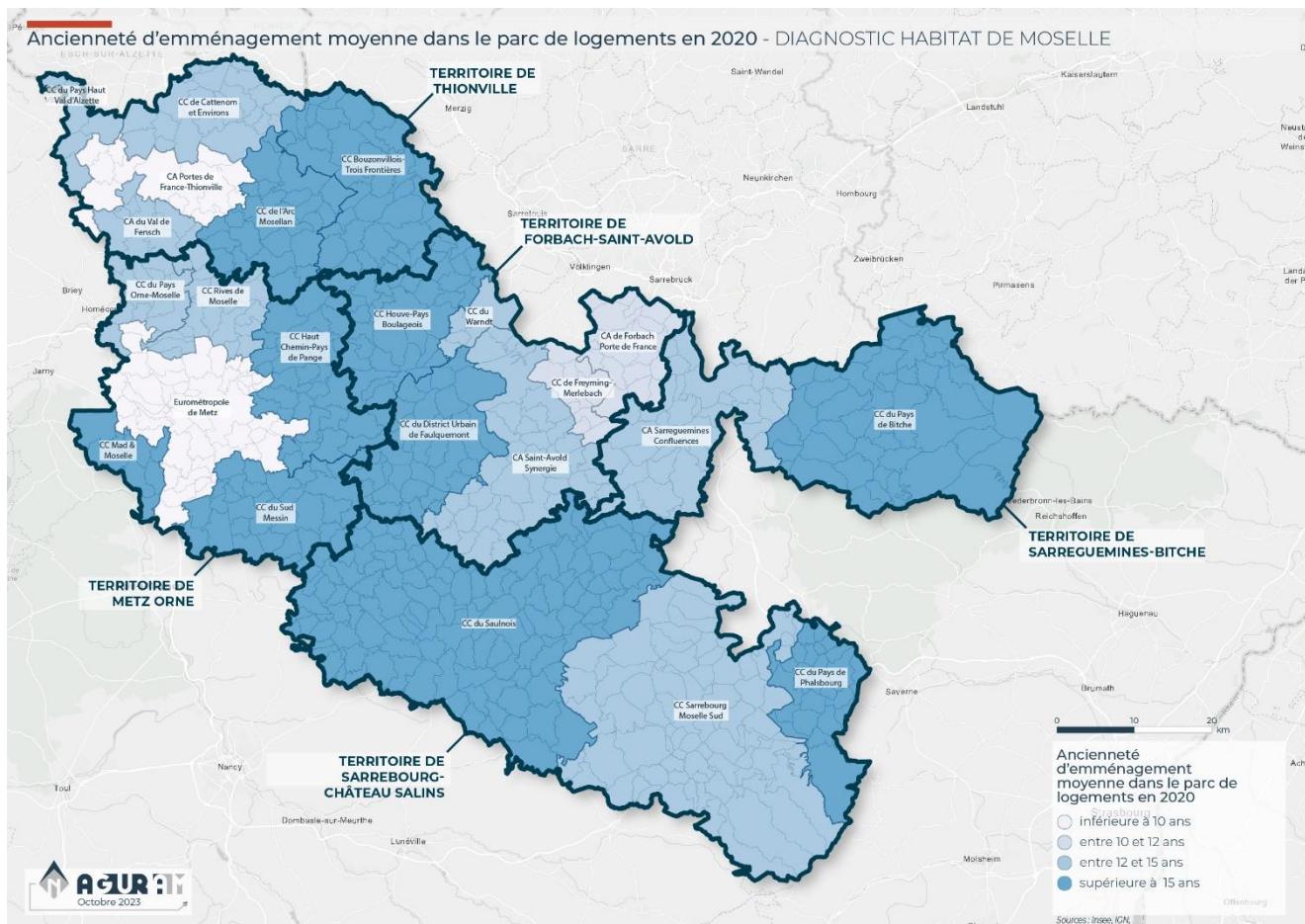
Ces différences sont liées au parcours résidentiel, dont le locatif privé constitue souvent la première étape, et l'accès à la propriété, pour les ménages qui y parviennent, le plus souvent une fin. Le parc locatif social est intermédiaire, dans le sens où il peut constituer une étape, mais aussi un statut d'occupation plus durable pour un ménage.

En Moselle, l'ancienneté moyenne d'occupation est plus élevée dans les territoires de Sarreguemines-Bitche, Sarrebourg-Château-Salins et Forbach-Saint-Avold, soit des secteurs où le vieillissement de la population est plus avancé (ce qui implique une occupation moyenne plus longue, la part de propriétaires occupants étant plus élevée chez les personnes âgées), et où la population et l'offre de logement progressent peu. La part de propriétaires occupants est également importante, ce qui, comme vu plus haut, influence à la hausse la durée moyenne d'occupation.

Dans le territoire de Metz-Orne, cette durée d'occupation est plus faible, en moyenne, mais aussi pour chaque statut d'occupation. Ceci est lié à son offre de logements, plus variée, permettant davantage de rotations pour les ménages, et à son attractivité qui implique davantage de migrations résidentielles, entrantes et sortantes. Il en est de même pour Thionville.

Ancienneté d'occupation de chaque statut et ancienneté globale entre 2009 et 2020 - Insee 2020



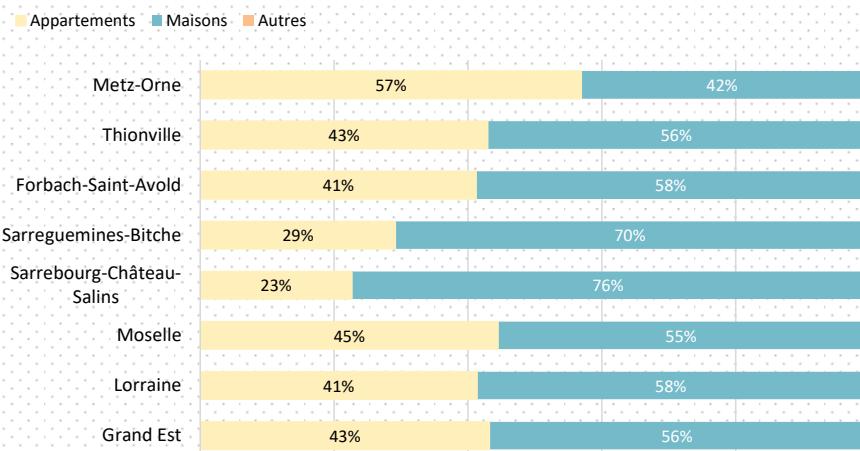


## 2.3. TYPES DE LOGEMENTS

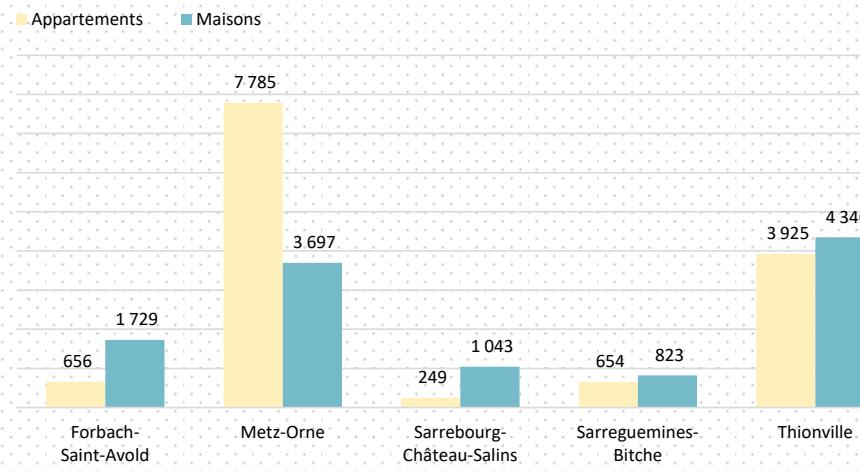
45 % du parc de logements mosellan est composé d'appartements, et presque l'intégralité du parc de logements restant est composée de maisons (1 % de « autres »). Cette proportion est légèrement supérieure à la Lorraine et au Grand Est.

Sur ce point, le territoire de **Metz-Orne** se distingue une nouvelle fois avec un **parc à dominante urbaine**, avec **57 % de logements collectifs**, soit une part nettement supérieure à la moyenne départementale. Les territoires, également urbains, de **Thionville** et **Forbach-Saint-Avold**, sont loin derrière avec de 41 % à 43 % de logements collectifs, suivis des territoires à dominante plus rurale, Sarrebourg-Château-Salins et Sarreguemines-Bitche, qui comptent moins de 30 % de logements collectifs.

Type de logement en 2020 - Insee 2020



Progression des maisons et des appartements entre 2014 et 2020 - Insee



L'évolution du parc de logements par types confirme ce positionnement particulier de Metz-Orne par rapport aux autres territoires. Il s'agit du seul secteur où l'évolution du nombre d'appartements a été supérieur à l'évolution du nombre de maisons, et ce, de manière très nette. Même le secteur de Thionville affiche - de peu - une augmentation supérieure du nombre de maisons.

Ceci interroge sur les typologies développées, la taille des logements et le foncier consommé, à l'heure de la réduction de la taille des ménages et de l'application prochaine du ZAN (Zéro artificiation nette).

## 2.4. TYPOLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

**La taille moyenne des résidences principales s'élève à 4,34 pièces en Moselle en 2020.** Cette valeur est supérieure aux moyennes lorraines et du Grand Est. Depuis 2009, cette valeur a faiblement diminué, signe que le parc de logement s'adapte progressivement aux tendances socio-démographiques en cours.

Cette tendance est constatée dans l'ensemble des territoires mosellans. Les territoires plus urbains affichent des tailles moyennes plus élevées que les secteurs ruraux : 4,02 pièces dans le territoire de Metz-Orne, contre 4,82 pièces dans le territoire de Sarrebourg-Château-Salins en 2020, ce qui illustre une différence assez marquée, confirmée par la répartition du parc de résidences principales par typologie.

Évolution de la taille moyenne des logements – source Insee

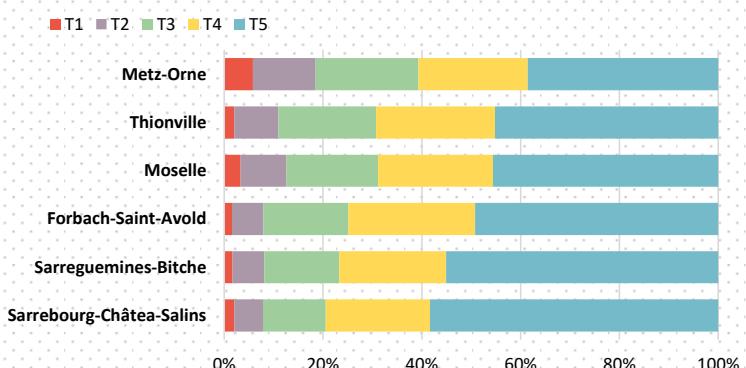
	2009	2014	2020
<b>Grand Est</b>	4,26 pièces	4,25 pièces	4,24 pièces
<b>Lorraine</b>	4,33 pièces	4,33 pièces	4,32 pièces
<b>Moselle</b>	4,38 pièces	4,37 pièces	4,34 pièces
<b>Metz-Orne</b>	4,08 pièces	4,07 pièces	4,02 pièces
<b>Thionville</b>	4,39 pièces	4,37 pièces	4,34 pièces
<b>Forbach-Saint-Avold</b>	4,54 pièces	4,54 pièces	4,53 pièces
<b>Sarreguemines-Bitche</b>	4,76 pièces	4,70 pièces	4,70 pièces
<b>Sarrebourg-Château-Salins</b>	4,84 pièces	4,81 pièces	4,82 pièces

Les petites typologies (T1 et T2) sont très présentes dans les EPCI urbains de l'ouest de la Moselle, et dans une moindre mesure, dans le bassin houiller. Leur part est beaucoup plus faible dans les secteurs ruraux et résidentiels. L'inverse est également vrai : dans les secteurs plus urbains, la part de T5 et + est plus faible : 39 % pour Metz-Orne, contre 58 % pour Sarrebourg-Château-Salins.

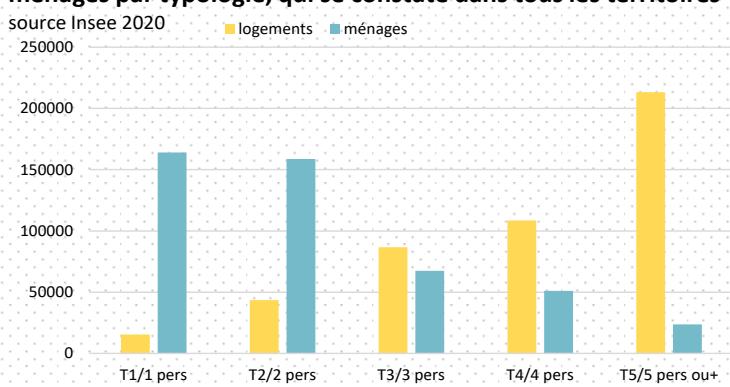
Malgré la légère tendance observée à la baisse de la taille moyenne des logements, il existe un décalage entre l'offre actuelle de logements et les évolutions sociétales marquées : les besoins actuels sont bien axés sur les petites typologies. Ce graphique illustre le décalage à l'œuvre en Moselle, mais il existe dans chaque territoire mosellan, ainsi qu'à l'échelle du pays.

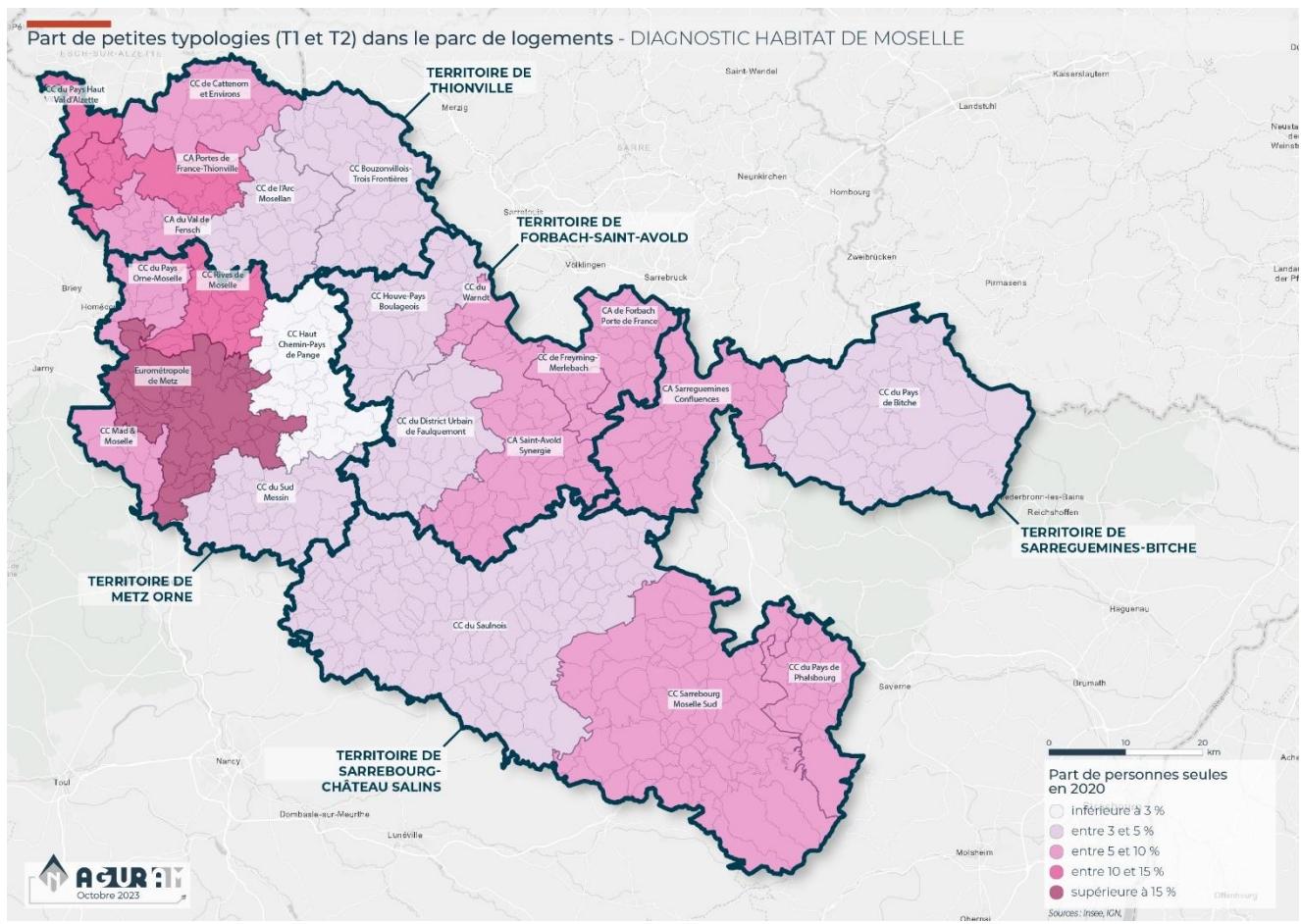
Ceci pose la question des choix d'habiter qui s'offrent aux ménages à tous les stades de la vie (décohabitation, couple, enfants, séparation, vieillissement, veuvage), et, derrière celle-ci, celle du parcours résidentiel, possible ou contraint en fonction des possibilités présentes dans les territoires, et par conséquent la question de la diversification de l'offre.

Répartition du parc de logements par typologie dans les territoires mosellans en 2020 - source Insee



Une distorsion entre la répartition du parc de logements et des ménages par typologie, qui se constate dans tous les territoires - source Insee 2020





## 2.5. ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS

**18 % du parc de logements mosellans a été édifié avant 1945, contre 22 % en Lorraine et Région Grand Est.**

Cette part est beaucoup plus élevée dans le territoire de Sarrebourg-Château-Salins, avec plus d'un quart du territoire édifié avant 1945.

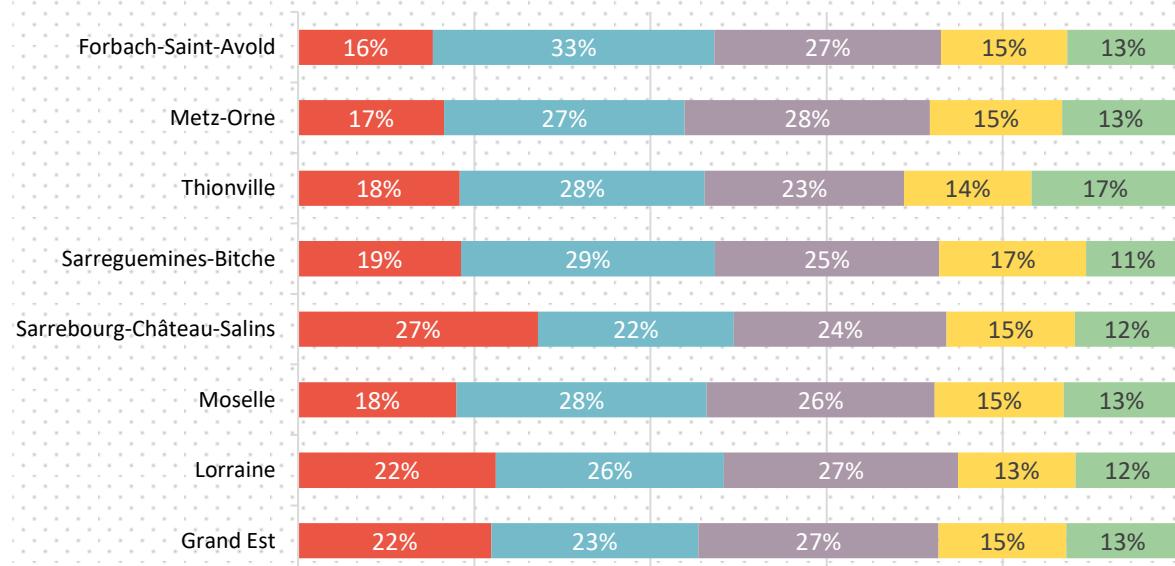
**Un tiers des logements du territoire de Forbach-Saint-Avold ont été édifiés entre 1946 et 1970.** Cette période de construction appelle une vigilance particulière sur les aspects isolation (thermique et phonique) et sur le volet copropriétés fragiles. Sur ce second point, la période 1971-1990 appelle à la même vigilance sur ce même territoire et dans celui de **Metz-Orne où les logements de 1971 à 1990 constituent la proportion la plus importante** de logements.

**17 % du parc de logements du territoire thionvillois ont été édifiés après 2006, il s'agit d'un parc très récent** que l'on peut supposer encore en bon état et relativement bien isolé. Cette part est significativement supérieure aux moyennes mosellanes, lorraines et du Grand Est.

Un parc ancien ne nécessite pas systématiquement de travaux d'isolation, tout comme un parc récent n'est pas non plus systématiquement de qualité et bien isolé, mais la probabilité est plus grande, pour l'un comme pour l'autre. L'ancienneté du parc de logements constitue ainsi un bon indicateur de vigilance.

### Ancienneté du parc de logement - Insee 2020

■ Avant 1945 ■ 1946 à 1970 ■ 1971 à 1990 ■ 1991 à 2005 ■ Après 2006



### **Quels premiers enseignements ?**

- ◆ Des dynamiques de construction très différentes entre Moselle ouest et Moselle est qui soulignent la distorsion entre les territoires porteurs de développement et les secteurs en retrait
- ◆ Un besoin de diversification des statuts d'occupation au profit d'une part plus importante du parc locatif privé et social, notamment dans les secteurs périurbains et ruraux
- ◆ Un décalage entre l'offre existante et des besoins tournés vers les petites typologies, liés à un resserrement de la taille des ménages et à des évolutions sociétales
- ◆ Une problématique concernant la vacance, en particulier sur certains territoires de l'est Mosellan qui rejoignent la question de l'attractivité

### **Quels premiers enjeux ?**

- ◆ Comment accompagner la diversification du parc dans tous les territoires, à la fois sur les statuts d'occupation (vers plus de locatif), et sur les typologies (plus de petits logements), afin de mieux accompagner le parcours résidentiel ?
- ◆ Quels leviers utiliser (aides directes, accompagnements techniques, etc), et quel rôle du Conseil départemental auprès des territoires (EPCI/communes) ?
- ◆ Comment accompagner le développement de l'offre de logements tout en limitant le développement de la vacance ?





### 3/ L'ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

## L'ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

### 3.1. LE PARC PRIVÉ 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 1 102 € par UC et par mois en 2019 (seuil utilisé pour les données PPPI 2019. En 2022, ce seuil s'élève à 1 216 €/mois).

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

-de catégorie cadastrale 6<sup>8</sup>, occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté ;

-et de catégories cadastrales 7<sup>9</sup> et 8<sup>10</sup>, occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Le niveau de confidentialité croissant du fichier du PPPI en limite fortement l'interprétation. Ainsi, son volume global n'est même plus disponible pour certains EPCI de tailles conséquentes (CA Sarreguemines Confluence, à titre d'exemple), en raison de l'application du secret statistique secondaire qui vise à empêcher la reconstitution, par somme ou par différence, des cases masquées.

**Au sein de la Moselle, le PPPI représente 3 % du parc privé des résidences principales.** Son volume est en baisse de 9 % : il est passé de 12 900 logements en 2017 à 11 750 en 2019.

La part de PPPI au sein du parc privé est très variable d'un territoire à l'autre. Il varie ainsi de 1,5 % dans la CC du Pays de Bitche, à 6,2 % dans la CC du Pays du Haut Val d'Alzette (y compris la partie meurthe-et-mosellane).

Près de 25 600 mosellans vivraient dans le PPPI, soit environ 2,4 % de la population.

Certains points récurrents ressortent aussi bien à l'échelle départementale qu'au niveau des EPCI :

- **Le parc ancien y est surreprésenté**, puisqu'à l'échelle de la Moselle, le parc d'avant 1949 constitue les ¾ du PPPI, alors qu'il ne compose que 27 % de l'ensemble du parc privé mosellan ;
- **Le parc locatif privé y est également surreprésenté**, avec 57 % du PPPI, mais seulement 28 % du parc privé de résidences principales ;

**La part de ménages âgés dans le PPPI est comparable**, voire légèrement inférieure, à leur part dans la population : 35 % dans le PPPI, contre 37 % dans l'ensemble des ménages. Ils sont en revanche plus représentés dans certains EPCI : Phalsbourg, Boulageois, Sud messin.

La part de population vivant dans le noyau dur du PPPI (catégories 7 et 8) ne constitue que 17 % de l'ensemble du PPPI mosellan, ce qui est plutôt positif. Dans certains EPCI, cette part atteint toutefois des proportions beaucoup plus importantes (Sarreguemines, Arc mosellan, Saulnois, Sud messin, Boulageois). Il est en revanche extrêmement bas dans Metz Métropole.

<sup>8</sup> 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 ».

<sup>9</sup> Catégorie cadastrale 7 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène ».

<sup>10</sup> Catégorie cadastrale 8 : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

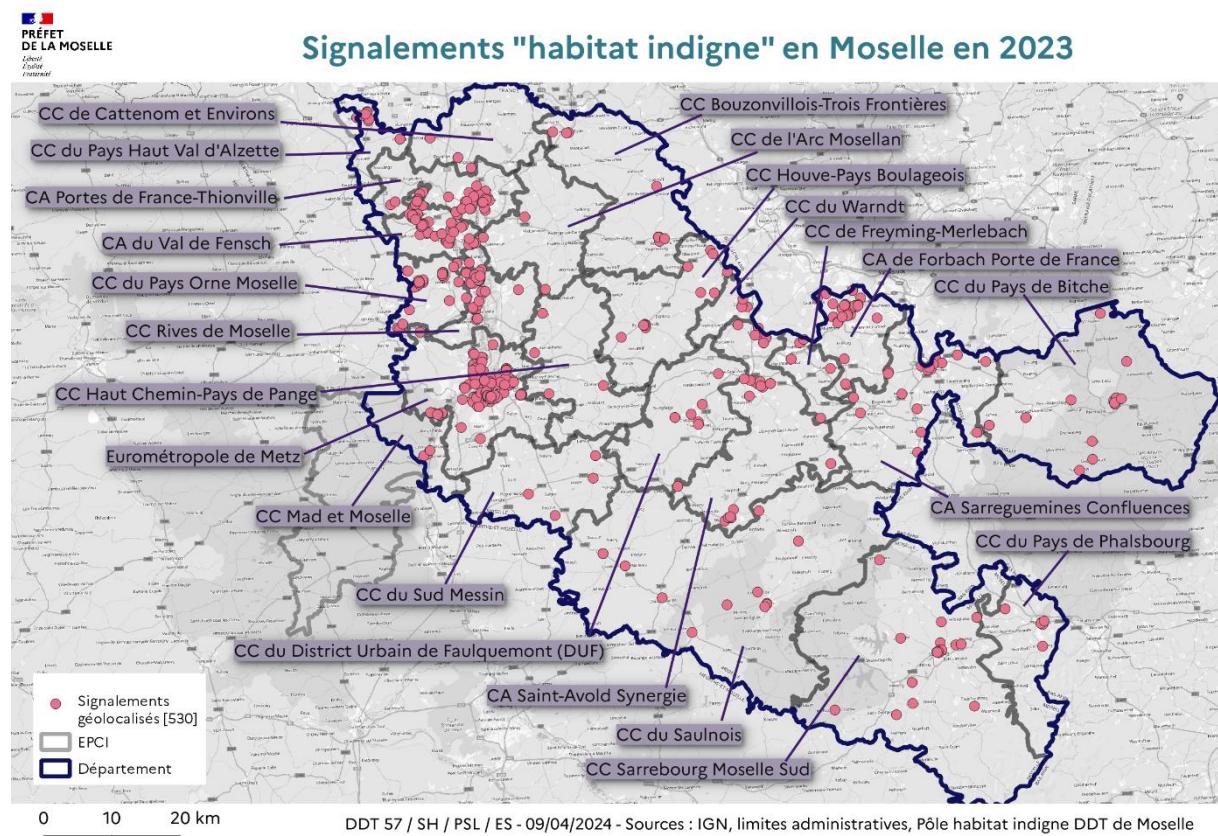
EPCI	Part du PPPI dans le parc privé en 2019	Nombre de PPPI	Population du PPPI	Part de PPPI d'avant 1949	Nombre de PPPI de catégories 7 et 8	Nombre de PPPI de catégorie 6	Part de prop. occupants dans l'ensemble du PPPI	Part de locataires du privé : dans l'ensemble du PPPI	Part de ménages âgés (>60ans) dans l'ensemble du PPPI	Part de population du PPPI cat.6	Part de population du PPPI cat. 7 et 8
<b>CA de Forbach Porte de France</b>	5,1%	1305	3151	64%	s	s	nd	66%	28%	92%	8%
<b>CA du Val de Fensch</b>	3,7%	930	2002	88%	116	s	nd	56%	30%	88%	12%
<b>CA Portes de France-Thionville</b>	2,3%	692	1425	75%	107	585	nd	52%	34%	84%	16%
<b>CA Saint-Avold Synergie</b>	3,8%	730	1719	70%	s	s	nd	54%	36%	78%	22%
<b>CA Sarreguemines Confluences</b>	nd	s	753	nd	s	s	nd	nd	nd	54%	46%
<b>CC Bouzonvillois-Trois Frontières</b>	4,4%	420	906	73%	118	s	57%	nd	nd	70%	30%
<b>CC de Cattenom et Environs</b>	nd	s	411	nd	s	s	nd	nd	nd	83%	17%
<b>CC de Freyming-Merlebach</b>	nd	s	962	nd	26	s	nd	nd	nd	nd	6%
<b>CC de l'Arc Mosellan</b>	nd	s	407	nd	s	s	nd	nd	nd	64%	37%
<b>CC du District Urbain de Faulquemont</b>	nd	s	745	nd	s	s	nd	nd	nd	73%	27%
<b>CC du Pays de Bitche</b>	1,5%	216	457	72%	s	s	62%	nd	nd	83%	17%
<b>CC du Pays de Phalsbourg</b>	2,9%	200	402	81%	s	s	49%	nd	51%	73%	27%
<b>CC du Pays Haut Val d'Alzette</b>	6,2%	695	1449	85%	162	s	55%	nd	38%	76%	24%
<b>CC du Pays Orne Moselle</b>	4,6%	912	2033	80%	s	s	nd	60%	36%	82%	18%
<b>CC du Saulnois</b>	nd	s	1527	nd	251	s	nd	nd	nd	65%	35%
<b>CC du Sud Messin</b>	1,8%	113	269	71%	s	s	70%	nd	48%	62%	38%
<b>CC du Warndt</b>	2,3%	137	357	51%	s	s	47%	53%	nd	nd	4%
<b>CC Haut Chemin-Pays de Pange</b>	nd	s	159	nd	s	s	nd	nd	nd	nd	29%
<b>CC Houve-Pays Boulageois</b>	2,1%	194	420	79%	s	s	nd	nd	52%	68%	32%
<b>CC Mad et Moselle</b>	2,0%	153	315	82%	s	s	nd	nd	nd	74%	26%
<b>CC Rives de Moselle</b>	2,4%	458	1055	68%	100	s	nd	60%	28%	80%	20%
<b>CC Sarrebourg Moselle Sud</b>	3,8%	731	1605	86%	117	s	nd	57%	36%	87%	13%
<b>Metz Métropole</b>	2,6%	2084	3928	73%	90	s	nd	80%	25%	96%	4%
<b>Moselle</b>	3,0%	11748	25591	76%	2084	9664	41%	57%	35%	83%	17%

### 3.2. LE POLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET NON DÉCENT

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent Mosellan<sup>11</sup> a été installé le 30 mars 2016. Il a vocation à être le lieu où se conduit la politique de terrain de lutte contre l'habitat indigne. En tant qu'animateur du pôle, la DDT veille à la bonne coordination des actions des partenaires compétents à divers titres tels que les élus, l'ARS, la DDT, l'ANAH, la DDETS, la CAF, la MSA, le Conseil départemental, l'ADIL... pour l'atteinte des objectifs figurant dans la charte du pôle, à savoir :

- Résorber l'habitat indigne et non décent
- Améliorer la situation des occupants des logements indignes
- Constituer une ressource locale à destination des différents acteurs
- Sensibiliser, informer et assister les collectivités locales.

530 signalements ont été effectués en Moselle en 2023. La majorité des signalements est localisée dans le secteur du sillon mosellan, puis du bassin houiller, mais des situations ont été signalées dans tous les EPCI mosellans, preuve que la problématique du logement dégradé est bien présente sur l'ensemble du territoire départemental, en zone urbaine comme en zone rurale.



<sup>11</sup> Source : PDLHIND 57 - Lutte contre l'habitat indigne - Hébergement - Logement - Actions de l'État - Les services de l'État en Moselle

### 3.3. LES COPROPRIÉTÉS

Près de 9 000 copropriétés sont inscrites au registre national des copropriétés en 2023 (dernière extraction disponible en octobre 2023). Ce chiffre ne recouvre pas de manière exhaustive les copropriétés mosellanes (**registre déclaratif**). Les petites copropriétés (moins de 10 lots) sont très probablement sous-représentées. En effet, elles sont souvent gérées par un syndic bénévole (voire non gérées) et n'ont pas toujours entrepris cette démarche d'enregistrement.

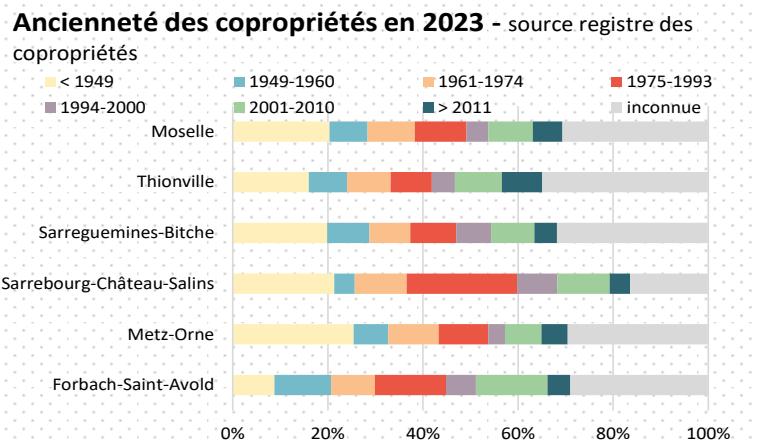
Sans surprise, les volumes les plus importants se situent dans les territoires de Metz (plus de 50 % des copropriétés immatriculées), Thionville (près de 30 %), puis dans celui de Forbach-Saint-Avold ( 12 %).

Les données sur les étiquettes énergétiques des copropriétés ne seront pas analysées ici, étant donné le trop faible taux de couverture (moins de 20 % des copropriétés enregistrées).

Nombre de copropriétés inscrites au registre national – source registre national des copropriétés	
Forbach-Saint-Avold	1 041
Metz-Orne	4 615
Sarrebourg-Château-Salins	328
Sarreguemines-Bitche	383
Thionville	2 632
Moselle	8 999

A l'échelle mosellane, 1/5<sup>ème</sup> des copropriétés ont été construites avant 1950, et près de 40 % avant 1975 (première réglementation thermique). Leur part est plus élevée dans le territoire de Metz-Orne. Cependant, sur l'ensemble des territoires, la part d'inconnue est trop élevée pour tirer des conclusions plus précises (environ 30 %).

Les données concernant les travaux effectués par les copropriétés montrent que près d'une copropriété sur 3 avait réalisé des travaux, ce qui témoigne d'une certaine volonté des copropriétaires de maintenir leur bien en bon état. Malgré tout, aucune information plus précise n'est disponible sur le sujet (type de travaux engagés).



	Nombre de copropriétés ayant réalisé des travaux	Part des copropriétés* ayant réalisé des travaux
Forbach-Saint-Avold	148	21%
Metz-Orne	1191	36%
Sarrebourg-Château-Salins	59	26%
Sarreguemines-Bitche	43	17%
Thionville	429	27%
Moselle	<b>1870</b>	<b>31%</b>

Source : Registre National des Copropriétés

\*parmi celles qui ne sont pas dans leur premier exercice

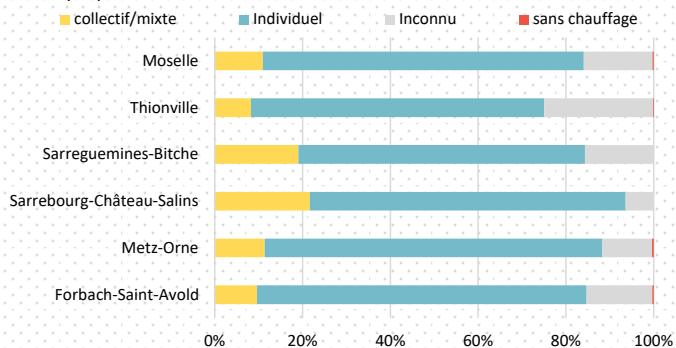
La majorité des copropriétés renseignées ayant renseigné leur mode de chauffage sont équipées de chauffages individuels.

Ce sont dans les territoires plus ruraux de Sarreguemines-Bitche et Sarrebourg-Château-Salins que la part de chauffage collectif est la plus élevée.

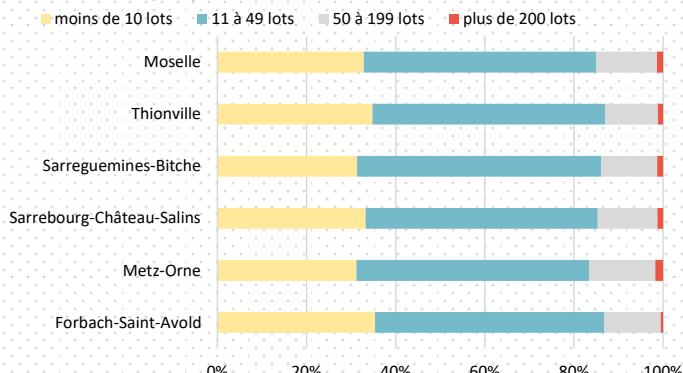
Les copropriétés dotées d'un chauffage central (ou d'une source de froid) ont l'obligation d'installer un appareil de mesure pour connaître la consommation de chauffage ou de froid de chaque logement. L'objectif de cette mesure est de permettre à l'occupant de mieux maîtriser sa consommation d'énergie et de payer une facture correspondant à sa propre consommation. Il existe des exemptions (consommation inférieure à 80 kWh/m<sup>2</sup> par an, coût excessif rapporté aux bénéfices attendus, impossibilité technique). À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, l'ensemble des appareils devront être relevables à distance.

La majorité des copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés comptent de 11 à 49 lots (52 %), contre un tiers pour celles de moins de 10 lots (chiffre probablement sous-estimé, comme vu plus haut), et 14 % pour celles de 50 à 200 lots. Les très grandes copropriétés, supérieures à 200 lots, demeurent très marginales (1 %). Cette répartition est relativement stable d'un territoire à l'autre, alors que l'on aurait pu s'attendre à des différences marquées entre zones très urbaines et plus rurales.

**Mode de chauffage des copropriétés en 2023 - source registre des copropriétés**



**Taille des copropriétés en 2023 - source registre des copropriétés**



Au moment de l'extraction des données sur le RNC, 55 copropriétés mosellanes étaient sous administration provisoire, ce qui est un chiffre relativement important (une proportion de copropriétés concernées 2 fois supérieure à la moyenne française), et témoigne d'un besoin réel de suivi de ce sujet en Moselle et de renforcement des moyens y afférant. Ces problématiques sont surtout concentrées dans les territoires de Metz-Orne et Thionville, qui concentrent également le plus gros volume de copropriétés.

Par ailleurs, 5 % des copropriétés mosellanes présentaient une dette globale supérieure à 50 % des sommes dues, avec un pic observé dans le territoire de Sarrebourg-Château-Salins.

	Copropriétés sous administration provisoire en 2023	Copropriétés dont les sommes restant dues sont supérieures à 50 %
<b>Forbach-Saint-Avold</b>	5	55 (5 %)
<b>Metz-Orne</b>	32	228 (5 %)
<b>Sarrebourg-Château-Salins</b>		25 (8 %)
<b>Sarreguemines-Bitche</b>	2	12 (3 %)
<b>Thionville</b>	16	126 (5 %)
<b>Moselle</b>	<b>55</b>	<b>446 (5 %)</b>

Source : Registre National des Copropriétés

*Une copropriété est dite « en difficulté » dans l'une des situations suivantes<sup>12</sup> :*

- *L'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis*
- *Le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité de maintenir l'immeuble dans un bon état général.*  
*Dans ce cas, le recours à un administrateur provisoire est nécessaire. L'administrateur provisoire peut être un administrateur judiciaire, une personne physique (un particulier), une personne justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière ou le mandataire ad hoc s'il a été désigné dans le cadre des mesures préventives.*  
*Le syndic en place ne peut pas être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété. L'administrateur provisoire doit être indépendant du syndic, du syndicat des copropriétaires et des créanciers.*  
*L'administrateur provisoire est chargé de prendre les mesures nécessaires pour rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.*

#### **Le Popac (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) de Moselle<sup>13</sup>**

Le Popac est un dispositif départemental en faveur des copropriétés fragiles. L'animation de ce programme, à l'initiative du département de la Moselle, est confié à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Moselle (Adil). Il est cofinancé par le département de la Moselle et l'Anah.

En matière de copropriétés dégradées, agir en amont est indispensable pour prévenir les situations extrêmes. C'est l'objectif du Popac de Moselle lancé en 2015, et toujours actif à ce jour. Il vise à développer des programmes de prévention et de conseil sur les aspects juridiques et techniques de la vie d'une copropriété. Le Popac Moselle Copropriétés accompagne des copropriétés présentant des signes de fragilité et des problèmes d'ordre structurel avant qu'ils ne deviennent trop importants et irréversibles. C'est un service gratuit et neutre. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises, dans le respect du cadre légal des copropriétés. Il est conditionné à une difficulté avérée et à une validation par le département de la Moselle.

Cet accompagnement repose sur le volontariat des membres de la copropriété : copropriétaires, syndics. Les possibilités d'accompagnement sont multiples. Il est également possible d'identifier des problématiques spécifiques à certaines d'entre elles, en fonction des besoins exprimés par les acteurs de la copropriétés (copropriétaires, syndic, conseil syndical...)

**Depuis octobre 2015, 124 copropriétés ont été accompagnées et 1 004 copropriétaires aidés.**

Les territoires de Portes de France-Thionville, de l'Eurométropole de Metz et du Val de Fensch constituent une proportion importante des situations suivies.

Aussi, d'autres territoires comptent des copropriétés soutenues par le dispositif : Sarrebourg-Moselle Sud, le Pays de Phalsbourg, le District Urbain de Faulquemont, le Warndt, le Bouzonvillois Trois Frontières, les Rives de Moselle, le Pays Orne Moselle, le Pays Haut Val d'Alzette, et le secteur de Cattenom et Environs.

---

<sup>12</sup> Source : [service-public.fr](http://service-public.fr)

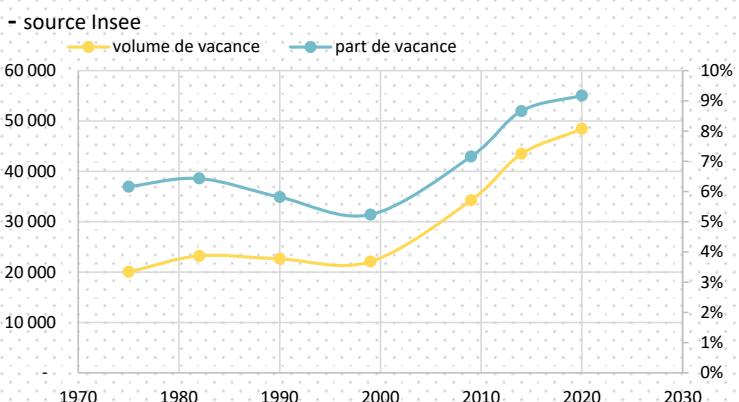
<sup>13</sup> Sources : Adil57 et [gazettemoselle.fr](http://gazettemoselle.fr) (« Le Popac Moselle, dispositif pour soutenir les copropriétés »)

### 3.4. LA VACANCE

Les données diffusées par l'Insee portant sur la vacance font état de 48 450 logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Ce chiffre est en **hausse constante** depuis plusieurs décennies, hormis un léger tassement autour des années 2000.

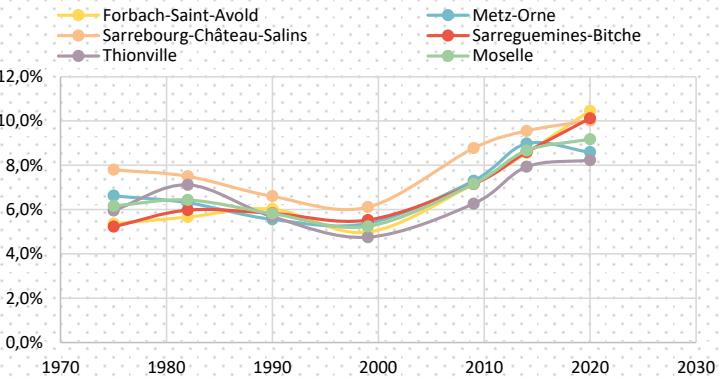
La part de logements vacants s'accroît également, et se porte en 2020 à 9,2 % du parc total de logements. Si cette hausse interpelle, l'analyse plus récente des chiffres à l'échelle des territoires permet de nuancer ce propos.

Evolution de la vacance en Moselle depuis les années 1970



Evolution du taux de vacance par territoire en Moselle -

source Insee



Deux territoires voient leur taux de vacance diminuer ou se stabiliser lors de la dernière période intercensitaire (entre 2014 et 2020) : Metz-Orne et Thionville.

Il s'agit également des territoires qui ont gagné en population et attractivité, vacance et attractivité étant fortement liés.

D'après les données du fichier Lovac, en 2022, la vacance dans le parc privé en Moselle s'élevait à 46 000 logements. Cette source permet de distinguer la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) de la vacance conjoncturelle (inférieure à deux ans), nécessaire à la fluidité du marché du logement.

C'est en effet sur la vacance structurelle que se concentre généralement l'action publique : il s'agit du « noyau dur » de la vacance, qui nécessite généralement un accompagnement ou un effet de levier pour être remise sur le marché.

La part de vacance totale dans le parc privé, d'après cette source, se situe à 9,9 % à l'échelle de la Moselle. À l'échelle des territoires, elle s'éloigne peu de cette moyenne : de 9,4 % pour Metz-Orne à 10,6 % pour Sarrebourg-Château-Salins.

La vacance structurelle s'établit en moyenne à 3,9 % du parc privé en Moselle, mais varie plus fortement d'un territoire à l'autre : de 2,8 % pour Metz-Orne, à 5,9 % pour Sarrebourg-Château-Salins, ce qui est élevé. Dans ce territoire-ci, plus de la moitié de la vacance totale est de la vacance structurelle (55 %), ce qui est préoccupant.

Le taux de vacance structurelle est également relativement élevé dans les territoires de Sarreguemines-Bitche et Forbach-Saint-Avold. Tous trois sont des territoires en déprise démographique. Ils regroupent :

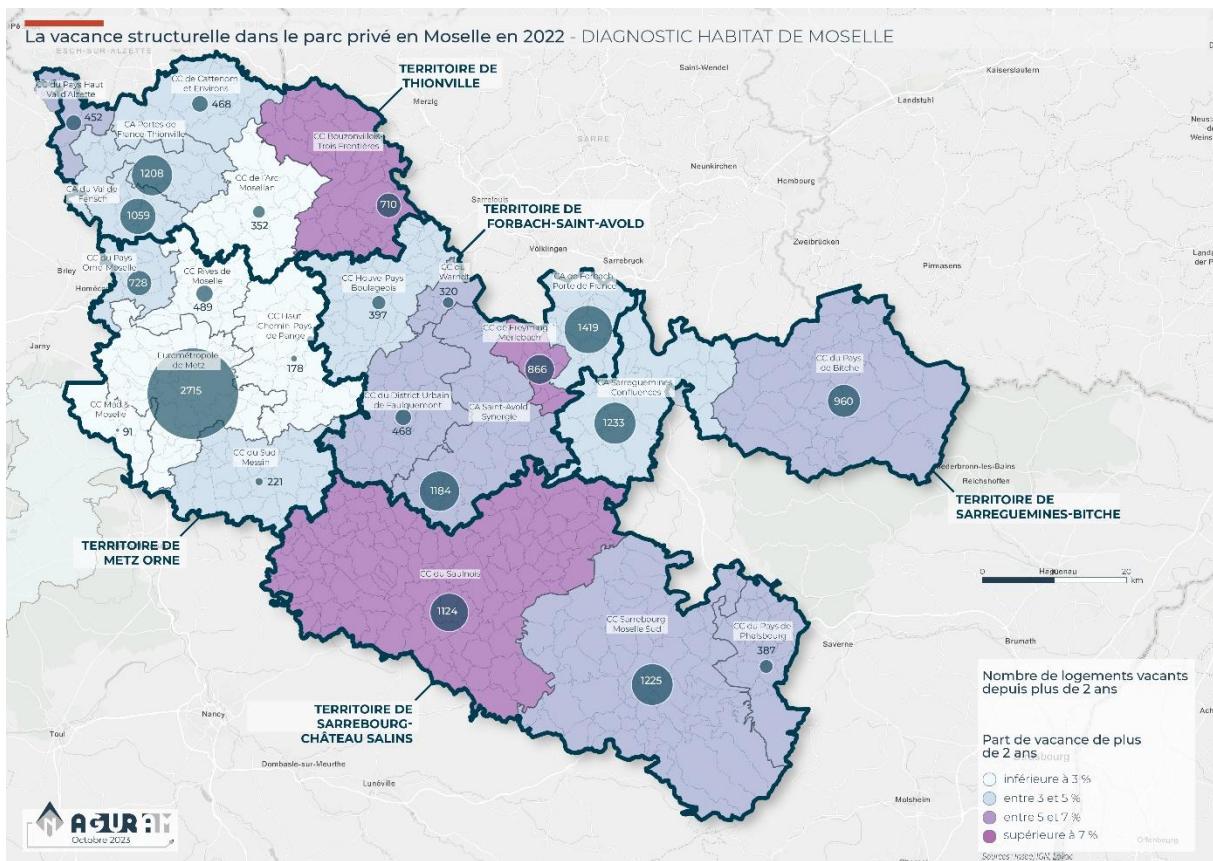
- ◊ 44 % de la vacance totale du parc privé mosellan ;
- ◊ 52 % de la vacance structurelle du parc privé mosellan.

	Sarrebourg-Château-Salins	Sarreguemines-Bitche	Forbach-Saint-Avold	Metz-Orne	Thionville	Moselle
<b>Parc privé total</b>	46 656	48 122	101 330	158 905	112 718	<b>467 731</b>
<b>Nombre de logements vacants</b>	4 938	4 679	10 389	14 876	11 410	<b>46 292</b>
<b>Nombre de logements vacants de plus de deux ans</b>	2 736	2 193	4 654	4 422	4 249	<b>18 254</b>
<b>Part de vacance totale</b>	10,60%	9,70%	10,30%	9,40%	10,10%	<b>9,90%</b>
<b>Part de vacance de plus de 2 ans</b>	5,90%	4,60%	4,60%	2,80%	3,80%	<b>3,90%</b>
<b>Part de vacance structurelle dans l'ensemble des logements vacants</b>	55%	47%	45%	30%	37%	<b>39%</b>

Source : Lovac-Cerema 2022

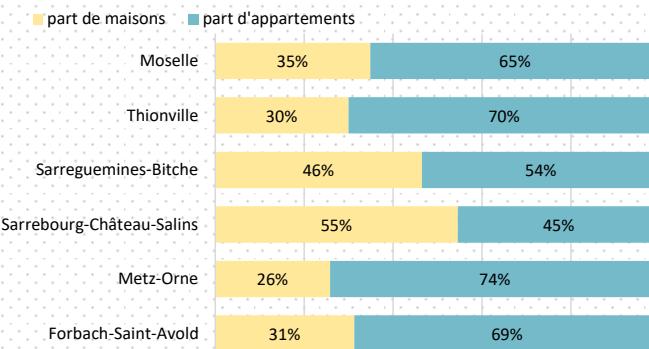
	Sarrebourg-Château-Salins	Sarreguemines-Bitche	Forbach-Saint-Avold	Metz-Orne	Thionville	Moselle
<b>Répartition du parc privé mosellan</b>	10%	10%	22%	34%	24%	<b>100%</b>
<b>Répartition de la vacance mosellane dans le parc privé</b>	11%	10%	22%	32%	25%	<b>100%</b>
<b>Répartition de la vacance mosellane de plus de deux ans dans le parc privé</b>	15%	12%	25%	24%	23%	<b>100%</b>

Source : Lovac-Cerema 2022

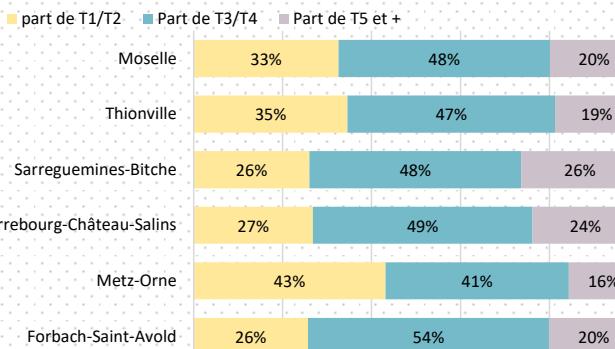


Les éléments d'analyse qui suivent portent sur la vacance structurelle (supérieure à 2 ans), car c'est celle qui concerne le plus de problématiques.

### La vacance de plus de 2 ans par type - source Lovac-Cerema 2022



### La vacance de plus de 2 ans par typologie - source Lovac-Cerema 2022



À l'échelle de la Moselle, une majorité de logements vacants depuis plus de 2 ans sont des **appartements (65 %)**. Ceci est vrai dans tous les territoires, hormis dans le secteur plus rural de Sarrebourg-Château-Salins. Ils sont surreprésentés au sein des logements vacants, puisqu'ils ne constituent que 43 % du parc privé total de logements mosellans.

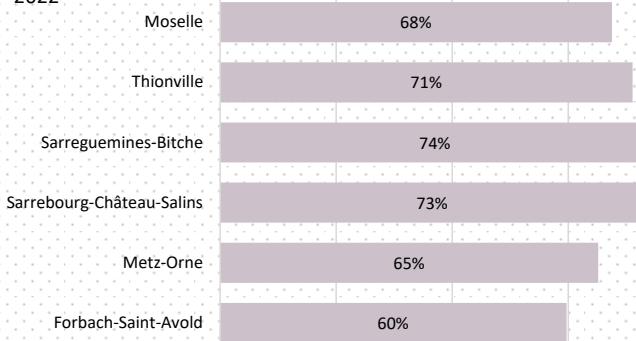
Par ailleurs, un tiers de ces logements relèvent de **petites typologies (T1/T2)**. Là encore, on relève une distorsion entre le parc vacant et le parc privé total, puisque les petits logements n'en constituent que 16 %. Les petits logements vacants sont particulièrement présents dans le territoire de Metz-Orne, où ils sont plus nombreux que dans le reste de la Moselle.

L'état des logements vacants de plus de 2 ans est également jugé moins bon que l'ensemble du parc de logements privés : **près d'un sur quatre est qualifié de « très médiocre » (qualification issue du classement cadastral) ou « sans sanitaires », contre 6 % pour le parc total de logements.**

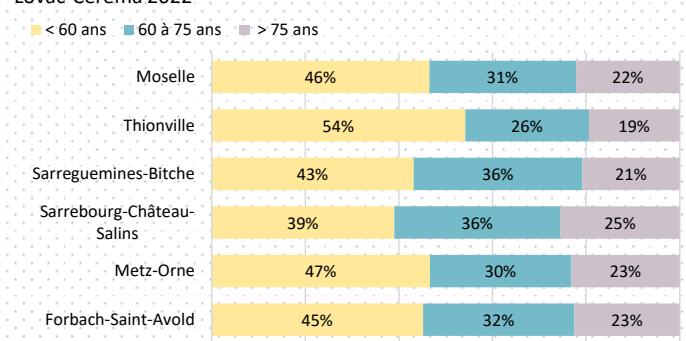
**Une très large majorité des propriétaires de ces logements vacants sont des personnes physiques, à 68 %,** les autres étant des collectivités, des entreprises, des investisseurs institutionnels, des SCI, des personnes morales, etc. Ce chiffre se différencie toutefois de celui de l'ensemble du parc privé, où les personnes physiques représentent 88 % des propriétaires.

**Cette proportion est plus importante dans les secteurs plus ruraux. Parmi ces propriétaires « personnes physiques », plus de la moitié sont âgés de plus de 60 ans, et 22 % sont âgés de plus de 75 ans.** Dans le territoire de Sarrebourg-Château-Salins, cette proportion dépasse les 60 %. Sur ce point encore, on note une différence avec le parc privé total, dans lequel plus de la moitié des propriétaires physiques ont moins de 60 ans.

#### La part de personnes physiques parmi les propriétaires de logements vacants de plus de 2 ans- source Lovac-Cerema 2022



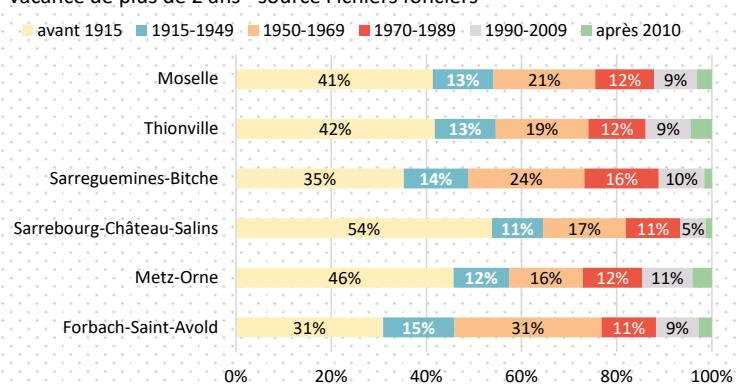
#### Age des propriétaires (personnes physiques) parmi les propriétaires de logements vacants de plus de 2 ans- source Lovac-Cerema 2022



Pour aller plus loin, les données brutes des fichiers fonciers peuvent encore donner des précisions supplémentaires, notamment sur l'ancienneté du parc de logements vacants depuis plus de 2 ans.

**À l'échelle du département, 4 logements sur 10 ont été édifiés avant 1915.** Cette part monte à 54 % dans le territoire de Sarrebourg-Château-Salins. Ces logements très anciens sont surreprésentés dans le parc vacant, puisqu'ils constituent 21 % du parc privé total de Moselle.

#### Répartition du parc vacant par période de construction - vacance de plus de 2 ans - source Fichiers fonciers



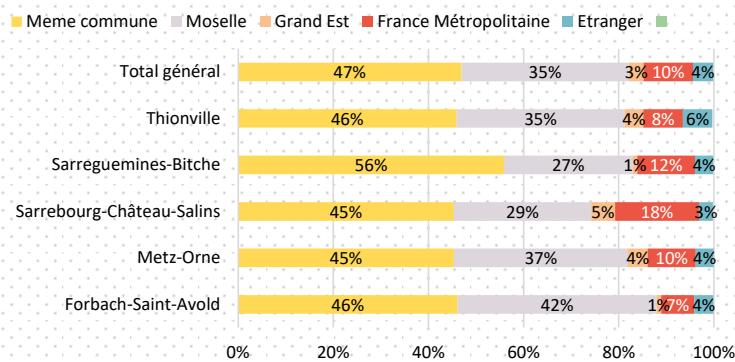
**Près de la moitié des propriétaires de ces logements vivent dans la commune où ce bien est situé.** Cette part dépasse les 50 % dans le territoire de Sarreguemines-Bitche, mais affiche un pourcentage similaire dans les autres territoires, de 45 % à 46 %.

**Ceci implique que ces situations sont, dans ces cas-ci, connues et identifiées.**

Ensuite, plus d'un tiers de ces propriétaires résident en Moselle, que cela soit dans la commune voisine ou bien à l'autre bout du département. **Globalement, dans plus de 80 % des cas, les propriétaires sont physiquement proches du logement vacant dont ils sont propriétaires.**

#### Répartition du parc vacant par localisation du propriétaire -

vacance de plus de 2 ans - source Fichiers fonciers



### **Quels premiers enseignements ?**

- ◆ Une vacance globale en hausse en Moselle, mais qui évolue différemment dans les territoires : baisse ou stagnation dans l'ouest, hausse dans l'est
- ◆ Une vacance structurelle plus élevée dans les territoires ruraux
- ◆ Un parc de logements vacants de plus de deux ans qui se différencie du parc total de logements : plus ancien, plus petit, plus dégradé
- ◆ Davantage de passoires énergétiques dans les territoires ruraux, d'après les DPE renseignés

### **Quels premiers enjeux ?**

- ◆ Comment accompagner l'amélioration du parc de logements ?  
En abondant les aides des dispositifs existants ? En ciblant les aides sur les territoires les plus touchés ? En imaginant des dispositifs plus innovants et une action plus directe (chantier d'insertion sous forme de régie) ?
- ◆ Comment accompagner la lutte contre la vacance ?  
En abondant les aides sur les dispositifs existants ? En ciblant les aides sur les territoires les plus touchés ? En imaginant des dispositifs plus innovants et une action plus directe (proposer des aides financières directes aux collectivités -mairies/EPCI- volontaires sur ce sujet) ?
- ◆ Comment poursuivre la lutte contre les copropriétés dégradées ?
- ◆ Quel avenir pour le Popac ? Quelles participations aux Pacod ?



## **4/ LE PARC LOCATIF SOCIAL**

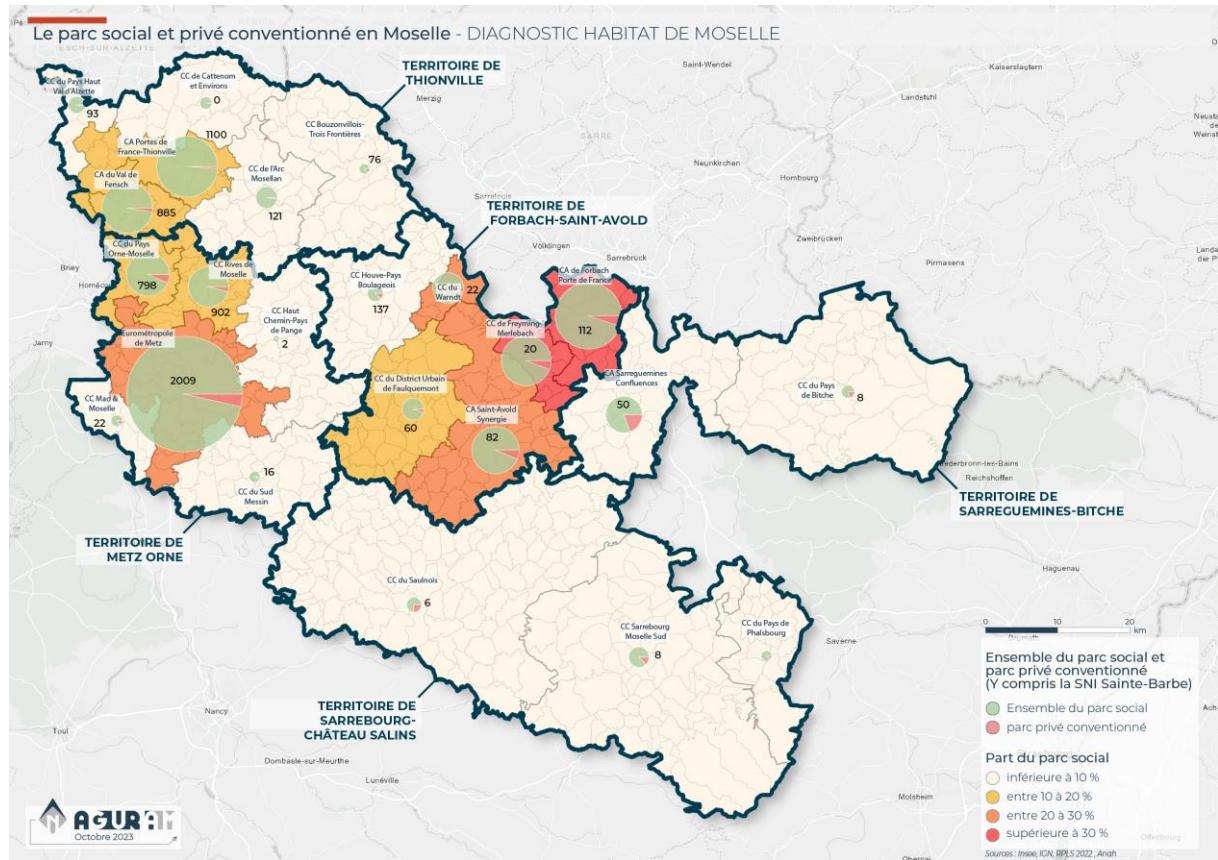
# LE PARC LOCATIF SOCIAL

## 4.1. LOCALISATION ET DESCRIPTION

En 2022, le parc public social en Moselle est composé de 79 382 logements (source RPLS). Il est inégalement réparti. Il est surtout présent dans les territoires de Metz-Orne, Forbach-Saint-Avold et Thionville qui concentrent 94,9 % de cette offre. Parmi ces secteurs et à l'échelle des EPCI cette fois, l'Eurométropole de Metz accueille 28 673 logements publics sociaux soit 36,1 % de l'offre.

Les secteurs de Sarreguemines-Bitche et Sarrebourg-Château-Salins ne comptabilisent qu'une très faible part de ce parc, correspondant à 5,1 % du parc social.

À ce volume de logements relevant du parc public des bailleurs HLM, il faut ajouter 4 036 logements locatifs privés conventionnés qui contribuent également à l'offre sociale du territoire. Un logement conventionné, comme son nom l'indique, est un logement locatif dont le propriétaire (ou l'organisme gestionnaire du logement) a conclu une **convention avec l'État d'une durée de 6 ou 9 ans**. Cette convention amène le propriétaire à **louer son bien dans des conditions encadrées, avec un loyer plafonné**. Les candidats sont soumis, quant à eux, à un plafond de ressources. Les logements privés conventionnés contribuent à l'offre sociale. Ils relèvent du parc diffus et participent à la diversification de l'offre.

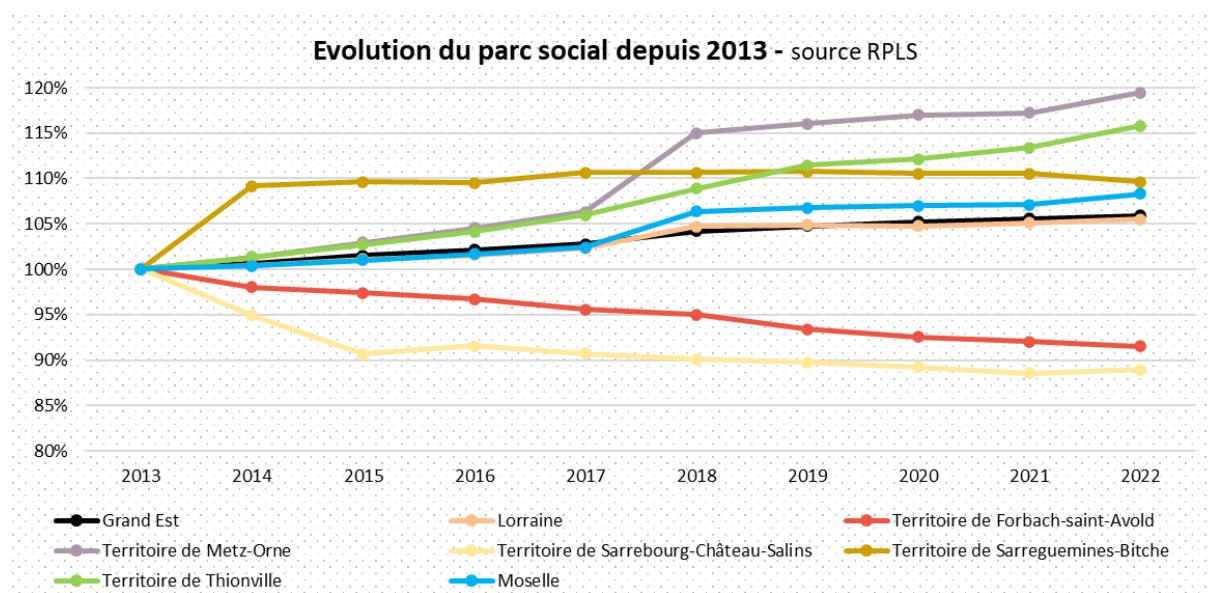


Quels premiers constats ?

- ◆ Un parc social concentré dans quelques secteurs bien identifiés sur les territoires de Thionville, Metz-Orne et Forbach-Saint-Avold
- ◆ Une présence historique sur les secteurs de Forbach et Freyming-Merlebach
- ◆ Un parc privé conventionné qui participe de l'offre

- ◆ Un parc privé social « de fait » dans certains secteurs (notamment en déprise) : il s'agit en réalité de logements locatifs privés avec un niveau de loyers faible ou très abordable. Le niveau de confort de ces logements est en général très en deçà des critères attendus.

Sur le plan de l'évolution du parc social, en volume, on enregistre, un volume de 73 293 logements en 2013, contre 79 382 logements sociaux en 2022, soit une progression de 8,3 % en 9 ans. Les secteurs de Metz-Orne et de Thionville enregistrent la plus forte progression de leur parc social, avec une hausse respective de 19,5 % et 15,8 %. Ils correspondent aux territoires les plus dynamiques en termes de marché de la construction neuve en général. Le territoire de Forbach-Saint-Avold, dans un contexte de resserrement du parc social lié à un marché détenu, enregistre, quant à lui, une évolution négative de - 8,5 % correspondant à un recul de 2 111 logements sur 9 ans. Ce retrait correspond à une problématique spécifique sur ce secteur de Moselle Est, liée à un retrait de l'activité minière et à une présence historique forte des bailleurs sociaux ou assimilés. La requalification du parc existant et l'ajustement des réponses aux besoins sociaux présents constituent des enjeux importants localement.



## 4.2. LES COMMUNES RELEVANT DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

En 2022, la Moselle compte 9 communes SRU déficitaires, au regard de l'article 55 de la loi SRU, avec un déficit global de 1 103 logements sociaux. En 2020, ce même inventaire enregistrait un déficit de 1 218 logements pour 10 communes déficitaires (voir tableau page suivante).

Ces communes sont réparties sur 6 structures intercommunales distinctes et présentent des profils ou situations non comparables. Certaines d'entre-elles, très contraintes dans leur capacité de développement, ont vu leur déficit se réduire peu à peu, au gré des opportunités ponctuelles existantes (tel est le cas, par exemple, des communes de Serémange-Erzange ou de Nilvange, dans le Val de Fensch). La commune de Mondelange (CC Rives de Moselle) a activé, depuis plusieurs années déjà, tous les leviers permettant de faciliter l'émergence d'opérations de logement social, dans un contexte de production de logements quasiment entièrement issus du renouvellement urbain. D'autres communes (à l'image de Moyeuvre-Grande) comptabilisent dans leur parc une part importante de propriétaires occupants modestes ou très modestes, ayant racheté leur résidence principale (maison de cité ouvrière) à un moment opportun et pour un investissement modique : ces occupants sont, de fait, sous les plafonds du logement social mais avec un statut bien distinct. Nonobstant ces constats, la commune est toutefois tenue par les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU et donc à une part de 20 % de logements

sociaux dans son parc de résidences principales, pour des raisons strictement conditionnées aux statuts d'occupation de ce dernier.

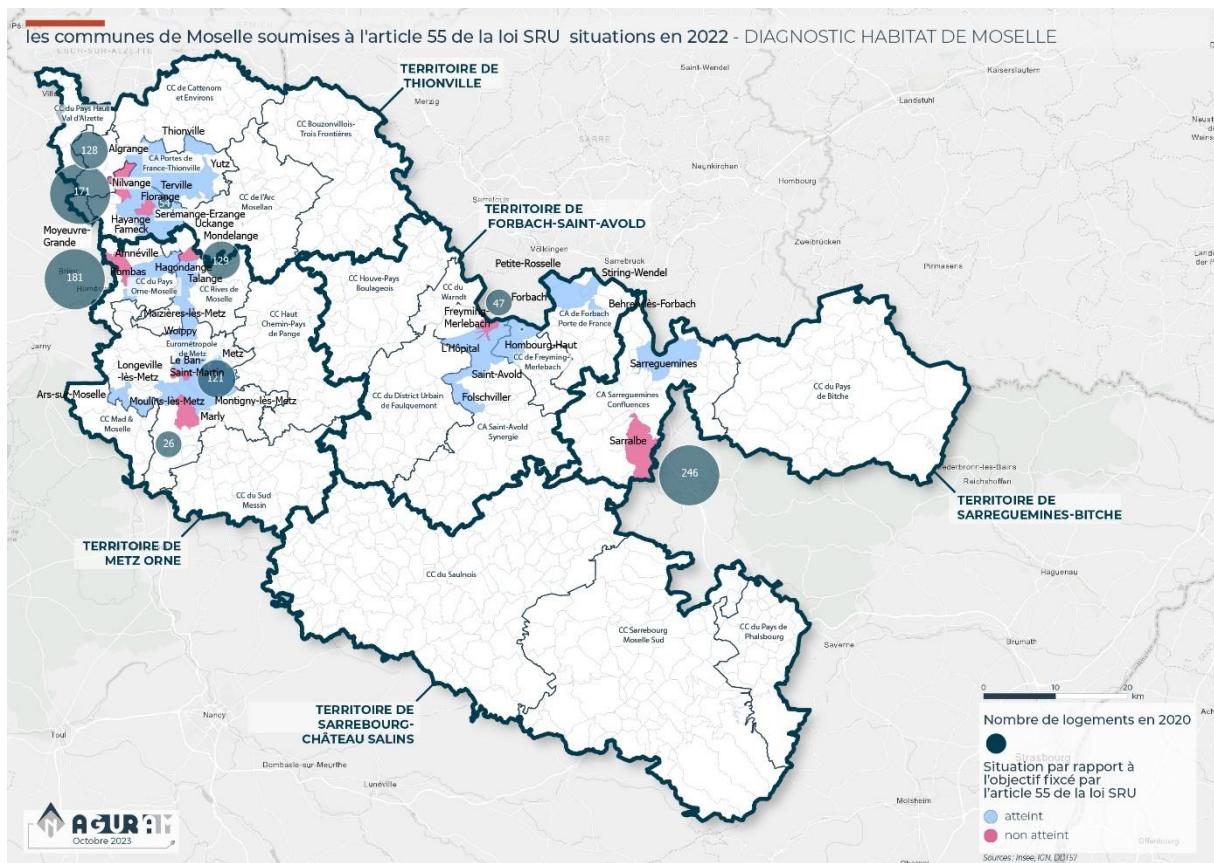
D'autres communes SRU progressent régulièrement dans la résorption de leur déficit, avec une production de logements sociaux « distillée » au compte-goutte.

Au moment où nous finalisons cet écrit, certaines communes, très proches du taux attendu de 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales, sont en passe de résorber ce déficit.

#### **Communes SRU de Moselle – évolution entre 2020 et 2022**

EPCI	commune	Nb LLS manquants	Part de LLS	Nb LLS manquants	Part de LLS
		en 2020	en 2020	en 2022	en 2022
CA Val de Fensch	Algrange	112	16,09 %	128	15,64 %
CA Val de Fensch	Nilvange	171	12,30 %	171	12,33 %
CA Val de Fensch	Serémange- Erzange	61	16,68 %	54	17,10 %
Eurométropole de Metz	Longeville-lès- Metz	135	13,49 %	121	14,39 %
Eurométropole de Metz	Marly	48	18,88 %	26	19,40 %
CA Saint-Avold Synergie	L'Hôpital	49	17,95 %	47	18,05 %
CC Rives de Moselle	Mondelange	191	12,54 %	129	15,20 %
CC Pays Orne Moselle	Moyeuvre- Grande	173	14,99 %	181	14,86 %
CC Pays Orne Moselle	Rombas	2	19,95 %	-	20,38 %
CC Sarreguemines Confluences	Sarralbe	276	6,29 %	246	7,60 %
<b>TOTAL</b>		<b>1 218</b>		<b>1 103</b>	

Source : inventaire SRU – DDT 57



#### 4.3. CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

En Moselle, le parc social est composé à 88 % de logements collectifs (87 % en Lorraine). Ce constat peut toutefois varier d'un territoire à l'autre, selon les caractéristiques des secteurs analysés. Dans les bassins de vie de Sarrebourg-Château-Salins, Forbach-Saint-Avold et Sarreguemines-Bitche, la part de logements sociaux individuels est plus marquée, avec une fourchette comprise entre 20 % et 16 % du parc social. Ce constat est notamment lié au profil plus rural de ces secteurs, où l'habitat individuel prédomine.

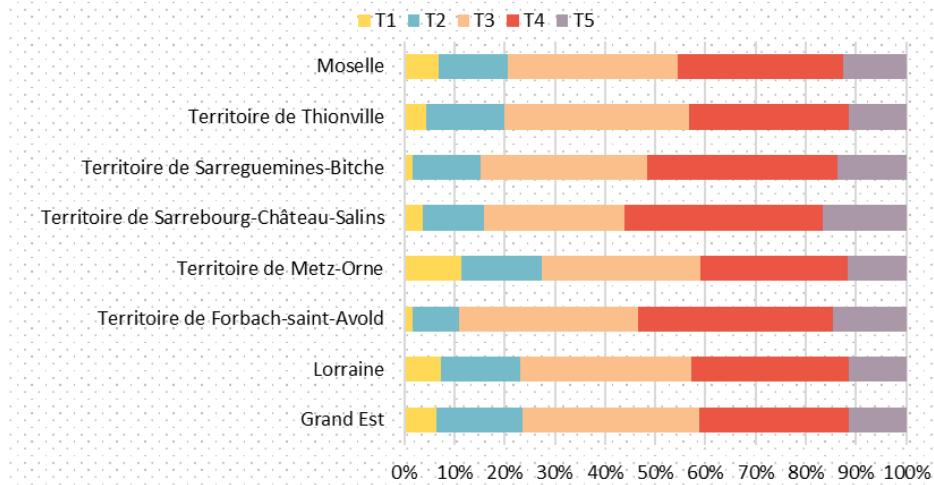
##### Répartition du parc social par type en 2022 - source RPLS

Individuels      Collectifs

Moselle	12%	<b>88%</b>
Territoire de Thionville	11%	<b>89%</b>
Territoire de Sarreguemines-Bitche	16%	<b>84%</b>
Territoire de Sarrebourg-Château-...	20%	<b>80%</b>
Territoire de Metz-Orne	8%	<b>92%</b>
Territoire de Forbach-saint-Avold	18%	<b>82%</b>
Lorraine	13%	<b>87%</b>
Grand Est	13%	<b>87%</b>

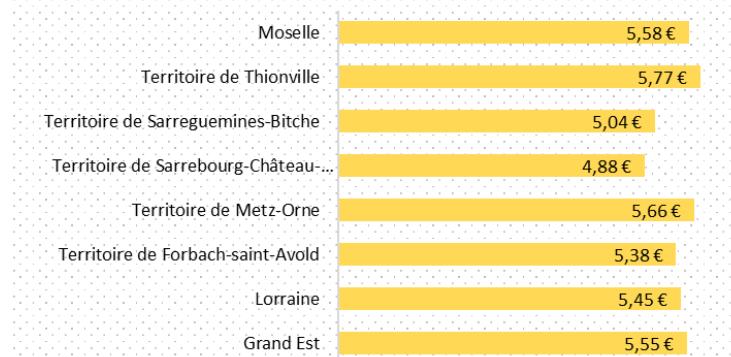
Le parc social est principalement composé de T3 et T4 : ce constat est corrélé à sa vocation résolument familiale. D'un point de vue historique et dans l'évolution de son occupation, la structuration même du parc social est, en effet, profondément tournée vers ces publics. Pour autant, les évolutions sociétales enregistrées ces dernières années et le phénomène de desserrement des ménages influent sur le profil des occupants et les besoins avec un nombre moyen de personnes par ménage en baisse et une demande de plus en plus orientée vers les petits et moyens logements (T2 et T3).

### Répartition du parc social par typologie en 2022 - source RPLS



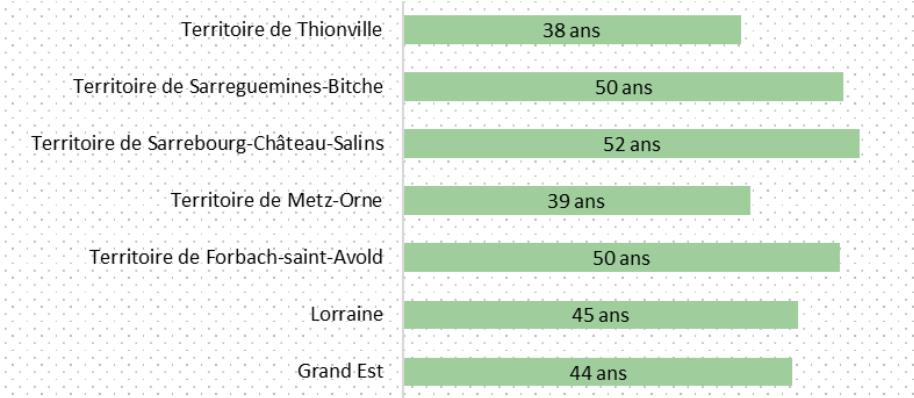
Le loyer moyen dans le parc social en Moselle est de 5,58 €/m<sup>2</sup>. Il est, bien évidemment, à mettre en relation avec les plafonds de ressources qui prévalent dans l'accès à ce parc, directement corrélés aux publics modestes qui constituent son cœur de cible. Le loyer moyen est aussi la traduction des différents types de produits-logements, d'un point de vue financier, qui constituent le parc social, avec une production majoritairement tournée vers du logement PLUS ou équivalent. Les logements sociaux ou très sociaux correspondant aux catégories les plus anciennes, en date de construction, correspondent aux logements les plus accessibles sur le plan financier. Le loyer moyen à l'échelle de la Moselle camoufle toutefois des disparités enregistrées sur ses différents secteurs géographiques : le territoire de Sarrebourg-Château-Salins avec 4,88 €/m<sup>2</sup> est ainsi le plus accessible, celui de Thionville le plus onéreux avec 5,77 €/m<sup>2</sup>. Ces niveaux de loyers moyens reflètent bien le caractère plus ou moins accessible des marchés locaux de l'habitat et le niveau de cherté des prix de l'immobilier.

### Loyers moyens au m<sup>2</sup> dans le parc social en 2022 - source

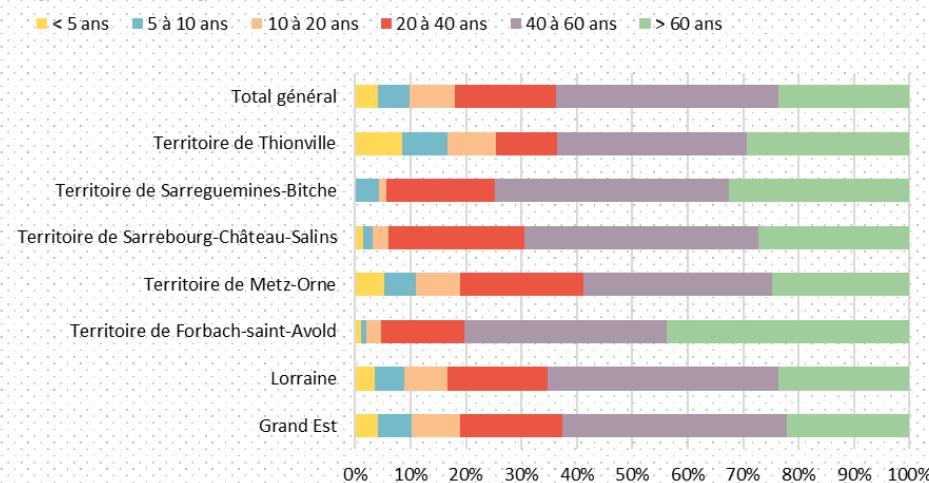


L'ancienneté du parc social est assez variable d'un territoire à l'autre, avec une fourchette variant de 38 ans d'âge en moyenne sur le secteur de Thionville à 52 ans sur le territoire de Sarrebourg-Château-Salins. Cette ancienneté est à la fois le reflet du niveau d'implantation de ce parc localement, avec des ancrages différenciés d'un territoire à l'autre, selon son antériorité. Sur les secteurs les plus dynamiques, comme Thionville ou Metz-Orne, la production neuve ou datant de moins de 10 ans, fait baisser la moyenne d'âge du parc de façon importante.

### Ancienneté moyenne du parc social en 2022 - source RPLS

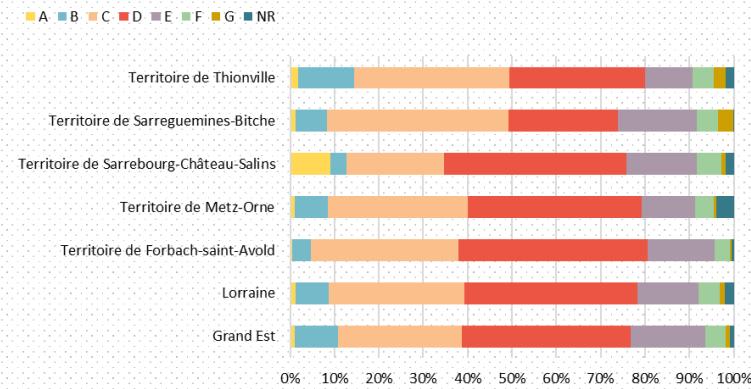


### Répartition du parc social par ancienneté en 2022 - source RPLS



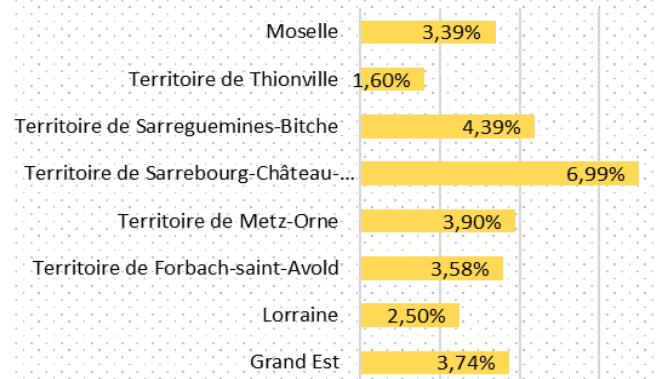
Le classement énergétique du parc social constitue un enjeu fort pour tous les territoires. Des efforts de rénovation importants ont été entrepris par les bailleurs sociaux pour résorber les logements les plus énergivores. Pour autant, on note une part significative de logements classés en E, F et G dans les secteurs de Sarreguemines-Bitche (26 % du parc), Sarrebourg-Château-Salins (22,5 %) et Forbach-Saint-Avold (19 %). La rénovation et la modernisation du parc social se poursuit : elle renvoie aussi à une réelle problématique sociale pour les ménages, adossée à l'amélioration du reste à vivre et à la baisse des charges.

### Répartition du parc social par DPE-énergie en 2022 - source RPLS



La vacance dans le parc social (vacance de plus de 3 mois) est de 3,39 % en moyenne en Moselle. Cette moyenne revêt en réalité des disparités importantes d'un territoire à l'autre, avec une fourchette variant de 1,6 % sur le secteur thionvillois dit « tendu » et 6,99 % sur le secteur de Sarrebourg-Château-Salins. Cette vacance peut dissimuler des situations très différentes : elle peut correspondre, par exemple, à une vacance technique pour travaux dans un logement avant remise en location. Elle peut aussi, comme c'est le cas sur les bassins de vie les plus impactés par le phénomène, être le reflet d'un manque d'attractivité du parc en raison du caractère vieillissant de celui-ci.

### Vacance de plus de 3 mois dans le parc social en 2022 - source RPLS



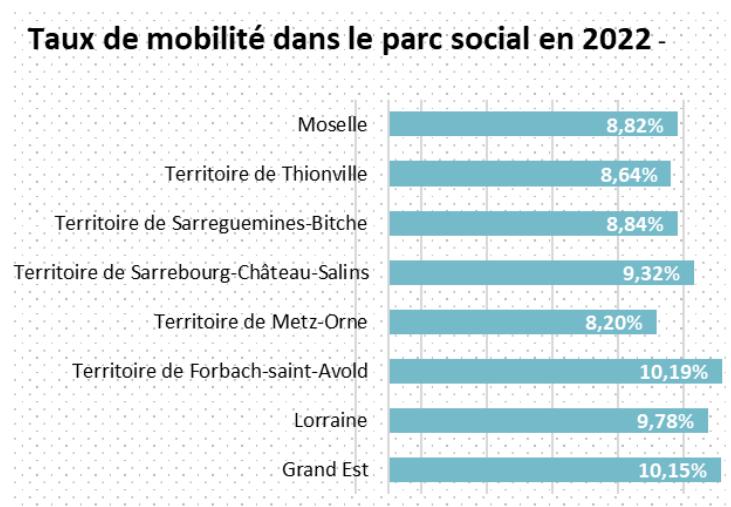
Intéressons-nous à la mobilité au sein du parc social. Le taux de mobilité des locataires ou taux de libération des logements est défini comme le nombre de logements ayant été libérés par ses occupants durant une année N divisé par le nombre de logements loués au 1er janvier de l'année N. En Moselle, ce taux est de 8,82 % contre 9,78 % en Lorraine et 10,15 % à l'échelle de la région Grand-Est.

La mobilité interne au parc correspond à une réallocation des logements qui permet de répondre aux évolutions des besoins des ménages locataires. À l'inverse, seuls les départs effectifs du parc social permettent l'arrivée de nouveaux ménages dans le parc social. Ainsi, les capacités du parc social à accueillir de nouveaux ménages demeurent stables, voire augmentent légèrement en raison de l'accroissement du parc.

Plus les logements sont petits, plus la mobilité hors parc social est élevée. Le nombre de logements libérés est ainsi divisé en moyenne par deux entre un T1 et un T5. Ceux qui déménagent à l'intérieur du parc social accèdent le plus souvent à des logements plus grands. Par ailleurs, plus la tension sur le marché immobilier local est forte, plus la mobilité est faible.

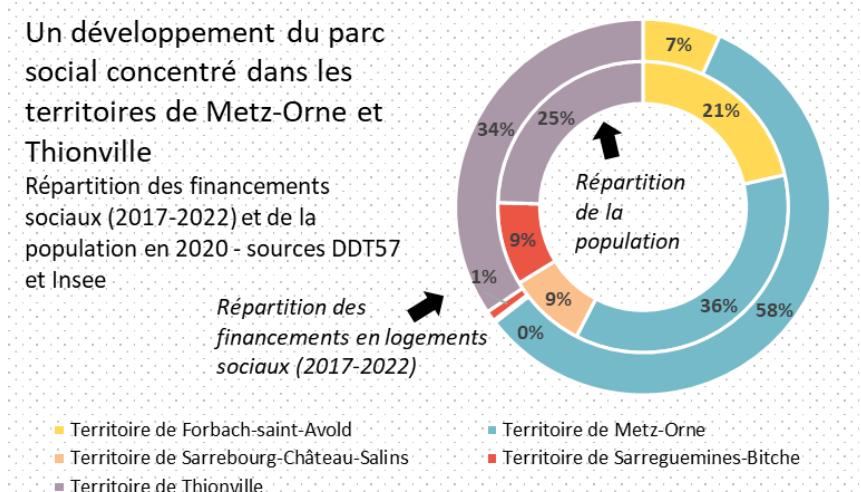
C'est ce qu'illustrent les chiffres sur les différents bassins de vie du département : le territoire de Forbach-Saint-Avold, détenu, avec un parc social présentant un niveau de desserrement avéré, présente un taux de mobilité élevé avec 10,19 %. A l'inverse, les secteurs de Metz-Orne et Thionville où la tension sur le parc existant est forte, affichent respectivement des taux de 8,20 % et 8,64 %.

### Taux de mobilité dans le parc social en 2022 -

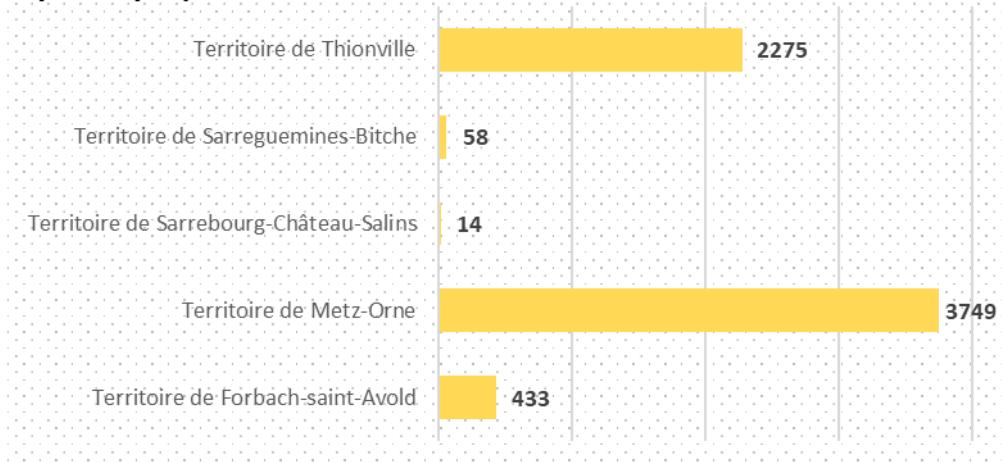


#### 4.4. FINANCEMENTS RÉCENTS EN LOGEMENT SOCIAL

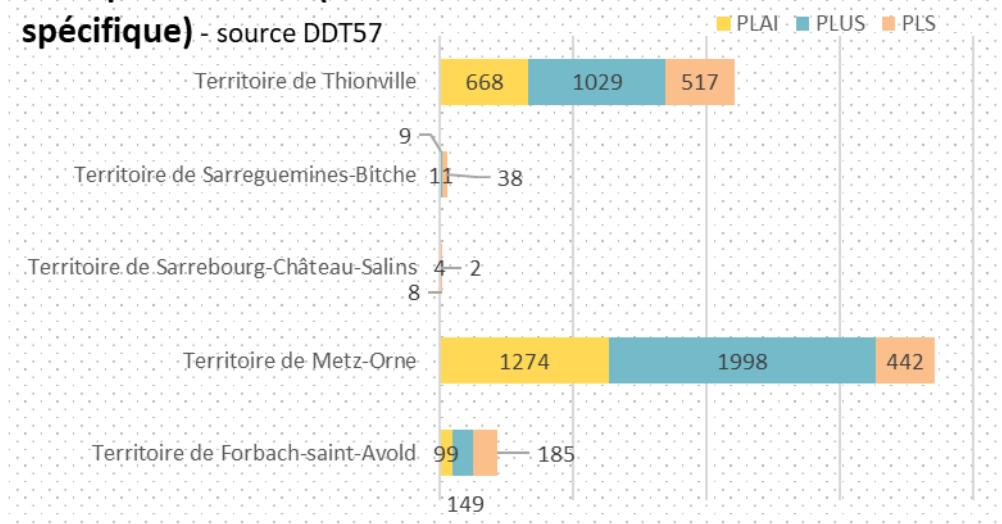
La production en logements locatifs sociaux sur la période 2017-2022, assimilée aux financements et agréments délivrés, correspond à un volume de 6 433 logements à l'échelle du département de la Moselle. Cette production est concentrée à 92 % sur les secteurs de Thionville et Metz-Orne, qui captent une grande majorité de l'offre nouvelle, avec une dynamique forte sur le Sillon Mosellan. Cette production en logements dits « ordinaires », en réponse aux besoins des ménages, se répartit en 3 grandes catégories de produits-logements PLAI (32 % de la production), PLUS (49,6 %) et PLS (18,4 %).



## Financements en logements sociaux accordés entre 2017 et 2022 par territoire (hors reconstitution ANRU et offre spécifique) - source DDT57



## Financements en logements sociaux accordés entre 2017 et 2022 par territoire (hors reconstitution ANRU et offre spécifique) - source DDT57



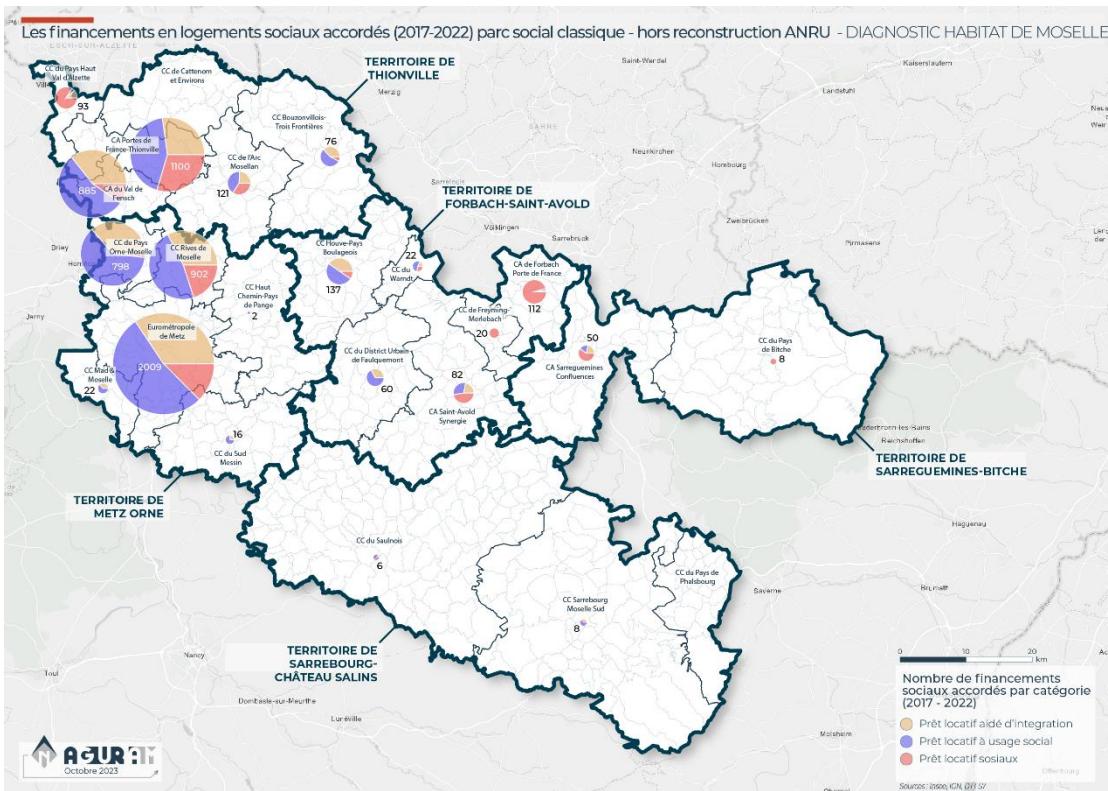
Les territoires les plus moteurs dans le développement du parc social sont localisés dans le Sillon Mosellan.

On citera notamment :

- la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch (13,8 % de la production),
- la Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville (16,4 %),
- la Communauté de communes du Pays Orne Moselle (12,4 %),
- la Communauté de Communes Rives de Moselle (14 %)
- l'Eurométropole de Metz (30,7 %)

D'autres secteurs proposent une offre en LLS, en produit de diversification (Arc Mosellan, Bouzonvillois, Boulageois, Faulquemont, Saint-Avold, Warndt).

L'offre sociale localisée en Moselle Est constitue, en revanche, une offre à resserrer, dans un marché détendu (Sarreguemines, Freyming, Forbach). Cette offre a longtemps correspondu à des besoins importants, liés à l'essor du charbon et au développement du bassin houiller sur ce territoire. Le retrait de cette activité s'est accompagné d'une baisse démographique et d'un recul des besoins en logements.



Quel(s) produit(s) pour quels publics, sur quels territoires ?

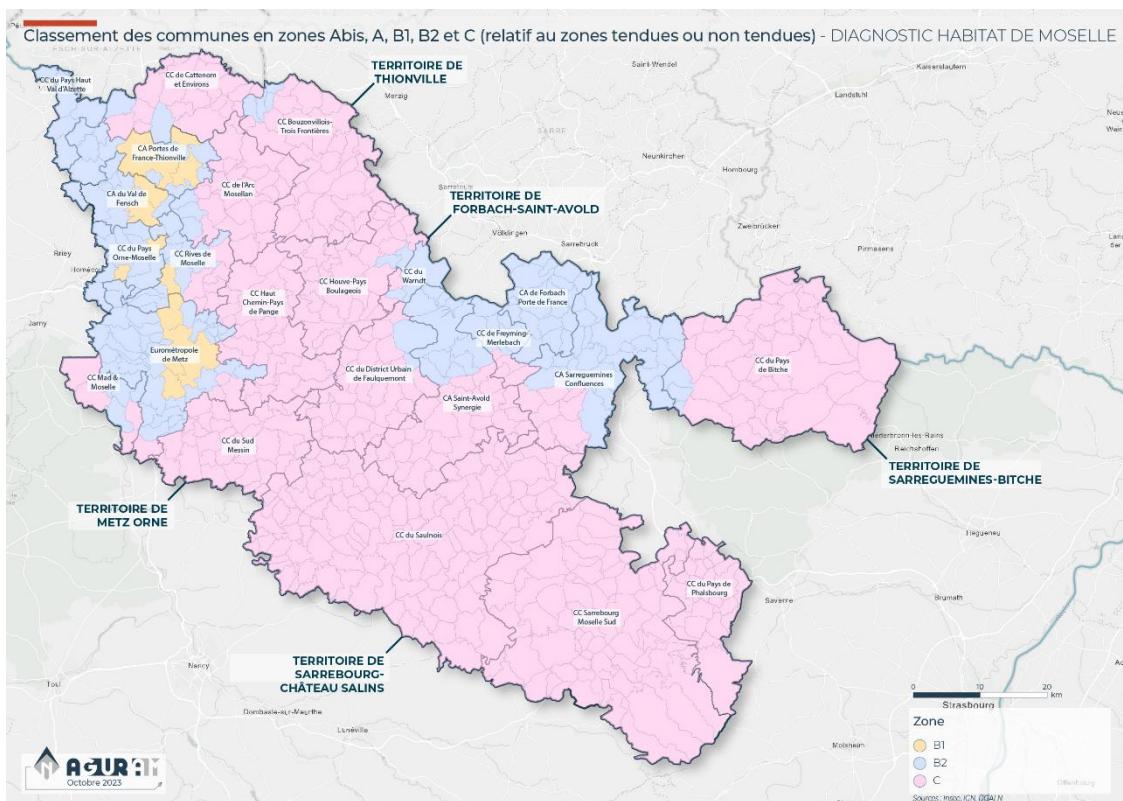
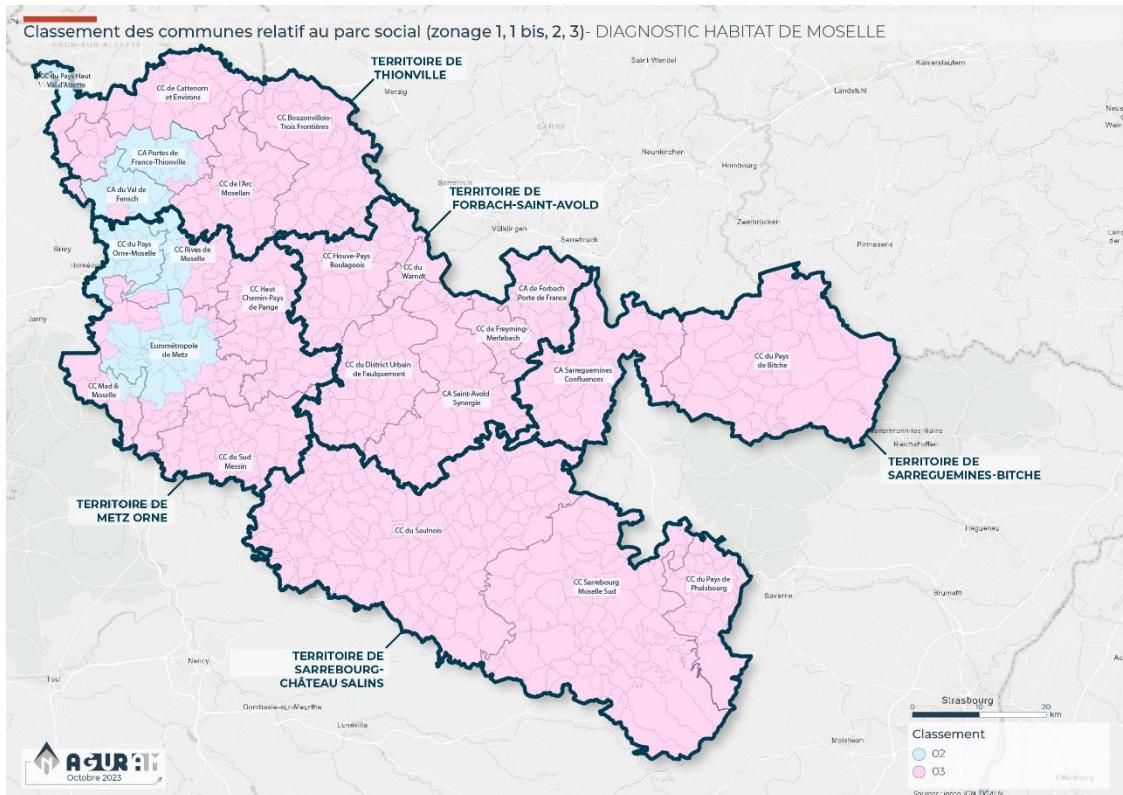
Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité, rencontrant des difficultés économiques et sociales. Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). Les **logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit **justifier de ressources égales ou inférieures** aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS).

Selon le prêt locatif ayant servi au financement du logement, la zone géographique de l'habitation diffère.

En d'autres termes, la localisation de l'habitat à loyer modéré va être interdépendante du type de logement social (PLAI, PLUS, PLS et PLI) et ainsi de ses plafonds de ressources. Les logements PLAI, PLUS et PLS sont ainsi répartis selon le zonage I / II / III :

- **Zone 1 bis** : Paris et communes limitrophes ;
- **Zone 1** : Agglomération parisienne, zones d'urbanisation et villes nouvelles de l'Île-de-France ;
- **Zone 2** : Île-de-France hors Zones 1 et 1 bis, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Île-de-France, îles non reliées au continent, cantons du département de l'Oise ;

- Zone 3** : Communes situées en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer qui ne sont pas comprises dans les zones 1 bis, 1 ou 2. Ce secteur correspond, en Moselle, aux territoires ruraux ou périurbains éloignés. Les plafonds de loyers correspondants, moins élevés que dans les secteurs urbains, constituent un vrai frein au développement du parc social. La notion d'équilibre économique de ces opérations est en effet directement réinterrogée.



## RECONSTITUTION DE L'OFFRE ANRU

L'offre de logements démolie dans le cadre des opérations ANRU s'accompagne d'une reconstitution partielle, qui relève d'une obligation encadrée par une convention entre cet organisme et les collectivités et partenaires impliqués. L'objectif est bien de faciliter la production d'une offre sociale nouvelle, en incitant à déployer cette reconstruction sur un périmètre élargi, pour tabler sur une solidarité interterritoriale, en évitant de miser sur une recomposition de l'offre in situ. La diversification des produits-logements et la mixité des publics est également recherchée. Les opérations de réhabilitation de l'offre existante accompagnent aussi cet effort global de revalorisation du parc, dans une recherche d'amélioration qualitative, y compris sur le plan des performances énergétiques. Cet effort s'inscrit dans une approche globale d'amélioration du cadre de vie et de lutte contre la ségrégation urbaine.

Pour le département de la Moselle, cette reconstitution, à l'échelle des différentes communes impliquées dans ce programme national, est déclinée dans les tableaux ci-dessous. On soulignera globalement les efforts engagés en matière de rénovation du parc.

Total 2013-2023		
	PLAI	PLUS
<b>Ars-sur-Moselle</b>	2	4
<b>Behren-lès-Forbach</b>	61	29
<b>Forbach</b>	3	0
<b>Freyming-Merlebach</b>	3	0
<b>Manom</b>	9	0
<b>Metz</b>	49	41
<b>Thionville</b>	21	28
<b>Uckange</b>	23	23
<b>Hombourg-Haut</b>	2	4
<b>Montigny-lès-Metz</b>	28	19
<b>Stiring-Wendel</b>	10	7
<b>Terville</b>	18	12
<b>Moselle</b>	229	167

Total 2013-2023		
	PLAI	PLUS
<b>Territoire de Forbach-Saint-Avold</b>	79	40
<b>Territoire de Metz-Orne</b>	79	64
<b>Territoire de Sarrebourg-Château-Salins</b>		
<b>Territoire de Sarreguemines-Bitche</b>		
<b>Territoire de Thionville</b>	71	63

## LOGEMENTS SPÉCIFIQUES CRÉÉS (2017-2022)

Les logements spécifiques correspondent à des réponses liées à des besoins particuliers, pour des publics dédiés (étudiants, personnes âgées, logement accompagné pour publics fragiles, hébergement...).

Les éléments déclinés dans le tableau ci-dessous correspondent aux opérations financées durant la période 2017-2022. Bien souvent, il s'agit de restructuration d'une offre déjà existante (transformation d'un Foyer de Travailleurs Migrants ou d'un Foyer de Jeunes Travailleurs en résidence sociale et pension de famille, par exemple). Il ne s'agit donc pas d'une création de « logements » nette.

Type d'offre	Type de public accueilli	Forbach-Saint-Avold	Metz-Orne	Sarrebourg-Château-Salins	Sarreguemines-Bitche	Thionville	Total
Résidence étudiante	Étudiants		298			150	448
Ehpad	Personnes âgées	160		115	189		464
Résidence autonomie				23	16		39
Résidence sociale	Personnes en insertion	65	337		44	240	686
Résidence sociale/jeunes actifs						48	48
Foyer d'hébergement	Personnes en situation de précarité		63				63
Pension de famille			2		25		100
Foyer d'Accueil Médicalisé		14	3				17
Foyer d'hébergement spécialisé				59			59
Logements inclusifs	Personnes handicapées		6				6
Résidence Accueil			22				22
Foyer d'accueil spécialisé		20	12				32
Ensemble		332	743	82	200	627	1984

## 4.5. LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

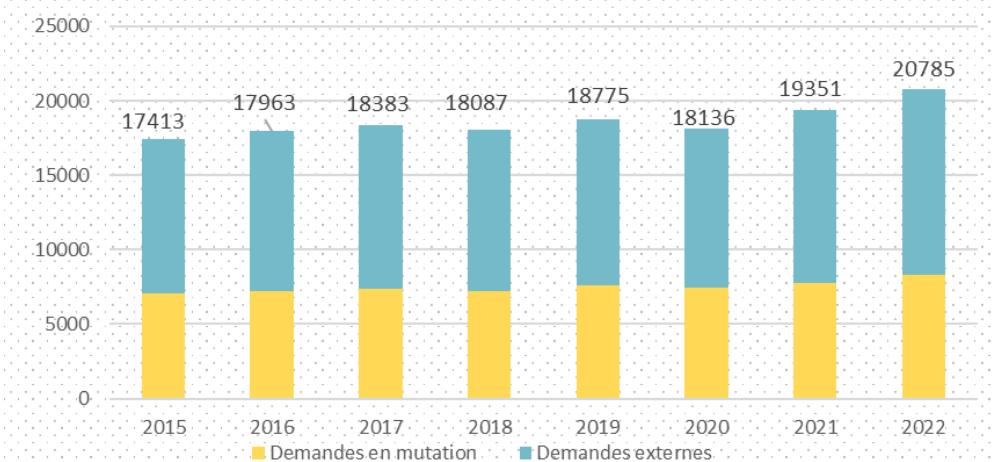
Les informations extraites du « numéro unique » permettent de dresser le profil des demandeurs, de cerner l'objet même des demandes qui s'expriment en direction du parc social (type de logement), sur quel(s) territoire(s). Ces données apportent des précisions sur les demandes et les attributions, sur leurs écarts potentiels, selon qu'il s'agit de demandes en interne ou à l'externe.

A l'échelle du département de la Moselle, on retiendra les éléments suivants :

- ◆ 40 % des demandes sont internes au parc social et concernent, de fait, des publics déjà logés dans ce parc ;
- ◆ le taux d'attribution régresse. Différentes raisons peuvent expliquer cette régression :
  - les distorsions enregistrées entre l'offre disponible et la demande (en raison, par exemple, de la structuration du parc - historiquement familial - mais aussi de l'évolution du profil des ménages avec un nombre moyen de personnes par ménage en retrait entraînant une demande accrue sur les T2 et T3),
  - les tensions plus ou moins fortes enregistrées sur les territoires,
  - la paupérisation d'une partie des ménages (situations de perte d'emploi ou revenus instables, chômeurs en fin de droit...), qui les placent en situation de fragilité pour prétendre à un logement même social
  - un effet de rattrapage (notamment en 2021) marqué par l'effet post-covid
  - le report d'une partie des ménages en difficulté du parc locatif privé vers le parc social se traduisant par une hausse du volume des demandes et par une augmentation du délai moyen d'attente pour l'attribution d'un logement, en raison de la crise économique actuelle
  - ...

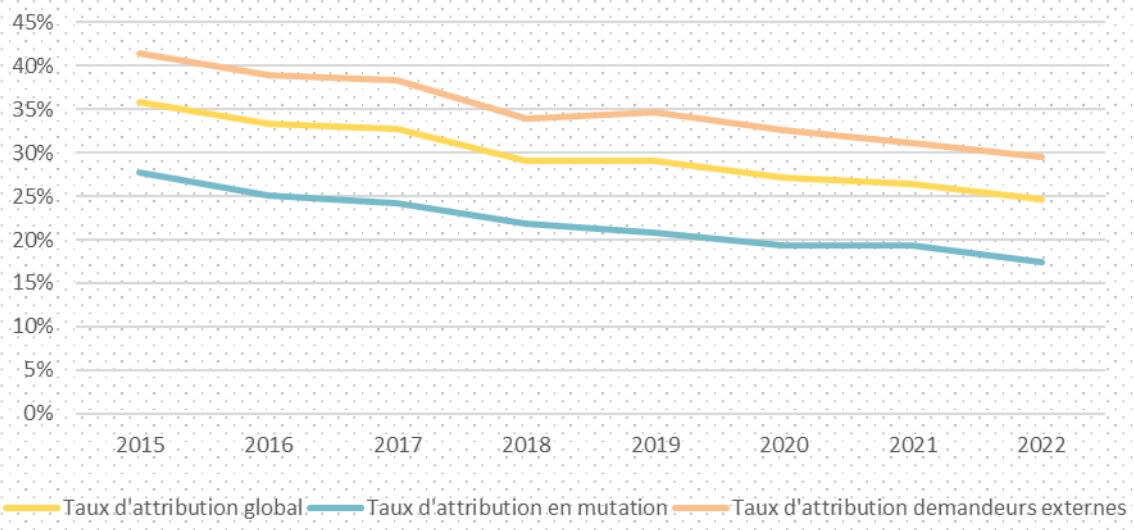
### 40 % des demandes issues des ménages du parc social

Evolution de nombre de demandes en Moselle - source SNE



## Une baisse constante du taux d'attribution

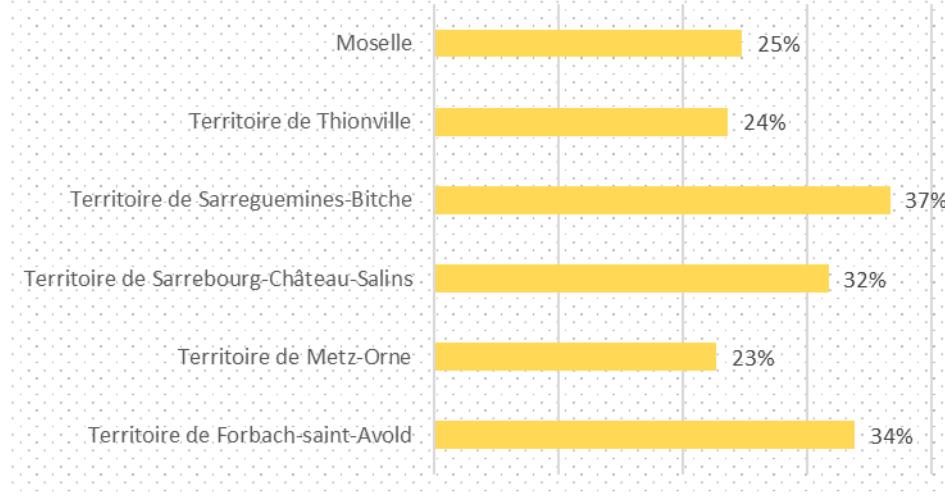
Evolution du taux d'attribution en Moselle - source SNE



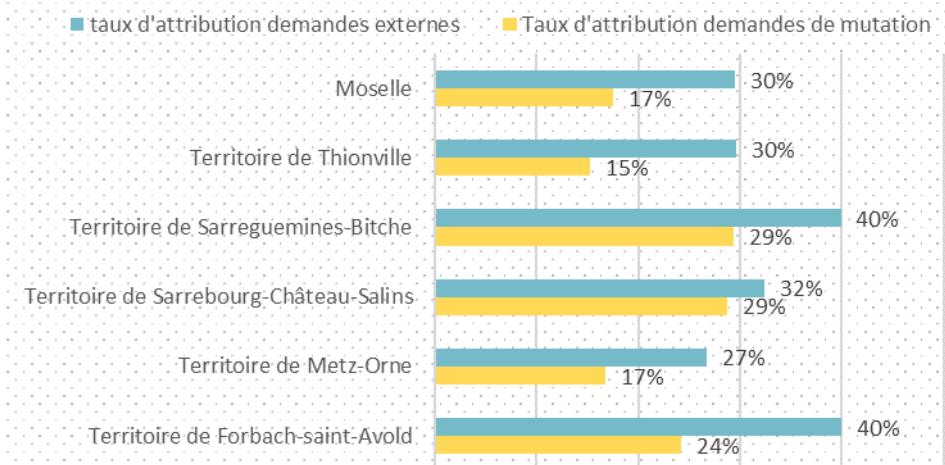
A l'échelle du département de la Moselle, pour l'année 2022, on enregistre 20 785 demandes de logement social, dont 8 297 en interne et 12 488 à l'externe. L'ensemble des attributions s'élève à 5 137 dont 1 451 en direction des demandeurs internes et 3 686 à l'externe. Les taux d'attribution sont globalement plus élevés dans les territoires de Moselle Est, qui ne sont pas des secteurs en tension.

	Territoires					Moselle
	Forbach-Saint-Avold	Metz-Orne	Sarrebourg-Château-Salins	Sarreguemines-Bitche	Thionville	
<b>Ensemble des demandes</b>	<b>2288</b>	<b>12095</b>	<b>382</b>	<b>600</b>	<b>5420</b>	<b>20785</b>
<i>Dont demandes interne</i>	888	4890	73	184	2262	8297
<i>Dont demandes externes</i>	1400	7205	309	416	3158	12488
<b>Ensemble des attributions</b>	<b>774</b>	<b>2744</b>	<b>121</b>	<b>220</b>	<b>1278</b>	<b>5137</b>
<i>Dont attributions aux demandeurs internes</i>	215	817	21	54	344	1451
<i>Dont attributions aux demandeurs externes</i>	559	1927	100	166	934	3686

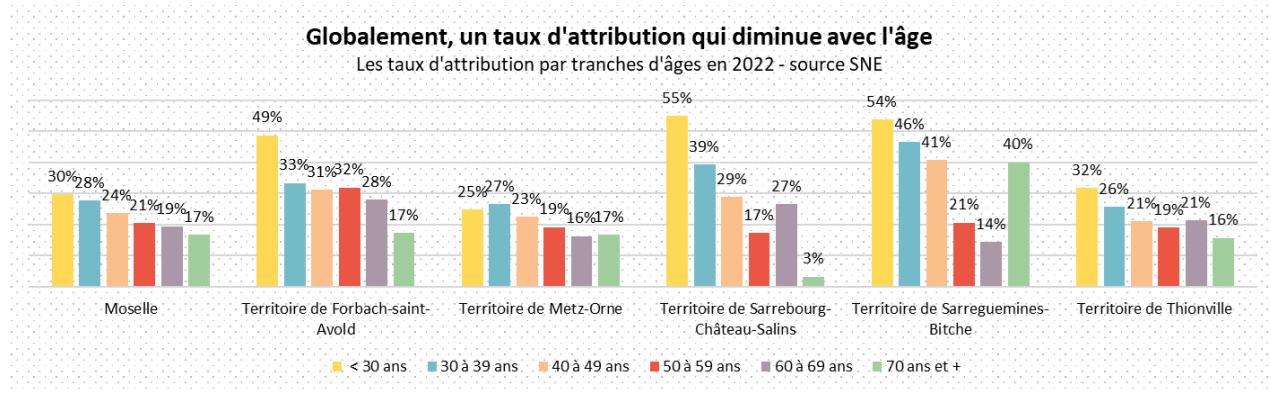
### Taux d'attribution global en 2022 - source SNE



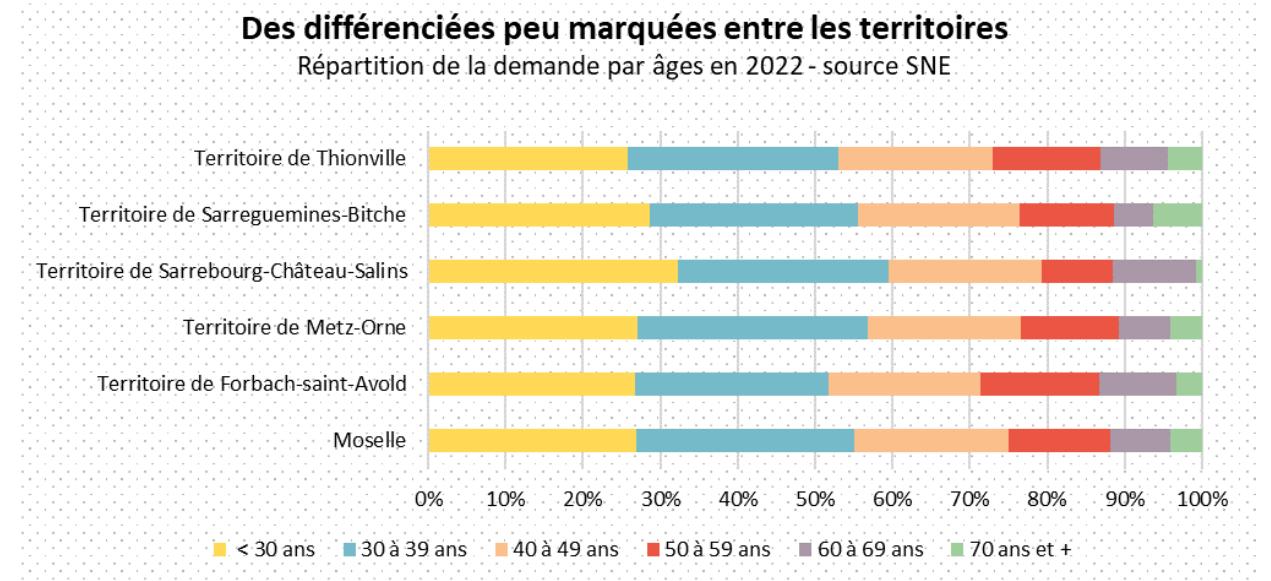
### Taux d'attribution pour les demandes internes et externes en 2022 - source SNE



Si l'on s'intéresse au profil des demandeurs de logement social, on constate une diminution du taux d'attribution au fur et à mesure de l'avancée en âge.



En dehors du territoire de Sarreguemines-Bitche où la part d'attributions des logements en faveur des 70 % et plus reste élevée (40 %), les différences entre les différents secteurs sont globalement peu marquées.

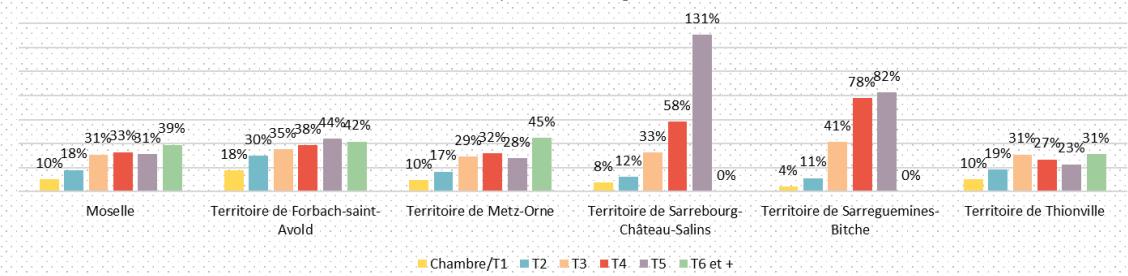


On enregistre une forte demande en petites typologies que ne traduisent pas les taux d'attribution. Cette évolution est corrélée aux évolutions sociétales et notamment au phénomène de desserrement des ménages : pour une population à taille constante, les besoins en volume de logements sont plus importants. Ces besoins reposent, par ailleurs, sur une taille moyenne de ménage en baisse (nombre croissant de ménages unipersonnels, augmentation des familles monoparentales, célibat tardif...).

Les attributions sont directement corrélées à la structuration du parc social -historiquement familial- et ne reflètent pas nécessairement, en tout cas de manière globale, le décalage entre les besoins qui s'expriment et l'offre existante.

### Des taux d'attribution plus faibles pour les petites typologies

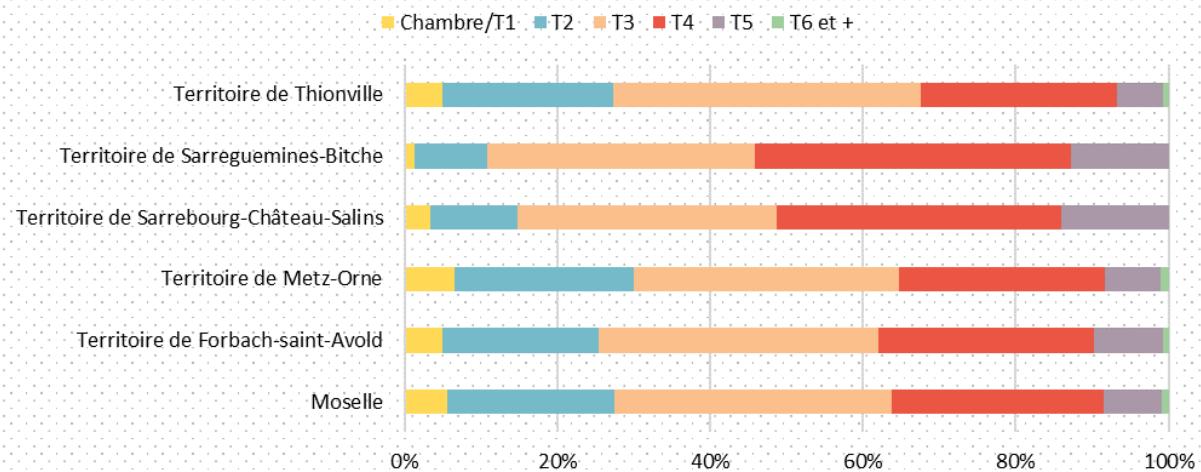
Les taux d'attribution par tranches d'âges en 2022 - source SNE

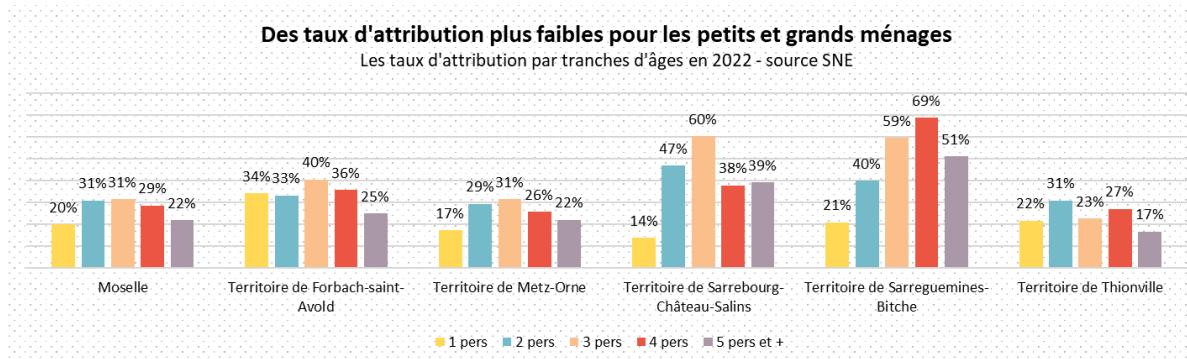


Des différences apparaissent toutefois d'un territoire à l'autre dans les demandes qui s'expriment, avec une prédominance de la demande en faveur des très petits et petits logements sur les secteurs urbains (territoires de Thionville, Metz-Orne et Forbach-Saint-Avold). Le logement de taille moyenne est demandé dans tous les territoires et correspond bien au produit « standard » recherché. Les logements de grande taille sont résolument demandés sur les secteurs plus ruraux ou plus éloignés des grands centres urbains, au caractère plus familial (Sarreguemines-Bitche, Sarrebourg-Château-Salins). Parmi les différents phénomènes de société, tous secteurs confondus, on note aussi que la recomposition des ménages plaide en faveur des grands logements.

### Des demandes différencierées entre les territoires

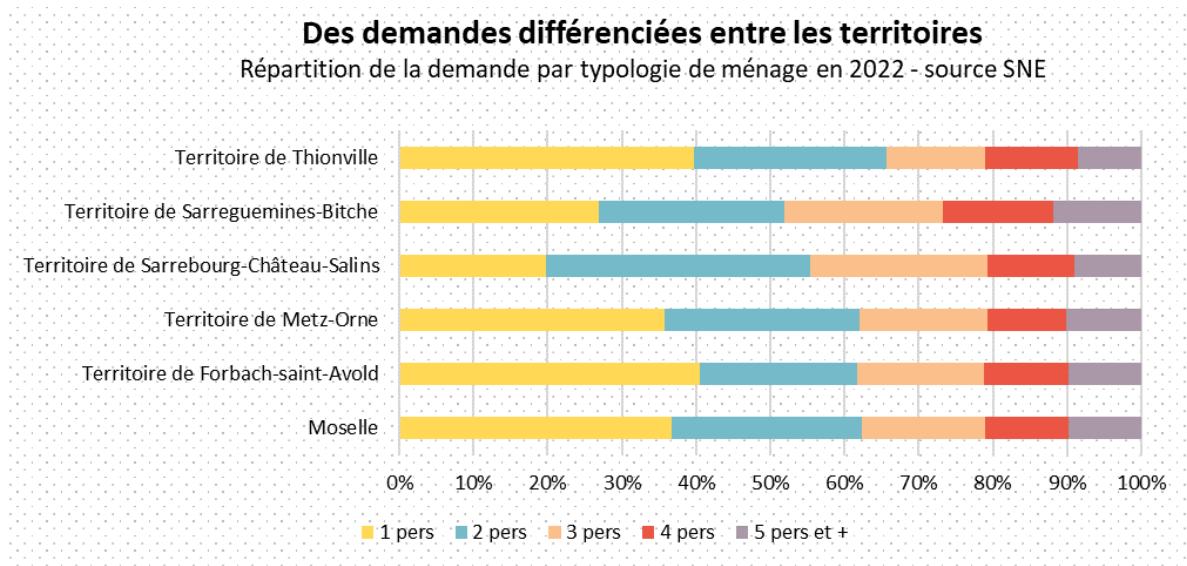
Répartition de la demande par typologie de logement en 2022 - source SNE





Les taux d'attribution sont moins élevés pour les petites et grandes typologies. Les territoires ruraux ou périurbains affichent toutefois des taux d'attribution plus élevés pour les grandes catégories de logements.

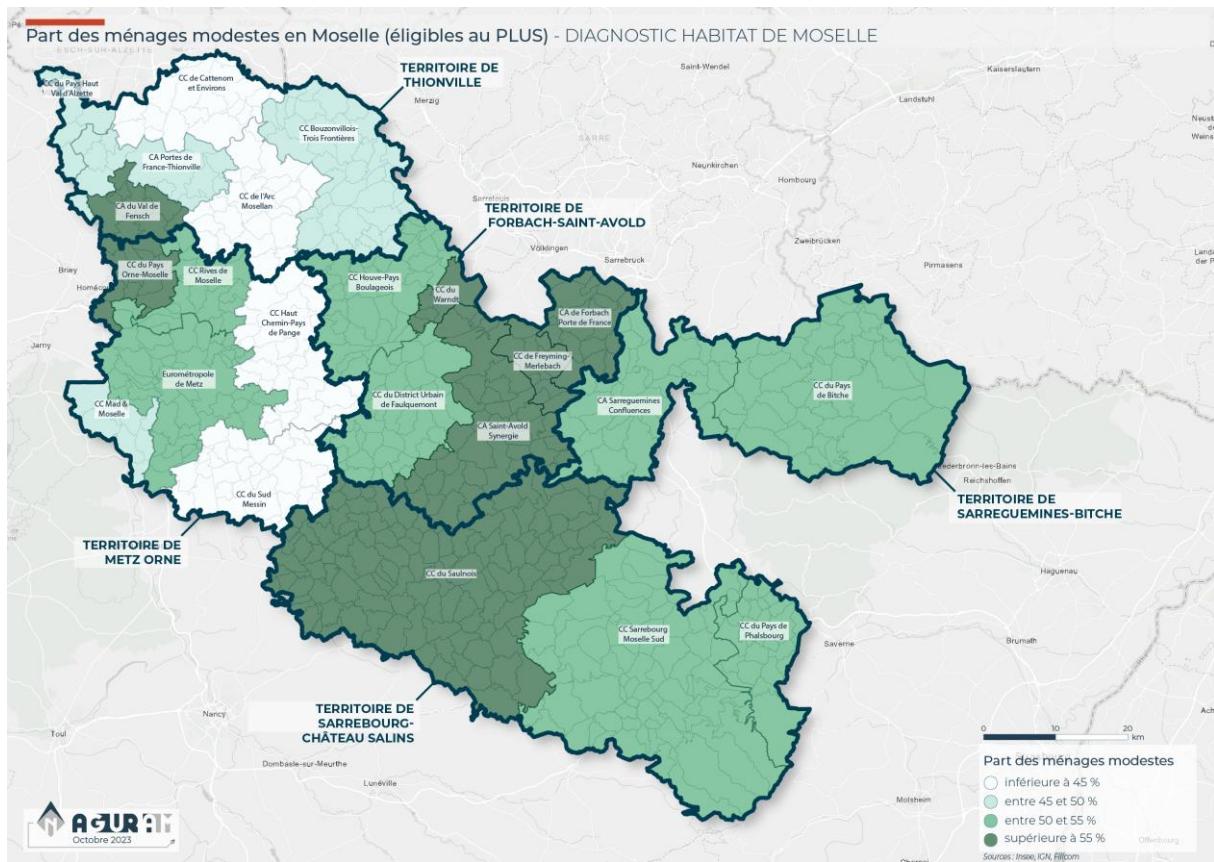
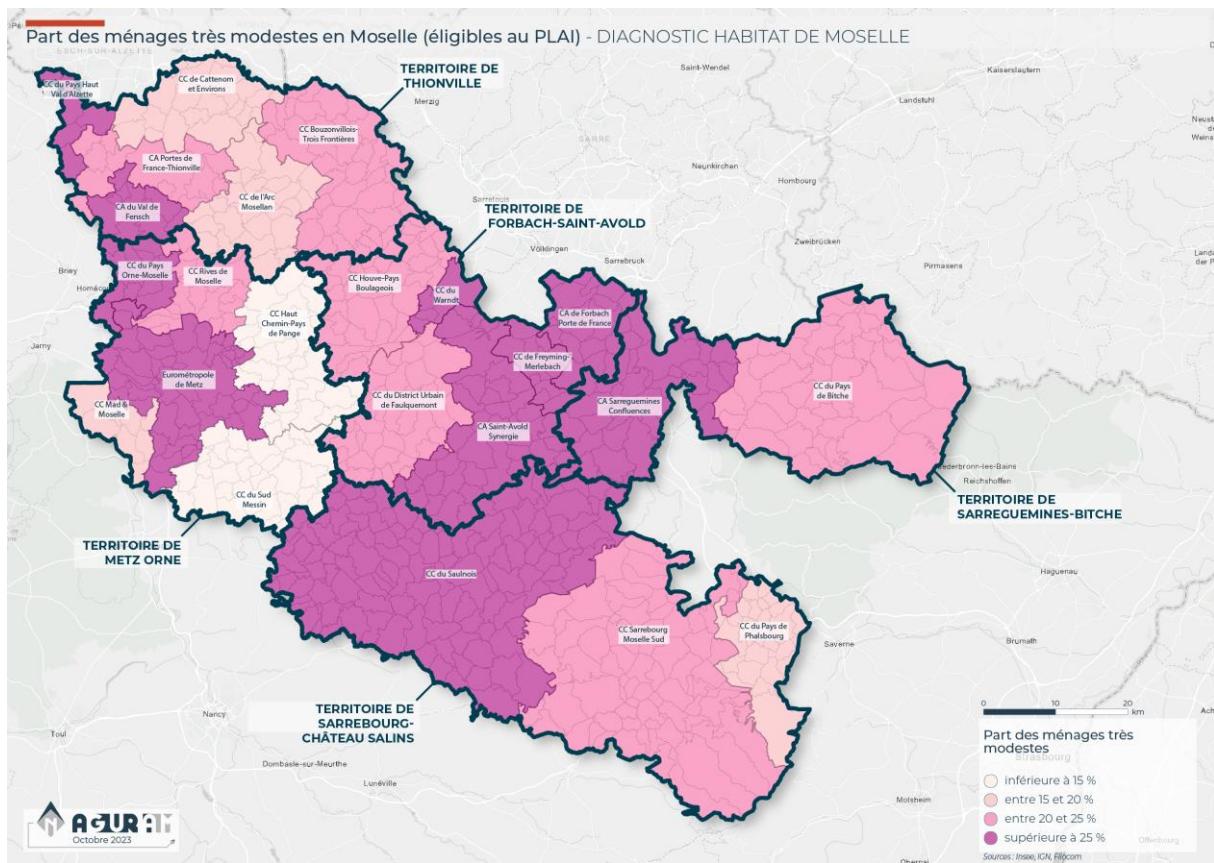
Les demandes émanant de ménages composés d'une seule personne sont globalement plus élevées dans les territoires urbains (Thionville, Metz-Orne et Forbach-Saint-Avold). Les demandes provenant de ménages de 2 ou 3 personnes constituent une part majoritaire de la demande, tous territoires confondus.



## 4.6. LES BESOINS POTENTIELS

Pour ce qui relève des besoins en logement social, correspondant aux populations potentiellement éligibles c'est-à-dire sous plafonds de ressources, on enregistre des besoins importants sur toute la Moselle, avec une part importante de publics éligibles au logement très social. On retiendra les constats suivants :

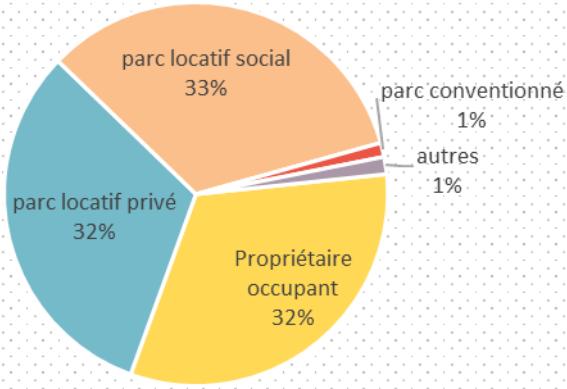
- ◆ **une part de ménages très modestes (sous plafond PLAI) supérieure à 25 % sur certains EPCI de l'ouest et de l'est de la Moselle, correspondant aux territoires les plus urbains et aux anciens bassins ouvriers (sidérurgie)**
- ◆ **une population globalement modeste, sauf sur la CC de Cattenom, de l'Arc Mosellan, du Sud messin et du Pays de Pange**



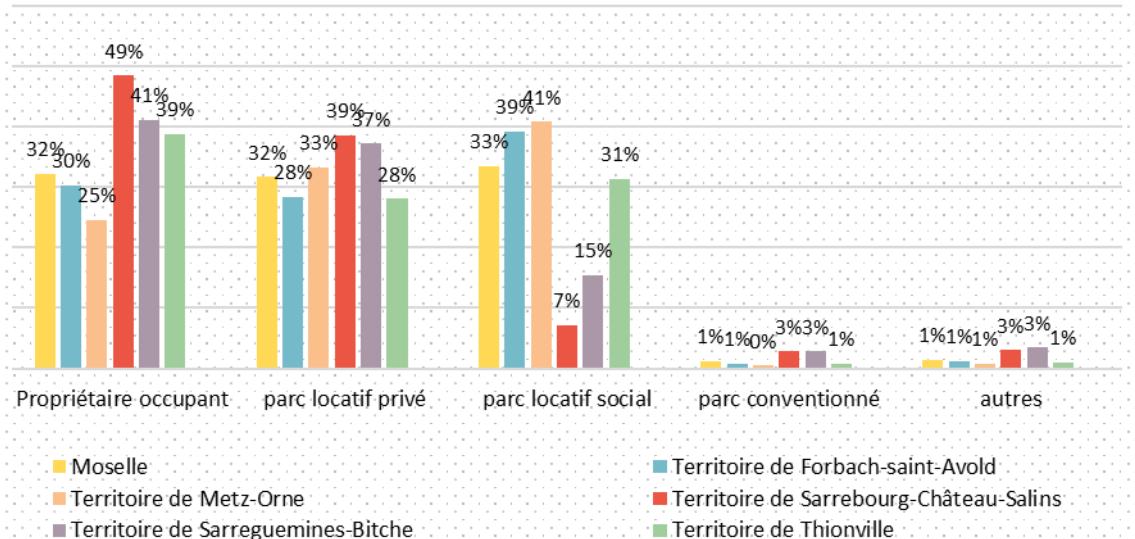
Le statut d'occupation des populations très modestes, potentiellement éligibles à un logement social, laisse apparaître une répartition équivalente entre les ménages propriétaires occupants, ceux issus du parc locatif privé et ceux déjà logés dans le parc social.

## Des ménages très modestes répartis à égalité entre propriétaires, locataires du parc social et locataires du parc privé

Statut d'occupation des ménages très modestes en 2019 - source Filocom



## Où logent les ménages très modestes en 2019 ? - source Filocom

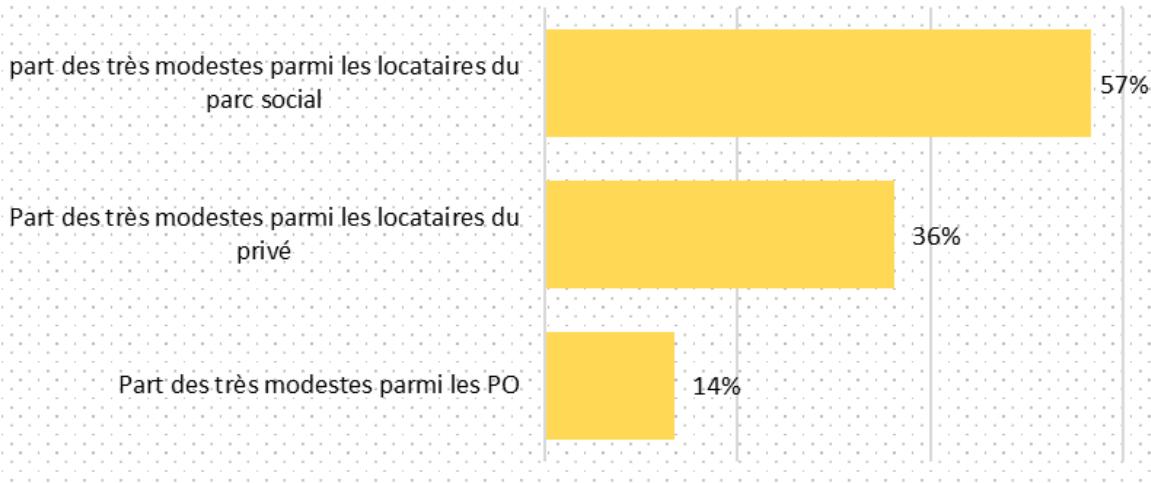


Lorsqu'on analyse la part de ménages très modestes par statut d'occupation, on constate :

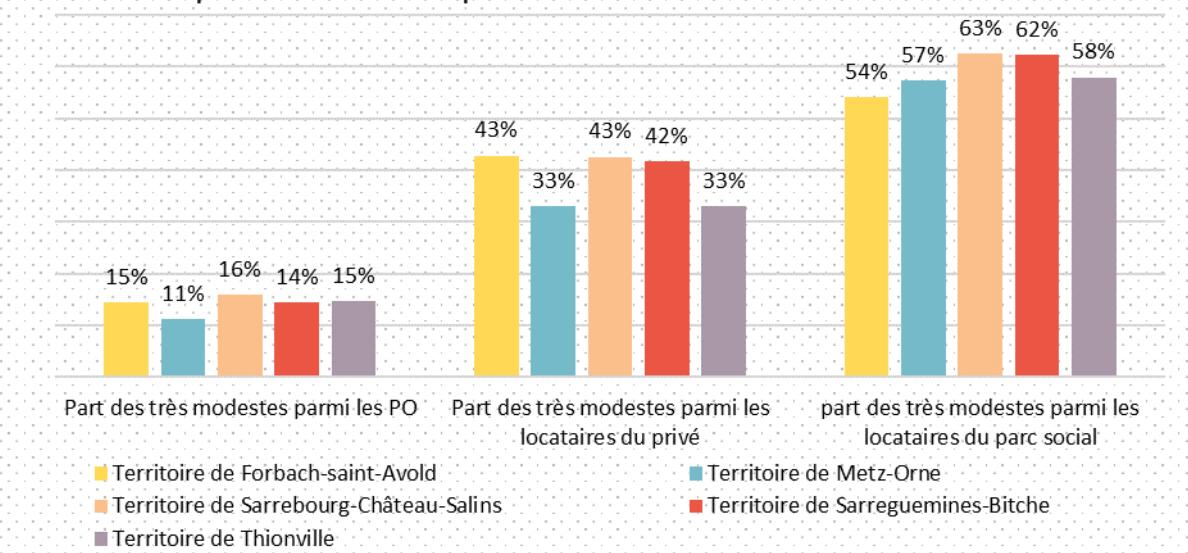
- des statuts d'occupation qui mettent en évidence certaines réalités avec un logement dans le parc privé qui constitue pour ces publics, un parc social de fait (36 %)
- une part de 14 % de propriétaires occupants très modestes, ce qui interroge la capacité d'entretien du bien occupé

Une question émerge depuis quelques années : le logement des populations très modestes, fragilisées économiquement, en lien avec leur solvabilité.

## Part des ménages très modestes dans le parc de logements, par statuts d'occupation en 2019 - source Filocom



## Part des ménages très modestes dans le parc de logements, par statuts d'occupation en 2019 - source Filocom



## **Quels premiers enseignements ?**

- ◆ Un parc social concentré dans quelques secteurs bien identifiés sur les territoires de Thionville, Metz-Orne et Forbach-Saint-Avold
- ◆ Une présence historique sur les secteurs de Forbach et Freyming
- ◆ Un parc privé conventionné qui participe de l'offre
- ◆ Un parc privé social « de fait » dans certains secteurs (notamment en déprise)
- ◆ Une production dynamique sur le Sillon Mosellan
- ◆ D'autres secteurs qui proposent une offre en LLS, en produit de diversification (Arc Mosellan, Bouzonvillois, Boulageois, Faulquemont, Saint-Avold, Warndt)
- ◆ Une offre à resserrer dans un marché détendu, en Moselle Est (Sarreguemines, Freyming, Forbach)
- ◆ Des efforts conséquents engagés en matière de rénovation du parc

## **Quels premiers enjeux ?**

- ◆ Des besoins en logements sociaux sur le département, une part importante de publics éligibles au logement très social
- ◆ Des besoins qui s'expriment également en interne, issus des occupants du parc social
- ◆ Une production de logements sociaux concentrée sur les EPCI de l'ouest mosellan
- ◆ Une problématique spécifique sur certains secteurs de Moselle Est, liée à un retrait de l'activité minière et à une présence historique forte des bailleurs sociaux ou assimilés : resserrement progressif de l'offre sociale dans un contexte de marché détendu, requalification de l'existant mais besoins sociaux présents
- ◆ Un besoin en petits logements (T2, T3) très important et majoritaire qui doit permettre de répondre aux évolutions sociétales des ménages et au phénomène de décohabitation
- ◆ Une modernisation du parc à poursuivre
- ◆ Une réalité masquée : la présence d'un parc locatif privé assimilable à un parc social de fait, pour quels critères de confort sur les territoires les moins attractifs ?
- ◆ Certains territoires périurbains qui tablent sur une diversification en produits-logements, via le parc social (parcours résidentiel) mais de manière disparate
- ◆ Une difficulté des bailleurs à se positionner sur les territoires les plus ruraux (zone 3)

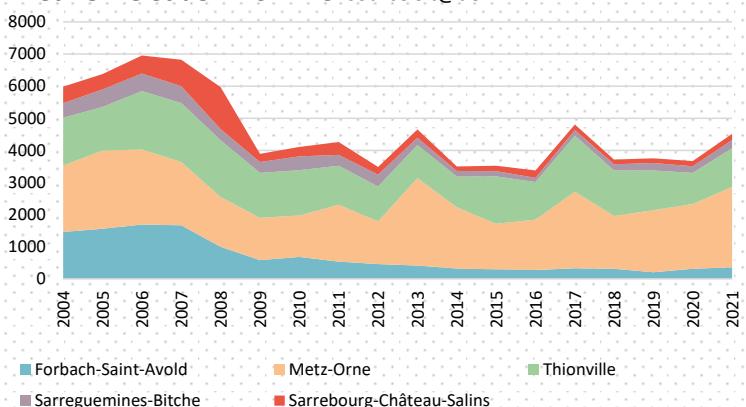
## **5/ LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Depuis 2004, plus de 83 000 logements ont été construits en Moselle, soit en moyenne 4 630 par an. On distingue deux périodes :

- ◊ 2004-2008, qui constituent un « pic », avec une moyenne annuelle de 6 400 logements par an ;
- ◊ 2009-2021, période relativement homogène, avec une moyenne annuelle de 4 000 logements produits, comprenant elle-même trois années plus productives (2013, 2017, et 2021).

**Des niveaux de constructions élevés dans les territoires de Metz-Orne et de Thionville** -source Sit@del2



Les territoires de Metz-Orne et Thionville concentrent la majeure partie de la production, et de plus en plus : 82 % en 2021 contre 59 % en 2004, résultat probable de niveaux d'attractivité différenciés, couplés à des politiques plus incitatives dans les zones urbanisées (zonages 1/2/3 et A/B/C).

Entre 2017 et 2021, plus de 20 000 logements ont été construits en Moselle, soit 4 000 par an en moyenne.

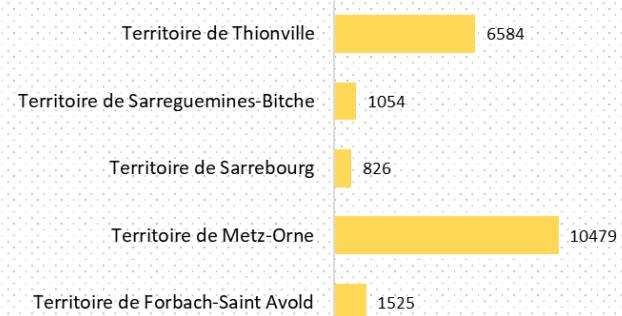
Cette production s'est elle aussi largement concentrée dans les territoires de Thionville et Metz-Orne, qui regroupent (et au sein de ces territoires, dans les secteurs urbains jouxtant l'A31 et l'A30) :

- ◊ 83 % de l'offre nouvelle ;
- ◊ mais seulement 56 % de la population mosellane.

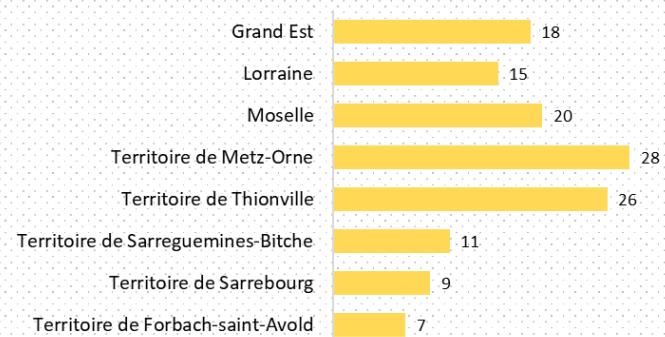
Les taux de construction (*Taux de construction : nombre de logements commencés pour 1 000 habitants*) sont très élevés dans ces deux territoires, supérieurs au Grand Est. À l'inverse, il est :

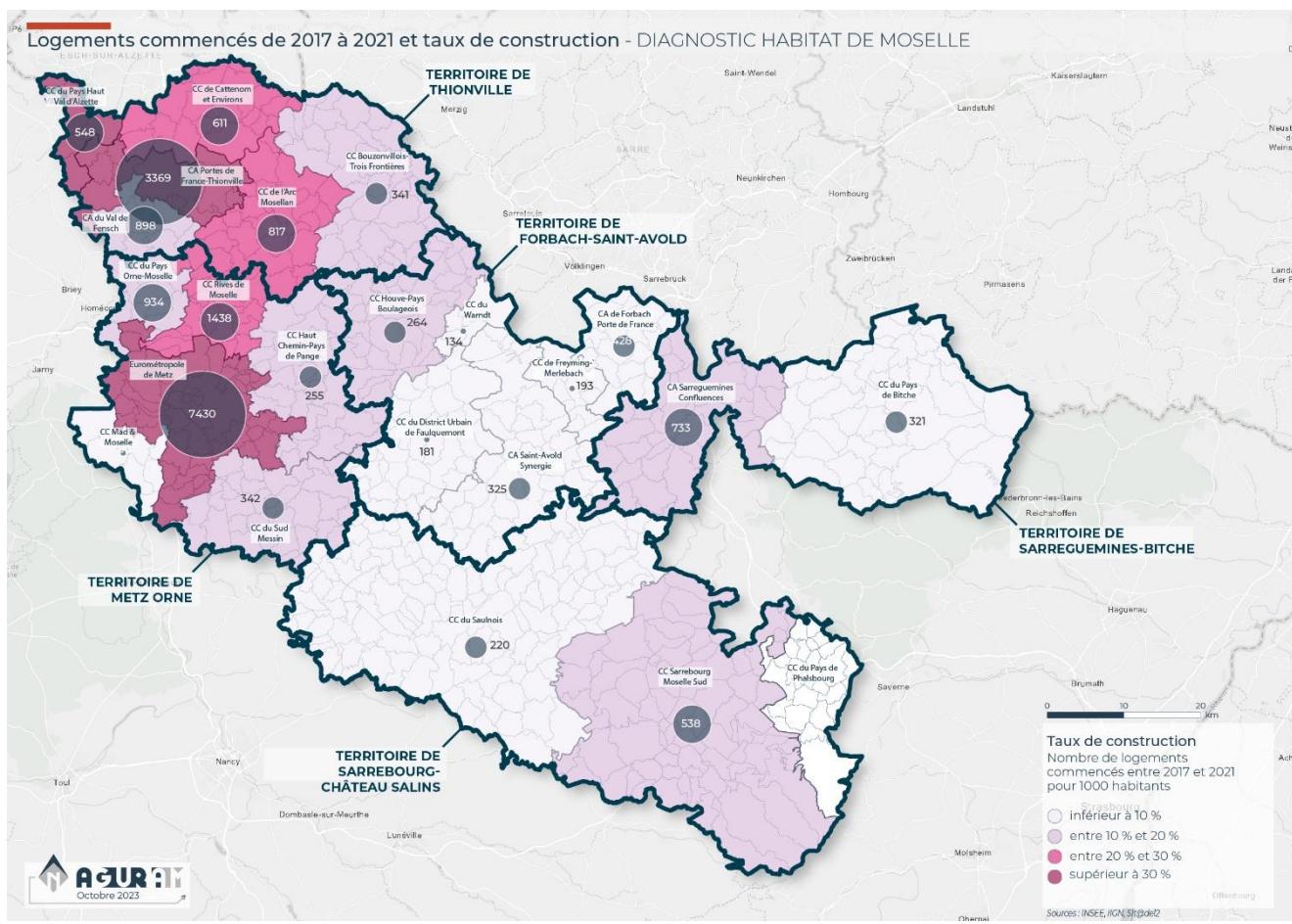
- ◊ très faible dans le territoire de Forbach-Saint-Avold ;
- ◊ faible également dans les territoires ruraux (Sarrebourg-Château-Salins et Sarreguemines-Bitche).

**Nombre de logements commencés (2017-2021)** - sources Sit@del2 et Insee



**Nombre de logements commencés pour 1000 habitants (2017-2021)** - sources Sit@del2 et Insee





La production de logements se différencie également selon le type d'offre développé :

- ◇ une majorité de collectifs dans les territoires de Thionville et Metz-Orne, plus urbains ;
- ◇ une très large majorité de logements individuels dans les territoires de Sarreguemines-Bitche, Sarrebourg-Château-Salins et Forbach-Saint-Avold.

#### Répartition des logements commencés entre 2017 et 2021 par catégorie d'offre - source Sit@del2

Collectifs   Individuels   Résidence

Territoire de Thionville	53%	43%	4%
Territoire de Sarreguemines-Bitche	20%	78%	2%
Territoire de Sarrebourg	11%	83%	6%
Territoire de Metz-Orne	56%	29%	14%
Territoire de Forbach-Saint Avold	22%	75%	3%

Ces résultats confirment les données du recensement de l'Insee développées dans la partie 2.

### **Quels premiers enseignements ?**

- Un décalage entre les niveaux de production dans les territoires de l'ouest de la Moselle (Metz-Orne et Thionville) et l'est (Forbach-Saint-Avold, Sarrebourg-Château-Salins et Sarreguemines-Bitche), en lien avec le dynamisme démographique
- Des taux de constructions supérieurs au Grand Est pour Metz-Orne et Thionville
- Des modes de production différents :
  - une offre neuve majoritairement collective pour Metz-Orne et Thionville et très largement minoritaire dans les trois autres territoires ;
  - une part de ménages en précarité énergétique logements plus élevée dans les territoires de l'ouest.

### **Quels premiers enjeux ?**

- Quel risque de déclassement du parc existant, qui nécessite parfois de lourds travaux d'adaptation/rénovation énergétique ? Quel risque sur la vacance ?
- Quel avenir pour les secteurs frontaliers du Luxembourg : une poursuite sans fin de l'offre résidentielle en direction des travailleurs frontaliers, ou une offre pour tous, incluse dans un développement du territoire qui ne serait pas qu'à vocation résidentielle ?
- Comment aider les territoires ruraux à limiter la production de logements en extension, dans un contexte où le foncier est encore abondant et peu onéreux, et où la promotion immobilière est absente ?
- L'offre produite est-elle adaptée aux évolutions démographiques/sociétales ?

# **6/ LES PRIX DE L'IMMOBILIER ET SON ACCESSIBILITÉ**

## LES PRIX DE L'IMMOBILIER ET SON ACCESSIBILITÉ

### 6.1. LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Comme l'illustrent le tableau et les deux cartes suivantes, les prix de l'immobilier ancien augmentent lorsque l'on se rapproche de l'ouest du département. Les EPCI où les **prix sont les plus élevés se situent en effet dans les territoires de Metz-Orne et Thionville**. Cela est vrai pour les maisons et pour les appartements.

**Au sein de ces territoires, les prix s'accroissent encore à proximité de la frontière luxembourgeoise, soit dans le territoire de Thionville.** Ainsi, à l'échelle de la Moselle, **la communauté de communes de Cattenom et Environs se classe très nettement en tête du classement des EPCI les plus chères**. Ceci s'explique par sa situation géographique, particulièrement **proche du Luxembourg**, avec une part d'actifs y travaillant très élevée (67 % d'après le recensement 2020 de l'Insee, cette proportion augmentant tous les ans), mais également par la **qualité du parc de logements** (45 % de son parc de logements a été édifié après 1991, contre 26 % pour l'ensemble du département).

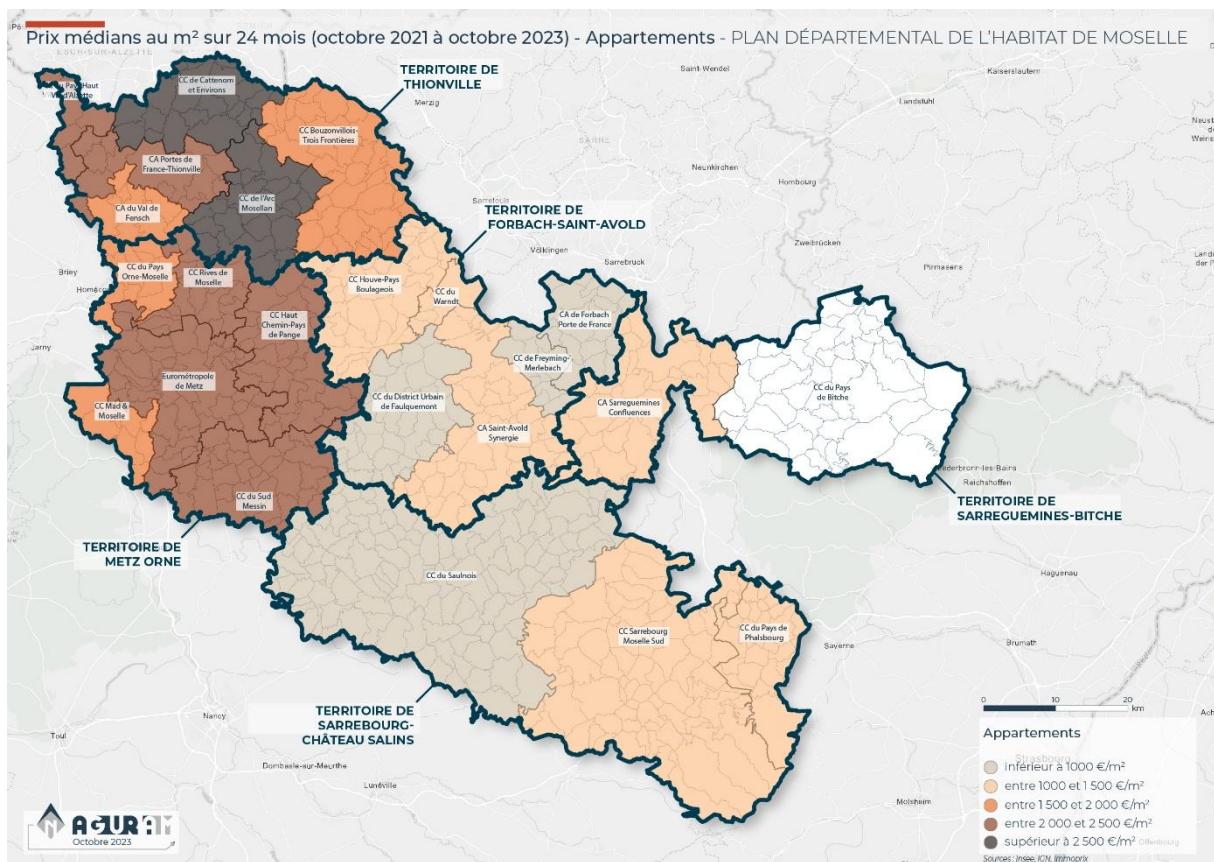
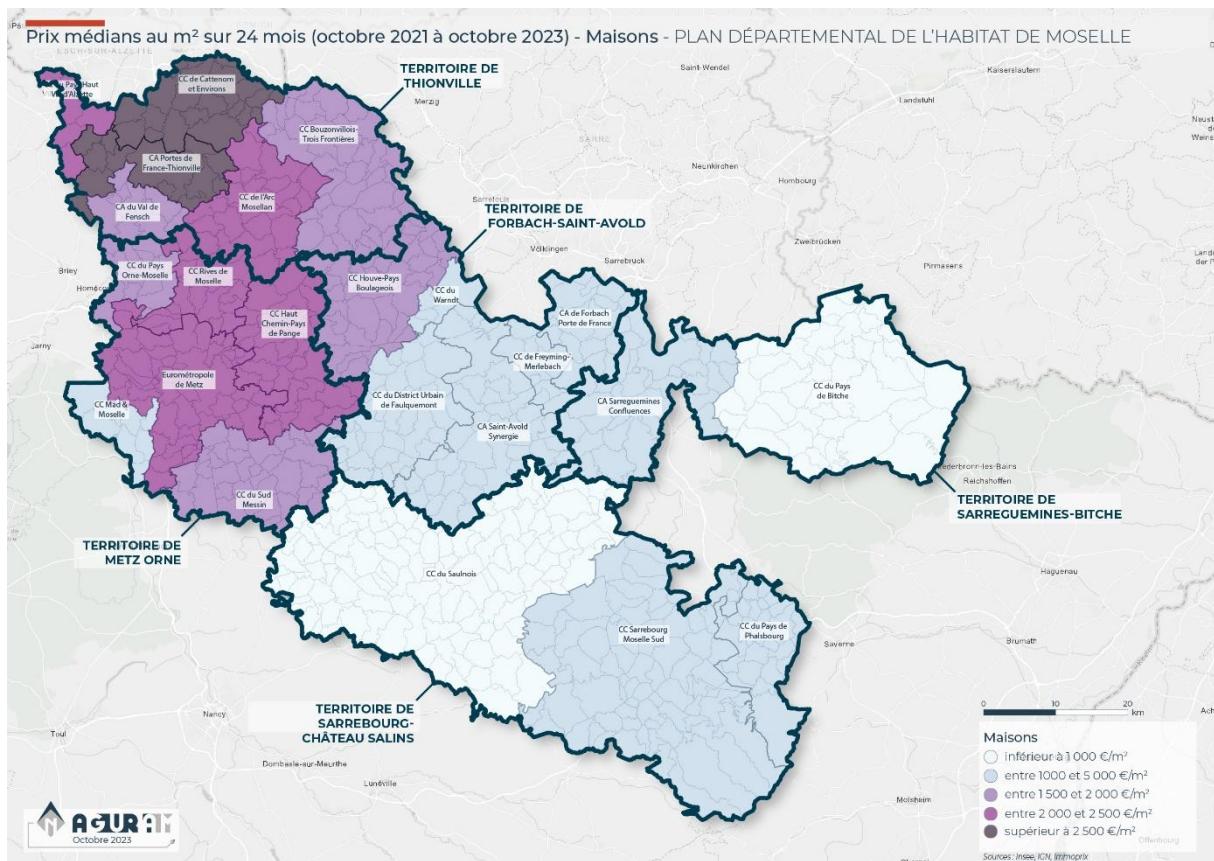
À l'inverse, **les prix les plus accessibles** se situent dans les trois autres territoires :

- ◊ **Sarrebourg-Château-Salins**, qui proposent les prix médians les plus faibles : de 900 €/m<sup>2</sup> à moins de 1 200 €/m<sup>2</sup> pour les maisons, et de 620 €/m<sup>2</sup> à moins de 1 300 €/m<sup>2</sup> pour les appartements ;
- ◊ **Sarreguemines-Bitche**, avec des prix médians au m<sup>2</sup> oscillant entre 940 €/m<sup>2</sup> (Pays de Bitche) et 1 340 €/m<sup>2</sup> (Sarreguemines Confluence) pour les maisons ;
- ◊ **Forbach-Saint-Avold**, où les prix varient pour les maisons de 1 160 €/m<sup>2</sup> dans la CC de Freyming-Merlebach, EPCI le plus accessible, à 1 570 €/m<sup>2</sup> dans la CC Houve-Pays Boulageois, plus proche de l'agglomération messine.

**Il en résulte des capacités d'accès au marché immobilier très différentes d'un territoire à l'autre**, comme cela est démontré plus loin, même si les écarts de revenus diffèrent également (également plus élevés à la frontière luxembourgeoise, et plus faibles à l'est du département).

**Prix médians au m<sup>2</sup> sur 24 mois (octobre 2021 à octobre 2023) sur le site immoprix (notaires de France)**

Territoire	EPCI	Appartements	Maisons
Thionville	CC de Cattenom et Environs	2950 €	3010 €
Thionville	CA Portes de France-Thionville	2430 €	2630 €
Thionville	CC de l'Arc Mosellan	2560 €	2400 €
Metz-Orne	Metz Métropole	2360 €	2360 €
Metz-Orne	CC Rives de Moselle	2030 €	2220 €
Thionville	CC du Pays Haut Val d'Alzette	2130 €	2050 €
Metz-Orne	CC Haut Chemin-Pays de Pange	2090 €	2030 €
Thionville	CA du Val de Fensch	1510 €	1970 €
Metz-Orne	CC du Sud Messin	2240 €	1900 €
Metz-Orne	CC du Pays Orne Moselle	1710 €	1860 €
Thionville	CC Bouzonvillois-Trois Frontières	1960 €	1670 €
Forbach-Saint Avold	CC Houve-Pays Boulageois	1160 €	1570 €
Forbach-Saint Avold	CC du District Urbain de Faulquemont	970 €	1370 €
Sarreguemines-Bitche	CA Sarreguemines Confluences	1290 €	1340 €
Metz-Orne	CC Mad et Moselle	1690 €	1290 €
Forbach-Saint Avold	CA de Forbach Porte de France	970 €	1240 €
Forbach-Saint Avold	CC du Warndt	1170 €	1210 €
Forbach-Saint Avold	CA Saint-Avold Synergie	1040 €	1190 €
Sarrebourg-Châteaux Salins	CC Sarrebourg Moselle Sud	1240 €	1180 €
Forbach-Saint Avold	CC de Freyming-Merlebach	830 €	1160 €
Sarrebourg-Châteaux Salins	CC du Pays de Phalsbourg	1290 €	1140 €
Sarreguemines-Bitche	CC du Pays de Bitche		940 €
Sarrebourg-Châteaux Salins	CC du Saulnois	620 €	900 €



## 6.2. LE MARCHÉ DU NEUF

Le marché du logement neuf s'analyse par le biais de deux prismes :

- ◊ la construction neuve en individuel, ou « autopromotion », au sein de lotissements ou de parcelles à bâtir en individuel ;
- ◊ l'offre issue de la promotion immobilière

L'offre de terrains à bâtir est disponible sur l'ensemble du territoire mosellan et présente des spécificités marquées selon les territoires.

**Le marché du neuf, à l'inverse, est essentiellement concentré dans la frange ouest du département**, dans les territoires de Metz-Orne et de Thionville. Au sein même de ces territoires, trois EPCI concentrent l'essentiel du marché de la promotion immobilière :

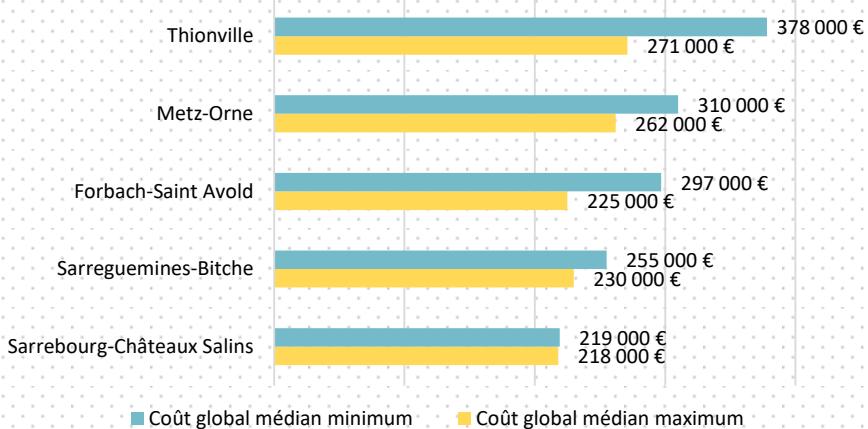
- ◊ l'Eurométropole de Metz
- ◊ la CA Portes de France – Thionville
- ◊ la CC Rives de Moselle

### Le marché de la construction individuelle

**Le cout médian d'un projet global**, qui inclut le prix du terrain et le prix de la construction, varie de **378 000 € dans la CC de Cattenom et Environs** (territoire de Thionville), à **218 000 € dans la CC du Saulnois** (territoire de Sarrebourg-Château-Salins).

Globalement, les coûts médians des projets sont **beaucoup plus élevés dans l'ouest mosellan**. Au sein de l'ouest mosellan, c'est au **nord** qu'ils sont les plus importants, c'est-à-dire à **proximité de la frontière luxembourgeoise**.

#### Niveaux médians minimum et maximum observés dans les EPCI des territoires - source EPTB 2019-2021



Cet effet frontière s'observe également dans certaines localités du territoire de Forbach-Saint-Avold, au bord de la frontière allemande. Les communes de Spicheren (lotissement à 17 000 € l'are en 2021), Shœneck et Oeting (lotissement à 13 000 € l'are en 2021) attirent de nombreux acquéreurs allemands travaillant à Sarrebruck ou aux environs. L'effet sur les prix n'est pas comparable avec celui constaté à la frontière avec le Grand Duché, mais il n'en est pas moins présent, de manière très localisée, avec des prix à l'are supérieurs à la moyenne du territoire.

À l'inverse, les territoires les plus accessibles sont celui de Sarreguemines-Bitche, à l'extrême est du département, et de Sarrebourg-Château-Salins, au sud-est. Hormis les villes de Sarreguemines et Sarrebourg, ce sont également des territoires très peu denses, où la tension immobilière est faible, et la population en baisse et davantage vieillissante.

**La taille des parcelles est également très variable : plus on se situe à l'est du département, plus la surface médiane est importante. Elle dépasse les 800 m<sup>2</sup> dans plusieurs EPCI, ce qui est une superficie très importante aujourd'hui. Cet élément constitue probablement un enjeu pour l'avenir dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN (Zéro artificialisation nette).**

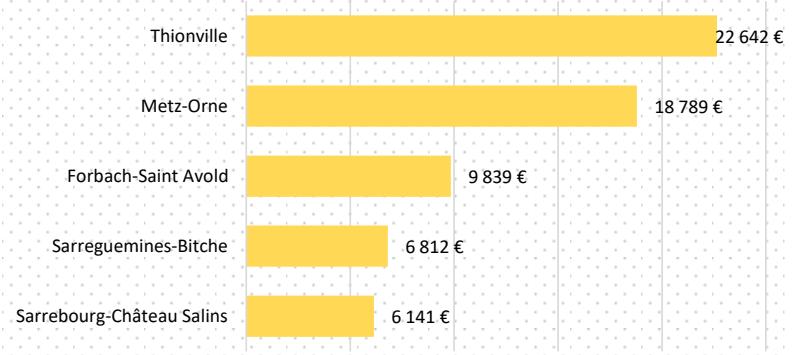
Globalement, plus la surface médiane est grande, plus les prix sont faibles, et inversement :

- ◆ les EPCI où la surface médiane est supérieure à 800 m<sup>2</sup>, excepté la CC du Warndt, sont inférieurs à 6 000 €. Le coût du foncier ne peut pas y être prétexte à baisser la surface des parcelles :
- ◆ à l'inverse, dans l'ouest du département, là où les surfaces médianes des terrains sont inférieures à 600 m<sup>2</sup>, les prix médians à l'are sont supérieurs à 15 000 €.

Les informations fournies par l'enquête lotissement de la DDT57 sont similaires et affichent des prix à l'are de parcelles très variables d'un territoire à l'autre, avec des valeurs 3,7 fois plus élevées dans le territoire de Thionville que dans celui de Sarrebourg-Château-Salins, s'expliquant par des tensions immobilières opposées, et par un niveau de disponibilité foncière également très différent.

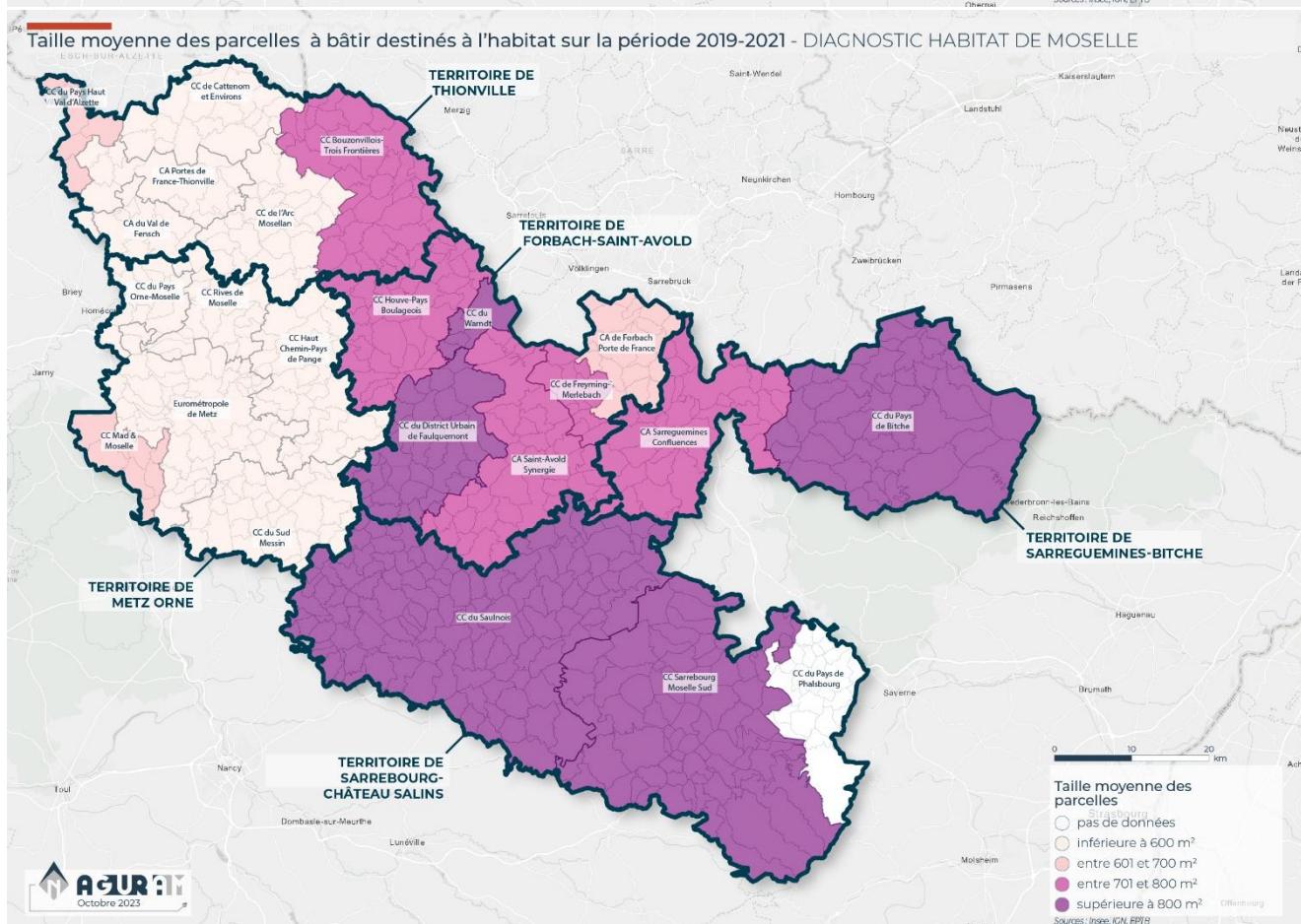
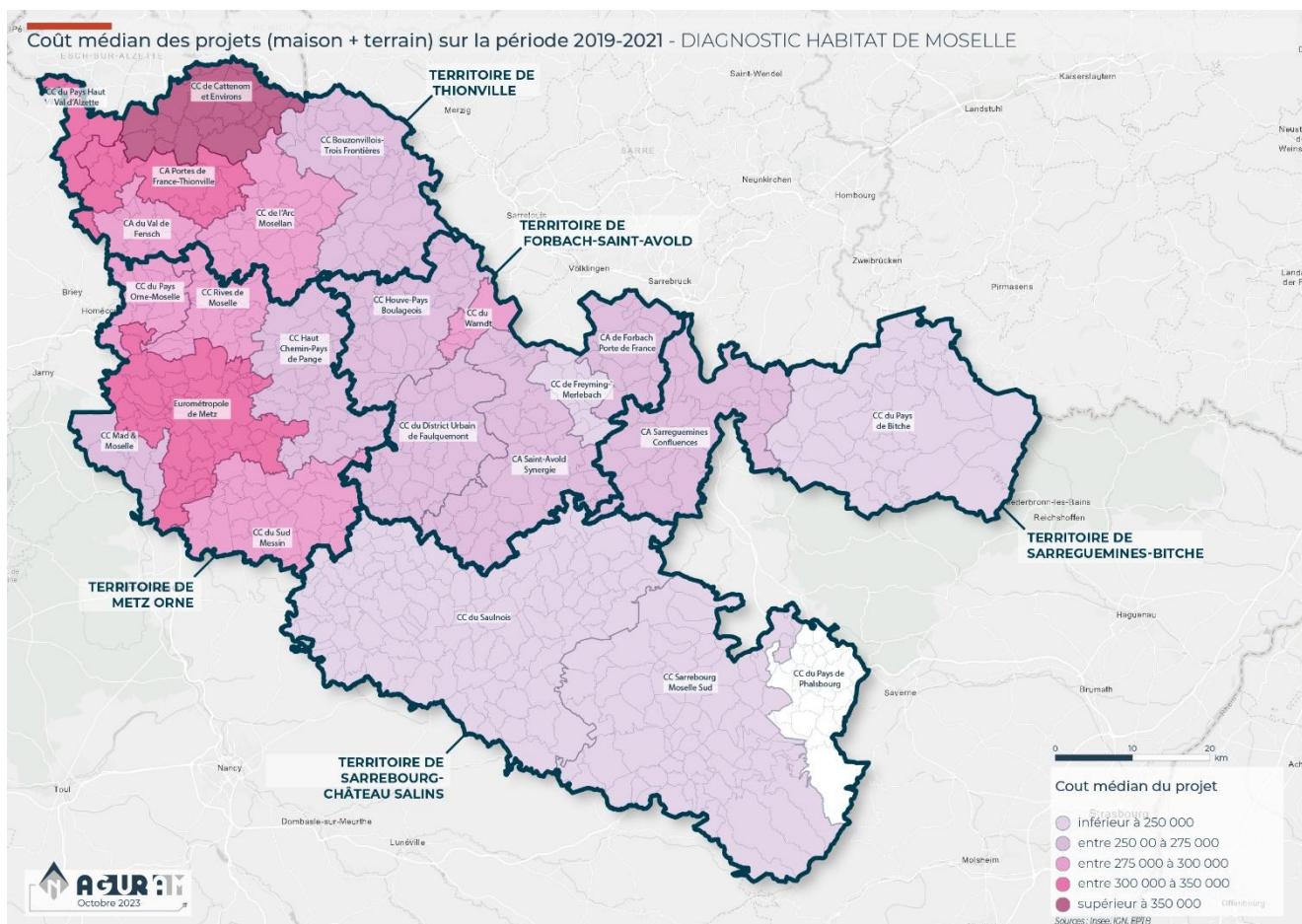
Autre différence marquante selon les territoires : le caractère privé ou public du lotissement qui joue fortement sur la maîtrise du prix de commercialisation des parcelles.

#### Prix moyen à l'are proposé en lotissement en 2021 dans les territoires mosellans - source DDT57, enquête lotissement



Les territoires de Sarreguemines-Bitche et Sarrebourg-Château-Salins présentent une part beaucoup plus élevée de lotissements communaux (84 % et 42 %), par rapport aux trois autres territoires (environ 25 %).

Territoires	Part de parcelles issues de lotissements publics	Prix à l'are dans les lotissements publics	Prix à l'are dans les lotissements privés
Forbach-Saint Avold	25%	7 307 €	10 693 €
Thionville	25%	16 980 €	24 565 €
Metz-Orne	27%	13 736 €	20 664 €
Sarrebourg-Château Salins	42%	4 311 €	7 856 €
Sarreguemines-Bitche	84%	6 658 €	7 490 €
Moselle	35%	8 845 €	15 699 €



## Le marché de la promotion immobilière

Ce marché de la promotion immobilière est essentiellement concentré dans l'ouest du département, dans les territoires de Metz-Orne et Thionville, secteurs les plus onéreux, et en tension, susceptible d'attirer investisseurs et promoteurs.

### **Les données analysées ici sont issues du Cecim**

Le Cecim, Centre d'études de la conjoncture immobilière, est une association loi 1901, créée en 1970 par et pour les professionnels de l'immobilier, avec la volonté de répondre à un triple objectif :

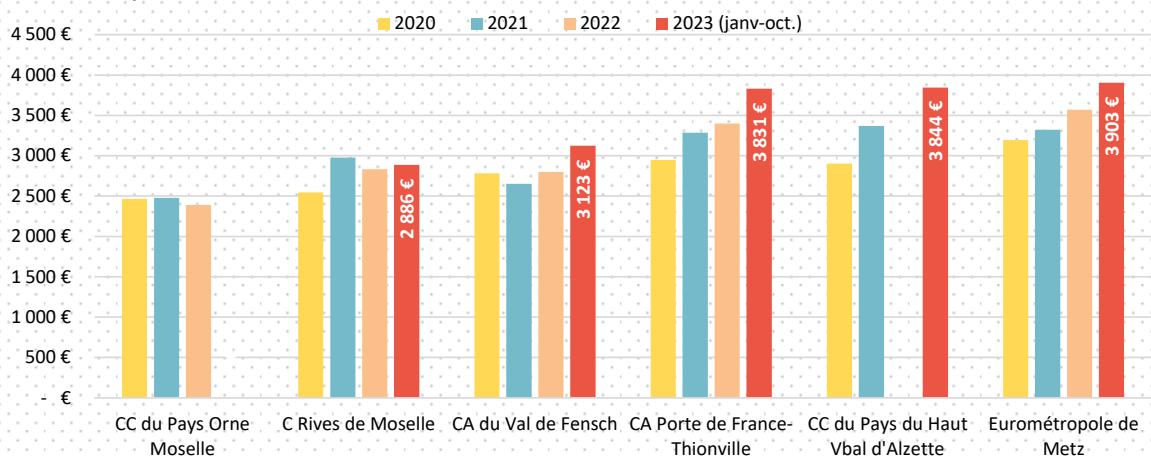
- rassembler l'ensemble des acteurs publics ou privés qui participent à l'activité immobilière sous toutes ses formes ;
- informer par la publication périodique d'analyses et de données statistiques sur le marché des logements neufs et de l'immobilier d'entreprise notamment ;
- accompagner au quotidien leurs besoins d'anticiper le marché, et éclairer leurs actions au moyen d'outils d'aide à la décision simples, réactifs et ergonomiques mis à leur disposition.

**Les données sont disponibles à l'échelle de cinq EPCI :**

- ◊ Eurométropole de Metz
- ◊ CA Portes de France-Thionville
- ◊ CA du Val de Fensch
- ◊ CC Rives de Moselle
- ◊ CC du Pays Haut Val d'Alzette

Une autre source traitant des données similaires existe (Enquête sur la commercialisation des logements neufs), mais elle ne permet pas d'amener le même niveau de finesse, et elle fournit des données plus anciennes. Elle n'apporte pas non plus de données sur les territoires de l'est mosellan.

### **Evolutions des prix au m<sup>2</sup> dans le secteur de la promotion immobilière, tous acquéreurs et toutes TVA, hors stationnements - Cecim**



**Les données disponibles montrent une très forte hausse des prix depuis 2020.** Un palier semble être franchi en 2023, qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs (hausse des facteurs, application de la RT 2020). Cette forte hausse des prix de vente, couplée à une difficulté croissante d'accès au crédit immobilier, éloigne encore un peu plus une frange des ménages (les revenus moyens) de l'accession dans le neuf.

Le Prêt à taux zéro agit encore pour l'heure comme un soutien aux ménages candidats à l'accession, et donc comme un soutien au marché, mais son effet solvabilisateur est de plus en plus réduit.

Concernant l'offre disponible, les prix des biens proposés dépassent les 4 000 €/m<sup>2</sup> dans trois EPCI : **Eurométropole de Metz, CA Portes de France-Thionville, et CC du Pays Haut Val d'Alzette**, soit les territoires les plus urbains, pour les deux premiers, et frontalier, pour le troisième.

Le Val de Fensch présente également des prix élevés, proches de 3 500 €/m<sup>2</sup>.

Seule la CC Rives de Moselle demeure pour l'instant sous le seuil des 3 000 €/m<sup>2</sup>.

Un point à souligner est également l'écart important entre les prix de vente constatés de janvier à octobre 2023, et les prix des biens restants disponibles sur le marché à cette même date, plus élevés d'environ 200 €/m<sup>2</sup> en moyenne.

Offre disponible fin octobre 2023 (tous types d'offres) – Cecim			
EPCI	Volume	Prix	Surface moyenne
<b>Eurométropole de Metz</b>	497	4 041 €	71 m <sup>2</sup>
<b>CA Portes de France-Thionville</b>	160	4 134 €	77 m <sup>2</sup>
<b>CC Rives de Moselle</b>	111	2 905 €	72 m <sup>2</sup>
<b>CA du Val de Fensch</b>	94	3 483 €	66 m <sup>2</sup>
<b>CC du Pays Haut Val d'Alzette</b>	46	4 138 €	66 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, les deux marchés les plus urbains sont les plus tournés vers l'investissement locatif, même la propriété occupante reste majoritaire. Ces deux sous marchés présentent des différences importantes, avec, pour les premiers, des prix au m<sup>2</sup> plus élevés, des surfaces et typologies plus petites.

Ventes par catégorie d'acheteurs - Cecim			
EPCI	Par des ventes investisseurs	Prix au m <sup>2</sup> investisseurs (12 mois glissants)	Prix au m <sup>2</sup> utilisateurs (12 mois glissants)
<b>Eurométropole de Metz</b>	48 %	3 882 €	3 728 €
<b>CA Portes de France-Thionville</b>	40 %	3 862 €	3 711 €
<b>C Rives de Moselle</b>	34 %	2 965 €	2 760 €
<b>CA du Val de Fensch</b>	27 %	3 246 €	3 013 €
<b>CC du Pays Haut Val d'Alzette</b>			

Ainsi, à l'échelle des agglomérations de Metz et Thionville, les différences sont les suivantes :

Caractéristiques des biens vendus de janvier à octobre 2023 par type d'acheteurs - Cecim		
	Investisseurs	Occupants
<b>Prix moyens au m<sup>2</sup></b>	3 930 €	3 849 €
<b>Surface moyenne</b>	52 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
<b>Prix moyen du bien</b>	203 146 €	278 699 €

### 6.3. LES POSSIBILITÉS D'ACHAT DES MÉNAGES

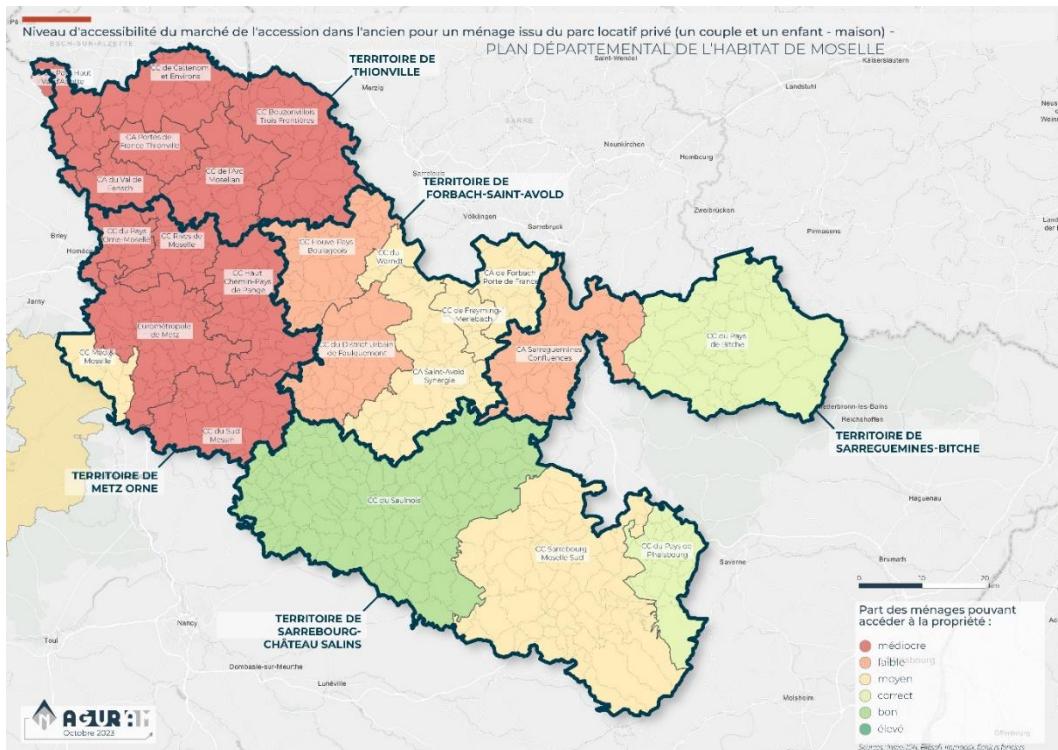
Évaluer les possibilités d'achat des ménages au cœur du département de la Moselle est un exercice statistique, qui vise à évaluer l'écart existant entre les possibilités d'achat théoriques des ménages, et les biens proposés sur le marché.

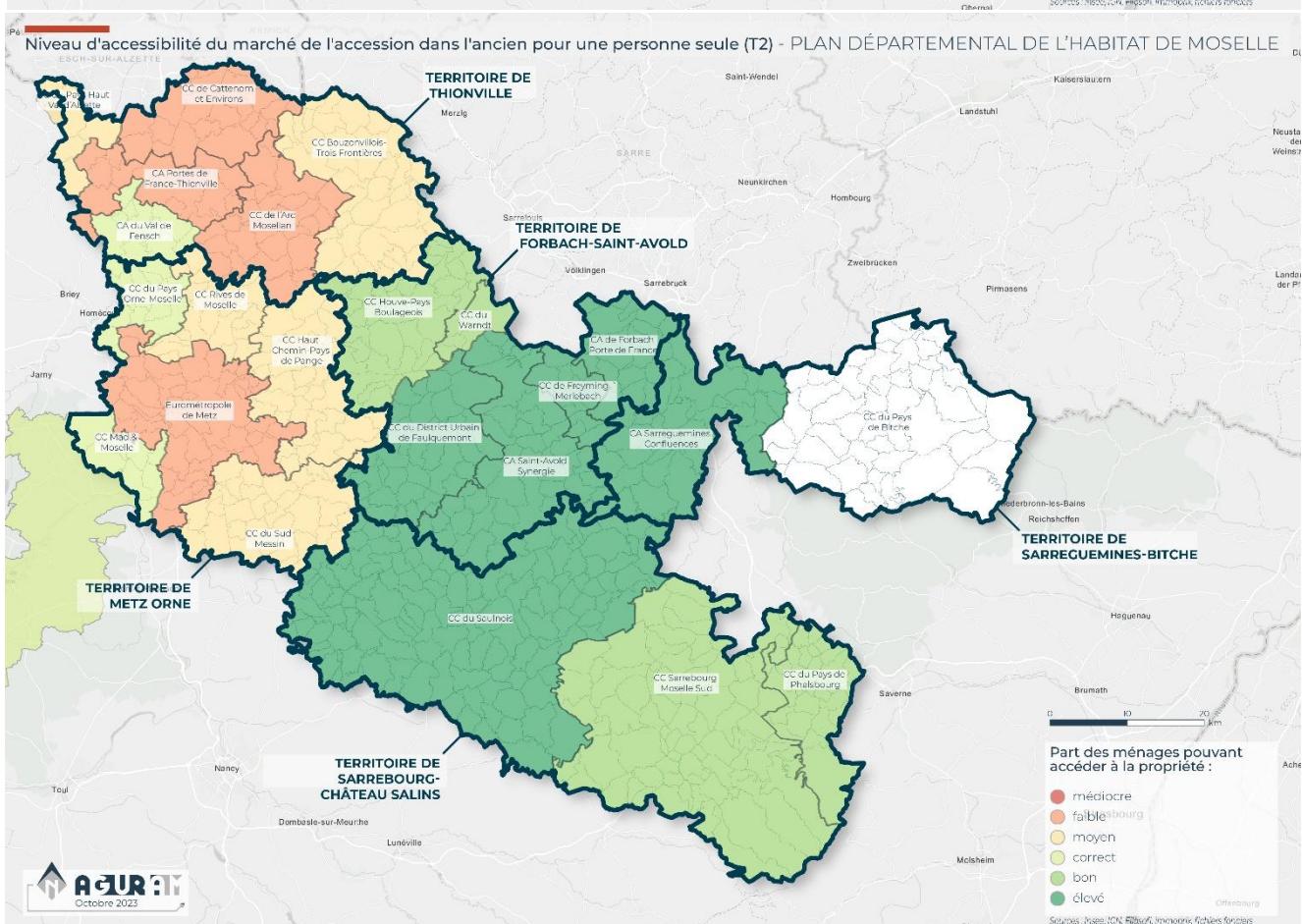
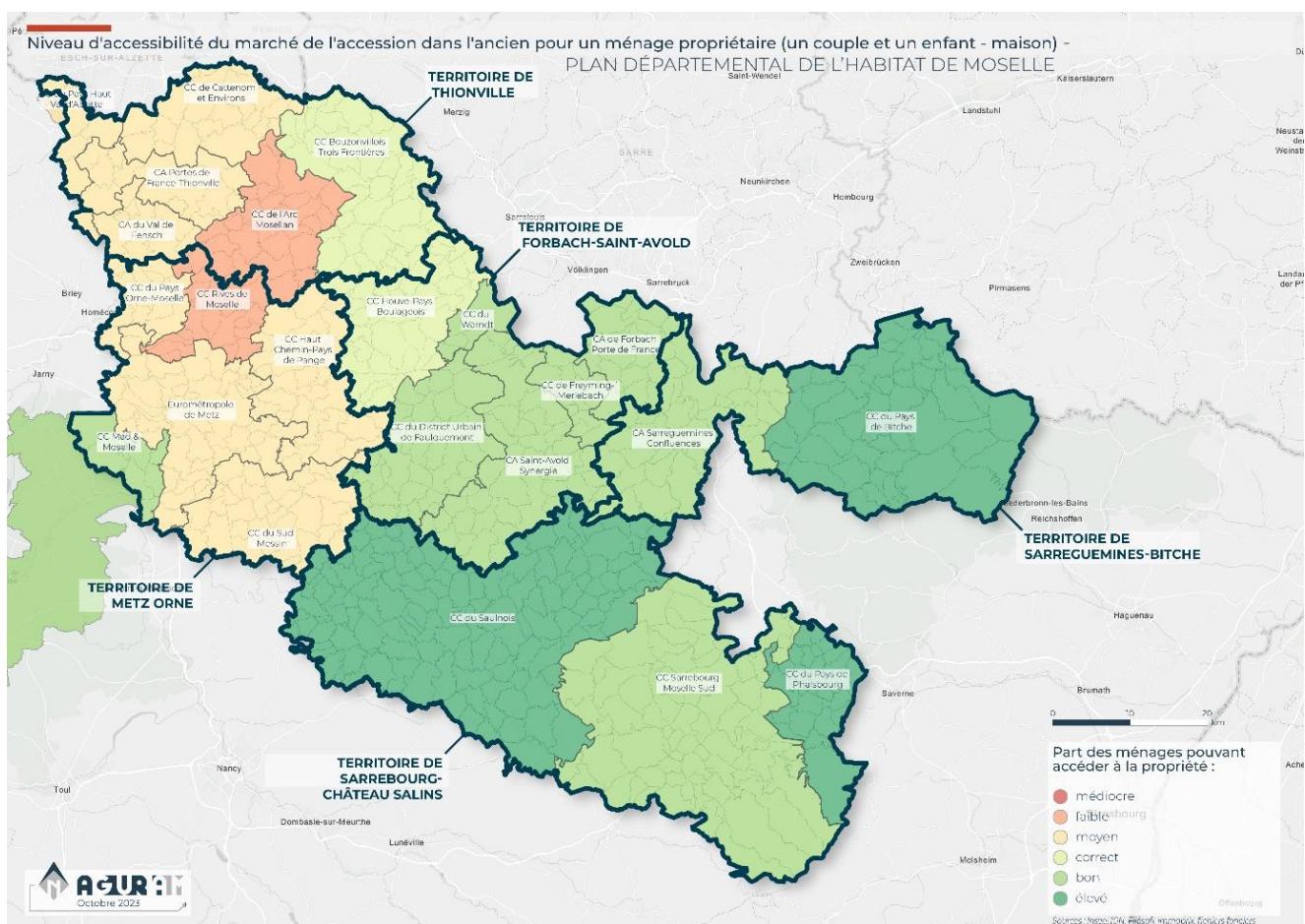
Pour coller au plus près des réalités, plusieurs profils types de ménages ont été étudiés, sur chacun des territoires mosellans, en fonction des possibilités offertes par le fichier Filosofi (Fichier localisé social et fiscal) de l'Insee :

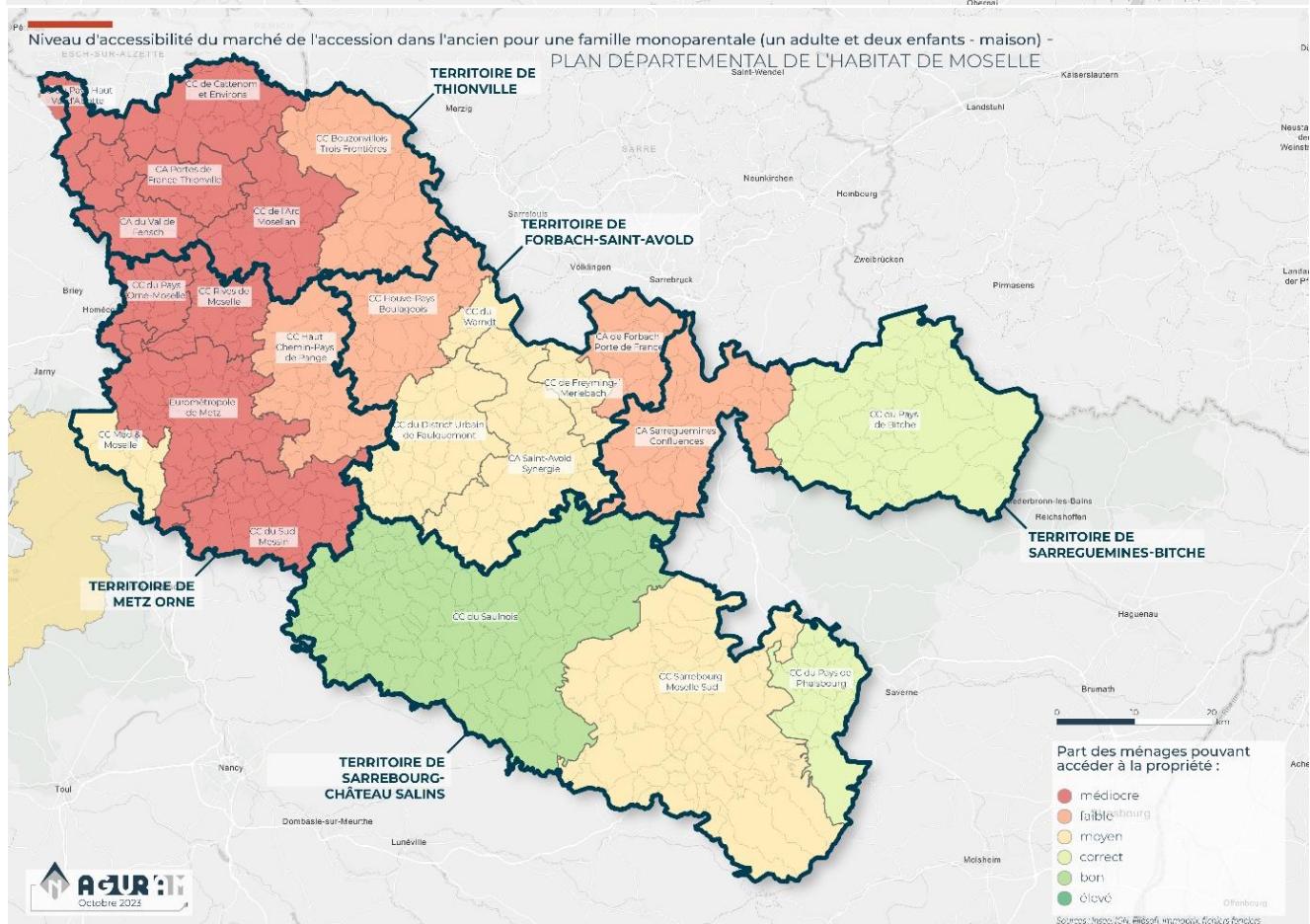
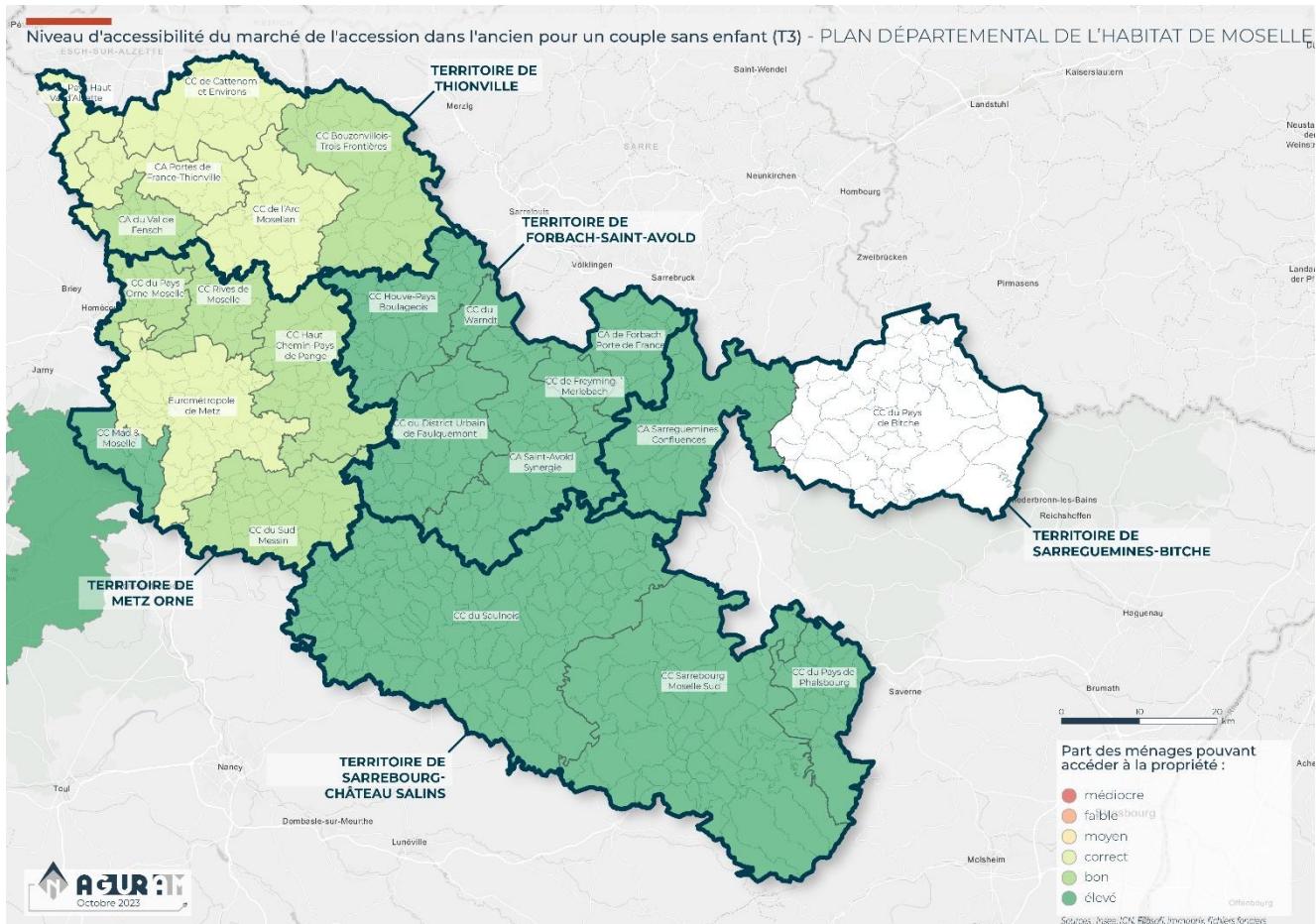
- ◊ ménage locataire du parc social (primo-accédant), couple avec un enfant
- ◊ ménage locataire du parc privé (primo-accédant), couple avec un enfant
- ◊ propriétaire (secundo-accédant) ; couple avec un enfant
- ◊ couple sans enfant (tout statuts d'occupation)
- ◊ personne seule (tout statuts d'occupation)
- ◊ famille monoparentale (tout statuts d'occupation), un adulte avec deux enfants

*La méthodologie et les calculs sont détaillés en annexes, ainsi que les graphiques détaillant l'accessibilité pour différentes typologies de logements.*

## L'accès au marché immobilier dans l'ancien







## Territoire de Forbach-Saint-Avold

Niveau d'accessibilité global : Bon 

**Le point saillant à retenir pour ce territoire est, globalement, sa grande accessibilité en termes de prix.** Quel que soit le profil des ménages, plus de la moitié d'entre eux pourraient accéder à la propriété au sein de leur EPCI de résidence. **L'accès à la maison reste le plus difficile, car il s'agit des biens les plus onéreux**, tandis que le T3 est évidemment plus accessible.

**La CC de Freyming-Merlebach semble être la plus accessible** pour deux raisons : elle combine les **prix de vente les plus faibles et des revenus dans la moyenne** de ceux des autres EPCI.

**À l'inverse, la situation pour les ménages candidats à l'acquisition est plus difficile dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois**, malgré des revenus dans la fourchette haute des EPCI du territoire. Les prix y sont en effet nettement plus élevés, ce qui s'explique probablement par **l'attrait exercé sur les ménages issus de l'Eurométropole de Metz**, où les prix sont encore bien plus hauts.

## Territoire de Metz-Orne

Niveau d'accessibilité global : faible 

**Le marché de l'ancien dans le territoire de Metz-Orne est beaucoup moins accessible** que dans le territoire de Forbach-Saint-Avold. L'accès au marché immobilier est **particulièrement difficile pour les ménages issus du parc locatif social, les personnes seules et les familles monoparentales**.

À l'inverse, l'accès est plus aisé pour les ménages déjà propriétaires (secundo-accédants, ce qui concerne généralement des ménages ayant déjà entamé un parcours professionnel) et pour les couples sans enfants.

**Les marchés les moins accessibles sont ceux de la CC Rives de Moselle et de l'Eurométropole de Metz** : les revenus des ménages y sont dans la moyenne ou dans la fourchette basse de ceux du territoire de Metz-Orne, alors que les prix de l'immobilier y sont les plus élevés. La CC de Mad et Moselle demeure un territoire plus accessible (EPCI entière), notamment sur sa partie meurthe-et-mosellane.

## Territoire de Thionville

Niveau d'accessibilité global : faible 

**Le territoire de Thionville est le secteur sur lequel l'accès au marché immobilier de l'ancien est le plus contraint**, malgré des revenus très élevés dans certains EPCI, comme la CC de Cattenom et Environs. **La proximité avec la frontière luxembourgeoise influe très fortement à la hausse sur les prix.**

**Le niveau de prix couplé à la forte différence salariale entre actifs frontaliers et non frontaliers induit une exclusion du marché immobilier d'une partie de la population**, moins visible chez les ménages déjà propriétaires.

**Comme partout, l'accès est particulièrement contraint chez les locataires du parc social, les personnes seules et les familles monoparentales, mais également pour les ménages issus du parc locatif privé.**

**Le territoire qui demeure le plus accessible est la CA du Val de Fensch** (notamment sa partie ouest), qui propose encore du parc ancien accessible, notamment les maisons de cité, mais pas seulement, **suivie par la CC Bouzonvillois-Trois Frontières** (notamment son secteur sud).

À l'inverse, l'accès au marché immobilier de l'ancien est **particulièrement contraint dans la CA Portes de France-Thionville**, (prix élevés) dans la **CC de Cattenom et Environs** (revenus élevés mais prix également) et dans la **CC de l'Arc Mosellan** (revenus moyens, prix relativement élevés).

## Territoire de Sarreguemines-Bitche

Niveau d'accessibilité global : élevé 

**Le marché de l'ancien dans le territoire de Sarreguemines-Bitche demeure assez accessible aux ménages.** Peu de segments analysés présentent un taux d'accès inférieur à 50 %. C'est seulement le cas pour l'accès à une maison pour les ménages issus du parc social et pour les familles monoparentales, dans la CA de Sarreguemines-Confluences, avec respectivement 31 % et 38 %, ce qui reste très élevé par rapport aux trois territoires précédents

**Ceci s'explique par le prix des biens du secteur, qui demeurent très accessibles.** En revanche, **les transactions immobilières en collectif dans la CC du Pays de Bitche sont insuffisantes pour communiquer une information sur les prix**, ce qui suppose que l'offre est très restreinte sur ce marché. Ceci implique que, pour certaines catégories de ménages, l'accès au marché immobilier est contraint non pas en raison des prix, mais en raison du type d'offre disponible.

## Territoire de Sarrebourg-Château-Salins

Niveau d'accessibilité global : élevé 

**Le territoire de Sarrebourg-Château-Salins est le plus accessible de Moselle.** Toutes les catégories de ménages présentent un niveau d'accessibilité au marché immobilier supérieur à 50 %, y compris les ménages issus du parc social, les personnes seules et les familles monoparentales. Ceci s'explique par des prix très abordables, y compris pour les maisons, couplé à des ressources moyennes. L'écart de revenus entre locataires issus du parc social et du parc privé est faible, ce qui explique aussi le peu d'écart entre ces catégories sur l'accès au marché immobilier.

## L'accès au marché immobilier du neuf

### Territoire de Forbach-Saint Avold

#### Niveau d'accessibilité global : faible

Sur le territoire de Forbach, les seules données disponibles sur les prix des logements neufs concernent la construction de maisons individuelles. L'analyse de l'accès au marché immobilier du neuf s'effectue donc à travers ce prisme.

Dans tous les EPCI de ce territoire, trois catégories de ménages n'ont pratiquement pas accès au marché de la maison neuve : les ménages locataires du parc social, les personnes seules et les familles monoparentales.

Ensuite, dans la plupart des EPCI (tous, excepté la CC du Warndt, où le prix affiché pour le neuf est très élevé, et le District urbain de Faulquemont), ce marché commence à être accessible pour une faible part de ménages locataires du parc privé, de l'ordre de 12 % à 16 %.

Il en est de même pour les couples sans enfants (accessible également aux ménages du DUF), avec des parts un peu plus élevées : entre 13 % et 21 %.

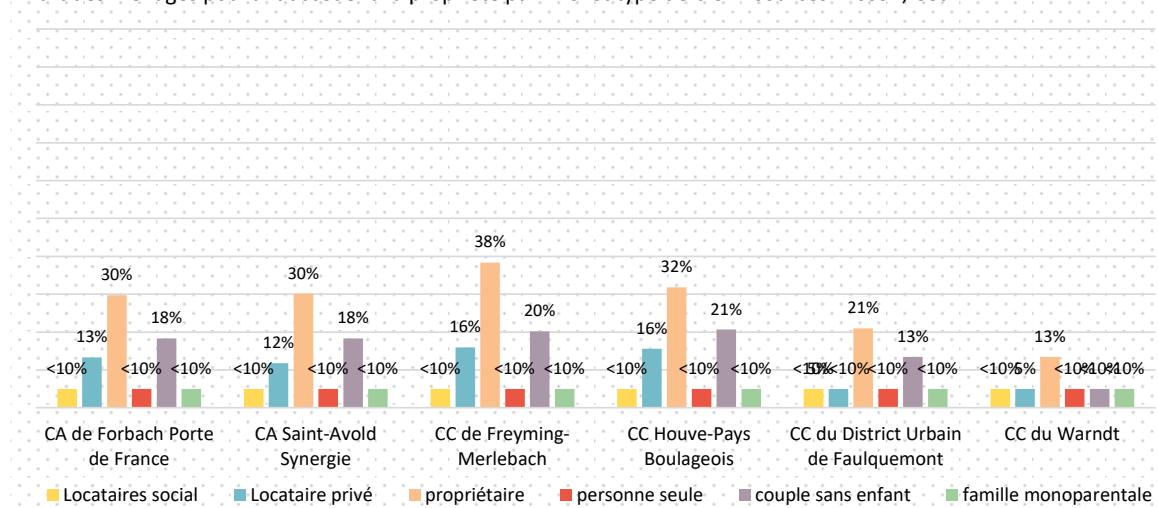
Enfin, c'est chez les ménages propriétaires que le niveau d'accessibilité est le plus élevé, même s'il demeure faible. En effet, selon les intercommunalités, le taux d'accès de ces ménages évolue entre 13 % (CC du Warndt) et 38 % dans la CC de Freyming-Merlebach. Ces ménages ont déjà entamé une carrière professionnelle leur assurant des revenus plus importants. Qui plus est, en cas de revente de leur bien, ils peuvent également compter sur un apport personnel plus conséquent (non pris en compte ici), ce qui accroît encore leurs capacités d'accès au marché du neuf.

Ces résultats contrastent fortement avec l'accès au marché de l'ancien, qui reste très accessible dans ces territoires, contrairement aux prix dans le neuf, qui ont tendance à être plus uniformes d'un territoire à l'autre, le coût de construction comptant pour l'essentiel dans le coût total du projet.

C'est dans la CC du Warndt que l'accès au marché du neuf paraît le plus difficile, ce qui s'explique par un écart important entre les niveaux de prix, très élevés pour le secteur, et les revenus des ménages qui se situent dans la moyenne des autres EPCI du territoire de Forbach-Saint-Avold.

### Quelles possibilités d'accès à une maison neuve dans le territoire de Forbach-Saint-Avold, selon le profil des ménages ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, Cecim



## Territoire de Metz-Orne

### Niveau d'accessibilité global : faible

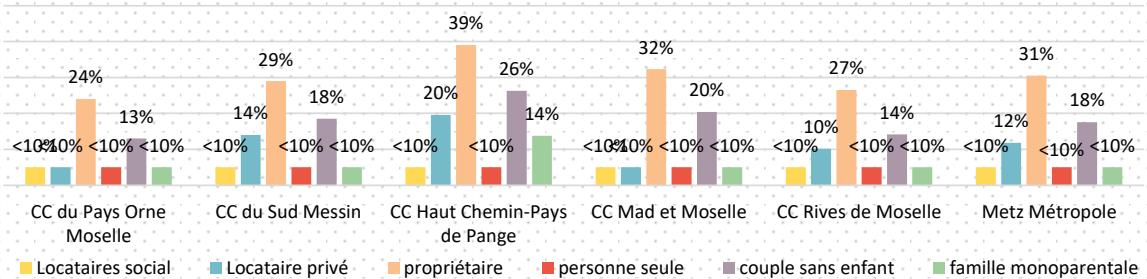
Avec le territoire de Thionville, c'est dans le territoire de Metz-Orne que les prix des maisons neuves sont les plus élevés, en raison des prix du foncier. Il en résulte de très faibles niveaux d'accessibilité pour certaines catégories de ménages (inférieures à 10 %) : les ménages issus du parc social, les personnes seules et les familles monoparentales (part qui monte, tout de même, pour cette catégorie, à 14 % dans la CC du Haut Chemin-Pays de Pange).

Viennent ensuite les locataires issus du parc privé avec, selon les EPCI entre 10 % et 20 % des ménages susceptibles d'acquérir une maison neuve, puis les couples sans enfants (entre 13 % et 26 %), et enfin, comme partout, les propriétaires (24 % à 39 %). Par ailleurs, ces ménages ont déjà entamé une carrière professionnelle leur assurant des revenus plus importants. Qui plus est, en cas de revente de leur bien, ils peuvent également compter sur un apport personnel plus conséquent (non pris en compte ici), ce qui accroît encore leurs capacités d'accès au marché du neuf.

C'est dans la CC du Pays Orne Moselle que l'accès au marché du neuf semble le plus difficile, ce qui s'explique par des revenus relativement plus faibles que dans le reste du territoire de Metz Orne, pour toutes les catégories de ménages, et un prix médian des maisons neuves malgré tout élevé.

### Quelles possibilités d'accès à une maison neuve dans le territoire de Metz-Orne, selon le profil des ménages ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, Cecim



## Accès à un T2

Pour l'offre neuve relevant de la promotion immobilière, seuls deux EPCI présentent des données suffisantes pour réaliser l'exercice : la CC Rives de Moselle et l'Eurométropole de Metz.

Par ailleurs, pour certains produits-logements, les prix atteignent rapidement un niveau inaccessible pour la majorité des profils de ménages étudiés. Pour ces raisons, la suite de l'analyse est faite sous forme de tableaux.

Part des personnes seules pouvant accéder à un T2 neuf	
<b>CC Rives de Moselle</b>	24 %
<b>Eurométropole de Metz</b>	Moins de 10 %

Ainsi, pour les T2 neufs, le seul profil de ménage potentiellement acquéreur est une personne seule (une pièce à vivre et une chambre séparée). D'après la répartition des revenus de ces ménages, moins d'un quart de ces personnes pourraient potentiellement acquérir un tel bien dans la CC Rives de Moselle.

Pour l'Eurométropole de Metz, où les prix sont bien plus élevés, cette proportion retombe à moins de 10 % des personnes seules, toujours d'après la répartition des revenus présentée dans la base de données Filosofi.

## Accès à un T3

Type de ménage		Part de ménages pouvant accéder à la propriété
<b>CC Rives de Moselle</b>	Locataire social	20%
	Locataire privé	46%
	Propriétaire	71%
	Personne seule	Moins de 10%
	Couple sans enfants	51%
	Famille monoparentale	28%
<b>Eurométropole de Metz</b>	Locataire social	Moins de 10 %
	Locataire privé	18%
	Propriétaire	42%
	Personne seule	Moins de 10%
	Couple sans enfants	25%
	Famille monoparentale	Moins de 10%

Un logement de type T3 est susceptible de correspondre aux critères de plusieurs catégories de ménages, de la personne seule au ménage avec enfant (un ou deux).

Comme pour le T2, les résultats sont contrastés entre les deux EPCI.

Dans la CC Rives de Moselle, le T3 est presque inaccessible aux personnes seules, et difficilement accessible aux ménages issus du parc social (20 % des ménages en capacité d'accès), ainsi qu'aux familles monoparentales. En revanche, le taux d'accessibilité monte très vite pour les trois autres catégories : presque la moitié des ménages pour ceux issus du parc locatif privé et pour les couples sans enfants, et plus de 70 % pour les propriétaires.

## Accès à un T4

	Type de ménage	Part de ménages pouvant accéder à la propriété
<b>CC Rives de Moselle</b>	Locataire social	Moins de 10%
	Locataire privé	Moins de 10%
	Propriétaire	26%
	Personne seule	Moins de 10%
	Couple sans enfants	14%
	Famille monoparentale	Moins de 10%
<b>Eurométropole de Metz</b>	Locataire social	Moins de 10 %
	Locataire privé	Moins de 10%
	Propriétaire	25%
	Personne seule	Moins de 10%
	Couple sans enfants	14%
	Famille monoparentale	Moins de 10%

Pour l'accès au T4, les résultats sont moins contrastés entre les deux EPCI. Une partie de l'explication tient à l'écart de prix qui se trouve davantage réduit sur ce produit entre les deux territoires, par rapport aux autres biens étudiés.

Le T4 est très peu accessible. En effet, pour 4 des 6 profils, moins de 10 % des ménages pourraient en faire l'acquisition.

Ensuite, seuls les deux profils les plus favorisés financièrement (propriétaires et couples sans enfants) pourraient en faire l'acquisition : respectivement 1/4 et 1/7<sup>ème</sup> des ménages, ce qui reste très faible.

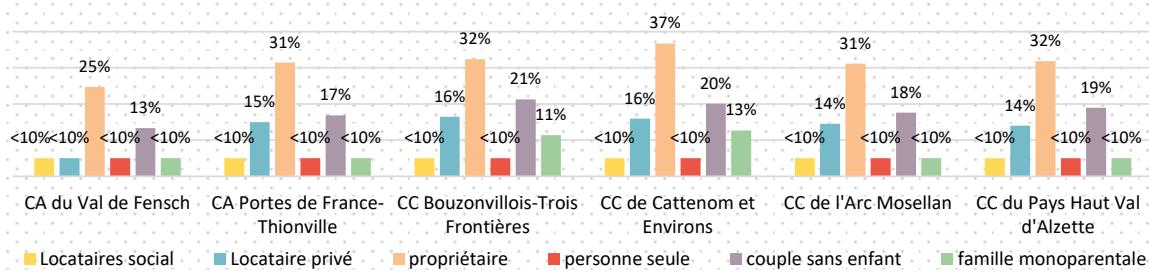
## Territoire de Thionville

Niveau d'accessibilité global : faible

### Accès à la maison neuve

#### Quelles possibilités d'accès à une maison neuve dans le territoire de Thionville, selon le profil des ménages ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, Cecim



Dans aucun des EPCI du territoire de Thionville les ménages issus du parc social n'ont un taux d'accès supérieur à 10 % (« <10 % » signifie en réalité que le 9<sup>e</sup> décile ne présente pas de revenus suffisants, et le 10<sup>e</sup> décile n'est pas une donnée accessible). Ceci est également le cas pour les personnes seules et les familles monoparentales (hormis dans la CC Bouzonvillois-Trois Frontières et la CC de Cattenom et Environs).

L'accès est également extrêmement restreint pour les locataires issus du parc privé, avec des taux d'accessibilité s'échelonnant entre moins de 10 % dans la CA du Val de Fensch et 16 % dans les CC de Cattenom et environs et du Bouzonvillois-Trois Frontières. Les couples sans enfants se classent juste après, avec des possibilités d'accès à la maison neuve un peu plus favorables, de 13 % (CA du Val de Fensch) à 21 % (CC du Bouzonvillois-Trois Frontières).

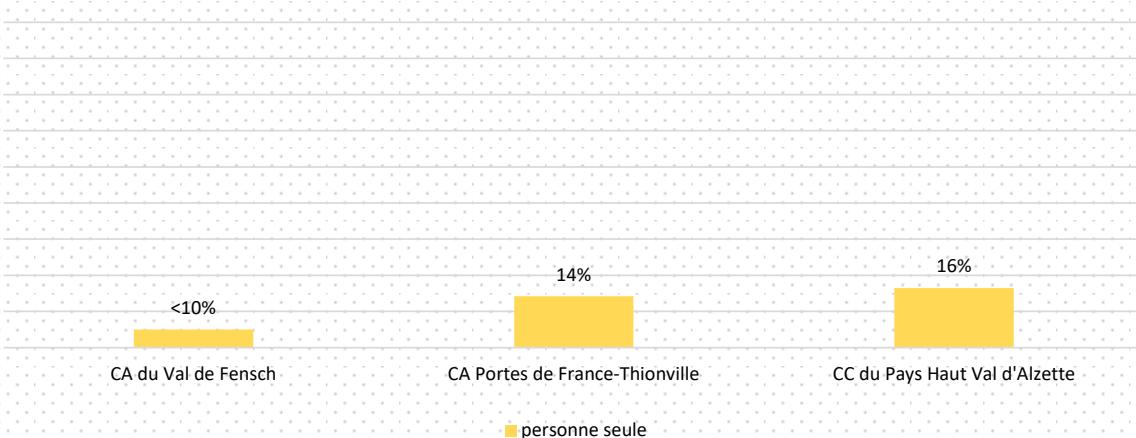
C'est pour les ménages déjà propriétaires que les possibilités d'accès sont les plus importantes (entre 25 % et 37 %). Ces ménages ont déjà entamé une carrière professionnelle leur assurant des revenus plus importants. Qui plus est, en cas de revente de leur bien, ils peuvent également compter sur un apport personnel plus conséquent (non pris en compte ici), ce qui accroît encore leurs capacités d'accès au marché du neuf.

### Accès à un T2

Pour l'offre neuve relevant de la promotion immobilière, seuls trois EPCI présentent des données suffisantes pour réaliser l'exercice : la CA du Val de Fensch, la CC du Pays du Haut Val d'Alzette et la CA Portes de France-Thionville.

## Quelles possibilités d'accès à T2 neuf dans le territoire de Thionville, pour une personne seule ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, Cecim

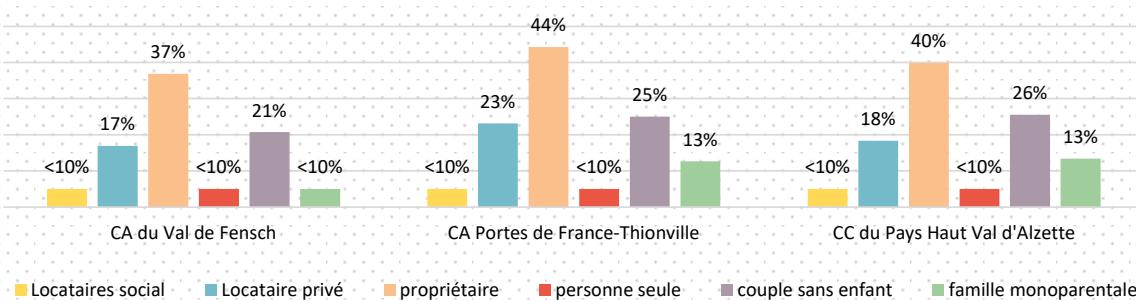


Ainsi, pour les T2 neufs, le seul profil de ménage potentiellement acquéreur est une personne seule (une pièce à vivre et une chambre séparée). D'après la répartition des revenus de ces ménages, moins de 10 % de ces ménages pourrait accéder à ce type de bien dans la CA du Val de Fensch, territoire où les revenus de ce type de ménage sont les plus faibles. L'accès reste malgré tout très difficile dans les deux autres EPCI, avec environ 1 personne sur 7 qui pourrait potentiellement y prétendre.

### Accès à un T3

#### Quelles possibilités d'accès à T3 neuf dans le territoire de Thionville, selon le profil des ménages ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, Cecim



Un logement de type T3 est susceptible de correspondre aux critères de plusieurs catégories de ménages, de la personne seule au ménage avec enfant (un ou deux).

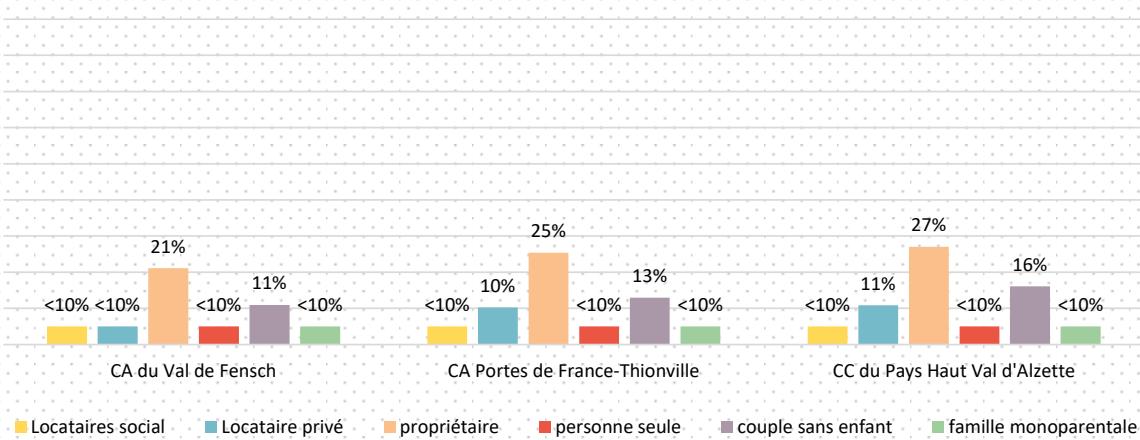
La CA du Val de Fensch reste l'EPCI où les ménages auraient le plus de mal à accéder à ce type de bien : 3 catégories de ménages n'y auraient presque pas accès (moins de 10 % de taux d'accès pour les ménages issus du parc social, les personnes seules et les familles monoparentales). La situation est plus favorable pour les locataires issus du privé, avec 1 ménage sur 6 pouvant potentiellement acheter ce type de bien, les couples sans enfant, avec 1 ménage sur 5, et plus encore pour les propriétaires, avec plus d'un tiers des ménages dont les revenus seraient suffisants.

La situation est un peu plus favorable dans les deux autres EPCI, notamment pour les familles monoparentales (taux d'accès de 13 %). Les possibilités d'accès sont un peu plus élevées pour les propriétaires, couples sans enfants, et ménages issus du parc locatif privé, mais toujours quasi nulles pour les locataires du parc social et les personnes seules.

#### Accès à un T4

##### Quelles possibilités d'accès à T4 neuf dans le territoire de Thionville, selon le profil des ménages ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, Cecim



Les prix étant bien plus élevés pour un T4 dans le neuf, les conditions d'accès au marché immobilier sont d'autant plus restreintes.

Dans les trois EPCI, seules deux catégories de ménages semblent émerger : les propriétaires et les couples sans enfants.

## Territoire de Sarreguemines-Bitche

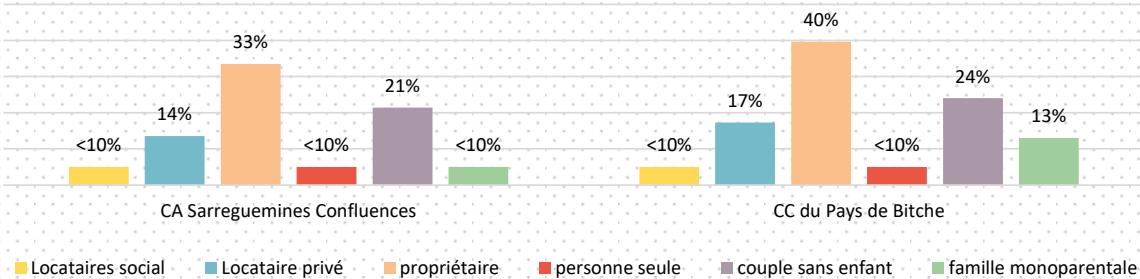
### Niveau d'accessibilité global : faible

Sur le territoire de Sarreguemines-Bitche, les seules données disponibles sur les prix des logements neufs concernent la construction de maisons individuelles. L'analyse de l'accès au marché immobilier du neuf s'effectue donc à travers ce prisme.

#### Quelles possibilités d'accès à une maison neuve dans le territoire de Sarreguemines-

#### Bitche, selon le profil des ménages ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, Cecim



La construction d'une maison neuve est très peu accessible aux ménages issus du parc social ainsi qu'aux personnes seules : en effet, moins de 10 % des ménages auraient des revenus suffisants. La difficulté d'accès est également très importante pour les familles monoparentales, avec moins de 10 % des ménages ayant des revenus suffisants dans l'agglomération sarregueminoise et seulement 13 % dans la CC du Pays de Bitche.

L'accès est un peu plus important pour les locataires du parc privé et les couples sans enfants, même s'il demeure restreint (14 à 17 % pour les premiers, 21 à 24 % pour les seconds). Enfin, comme dans tous les autres territoires, c'est bien pour les propriétaires que l'accès au marché de l'individuel neuf est le plus aisé, même s'il reste inférieur à 50 % des ménages, avec un ménage sur trois dans la CA de Sarreguemines Confluence et 2 ménages sur 5 dans la CC du Pays de Bitche. Ces ménages ont déjà entamé une carrière professionnelle leur assurant des revenus plus importants. Qui plus est, en cas de revente de leur bien, ils peuvent également compter sur un apport personnel plus conséquent (non pris en compte ici), ce qui accroît encore leurs capacités d'accès au marché du neuf.

Ces résultats contrastent fortement avec l'accès au marché de l'ancien, qui reste très accessible dans ces territoires, contrairement aux prix dans le neuf qui ont tendance à être plus uniformes d'un territoire à l'autre, le coût de construction comptant pour l'essentiel dans le coût total du projet.

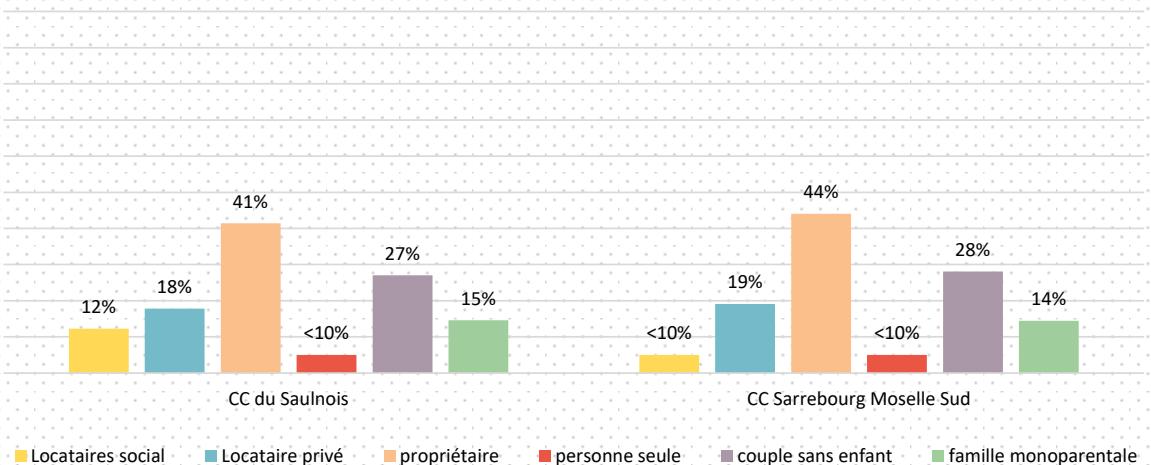
## Territoire de Sarrebourg-Château-Salins

### Niveau d'accessibilité global : faible

Sur le territoire de Sarrebourg-Château-Salins, les seules données disponibles sur les prix des logements neufs concernent la construction de maisons individuelles. L'analyse de l'accès au marché immobilier du neuf s'effectue donc à travers ce prisme.

### Quelles possibilités d'accès à une maison neuve dans le territoire de Sarrebourg-Château-Salins, selon le profil des ménages ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, Cecim



Comme dans tous les territoires, le marché du neuf en individuel est presque inaccessible aux personnes seules. En revanche, il s'agit du seul territoire où une part significative de ménages issus du parc locatif social (supérieure à 10 % : 12 % dans la CC du Saulnois) peut envisager d'accéder à la propriété dans le neuf. Ceci s'explique par des prix médians les plus faibles de Moselle, en raison d'un foncier très abordable.

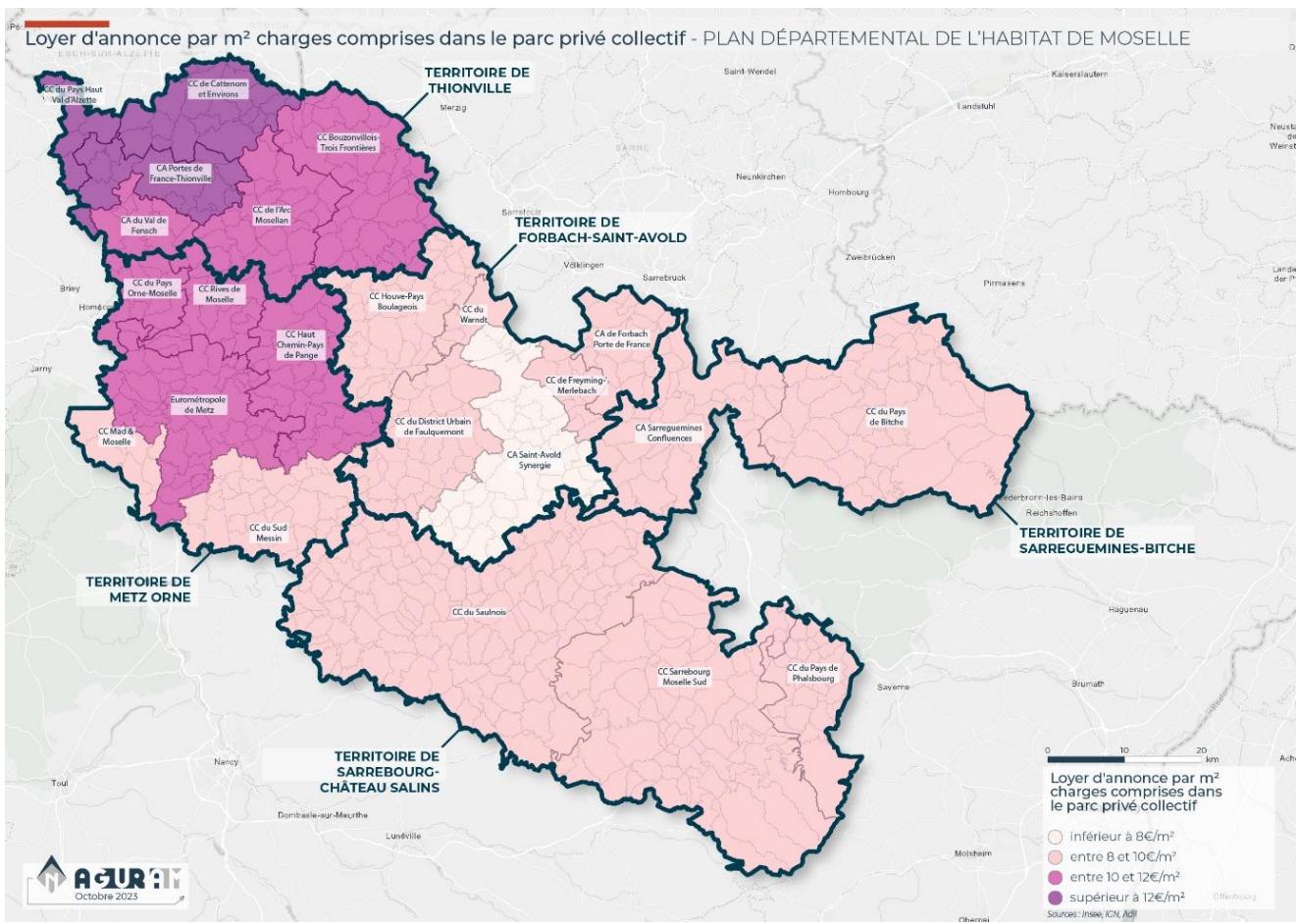
Ainsi, dans les deux EPCI où la donnée est disponible, plus de 10 % des familles monoparentales pourraient également accéder à un tel bien (14 % et 15 %), ce qui contraste avec les autres territoires mosellans.

Malgré tout, les taux d'accessibilité restent faibles et inférieurs à 50 % même pour les propriétaires (toutefois, l'apport financier de la revente du bien n'est pas prise en compte dans ces calculs). L'écart avec l'accès au marché de l'ancien reste très significatif, les prix dans l'ancien étant particulièrement faibles dans ce secteur.

## 6.4. LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Près de 107 000 logements composent le parc locatif privé mosellan. Il est présent dans tous les territoires, mais dans des proportions variées : de 33 % dans l'Eurométropole de Metz à 13 % dans la CC du Haut Chemin-Pays de Pange. Il constitue un maillon essentiel du parcours résidentiel des ménages, bien souvent la première étape, lors de la décohabitation. Ses prix sont également très fluctuants d'un secteur à l'autre, impactant son accessibilité aux ménages en fonction de leurs niveaux de ressources.

Loyer d'annonce par m <sup>2</sup> charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif 2023 – sources Anil et fichiers fonciers, calculs Aguram					
Territoire	EPCI	Appartements toutes typologies	T1-T2	T3 et +	Maisons
Forbach-Saint Avold	CA de Forbach Porte de France	9,5 €	11,5 €	8,0 €	8,3 €
	CC Houve-Pays Boulageois	8,9 €	11,2 €	8,1 €	8,3 €
	CC du Warndt	8,8 €	11,5 €	8,4 €	8,0 €
	CC de Freyming-Merlebach	8,6 €	10,7 €	7,4 €	8,1 €
	CC du District Urbain de Faulquemont	8,2 €	11,4 €	7,6 €	8,3 €
	CA Saint-Avold Synergie	7,9 €	10,4 €	7,4 €	7,6 €
Metz-Orne	CC Rives de Moselle	11,6 €	12,9 €	9,7 €	9,5 €
	Metz Métropole	11,3 €	13,0 €	9,7 €	9,5 €
	CC du Pays Orne Moselle	10,7 €	12,5 €	9,2 €	9,4 €
	CC Haut Chemin-Pays de Pange	10,3 €	12,9 €	8,6 €	9,0 €
	CC Mad et Moselle	9,9 €	11,2 €	8,9 €	7,7 €
	CC du Sud Messin	9,8 €	12,0 €	8,4 €	9,6 €
Sarrebourg-Châteaux Salins	CC du Pays de Phalsbourg	8,5 €	10,5 €	7,5 €	7,5 €
	CC Sarrebourg Moselle Sud	8,4 €	10,3 €	7,0 €	7,0 €
	CC du Saulnois	8,2 €	10,2 €	7,2 €	7,7 €
Sarreguemines-Bitche	CA Sarreguemines Confluences	9,2 €	10,7 €	7,8 €	8,0 €
	CC du Pays de Bitche	8,4 €	9,8 €	7,3 €	7,8 €
Thionville	CC de Cattenom et Environs	14,0 €	14,8 €	12,8 €	11,6 €
	CC du Pays Haut Val d'Alzette	12,7 €	13,1 €	11,3 €	11,2 €
	CA Portes de France-Thionville	12,3 €	13,8 €	11,4 €	10,4 €
	CC de l'Arc Mosellan	11,6 €	12,7 €	9,8 €	9,6 €
	CA du Val de Fensch	11,2 €	12,9 €	9,7 €	9,6 €
	CC Bouzonvillois-Trois Frontières	10,5 €	11,9 €	9,3 €	9,3 €



Les prix en location sont plus élevés dans le nord-ouest de la Moselle, avec un maximum atteint, pour les appartements, à Cattenom (près de 14 €/m<sup>2</sup> charges incluses), contre un minimum inférieur à 8 € dans la CA Saint-Avold Synergie.

Globalement, les loyers diminuent en allant vers l'est du département où le marché du logement est plus détendu, et l'offre en logements très récents et rénovés également plus faible. Ce sont en effet ces deux facteurs qui jouent sur les prix : la demande et l'état de l'offre.

Il en résulte des capacités d'accès au marché locatif très différents d'un territoire à l'autre, en fonction du niveau de prix, mais aussi du niveau de revenus des candidats à la location.

Outre le prix, d'autres facteurs, nombreux, sont également pris en compte par les bailleurs : la concurrence avec d'autres candidats (pour le nord mosellan, concurrence entre actifs frontaliers, aux salaires plus élevés, et les autres), situation par rapport à l'emploi, garants, etc.

**Plusieurs hypothèses ont ainsi été formulées, pour évaluer théoriquement les possibilités d'accès au parc locatif privé selon différents types de ménages, pour chaque territoire :**

- ❖ les personnes seules de moins de 30 ans ;
  - ❖ les couples sans enfants de moins de 30 ans ;
  - ❖ les couples trentenaires (30-39 ans) avec enfants ;
  - ❖ les familles monoparentales avec 2 enfants.

**La méthodologie est la même que celle employée pour le marché de l'accession, avec un taux d'effort de 33 % par ménage (un tiers de revenus consacré au loyer).**

### Territoire de Forbach-Saint-Avold

Louer quoi ?	un T2		un T3			une maison	
Pour qui ?	Personnes seules	Couples de moins de 30 ans	Couples de moins de 30 ans	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille mono-parentale avec deux enfants	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille mono-parentale avec deux enfants
<i>Ce produit est accessible pour... % des ménages les plus aisés de cette catégorie :</i>							
CA de Forbach Porte de France	34%	65%	68%	83%	67%	45%	27%
CA Saint-Avold Synergie	46%	76%	77%	90%	79%	56%	35%
CC de Freyming-Merlebach	33%	70%	74%	87%	76%	40%	27%
CC du District Urbain de Faulquemont	48%	81%	86%	90%	81%	58%	33%
CC du Warndt	35%	68%	67%	83%	66%	48%	28%
CC Houve-Pays Boulageois	51%	80%	81%	90%	80%	67%	35%

### Territoire de Metz-Orne

Louer quoi ?	un T2		un T3			une maison	
Pour qui ?	Personnes seules	Couples de moins de 30 ans	Couples de moins de 30 ans	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille mono-parentale avec deux enfants	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille mono-parentale avec deux enfants
<i>Ce produit est accessible pour... % des ménages les plus aisés de cette catégorie :</i>							
CC du Pays Orne Moselle	38%	72%	71%	85%	65%	49%	20%
CC du Sud Messin	56%	87%	88%	90%	86%	59%	28%
CC Haut Chemin-Pays de Pange	58%	84%	87%	90%	86%	73%	42%
CC Mad et Moselle	54%	89%	84%	90%	81%	76%	51%
CC Rives de Moselle	40%	86%	74%	82%	65%	52%	24%
Metz Métropole	29%	63%	60%	77%	61%	44%	23%

### Territoire de Thionville

Louer quoi ?	un T2		un T3			une maison	
Pour qui ?	Personnes seules	Couples de moins de 30 ans	Couples de moins de 30 ans	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille mono-parentale avec deux enfants	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille mono-parentale avec deux enfants
<i>Ce produit est accessible pour... % des ménages les plus aisés de cette catégorie :</i>							
CA du Val de Fensch	34%	63%	61%	75%	56%	42%	19%
CA Portes de France-Thionville	45%	68%	61%	74%	52%	52%	24%
CC Bouzonvillois-Trois Frontières	52%	76%	73%	84%	67%	57%	30%
CC de Cattenom et Environs	61%	79%	72%	84%	58%	68%	36%
CC de l'Arc Mosellan	53%	80%	76%	88%	72%	65%	31%
CC du Pays Haut Val d'Alzette	48%	68%	61%	75%	50%	46%	21%

### Territoire de Sarreguemines-Bitche

Louer quoi ?	un T2		un T3			une maison	
Pour qui ?	Personnes seules	Couples de moins de 30 ans	Couples de moins de 30 ans	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille mono-parentale avec deux enfants	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille mono-parentale avec deux enfants
<i>Ce produit est accessible pour... % des ménages les plus aisés de cette catégorie :</i>							
CA Sarreguemines Confluences	47%	77%	76%	90%	75%	58%	34%
CC du Pays de Bitche	61%	87%	86%	90%	85%	66%	40%

### Territoire de Sarrebourg-Château-Salins

Louer quoi ?	un T2		un T3			une maison	
Pour qui ?	Personnes seules	Couples de moins de 30 ans	Couples de moins de 30 ans	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille monoparentale avec deux enfants	Couple de 30-39 ans avec un enfant	Famille monoparentale avec deux enfants
<i>Ce produit est accessible pour... % des ménages les plus aisés de cette catégorie :</i>							
CC du Pays de Phalsbourg	62%	90%	90%	90%	87%	77%	49%
CC du Saulnois	55%	85%	86%	90%	84%	66%	39%
CC Sarrebourg Moselle Sud	55%	86%	89%	90%	87%	72%	47%

D'une manière générale, l'accès au marché locatif privé est plus difficile pour deux profils-types :

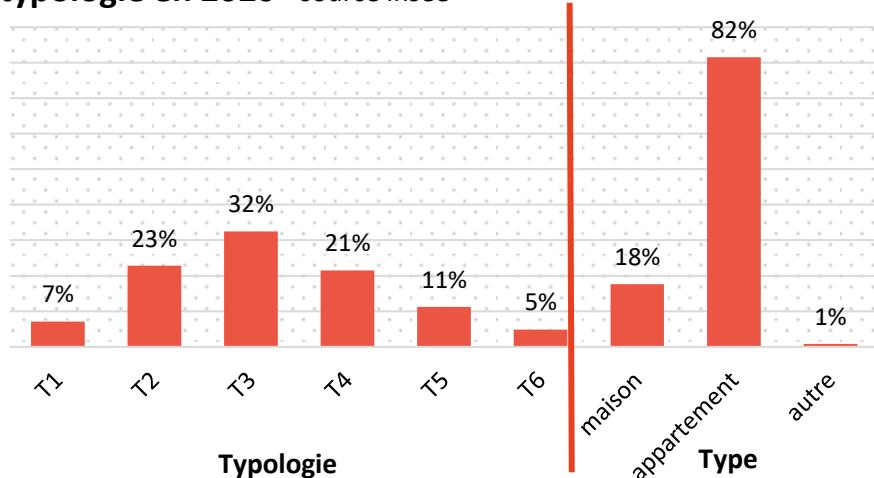
- ◊ les personnes seules (pour un T2) ;
- ◊ les familles monoparentales (pour une maison).

Ces deux catégories de ménages sont également celles qui sont surreprésentées chez les demandeurs en logement social.

Par ailleurs, l'accès à la maison dans le parc locatif privé est le plus difficile. Cette offre constitue par ailleurs moins d'un cinquième du parc locatif privé proposé sur le marché mosellan.

Le T3, pour les ménages-cibles choisis ici, est plutôt correctement accessible (accessible pour plus de 60 % de ménages sur tous les territoires). Cette offre représente environ un tiers du parc de logements locatifs privés mosellans.

### Répartition du parc locatif privé mosellan par type et typologie en 2020 - source Insee



En revanche, au-delà des revenus et de cet aspect statistique, beaucoup d'autres éléments entrent en jeu dans l'accès au marché locatif privé :

- ◊ **la stabilité professionnelle** : excluant de nombreux profils (jeunes en insertion, personnes en contrats courts, intérimaires, chômeurs) ;
- ◊ **le dossier, avec la demande de garants** : la garantie Visale peut s'appliquer pour les salariés du privé, mais celle-ci n'est pas toujours acceptée par les bailleurs. Par ailleurs, elle n'est pas applicable aux fonctionnaires ;
- ◊ **le dépôt de garantie** : qui peut constituer une somme conséquente pour un ménage. L'avance Loca-Pass peut là encore s'appliquer pour les salariés du privé, mais pas pour les fonctionnaires. L'aide du Fonds Solidarité Logement peut également être sollicitée ;
- ◊ **la tension sur le marché locatif et la concurrence entre les candidats** à la location. Cet élément est particulièrement visible dans le territoire de Thionville, où les travailleurs travaillant en France sont en concurrence avec les travailleurs frontaliers, dont le revenu, bien supérieur, donne un sentiment de sécurité plus important aux bailleurs.

### Quels premiers enseignements ?

- ◆ Des prix dans le neuf de plus en plus exclusifs, en décrochage avec les revenus des ménages
- ◆ Un décrochage également entre les possibilités d'achat des ménages et les prix dans l'ancien (généré par une hausse des prix mais aussi des taux), mais essentiellement dans les territoires de Metz-Orne et Thionville
- ◆ Un fort effet d'éviction des ménages aux revenus moyens et modestes, une concurrence générée par les actifs frontaliers qui s'étend
- ◆ Un marché actuellement bloqué par cette distorsion
- ◆ Une impuissance des collectivités sur ce sujet ?

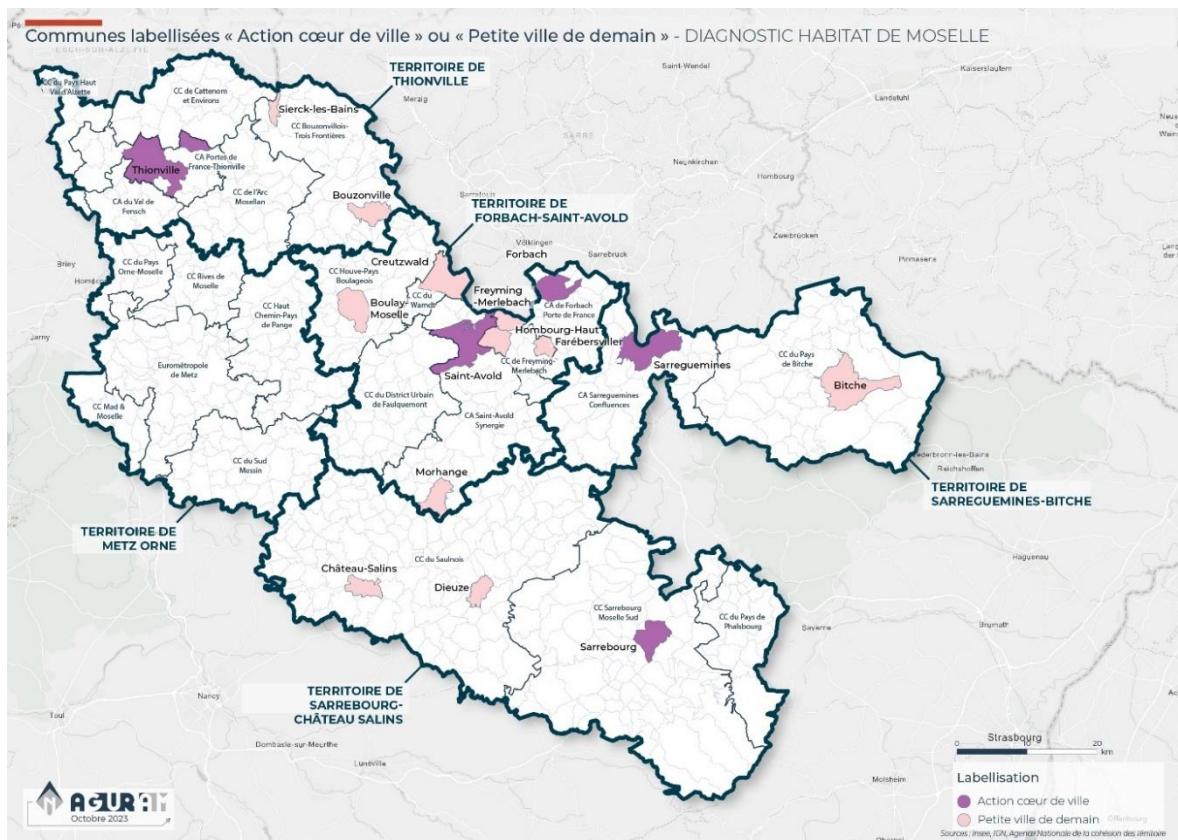
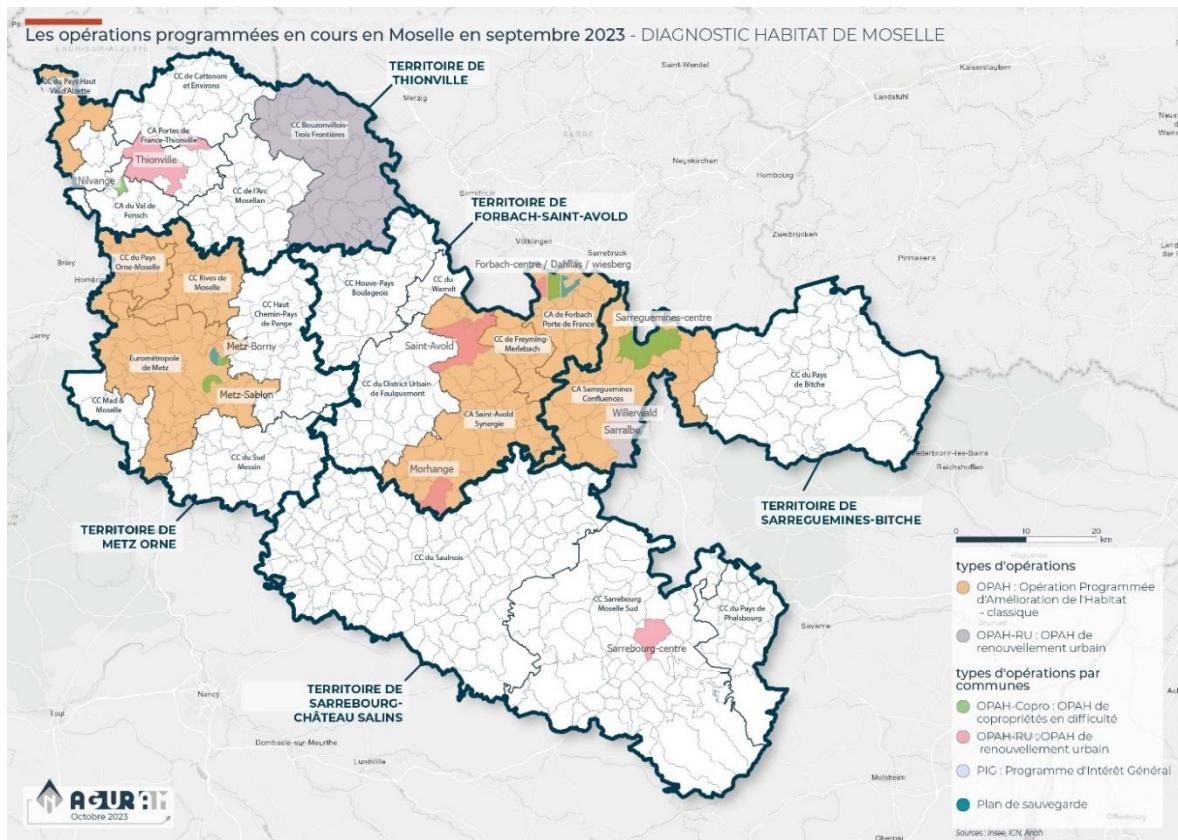
### Quels premiers enjeux ?

- ◆ Une hausse qui s'explique par **différents facteurs : coût des matériaux, RT 2020, prix du foncier, etc.** Quelle marge de manœuvre pour les territoires ? Quelle implication des promoteurs et aménageurs ?
- ◆ La **politique foncière** comme levier essentiel, la maîtrise des opérations d'aménagement comme autre levier ?
- ◆ Quel **accompagnement des territoires**, moins dotés en ingénierie sur ce sujet ?



## **ANNEXES**

# 1- DISPOSITIFS OPERATIONNELS, PROGRAMME D'ACTION ET PLAN D'INVESTISSEMENT NATIONAUX SPÉCIFIQUES



## 2- ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES

### MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE POUR MESURER L'ACCÈS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Le fichier Filosofi fournit des données par Unité de consommation (UC), afin de pouvoir comparer les revenus entre territoires sur un pied d'égalité.

*Définitions (Insee) :*

**Unité de consommation** : Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

**Décile** : Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffres d'affaires, etc., les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux.

Ainsi, pour une distribution de salaires :

- le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires ;
- le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

Le premier décile est, de manière équivalente, le salaire au-dessus duquel se situent 90 % des salaires ; le neuvième décile est le salaire au-dessus duquel se situent 10 % des salaires.

Ainsi, les revenus des ménages ont été reconstitués de la manière suivante :

Catégorie de ménage	Profil du ménage	Nombre d'UC
<b>Ménage locataire du parc social</b>	Couple avec un enfant	1,8
<b>Ménage locataire du parc privé</b>	Couple avec un enfant	1,8
<b>Propriétaire</b>	Couple avec un enfant	1,8
<b>Tous statuts d'occupation</b>	Couple sans enfants	1,5
<b>Tous statuts d'occupation</b>	Personne seule	1
<b>Tous statuts d'occupation</b>	Famille monoparentale avec deux enfants	1,6

Ces revenus sont établis par décile, afin d'illustrer la progressivité des revenus et des possibilités des ménages.

Après l'évaluation des revenus des ménages, l'étape suivante consiste à évaluer leurs capacités d'achat. Pour cela, il faut arrêter certains critères, la difficulté principale étant la volatilité de certains d'entre eux, tels les taux des prêts immobiliers.

Les hypothèses arrêtées ici sont les suivantes :

- un taux d'endettement à 33 % ;
- un taux d'intérêt (assurance incluse) à 4,5 % ;
- un endettement de 25 ans ;
- un apport personnel correspondant aux frais notariés, frais bancaires et d'emménagement.

Ces possibilités d'achat par décile sont ensuite comparées aux prix des biens immobiliers proposés sur le marché, susceptibles d'être adaptés aux profils des ménages :

Profil du ménage	Type de biens
<b>Couple avec un enfant</b>	T3/T4 en collectif ou maison
<b>Couple sans enfants</b>	T3
<b>Personne seule</b>	T2
<b>Famille monoparentale avec deux enfants</b>	T3/T4 en collectif ou maison

Cette démonstration demeure théorique : un couple sans enfants ou une personne seule, peut très bien désirer acquérir une maison ou un grand appartement. Néanmoins, ici, il s'agit à partir de quel revenu un ménage-type peut accéder à la propriété : un couple pouvant acquérir un T5 pourra également acquérir un T3.

### Estimation des revenus des ménages-types et des prix de l'immobilier de l'ancien

Les analyses portant sur l'accès au marché de l'ancien se découpent à la fois par EPCI, par types de ménages et par types de bien. Pour cette raison, le choix est fait de ne pas détailler chaque résultat, mais de proposer deux exemples de notes de lecture.

## Territoire de Forbach-Saint Avold

Revenus médians par types de ménages (UC reconstituées) dans le territoire de Forbach-Saint Avold – source Filosofi						
EPCI	Locataire social	Locataire privé	Propriétaire	Couple sans enfants	Personne seule	Famille monoparentale
CA de Forbach Porte de France	2 243 €	2 531 €	3 534 €	2 860 €	1 550 €	2 056 €
CA Saint-Avold Synergie	2 286 €	2 633 €	3 548 €	2 971 €	1 619 €	2 197 €
CC de Freyming-Merlebach	2 252 €	2 471 €	3 422 €	2 758 €	1 506 €	2 103 €
CC du District Urbain de Faulquemont	2 307 €	2 819 €	3 572 €	3 056 €	1 652 €	2 411 €
CC du Warndt	2 243 €	2 624 €	3 479 €	2 953 €	1 593 €	2 125 €
CC Houve-Pays Boulageois	2 288 €	2 864 €	3 620 €	3 164 €	1 658 €	2 427 €

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché de l'ancien) ?

EPCI	T2	T3	T4	Maison
CC Houve-Pays Boulageois	58 000 €	80 040 €	98 600 €	180 550 €
CC du District Urbain de Faulquemont	48 500 €	66 930 €	82 450 €	157 550 €
CA de Forbach Porte de France	48 500 €	66 930 €	82 450 €	142 600 €
CC du Warndt	58 500 €	80 730 €	99 450 €	139 150 €
CA Saint-Avold Synergie	52 000 €	71 760 €	88 400 €	136 850 €
CC de Freyming-Merlebach	41 500 €	80 040 €	70 550 €	133 400 €

Sources : immoprix (prix médians au m<sup>2</sup> observés sur 24 mois – octobre 2021 à octobre 2023-) et fichiers fonciers (pour les superficies moyennes des logements en Moselle (T2 = 50m<sup>2</sup>, T3=69 m<sup>2</sup>, T4 = 85 m<sup>2</sup>, maison = 115 m<sup>2</sup>)

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché du neuf) ?

EPCI	T2 neuf	T3 neuf	T4 neuf	Maison neuve
CC Houve-Pays Boulageois	nd	nd	nd	250 805 €
CC du District Urbain de Faulquemont	nd	nd	nd	272 757 €
CA de Forbach Porte de France	nd	nd	nd	258 914 €
CC du Warndt	nd	nd	nd	296 754 €
CA Saint-Avold Synergie	nd	nd	nd	252 174 €
CC de Freyming-Merlebach	nd	nd	nd	225 148 €

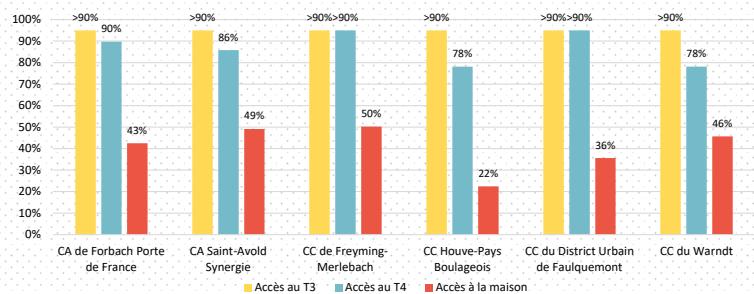
Sources : eptb

### Notes de lecture :

- Graphique 1 : dans la CA de Saint-Avold Synergie, 84 % des ménages les plus aisés issus du parc social (un couple et un enfant) pourraient acheter un appartement de 4 pièces dans l'ancien.
- Graphique 4 : dans la CC du Warndt, 64 % des personnes seules les plus aisées (quel que soit leur statut d'occupation) pourraient acquérir un T3 dans l'ancien.

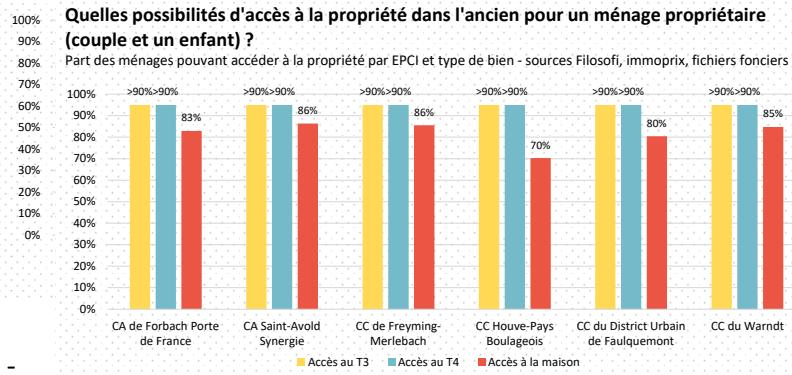
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc social (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



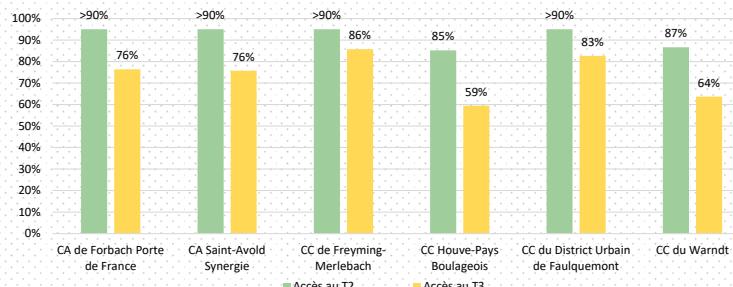
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc privé (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



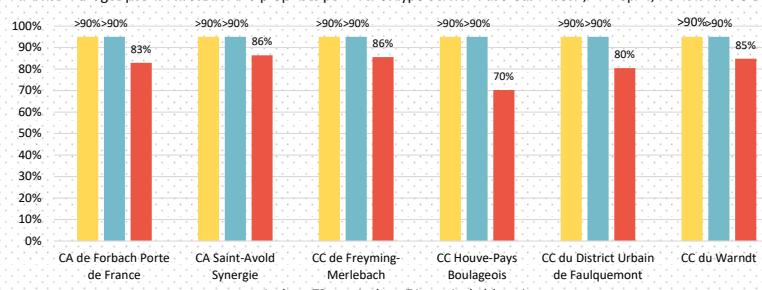
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une personne seule (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



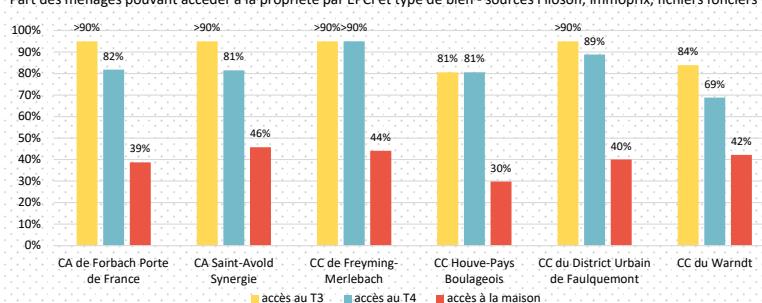
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un couple sans enfant (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



**Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une famille monoparentale (un adulte et deux enfants - tous statuts d'occupation) ?**

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



## Territoire de Metz-Orne

### Revenus médians par types de ménages (UC reconstituées) dans le territoire de Metz-Orne

EPCI	Locataire social	Locataire privé	Propriétaire	Couple sans enfant	Personne seule	Famille monoparentale
<b>CC du Pays Orne Moselle</b>	2 304 €	2 756 €	3 587 €	2 929 €	1 586 €	2 291 €
<b>CC du Sud Messin</b>	2 591 €	3 038 €	3 897 €	3 388 €	1 810 €	2 680 €
<b>CC Haut Chemin-Pays de Pange</b>	nd	3 290 €	4 085 €	3 625 €	1 873 €	2 895 €
<b>CC Mad et Moselle (y compris 54)</b>	2 447 €	2 960 €	3 770 €	3 264 €	1 716 €	2 708 €
<b>CC Rives de Moselle</b>	2 325 €	2 990 €	3 900 €	3 160 €	1 681 €	2 381 €
<b>Metz Métropole</b>	2 198 €	3 086 €	4 263 €	3 445 €	1 689 €	2 307 €

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché de l'ancien) ?

EPCI	T2	T3	T4	Maison
<b>Metz Métropole</b>	118 000 €	162 840 €	200 600 €	271 400 €
<b>CC Rives de Moselle</b>	101 500 €	140 070 €	172 550 €	255 300 €
<b>CC Haut Chemin-Pays de Pange</b>	104 500 €	144 210 €	177 650 €	233 450 €
<b>CC du Sud Messin</b>	112 000 €	154 560 €	190 400 €	218 500 €
<b>CC du Pays Orne Moselle</b>	85 500 €	117 990 €	145 350 €	213 900 €
<b>CC Mad et Moselle (y compris dép. 54)</b>	84 500 €	116 610 €	143 650 €	148 350 €

Sources : immoprix (prix médians au m<sup>2</sup> observés sur 24 mois – octobre 2021 à octobre 2023-) et fichiers fonciers (pour les superficies moyennes des logements en Moselle (T2 = 50m<sup>2</sup>, T3=69 m<sup>2</sup>, T4 = 85 m<sup>2</sup>, maison = 115 m<sup>2</sup>)

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché du neuf) ?

EPCI	T2 neuf	T3 neuf	T4 neuf	Maison neuve
<b>CC du Pays Orne Moselle</b>	nd	nd	nd	275 922 €
<b>CC du Sud Messin</b>	nd	nd	nd	277 600 €
<b>CC Haut Chemin-Pays de Pange</b>	nd	nd	nd	265 000 €
<b>CC Mad et Moselle (y compris partie 54)</b>	nd	nd	nd	261 857 €
<b>CC Rives de Moselle</b>	131 698 €	185 526 €	300 200 €	297 911 €
<b>Metz Métropole</b>	189 060 €	272 680 €	333 508 €	309 694 €

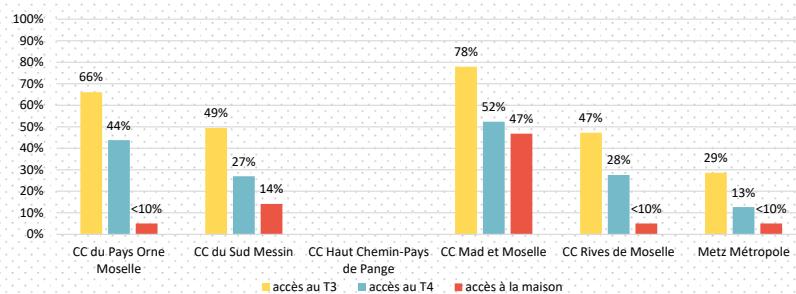
Sources : eptb, Cecim

Notes de lecture :

- Graphique 1 : dans la CC du Sud Messin, 27 % des ménages les plus aisés issus du parc social (un couple et un enfant) pourraient acheter un appartement de 4 pièces dans l'ancien.
- Graphique 4 : dans l'Eurométropole de Metz, 14 % des personnes seules les plus aisées (quel que soit leur statut d'occupation) pourraient acquérir un T3 dans l'ancien.

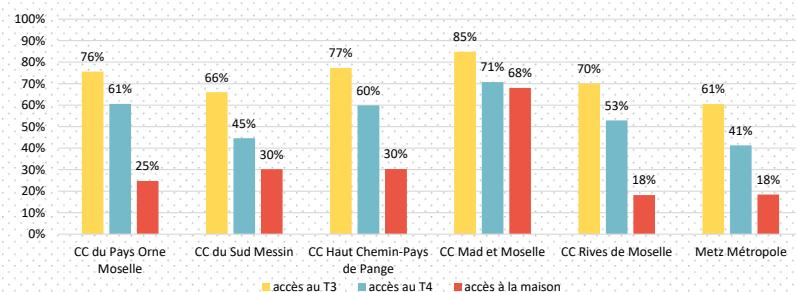
**Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc social (couple et un enfant) ?**

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



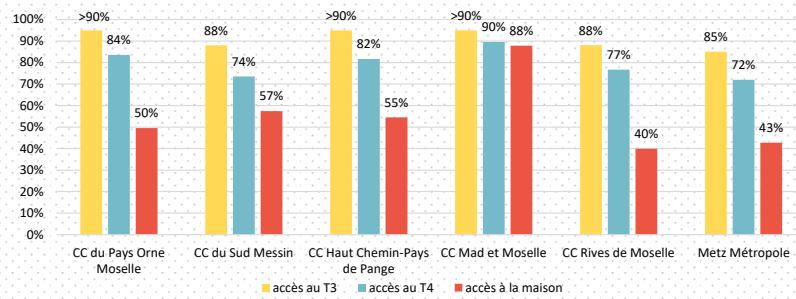
**Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc privé (couple et un enfant) ?**

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



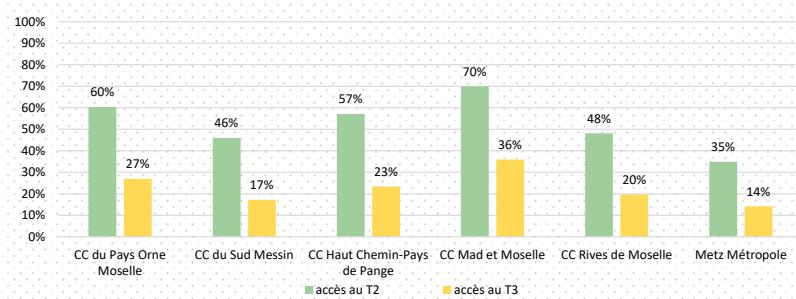
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage propriétaire (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



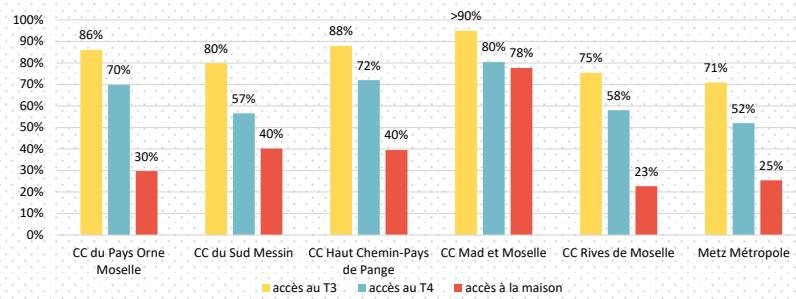
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une personne seule (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



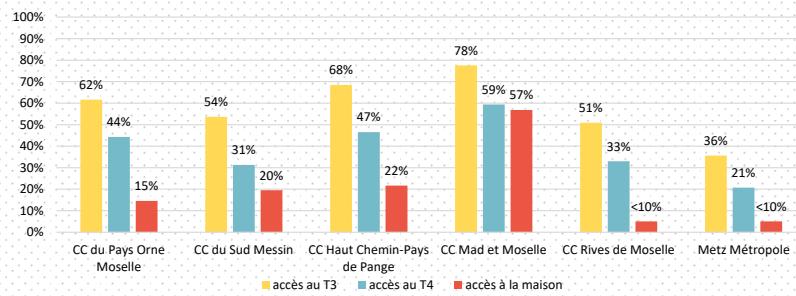
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un couple sans enfant (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une famille monoparentale (un adulte et deux enfants - tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



## Territoire de Thionville

Revenus médians par types de ménages (UC reconstituées) dans le territoire de Thionville						
EPCI	Locataire social	Locataire privé	Propriétaire	Couple sans enfants	Personne seule	Famille monoparentale
<b>CA du Val de Fensch</b>	2 103 €	2 567 €	3 533 €	2 894 €	1 551 €	2 140 €
<b>CA Portes de France-Thionville</b>	2 255 €	3 302 €	4 478 €	3 394 €	1 771 €	2 417 €
<b>CC Bouzonvillois-Trois Frontières</b>	2 148 €	2 721 €	3 755 €	3 201 €	1 700 €	2 423 €
<b>CC de Cattenom et Environs</b>	2 451 €	3 732 €	5 286 €	4 078 €	2 108 €	3 111 €
<b>CC de l'Arc Mosellan</b>	2 349 €	3 210 €	4 092 €	3 320 €	1 782 €	2 685 €
<b>CC du Pays Haut Val d'Alzette</b>	2 147 €	2 840 €	4 124 €	3 498 €	1 721 €	2 331 €

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché de l'ancien) ?

EPCI	T2	T3	T4	Maison
<b>CC de Cattenom et Environs</b>	147 500 €	203 550 €	250 750 €	346 150 €
<b>CA Portes de France-Thionville</b>	121 500 €	167 670 €	206 550 €	302 450 €
<b>CC de l'Arc Mosellan</b>	128 000 €	176 640 €	217 600 €	276 000 €
<b>CC du Pays Haut Val d'Alzette (y compris dép. 54)</b>	106 500 €	146 970 €	181 050 €	235 750 €
<b>CA du Val de Fensch</b>	75 500 €	104 190 €	128 350 €	226 550 €
<b>CC Bouzonvillois-Trois Frontières</b>	98 000 €	135 240 €	166 600 €	192 050 €

Sources : immoprix (prix médians au m<sup>2</sup> observés sur 24 mois – octobre 2021 à octobre 2023-) et fichiers fonciers (pour les superficies moyennes des logements en Moselle (T2 = 50m<sup>2</sup>, T3=69 m<sup>2</sup>, T4 = 85 m<sup>2</sup>, maison = 115 m<sup>2</sup>)

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché du neuf) ?

EPCI	T2 neuf	T3 neuf	T4 neuf	Maison neuve
<b>CA du Val de Fensch</b>	178 360 €	241 128 €	294 658 €	280 949 €
<b>CA Portes de France-Thionville</b>	195 168 €	286 902 €	378 955 €	341 554 €
<b>CC Bouzonvillois-Trois Frontières</b>	Nd	Nd	Nd	271 031 €
<b>CC de Cattenom et Environs</b>	Nd	Nd	Nd	378 387 €
<b>CC de l'Arc Mosellan</b>	nd	nd	nd	299 000 €
<b>CC du Pays Haut Val d'Alzette</b>	189 135 €	281 452 €	335 544 €	312 500 €

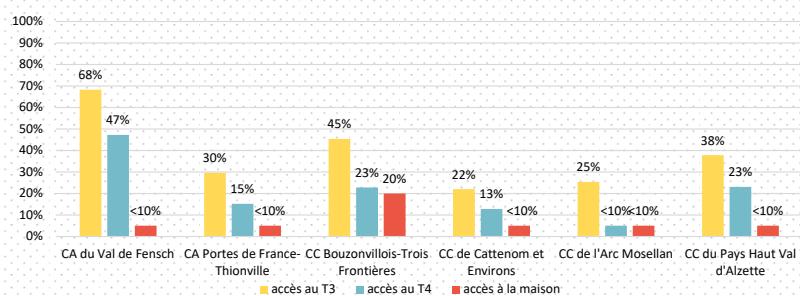
Sources : eptb, Cecim

Notes de lecture :

- Graphique 1 : dans la CA Portes de France-Thionville, 15 % des ménages les plus aisés issus du parc social (un couple et un enfant) pourraient acheter un appartement de 4 pièces dans l'ancien.
- Graphique 4 : dans la CC du Pays du Haut Val d'Alzette, 29 % des personnes seules les plus aisées (quel que soit leur statut d'occupation) pourraient acquérir un T3 dans l'ancien.

### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc social (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers

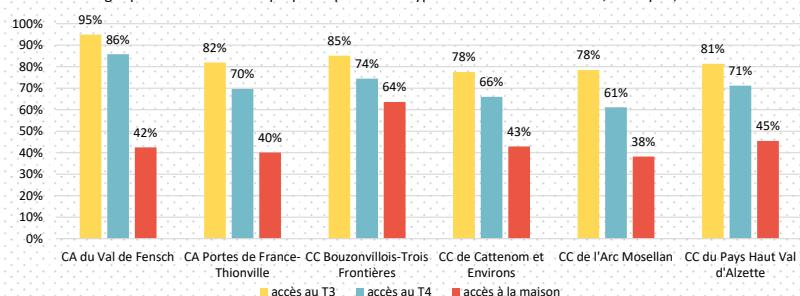


### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc privé (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers

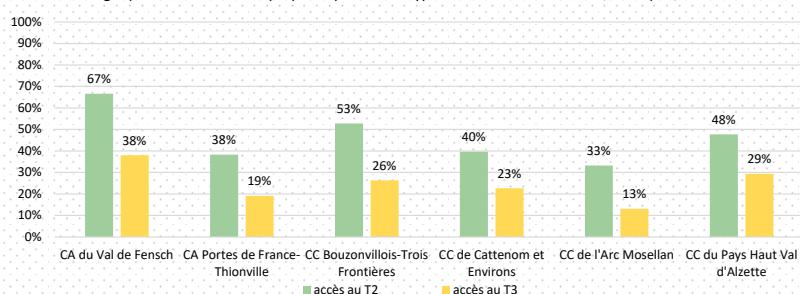
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage propriétaire (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



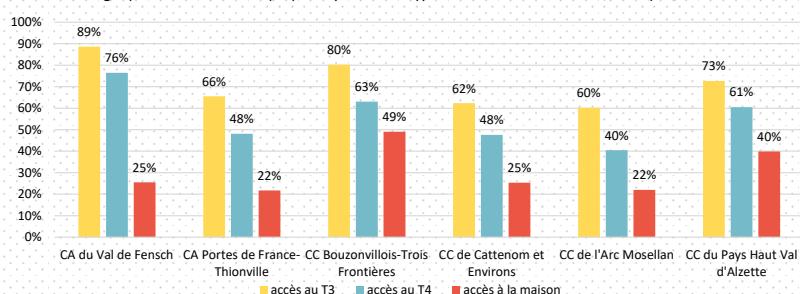
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une personne seule (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



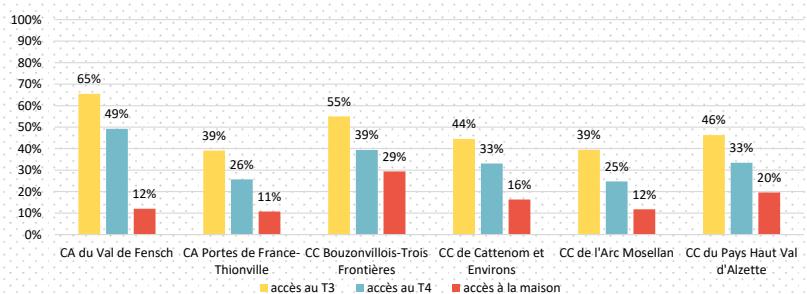
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un couple sans enfant (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



**Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une famille monoparentale (un adulte et deux enfants - tous statuts d'occupation) ?**

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



## Territoire de Sarreguemines-Bitche

Revenus médians par types de ménages (UC reconstituées) dans le territoire de Sarreguemines-Bitche						
EPCI	Locataire-social	Locataire-privé	Propriétaire	Couple sans enfants	Personne seule	Famille monoparentale
<b>CA Sarreguemines Confluences</b>	2 150 €	2 658 €	3 681 €	3 103 €	1 638 €	2 251 €
<b>CC du Pays de Bitche</b>	2 132 €	2 618 €	3 542 €	2 958 €	1 602 €	2 396 €

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché de l'ancien) ?

EPCI	T2	T3	T4	Maison
<b>CA Sarreguemines Confluences</b>	64 500 €	89 010 €	109 650 €	154 100 €
<b>CC du Pays de Bitche</b>	nd	nd	nd	108 100 €

Sources : immoprix (prix médians au m<sup>2</sup> observés sur 24 mois – octobre 2021 à octobre 2023-) et fichiers fonciers (pour les superficies moyennes des logements en Moselle (T2 = 50 m<sup>2</sup>, T3 = 69 m<sup>2</sup>, T4 = 85 m<sup>2</sup>, maison = 115 m<sup>2</sup>)

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché du neuf) ?

EPCI	T2	T3	T4	Maison
<b>CA Sarreguemines Confluences</b>	Nd	nd	Nd	255 000 €
<b>CC du Pays de Bitche</b>	nd	nd	Nd	230 295 €

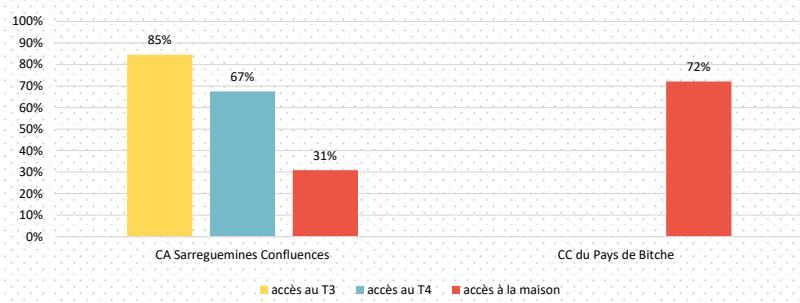
Sources : eptb

Notes de lecture :

- Graphique 1 : dans la CA Sarreguemines-Confluence, 67 % des ménages les plus aisés issus du parc social (un couple et un enfant) pourraient acheter un appartement de 4 pièces dans l'ancien.
- Graphique 4 : dans la CC du Pays de Bitche, plus de 90 % des couples sans enfants les plus aisés (tous statuts d'occupation confondus) pourraient acquérir une maison dans l'ancien.

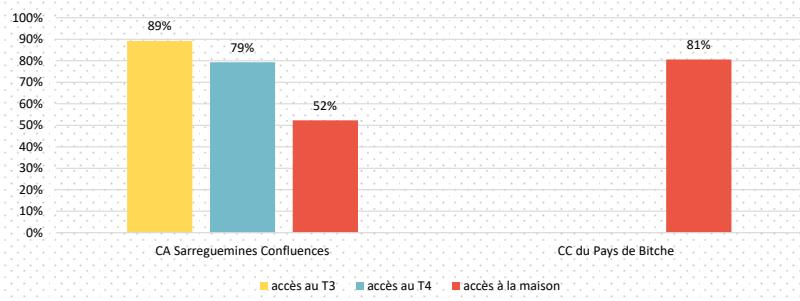
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc social (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



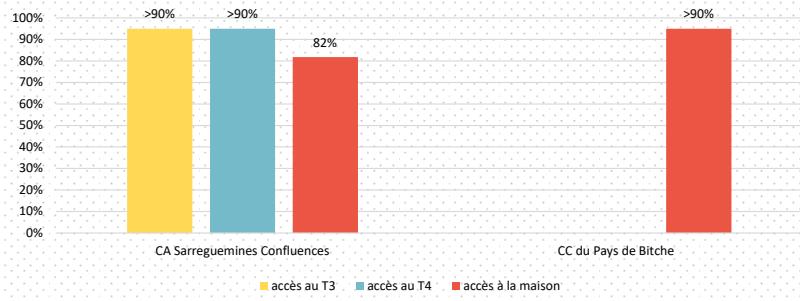
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc privé (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



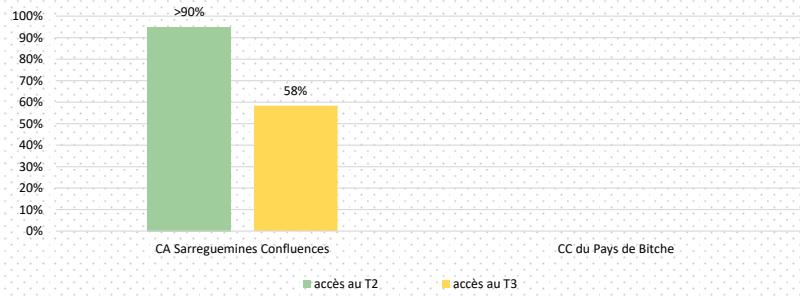
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage propriétaire (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



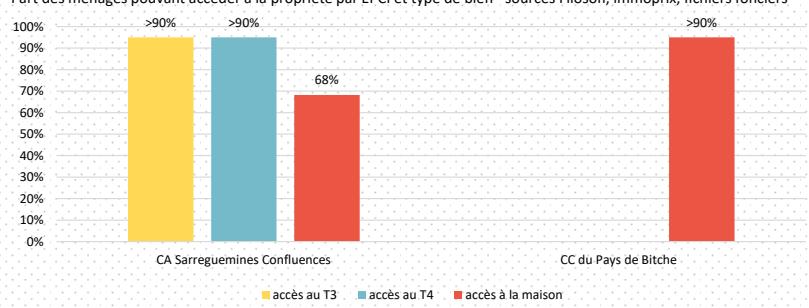
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une personne seule (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



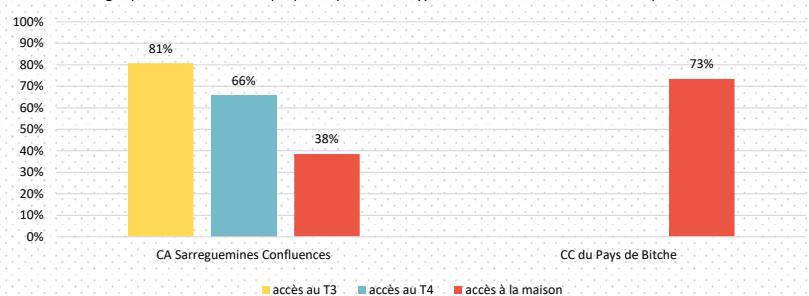
**Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un couple sans enfant (tous statuts d'occupation) ?**

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



**Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une famille monoparentale (un adulte et deux enfants - tous statuts d'occupation) ?**

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



## Territoire de Sarrebourg-Château Salins

Revenus médians par types de ménages (UC reconstituées) dans le territoire de Sarrebourg-Châteaux Salins						
EPCI	Locataire-social	Locataire-privé	Propriétaire	Couple sans enfant	Personne seule	Famille monoparentale
CC du Pays de Phalsbourg	2 615 €	2 844 €	3 597 €	3 018 €	1 597 €	2 557 €
CC du Saulnois	2 385 €	2 631 €	3 431 €	2 949 €	1 576 €	2 380 €
CC Sarrebourg Moselle Sud	2 238 €	2 663 €	3 503 €	3 015 €	1 595 €	2 361 €

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché de l'ancien) ?

EPCI	T2	T3	T4	Maison
CC Sarrebourg Moselle Sud	62 000 €	85 560 €	105 400 €	135 700 €
CC du Pays de Phalsbourg	64 500 €	89 010 €	109 650 €	131 100 €
CC du Saulnois	31 000 €	42 780 €	52 700 €	103 500 €

Sources : immoprix (prix médians au m<sup>2</sup> observés sur 24 mois – octobre 2021 à octobre 2023-) et fichiers fonciers (pour les superficies moyennes des logements en Moselle (T2 = 50m<sup>2</sup>, T3=69 m<sup>2</sup>, T4 = 85 m<sup>2</sup>, maison = 115 m<sup>2</sup>)

Quels prix constatés sur le marché immobilier local (marché du neuf) ?

EPCI	T2	T3	T4	Maison
CC Sarrebourg Moselle Sud				218 725 €
CC du Pays de Phalsbourg				
CC du Saulnois				218 465 €

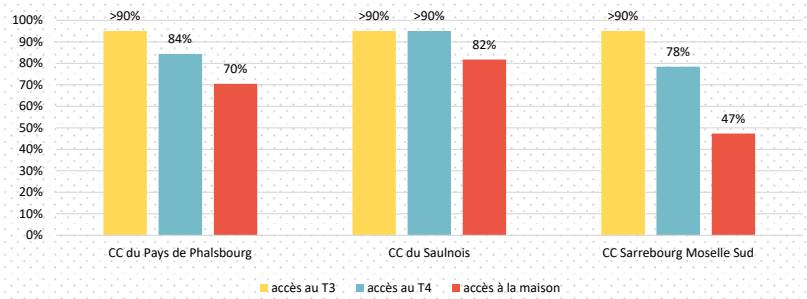
Sources : eptb

Notes de lecture :

- Graphique 1 : dans la CC du Saulnois, plus de 90 % des ménages les plus aisés issus du parc social (un couple et un enfant) pourraient acheter un appartement de 4 pièces dans l'ancien.
- Graphique 4 : dans la CC de Sarrebourg Moselle Sud, 62 % des personnes seules les plus aisées (tous statuts d'occupation confondus) pourraient acquérir un T3 dans l'ancien.

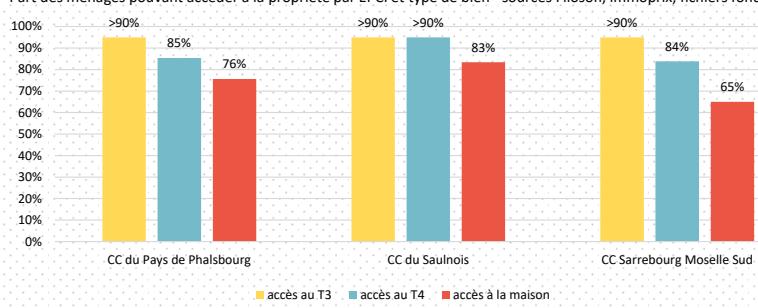
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc social (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



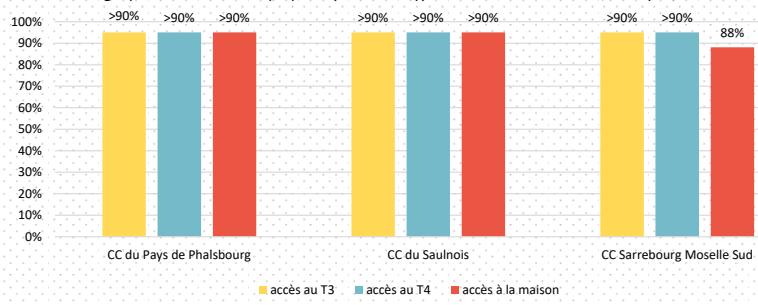
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage locataire du parc privé (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



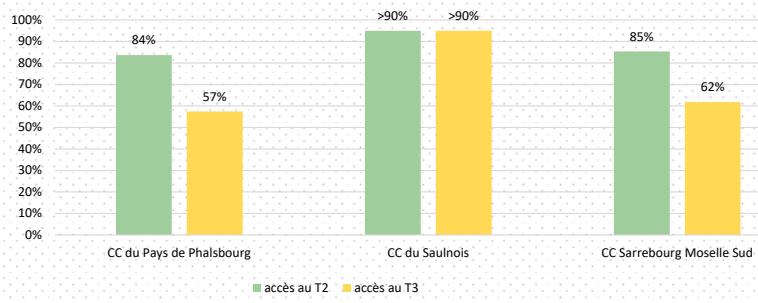
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage propriétaire (couple et un enfant) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



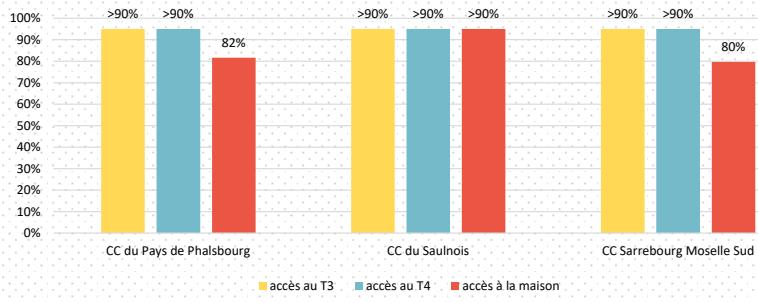
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une personne seule (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



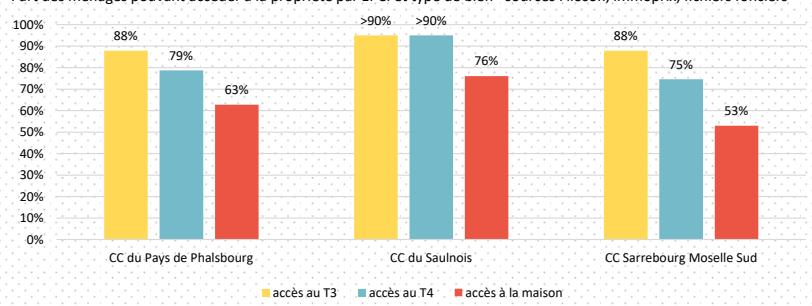
### Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour un couple sans enfant (tous statuts d'occupation) ?

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



**Quelles possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien pour une famille monoparentale  
(un adulte et deux enfants - tous statuts d'occupation) ?**

Part des ménages pouvant accéder à la propriété par EPCI et type de bien - sources Filosofi, immoprix, fichiers fonciers



### 3- SYNTHESE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA ET INFRA-DEPARTEMENTAUX

---

#### 3.1 DOCUMENTS INFRA DEPARTEMENTAUX : LES SCHEMAS DE COHERENCES TERRITORIAUX ET LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

##### BASSIN DE VIE FORBACH SAINT-AVOLD

---

###### Scot Val de Rosselle

L'objectif général en termes de production de logements est de l'ordre de 356 par an en moyenne sur 20 ans, soit 7 120 logements pendant la mise en œuvre du SCOT du Val de Rosselle. Parmi ceux-ci, 2 320 logements seront issus de la résorption partielle de la vacance, soit 116 par an.

Les objectifs liés à la politique du logement sont présents au travers de deux grands objectifs :

1/ Mettre en œuvre une politique du logement ambitieuse et volontariste :

- Définir une programmation de logement réaliste, de l'ordre de 7 120 logements neufs sur 20 ans, soit 356 logements neufs par an en moyenne
- Poursuivre la déclinaison des politiques du logement par des PLH
- Mettre en place une véritable politique de lutte contre la vacance
- Diversifier l'offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels
- Réinvestir et densifier les tissus urbains
- Améliorer les conditions de confort et favoriser la réhabilitation dans le parc ancien
- Répondre aux besoins en logement des populations spécifiques
- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

2/ Une maîtrise de la consommation d'espaces naturels

- Donner la priorité au renouvellement urbain
- Recentrer les extensions de chaque commune
- Mettre en place une véritable politique foncière
- Optimiser la consommation foncière et limiter l'étalement urbain

Trois EPCI de ce bassin de vie (quatre avant la fusion de la CA Saint-Avold Synergie avec la CC du Pays Naborien) possèdent un PLH.

## *PLH CC de Freyming Merlebach*

**Approuvé le 25 avril 2019 - Période d'application : 2019-2024**

### **Objectifs :**

- ⇒ Production de logement : environ **384** logements neufs sur 2019-2024 soit 64 logements par an
- ⇒ Logements sociaux : 210 logements sur l'ensemble de la période soit 35 par an
- ⇒ Reconquête de 115 logements vacants sur l'ensemble de la période

### **Orientation 1 : Privilégier la réhabilitation et le renouvellement du tissu existant pour répondre aux besoins en résidences principales**

- Resserrer et qualifier le parc social dans le cadre du NPNRU
- Renforcer l'intervention sur le parc privé existant
- Territorialiser les besoins en résidences principales

### **Orientation 2 : Positionner l'habitat comme un des leviers de l'attractivité du territoire et un pilier de la stratégie urbaine**

- Mise en place d'une stratégie foncière pour organiser l'effort de production de logements sur le territoire
- Accompagner les communes dans la mobilisation du foncier pour l'habitat
- Mettre en place une ingénierie d'appui aux communes dans la mise en œuvre de leur projet d'habitat

### **Orientation 3 : Mettre en place une politique partenariale de gestion de la demande et des attributions dans le parc locatif public**

- Définir une stratégie en matière d'attribution de logements sociaux dans le cadre de la CIL, de la Convention intercommunale d'équilibre territorial ainsi que du PPGD

### **Orientation 4 : Adapter et diversifier l'offre de logements sur le territoire pour répondre aux enjeux de vieillissement et de précarisation**

- Accompagner le vieillissement de la population
- Répondre aux besoins de logement des ménages très précaires
- Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage

### **Orientation 5 : Réaffirmer un pilotage intercommunal au service de la mise en œuvre opérationnelle du PLH**

- Mettre en place les instances de pilotage partenarial du PLH
- Mettre en place un Observatoire de l'habitat et du foncier

## *CA de Forbach Porte de France*

**Approuvé le - Période d'application : 2019-2024**

### **Objectifs :**

- ⇒ Production de logements : production de 468 logements neufs sur l'ensemble de la CA soit 78 annuels
- ⇒ Production de logements sociaux : minimum 20 par an soit plus de 120 sur l'ensemble de la période

### **Orientation 1 : Orienter l'offre nouvelle pour favoriser l'attractivité du territoire tout en veillant au marché immobilier existant**

- Produire une offre de logements en cohérence avec l'évolution du territoire
- Définir une stratégie foncière pour permettre un développement maîtrisé et durable
- Développer le parc de logements abordables et l'accès à la propriété

### **Orientation 2 : Améliorer l'habitat privé existant pour contribuer à la dynamisation des centralités urbaines et limiter l'extension du foncier bâti**

- Favoriser la réalisation de travaux d'amélioration du parc privé, notamment pour améliorer la performance énergétique et remettre des logements vacants sur le marché
- Faciliter le travail collaboratif entre les différents acteurs de l'habitat privé

### **Orientation 3 : Poursuivre l'amélioration du parc social existant et l'adapter en réponse aux évolutions des besoins**

- Accompagner les bailleurs dans la rénovation et le renouvellement de leur parc
- Animer la CIL pour favoriser l'atteinte des objectifs en matière d'attribution de logements sociaux
- Définir une politique pour le suivi de la vente HLM

### **Orientation 4 : Accompagner les ménages rencontrant des besoins spécifiques**

- Poursuivre le développement d'une offre de logement adaptée aux jeunes
- Anticiper les besoins des personnes vieillissantes
- Répondre aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
- Renforcer l'offre d'hébergement et de structures d'accueil spécifiques

### **Orientation 5 : Piloter et suivre le PLH**

- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
- Suivre et animer le PLH

## *CC du Pays Naborien*

Après fusion avec la CA de St Avold Synergie, le PLH de la CC du Pays Naborien n'est plus valable.

## *CA Saint Avold Synergie*

En cours d'élaboration

## BASSIN DE VIE DE THIONVILLE

---

Le Scot de l'Agglomération Thionvilloise a été annulé par le tribunal administratif de Strasbourg par le jugement du 12 janvier 2023. Ce jugement a été confirmé par la cour administrative d'appel de Nancy le 11 avril 2024. Cette annulation est basée sur une estimation de croissance jugée erronée et surévaluée.

Son objectif de production s'élevait à 1916 logements par an dont 295 à 320 logements locatifs sociaux.

Trois EPCI de ce bassin de vie possèdent un PLH ou PLUIH.

### *CA Thionville Portes de France*

**Approuvé le 21 septembre 2017 - Période d'application 2017-2022, prorogé jusque 2024.**

**Objectifs :**

- ⇒ Production de logements : 520 nouveaux logements par an soit 3 120 logements sur l'ensemble de la période 2017-2022.
- ⇒ Production annuelle de 154 logements locatif social
- ⇒ Production annuelle de 77 logements en accession sociale ou à cout maîtrisé
- ⇒ Production annuelle de 317 logements par an pour le secteur libre

#### **Orientation 1 : Amplifier et réguler l'effort de production pour répondre aux besoins locaux**

- Produire 520 nouveaux logements par an
- Renforcer la stratégie foncière intercommunale
- Intégrer et anticiper la programmation habitat dans les ZAC communautaires en adéquation avec les projets des communes
- Sensibiliser les populations et les élus au logement social et à la qualité des opérations afin d'en faciliter la réalisation

#### **Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre de logements**

- Favoriser le développement des opérations de logements locatif sociaux
- Capter les ménages familiaux qui quittent le territoire en développant une offre d'accession sociale / à coût maîtrisé
- Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme,
- Reclasser le pôle urbain en zone B1 du zonage Pinel
- Initier une démarche auprès des services de l'Etat pour redéfinir le zonage HLM sur l'Agglomération
- Accompagner la réalisation du Grand Carrénage de la centrale de Cattenom en mobilisant une offre d'hébergement adaptée sur le territoire de la CAPFT
- Accompagner le vieillissement de la population
- Maintenir un niveau d'équipement et de services suffisants pour assurer la prise en charge des publics les plus fragiles
- Développer les formules de colocation et co-hébergement dans les parcs existants

#### **Orientation 3 : Intervenir sur le parc privé existant pour en améliorer la qualité et l'attractivité**

- Réaliser une étude de caractérisation de la vacance
- Mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
- Recenser précisément les copropriétés fragiles présentes sur le territoire de la CAPFT et prioriser les interventions
- Lancer une politique de requalification du parc privé existant

- Accompagner les maires dans l'exercice de leur pouvoir de police en lien avec les travaux du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (PDLHIND)

#### **Orientation 4 : offrir des conditions d'accueil optimales dans le parc social**

- Etablir une stratégie patrimoniale de requalification du parc locatif social avec les bailleurs sociaux,
- Mettre en œuvre le NPNRU sur la Côte des Roses,
- Mettre en œuvre une politique de peuplement concertée en s'appuyant sur les nouveaux outils législatifs,
- Réaliser le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)

#### **Orientation 5 : se donner les moyens d'une mise en œuvre optimale du PLH**

- Envisager la prise de délégation des aides à la pierre
- Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH à travers l'Observatoire de l'Habitat

#### **CA du Val de Fensch**

**Approuvé le 1 octobre 2020 - Période d'application : 2020-2025**

##### **Objectifs :**

- ⇒ Production de logements : 291 logements par an, soit 1746 logements sur l'ensemble de la période
- ⇒ Production annuelle de 81.5 logements locatifs sociaux soit un total de 291 logements sur la période
- ⇒ 40 logements annuels en accession sociale ou à cout maîtrisé
- ⇒ 169.5 logements annuels en secteur libre
- ⇒ Objectif annuel de récupération de logements vacants équivalent à 9% de la production, soit 28 logements par an.

#### **Orientation 1 : poursuivre les efforts d'amélioration du parc de logements existants et de valorisation du cadre de vie**

- Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET
- Poursuivre les actions en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé
- Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET
- Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles
- Valoriser le cadre de vie

#### **Orientation 2 : diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels**

- Produire 28% de logements locatifs sociaux
- Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée
- Maintenir et développer une offre de logements à coûts abordables
- Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies

#### **Orientation 3 : poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé pour préserver la ressource foncière**

- Produire 1 746 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre
- Privilégier la production de logements en renouvellement urbain
- Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOTAT
- Mettre en place une politique foncière intercommunale

- Développer des produits-logements innovants

#### **Orientation 4 : garantir l'accès et le maintien dans le logement pour tous**

- Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social
- Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
- Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes
- Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie et répondre aux besoins des personnes handicapées
- Répondre aux exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage

#### **Observation 5 : observer, évaluer et animer la politique locale de l'habitat**

- Consolider la gouvernance de l'habitat
- Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat
- Communiquer autour des actions mises en œuvre

#### *PLUIH CC Pays Haut Val d'Alzette*

- ⇒ Production de logements neufs : 1 282 sur l'ensemble de la période soit 214 par an
- ⇒ Production de logements locatifs sociaux : 319 sur la durée du programme soit 53 par an
- ⇒ Logements en accession sociale aidée : aider 120 familles à ressources modestes
- ⇒ Objectifs de reconquête annuelle de 54 logements vacants

#### **Orientation 1 : développer l'habitat de manière équilibrée sur le territoire**

- Assurer une concertation entre la CCPHVA et l'EPA Val d'Alzette Belval pour une programmation de logements mieux répartie sur le territoire

#### **Orientation 2 : assurer un développement résidentiel économe en consommation d'espaces naturels et agricoles**

- Mettre en œuvre une politique foncière pour la valorisation des dents creuses et la reconquête des friches industrielles
- Favoriser le renouvellement urbain
- Résorber l'habitat vacant dégradé
- Favoriser la mutation du parc bâti existant

#### **Orientation 3 : favoriser une offre d'habitat diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins en logements et hébergement**

- Répondre aux besoins et aux enjeux de mixité sociale par la production de logements locatifs sociaux
- Diversifier la gamme de logements locatifs sociaux pour fluidifier les parcours résidentiels
- Favoriser l'accession sociale à la propriété
- Répondre aux enjeux de mixité urbaine et fonctionnelle
- Développer l'offre en faveur de l'accueil et de la séentarisation besoins des gens du voyage
- Prendre en compte le vieillissement de la population et les besoins des personnes âgées dépendantes
- Prendre en compte les besoins des jeunes en situation d'insertion professionnelle ou à statut précaire

#### **Orientation 4 : promouvoir un habitat de qualité dans le neuf et l'ancien**

- Promouvoir des démarches urbaines et architecturales exemplaires, dans le respect des objectifs EcoCité et TEPCV
- Lutter contre l'habitat indigne et non décent
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques du parc d'habitat ancien

- Assurer la couture urbaine en valorisant les espaces publics et l'aspect extérieur du bâti
- Assurer la couture urbaine entre les centres anciens et les nouveaux quartiers
- Moderniser et changer l'image de l'habitat ouvrier
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées
- Assurer un suivi des copropriétés

#### **Orientation 5 : suivre et animer les politiques locales de l'habitat**

- Renforcer les moyens dédiés au pilotage de la politique locale de l'habitat
- Mettre en place une conférence Intercommunale du Logement (CIL) et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
- Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier

## BASSIN DE VIE METZ ORNE

---

### Scot Agglomération Messine

L'objectif général en termes de production de logements est de l'ordre de 1800 par an en moyenne sur 18 ans (2015-2032), soit 32 460 logements pendant la mise en œuvre du SCOT de l'agglomération messine. Parmi ceux-ci, 630 logements seront issus de la résorption partielle de la vacance, soit 35 par an (soit 10 % de la vacance).

Les objectifs liés à la politique du logement sont présents au travers de quatre grands objectifs :

#### **1/ Objectifs de production de logements :**

Répartir la production de logements entre les différentes intercommunalités

- Diversifier l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie
- Développer le parc de logements locatifs aidés
- Produire une offre de logements à cout maîtrisé
- Maintenir une offre d'hébergement et une offre de logements accompagnés pour les publics les plus fragiles
- Aménager des terrains destinés à l'accueil des gens du voyage

#### **2/ Objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant :**

- Remettre sur le marché les logements vacants : résorption de 10% du parc vacant, soit environ 630 logements
- Adapter le parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et des handicaps
- Lutter contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent
- Améliorer les performances énergétiques du parc du logement existant

#### **3/ Objectifs de modération de la consommation d'espace :**

- Développer le territoire en économisant le foncier
- Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Promouvoir la mixité et la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation

#### **4/ Construire des stratégies foncières différencierées :**

- Mettre en place des stratégies foncières de long terme
- Mettre en place des actions foncières ciblées

**Trois EPCI de ce bassin de vie possèdent un PLH.**

### *PLH Rives de Moselle*

**Approuvé le 25 juin 2024 - Période d'application : 2024-2029**

#### **Objectifs :**

- ⇒ Production de logements : 288 logements par an pour un total d'environ 1728 logements sur l'ensemble de la période, incluant 7 % de logements issus de la vacance, soit 121 logements en tout (20 par an).

- ⇒ Production de logements aidés : 60 par an soit 360 logements locatifs aidés sur l'ensemble de la période
- ⇒ Production de logements accession à prix abordable : 41 logements par an, soit 246 logements sur l'ensemble de la période

#### **Orientation 1 : Accompagner le développement résidentiel pour préserver la ressource foncière**

- Produire 1 728 logements en 6 ans, dans un objectif d'équilibre de l'offre
- Privilégier la production de logements en renouvellement urbain
- Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOTAM
- Assurer le suivi de l'étude de stratégie foncière
- Développer des produits-logements innovants
- Développer une offre en cohérence avec son environnement

#### **Orientation n°2 : Diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels**

- Poursuivre la production de logements locatifs sociaux
- Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée
- Inciter au développement d'une offre de logements à coûts abordables
- Inciter au développement d'une offre de logements de petites typologies

#### **Orientation n°3 : Poursuivre la requalification du parc de logements existants et la valorisation du cadre de vie**

- Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET
- Poursuivre les actions en faveur de la résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé
- Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique en lien avec les objectifs patrimoniaux des bailleurs sociaux et le PCAET
- Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

#### **Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques**

- Soutenir la mise en œuvre d'une politique de peuplement du parc social à travers l'action de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires et en difficulté
- Poursuivre et amplifier les actions en faveur du logement des jeunes
- Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie et répondre aux besoins des personnes handicapées
- Répondre aux exigences du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

#### **Orientation n°5 : Animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat**

- Consolider la gouvernance de l'habitat
- Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat et du foncier
- Assurer le suivi et l'évaluation du PLH
- Communiquer autour des actions mises en œuvre

### **PLH CC Pays Orne Moselle**

**Approuvé en septembre 2020 - Période d'application : 2020-2025**

#### **Objectifs :**

- ⇒ Production de logements : 246 logements par an soit 1477 logements sur l'ensemble de la période
- ⇒ Production de logements aidés : 74 logements locatifs sociaux par an soit 440 sur l'ensemble de la période
- ⇒ 172 logements libres par an
- ⇒ Récupération de 10% de logements vacants, soit 174 logements à reconquérir

## **Orientation 1 : poursuivre la requalification du parc de logements existants et la valorisation du cadre de vie**

- Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, en lien avec le PCAET
- Résorber la vacance, lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Améliorer le fonctionnement du parc locatif privé
- Accompagner la réhabilitation du parc public
- Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles
- Valoriser le cadre de vie

## **Orientation 2 : diversifier l'offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel**

- Poursuivre la production de logements locatifs sociaux
- Développer les logements conventionnés en mobilisant le parc privé
- Maintenir une offre de logement à cout abordable
- Encourager le développement d'une offre de petites typologies de logements

## **Orientation 3 : maîtriser le développement résidentiel pour préserver la ressource foncière**

- Produire 1 477 logements en 6 ans
- Privilégier la production de logements en renouvellement urbain
- Travailler sur les densités et les formes urbaines en lien avec le cadre donné par le SCoTAM
- Mettre en place une politique foncière à l'échelle de l'intercommunalité
- Promouvoir des produits-logements innovants

## **Orientation 4 : répondre aux besoins des publics spécifiques**

- Accompagner la mise en œuvre d'une politique de peuplement dans le parc social
- Renforcer les initiatives en direction des publics prioritaires
- Accompagner les ménages les plus précaires
- Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées
- Respecter les exigences du schéma d'aires d'accueil des gens du voyage

## **Orientation 5 : animer et mettre en œuvre la politique de l'habitat**

- Asseoir la gouvernance de l'habitat
- Préciser les modalités de suivi et d'évaluation de l'observatoire de l'habitat
- Communiquer autour des actions de mise en œuvre

## **PLH Metz Métropole**

**Adopté le 17 février 2020 - Période d'application : 2020-2025**

### **Objectifs :**

- ⇒ Production de logements : 1 100 logements par an soit environ 6 600 logements sur l'ensemble de la période
- ⇒ Production de logements aidés : 310 logements locatifs sociaux par an soit 1 864 logements sociaux sur l'ensemble de la période

## **Orientation 1 : diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel**

- Diversifier l'offre et calibrer la production de logements pour répondre aux besoins
- Développer une offre de logements à coûts abordables afin de favoriser l'accession sociale à la propriété
- Instaurer une stratégie foncière dédiée à l'habitat
- Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants
- Répondre aux problématiques de logement des personnes âgées et/ou handicapées

#### **Orientation 2 : favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques**

- Poursuivre le développement de l'offre sociale en adéquation avec les besoins et la résorption du déficit SRU
- Mettre en œuvre une politique d'attribution dans le parc social
- Accompagner le renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires
- Apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages les plus fragiles
- Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage

#### **Orientation 3 : réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable**

- Poursuivre les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé (lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap, copropriétés dégradées)
- Mieux connaître la vacance et favoriser la remise sur le marché de logements vacants
- Poursuivre le soutien à la réhabilitation
- Promouvoir l'habitat durable et innovant et sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement

#### **Orientation 4 : piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat**

- Faire vivre la dynamique du PLH et affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat
- Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat et les communes
- Assurer une articulation entre la politique de l'habitat et les autres politiques structurantes et sectorielles
- Conforter les outils d'observation et d'évaluation

## BASSIN DE VIE SARREGUEMINES – BITCHE

---

### ScoT de l'arrondissement de Sarreguemines

L'objectif général en termes de production de logements est de l'ordre de 600 par an en moyenne sur 20 ans, soit 12 000 logements pendant la mise en œuvre du SCOT de l'arrondissement de Sarreguemines. Parmi ceux-ci, 1000 logements locatifs aidés sont prévus (50 par an), ainsi que 1200 issus de la résorption partielle de la vacance, soit 60 par an (soit 40 % de la vacance).

Les objectifs liés à la politique du logement sont présents au travers de trois grands objectifs :

1/ Développer une offre résidentielle (logements, équipements et services) adaptée aux besoins des populations :

- Poursuivre la croissance du parc de logements
- Diversifier et rééquilibrer la taille des logements afin de garantir tous les parcours résidentiels
- Renforcer l'offre en logements aidés
- Renforcer l'offre en logements spécifiques
- Répondre aux besoins des gens du voyage
- Développer une politique de gestion et de suivi du logement à l'échelle du SCoT
- Renforcer l'offre en équipements structurants et services

2/ Optimiser les enveloppes urbaines existantes :

- Préalablement à l'ouverture de nouvelles zones, connaître et optimiser les potentialités de développement dans les enveloppes urbaines existantes
- Encourager le renouvellement urbain (friches urbaines)
- Reconquérir le parc inoccupé et favoriser la réhabilitation d'une partie du parc résidentiel existant
- Programmer une part des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes
- Rechercher une augmentation des densités dans les enveloppes urbaines existantes

3/ Organiser un développement résidentiel plus économique en foncier :

- Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés
- Conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs
- Produire une part plus importante de logements intermédiaires
- Besoins en foncier pour le développement résidentiel
- Renforcer la densité dans les opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation ou en renouvellement urbain
- Orientations relatives à la politique foncière (mise en œuvre ou poursuite d'une politique foncière)

**Un EPCI de ce bassin de vie possède un PLH.**

## *CA Sarreguemines Confluences*

**Adopté le 9 novembre 2020 - Période d'application : 2020-2025**

### **Objectifs :**

- ⇒ Production de logements : production de 160 logements par an, soit 960 logements sur l'ensemble de la période.
- ⇒ Récupération de la vacance : 40 logements par an soit 240 sur 6 ans.
- ⇒ Globalement, le total de 1200 logements sera réparti à 20% de logements vacants à récupérer et 80% de logements nouveaux.
- ⇒ Production de LLS : 35 logements par an soit 210 logements sur l'ensemble de la période
- ⇒ Production de logements aidés : 10 % de l'ensemble des logements produits, soit 120 sur 6 ans.

### **Orientation 1 : assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité**

- Accompagner les communes à mener des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien proposant une offre plus adaptée à l'évolution des besoins

### **Orientation 2 : poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé**

- Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif
- Organiser un dispositif d'intervention sur le parc privé ancien - OPAH
- Mettre en œuvre le « PIG/PPRT »
- Soutenir les opérations de requalification du parc communal
- Poursuivre la valorisation urbaine de l'habitat

### **Orientation 3 : renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels**

- Poursuivre le développement d'une offre aux logements aidés répondant aux besoins locaux
- Développer une offre en accession aidée
- Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population
- Adapter les réponses aux besoins des jeunes
- Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement
- Traiter les besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans le cadre du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

### **Orientation 4 : assurer la gouvernance du PLH**

- Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat
- Conforter l'observatoire de l'habitat et du foncier
- Articuler les actions du PLH et la Conférence Intercommunale du Logement

## BASSIN DE VIE SARREBOURG – CHATEAU-SALINS

---

### Scot de l'arrondissement de Sarrebourg

L'objectif général en termes de production de logements est de l'ordre de 240 par an en moyenne sur 23 ans, soit 5 500 logements pendant la mise en œuvre du SCOT de l'arrondissement de Sarrebourg. Parmi ceux-ci, 205 logements locatifs aidés sont prévus (9 par an), afin de maintenir un taux global de logements aidés à 3,7 % à l'échelle du Scot. L'objectif concernant la vacance est de la maintenir en dessous des 8 % du parc de logements.

Les objectifs liés à la politique du logement sont présents au travers de deux grands objectifs :

#### 1/ Répondre aux besoins diversifiés en logements :

- Adapter l'offre en logements sur le territoire afin de répondre aux différents besoins de la population :
  - Réaliser 5 500 logements dans le parc des résidences principales sur la période 2012-2035, soit en moyenne 240 logements/an, pour permettre l'accueil des 3 300 nouveaux habitants et accompagner le desserrement des ménages
  - Permettre une répartition cohérente avec l'armature territoriale
- Mobiliser le potentiel dans le parc existant et favoriser sa rénovation :
  - Mettre en œuvre, comme préalable à l'ouverture à l'urbanisation, une stratégie globale de mobilisation du parc existant, notamment par la mise en œuvre de règles différencierées en faveur des bâtiments existants
  - Favoriser la réhabilitation et/ou la requalification des friches (industrielles, commerciales...) situées au sein ou en périphérie de l'enveloppe urbaine pour l'implantation d'activités, d'habitat ou d'équipements et services
  - Réduire la part du parc vacant, et la maintenir en dessous de 8 % dans le parc global de logements
  - Permettre l'habitabilité et l'accessibilité des logements situés au-dessus des cellules commerciales en facilitant l'adaptation de ces dernières
- Diversifier l'offre en logement, notamment locative :
  - Développer l'offre locative (public, privée) et en accession à la propriété (libre et sociale)
  - Développer la production de petits logements (T1/T2/T3) en acquisition et en location
  - Diversifier les formes d'habitat dans l'enveloppe urbaine et les programmes d'aménagement
  - Renforcer la compacité de l'habitat dans l'enveloppe urbaine et les programmes d'aménagement
  - Maintenir la part du parc locatif social dans le parc des résidences principales (3,7 %) à l'échelle du SCOT par la création de 205 logements sociaux complémentaires sur la période 2012-2035 pour accompagner l'évolution démographique
  - Rééquilibrer l'offre sur le territoire en répartissant ces nouveaux logements sociaux en cohérence avec l'armature territoriale
  - Développer une offre de logements à destination des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie
  - Développer une offre de logements à destination des gens du voyage : répondre aux besoins du Schéma Départemental des gens du voyage
  - Développer une offre de logements d'urgence, temporaire et d'insertion en réponse aux besoins spécifiques ou à ceux qui ne peuvent être satisfaits par l'offre traditionnelle

#### 2/ Limiter l'étalement urbain et réduire la consommation foncière :

- Optimiser les potentialités au sein de l'enveloppe urbaine existante
- Limiter l'ouverture à l'urbanisation en extension, à moduler en fonction des niveaux de l'armature urbaine
- Limiter l'emprise foncière des opérations de construction et d'aménagement, en adaptant les formes urbaines

- Renforcer les densités de logements dans les opérations de construction et d'aménagement en respectant les objectifs indicatifs de densité brute, calculée par rapport à la surface globale de l'opération
- Renforcer la densité des opérations en densification et renouvellement urbain au regard du tissu urbain adjacent
- Pour les communes du Parc naturel régional de Lorraine identifiées à sensibilité foncière être compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation du foncier naturel, agricole et forestier de la Charte du Parc : réduire l'augmentation de la consommation du foncier de plus de 50 % (par rapport à la période 2002-2008)

**Un seul EPCI de ce bassin de vie possède un PLH.**

### ***CC Sarrebourg Moselle Sud***

***Approuvé le - Période d'application : 2022-2027***

**Objectifs :**

- ⇒ Production de logement totale : 810 sur l'ensemble de la période du PLH soit 135 par an
- ⇒ Production de logement locatifs sociaux : 14 logements par an soit un total de 84 logements sur la période
- ⇒ Production de logements en accession à prix abordable : 14 logements par an soit 81 logements sur l'ensemble de la période
- ⇒ Production de logements libres : 645 logements sur l'ensemble de la période
- ⇒ Récupération de 35 logements vacants par an, soit 208 logements sur 6 ans

### **ACTIONS DU PLH A 2 ANS**

**Orientation 1 : intensifier l'intervention sur le parc ancien tant public que privé et assurer le traitement urbain et villageois de l'habitat**

- Intensifier l'intervention sur le parc privé ancien
- Assurer la poursuite de la modernisation et renouvellement du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

**Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité**

- Accompagner les communes à mener des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien proposant une offre plus adaptée à l'évolution des besoins.
- Assurer la valorisation urbaine et villageoise
  - Accompagner la reconquête du centre ancien de Sarrebourg – « Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation des Territoires – ORT » 17
  - Élargir l'ORT au projet de redynamisation du centre ancien de Fénétrange

**Orientation 3 : renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels**

- Organiser le développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques
  - Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap
  - Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins
  - Adapter les réponses aux besoins des publics militaires
  - Traiter les besoins d'habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage.
- Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés
- Développer une offre en accession à prix plus abordable et sécurisée

#### **Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH**

- Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat

#### **ACTIONS DU PLH A 3/6 ANS**

#### **Orientation 5 : assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité**

- Accompagner les communes à mener des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien proposant une offre plus adaptée à l'évolution des besoins
- Assurer la valorisation urbaine et villageoise
  - Mettre en œuvre des projets de redynamisation de l'habitat dans les centres anciens des bourgs et villages

#### **Orientation 6 : Renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels**

- Organiser le développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques
  - Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement
- Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux
- Développer une offre en accession à prix plus abordable et sécurisée

#### **Orientation 4 : assurer la gouvernance du PLH**

- Conforter l'observatoire de l'habitat et du foncier
- Organiser la future Conférence Intercommunale du Logement en articulation avec les actions du PLH

## 2.2 DOCUMENTS SUPRA DEPARTEMENTAUX : LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DE LA REGION GRAND EST

### Analyse du volet habitat du SRADDET Grand Est

#### Version en vigueur, adopté en CR le 22 novembre 2019

Trois parties composent le SRADDET Grand Est : un diagnostic territorial, une stratégie en 30 objectifs (opposable par « prises en compte ») et un fascicule et ses 30 règles générales (opposable par « compatibilité »).

**Les objectifs et les règles ne sont pas territorialisés à l'échelle départementale, ainsi, rien ne ressort de manière spécifique pour la Moselle, et seule l'armature urbaine permet de dégager des secteurs à enjeux en Moselle. Cependant aucun objectif chiffré n'y est rattaché.**

**Le volet habitat est abordé sous différents angles : la performance énergétique du parc de logement, la sobriété foncière, le renouvellement urbain, les pratiques d'aménagements qui répondent aux enjeux d'adaptation et d'atténuation aux changements climatiques, la cohérence urbanisme et transport, une production de logements qui renforce l'armature urbaine, et la diversification de l'offre pour répondre aux nouveaux modes de vie.**

Les éléments développés ici se réfèrent aux parties « stratégies » et « règles » du SRADDET.

**La partie « stratégie », fixe des « objectifs », dont 5 concernent la politique de l'habitat :**

Objectif 2. Accélérer et amplifier les rénovations énergétiques du bâti

Objectif 11. Économiser le foncier naturel, agricole et forestier

Objectif 12. Généraliser l'urbanisme durable pour des territoires attractifs et résilients

Objectif 21. Consolider l'armature urbaine, moteur des territoires

Objectif 25. Adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie

**La partie « fascicule des règles » traduit ces grands objectifs en règles transposables dans les documents de planifications, dont 6 concernent la politique de l'habitat :**

Règle n°3 : Améliorer la performance énergétique du bâti existant

Règle n°22 : Optimiser la production de logements

Règle n°16 : Sobriété foncière

Règle n°17 : Optimiser le potentiel foncier mobilisable

Règle n°20 : Décliner localement l'armature urbaine

Règle n°21 : Renforcer les polarités de l'armature urbaine

## STRATEGIE

---

### **Objectif 2. Accélérer et amplifier les rénovations énergétiques du bâti**

Afin de répondre aux ambitions nationales en termes de maîtrise de la consommation énergétique, la Région et ses territoires affirment la nécessité de **généraliser les rénovations énergétiques performantes des bâtiments résidentiels et tertiaires comme premier levier de réduction des consommations**. En particulier dans le résidentiel, l'enjeu est d'atteindre plus de 45 000 rénovations par an contre une tendance actuelle de 20 000. Pour cela, le Grand Est bénéficie d'une filière mature et déjà bien développée avec des entreprises qualifiées mais doit pouvoir s'appuyer sur une massification et une simplification des démarches de rénovation.

Dans le cadre de la trajectoire de réduction des secteurs résidentiel et tertiaire du scénario « Région Grand Est à Energie Positive et bas carbone en 2050 », un développement en deux phases est envisagé. En particulier, **pour le secteur résidentiel, la trajectoire, conforme aux orientations nationales, est fondée sur les hypothèses suivantes :**

- À horizon 2030 : 40% des logements sociaux rénovés avec pour objectif 104 kWhEP/m<sup>2</sup>, soit 143 430 logements sociaux rénovés en 2030 ; 40% des autres logements rénovés avec pour objectif 104 kWhEP/m<sup>2</sup>, soit 954 370 logements privés rénovés en 2030 ;
- À horizon 2050 : 100% des logements sociaux rénovés avec pour objectif 104 kWhEP/m<sup>2</sup> ; 100% des autres logements rénovés avec pour objectif 104 kWhEP/m<sup>2</sup>.

Objectif chiffré régional : Réhabiliter 100% du parc résidentiel en BBC d'ici 2050

### **Objectif 11. Économiser le foncier naturel, agricole et forestier**

Afin d'enrayer le processus de consommation foncière, les territoires sont invités à mettre en œuvre des politiques et des actions permettant de **réduire la consommation du foncier agricole, naturel et forestier de 50 % d'ici 2030 et de tendre vers 75% d'ici 2050** notamment en optimisant les potentiels de développement des espaces déjà urbanisés tout en respectant les principes de l'urbanisme durable. Il s'agit donc de **réduire la consommation foncière et d'optimiser le potentiel foncier mobilisable par différents outils et stratégies**.

Ainsi, le **renouvellement urbain et la densification des villes et villages** (amélioration de la qualité du bâti, valorisation des dents creuses et réhabilitation des friches), associés à **la limitation de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces**, doivent constituer des principes forts d'aménagement des territoires. Ceci doit passer par la définition et la mise en place de stratégies de développement maîtrisé et structuré prenant en compte les spécificités et atouts de chaque territoire et travaillant sur les liens entre l'urbain, le périurbain et le rural :

- Les stratégies de développement, notamment celle des SCoT, devront être en accord avec les dynamiques locales afin de proposer un projet d'aménagement réaliste et qui ne **risque pas d'accroître les dynamiques négatives comme la vacance immobilière (économique et habitat), la périurbanisation, etc.** ;
- L'objectif de **densification doit se faire au sein des enveloppes urbaines existantes**. Il concerne tout particulièrement les friches urbaines, les dents creuses, les zones périurbaines de premières et secondes couronnes autour des centralités, ainsi que les zones d'activités économiques, commerciales et logistiques ;
- **Dans les centres des polarités, l'objectif est de renouveler l'offre en logements et services résidentiels dans le cadre de stratégies urbaines globales portant conjointement sur plusieurs dimensions : réhabilitation et traitement de la vacance, traitement du bâti ancien et insalubre, valorisation de l'espace public, mobilités de centre-ville, revitalisation du commerce, mixité des fonctions, etc.**
- **Dans les principales centralités (métropoles et villes moyennes), le but est d'accélérer la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain : développer l'accueil d'activités et de logements,**

**favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**, maintenir les fonctions productives et tertiaires de bureaux en centre-ville.

Objectif chiffré régional : Réduire la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières de 50% d'ici 2030 et tendre vers 75% d'ici 2050 par rapport à la période 2010-2019

### **Objectif 12. Généraliser l'urbanisme durable pour des territoires attractifs et résilients**

Les espaces urbanisés des villes et des villages doivent évoluer pour répondre aux nouveaux usages et besoins ainsi que pour **s'adapter aux changements climatiques et restaurer l'attractivité des centres**.

Ces évolutions passent par des opérations de renouvellement urbain qui sont à poursuivre et à généraliser, car elles permettent de repenser globalement les espaces urbanisés. Les nouveaux aménagements doivent également répondre aux exigences de l'urbanisme durable et qualitatif. Cet objectif invite les territoires à **mieux organiser l'espace urbain autour des infrastructures et des réseaux existants de transport, d'énergie, d'assainissement, de traitement des déchets, mais aussi de développer la multifonctionnalité des espaces et de développer la mixité des formes urbaines**. Les projets d'aménagement doivent tout particulièrement intégrer les infrastructures de transport existantes et mieux anticiper les nouveaux modes de déplacements.

Il s'agit donc de prendre en compte ces multiples facteurs de manière coordonnée :

- Mobilités actives et durables (marche, vélo, trottinette etc.) à mettre au cœur des projets d'aménagement, en anticipant leur développement et leur évolution. Il s'agit également de tendre vers la logique de la « ville des courtes distances ». En parallèle, les modalités de rabattement vers les réseaux de transports en commun sont à améliorer ;
- **Mixité des fonctions, diversification de l'offre de logements et innovations sur les nouvelles manières d'habiter et de vivre en ville (habitat évolutif, travail sur les espaces publics, semi-publics, privatifs et partagés, implication citoyenne et associative, etc.)** ;
- **Développement de nouvelles formes urbaines et intensification, en priorité à proximité des réseaux de transports en commun et des pôles d'échanges, tout en respectant les exigences patrimoniales et architecturales, afin de diminuer la consommation foncière dans d'autres espaces** ;
- Développement de la nature en ville et dans les bourgs, attention portée au cycle de l'eau, aux continuités écologiques et à la biodiversité ;
- Attention portée à la qualité urbaine et architecturale des aménagements et constructions dans un souci d'intégration dans le tissu urbain existant et les paysages, et d'amélioration du cadre de vie ;
- **Atténuation au changement climatique : intégrer les enjeux de la transition énergétique dans les projets d'aménagement (sobriété et efficacité énergétiques, intégration des énergies renouvelables dans les bâtiments, aménagements, éclairage public) en lien avec les objectifs 1 à 5** ;
- **Adaptation au changement climatique et aux risques qu'il peut provoquer/accélérer : limitation de l'imperméabilisation du sol, lutte contre les îlots de chaleur, baisse de la consommation d'espaces agricoles et naturels** ;
- Risques naturels et technologiques à intégrer dans les modes d'urbanisation qui, eux-mêmes, ne devront pas concourir à l'aggravation des risques qu'ils soient locaux ou plus lointains y compris quand ceux-ci concernent des territoires extrarégionaux.

Objectif chiffré régional : Végétaliser la ville et compenser 150% des nouvelles surfaces imperméabilisées en milieu urbain et 100% en milieu rural

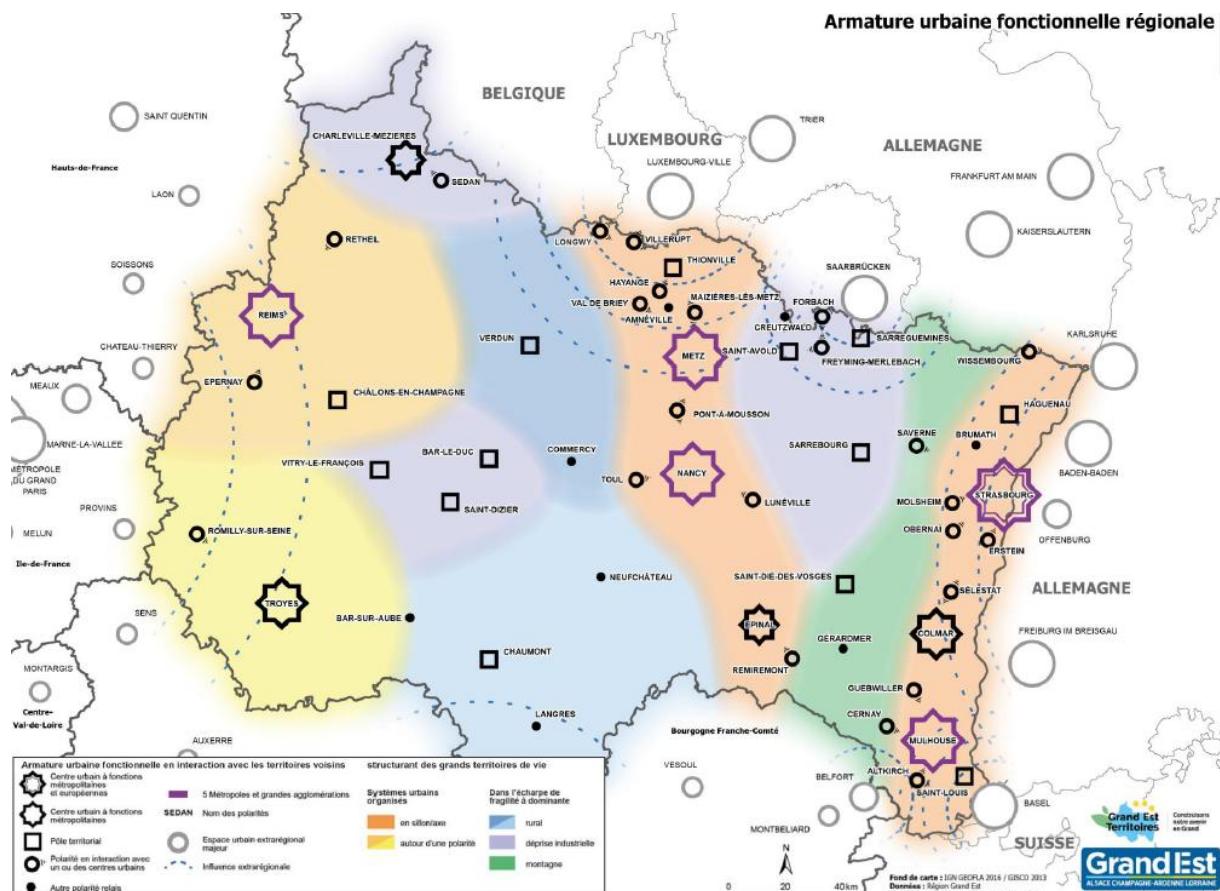
### **Objectif 21. Consolider l'armature urbaine, moteur des territoires**

Pour conforter ce maillage régional de villes qui concentrent activités, populations et services, le Grand Est réaffirme le rôle structurant des différents pôles de son armature urbaine fonctionnelle, répartis selon la typologie suivante :

- Centre urbain à fonctions métropolitaines et européennes, hébergeant plus de 400 000 habitants, et irrigant son territoire par un ensemble complet de services, infrastructures et activités métropolitaines et européennes (institutionnelles européennes et diplomatiques, économiques, de services, de formations, de santé et de technologies médicales, numériques, résidentielle, culturelle, etc.)
- Centres urbains à fonctions métropolitaines, regroupant plus de 50 000 habitants et irrigant leur territoire par un ensemble complet de services, infrastructures et activités métropolitaines (économique, de services, de formations, résidentielle, culturelle, etc.) ;
- Pôles territoriaux (plus de 10 000 habitants et plus de 7 000 emplois) offrant à leur territoire un panel important de fonctions urbaines ;
- Polarités en interaction avec un ou des centres urbains, qui concentrent également plus de 10 000 habitants mais se caractérisent par de nombreux échanges avec au moins un centre urbain à fonctions métropolitaines ;
- Autres polarités regroupant au moins 5 000 habitants qui proposent des services et structurent principalement les territoires ruraux éloignés des grands centres urbains.

Dans cette armature urbaine régionale, illustrée en page suivante, une polarité correspond à une commune ou ensemble de communes appartenant au même EPCI et à la même unité urbaine (définition INSEE). Les polarités structurent le territoire notamment en proposant des services et des emplois. Elles forment un maillage territorial structuré et elles entretiennent des liens étroits avec les territoires qu'elles organisent mais aussi avec d'autres polarités.

#### Objectif régional : Renforcer les 54 polarités de l'armature urbaine régionale



## **Focus Moselle**

**L'armature mosellane reste sous influences multiples en raison de son caractère frontalier et de son histoire. Le Nord Moselle comprend un archipel de polarités soumis à l'influence de la métropole luxembourgeoise et de l'agglomération de Sarrebruck, en interaction à la fois avec la métropole messine et avec les polarités meurthe et mosellanes.**

**Le département s'inscrit dans le système urbain du Sillon lorrain et dans une écharpe de fragilité à dominante « déprise industrielle » (Moselle est et sud) et « montagne » (Pays de Bitche).**

**Les 11 polarités à renforcer :**

- **Un centre urbain à fonctions métropolitaines : Metz**
- **Quatre pôles territoriaux : Thionville, Saint-Avold, Sarreguemines et Sarrebourg :**
- **Quatre polarités en interaction avec les centres urbains : Maizières -les -Metz, Hayange, Forbach, Freyming-Merlebach**
- **Deux polarités relais : Amnéville, Creutzwald**

**Note de lecture : Le SRADDET définit les polarités comme des communes ou ensemble de communes appartenant au même EPCI et à la même unité urbaine (définition INSEE). La polarité comporte plus de 5 000 habitants et au moins 2 000 emplois. Elle porte le nom de la commune la plus peuplée.**

## **Objectif 25. Adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie**

Face à ces évolutions, l'**offre de logements doit s'adapter et se diversifier**. Les territoires doivent veiller dans leur programmation de logements à :

- Réduire la vacance immobilière en limitant la construction de nouveaux logements et en privilégiant la remise sur le marché de logements vacants ;
- Anticiper et prendre en compte les dynamiques démographiques (vieillissement de la population, arrivée de jeunes ménages, hausse ou baisse de la population, familles monoparentales, etc.) afin de proposer une offre de logements, en renouvellement et en extension, diversifiée et au plus proche des besoins (taille de logements, habitat modulable, accessibilité de plain-pied ou avec ascenseurs, etc.) ;
- Diversifier l'offre pour répondre aux nouveaux modes de vie (logements de petite taille, logements étudiants, habitat participatif, habitat évolutif, etc.) et pour permettre aux habitants du Grand Est d'effectuer un parcours résidentiel au plus près de leurs besoins. Pour cela, il s'agit de proposer une offre de logements diversifiée (locatif, libre, social, primo-accédant) et de favoriser l'innovation (développement de la domotique, d'espaces partagés dans les immeubles, logements à énergie positive, usage de ressources locales et renouvelables, etc.) ;
- Intégrer l'offre de la manière la plus pertinente au tissu urbain, en lien avec les réseaux de transport en commun et les itinéraires de modes doux mais aussi la localisation des emplois et services ;
- Privilégier la qualité urbaine et architecturale pour préserver le patrimoine remarquable et les formes et paysages urbains et éviter la banalisation architecturale. Des outils de labellisation (écoquartiers, patrimoine architectural remarquable, etc.) peuvent soutenir cette ambition ;
- Adapter l'offre d'hébergement à vocation touristique aux nouvelles demandes notamment avec une montée en gamme des logements et intégrer des programmes de rénovation du parc ancien.

Par ailleurs, la rénovation ou le développement de l'habitat se doit de répondre aux nouvelles exigences de qualité et de respect de l'environnement. L'enjeu est de faire face aux défis de la transition énergétique tout en préservant le patrimoine bâti, en mettant en cohérence rénovation et protection. Il s'agit donc de **généraliser la rénovation énergétique du bâti et d'inscrire la performance énergétique au cœur de la construction de bâtiments neuf** (bâtiments passifs voire à énergie positive, cf. objectif 2).

## FASCICULE DES REGLES

---

### **Règle n°3 : Améliorer la performance énergétique du bâti existant**

Cibles visées : SCoT (PLU) | Charte PNR | PCAET

**Intégrer dans les objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc bâti des critères de performance énergétique dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti et des qualités paysagères des sites.**

Ces critères portent sur la rénovation de l'enveloppe et l'amélioration de l'efficacité énergétique et climatique des systèmes (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation). Ils sont à définir en fonction des caractéristiques du bâti et des ressources du territoire et peuvent être d'ordre quantitatif et qualitatif : ils peuvent par exemple fixer des niveaux de performances énergétiques, d'impact carbone, inciter à l'utilisation de matériaux biosourcés\*, ou aux énergies renouvelables et de récupérations. Ils doivent autant que possible respecter la logique de priorité suivante : réduction des consommations (sobriété énergétique\* et efficacité énergétique\* dont énergie grise\*), recours et production d'énergies renouvelables et de récupération (en substitution aux énergies fossiles).

*Exemples de déclinaison explicités page 24*

### **Règle n°22 : Optimiser la production de logements**

Cibles visées : SCoT (PLU) | Charte PNR | PCAET

**Mettre en cohérence les objectifs de production et de rénovation de logements avec l'ambition territoriale qui tiendra compte des réalités démographiques et des besoins (changements de modes de vie, mobilité alternative, parcours résidentiels\*, mixité sociale). Répartir ces objectifs de logements pour renforcer l'armature urbaine locale en articulation avec les territoires voisins (interSCoT, grands territoires de vie, transfrontalier etc.). Enfin, définir un pourcentage de logements en renouvellement dans le tissu bâti existant, en privilégiant la rénovation globale, la réhabilitation et la résorption de la vacance\*.**

Cette règle est en lien avec la règle n°3 sur la réhabilitation énergétique du bâti. Pour établir cette stratégie, les préalables suivants doivent être pris en compte :

- **Disposer d'une connaissance fine de l'offre et de la demande en logements (dynamiques démographiques en cours, secteurs de fragilités, production de logements en cours et à venir, disponibilités de renouvellement etc.).**
- **Mettre en place une réflexion partenariale en associant les territoires et acteurs concernés (territoires voisins, centralités identifiées dans l'armature urbaine, acteurs publics et privés de l'habitat).**

Il s'agit également de mobiliser les outils nécessaires pour prendre en compte et définir :

- **Les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs (cf. règle n°26 et mesure d'accompagnement n°17.2).**
- **Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune.**
- **Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.**
- **Les niveaux de production de logement social, à minima en accord avec les niveaux réglementaires.**
- **Les objectifs de réhabilitation.**

*Exemples de déclinaison explicités page 112*

### **Règle n°16 : Sobriété foncière**

Cible visée : SCoT (PLU)

Définir à l'échelle du SCoT - à défaut de SCoT, à l'échelle du PLU(i) - les conditions permettant de réduire la consommation foncière\* d'au moins 50% à horizon 2030 et tendre vers 75% en 2050. Cette trajectoire, propre à chaque territoire, s'appuiera sur une période de référence de 10 ans à préciser et justifier par le document de planification et sur une analyse de la consommation réelle du foncier.

Les plans et programmes doivent donc placer les objectifs de cette règle au cœur de leurs stratégies. Pour ce faire et conformément aux dispositions législatives, ils établissent un état des lieux de la consommation foncière\* et construisent les objectifs, les orientations, les mesures et les actions dans le domaine de l'habitat, des implantations économiques, d'équipements ou d'infrastructures et de gestion des friches permettant de réduire cette consommation tel qu'évoqué plus haut.

*Exemples de déclinaison explicités page 80*

### **Règle n°17 : Optimiser le potentiel foncier mobilisable**

Cible visée : SCoT (PLU)

Définir les conditions permettant d'évaluer le potentiel foncier\* (friches, dents creuses, immobilier d'entreprise vacant, logements vacants, etc.) dans les espaces urbanisés\*. Dans une logique de préservation ou de valorisation de ces espaces qui peuvent avoir une vocation économique, écologique, sociale ou patrimoniale, démontrer la mobilisation prioritaire de ce potentiel foncier avant toute extension urbaine.

Lors de leur élaboration, les documents de planification identifient les secteurs présentant un potentiel de densification important ou à expertiser par les PLU(i) et justifient à travers un argumentaire par quels moyens ils les mobilisent et les optimisent dans une logique de renouvellement urbain, de densification, d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain.

Une attention particulière sera portée :

- Aux centres-villes, aux centres-bourgs et aux zones pavillonnaires ;
- Aux zones autour des pôles d'échanges\* et des infrastructures de transports en commun existantes ou en projet ;
- Sur les zones d'activités économiques et commerciales (en fonctionnement ou en friche).

Le réinvestissement ou la densification de ces espaces devra se faire en tenant compte des spécificités locales (paysage, patrimoine, biodiversité, etc.) et de la qualité patrimoniale bâtie et paysagère dans les villes historiques et centres-bourgs.

La densification des espaces devra se faire également en incluant des activités économiques et de services pour gagner en attractivité et accroître l'acceptabilité auprès des populations et des actifs.

*Exemples de déclinaison explicités pages 85 et 86*

**Mesure d'accompagnement n°17.1 : Promouvoir la densité et mixité fonctionnelle**

**Mesure d'accompagnement n°17.2 : Aménager en proximité des transports en commun**

**Mesure d'accompagnement n°17.3 : Privilégier un aménagement qualitatif**

### **Règle n°20 : Décliner localement l'armature urbaine**

Cibles visées : SCoT (PLU) | Charte PNR | PCAET

Définir l'armature urbaine locale en cohérence avec l'armature urbaine régionale du SRADDET en lien avec les territoires et en lien avec les territoires voisins, y compris transfrontaliers.

**Cette armature urbaine locale, définie selon une méthode propre à chaque document d'urbanisme, pourra identifier des polarités rurales structurantes ainsi que les interactions entre les polarités et les territoires ruraux.**

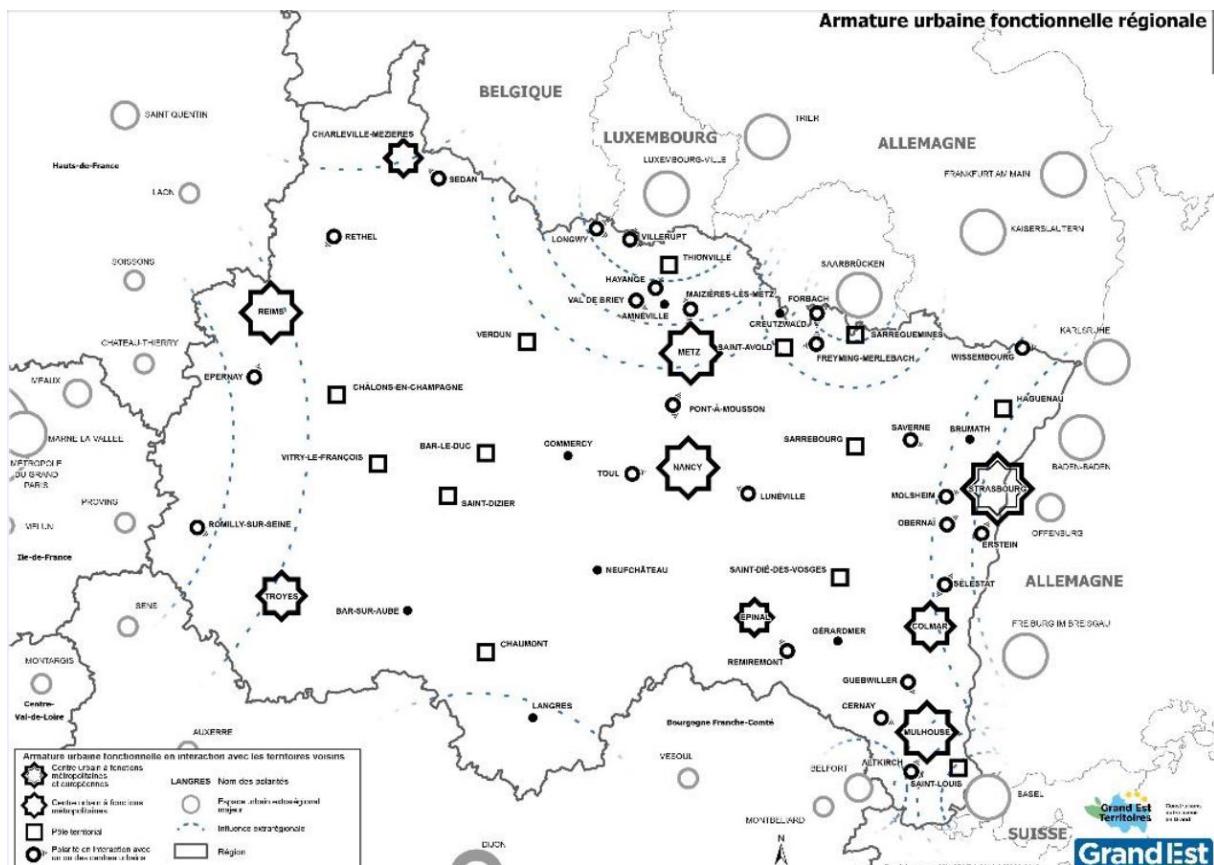
L'armature urbaine désigne les polarités qui structurent un territoire donné. Elle se décline à différentes échelles. Le SRADDET définit les polarités comme des communes ou ensemble de communes appartenant au même EPCI et à la même unité urbaine (définition INSEE). La polarité comporte plus de 5 000 habitants et au moins 2 000 emplois. Elle porte le nom de la commune la plus peuplée. Les polarités structurent le territoire local et régional notamment en proposant des services et des emplois. Elles forment un maillage qui couvre l'intégralité du territoire régional. Elles entretiennent des liens étroits avec les territoires qu'elles structurent mais aussi avec d'autres polarités. Ainsi nombre d'entre-elles appartiennent à des réseaux de villes et/ou pôles métropolitains. A proximité des régions et états voisins elles peuvent être sous l'influence d'espaces urbains extrarégionaux et elles influent également sur ces territoires. Chaque polarité est constituée donc de plusieurs communes. C'est une base à affiner et décliner par les territoires selon leurs projets et à leur échelle. Les documents d'urbanisme doivent en effet identifier l'armature urbaine à leur échelle et en cohérence avec cette armature régionale en étant vigilant à définir une armature fonctionnelle. Par ailleurs, l'attention des documents d'urbanisme est portée sur la nécessité de s'inscrire en cohérence avec cette armature pour ne pas créer de concurrences territoriales et de s'intéresser au fonctionnement des territoires voisins.

S'appuyant sur le fonctionnement du territoire régional, cette règle réaffirme le rôle central des 54 polarités listées ci-après. Ces pôles sont répartis selon quatre typologies :

Centre urbain à fonctions métropolitaines et européennes : Il s'agit d'une polarité composée de plusieurs communes et hébergeant plus de 400 000 habitants et irrigant son territoire par un ensemble complet de services, infrastructures et activités métropolitaines et européennes (institutionnelles européennes et diplomatiques, économiques, de services, de formations, de santé et de technologies médicales, numériques, résidentielle, culturelle etc.). ☐ Centres urbains à fonctions métropolitaines : il s'agit de polarités regroupant plus de 90% de la gamme d'équipements supérieurs (définition INSEE), plus de 50 000 habitants, plus de 30 000 emplois dont plus de 2 000 cadres des fonctions métropolitaines (définition INSEE). Leur profil économique est à dominante tertiaire ou de prestations intellectuelles et de recherche et développement. Ils structurent de vastes territoires comprenant d'autres

Pôles territoriaux : il s'agit de polarités regroupant au moins 75% de la gamme d'équipements supérieurs (définition INSEE), plus de 10 000 habitants, plus de 7 000 emplois dont plus de 300 cadres des fonctions métropolitaines (définition INSEE). Leur profil économique est à dominante publique ou service public avec une composante productive significative. Ils structurent un territoire qui dépasse souvent le périmètre de l'EPCI et sont peu influencés par les centres urbains à fonctions métropolitaines. Ils sont principalement présents au sein des territoires les moins denses de la région. Polarités concernées : - Bar-le-Duc - Châlons-en-Champagne - Chaumont - Haguenau - Saint-Avold - Saint-Dié-des-Vosges - Saint-Dizier - Saint-Louis - Sarrebourg - Sarreguemines - Thionville - Verdun - Vitry-le-François ☐ Polarités en interaction avec un ou des centres urbains : il s'agit de polarités regroupant au moins 50% de la gamme d'équipements supérieurs (définition INSEE), plus de 10 000 habitants, plus de 5 000 emplois. Elles se caractérisent par de nombreux échanges quotidiens avec au moins un centre urbain à fonctions métropolitaines. Polarités concernées : - Altkirch - Cernay - Epernay - Erstein - Forbach - Guebwiller - Hayange - Longwy - Lunéville - Maizières-lès-Metz - Molsheim - Obernai - Pont-à-Mousson - Remiremont - Rethel - Saverne - Sedan - Sélestat - Thann-Cernay - Toul - Val de Briey - Villerupt – Wissembourg.

Autres polarités : il s'agit de polarités regroupant au moins 25% de la gamme d'équipements supérieurs, au moins 5 000 habitants et au moins 2 000 emplois. Elles structurent principalement des territoires ruraux éloignés des grands centres urbains. Polarités concernées : - Amnéville - Bar-sur-Aube - Brumath - Commercy - Creutzwald - Gérardmer - Langres - Neufchâteau - Romilly sur seine Lors de l'élaboration de leurs stratégies et projets de type SCoT/PLU(i), chartes de PNR, les territoires organisent et structurent leur développement en prenant en compte l'armature territoriale régionale définie ci-après et la hiérarchie de fonctions urbaines, économiques et sociales qu'elle porte.



## Focus Moselle

### Les 11 polarités à renforcer :

- Un centre urbain à fonctions métropolitaines : Metz
- Quatre pôles territoriaux : Thionville, Saint-Avold, Sarreguemines et Sarrebourg :
- Quatre polarités en interaction avec les centres urbains : Maizières -les -Metz, Hayange, Forbach, Freyming-Merlebach
- Deux polarités relais : Amnéville, Creutzwald

Note de lecture : Le SRADDET définit les polarités comme des communes ou ensemble de communes appartenant au même EPCI et à la même unité urbaine (définition INSEE). La polarité comporte plus de 5 000 habitants et au moins 2 000 emplois. Elle porte le nom de la commune la plus peuplée.

### Règle n°21 : Renforcer les polarités de l'armature urbaine

Cibles visées : SCoT (PLU) | Charte PNR | PCAET

Renforcer les polarités de l'armature urbaine et leurs fonctions de centralité\* (développement économique, pôle de formation, services et équipements, logements, accessibilité et desserte, tissu commerçant, rayonnement, etc.), notamment dans une dynamique de complémentarité interterritoriale qui dépasse les frontières administratives. Une attention particulière est à porter sur les pôles isolés. Pour y parvenir définir des prescriptions, recommandations, orientations et/ou actions, en fonction des compétences respectives des documents ciblés.

Les projets de territoire et des programmes plus spécifiques comme le Plan de Déplacements Urbains placent au cœur de leurs orientations l'objectif de conforter et de dynamiser les fonctions de centralités et de rayonnement des différents pôles pour leurs bassins de vie.

Les fonctions de centralité sont à considérer comme étant une diversité d'offre de services, de biens, de fonctions politiques et administratives et de pratiques sociales regroupées en un même espace urbain et rayonnant au-delà de cet espace. Pour concourir au maintien des fonctions de centralité, à la revitalisation des polarités et des centres-villes et centres-bourgs qui les animent, différents leviers peuvent ainsi être utilisés selon les contextes locaux en matière de :

- Stratégie globale de redynamisation d'un territoire ;
- Stratégie d'accueil résidentiel centre/périmétrie ;
- **Localisation de construction de logements neufs et de politique de réhabilitation de logements vétuste et vacants ;**
- Renforcement de l'accessibilité et des conditions de déplacement et de stationnement tous modes vers et dans les polarités ;
- Stratégie d'accueil ou de mise à disposition foncière et immobilière pour les activités économiques, commerciales ou de services ;
- Choix de localisation préférentielle ou de maintien d'activités économiques, commerciales et d'équipement concourant au maintien de leurs fonctions de centralité.

Cette stratégie de valorisation devra conforter le réseau d'infrastructures de transports en commun et de pôles d'échanges\* existant afin de faciliter les échanges et les interactions entre centralités.

**Il est également essentiel que le renforcement des centralités soit établi dans une logique de complémentarités rural/urbain. Ainsi les logiques de polarisation ne devront pas conduire à l'appauvrissement des fonctions de centralité de proximité des espaces les plus ruraux.** Il est en effet essentiel de pouvoir maintenir un niveau de service dit de première nécessité d'équipements ou de sites mutualisant services marchands, non marchands ou commerces. Le développement des infrastructures et pratiques numériques constitue en outre un levier majeur pour imaginer des solutions innovantes d'accès aux services dans tous les territoires ; il s'agit ainsi d'accompagner leur déploiement en veillant à intégrer dans le processus les publics les plus éloignés du numérique.



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



@agenceaguram

Directeur de la publication : Régis Brousse

Étude réalisée par : Emmanuelle Bianchini, Marie-Charlotte Devin, Mickael Vollot

Réalisation graphique : Atelier graphique AGURAM

Source : Insee, Dreal, DDT57, Cerema, Meilleursagents, Anil, IGSS, Statec, SNE,  
Sit@del 2

Date de parution : Juillet 2024

**AGURAM**  
**AGENCE D'URBANISME**  
**D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE**  
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org)