



Communauté d'Agglomération
Sarreguemines Confluences

édition
2020

Observatoire Local de l'Habitat



Sommaire

Avant-propos

PRÉSENTATION	5
I. DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES	6
A. POPULATION ET MÉNAGES	6
Evolution démographique	6
Ménages	7
Vieillesse de la population	8
B. NIVEAU DE VIE ET EMPLOI	8
Population active et revenus	8
Pauvreté et chômage	12
II. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS	13
A. TYPES DE LOGEMENTS	13
Logement individuels et collectifs	13
Résidences principales et secondaires	14
Taille des logements	15
B. ANCIENNETÉ DU PARC CONFORT ET CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE	16
C. LOYERS	17
III. OCCUPATION DU PARC	18
A. STATUT D'OCCUPATION	18
B. LOGEMENTS VACANTS	19
C. LOGEMENT ET PRESTATIONS SOCIALES	20
IV. OFFRE NOUVELLE ET BESOIN EN LOGEMENT	21
A. MÉNAGES FISCAUX	21
B. CONSTRUCTION NEUVE	22
V. ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ	23
A. PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	23
B. ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ AIDÉE : PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)	24
C. ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : ÉTAT DU MARCHÉ	25
VI. COPROPRIÉTÉS	26
A. TYPOLOGIE DES COPROPRIÉTÉS	26
B. COPROPRIÉTÉS FRAGILES	26
VII. FONCIER	28
A. PARCELLES COMMUNALES	28
B. TERRAINS À BATIR	29
VIII. LE PARC LOCATIF SOCIAL	30
A. ÉLIGIBILITÉ AUX LOGEMENTS SOCIAUX	30
B. LE PARC SOCIAL	31
C. SUIVI DES OBJECTIFS DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT	34
D. LE PARC LOCATIF COMMUNAL	34
IX. ACTIONS POUR LE LOGEMENT	35
ANNEXES	38

Avant-propos

L'observatoire Local de l'Habitat, prévu par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences adopté le 9 septembre 2020, constitue l'outil indispensable pour permettre à la collectivité de maîtriser les enjeux liés aux politiques locales de l'habitat.

Il permet en effet de disposer d'une connaissance fine du contexte local de l'habitat et du contexte social du territoire. A terme, l'observatoire local de l'habitat doit également permettre de constituer un outil d'analyse et d'évaluation des dispositifs mis en place par les acteurs de l'habitat.

Cette première édition repose sur la collecte de données émanant de diverses sources officielles (FILOCOM, INSEE, CAF...) dont la plupart des chiffres sont arrêtés et consolidés aux années 2016 (INSEE) et 2017 (FILOCOM).

L'étude porte sur le périmètre actuel de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, qui a intégré les communes de la Communauté de Communes de l'Albe et des Lacs au 1er janvier 2017.

Cet outil, qui sera également soumis aux communes dans le cadre de la réalisation de leurs outils de planification, pourra pour les prochaines éditions être complété par des études sur des thématiques spécifiques telles que la vacance, les loyers, l'accession etc.

Dans le cadre des politiques suivies par la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, un focus a été réalisé sur le parc locatif social. Le volet foncier de l'observatoire a été réalisé avec le concours du Syndicat Mixte de l'Arrondissement de Sarreguemines (SMAS), porteur du SCOTAS.

Présentation

Pour chaque thème présent, **des chiffres clés** concernant la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences ont été mis en évidence, dans un encadré rosé.

Chiffres clés

Des **tableaux statistiques** ainsi que des cartes complètent la présentation.

Quelques éléments rédigés permettent de préciser des observations réalisées sur la base des éléments chiffrés.

Des données relatives au département de la Moselle, et à la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, ont été ajoutées dans les différents graphiques et tableaux dans le but de situer la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences au niveau départemental, et d'effectuer des comparaisons avec une intercommunalité voisine.




Un encadré grisé est intégré dans les fiches pour définir des termes ou intégrer une note méthodologique (définitions INSEE, CAF, FILOCOM...).

Définitions

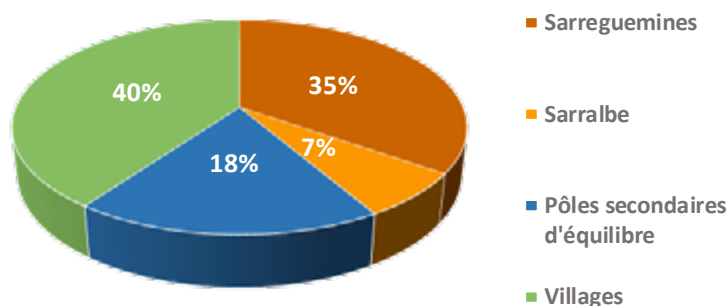
Il est à noter que dans les tableaux, en raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

L'armature urbaine sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences est organisée autour d'une **ville centre** (qui dispose d'équipements de centralité de niveau supérieur), de ses **polarités urbaines et secondaires** (où se concentrent les équipements et services), et **des villages**. En ce sens, Sarreguemines constitue la ville centre du territoire (pôle urbain majeur) ; Sarralbe représente un pôle urbain ; Grosbliedestroff, Hambach, Puttelange-aux-lacs et Woustviller sont des pôles secondaires d'équilibre ; et les autres communes constituent un ensemble de villages.


Les codes couleurs suivants sont appliqués lorsqu'il est fait référence à l'armature urbaine du territoire :

-  Pôles urbains
-  Pôles d'équilibre secondaires
-  Villages

Répartition des ménages sur le territoire de la CASC en 2017



Source : filocom, 2017

Les icônes  et  indiquent l'évolution des chiffres par rapport à l'année 2013 (données INSEE et Filocom), 2014 (données PLH et FSL), ou 2015 (données CASC).

Attention : entre ces dates et 2020, le nombre de communes prises en compte dans les données a augmenté du fait de la fusion avec la Communauté de Communes de l'Albe et les Lacs au 1er janvier 2017.

I. DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

A. POPULATION ET MÉNAGES

Evolution démographique

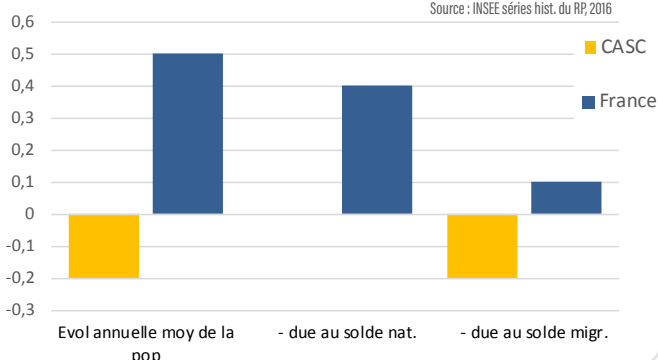
Après une progression de 3,54% de sa population sur la période 1990-1999, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences voit son nombre d'habitants stagner depuis 1999. Entre 2011 et 2016, la population a légèrement baissé (-667 personnes).

Chiffres clés : population 2016 en nombre d'habitants

- 65 342** habitants Population municipale de la CASC, 2016 (*Moselle : 1 045 271*)
- 667** habitants Population sur la période 2011-2016
- 0,2%** Variation annuelle moyenne sur la période 2011-2016
- 191,9** habs/km² Densité de population (*Moselle : 168.2 habs/km²*)

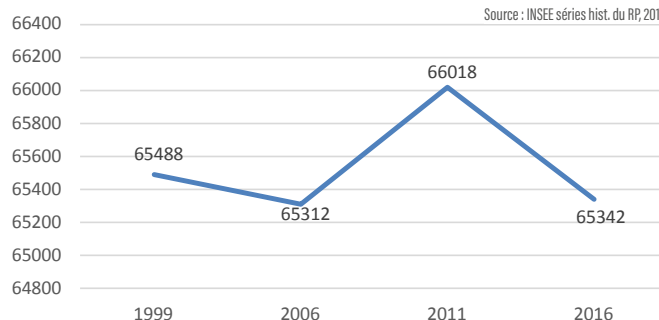
Evolution de la population entre 2011 et 2016

Source : INSEE séries hist. du RP, 2016



Evolution de la population de la CASC

Source : INSEE séries hist. du RP, 2016



	2011		2016	
	CASC	Moselle	CASC	Moselle
Population totale	66 018	1 045 146	65 342	1 045 271
Densité de population (hab/km ²)	193,9	168,1	191,9	168,2
Superficie (km ²)	340,5	6 216,30	340,5	6 216,60
Nombre de ménages	28 367	441 261	29 092	454 580

Source : INSEE, Synthèse RP, 2016

Nom	Nombre d'habitants				Evolution intercensitaire						Evolution annuelle					
	1999	2010	2015	Estimation 2017	evol 99-10		evol 10-15		evol 15-17		1999-2010			2010-2015		
					nb	%	nb	%	nb	%	total	solde naturel	solde migratoire	total	solde naturel	solde migratoire
Pôle urbain majeur	23191	21540	21236	21956	-1651	-7,1	-304	-1,4	720	3,4	-165	0,1	-0,8	-61	-0,1	-0,1
Sarreguemines	23191	21540	21236	21956	-1651	-7,1	-304	-1,4	720	3,4	-165,1	0,1	-0,8	-60,8	-0,1	-0,1
Pôle urbain	4535	4547	4576	4573	12	0,3	29	0,6	-3	-0,1	1	0,4	-0,4	6	0,0	0,1
Sarralbe	4535	4547	4576	4573	12	0,3	29	0,6	-3	-0,1	1,2	0,4	-0,4	5,8	0,0	0,1
Pôles secondaires d'équilibre	14199	14478	14432	14680	279	2,0	-46	-0,3	248	1,7	27,9	-	-	-9,2	-	-
Grosbelderstroff	3333	3302	3348	3416	-31	-0,9	46	1,4	68	2,0	-3,1	0,0	0,0	9,2	-0,1	0,4
Hambach	2500	2736	2782	2860	236	9,4	46	1,7	78	2,8	23,6	0,0	0,9	9,2	-0,3	0,6
Puttelange-aux-Lacs	3103	3147	3083	3074	44	1,4	-114	-3,6	41	1,4	4,4	0,1	0,1	-22,8	-0,3	-0,3
Rouhling	1956	2085	2055	2100	79	4,0	20	1,0	45	2,3	7,9	0,2	0,1	4,0	-0,4	0,6
Woustviller	3307	3258	3214	3230	-49	-1,5	-44	-1,4	16	0,5	-4,9	0,5	-0,7	-8,3	0,3	-0,6
Communes	23536	25411	25417	25923	1875	8,0	6	0,0	506	2,0	187,5	-	-	1,2	-	-
CA SARREGUEMINES CONFLUENCES	65461	65976	65661	67132	515	0,8	-315	-0,5	1471	2,2	51,5	0,0	-0,1	-63,0	0,0	-0,1

Sources : Insee RP1999 - RP2010 - RP2015 - Communes 2018

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les détenus dans les établissements pénitentiaires de la commune, les sans-abri recensés sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile sur le territoire de la commune.

Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Ménages

La taille moyenne d'un ménage baisse progressivement, passant de 2,4 personnes par ménage en 2006, à 2,3 en 2011, puis 2,2 en 2016. Ce phénomène, appelé **deserrement des ménages**, touche l'ensemble du territoire mosellan.

Chiffres clés : population 2016

29 092 Ménages sur le territoire de la CASC
(Moselle 454 580)

2,2 Taille moyenne des ménages (pers./ménage)

33% Part des ménages composés d'une personne

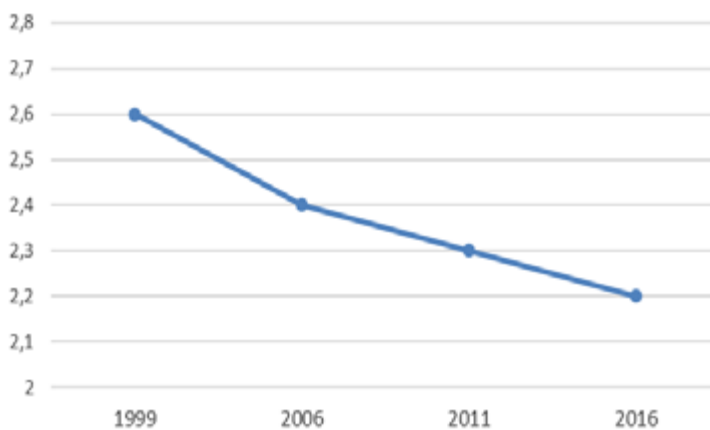
Evolution de la composition des familles entre 2011 et 2016 :

-7,5 % Part des couples avec enfant(s)

+0,9% Part des couples sans enfant

+11,7% Part des familles monoparentales

Evolution de la taille des ménages de la CASC de 1999 à 2016 (en nb de pers./ménage)



Source : insee, séries hist. du RP 2016

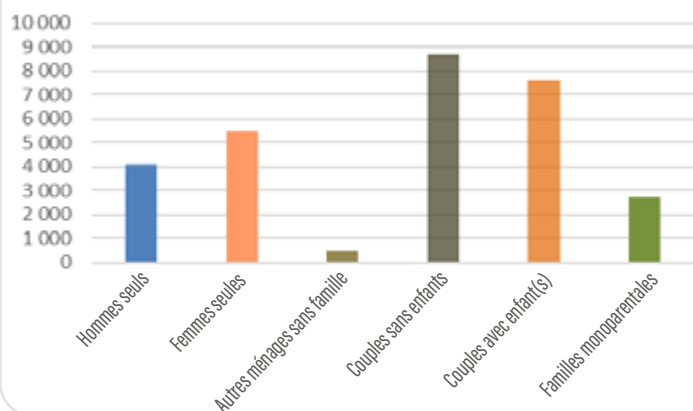
Ce phénomène de deserrement des ménages peut s'expliquer par plusieurs facteurs, notamment les évolutions sociétales (augmentation des séparations et des divorces, diminution de la part des familles nombreuses, monoparentalité) mais aussi le vieillissement général de la population qui entraîne une augmentation des ménages âgés (veuvage, couple sans enfants à charge).

Evolution du nombre de ménages sur le territoire de la CASC



Source: filicom 2017

Composition des ménages en 2016



Source: insee, RP 2016

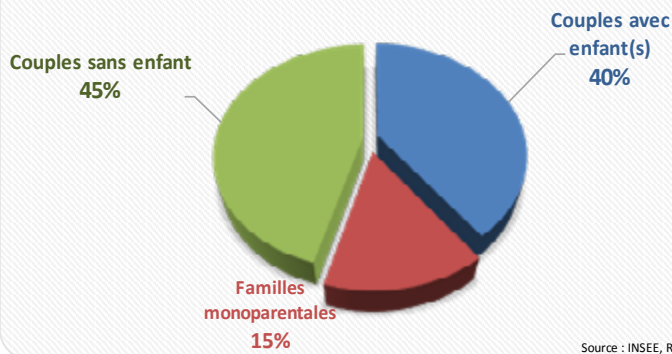
 **L'augmentation du besoin en logement est une conséquence directe du deserrement des ménages.**

Les ménages composés de personnes seules représentent 33 % des ménages de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences. Les couples sans enfants représentent 30% des ménages, et les couples avec enfants représentent 26% des ménages. Les familles monoparentales représentent 9% des ménages.

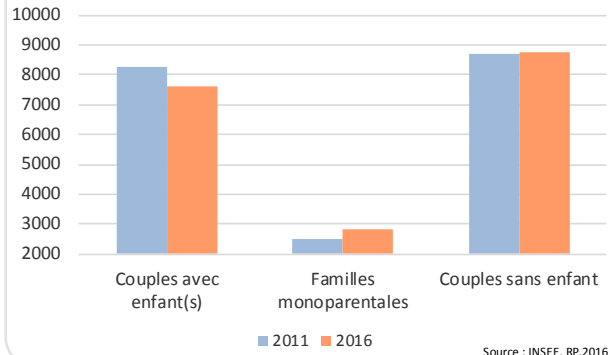
Définitions

MÉNAGE (INSEE) : l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Composition des familles de la CASC en 2016



Evolution de la composition familiale des ménages de la CASC entre 2011 et 2016



Définitions

Famille : Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes, et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage. Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Couple au sein d'un ménage : Le couple au sein d'un ménage correspond à un ensemble formé de deux personnes de 18 ans ou plus sauf exception, qui partagent la même résidence principale et qui répondent à au moins l'un des critères suivants : elles déclarent toutes les deux vivre en couple ou être mariées, pacsées ou en union libre. Les couples ainsi constitués à partir des réponses au questionnaire du recensement sont des couples de fait.

Enfant d'une famille : Est compté comme enfant d'une famille toute personne vivant au sein du même ménage que son (ses) parent(s) avec le(s) quel(s) elle forme une famille, quel que soit son âge, si elle est célibataire et n'a pas de conjoint ou d'enfant vivant dans le ménage (avec lesquels elle constituerait alors une famille en tant qu'adulte). L'enfant d'une famille peut être l'enfant des deux parents, de l'un ou de l'autre, un enfant adopté ou un enfant en tutelle de l'un ou l'autre parent. Aucune limite d'âge n'est fixée pour être enfant d'une famille. Un petit-fils ou une petite-fille n'est pas considéré comme «enfant d'une famille». Un couple dont tous les enfants ont quitté le foyer parental est compté parmi les couples sans enfant.

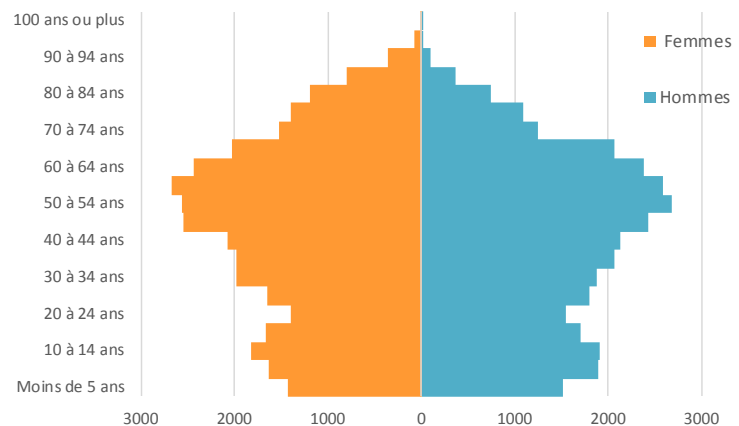
Viellissement de la population

En 2016, l'indice de jeunesse est inférieur à 1 (0,76), ce qui signifie que le territoire est occupé davantage par les séniors que par les jeunes.

Chiffres clés 2016 : âge

- 0,76** Indice de jeunesse
- 21%** Part des - de 20 ans
- 20%** Part des + de 65 ans
- 6151** Nombre de 75 ans et +
- 9,4%** Part des 75 ans et +

Pyramide des âges de la CASC en 2016



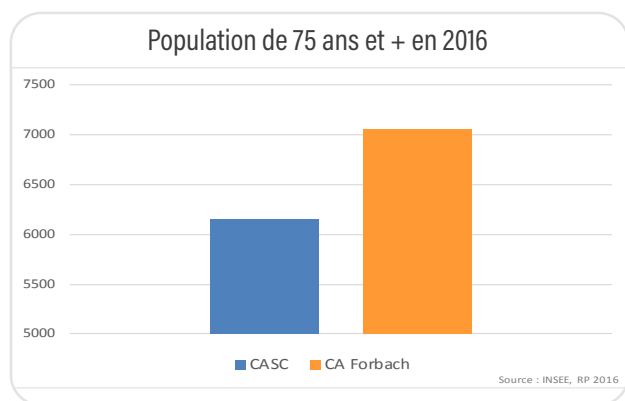
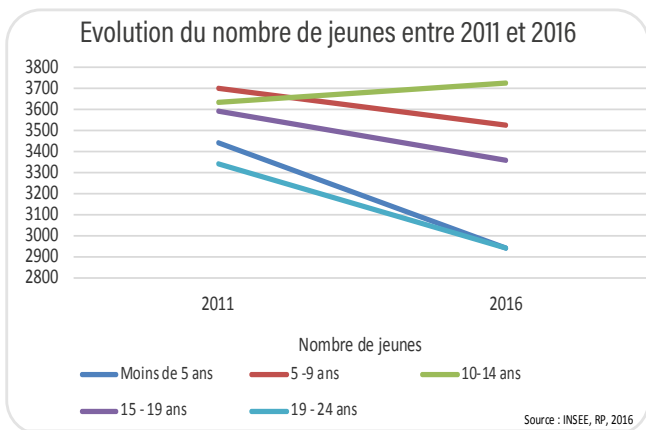
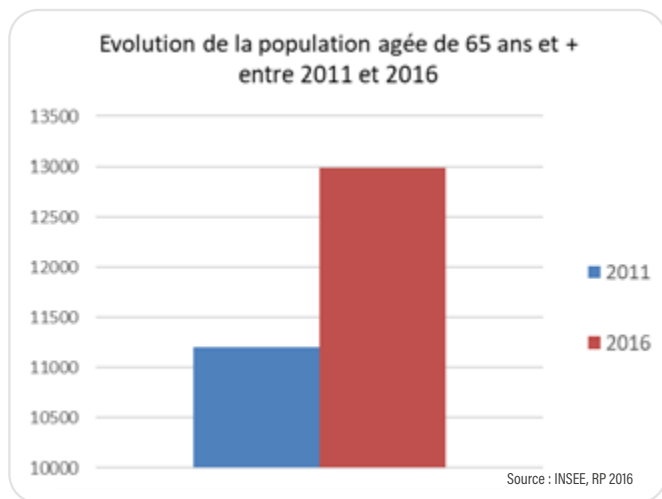
Définitions

Indice de jeunesse : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et +.

Seniors : Le mot senior signifie étymologiquement « plus âgé ». Dans cette étude, sont considérés comme seniors les personnes âgées de plus de 65 ans. Les seniors sont classés en 2 catégories : les plus jeunes 65-74 ans et les seniors de plus de 75 ans.

Le nombre global de jeunes baisse légèrement entre 2011 et 2016 (-7%), plus particulièrement les jeunes de moins de 5 ans, et les jeunes entre 19 et 24 ans. En revanche, le nombre de jeunes entre 10 et 14 ans a légèrement augmenté sur cette période.

En 2016, 6151 personnes ont plus de 75 ans sur le territoire de la CASC, soit 9.4% de la population. On constate une augmentation de la part des seniors de plus de 65 ans dans la population globale, bien que la part des 75 ans et + y soit plus faible qu'au sein de l'intercommunalité voisine (CA Forbach).



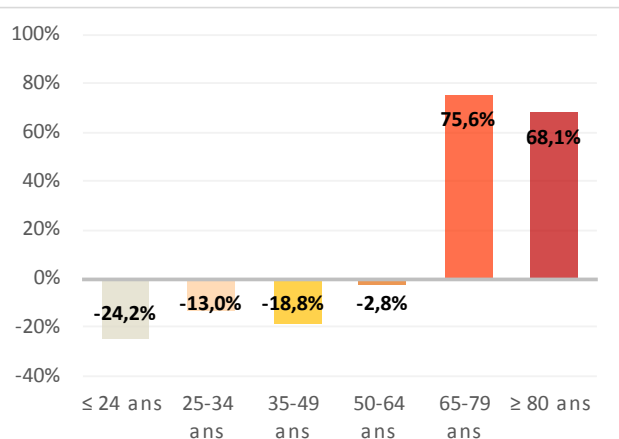
 **Le vieillissement de la population a des conséquences sur l'Habitat : maintien à domicile et adaptation des logements, services aux personnes âgées, logements seniors, etc.**

Définitions

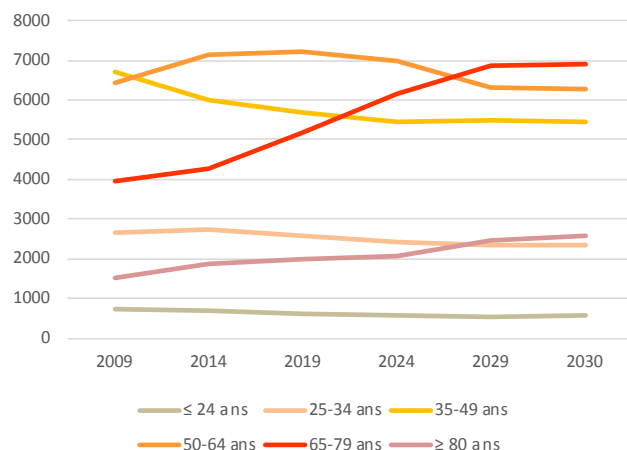
Vieillesse de la population (INED) : Augmentation de la proportion de personnes âgées dans une population. Le vieillissement peut être l'effet d'une augmentation du nombre de personnes âgées, conséquence d'une baisse de la mortalité et de l'allongement de la durée de vie, mais peut être dû aussi à un déficit de jeunes à la suite d'une baisse de la natalité.

Projection INSEE – Horizon 2030 (réalisé par DREAL Lorraine 2009)

Evolution sur la période 2009-2030



Evolution en valeur absolue






Retour au sommaire

B. NIVEAU DE VIE ET EMPLOI

Population active et revenus

Chiffres clés 2016 : Population active

-  **72%** Population active (Moselle : 72,4 %)
-  **14,6%** Taux de chômage (Moselle : 14,1%)
-  **61,5%** Population active en emploi

	2011		2016	
	CASC	Moselle	CASC	Moselle
Ensemble des 15-64 ans	44 026	691 456	42 149	673047
<i>Actifs</i>	69,7%	71,3%	72%	72,4%
Actifs en emploi	60,4%	62%	61,5%	62,2%
Chômeurs	9,3%	9,2%	10,5%	10,2%
<i>Inactifs</i>	30,3%	28,7%	28%	27,6%
Etudiants	7,5%	8,9%	7,5%	9,1%
Retraités	10%	9,1%	8,7%	8,2%
Autres inactifs	12,8%	10,7%	11,8%	10,3%

Source : INSEE, RP, 2016

Les actifs en emploi représentent la plus grande partie de la population de la CASC en 2016 (61.5%). Entre 2011 et 2016, la population active a augmenté de plus de 2%. Cependant, parmi les actifs, la part des chômeurs a elle aussi augmenté (+1.2%). La part des actifs en emploi a quant à elle augmenté de 1,1%.

Population active occupée : l'ensemble des personnes qui ont un emploi.

Population active : regroupe la population active occupée (« population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

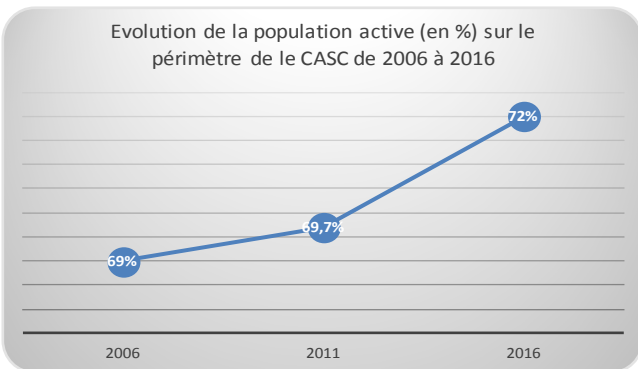
Chômeur : personne n'ayant pas d'emploi et qui en recherche un. La définition des chômeurs est extrêmement sensible aux critères retenus. La définition la plus couramment utilisée est celle « au sens du BIT », qui permet d'effectuer des comparaisons internationales.

Taux de chômage : pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs). En ce sens, le taux de chômage est différent du % de chômeurs dans la population totale.

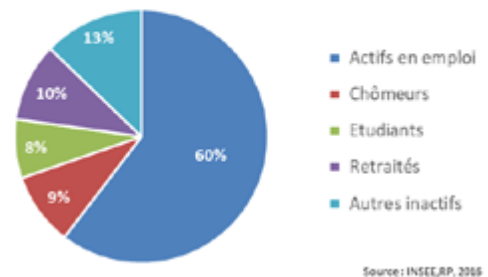
Les inactifs sont les personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, etc.

Définitions

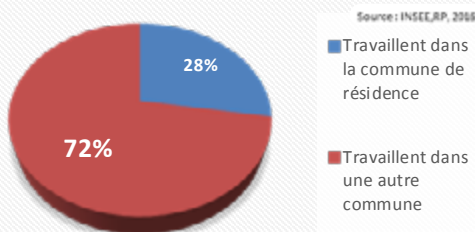
Evolution de la population active (en %) sur le périmètre de la CASC de 2006 à 2016



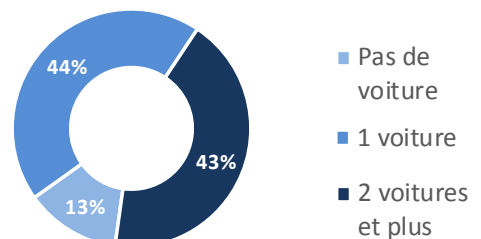
Activités de la population de la CASC en 2016



Lieu de travail des actifs en emploi résidant sur la CASC

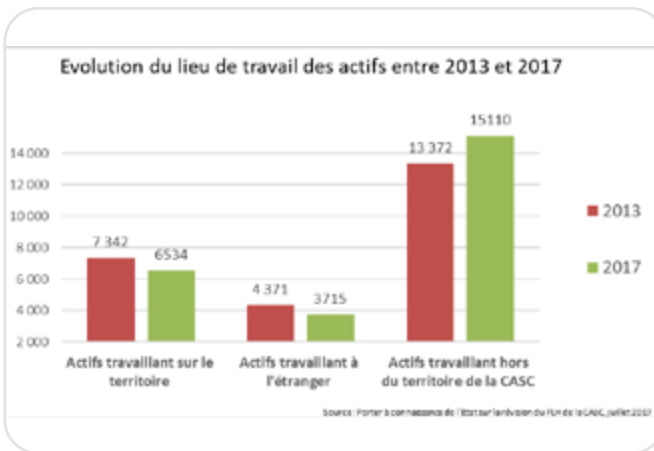
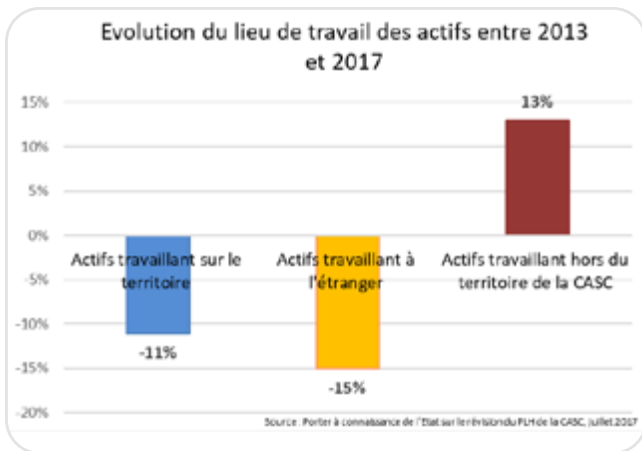


Equipement automobile des ménages



Sur le territoire de la CASC, 72.4% des actifs en emploi ne travaillent pas dans leur commune de résidence, et 89% des actifs ayant un emploi utilisent leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail. Cependant, seuls 43% des ménages disposent de 2 voitures ou plus.

Entre 2013 et 2017, le nombre d'actifs travaillant hors du territoire de la CASC a augmenté de 13%, passant de 13 372 travailleurs à 15 110 travailleurs.



Chiffres clés 2016 : REVENUS

13,19 € Salaire net horaire moyen (Moselle : 13.17€)

20 576 € Médiane du niveau de vie

Le salaire net mensuel moyen est d'environ 2000€ sur le territoire de la CASC. (13,19 x 151,67h mensuelles de travail). En 2016, les 10% des ménages les plus riches ont des revenus supérieurs à 36 002 €, soit 3.3 fois supérieurs aux 10% des ménages les plus pauvres qui ont des revenus inférieurs à 10 972 €.

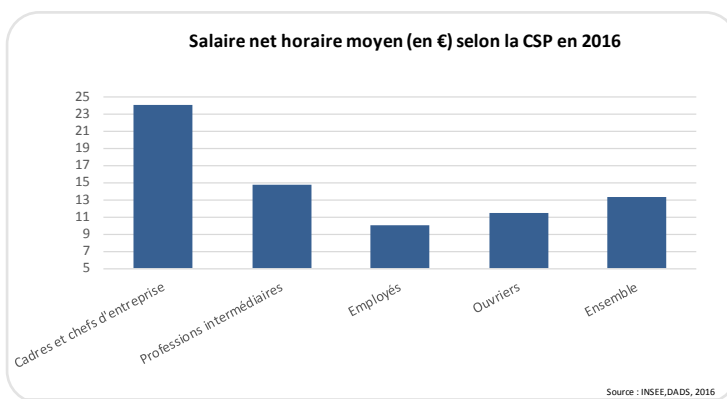
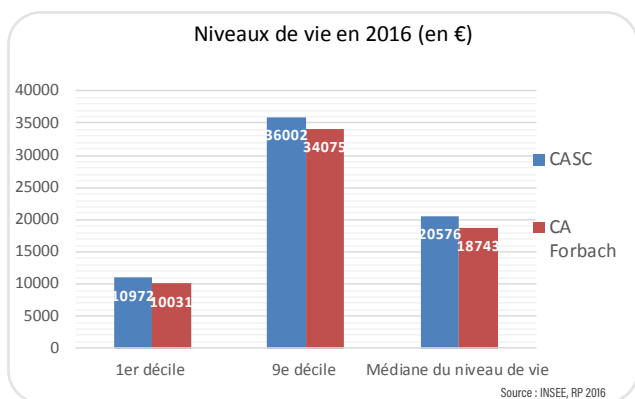
Caractéristiques des revenus en 2016	CASC	Moselle
Nombre de ménages fiscaux	28061	432737
Part des ménages fiscaux (%)	48,1	44,8
Médiane du niveau de vie (€)	20576	20753
Niveau de vie 1er décile (€)	10972	10952
Niveau de vie 9e décile (€)	36002	37208
Rapport interdécile	3,3	3,4
Taux de pauvreté (%)	14,6	14,6

Définitions

Médiane du niveau de vie : Si on ordonne une distribution de revenus, la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales. Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation.

Le premier décile est le salaire en-dessous duquel se situent 10 % des salaires ;
Le neuvième décile est le salaire en-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

Le rapport interdécile met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution ; c'est une des mesures de l'inégalité de cette distribution.



Le salaire net horaire perçu par les ménages a un impact sur leur capacité à couvrir les frais liés au logement, ou à accéder à la propriété. L'étude du salaire net horaire moyen selon la CSP, et du rapport interdécile, montrent ainsi des inégalités d'accès ou de maintien dans le logement entre les ménages.

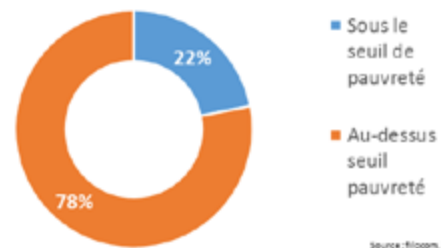
Pauvreté et chômage

En 2017, 22 % des ménages fiscaux de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences sont sous le seuil de pauvreté

Chiffres clés 2017 : PAUVRETÉ

- 6 360 Ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté (22%) (Moselle : 17,3%)
- 14,1 % Taux de pauvreté (INSEE)

Répartition des ménages en fonction du seuil de pauvreté (2017)



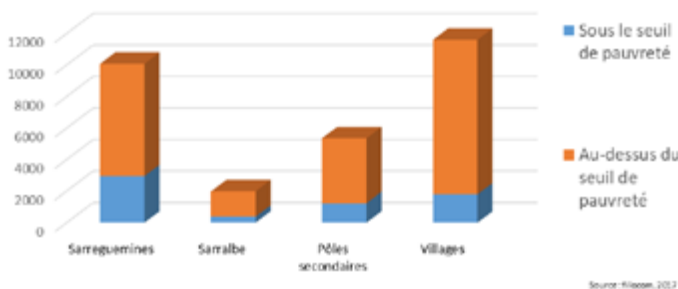
Source: Filocom, 2017

Définitions

Le seuil de pauvreté désigne le revenu minimum en deçà duquel, dans un pays donné, une personne est considérée comme pauvre. IL a été calculé selon la définition de la demi médiane du revenu net par unité de consommation sur la France métropolitaine, soit 7 243 €. Rappelons que le revenu net de Filocom ne contient pas les aides sociales.

Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à ce seuil de pauvreté.

Ménages en fonction du seuil de pauvreté dans les pôles urbains, pôles secondaires et villages



On constate une part plus importante de la population la plus pauvre sur les pôles urbains, et plus particulièrement sur Sarreguemines. Cela peut notamment s'expliquer par la présence des centres et services d'accueil et de traitement des personnes en difficulté.

Chiffres clés 2016 : CHOMAGE

- 14.6% Taux de chômage (Moselle 14.1% et CA Forbach : 19.4%)
- 4 423 Nombre de chômeurs

Avec un taux de chômage de 14.6 % en 2016, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences se situe légèrement au-dessus du niveau départemental, mais largement en-dessous du niveau de l'intercommunalité voisine (19,4%).

Le taux de chômage a fortement progressé entre 2011 et 2016, passant de 13.4% à 14.6% sur le territoire de la CASC. Près de la moitié des chômeurs sont des femmes, tout comme au niveau départemental.

Le taux de chômage des femmes (15.2%), en progression sur les 5 dernières années, est supérieur à la moyenne départementale, mais largement inférieur à celui de l'intercommunalité voisine.

Le taux de chômage des jeunes (15-24 ans) est quant à lui de 32,7%.

	2011			2016		
	CASC	CA Forbach	Moselle	CASC	CA Forbach	Moselle
Taux de chômage	13,4%	18,5%	12,9%	14,6%	19,4%	14,1%
- Taux de chômage des femmes	14,5%	20,1%	13,8%	15,2%	19,8%	14,7%
- Taux de chômage des hommes	12,5%	17,0%	12,1%	14,0%	19,1%	13,6%
Part des femmes parmi les chômeurs	50,3%	51,1%	50,1%	49,2%	47,9%	49,5%

Source: Insee, RP, 2016

Définitions

Chômage : l'ensemble des personnes de 15 ans et plus, privées d'emploi et en recherchant un. Sa mesure est complexe. Les frontières entre emploi, chômage et inactivité ne sont pas toujours faciles à établir, ce qui amène souvent à parler d'un « halo » autour du chômage.

Taux de chômage : pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs). On peut calculer un taux de chômage par âge en mettant en rapport les chômeurs d'une classe d'âge avec les actifs de cette classe d'âge. De la même manière se calculent des taux de chômage par sexe, par catégorie d'âge, par CSP, etc.





II. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2017, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences compte 34 146 logements.

A. TYPES DE LOGEMENTS

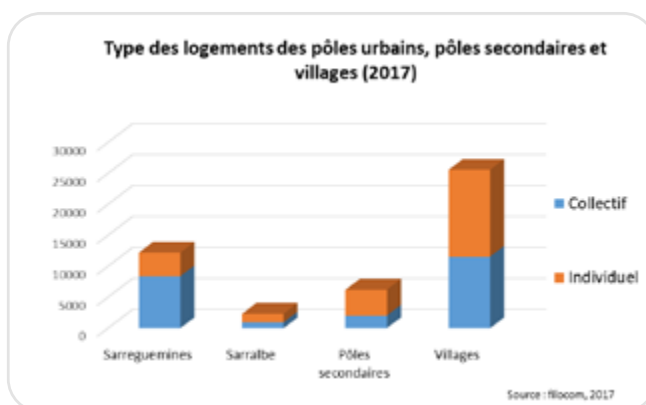
Logements collectifs et individuels

Chiffres clés 2017 : LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS

-  **14 545** Logements collectifs (+3,2% par rapport à 2011)
-  **19 601** Logements individuels (+1,9% par rapport à 2011)
-  **43 %** Part de logements collectifs
-  **57 %** Part de logements individuels

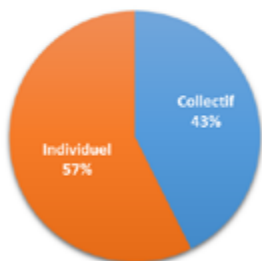
Le produit phare en matière de logement sur le périmètre communautaire reste le logement individuel, qui reste majoritaire, notamment dans les villages ruraux.

La Ville centre est la seule commune de l'intercommunalité à disposer de plus de logements collectifs que de logements individuels, ce qui est propre aux communes de cette taille.

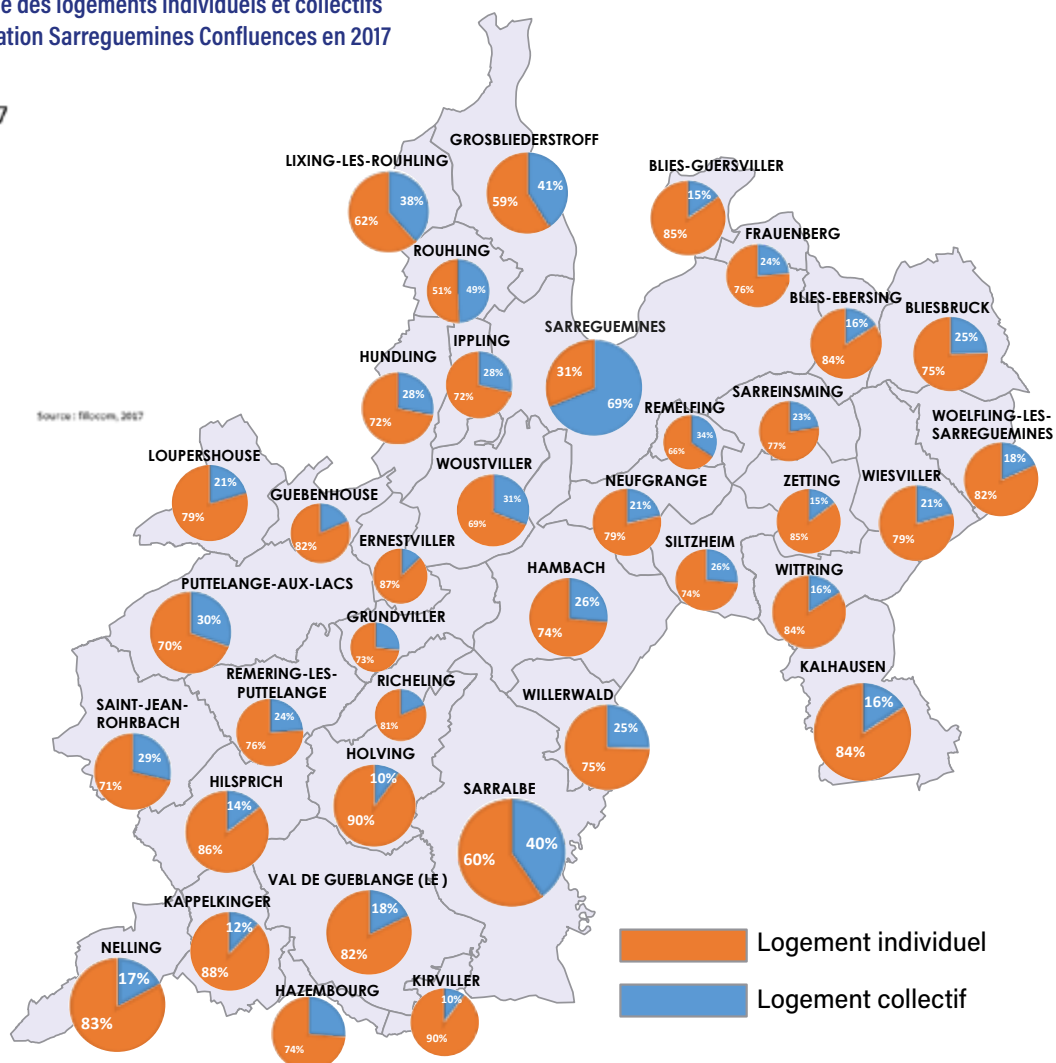


Représentation cartographique des logements individuels et collectifs de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences en 2017

Logements par type en 2017



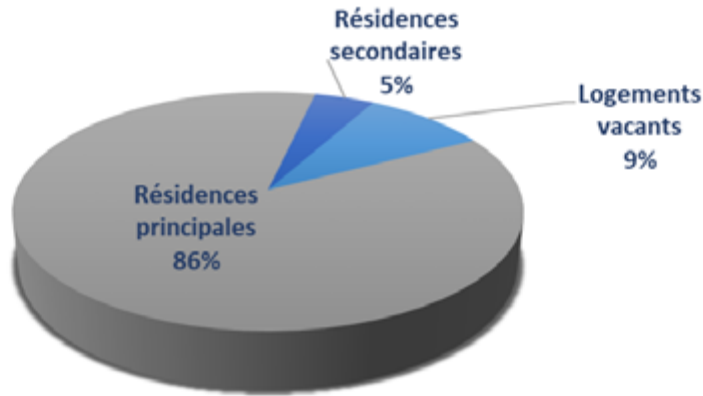
Source : Iflcom, 2017



Résidences principales et secondaires

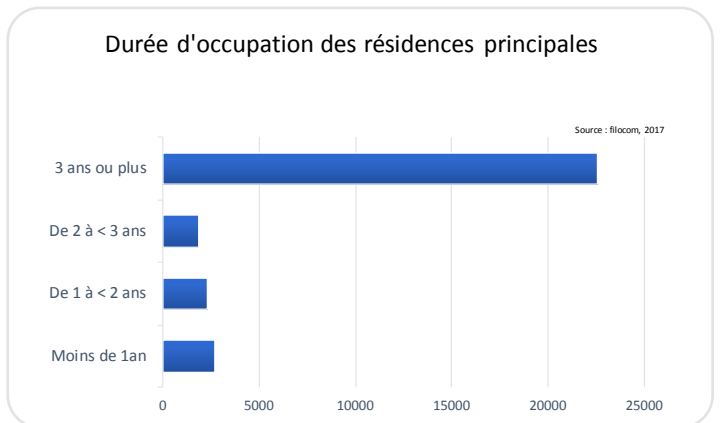
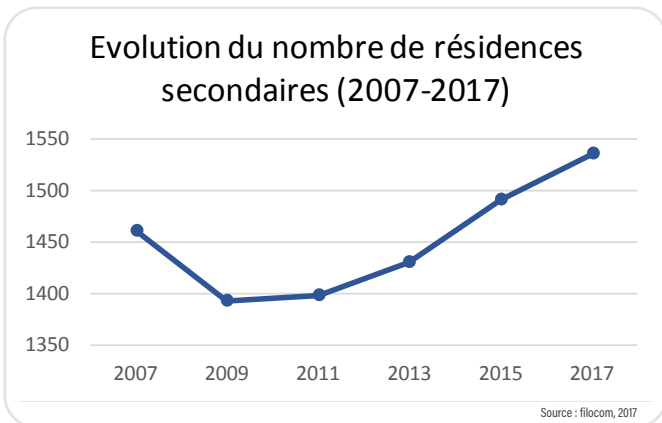
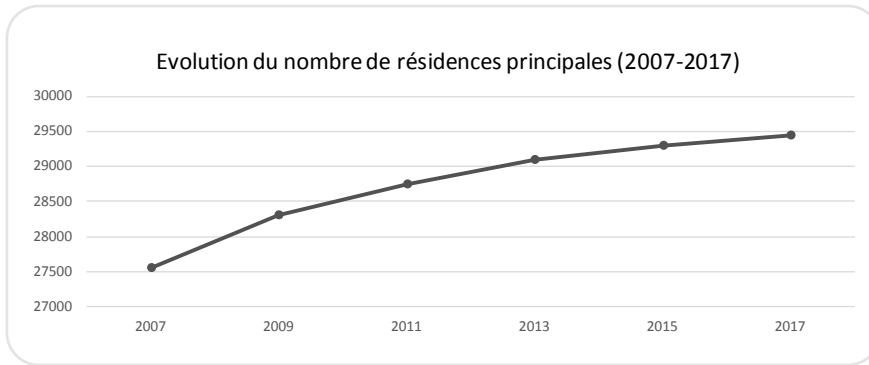
En 2017, 86% des logements sont des résidences principales (RP), 5% des résidences secondaires (RS), et 9% des logements sont vacants.

Mode d'occupation des logements en 2017



Ces 10 dernières années, le nombre de résidences principales a augmenté de manière constante en passant de 27 550 en 2007 à 29 439 en 2017.

Le nombre de résidences secondaires, après avoir subi une baisse entre 2007 et 2009, a augmenté pour passer de 1393 en 2009, à 1537 en 2017.



Définitions

Définition FILOCOM

Résidences principales : Logements occupés au 1er janvier (selon la taxe d'habitation) et déclarés en tant que résidence principale par l'occupant. Le décompte des résidences principales inclut les logements occupés par des personnes rattachées fiscalement dans un autre ménage (cas généralement des étudiants), même si ces résidences comptent, pour cette raison « 0 occupant ».

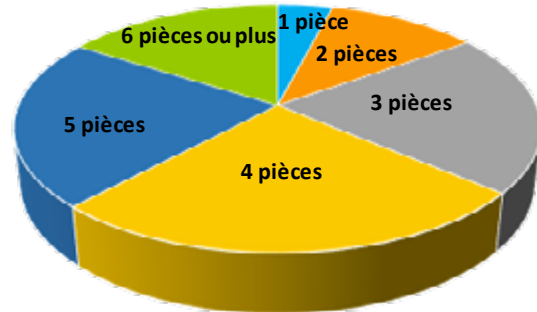
Taille des logements

La majorité du parc est constituée de logements de plus de 3 pièces (64%), parmi lesquels les logements les plus représentés sont ceux de 4 pièces (26%). La situation s'explique notamment par la composition du parc en milieu rural où le logement individuel reste prédominant.

Chiffres clés 2017 : TYPOLOGIE LOGEMENT

- 15 % Part des logements 1 et 2 pièces
- 47 % Part des logements « intermédiaires » de 3 et 4 pièces
- 38% Part des grands logements de 5 et 6 pièces et plus

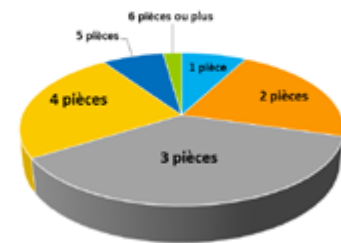
Taille des logements de la CASC en 2017 (nombre de pièces)



Source: filocom, 2017

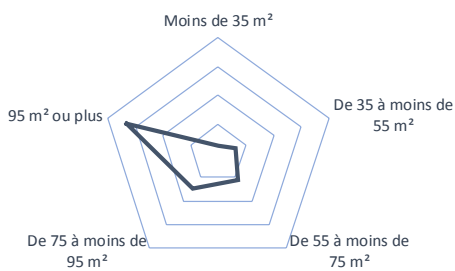
Ainsi, l'offre concerne essentiellement des grands logements. Or, face aux phénomènes de vieillissement et de desserrement des ménages, les besoins se recentrent vers les logements plus petits, pour lesquels l'offre est parfois trop faible, voire inexistante dans certaines communes rurales.

Taille des logements collectifs de la CASC en 2017 (nombre de pièces)



Source: filocom, 2017

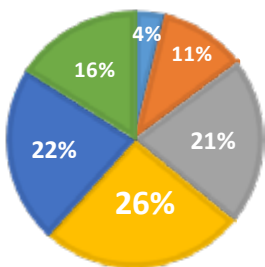
Logements par surface habitable en 2017



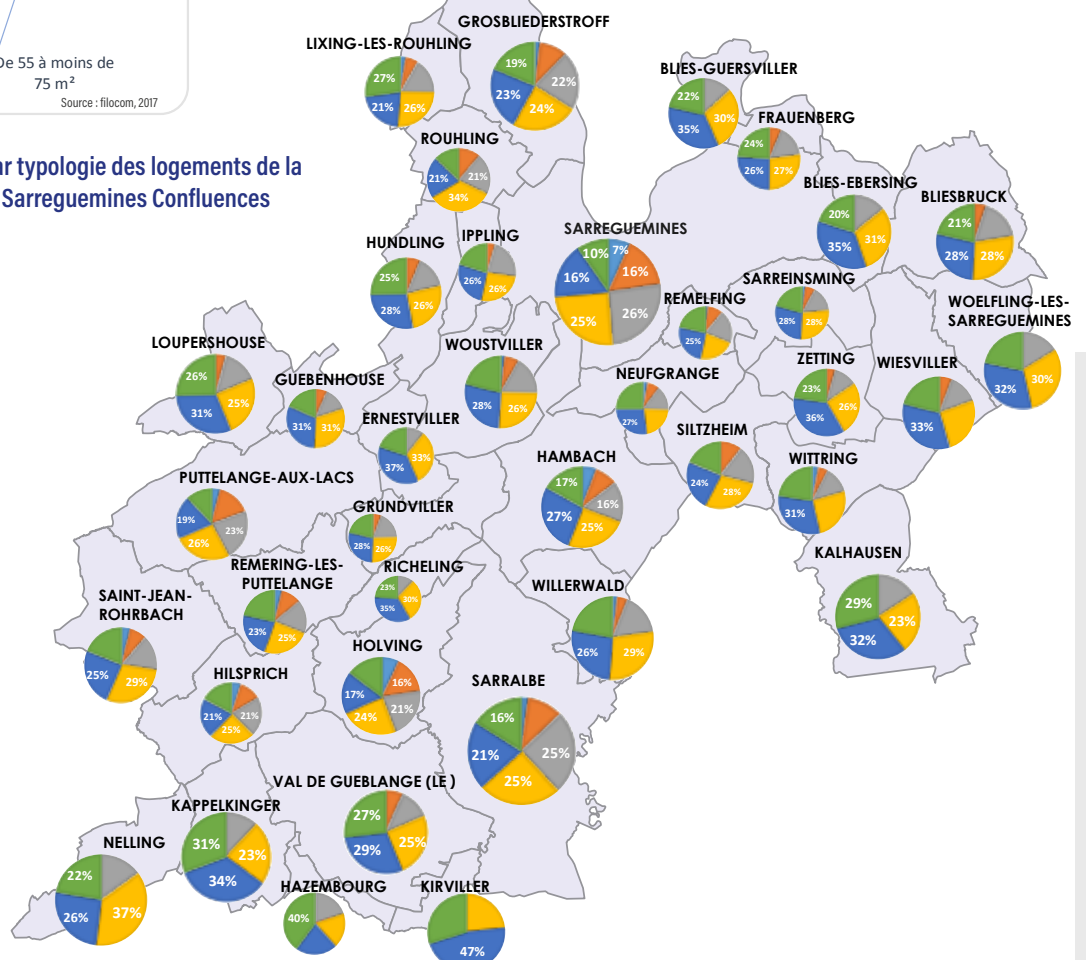
Source: filocom, 2017

Représentation cartographique par typologie des logements de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

Moyenne sur le territoire





- 1 pièce
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces
- 6 pièces et +



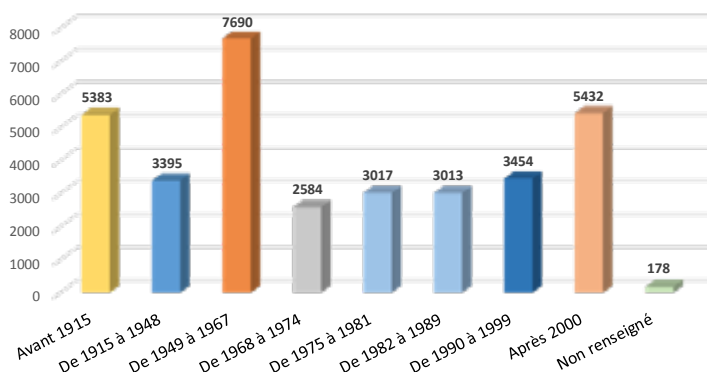
B. ANCIENNETÉ DU PARC, CONFORT ET CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Plus de 55 % du parc a été construit avant 1975, c'est à dire avant la mise en place des premières normes en matière de réduction de la consommation énergétique des logements.

Chiffres clés 2017 : PARC LOGEMENTS

-  **55,8 %** Part des logements construits avant 1975
-  **3,3%** Part des logements sans confort

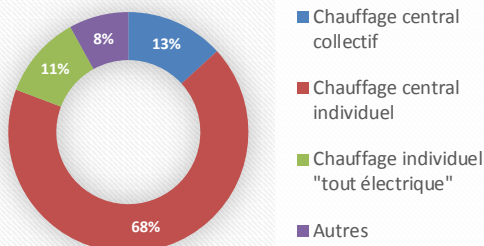
Nombre de logements par année de construction



Source : filocom, 2017

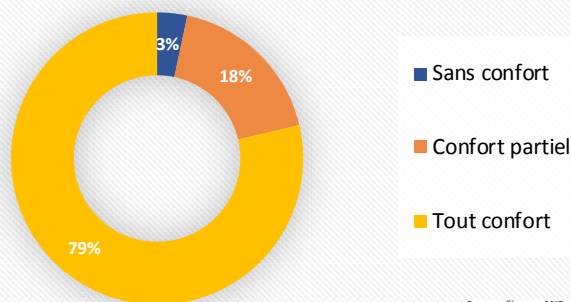
Si de nombreuses opérations ont permis d'améliorer le confort des logements sociaux, le parc privé reste encore concerné par des situations d'inconfort et de précarité énergétique.

Mode de chauffage des résidences principales en 2016



Source : INSEE, 2016

Confort des logements (2017)

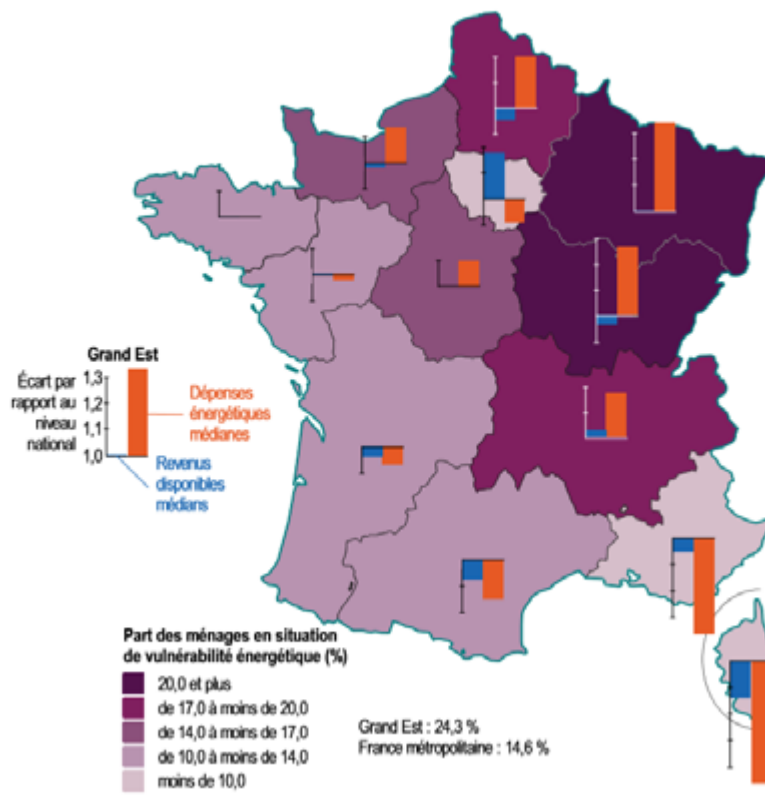


Source : filocom, 2017

Selon une étude réalisée par l'INSEE en janvier 2019, le Grand-Est est la région la plus touchée par la vulnérabilité énergétique pour se chauffer :

Le Grand Est est la région de France métropolitaine la plus touchée par la vulnérabilité énergétique liée au logement

Part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour le logement, revenus disponibles et dépenses.



Définition FILOCOM

Logement sans confort : un logement est considéré sans confort s'il ne comporte ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle de construction du logement.

Logement tout confort : un logement est considéré tout confort s'il comporte une baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle de construction du logement et chauffage central.

Logement confort partiel : les autres possibilités.

Définitions

C. LOYERS

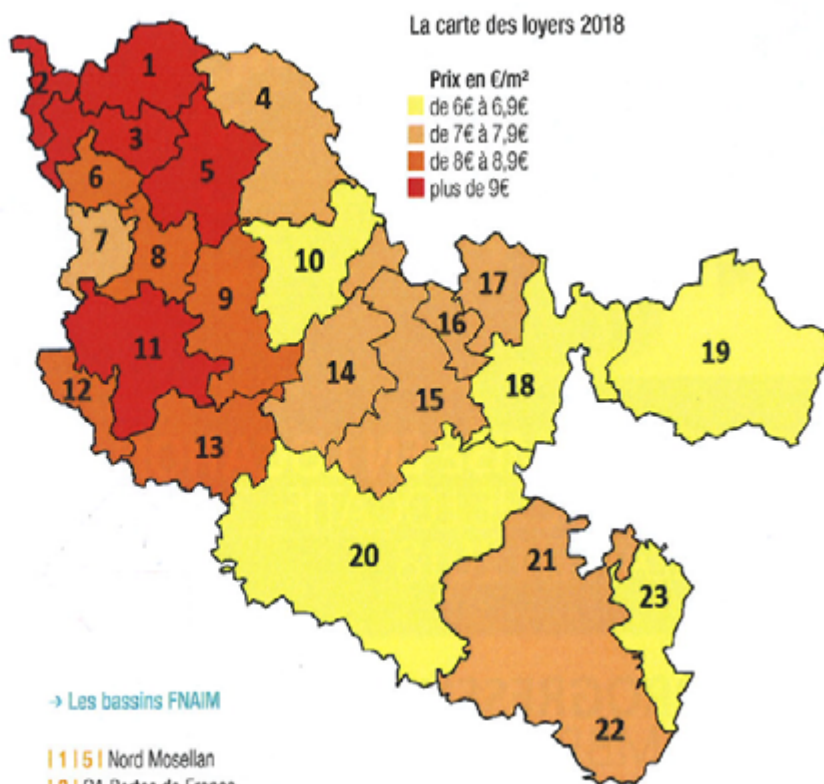
En juin 2018, l'ADIL a publié une étude sur le prix des loyers à l'échelle de 11 « micromarchés », dont le Bassin de Sarreguemines, qui regroupe la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences (cf « 18 ») et la Communauté de communes du pays de Bitche (cf « 19 »). On y constate que le loyer moyen du Bassin de Sarreguemines (481€) est inférieur au loyer moyen mosellan (534€).

Chiffres clés 2018 : LOYERS Bassin de Sarreguemines

7,9 €/m² Loyer moyen de mise en location

481 € Loyer moyen de mise en location (*Moselle : 534 €*)

67,5 m² Surface moyenne des logements mis en location (*Moselle : 63,4 m²*)



- 1 | 15 | Nord Mosellan
- 3 | CA Portes de France
- 6 | CA Val de Fensch
- 11 | Metz Métropole
- 7 | 8 | Nord Messin
- 9 | 12 | 13 | Campagne Messine
- 4 | 10 | 14 | 15 | 20 | Centre Mosellan
- 16 | 17 | St-Avold/Forbach
- 18 | 19 | Bassin de Sarreguemines
- 21 | 23 | Sarrebourg et environs
- 22 | Sud Mosellan

Loyers moyens Bassin de sarreguemines	
2015	494 €
2016	459 €
2017	455 €
2018	481 €
Evolution 2018	5,7%

Source : ADIL, Loyers de mise en location, 2018

En 2018, le loyer moyen sur le Bassin de Sarreguemines est de 481€. Contrairement aux années précédentes, il subit une hausse de 0,5€/m² en 2018, ce qui se traduit par un loyer moyen en augmentation de 5,7%

Evolution des loyers moyens du Bassin de Sarreguemines (2015-2018)







Bassins FNAIM	Nombre d'annonces	Loyer 2018	Surface habitable en m ²
Metz Métropole	1738	553 €	58,3
St Avold / Forbach	350	453 €	65,1
Bassin de Sarreguemines	212	481 €	67,5
CC de Sarrebourg	199	468 €	70,4
CA de Thionville	163	663 €	70,0
Centre Mosellan	163	539 €	74,2
Saulnois / Sud Mosellan	117	497 €	78,7
Val de Fensch	61	473 €	59,2
Nord Mosellan	52	632 €	58,4
Campagne messine	38	555 €	69,4
Nord messin	31	595 €	81,8
MOSELLE	3124	534 €	63,4

III. OCCUPATION DU PARC

A. STATUT D'OCCUPATION

Parmi les statuts d'occupation des résidences principales, les propriétaires occupants restent majoritaires avec, en 2017, un taux de 63 % pour la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences.

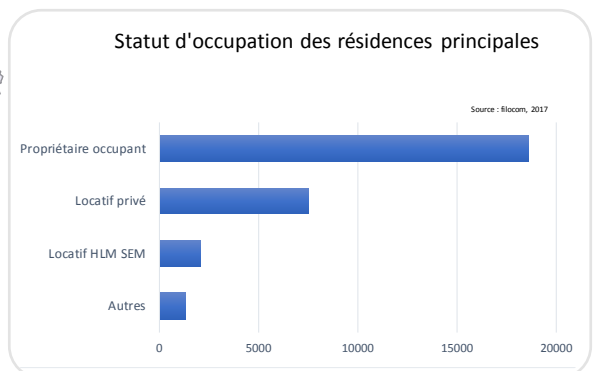
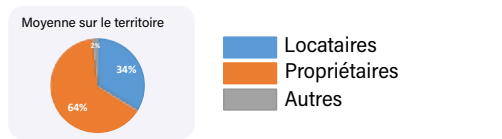
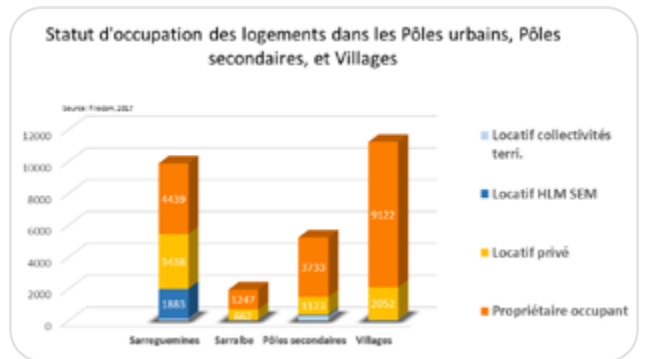
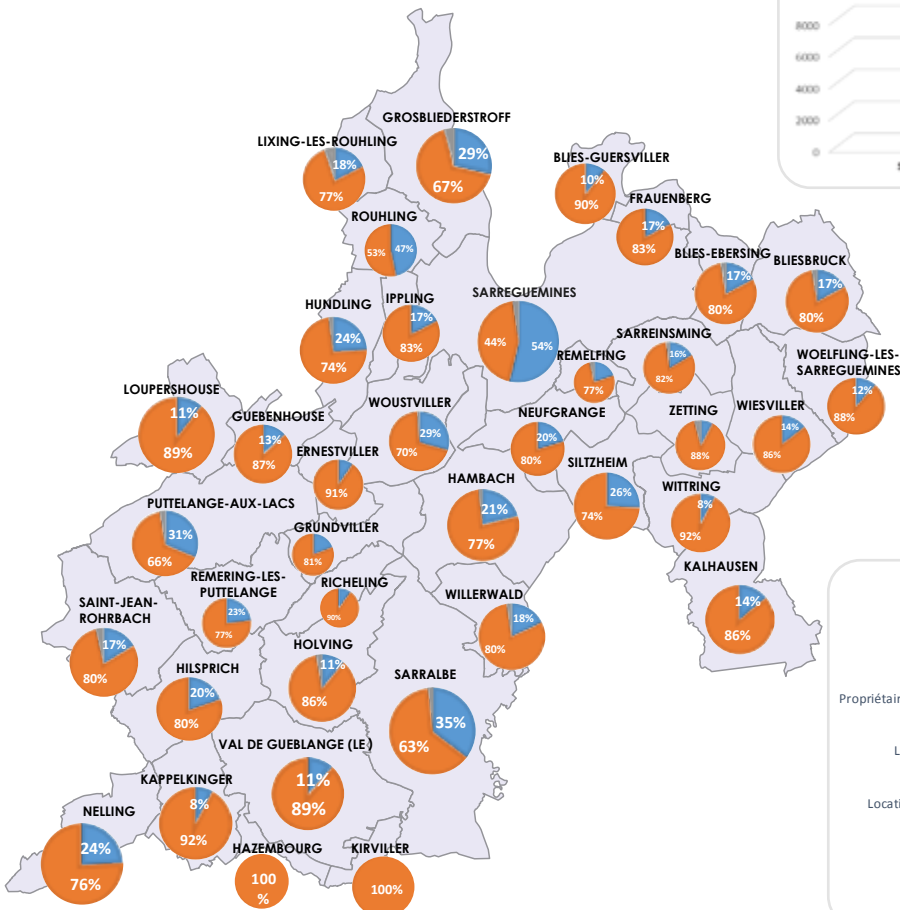
Chiffres clés 2017 : OCCUPATION RP

-  **63 %** Propriétaires occupants
-  **25 %** Locataires du parc privé
-  **7 %** Locataires du parc HLM
-  **4 %** Autre statut (Locataires des collectivités locales, logés à titre gratuit, etc.) (Moselle : 2,7%)

	Locatif collectivités territoriales	Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant	Autres
Sarreguemines	116	1883	3438	4439	227
Sarralbe	25	16	662	1247	32
Pôles urbains	141	1899	4100	5686	259
Grosbliedestroff	35		417	1070	63
Hambach			244	892	18
Puttelange-aux-lacs	42	64	315	889	35
Woustviller	224		147	882	11
Pôles secondaires	301	64	1123	3733	127
Villages	41	11	2052	9122	131

Seule la Ville de Sarreguemines dispose d'un nombre de locataires supérieur au nombre de propriétaires, ce qui peut s'expliquer par l'importante part de logement collectifs sur la ville centre. Dans les villages ruraux, les propriétaires occupants représentent plus de 80% du statut d'occupation des logements.



Représentation cartographique des propriétaires et locataires de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences



C. LOGEMENT ET PRESTATIONS SOCIALES

Sur la période 2013-2017, on constate sur l'ensemble du territoire une légère baisse des bénéficiaires du RSA.

Chiffres clés 2017 : RSA

-  **1710** Foyers bénéficiaires du RSA
-  **3512** Personnes bénéficiaires du RSA
- 4,2%** Evolution du nombre de foyers bénéficiaires du RSA entre 2013 et 2017
- 2,1%** Evolution du nombre des personnes bénéficiaires du RSA entre 2013 et 2017

	Nombre de foyers RSA	Nombre de personnes RSA
2013	1785	3587
2017	1710	3512
Evolution 2013 - 2017 (%)	-4,2	-2,1

Source : CAF, 2013 et 2017



Définition CAF

RSA : prestation sous conditions de ressources versée mensuellement sur la base des ressources du trimestre précédent. Entré en vigueur le 1er juin 2009, il remplace le revenu minimum d'insertion (RMI) et l'allocation de parent isolé (API) pour les personnes privées d'emploi. Il apporte une incitation financière aux personnes sans ressource qui reprennent un emploi (le RSA garantit à quelqu'un qui reprend un travail que ses revenus augmentent). Enfin, il complète les ressources des personnes dont l'activité professionnelle ne leur apporte que des revenus limités.

Définitions

En 2017, plus de 50 % des allocataires de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences touchent une aide au logement.

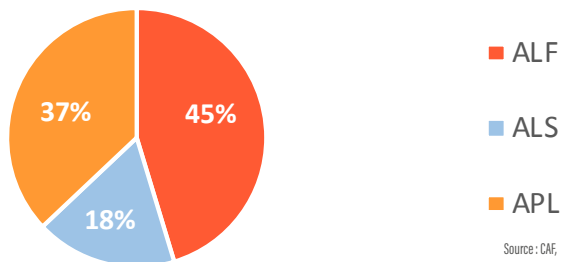
Chiffres clés 2017 : AIDES AU LOGEMENT

-  **5373** Foyers bénéficiaires d'une allocation logement (Moselle : 92 815)
- +789** Evolution du nombre des foyers bénéficiaires d'AL entre 2014 et 2017
-  **18,5%** Part des ménages percevant une aide au logement

Population couverte par une aide au logement en 2017

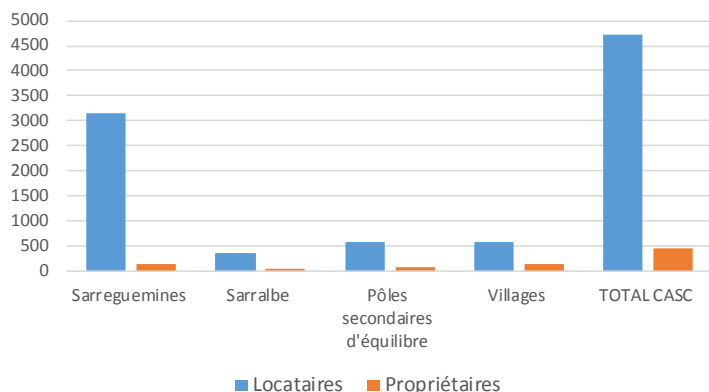
Total des personnes couvertes	dont ALF	dont ALS	dont APL
11 684	5295	2061	4328

Répartition des aides au logement par type d'aide en 2017



Source : CAF, 2017

Aides au logement en fonction du type d'occupation - CASC 2017



Source : CAF, 2017

88% des ménages de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences percevant des aides au logement sont des locataires.

Communes	2017						
	Nb total allocataires CAF	ALF	ALS	APL	Locataires	Propriétaires	Nb total foyers bénéficiaires AL
Sarreguemines	5052	660	1159	1481	3159	141	3300
Sarralbe	828	199	187	24	362	48	410
Pôles urbains	5880	859	1346	1505	3521	189	3710
Grosbliedestroff	306	58	58	19	128	7	135
Hambach	382	50	40	43	111	22	133
Putteltange-aux-Lacs	519	117	75	89	227	54	281
Woustviller	359	28	26	91	129	16	145
Pôles secondaires d'équilibre	1566	253	199	242	595	99	694
Villages	3267	391	108	186	599	157	969
TOTAL CASC	10 713	1503	1653	1933	4715	445	5373

Source : CAF 2017

Définitions CAF : AIDES AU LOGEMENT

Les allocations logement, qu'il s'agisse de l'APL, de l'ALF ou de l'ALS, sont destinées aux locataires dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds de revenus. Les propriétaires emprunteurs peuvent également en bénéficier sous les mêmes conditions de ressources.

Il existe 3 types d'allocation au logement :

- **L'aide Personnalisée au Logement (APL)** est destinée à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort ; ou accédant à la propriété et remboursant un prêt conventionné signé avant le 1er février 2018.
- **L'Allocation Logement à caractère Familial (ALF)** concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui :
 - ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge ;
 - ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.
- **L'allocation Logement Social (ALS)** s'adresse aux locataires qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

L'APL Accession est une aide au logement destinée aux propriétaires, versée sous conditions.

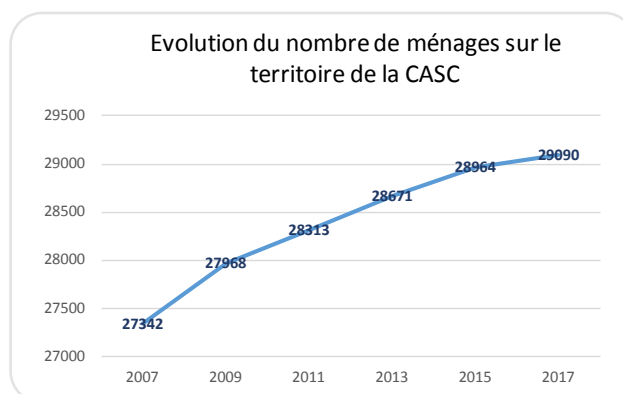
IV. OFFRE NOUVELLE ET BESOIN EN LOGEMENT

A. MÉNAGES FISCAUX

Chiffres clés 2017 : MÉNAGES FISCAUX

- **29 090** Ménages fiscaux (Moselle : 439 196)
- + **777** Par rapport à 2011 (Moselle : +1,28%)
- **34.7%** Ménages résidant à Sarreguemines
 - 6,8% à Sarralbe
 - 5,4 % à Grosbliedestroff
 - 4,6 % à Putteltange-aux-lacs
 - 4,3 % à Woustviller
 - 4 % à Hambach
- **66%** De petits ménages (1 et 2 personnes)

En 2017, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences comptabilise 29 090 ménages fiscaux.



Source : filocom, 2017

Le phénomène de desserrement des ménages, alors que la population stagne ou baisse, a des conséquences sur les besoins en logement et risque de créer une inadéquation entre l'offre et la demande. En effet, les ménages plus nombreux, plus petits et disposant par conséquent de moins de ressources, seront demandeurs de logements plus petits. Or, comme constaté page 14, notre territoire est majoritairement composé de logements de plus de 3 pièces (64%). Cette situation provoque un phénomène d'augmentation de la vacance.

Définitions

Définition FILOCOM

Ménages fiscaux : Un ménage fiscal est constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement, que les personnes qui composent ce ménage habitent ou non le logement. Ainsi, les personnes qui ne sont pas indépendantes fiscalement sont comptabilisées dans le ménage où elles sont déclarées à charge (étudiants déclarés chez leurs parents).

B. CONSTRUCTIONS NEUVES

Au total, 145 logements neufs ont été construits en 2018 sur le territoire de la CASC, pour un objectif PLH de 200 logements (objectif moyen par an sur 6 ans).

Sur la période 2014-2018, davantage de logements individuels ont été commencés. En 2018, plus de la moitié des logements commencés l'ont été au sein des villages (52%).

Chiffres clés 2018 : CONSTRUCTION

Sarreguemines :

29 Logements commencés
46 Objectif/an sur 6 ans PLH

Sarralbe :

12 Logements commencés
19 Objectif/an sur 6 ans PLH

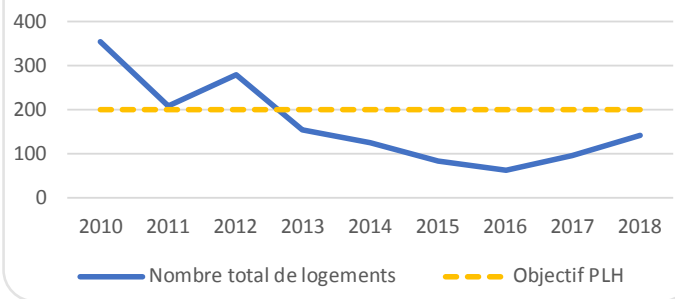
Pôles secondaires

28 Logements commencés
50 Objectif/an sur 6 ans PLH

Villages :

76 Logements commencés
85 Objectif/an sur 6 ans PLH

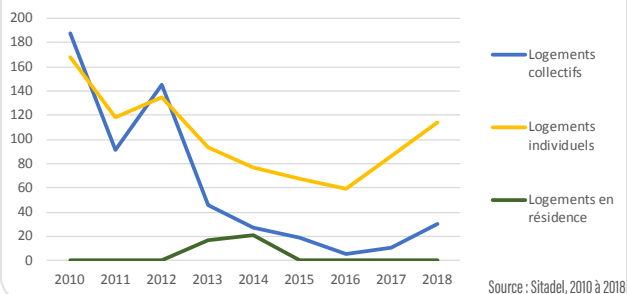
Nombre total de logements commencés de 2010 à 2018



Source : Sitadel, 2010 à 2018

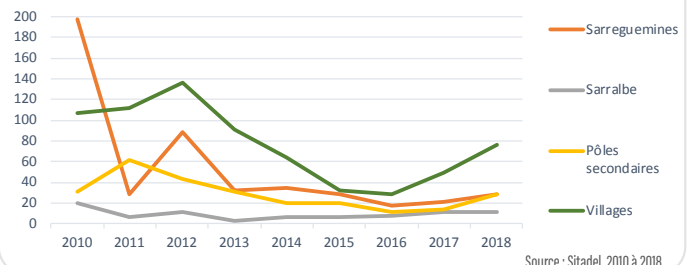
>> À noter : Les communes appartenant à l'ancienne Communauté de Communes de l'Albe et des Lacs ne sont pas concernées par les objectifs PLH de 2010 à 2018. L'objectif PLH est donné à titre indicatif.

Logements commencés de 2010 à 2018 (par type)



Source : Sitadel, 2010 à 2018

Logements commencés de 2010 à 2018 sur la CASC



Source : Sitadel, 2010 à 2018

Nombre de logements commencés de 2010 à 2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Logements collectifs	188	91	145	46	27	19	6	11	31
Logements individuels	168	118	135	94	77	68	59	86	114
Logements en résidence	0	0	0	17	21	0	0	0	0
Nombre total de logements	356	209	280	157	125	87	65	97	145
Objectif PLH	200	200	200	200	200	200	200	200	200

Source : Sitadel, 2010 à 2018

Définition Sit@del2 :

Logement en résidence : Les logements en résidence sont des logements construits par un promoteur pour une occupation par un public ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées.

Logement individuel (pur ou groupé) : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). On en distingue deux types : les logements individuels purs, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement et les logements individuels groupés, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels. La surface considérée est la surface hors œuvre nette (SHON).



Logement collectif : Logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

V. ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

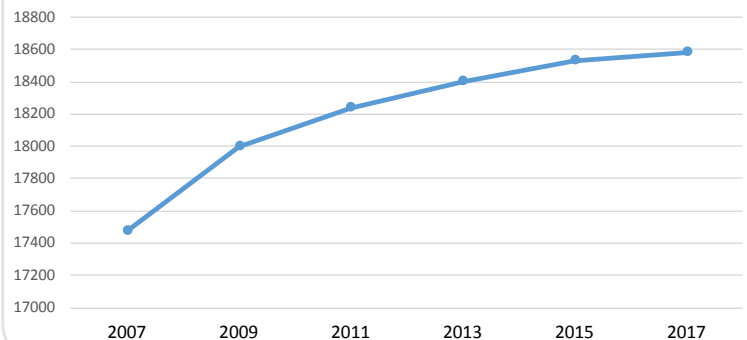
A. PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2017, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences compte 18 582 propriétaires occupants (PO), soit une augmentation de 6% par rapport à 2007.

Chiffres clés 2017 : PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

-  **18 582** Propriétaires occupants (PO)
-  **63 %** De la totalité des occupants
- + 6 %** Evolution du nombre des PO entre 2007 et 2017
- 9 534** Locataires (tous statuts confondus)
- +12%** Evolution du nombre des locataires entre 2007 et 2017

Evolution du nombre de Propriétaires occupants (2007-2017)



Source : filocom, 2017

		Evolution PO / locataires					
		2007	2009	2011	2013	2015	2017
Nombre de	PO	17477	17998	18241	18404	18533	18582
	locataires	8540	8717	8956	9149	9357	9534

Source : filocom, 2017

B. ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ AIDÉE : Prêt à taux zéro (PTZ)

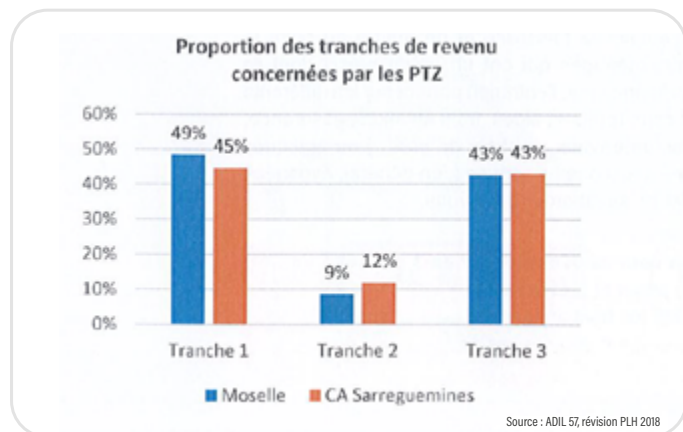
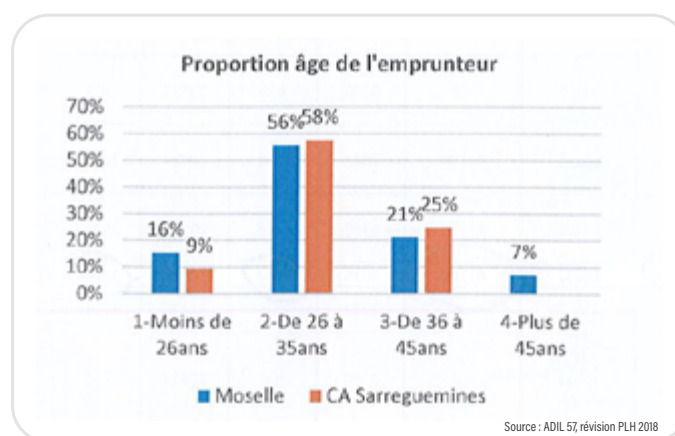
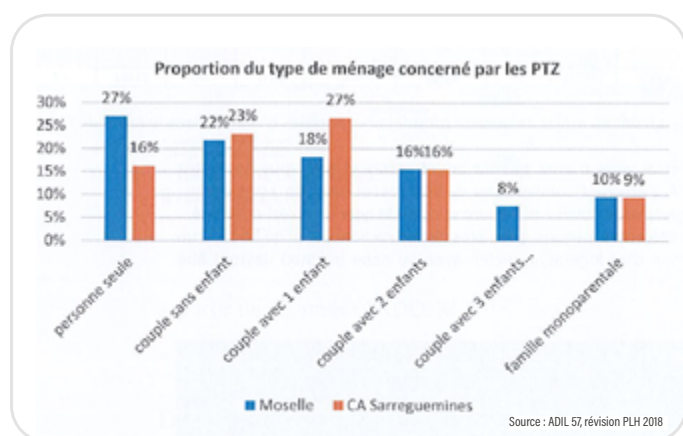
Depuis 1995, l'Etat aide les primo-accédants à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêts, éventuellement assorti d'un différé de paiement, couvrant une partie du coût d'achat du logement. Ce prêt est accordé sous certaines conditions. De 1995 à 2005, le prêt à 0% était réservé en priorité aux logements neufs achetés par des ménages modestes (condition de ressources).

En 2005, le dispositif a été étendu aux logements anciens. En 2011, les montants de prêt ont été revus pour mieux correspondre aux prix des logements. Le produit a été rebaptisé « PTZ » en 2015.

Distribution du PTZ en 2017 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences						
Typologie		PTZ		Montants		
Type de logement	Type d'opération	Nbre de PTZ	Proportion de PTZ	Montant opération	Montant PTZ	Apport personnel net si >100€
Individuel	Achat neuf	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d
	Ancien (avec ou sans travaux)	48	42%	154 267,00 €	55 432,00 €	9 372,00 €
	Autres (y compris HLM)	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d
	Construction (hors terrain)	19	17%	190 447,00 €	60 168,00 €	29 966,00 €
	Construction (terrain compris)	44	39%	213 850,00 €	67 673,00 €	20 463,00 €
Sous-total/ Moyenne: logements individuels		113	100%	183 989,00 €	61 104,00 €	18 264,00 €
Collectif	Achat neuf	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d
	Ancien (avec ou sans travaux)	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d
	Autres (y compris HLM)	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d
Sous-total/ Moyenne: logements collectifs		3	100%	n.d	n.d	n.d

Source : SFGAS-ANIL-ADIL57- offres émises en 2017 selon statistiques arrêtées au 30/04/2018

En 2017, 116 projets de PTZ sont recensés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, dont 113 pour des logements individuels et 3 pour des logements collectifs. 42% des PTZ concernent des logements anciens. En moyenne, le montant du PTZ est 61 104€, pour un montant total d'opération de 183 989 € en moyenne.



Rapport entre le revenu net imposable et le quotient familial qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Chaque tranche est définie en fonction du zonage 2017.

Sur le territoire, les couples avec 1 enfant sont les ménages les plus concernés par les PTZ (27%), alors qu'à l'échelle du département, les personnes seules sont davantage concernées (27%). La tranche d'âge la plus représentée est celle de 26-35 ans (58%).

C. ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ : état du marché

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, le prix médian de vente pour les maisons est de 115 000 € sur la période du 01/10/2018 au 30/09/2019, les prix oscillant dans une fourchette comprise entre 70 000 € et 160 000 €.

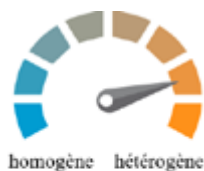
Concernant les appartements, le prix médian de vente est de 1140 €/ m² sur la période du 01/10/2018 au 30/09/2019, le prix oscillant dans une fourchette comprise entre 1 010 €/m² et 1 390 €/m²

Répartition des ventes de maisons du 01/10/2018 au 30/09/2019	
1 à 3 pièces	0,0%
4 pièces	19,2%
5 pièces	50%
6 pièces et +	30,8%

Source : base de données PERVAL

Répartition des ventes d'appartements du 01/10/2018 au 30/09/2019	
Studio	7,4%
2 pièces	11,1%
3 pièces	48,1%
4 pièces	29,6%
5 pièces et +	3,7%

Source : base de données PERVAL



homogène hétérogène

ÉTAT DU MARCHÉ



à la baisse à la hausse

TENDANCE DES PRIX



bas élevé

NIVEAU DES PRIX



homogène hétérogène

ÉTAT DU MARCHÉ



à la baisse à la hausse

TENDANCE DES PRIX



bas élevé

NIVEAU DES PRIX

VI. COPROPRIÉTÉS

A. TYPOLOGIE DES COPROPRIÉTÉS

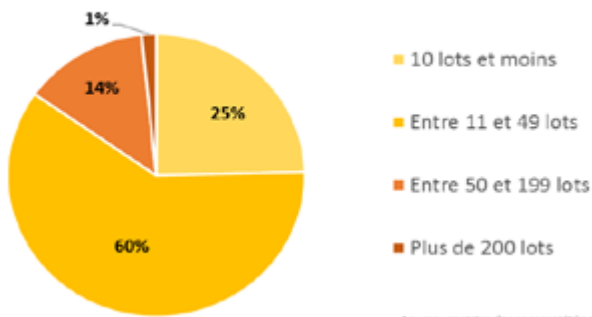
Chiffres clés 2020 : COPROPRIÉTÉ

252	Nombre de copropriétés	
Dont	188	à Sarreguemines
	17	à Sarralbe
	10	à Hambach
	5	à Grosbliederstroff
	3	à Puttelange-aux-Lacs
7 519	Nombre total de lots	

Au total, 252 copropriétés sont recensées au registre des copropriétés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences. Plus de 74 % des copropriétés sont localisées sur la commune de Sarreguemines.

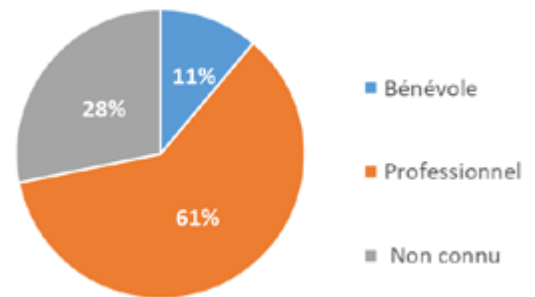
Les copropriétés sont de taille moyenne puisque 25% comprennent 10 lots ou moins, 59% comprennent entre 11 et 49 lots, et seuls 2% comprennent plus de 200 lots.

Taille des copropriétés



Source : registre des copropriétés, 2020

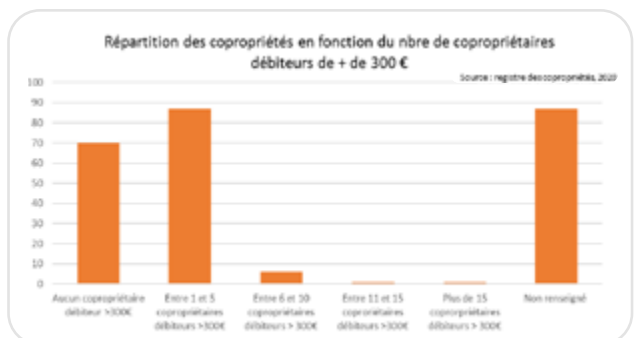
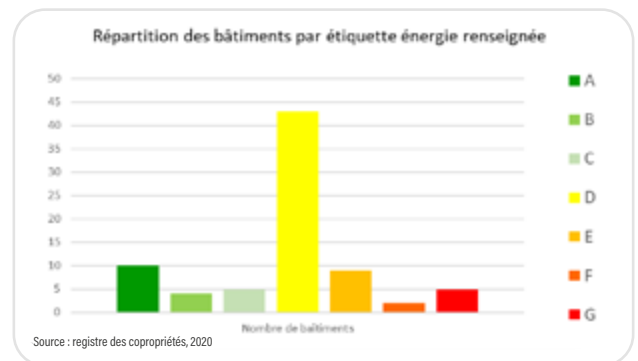
Copropriétés par type de syndicat



Source : registre des copropriétés, 2020

B. COPROPRIÉTÉS FRAGILES

L'ancienneté, les problèmes de gestion ou de fonctionnement, les impayés de charges, la précarité énergétique, ou encore les problèmes liés à des travaux, sont des indicateurs de la potentielle fragilité des copropriétés.



Aucune copropriété ne fait l'objet de mandat lié à des procédures administratives ou judiciaires.

Aucune copropriété située sur le territoire de la Communauté d'Agglomération n'est signalée au POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés).

Définitions

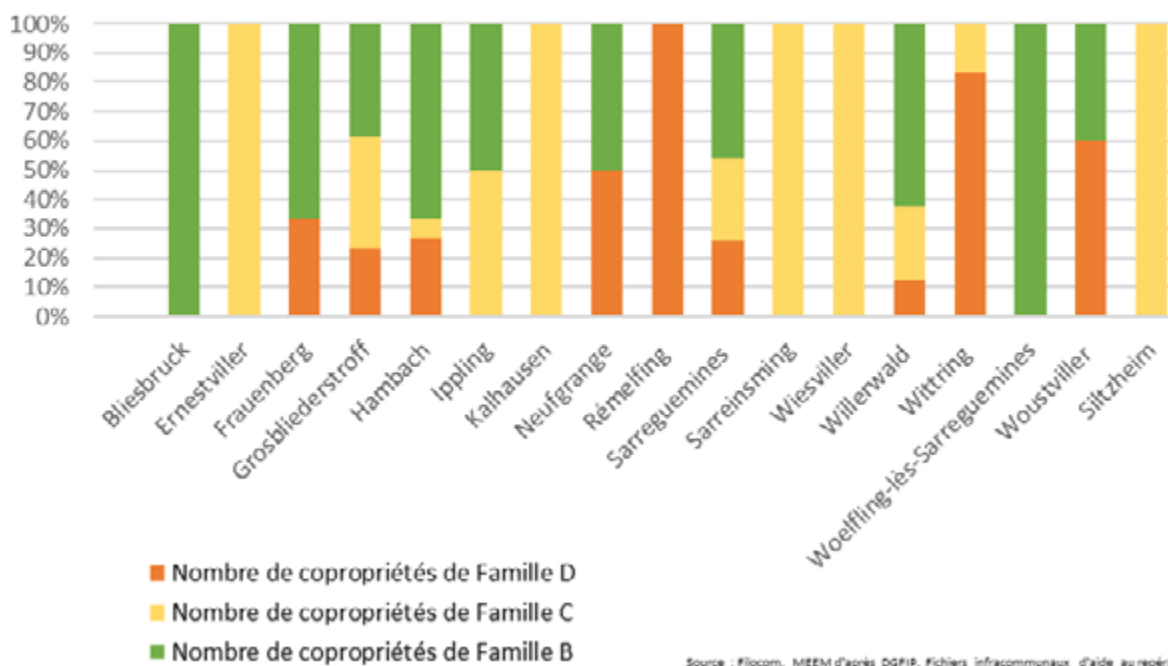
Définition

Lancé en 2015, le **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** Moselle Copropriétés est destiné à prévenir ou à stopper un processus de déqualification de copropriétés qui montrent des signes de fragilité.

Les fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, établis sur la base de données FILOCOM 2013, permettent également d'évaluer la fragilité éventuelle des copropriétés, sur la base de critères combinés : revenus des occupants, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales ou nombreuses, pourcentage de logements de qualité médiocre, vacance, présomption de présence de marchands de sommeil, etc.

En 2013 à Sarreguemines, 46% des logements en copropriété font partie de la catégorie B, 28% font partie de la catégorie C, et 26% de la catégorie D. La même année sur l'ensemble du territoire, 45% des logements en copropriété font partie de la catégorie B, 28% de la catégorie C et 27% de la catégorie D.

Difficultés des copropriétés : répartition par familles*



>> À noter : Aucune copropriété de famille A n'est recensée sur le territoire.

Définitions

* Chaque copropriété se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun critères de difficulté. Les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 familles suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort :

- note moyenne < -1 = famille D
- note moyenne > ou = -1 et < ou = 0,59 = famille C
- note moyenne > 0,59 et < ou = 3,75 = famille B
- note moyenne > 3,75 = famille A

> Retour au sommaire

VII. FONCIER

A. PARCELLES COMMUNALES

Chiffres clés 2019 : PARCELLES COMMUNALES

- 139** Nombre de parcelles mises sur le marché en 2019
- 61,06 €** Prix moyen au m²
- 354** Nombre de lots concernés par un projet de lotissement

Au total, 139 parcelles communales ont été mises sur le marché en 2019, avec un prix moyen au m² de 78,70 € dans les pôles urbains, 87,50 € dans les pôles secondaires (Grosbliederstroff uniquement), et 55,82 € dans les villages.

Au total, 354 lots sont concernés par des projets de lotissements, dont 20 à Sarreguemines, 30 à Sarralbe, 93 au sein des pôles secondaires, et 211 au sein des villages.

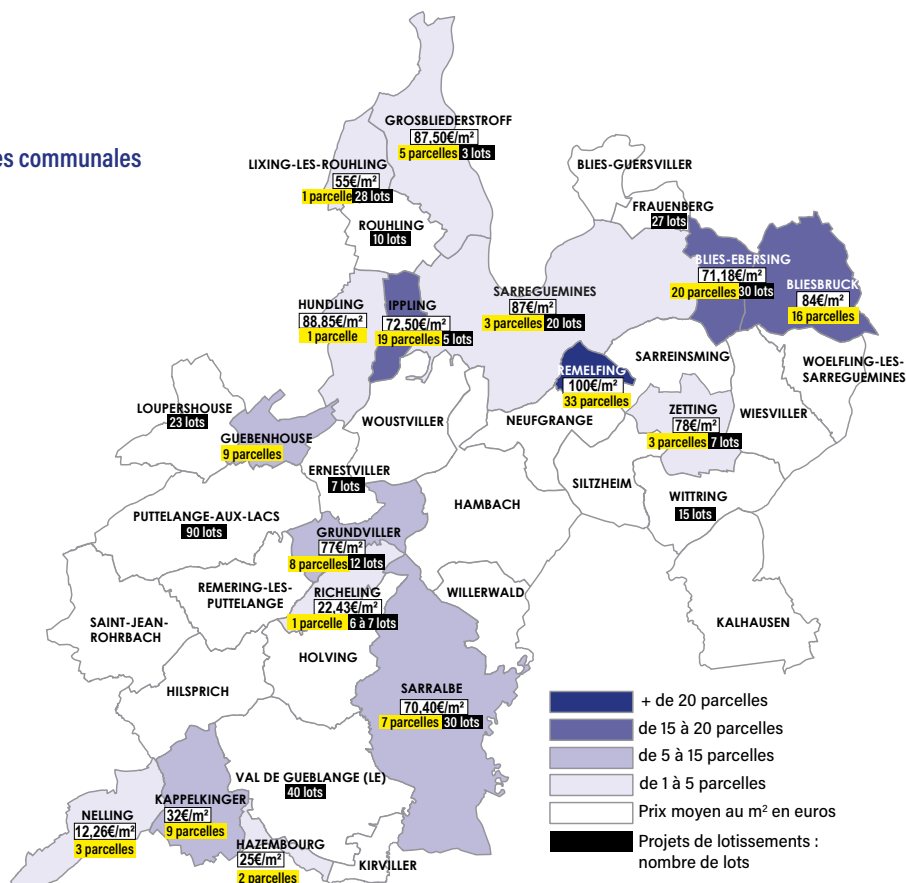
L'ensemble des communes membres de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences ont été destinataires d'un questionnaire portant sur les parcelles communales mises sur le marché en 2019, ainsi que sur leurs projets de lotissements.

Sur la base des réponses apportées par les communes, les données suivantes ont pu être établies :

Parcelles communales en 2019				
	Parcelles mises sur le marché en 2019	Surface totale en m ²	Prix au m ²	Nombre de lots concernés par un projet de lotissement
Sarreguemines	3	1994	87,00 €	20
Sarralbe	7	3548	70,40 €	30
Pôles urbains	10	5542	78,70 €	50
Grosbliederstroff	5	3000	87,50 €	3
Hambach	0	0		0
Puttelange-aux-lacs	0	0		90
Woustviller	0	0		0
Pôles secondaires d'équilibre	5	3000	87,50 €	93
Villages	124	115539	55,82 €	211
TOTAL	139	124 081	61,06 €	354

Source : casc 2019

Représentation cartographique des parcelles communales mises sur le marché en 2019



Définitions

Selon le code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis

B. TERRAINS À BÂTIR

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) permet de disposer, à l'échelle régionale, de données sur les terrains à bâtir ayant fait l'objet d'un permis de construire pour une maison individuelle. Elle concerne les pétitionnaires ayant reçu durant l'année une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois.

	2018				
	Nombre de terrains	Prix moyen du terrain en €	Prix moyen du terrain en € / m ²	Surface moyenne du terrain en m ²	Surface totale en m ²
Lorraine	2172	68138 €	71 €	954	2 070 088

Source : EPTB 2018

A l'échelle de l'EPCI, les données du cadastre, portant quant à elles sur les **dents creuses** permettent de fournir un aperçu des **terrains potentiellement à bâtir** et à urbaniser.

Les données y sont exprimées en m² et non en nombre de parcelles.

En 2019, 3 778 585 m² de dents creuses sont recensés, dont 594 787 m² dans les pôles urbains, 602 083 m² dans les pôles secondaires d'équilibre, et 2 581 716 m² dans les villages.

Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences			
Communes	Dents creuses en m ²		
	source : cadastre digitalisé 2019	source : cadastre digitalisé 2014	Evolution
Sarreguemines (pôle urbain majeur)	407 768	433 050	-25 282
Sarralbe (pôle urbain)	187 019	212 451	-25 432
Pôles urbains	594 787	645 501	-50 714
Grosbliederstroff	91 561	193 283	-101 721
Hambach	185 237	203 839	-18 601
Puttrelange-aux-Lacs	134 479	141 999	-7 520
Woustviller	190 805	210 436	-19 630
Pôles secondaires d'équilibre	602 083	749 556	-147 473
Villages	2 581 716	2 780 645	-198 929
TOTAL	3 778 585	4 175 702	-397 116

Source : SMAS 2019

Définitions

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Les zones doivent être non bâties ou en cours de démolition et d'une certaine superficie (plus de 500m²).

Les politiques actuelles de renouvellement urbain préfèrent la densification des zones urbaines à la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'urbanisation des dents creuses est un principe repris dans de très nombreux SCOT et doivent donc être pensé à l'échelle communale notamment dans le cadre des PLU.

Retour au sommaire

VIII. LE PARC LOCATIF SOCIAL

A. ÉLIGIBILITE AUX LOGEMENTS SOCIAUX

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

Les PLA I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité.

Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux HLM traditionnelles.

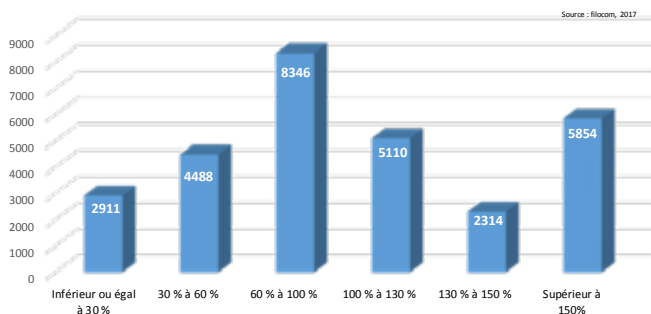
Les PLS (Prêt Locatif Social) attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Les PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) destinés à être loués à un locataire de classe moyenne. Le loyer est plafonné par décret.

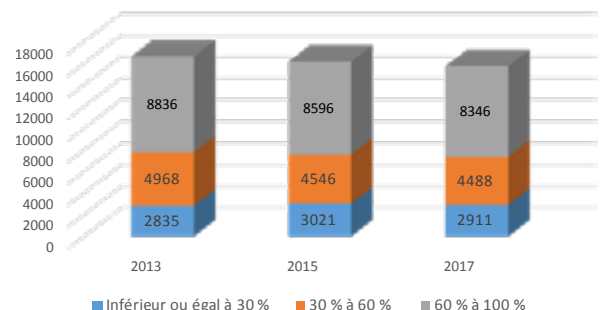
Plafond des ressources 2020 pour l'accès au logement social

Composition du foyer	Logement très social (PLAI)	Logement social (PLUS)	Logement intermédiaire (PLS)	Logement financé par un PLI
Catégorie 1	11 478 €	20 870 €	27 131 €	28 049 €
Catégorie 2	16 723 €	27 870 €	36 231 €	45 044 €
Catégorie 3	20 110 €	33 516 €	43 571 €	54 379 €
Catégorie 4	22 376 €	40 462 €	52 601 €	63 970 €
Catégorie 5	26 180 €	47 599 €	61 879 €	72 093 €
Catégorie 6	29 505 €	53 644 €	69 737 €	72 093 €
Par personne supplémentaire	+ 3 291 €	+ 5 983 €	+ 7 778 €	+ 8 041 €

Ménages par % du revenu / plafond HLM



Evolution du nombre de ménages éligibles aux parc locatif social par % du plafond HLM



Source : Filocom 2017

Définitions

LOGEMENT SOCIAL : logement construit avec l'aide financière de l'État, appartenant aux organismes HLM (offices publics d'HLM et sociétés anonymes) ou gérés par eux. Avec des prix en principe inférieurs aux loyers du secteur privé, ils sont attribués aux ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds.

B. LE PARC SOCIAL

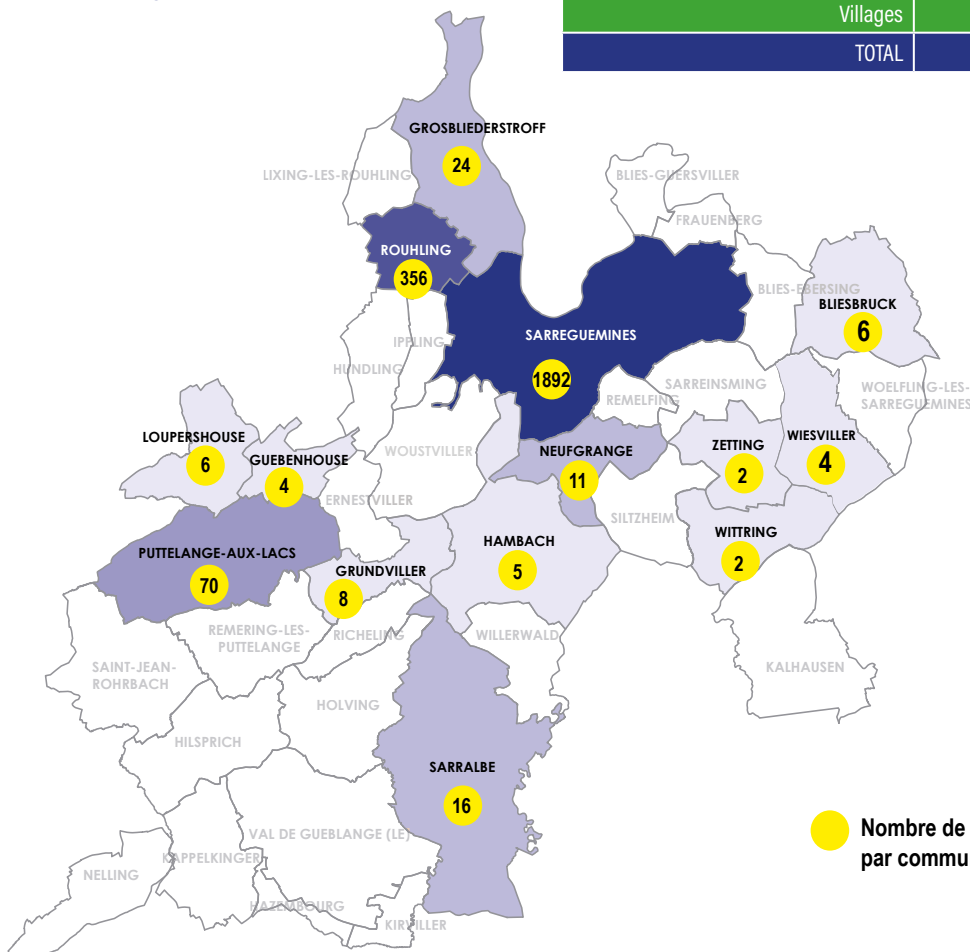
Le parc locatif social de la CASC compte 2 406 logements, répartis sur le territoire de la manière suivante :

Chiffres clés 2019 : PARC LOCATIF

- 2 406** Nombre de logements sociaux
- 4** Nombre de bailleurs sociaux sur le territoire
- 5€/m²** Loyer moyen du parc social (Hors QPV)

Le parc locatif social est réparti de manière très inégalitaire sur le territoire de la CASC : plus de la moitié des communes ne contient aucun logement social, et la grande majorité du parc se situe dans la ville de Sarreguemines (78.8%).

Représentation cartographique du parc social de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

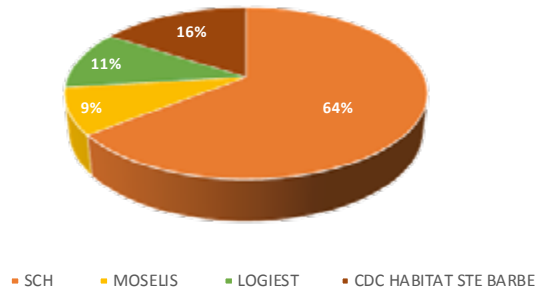


	2019	2018
Sarreguemines (pôle urbain majeur)	1892	1890
Sarralbe (pôle urbain secondaire)	16	16
Pôles urbains	1 908	1 906
Grosbliedertroff	24	24
Hambach	5	5
Puttange-aux-Lacs	70	70
Woustviller	0	0
Pôles secondaires d'équilibre	99	99
Bliesbruck	6	6
Grundviller	8	8
Guebenviller	4	4
Loupershouse	6	6
Neufgrange	11	11
Rouhling	356	358
Wiesviller	4	0
Wittring	2	2
Zetting	2	2
Villages	399	397
TOTAL	2 406	2 402

Source : RPLS 2019

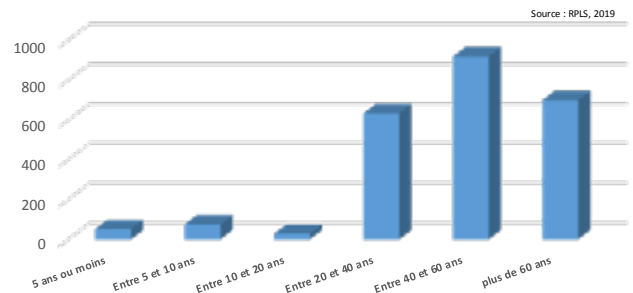
Généralités

Répartition des logements sociaux par bailleurs



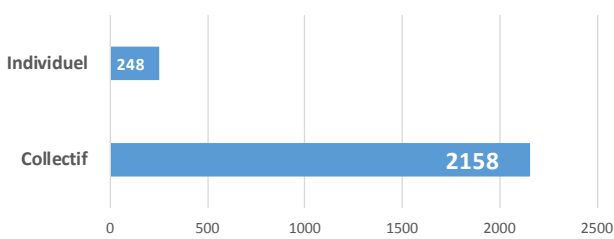
Sarreguemines Confluences Habitat (SCH), concentre 64% du parc social sur le territoire.

Parc social par tranche d'âge (année de construction)



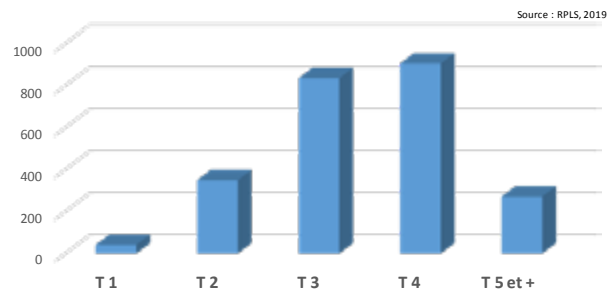
Source : RPLS, 2019

Parc social par type de construction



Source : RPLS, 2019

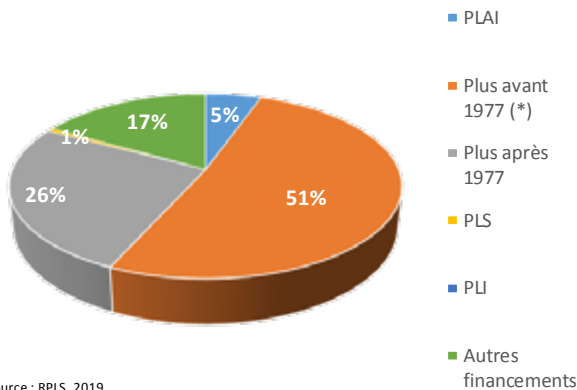
Parc social par typologie



Source : RPLS, 2019

Financement du parc social

Répartition du parc par type de financement (2019)



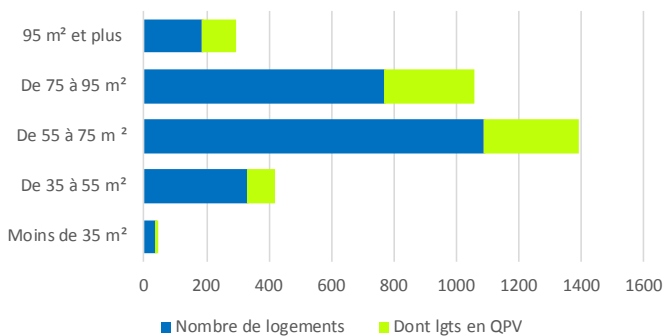
Source : RPLS, 2019

77% des logements du parc social sont financés par un PLUS en 2018 (71% en 2018).

(*) anciens financements contractés avant la réforme de 1977, équivalents au PLUS actuel.

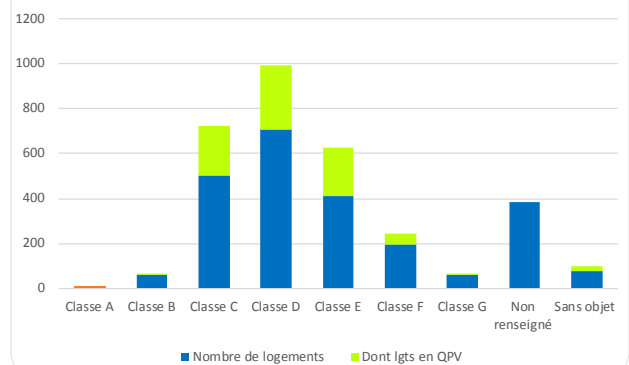
Caractéristiques du parc social

Surface habitable des logements du parc social

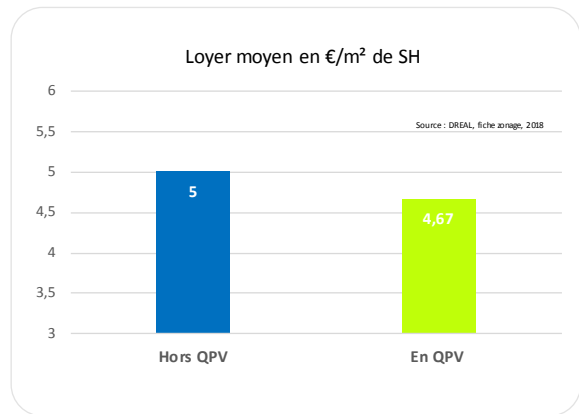
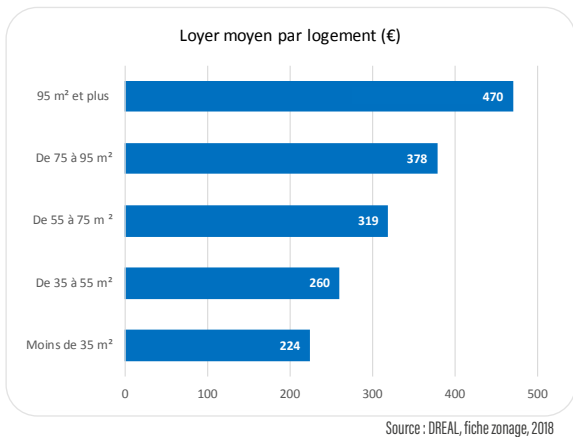


Source : DREAL, fiche usage, 2018

DPE (classe énergie)

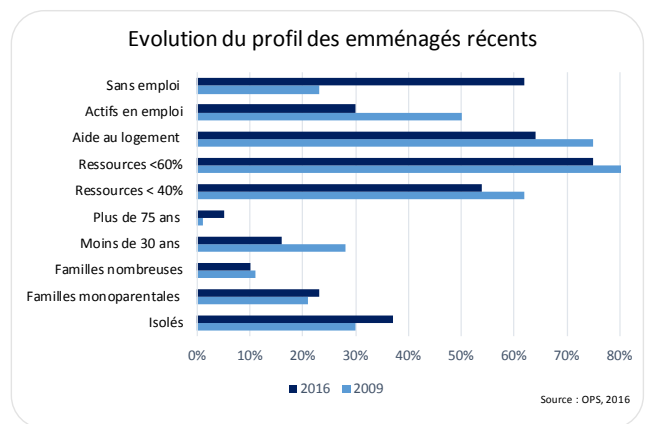
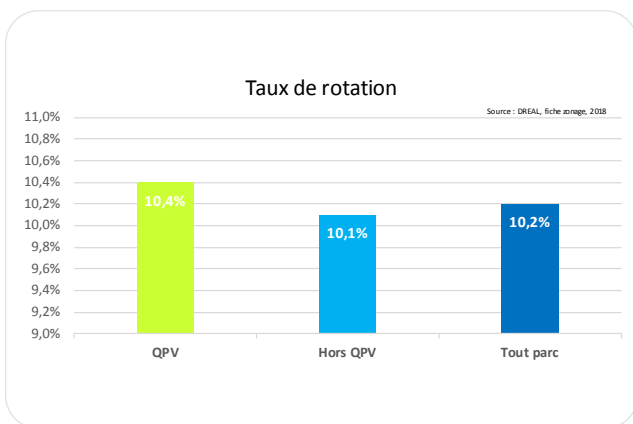
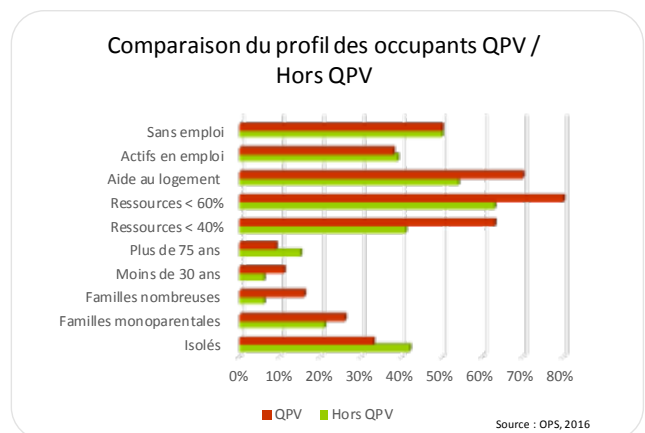
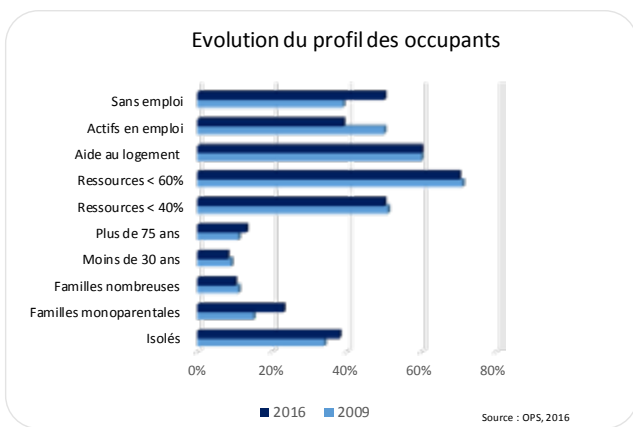


Source : DREAL, fiche usage, 2018



Le loyer moyen en € par m² dans le parc privé (7.9€/m²), est légèrement supérieur à celui du parc social (5€/m² de SH).

Occupation du parc social



On constate une forte présence des personnes isolées (38%), et un poids important et croissant des familles monoparentales (+8 points).

En QPV, le profil des ménages est un peu plus familial et plus jeune, avec une taille des ménages plus élevée. La situation socio-économique et professionnelle des ménages est plus précaire en QPV (niveaux de ressources moins élevés, part plus importante de bénéficiaires d'aides au logement).

Taux de rotation

Le taux de rotation est le rapport entre le nombre de logements ayant changé d'occupant / nombre de logements du parc total. Le taux de rotation témoigne de l'activité du marché du logement.

C. SUIVI DES OBJECTIFS DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Consacrer $\geq 25\%$ des attributions (baux signés) hors QPV au premier quartile de la demande.
 Consacrer $\geq 50\%$ des attributions en QPV aux quartiles 2/3/4.

Sur les 172 attributions qui ont eu lieu en 2018, 37% se sont faites en QPV, et 59% hors QPV.

- Hors QPV, 17% se sont faites en faveur des ménages « précaires » du 1^{er} quartile. Avec 9 personnes de plus, le taux de 25% serait atteint.
- En QPV, 81,3% en faveur de ménages « non précaires ».

Baux signés en QPV en 2018			
Ménages du 1 ^{er} quartile	Hors 1 ^{er} quartile	Total	Part hors 1 ^{er} quartile en %
12	52	64	81,25
Baux signés hors QPV en 2018			
Ménages du 1 ^{er} quartile	Hors 1 ^{er} quartile	Total	Part hors 1 ^{er} quartile en %
17	85	102	16,67

Source : Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, 2019

Définitions

Quartiles de la demande

Chaque année, un arrêté préfectoral fixe les seuils en € des 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e quartiles de la demande. Ainsi par exemple, appartiennent au 1^{er} quartile de la demande, les demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant du seuil du 1^{er} quartile constaté par arrêté. Le seuil du 1^{er} quartile en vigueur sur l'année 2019 est de 6 387 €.

D. LE PARC LOCATIF COMMUNAL

La majorité des communes dispose d'une offre de logements communaux. Ainsi, environ 600 logements locatifs sont recensés dans l'ensemble des communes. 263 logements, soit 43% sont localisés à Woustviller, où ils représentent 20% des résidences principales. 4 communes disposent d'un parc de plus de 20 logements (Sarreguemines, Puttelage aux Lacs, Rouhling, Grosbliederstroff), 5 entre 10 et 20 logements. Les autres communes disposent de 3 à 10 logements en moyenne. Ce parc constitue un complément en matière d'offre à niveau de loyer moins élevé ou une alternative dans les communes où le parc social est absent ou peu développé. Le parc communal ne se développe plus et fait plutôt l'objet de travaux de rénovation.

Chiffres clés 2018 : LOGEMENTS COMMUNAUX

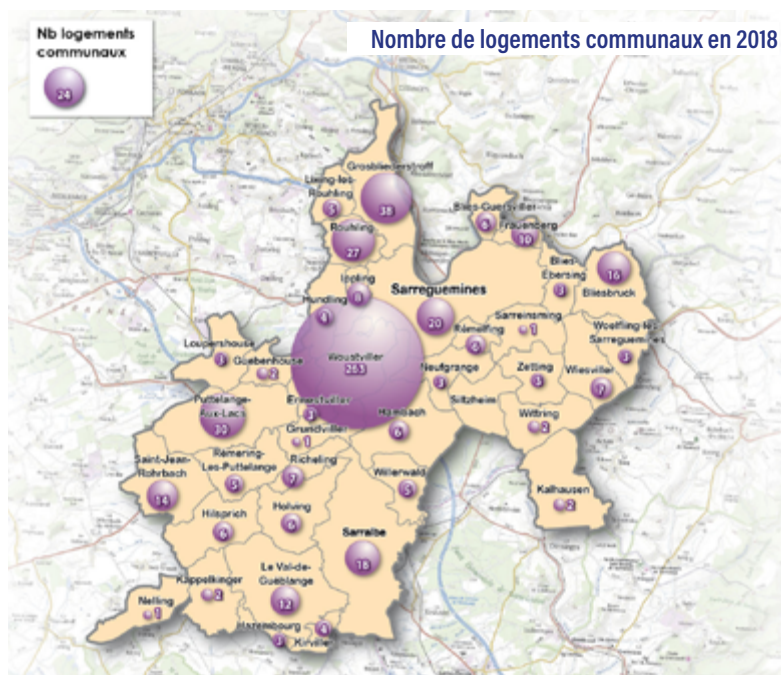
600 Nombre de logements locatifs communaux sur le territoire de la CASC

Dont **263** à Woustviller

Logement locatif communal

Logement qui appartient au domaine de la commune et qui est destiné à être loué à un ménage. Les communes peuvent être propriétaires de logements issus de différentes sources (logements aux étages des mairies, anciennes écoles, legs, acquisitions par voie de préemption, etc.).

Définitions



IX. ACTIONS POUR LE LOGEMENT

Fonds de Solidarité pour le Logement

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), géré par le Conseil Départemental de la Moselle, a pour vocation de favoriser l'accès et le maintien des personnes en situation de précarité sociale dans un logement décent et indépendant ; et de leur permettre de disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de téléphone grâce à l'octroi d'aides financières. Le montant de la contribution des intercommunalités est fixé à 0,30 €/habitant.

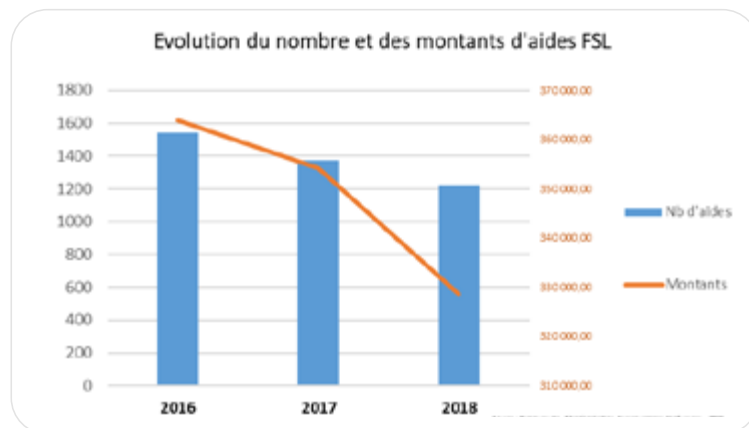
Au titre de l'année 2018, 1 224 aides ont été accordées à des habitants de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences soit **328 604,11 €**. Toutes les communes ont été concernées à l'exception de Lixing-lès-Rouhling, et Kappelkinger où aucune aide n'a été sollicitée. La commune de Siltzheim se trouvant dans le Bas-Rhin, elle n'est pas éligible.

Chiffres clés 2018 : FSL

1224 Nombre d'aides FSL

328 604,11 €

Montant total d'aides FSL versées à des habitants de la CASC



Source : Département de la Moselle, récapitulatif des aides FSL.

Programme Habiter mieux

La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences surabonde les aides versées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) selon des critères de ressources (pour les propriétaires occupants) et des conditions de conventionnement des loyers (pour les propriétaires bailleurs).

Entre 2016 et 2018, l'intercommunalité a ainsi accordé une aide à 107 propriétaires occupants pour un montant de 144 879 € et a soutenu la réhabilitation de 8 logements de propriétaires bailleurs pour un montant de 27 204 €.



Chiffres clés 2018 : HABITER MIEUX

47 Logements rénovés par des propriétaires occupants (PO)

4 Logements rénovés par des propriétaires bailleurs (PB)



Source : Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences 2019

"Habiter mieux"																				
Propriétaires bailleurs																				
Année	Nombre de logements				Aides Anah				Coût moyen par logement				Aides CASC				Coût moyen par logement			
	TAP	TAE	TL	Total	TAP	TAE	TL	Total	TAP	TAE	TL	Global	TAP	TAE	TL	Total	TAP	TAE	TL	Global
2017	0	0	4	4				94 419,00 €				23 604,75 €				13 344,00 €				5 901,19 €
2018	0	0	4	4				98 080,00 €				24 520,00 €				13 860,00 €				3 465,00 €
Propriétaires occupants																				
Année	Nombre de logements				Aides Anah				Coût moyen par logement				Aides CASC				Coût moyen par logement			
	TAP	TAE	TL	Total	TAP	TAE	TL	Total	TAP	TAE	TL	Global	TAP	TAE	TL	Total	TAP	TAE	TL	Global
2016	4	12	0	16				12 838,00 €				3209,5				8299,075				7 026,68 €
2017	17	27	0	44				74 839,66 €				4 402,33 €				8 040,89 €				6 635,08 €
2018	11	33	3	47				43 405,14 €				3 945,92 €				7 053,33 €				7 533,66 €
								232 759,80 €				25 972,33 €				53 358,00 €				5 652,00 €
								77 917,00 €				354 081,94 €				67 121,00 €				1 428,11 €

TAP = travaux autonomie de la personne

TAE = travaux amélioration énergétique

TL = travaux lourds

Source : Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, 2018

Soutien au développement du parc locatif social

Chiffres clés 2013 - 2018 : Soutien au développement du parc locatif social

101	Logements nouveaux
Dont 75	Logements PLUS
Dont 26	Logements PLAI
140	Logements réhabilités

Depuis 2013, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences apporte une aide directe à la création de logements sociaux.

Ces aides forfaitaires ont été fixées à **4 000 €** par logement PLAI et à **3 000 €** par logement PLUS, majorés de **500 €** si le logement est adapté aux personnes à mobilité réduite ou s'inscrit dans une démarche environnementale forte.

Depuis 2018, le dispositif a été étendu à la rénovation énergétique des logements. L'aide forfaitaire pour la rénovation est de **2 000€** par logement, majorée de **500 €** si le logement se situe dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville.

Ce dispositif a contribué à la création de 101 logements nouveaux (pour un montant total de **263 000 €** d'aides versées), et à la rénovation de 140 logements pour un montant de **178 000 €**.

Garantie d'emprunt

L'office Sarreguemines Confluences Habitat (SCH) mène depuis de nombreuses années des programmes de rénovation de son patrimoine, composé d'environ **1 540 logements** dont la quasi-totalité se situe dans la Ville de Sarreguemines. Depuis 2007, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences s'est substituée à la Ville de Sarreguemines pour garantir les emprunts de l'office destinés à financer ces travaux de réhabilitation, qui ont porté au total sur **645 logements**, pour un montant total de **17 561 250 €** garantis par la CASC.

Aire d'accueil des Gens du voyage

Chiffres clés 2018 : GENS DU VOYAGE

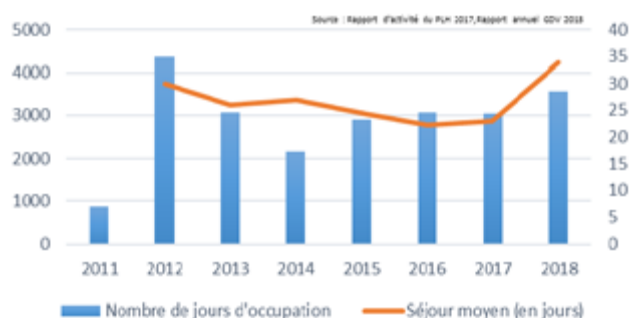
3 565	Nombre de jours d'occupation
91	Nombre de ménages accueillis
34 jours	Période moyenne d'occupation

La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences a réalisé une aire de grand passage de 70 places et une aire d'accueil de 30 places. L'aire d'accueil est en fonctionnement depuis septembre 2011, et l'aire de grand passage depuis 2013.

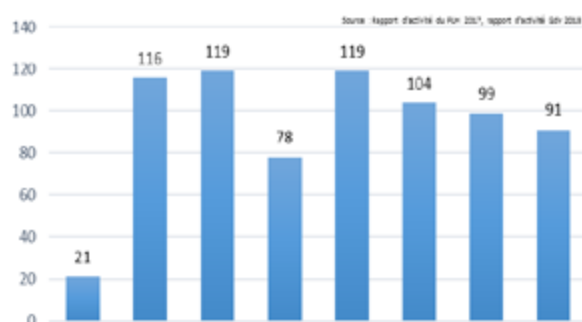
Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018, l'aire d'accueil a accueilli 91 ménages différents pour un ou plusieurs séjours, soit un total de 317 personnes. Cela représente 3565 journées d'occupation (contre 3046 en 2017) et un temps de séjour moyen de 34 jours (contre 23 en 2017). Parmi les ménages accueillis, 35 % ont séjourné pour la première fois sur l'aire d'accueil. Le taux d'occupation moyen annuel de 33% est satisfaisant. La majorité des ménages hébergés sont des couples (18%) et des couples avec enfants (71%).

En 2017, 1 groupe était annoncé sur l'aire de grand passage, mais ne s'y est pas rendu.

Jours d'occupation de l'aire d'accueil



Nombre de ménages accueillis



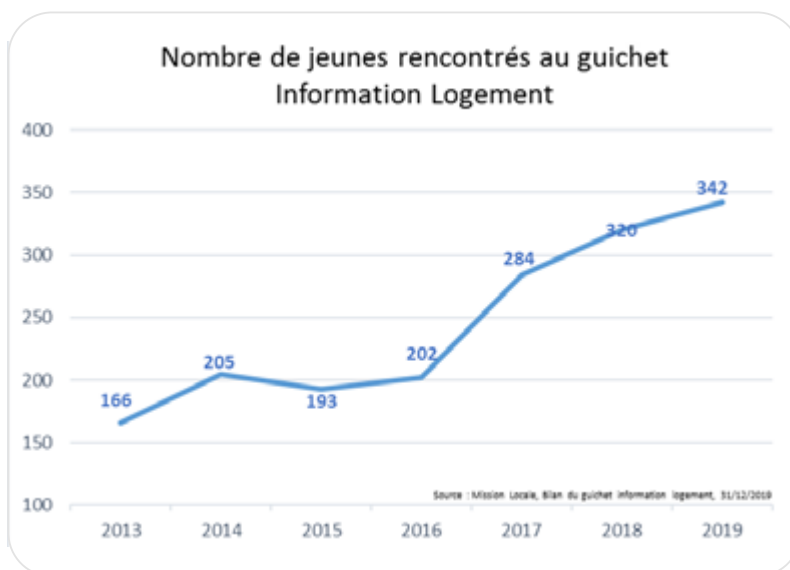
Chiffres clés 2019 :
GUICHET D'INFORMATION LOGEMENT

342 Jeunes accueillis

66% Public ayant un niveau inférieur au baccalauréat

Le guichet d'information Logement de la Mission Locale du Bassin de Sarreguemines (plateforme Log'Toît), est un service gratuit d'accompagnement vers et dans le logement à destination des jeunes de 15 à 29 ans. La fréquentation du guichet d'information logement a fortement progressé entre 2013 et 2019, passant de 166 à 342 jeunes.

Le public le plus demandeur est âgé de 18 à 25 ans (91%), 23% du public ayant fréquenté le guichet d'information vit dans un QPV, et 66% de ces jeunes ont un niveau de qualification inférieur au baccalauréat.



ANNEXES

Sommaire annexes

Fiche portrait Logement social 2017 : Territoire CA Sarreguemines Confluences	39 - 43
Demandes et Attributions (logement social) sur le territoire : CA Sarreguemines Confluences (USH)	45 - 46
Loyers de mise en location sur le marché locatif mosellan en 2018 (ADIL)	48 - 51
Tableau de suivi des parcelles communales mises sur le marché (2019)	53

Fiche portrait Logement social 2017 :
Territoire Communauté d'Agglomération
Sarreguemines Confluences (DREAL)

CA Sarreguemines Confluences

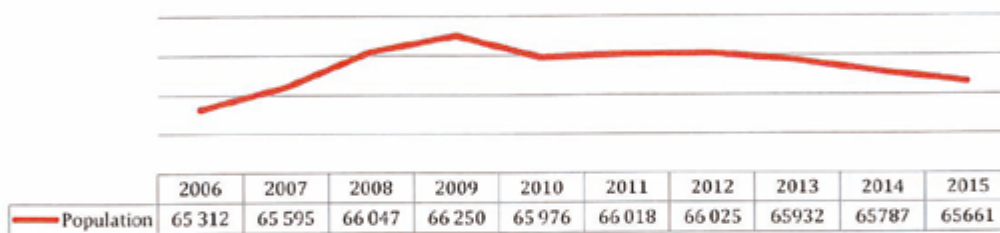
Département :	57
Nombre de communes :	38
Population :	65 661
Nombre de ménages :	28 822
Taille moyenne des ménages :	2,24
Nombre de QPV :	2
Etat d'avancement du PLH à fin 2017 :	PLH exécutoire
Nombre de LLS :	2 400
Taux de LLS :	8,3%
Territoire SRU :	Oui
Communes SRU :	2
Communes déficitaires :	1

Communes membres

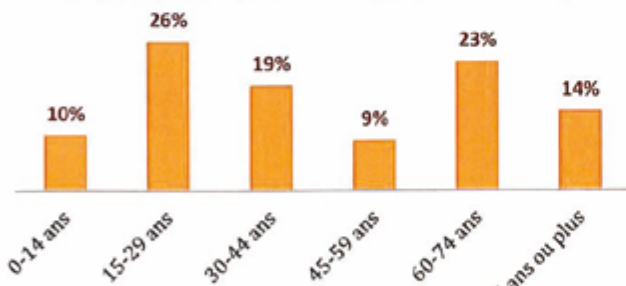
Bliesbruck,Blies-Ébersing,Blies-Guersviller,Ernestviller,Frauenberg,Grosbliederstroff,Grundviller,Guebenhouse,Hambach,Hazembourg,Hilsprich,Holding,Hundling,Ippling,Kalhausen,Kappelkinger,Kirviller,Le Val-de-Guéblange,Lixing-lès-Roubling,Loupershouse,Nelling,Neufgrange,Puttelange-aux-Lacs,Rémelving,Rémering-lès-Puttelange,Richelung,Roubling,Saint-Jean-Rohrbach,Sarralbe,Sarreguemines,Sarreinsming,Siltzheim,Wiesviller,Willerwald,Wittring,Woelfling-lès-Sarreguemines,Woustviller,Zetting

DEMOGRAPHIE

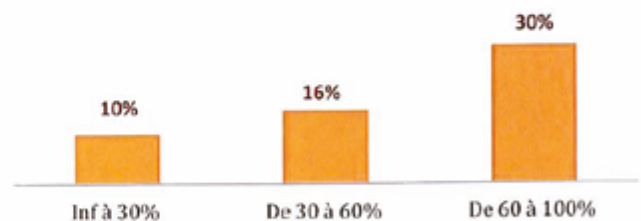
Evolution de la population entre 2006 et 2015



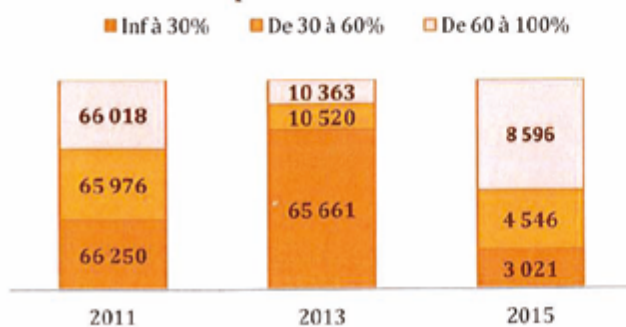
Population par tranche d'âge (INSEE 2013)



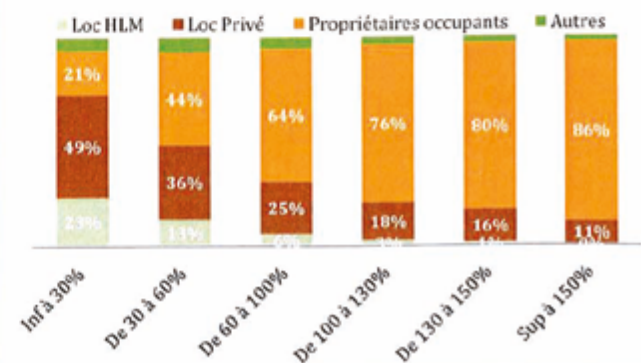
Répartition des revenus fiscaux des ménages en fonction des plafonds HLM (FILOCOM 2015)



Evolution du nombre de ménages éligibles au parc locatif social



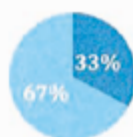
Répartition des revenus fiscaux des ménages en fonction des plafonds HLM (FILOCOM 2015)



PARC SOCIAL DE L'EPCI

Répartition du parc QPV/hors QPV

■ Parc social en QPV ■ Parc social hors QPV



Logement loués

2 319

Taux de mobilité

9 %

Logements vacants proposés à la location

50

Logements mis en service en 2016

31

Logements vides*

31

Loyens moyens au m2 habitable

4,84

* (en cours ou en attente de gros travaux, de vente ou de démolition)

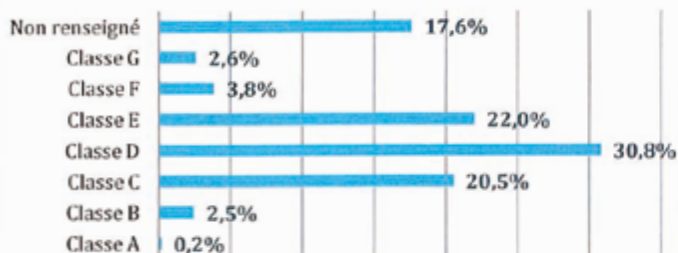
Taux de vacance total

2,1%

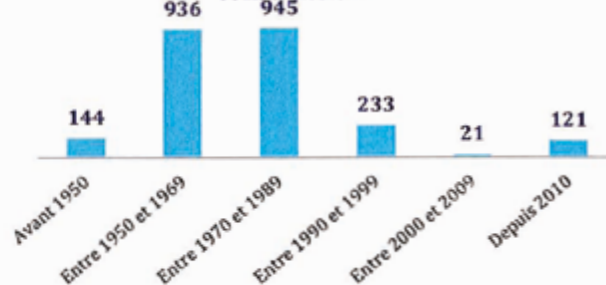
Taux de vacance de plus de 3 mois

1,1 %

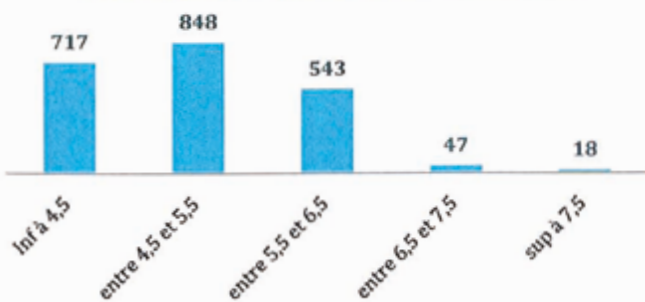
Répartition des logements sociaux par étiquette énergétique



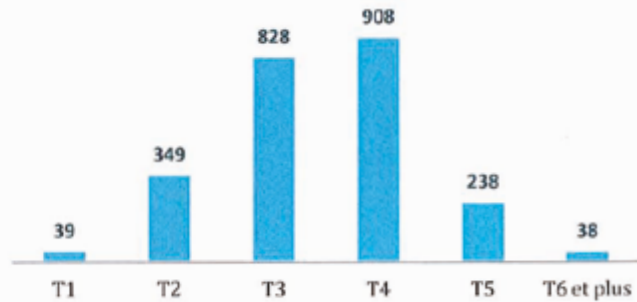
Répartition du parc par période de construction



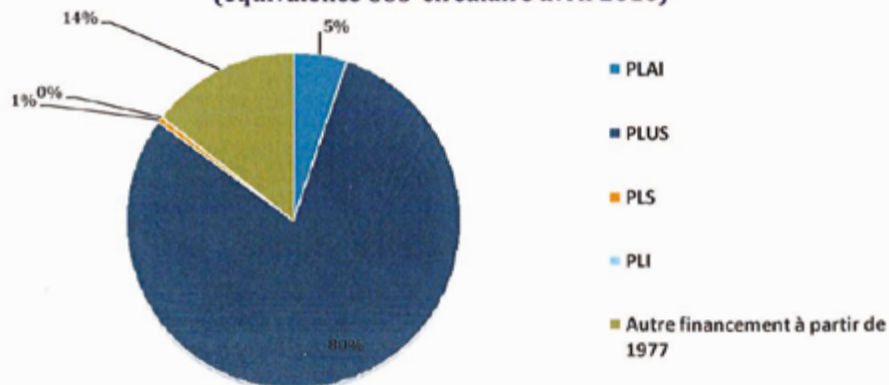
Loyer par m2 de surface habitable en euros



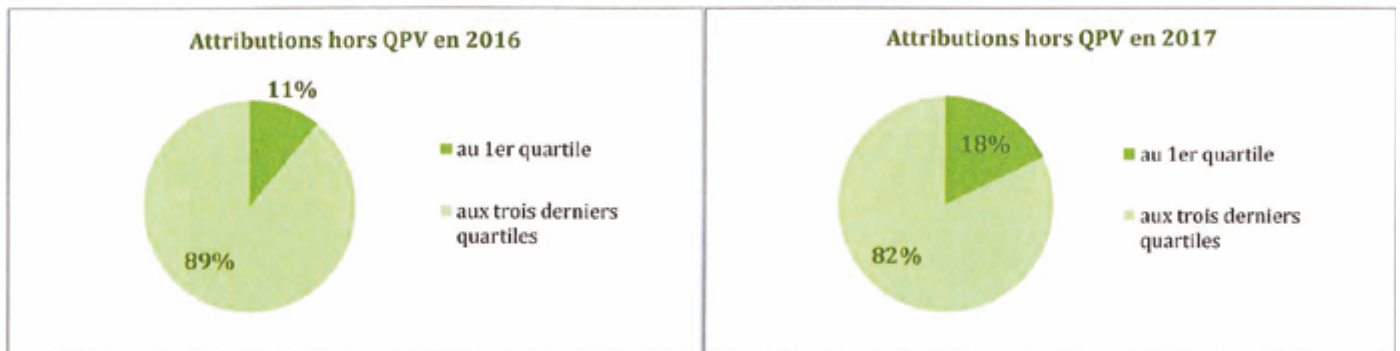
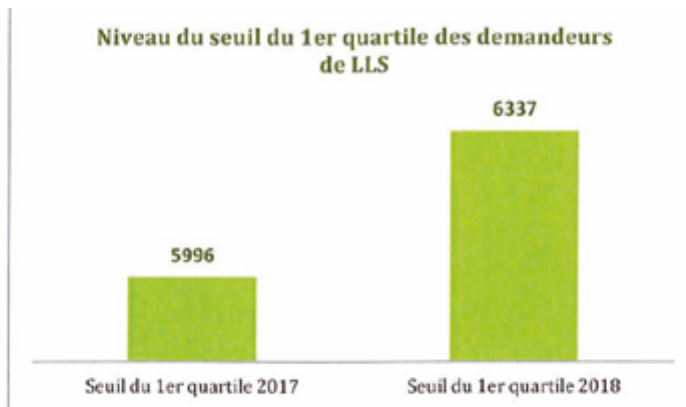
Typologie des logements



Répartition du parc par type de financement initial (équivalence CUS circulaire avril 2010)



ATTRIBUTION HORS QPV

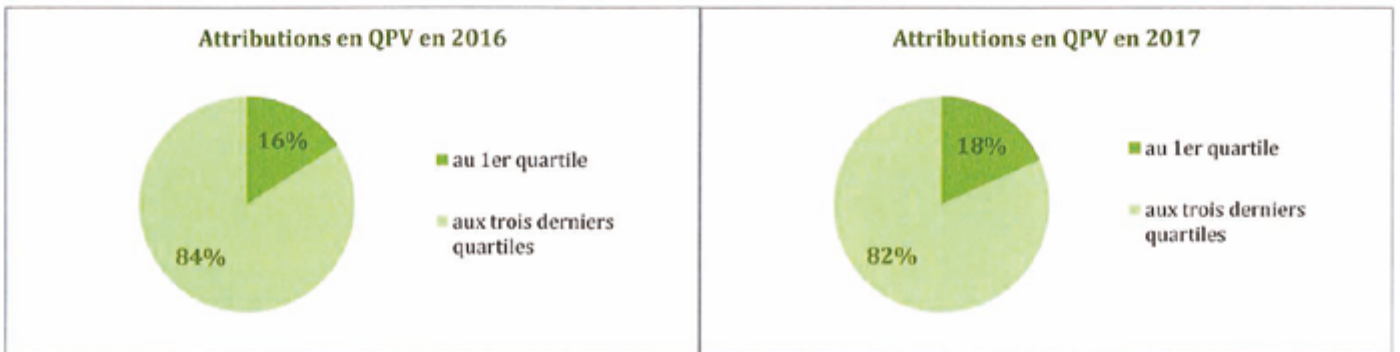


Nombre d'attributions restant à effectuer en 2016 pour atteindre les 25%

9

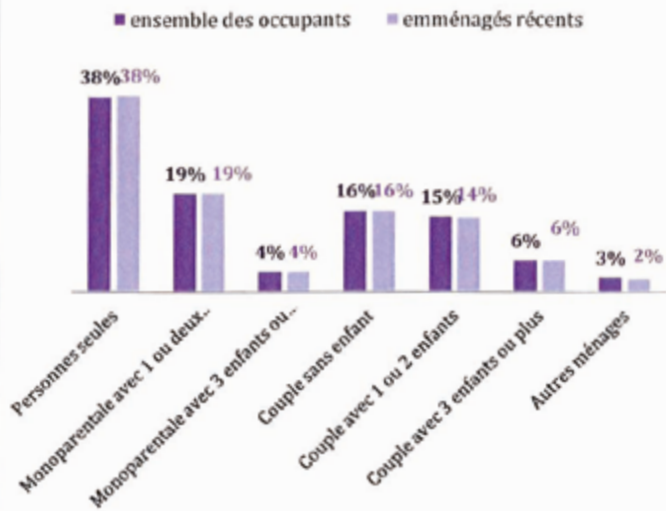
Nombre d'attributions restant à effectuer en 2017 pour atteindre les 25%

8

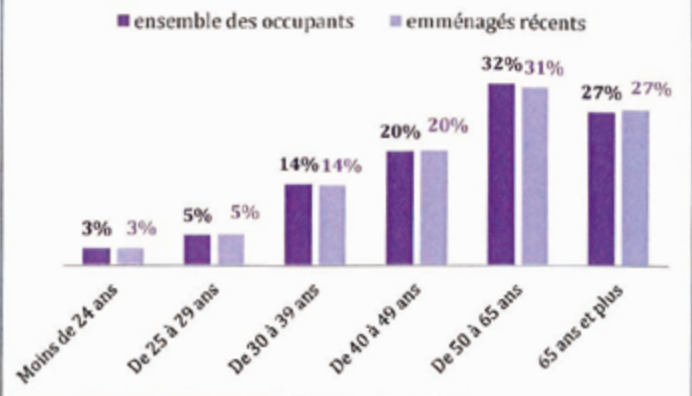


OCCUPATION DU PARC SOCIAL

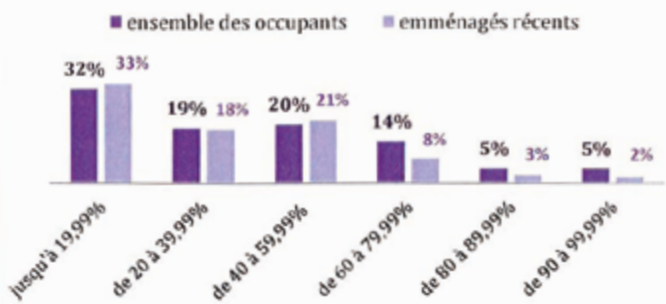
Composition familiale



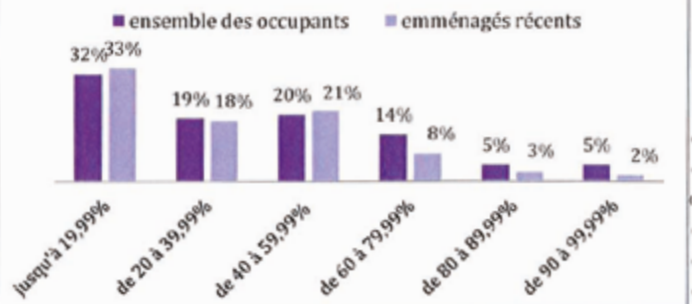
Age du locataire



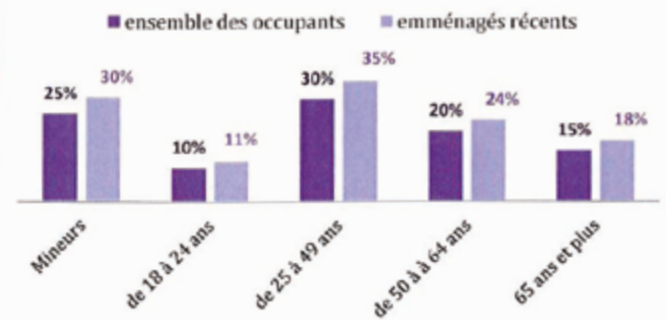
Ménages en dessous des plafonds HLM



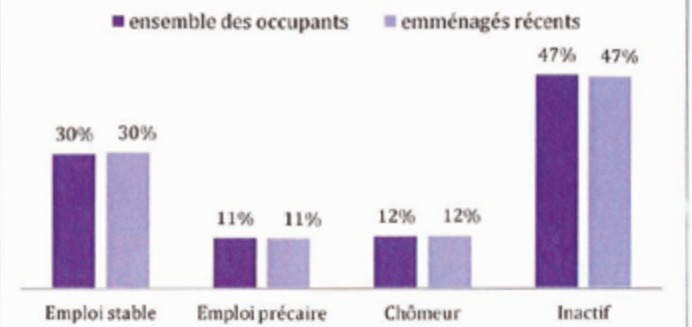
Ménages au dessus des plafonds HLM



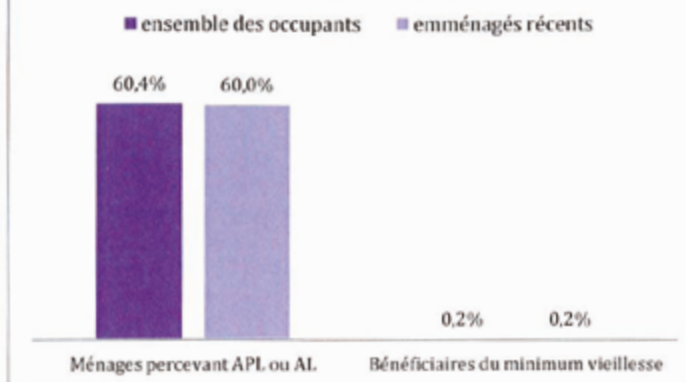
Nombre d'occupants selon leur âge



Nature de l'activité professionnelle



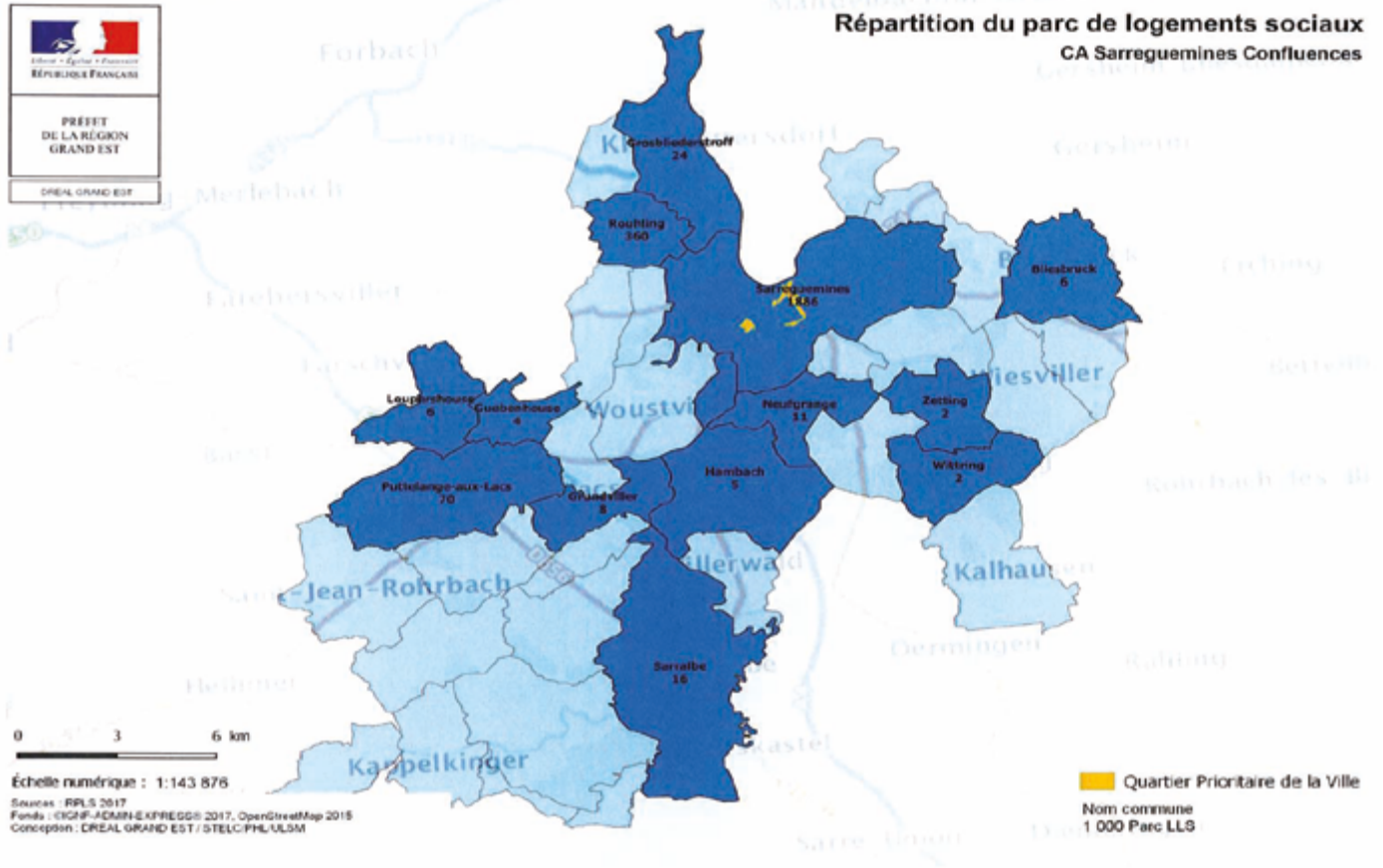
Aides au logement perçues



PARC SOCIAL DE L'EPCI

OPH de Sarreguemines	1542
OPH Moselis	210
SA HLM Logement Gestion immobilière de la région de l'Est	200
Société Sainte-Barbe	384

Répartition du parc de logements sociaux CA Sarreguemines Confluences

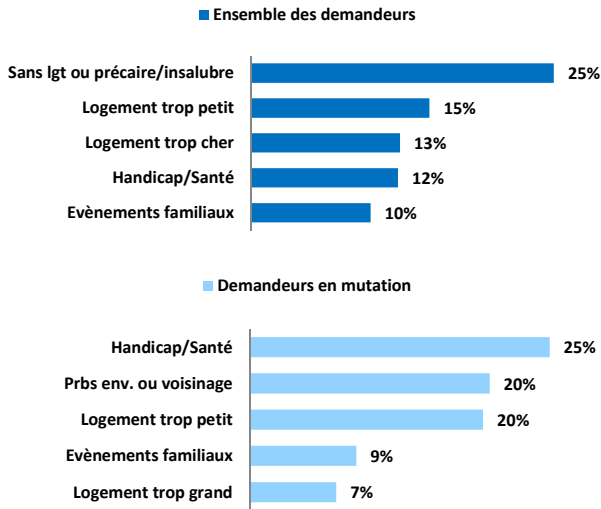


Demandes et Attributions (logement social) sur le territoire : Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences (USH)

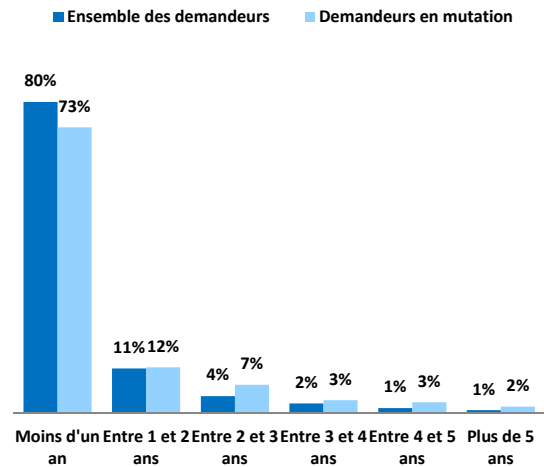
DEMANDES ET ATTRIBUTIONS SUR LE TERRITOIRE : 200070746 - CA Sarreguemines Confluences

Les ménages en mutation

Motifs évoqués en premier choix par les demandeurs

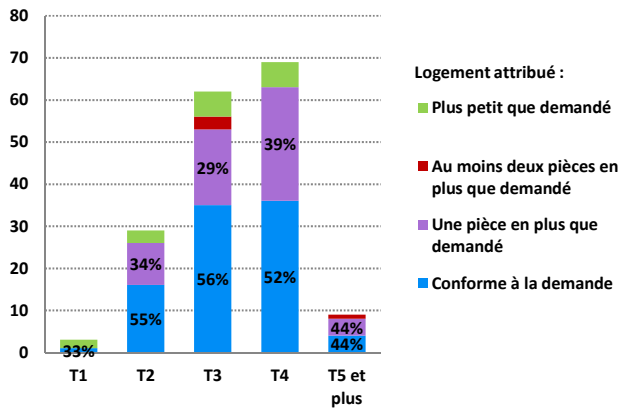


Ancienneté de la demande



Adéquation entre l'attribution et la demande

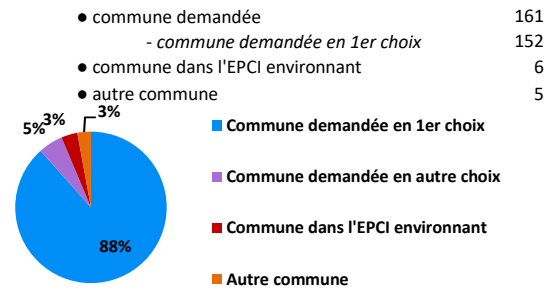
Typologie du logement



Note de lecture : 29% des attributions en T3 demandaient en fait un T2

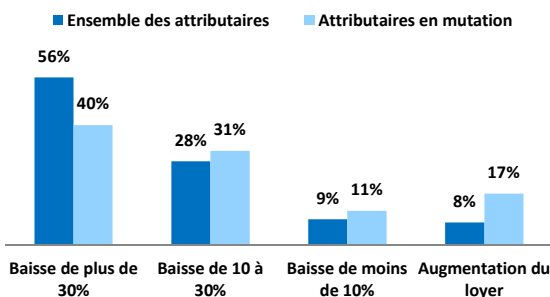
Localisation

Répartition des attributions sur le territoire sélectionné selon la localisation souhaitée :



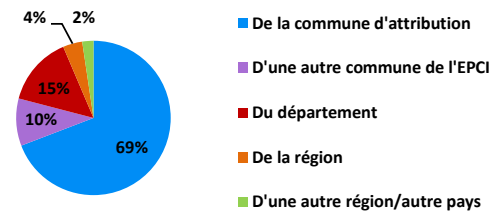
Evolution entre l'ancien et le nouveau logement

Evolution du loyer (loyer en €/mois)



Mobilité géographique

Les attributaires du territoire sont originaires :



79% des attributaires sont originaires de l'EPCI

Autres indicateurs sur les radiations

Demandes radiées en 2018	571	
Radiations pour attribution	183	32%
Radiations hors attribution	388	68%
<i>dont 84% pour non renouvellement</i>		

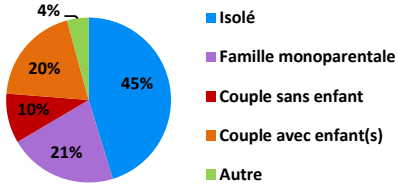
DEMANDES ET ATTRIBUTIONS SUR LE TERRITOIRE : 200070746 - CA Sarreguemines Confluences

Comparaison des caractéristiques des demandeurs, des attributaires et taux de succès

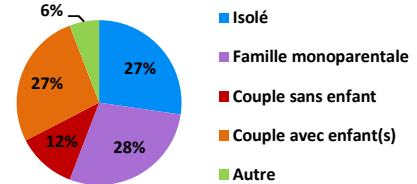
Demandes en stock fin 2018	526	Taux de succès ensemble	33%	Attributions en 2018	172
dont mutations	179	dont mutations	28%	dont mutations	51
	soit 34%				soit 30%

Composition familiale

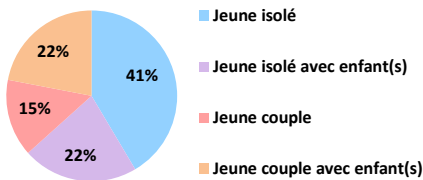
Ensemble des ménages



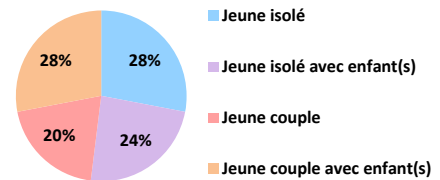
Isolé	20%
Famille monoparentale	44%
Couple sans enfant	39%
Couple avec enfants	45%
Autre	45%



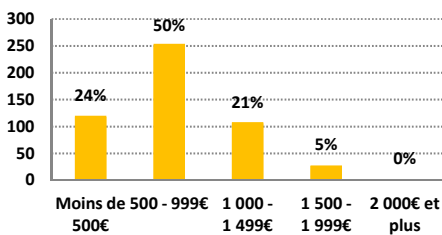
Focus sur les jeunes ménages (16% des demandeurs et 15% des attributaires)



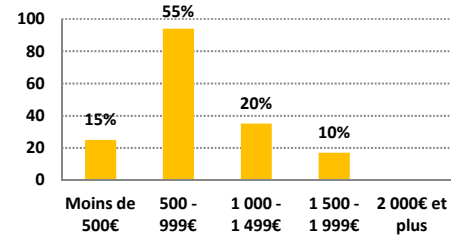
Jeune isolé	21%
Jeune isolé avec enfant(s)	33%
Jeune couple	42%
Jeune couple avec enfant(s)	39%
Ensemble jeunes ménages	30%



Ressources financières mensuelles par UC

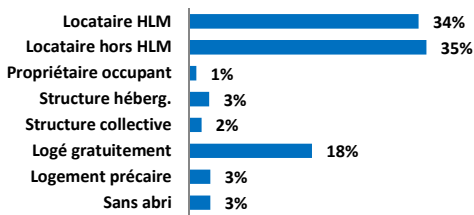


Moins de 500€	21%
500 - 999€	37%
1 000 - 1 499€	32%
1 500 - 1 999€	63%
2 000€ et plus	0%



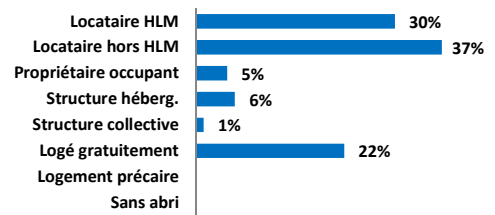
3% de non renseignés

Origine

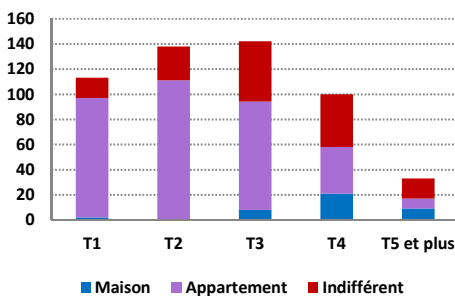


Locataire HLM	28%
Locataire hors HLM	34%
Propriétaire occupant	133%
Structure d'hébergement	63%
Structure collective	20%
Logé gratuitement	40%
Logement précaire	0%
Sans abri	0%

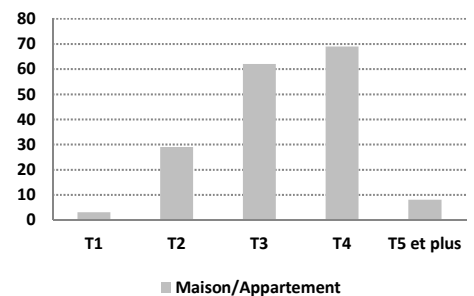
1% de non renseignés



Typologie et type de construction



T1	3%
T2	21%
T3	44%
T4	69%
T5 et plus	24%



On retient la plus petite typologie demandée

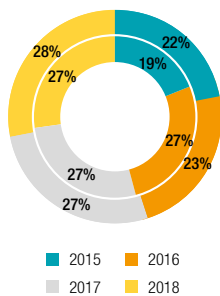
Loyers de mise en location sur le marché locatif mosellan en 2018 (ADIL)



LOYERS DE MISE EN LOCATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF MOSELLAN EN 2018



UNE PROGRESSION DU NOMBRE D'AGENCES IMMOBILIÈRES DEPUIS 4 ANNÉES...



Agence immobilière	Nombre d'annonces	Nombre d'agences immobilières
2015	2456	40
2016	2550	58
2017	2947	56
2018	3124	57

...AVEC UN ÉCHANTILLON LÉGITIMEMENT EXPLOITABLE :

Le nombre d'Agences Immobilières se stabilise à partir de 2016 (27%). La proportion du nombre d'annonces augmente chaque année (23% - 27% - 28%). Il est utile de souligner l'importance de la collaboration avec les différentes agences immobilières de la FNAIM dans cette étude. Ses représentants rappellent que suite à la crise de 2008 qui avait touché le marché immobilier, la FNAIM a relancé une campagne de mobilisation pour réunir le plus grand nombre de professionnels...

MÉTHODE

La base de données utilisée pour cette étude est issue de la plateforme des offres locatives FNAIM, mise à disposition par l'ANIL à l'ADIL 57. Elle centralise et diffuse les offres locatives enregistrées sur le fichier central de la FNAIM. Cette plateforme propose des statistiques, avec une entrée par commune afin de les regrouper en zones d'analyse (EPCI, bassins...). En Moselle, cet outil est effectif depuis 2014. Cette 4^e édition recense 3124 offres sur toute l'année 2018. Elle compare, les évolutions du marché locatif.

Les 3124 offres ne représentent pas la totalité des annonces de mise en location en Moselle. En effet, elles proviennent de 57 agences immobilières adhérentes à la FNAIM. Aussi, les valeurs issues des différents calculs restent des indicateurs et ne constituent pas des valeurs exactes du marché Mosellan. Pour la première fois, une analyse sur quatre ans a pu être réalisée de 2015 à 2018. Elle tient compte de l'évolution des bassins d'analyse due à la fusion de certains EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) en 2017.

SOMMAIRE

- 1 Une progression du nombre d'agences immobilières depuis 4 ans
- 2 La Moselle, des micromarchés
- 3 Typologie / Etiquettes énergétiques / Le conventionnement Anah
- 4 Evolution entre 2015 et 2018 / Location meublée / Regard sur l'indice de révision des loyers
- 5 Zoom sur Thionville
- 6 / 7 Le marché locatif messin

L'AVIS DES EXPERTS



Paul Laveine



Philippe Lavaux

Paul LAVEINE et Philippe LAVAUX constatent que les efforts des professionnels pour offrir un parc de logements qui répond aux attentes des clients locataires portent leurs fruits. S'ils constataient une vacance de près de 10% dans leur parc locatif, aujourd'hui, elle s'est réduite de près de la moitié, oscillant entre 5% et 6%.

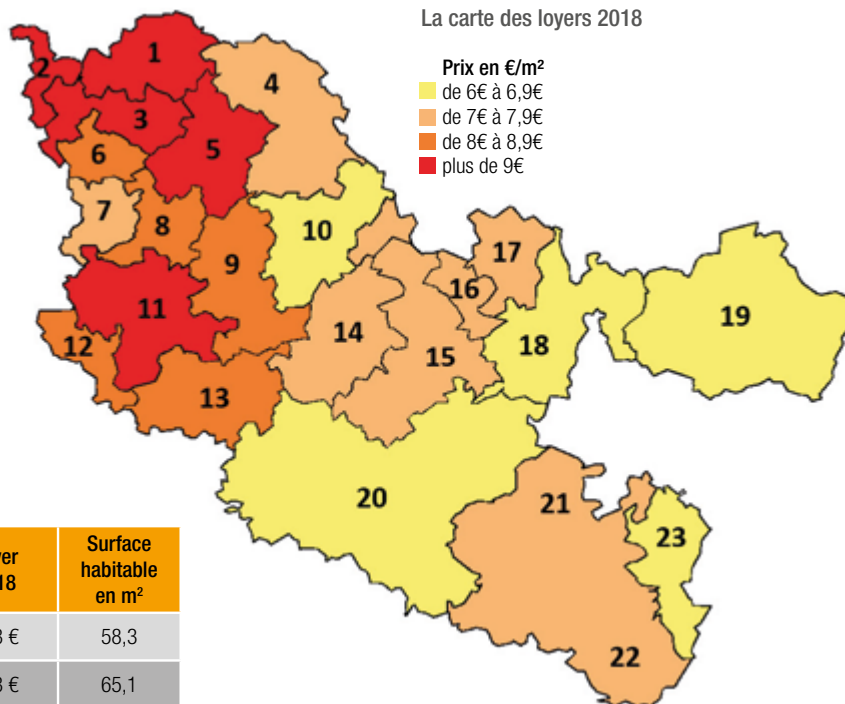
LA MOSELLE, DES MICROMARCHÉS

Dans cette étude le choix a été fait de ne pas livrer d'indicateurs départementaux. En effet, au cours des quatre années d'analyse des disparités sont apparues, qui nécessitent de dégager 11 micromarchés : Metz Métropole, St Avold/Forbach, Bassin de Sarreguemines, CC de Sarrebourg, CA de Thionville, Centre Mosellan, Sud Mosellan, Val de Fensch, Nord Mosellan, Campagne Messine, Nord Messin.

→ Les bassins FNAIM

- | 1 | 5 | Nord Mosellan
- | 3 | CA Portes de France
- | 6 | CA Val de Fensch
- | 11 | Metz Métropole
- | 7 | 8 | Nord Messin
- | 9 | 12 | 13 | Campagne Messine
- | 4 | 10 | 14 | 15 | 20 | Centre Mosellan
- | 16 | 17 | St-Avold/Forbach
- | 18 | 19 | Bassin de Sarreguemines
- | 21 | 23 | Sarrebourg et environs
- | 22 | Sud Mosellan

La carte des loyers 2018



Bassins FNAIM	Nombre d'annonces	Loyer 2018	Surface habitable en m²
Metz Métropole	1738	553 €	58,3
St Avold / Forbach	350	453 €	65,1
Bassin de Sarreguemines	212	481 €	67,5
CC de Sarrebourg	199	468 €	70,4
CA de Thionville	163	663 €	70,0
Centre Mosellan	163	539 €	74,2
Saulnois / Sud Mosellan	117	497 €	78,7
Val de Fensch	61	473 €	59,2
Nord Mosellan	52	632 €	58,4
Campagne messine	38	555 €	69,4
Nord Messin	31	595 €	81,8
MOSELLE	3124	534 €	63,4

NORD MOSELLAN : Ce secteur, bien que déjà le plus cher du département, subit une augmentation de manière répétée chaque année. Dans ce secteur, la Communauté d'Agglomération de Portes de France Thionville et la Communauté de Communes Cattenom et Environs enregistrent une hausse importante des loyers de 20%, et une baisse du nombre de mises en location et de surfaces habitables de 14,5%.

SAINT-AVOLD/FORBACH : Ce territoire regroupe la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach et la Communauté d'Agglomération Saint-Avold Synergie (fusion, en 2017 des Communautés de Communes du pays Naborien et du Centre Mosellan). Le nombre d'offres locatives augmente de 19 sur ce secteur en 2018. Pour la 4^{ème} année consécutive, ce territoire enregistre une hausse de +0,2€/m²/an. En 2018, elle est de +0,3€/m² pour atteindre un loyer de 7,2€/m².

SARREGUEMINES : Le loyer moyen du bassin, contrairement aux années précédentes, subit une hausse de 0,5€/m² en 2018, soit un prix au m² de 7,9€/m². Cette hausse se traduit par un loyer moyen en augmentation de 5,7%.

CENTRE MOSELLAN : Le Centre Mosellan composé des Communautés de Communes du Saulnois, du Warndt, du Pays Boulageois et Houve, du District Urbain de Faulquemont et du Bouzonvillois Trois Frontières ont enregistré une hausse du nombre d'annonces avec 109 offres et une augmentation de 0,9€/m² en 2018.

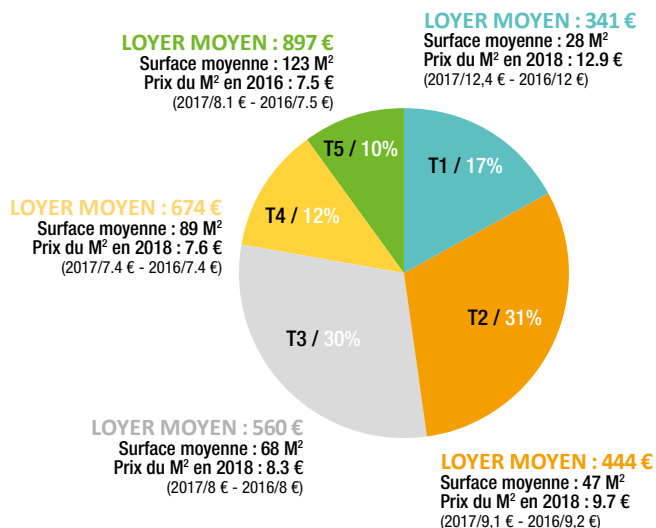
SARREBOURG ET ENVIRONS/SUD MOSELLAN : Dans un souci de continuité et pour établir des éléments comparatifs, nous avons conservé comme l'année précédente dans la Communauté de Communes de Sarrebourg et dans Moselle Sud, les anciennes Communautés de Communes de Phalsbourg de la Vallée de la Bièvre, des Deux Sarres, de l'Etang de Stock et du Pays des Etangs. On constate une diminution du nombre d'annonces de 22, ce qui entraîne une hausse du prix au m² de 0,9€/m² dans la CC Sarrebourg. Moselle Sud, quant à lui, enregistre une augmentation du nombre d'offres locatives de 24 et du prix au m² de 0,5€/m².

Sur les Communautés de Communes de Freyming-Merlebach et du Val de Moselle, on note une baisse de 7 offres locatives. Le Saulnois conserve un nombre identique d'offres. Le pays Boulageois/Houve subit une baisse de 2 offres, et Cattenom et Environs de 11 offres. Le Warndt augmente de 13 offres. Les communautés de communes du Pays de Phalsbourg et de Sarrebourg Moselle Sud augmentent respectivement de 28 et 26 offres.

Sur les Communautés d'agglomération de Saint-Avold Synergie +39 offres, du Val de Fensch +14 offres, de Forbach Porte de France +8 et de Portes de France Thionville -8. Metz Métropole voit son nombre d'annonces augmenter de 105.

SILLON MOSELLAN : En 2018, Metz métropole enregistre une hausse des loyers et une baisse de la surface habitable des logements. Ceci a pour effet d'augmenter le prix au m². Sur les territoires du Nord Messin et du Val de Fensch, on constate un prix du loyer régulier et similaire depuis 4 années. Sur le Nord Messin les loyers et les surfaces moyennes tendent à augmenter de manière significative cette année. Pour la Campagne Messine, on constate une faible offre locative et une hausse du prix au m² +0,8€/m².

TYPOLOGIE 2018



LES ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES 2018

Type	A	B	C	D	E	F	G
T1	0%	1%	3%	17%	39%	19%	5%
T2	0%	3%	11%	29%	31%	9%	2%
T3	0%	3%	17%	26%	25%	7%	2%
T4	0%	3%	15%	29%	21%	4%	1%
T5 et plus	0%	4%	18%	32%	17%	6%	2%

Ce tableau représente les étiquettes énergétiques en Moselle en fonction des typologies. On constate que la Moselle se situe entre l'étiquette énergétique D et E, ce qui montre une défaillance énergétique dans l'ensemble sur le territoire.

NOUVEAU : LE CONVENTIONNEMENT ANAH EN 2018



Les bailleurs peuvent bénéficier des aides de l'Anah pour réaliser des travaux sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements.

Les travaux éligibles sont de 2 catégories : les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les travaux de rénovation énergétique.

Pour bénéficier de la subvention, le bailleur doit signer une convention par laquelle il s'engage à louer son logement à titre de résidence principale dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 06/07/1989, à respecter un niveau de loyer maximal et à louer à un ménage ayant des ressources ne dépassant pas certains plafonds.

Le loyer est localement fixé par l'Anah en fonction notamment d'un des 3 types de convention à loyer intermédiaire, social ou très social et du niveau des loyers du marché.

Dans tous les cas, ce loyer doit être inférieur ou égal à des plafonds fixés nationalement.

Pour connaître dans le détail toutes les conditions des aides de l'Anah : anil.org ; anah.fr ; faire.fr

Si le bailleur envisage de réaliser des travaux non subventionnés par l'Anah, il peut toujours conventionner son logement et bénéficier de l'avantage fiscal « Louer abordable » : un abattement sur le revenu brut foncier selon la zone dans laquelle se trouve le logement loué.

En Moselle Déduction fiscale en % 2019	Zone tendue B1	Zone moyenne- tendue B2	Zone détaxée C
Convention intermédiaire	30%	15%	0%
Convention sociale	70%	50%	50% si convention avec travaux 0% si pas de convention
Convention très sociale	70%	50%	50% si convention avec travaux 0% si pas de convention
Intermédiation locative	85% pour les 3 conventions		

Répartition par EPCI des logements conventionnés en 2018 (territoires de répartition différents de la FNAIM)

L'Anah de la Moselle recense 343 logements conventionnés en 2018. Pour 19%, le bailleur a réalisé des travaux qui ont bénéficié d'une aide financière. Pour 81%, le bailleur a bénéficié uniquement de l'avantage fiscal sans travaux.

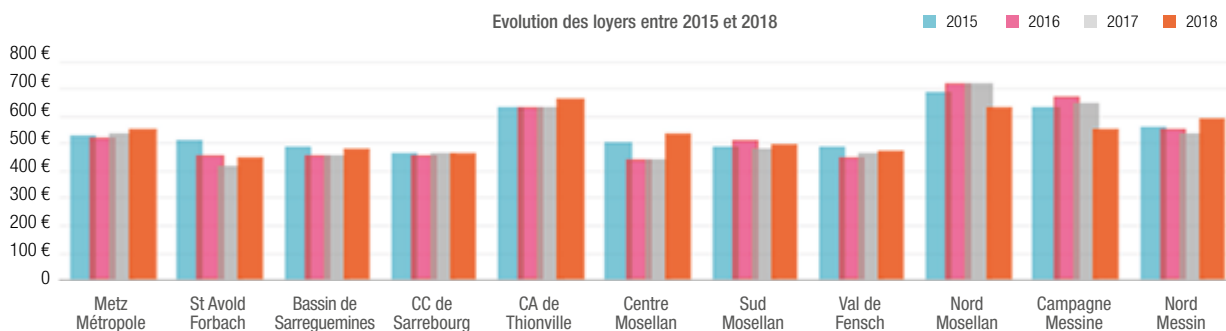
Logements conventionnés par EPCI	Nombre de logements	Surface habitable	Loyer appliqué	Loyer plafond
METZ MÉTROPOLE	88	71	510 €	528 €
CA FORBACH PORTE DE FRANCE	72	67	370 €	435 €
CA VAL DE FENSCH	9	83	519 €	586 €
CC RIVES DE MOSELLE	6	73	516 €	546 €
CC PAYS ORNE MOSELLE	36	72	467 €	483 €
CC CATTENOM ET ENVIRONS	1	109	700 €	730 €
CC FREYMING-MERLEBACH	40	78	463 €	513 €
CA ST-AVOLD SYNERGIE	22	78	484 €	498 €
CA SARREGUEMINES CONFLUENCES	41	86	531 €	566 €
CC WARNDT	5	83	471 €	544 €
CC HOUVE-PAYS BOULAGEOIS	1	105	500 €	683 €
CC DISTRICT URBAIN DE FAULQUEMONT	6	83	442 €	472 €
CA PORTES DE FRANCE-THIONVILLE	4	102	656 €	683 €
CC SARREBOURG MOSELLE SUD	5	48	317 €	327 €
CC SAULNOIS	5	97	496 €	598 €
CC SUD MESSIN	2	70	466 €	466 €
MOSELLE	343	75	472 €	509 €

ÉVOLUTION ENTRE 2015 ET 2018

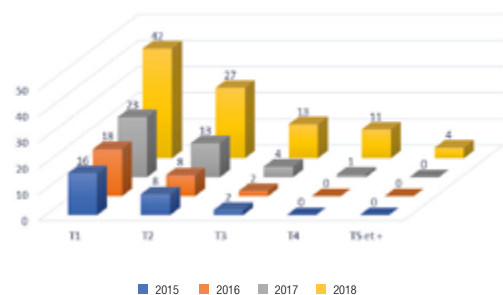
Ce tableau récapitule les loyers moyens de 2015 à 2018 et les compare par secteur. Globalement on constate une évolution légèrement à la hausse du prix du loyer moyen depuis 4 ans : de -1.5% d'évolution entre 2015 et 2016, on passe à une stabilité en 2017, pour constater une hausse de près de 2% en 2018.

Loyers moyens	2015	2016	2017	2018	Evolution en 2016	Evolution en 2017	Evolution en 2018
Metz Métropole	529 €	526 €	538 €	553 €	-0,6%	2,3%	2,8%
St Avold / Forbach	513 €	457 €	421 €	453 €	-10,9%	-7,9%	7,6%
Bassin de Sarreguemines	494 €	459 €	455 €	481 €	-7,1%	-0,9%	5,7%
CC de Sarrebourg	463 €	455 €	469 €	468 €	-1,7%	3,1%	-0,2%
CA de Thionville	632 €	635 €	634 €	663 €	0,5%	-0,2%	4,6%
Centre Mosellan	505 €	444 €	444 €	539 €	-12,1%	0,0%	21,4%
Sud Mosellan	492 €	517 €	484 €	497 €	5,1%	-6,4%	2,7%
Val de Fensch	494 €	448 €	468 €	473 €	-9,3%	4,5%	1%
Nord Mosellan	689 €	718 €	718 €	632 €	4,2%	0,0%	-12%
Campagne messine	632 €	676 €	648 €	555 €	7,0%	-4,1%	-14%
Nord Messin	562 €	556 €	535 €	595 €	-1,1%	-3,8%	11,2%
MOSELLE	531 €	523 €	521 €	534 €	-1,5%	0%	2%

Evolution des loyers entre 2015 et 2018



LOCATION MEUBLÉE



Même si ce type de location reste à la marge chez les agents immobiliers FNAIM, on constate une tendance à la hausse sur 4 années : 2016/ 8% - 2017/ 46% - 2018/ 137%

Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. Le local loué meublé à titre de résidence principale doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires » (CCH : L. 632-1, II, al. 2, issu de la loi ALUR).

REGARD SUR L'INDICE DE RÉVISION DES LOYERS - IRL

Chaque année, si une clause du bail le prévoit, le bailleur peut réviser le loyer (art.17-1 du 6 juillet 1989). Le calcul du loyer révisé, s'effectue sur la base de la variation de l'IRL publié chaque trimestre par l'INSEE par rapport à l'IRL de l'année précédente. Depuis 2015, l'IRL enregistre une légère hausse. Cependant, en 2018, une augmentation plus conséquente est constatée. Ce qui pourrait expliquer la légère hausse sur le sol Mosellan, ainsi que dans la Métropole de Metz.

Indice de Référence des Loyers	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Moyenne à l'année
2015	0,15% 125,19	0,08% 125,25	0,02% 125,26	-0,01% 125,28	0,06%
2016	0,06% 125,26	0% 125,25	0,06% 125,33	0,18% 125,5	0,08%
2017	0,51% 125,9	0,75% 126,19	0,90% 126,46	1,05% 126,82	0,80%
2018	1,05% 127,22	1,25% 127,77	1,57% 128,45	1,74% 129,03	1,40%

Tableau de suivi des parcelles communales mises sur le marché (2019)

Tableau de suivi des parcelles communales mises sur le marché (2019)

Chiffres issus de l'enquête réalisée auprès des communes en octobre 2019

Année 2019											
Commune	Nombre de parcelles mises sur le marché	Surface totale en m ²	Prix au m ²	Prix de vente total	Projets de lotissements						
					Echéance	Nombre de lots	Observations				
Sarreguemines	3	1 994	87,00 €	173 478,00 €	2020/2021	10	Densification quartier Foldersviller + Jonction rue de Ruffec-rue Ste Marie				
					2023/2025	10	Extension lotissement de Forst				
Sarralbe	7	3 548	70,40 €	249 772,88 €	?	30	Lotissement Joseph Cressot				
Grosbiederstroff	5	3 000	87,50 €	262 500,00 €	?	3	Réserve foncière lotissement Ruisseau I				
Hambach	0	0	/	/	/	/					
Puttelange-aux-Lacs	0	0	/	/	2021-2023	90	3 lotissements				
Woustviller	0	0	/	/	/	/					
Bliesbruck	16	12 000	84,00 €	1 008 000,00 €	/	/					
Blies-Ébersing	20	21 100	71,18 €	1 501 835,00 €	2024	30					
Blies-Guersviller											
Ernestviller	0	0	/	/	2020	7					
Frauenberg	0	0	/	/	2020	27					
Grundviller	8	6 000	77,00 €	462 000,00 €	?	12	Suite de la 2e tranche				
Guebenhouse	9	8 900	?	?	/	/					
Hazembourg	2	1 939	25,00 €	48 475,00 €	/	/					
Hilsprich	0	0	/	/	/	/					
Holving	0	0	/	/	/	/					
Hundling	1	1 013	88,85 €	90 000,00 €	/	/					
Ippling	19	15 400	70,00 €	/	2023	5	(extension lotissement "Bäckeke")				
			75,00 €								
Kalhausen	0	0	/	/	/	/					
Kappelkinger	9	7 550	32,00 €	264 250,00 €	/	/					
Kirviller	0	0	/	/	/	0					
Le Val de Guéblange	0	0	/	/	2025	40					
Lixing-lès-Rouhling	1	601	55,00 €	33 055,00 €		28	Lotissement PEHL, mais avis négatif de la CDPENAF : réflexions sur un projet plus petit				
Loupershouse	0	0	/	/		23	(4e tranche lotissement "la Cerisaie")				
Nelling	3	8 300		98 000,00 €							
				Parcelle 1				2 800	11,79 €	33 000,00 €	Remplir dents creuses afin de pouvoir prévoir un lotissement
				Parcelle 2				3 500	10,00 €	35 000,00 €	
Parcelle 3	2 000	15,00 €	30 000,00 €								
Neufgrange	0	0	/	/	/	/					
Rémelfing	33	23 000	95,00 €	à la parcelle	/	/					
			105,00 €								
Rémering-lès-Puttelange	0	0	/	/	/	/					
Richeling (vendue)	1	136	22,43 €	3 050,00 €	2020/2021	7					
Rouhling	0	0	/	/	2020	10	Lotissement Rue de Sarreguemines 1 au prix de 9 240 € l'are				
Saint-Jean-Rohrbach	0	0	/	/	2023-2024		1,8 ha disponibles				
Sarreinsming	0	0	/	/	/	/					
Siltzheim	0	0	/	/	/	/					
Wiesviller	0	0	/	/	/	/					
Willerwald	0	0	/	/	/	/	Projet privé (lotissement, par un agriculteur)				
Wittring	0	0	/	/	2025	15					
Woelfling-lès-Sgms	0	0	/	/	/	/					
Zetting	2	1300	78,00 €		2021-2022	7	Environ 45 ares				
TOTAL	139	124 081	61,06 €	/	/	354	/				



Sarreguemines
Confluences

CONTACT

Emilie FUNFROCK
Direction de la Cohésion Territoriale
99 rue du Maréchal Foch 57200 SARREGUEMINES
Tél.: 03 87 28 97 43
Courriel : emilie.funfrock@agglo-sarreguemines.fr