

OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA MOSELLE Edition 2014



EDITO

Nous avons le plaisir de vous présenter la 2^{ème} édition de l'Observatoire Départemental de l'Habitat de la Moselle (ODH57). Ce document fait suite à la publication de la 1^{ère} édition en 2012 et a vocation à être édité à une fréquence bisannuelle dans un souci de concordance avec le rythme d'actualisation de certaines bases de données.

L'édition 2014 de l'ODH57 s'inscrit dans la continuité de la précédente, mais bénéficie déjà d'une certaine maturité lui permettant d'aller au-delà du tableau exhaustif à vocation d'inventaire général que constituait la version inaugurale.

En effet, nous avons veillé à mettre davantage en exergue les évolutions récentes, dans un contexte d'actualité toujours riche en matière d'habitat, et à embrasser un champ d'investigation plus vaste en intégrant des thématiques particulièrement prégnantes comme, à titre d'exemples, l'offre et la demande en logements locatifs sociaux, les copropriétés fragiles, la certification environnementale des logements, le développement du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) ou encore la prévention des impayés de loyers.

Nous nous sommes également attachés à ce que ce document puisse être utile et accessible à chacun en proposant plusieurs niveaux de lecture et d'utilisation : des repères chiffrés et analytiques pour identifier rapidement les grandes tendances dans chaque chapitre ; la possibilité d'une entrée thématique et ciblée, chaque chapitre pouvant être abordé individuellement, ou une approche exhaustive et détaillée avec la mise à disposition de bases de données complètes. Ainsi, chacun à son niveau et dans ses domaines d'activités, devrait pouvoir y trouver une valeur ajoutée.

L'ODH57 est l'illustration du travail partenarial qui guide la conduite et la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

Il va cependant au-delà du document qui vous est présenté puisqu'il a vocation à produire des études thématiques, comme c'est le cas concernant le logement autonome des jeunes (étude disponible en téléchargement sur le site des services de l'Etat, du Conseil Départemental et de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement), et connaît également une déclinaison opérationnelle avec la mise en place du Réseau Technique Territorial Habitat (RTTH) destiné à renforcer encore la connaissance et les échanges de bonnes pratiques avec les collectivités locales (EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) autour des enjeux liés à l'Habitat sur le territoire mosellan.

Nous espérons donc que chacun s'appropriera ce document et pourra y trouver une aide utile pour les actions et missions qu'il met en œuvre au service de l'habitat des Mosellans.

**Le Préfet de la Région Lorraine,
Préfet de la Moselle**

Nacer MEDDAH

**Le Président du
Conseil Départemental**

Patrick WEITEN

SOMMAIRE

EDITO	2
UN DEPARTEMENT, CINQ BASSINS D'ANALYSE	7
UN NOUVEAU DECOUPAGE TERRITORIAL AU 1 ^{ER} JANVIER 2014.....	7
UNE NOUVELLE PRESENTATION POUR L'ODH.....	8

Partie I : Les données de cadrage

I. UNE POPULATION STABLE ET VIEILLISSANTE.....	10
A. Une stagnation démographique	10
B. Des ménages plus nombreux, plus petits.....	11
C. ... et plus âgés.....	12
D. Un zoom sur les séniors	13
II. DES ECARTS DE REVENUS QUI SE CREUSENT	15
A. Des revenus fiscaux inférieurs à la médiane nationale.....	15
B. 18% des ménages sous le seuil de pauvreté	16
C. L'éligibilité aux logements sociaux.....	16
D. Toujours plus de bénéficiaires de prestations sociales.....	17
III. UNE PROGRESSION MARQUEE DU CHOMAGE	19
IV. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE LA VACANCE	20
A. Plus de logements, plus de vacance	20
B. Des statuts d'occupation qui n'évoluent quasiment pas	21
C. Une majorité de grands logements.....	21
D. Un parc ancien	22
E. Les étiquettes énergétiques du parc de logements	22
V. UNE STABILITE DES STATUTS D'OCCUPATION	23
A. Les caractéristiques des propriétaires-occupants (PO)	25
B. Les caractéristiques des locataires du parc privé.....	25
C. Les caractéristiques des locataires du parc HLM	25

Partie II : Le marché de l'habitat

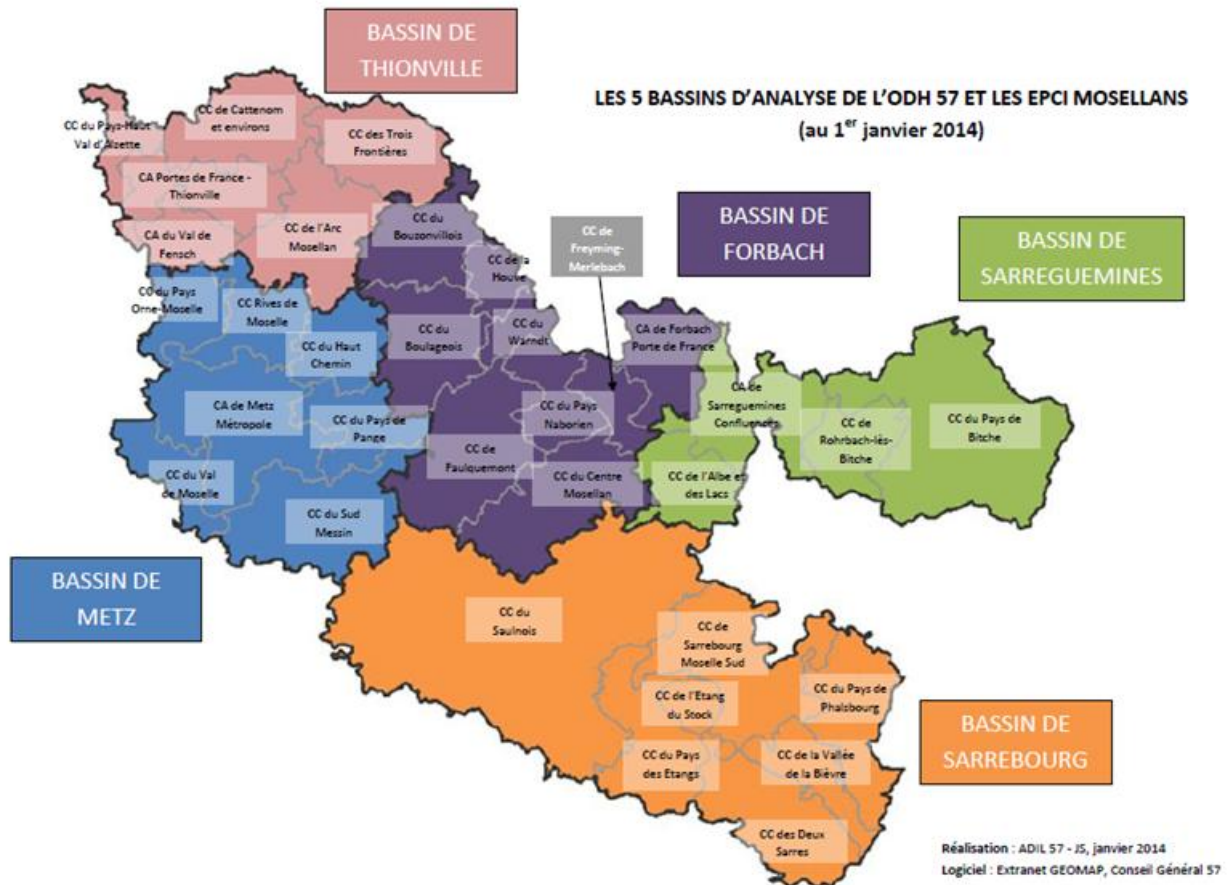
I. L'ADEQUATION ENTRE OFFRE NOUVELLE ET BESOINS EN LOGEMENTS	28
A. Le nombre de ménages continue de progresser grâce aux petits ménages	28
B. Une baisse importante de la construction neuve sur la période 2009-2012	30
C. Une hausse continue de la vacance supérieure à 1 an	32
D. Une hausse continue du parc de résidences principales	34
II. LA DYNAMIQUE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE	36
A. Une hausse continue du parc de Propriétaires-Occupants, mais en ralentissement depuis 2009	36
B. Les prêts aidés à l'accession à la propriété distribués sur la période 2003-2012	38
C. La commercialisation des parcelles en lotissement	40
III. LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	43
A. La consommation foncière	43
B. La densité foncière	45
C. L'éco-PTZ en Moselle	48
D. Les logements labellisés en Moselle depuis 2009	50
IV. LES PARCS LOCATIFS PUBLIC ET PRIVE, DES RÔLES COMPLEMENTAIRES	53
A. Les parcs locatifs public et privé	53
B. Le parc locatif social public	55
C. Les demandes en instance pour l'attribution d'un logement social public au 31 décembre 2012	61
D. Le parc locatif et les niveaux de revenus – Zoom sur le parc locatif privé	63
V. L'HABITAT DEGRADE ET LES OUTILS DE RESORPTION	66
A. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)	66
B. Les copropriétés fragiles en Moselle : un premier état des lieux statistique	68
C. Les outils de résorption de l'habitat dégradé : l'action de l'Anah	69
D. Le Programme « Habiter Mieux » en Moselle	70

Partie III : Les dispositifs du PDALPD

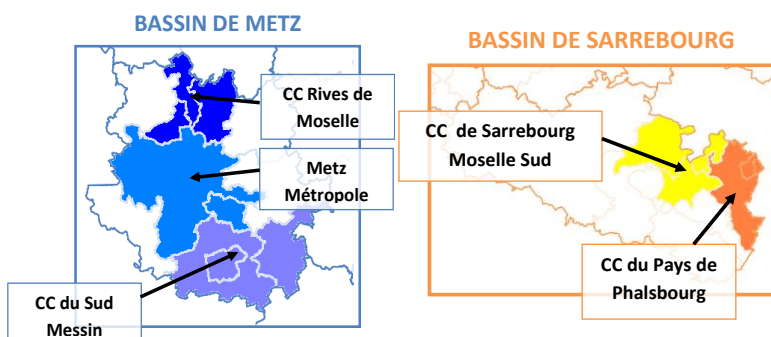
I. PANORAMA DE L'OFFRE EN HEBERGEMENT ET LOGEMENT	74
A. La rencontre de l'offre et de la demande : les outils	75
B. L'offre d'hébergement en Moselle : fiches récapitulatives	79
II. L'ACCES AU LOGEMENT	85
A. La synthèse des dispositifs d'intermédiation locative	85
B. Deux dispositifs de sous-location complémentaires.....	86
C. La Gestion Locative Adaptée – (GLA)	91
D. L'activité de la commission de médiation – DALO.....	93
E. La réservation de logements sociaux	95
III. LE FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT.....	96
A. Une nouvelle explosion de la demande.....	96
B. FSL Accès : des aides de plus en plus sollicitées.....	98
C. FSL Maintien : une hausse plus modérée.....	101
D. Le profil-type des ménages bénéficiaires du FSL.....	104
IV. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE LOGEMENT	106
A. L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)	106
B. L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)	107
C. La Commission des Situations Atypiques	110
V. LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT : DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS A LA PREVENTION DES IMPAYES DE LOYERS.....	111
A. Une nouvelle hausse des assignations en 2013.....	111
B. L'activité du Service Social Spécialisé du Conseil Général	111
C. L'activité des Commissions des Expulsions Locatives (Comex)	112
D. Impayés de loyers en Moselle : une nouvelle approche de la prévention	112
E. Des nouveaux outils d'informations à destination des partenaires, locataires et bailleurs.	115
VI. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET NON-DECENT	116
A. Les résultats de l'enquête LHIND réalisée auprès des élus locaux	116
B. Les signalements d'Habitat Indigne et Non-Décent.....	118
C. L'action de la Caf en matière de non-décence.....	120

UN DEPARTEMENT, CINQ BASSINS D'ANALYSE

Ce découpage géographique basé sur 5 bassins d'analyse a été défini dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et de la première édition en 2012 de l'Observatoire Départemental de la Moselle (ODH 57). Afin de garder une certaine lisibilité par rapport aux indicateurs déjà disponibles, il a été décidé de conserver les mêmes périmètres pour cette nouvelle version de l'observatoire. Pour chaque bassin, une couleur a été fixée pour identifier précisément le territoire étudié dans les tableaux et graphiques du présent document.



UN NOUVEAU DECOUPAGE TERRITORIAL AU 1^{ER} JANVIER 2014



Pour le Bassin de Metz :

- les CC du Sillon Mosellan et de Maizières-lès-Metz ont fusionné pour former une nouvelle entité : la CC Rives de Moselle,
- la fusion des CC du Vernois, de la CC de l'Aéroport Régional et de la CC de Rémyilly et environs a permis la création de la CC du Sud Messin,
- les 4 communes de la CC du Val St Pierre adhèrent à Metz Métropole.

Pour le Bassin de Sarrebourg :

- Phalsbourg a intégré la CC du Pays de Phalsbourg,
- la CC de Sarrebourg Moselle Sud est créée suite à la fusion de la CC de l'Agglomération de Sarrebourg et la CC du Pays de Fénétrange.

METHODOLOGIE : TERRITOIRES ET EPCI

Les données démographiques INSEE 2011 par EPCI sont disponibles en annexe dans les fiches d'indicateurs statistiques par bassin.

UNE NOUVELLE PRESENTATION POUR LE 2EME OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Cette 2^{ème} édition de l'ODH 57 a pour ambition de présenter de manière abordable les différents aspects de l'habitat en Moselle et sur les territoires, à travers des fiches de synthèse par thème. Le document s'articule autour de 3 parties distinctes :

- les données de cadrage qui permettent de préciser les dernières tendances démographiques, socio-économiques en Moselle, ainsi que de réaliser un diagnostic sur le parc de logements du département,
- la deuxième partie traite du fonctionnement des marchés de l'habitat à travers la production de logements neufs, un focus sur le parc locatif social, les politiques de développement durable en matière d'habitat, les outils de résorption du parc dégradé...,
- enfin, la troisième partie est consacrée à la présentation des dispositifs mis en œuvre dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Moselle (PDALPD 57).

Dans la mesure du possible, des données relatives à la région Lorraine et à la France Métropolitaine ont été ajoutées dans les différents graphiques et tableaux dans le but de situer la Moselle, selon le thème développé.

Chaque chapitre peut être lu indépendamment des autres. Certains thèmes sont abordés dans les éléments de cadrage, ainsi que dans d'autres chapitres (ex : statuts d'occupation, évolution des ménages, logements dégradés...) afin de disposer d'une vision la plus large du phénomène développé. Les sources statistiques ont été harmonisées par thème (principalement INSEE et FILOCOM) pour contribuer à une meilleure compréhension du lecteur.

Une nouvelle présentation

Pour chaque thème présent dans l'ODH 57 – 2014, des chiffres-clés à l'échelle du département ont été mis en évidence, dans un cadre bleu. Ils sont les indicateurs-clés à retenir.

Des tableaux statistiques ainsi que des cartes à l'échelle des bassins ou des EPCI complètent la présentation.

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

Enfin, un cadre vert est intégré dans les fiches pour définir des termes ou une note méthodologique.

DEFINITION / NOTE METHODOLOGIQUE

I. UNE POPULATION VIEILLISSANTE QUI NE SE RENOUVELLE PAS

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

POPULATION

1045146 Population municipale* du département au 1^{er} janvier 2011 au sens de l'INSEE.

248 Nouveaux habitants en Moselle sur la période de référence.

21^{ème} Classement du département en France Métropolitaine. La Moselle perd une place par rapport à 2009.

168 habs/km² Densité moyenne en 2010 (France : 115,4 habs/km², Lorraine 100 habs/km²).

TERRITOIRES ODH 57

+0,8% Variation de population enregistrée sur le Bassin de Thionville, territoire le plus dynamique...

-0,6% ... Perte de population sur le Bassin de Sarreguemines, pendant la période de référence.

A. Une stagnation démographique

Après une progression de 2,1% de sa population sur la période 1999 – 2009, la Moselle voit son nombre d'habitants stagner entre 2009 et 2011 avec seulement 248 habitants supplémentaires en 2 ans.

Evolution démographique en Lorraine

Démographie en Lorraine	Population 2009	Population 2011	Différence 2009/2011
Meurthe et Moselle (54)	731 019	733 124	+2 105
Meuse (55)	194 003	193 557	-446
Moselle (57)	1 044 898	1 045 146	+248
Vosges (88)	380 192	378 830	-1 362
LORRAINES	2 350 112	2 350 657	545

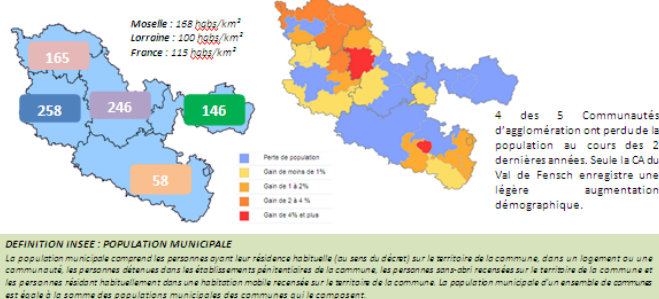
Source : INSEE, 2009 et 2011

Evolution de la population dans les bassins d'analyse ODH 57

BASSINS	Différence de population 2009/2011	Variation 2009/2011
BASSIN DE METZ	-392	-0,1%
BASSIN DE THIONVILLE	1 390	0,8%
BASSIN DE FORBACH	-755	-0,3%
BASSIN DE SARRGUEMINES	-578	-0,6%
BASSIN DE SARRBOURG	83	0,1%

Source : INSEE, 2009 et 2011

Densité de population par bassin (habs/km²) – Evolution démographique en Moselle entre 2009 et 2011 (INSEE 2009 et 2011)



Partie I

DONNEES DE CADRAGE

I. UNE POPULATION STABLE ET VIEILLISSANTE

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

POPULATION

→ **1045146** Population municipale* du département au 1^{er} janvier 2011 au sens de l'INSEE.

↘ **248** Nouveaux habitants en Moselle sur la période de référence.

→ **21^{ème}** Classement du département en France Métropolitaine. La Moselle perd une place par rapport à 2009.

↗ **168** Densité moyenne en 2010 (France : 115,4 habs/km², Lorraine 100 habs/km²).

TERRITOIRES ODH 57

↗ **+0,8%** Variation de population enregistrée sur le Bassin de Thionville, territoire le plus dynamique...

↘ **-0,6%** ... Perte de population sur le Bassin de Sarreguemines, pendant la période de référence.

A. Une stagnation démographique

Après une progression de 2,1% de sa population sur la période 1999 – 2009, la Moselle voit son nombre d'habitants stagner entre 2009 et 2011 avec seulement 248 habitants supplémentaires en 2 ans.

Evolution démographique en Lorraine

Démographie en Lorraine	Population 2009	Population 2011	Différence 2009/2011
Meurthe et Moselle (54)	731 019	733 124	+2 105
Meuse (55)	194 003	193 557	-446
Moselle (57)	1 044 898	1 045 146	+248
Vosges (88)	380 192	378 830	-1 362
LORRAINE	2 350 112	2 350 657	545

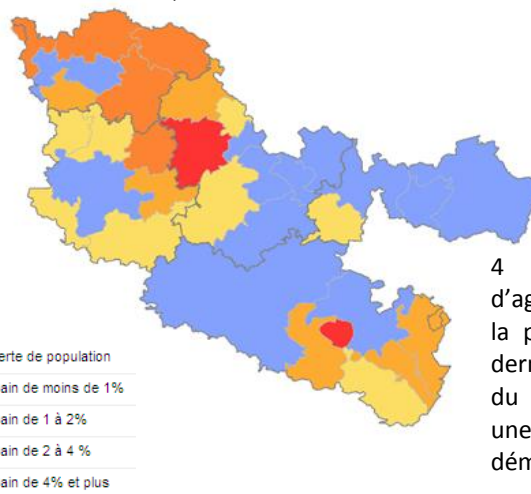
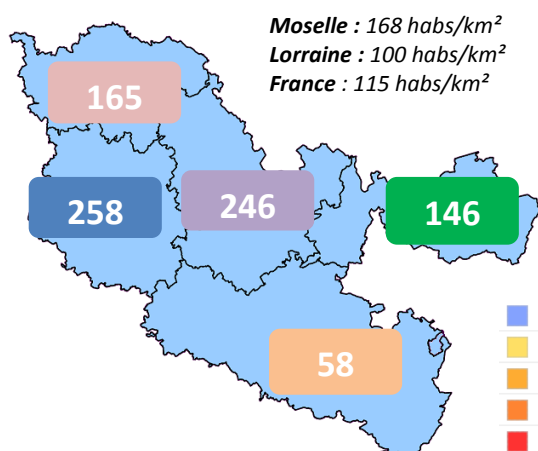
Source : INSEE, 2009 et 2011

Evolution de la population dans les bassins d'analyse ODH 57

BASSINS	Différence de population 2009/2011	Variation 2009/2011
BASSIN DE METZ	-392	-0,1%
BASSIN DE THIONVILLE	1 890	0,8%
BASSIN DE FORBACH	-755	-0,3%
BASSIN DE SARREGUEMINES	-578	-0,6%
BASSIN DE SARREBOURG	83	0,1%

Source : INSEE, 2009 et 2011

Densité de population par bassin (habs/km²) – Evolution démographique en Moselle entre 2009 et 2011 (INSEE, 2009 et 2011)



4 des 5 Communautés d'agglomération ont perdu de la population au cours des 2 dernières années. Seule la CA du Val de Fensch enregistre une légère augmentation démographique.

DEFINITION INSEE : POPULATION MUNICIPALE

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

MENAGES

433 638 Ménages en Moselle en 2011.

↑ 6 180 Ménages supplémentaires sur la période de référence (soit +1,4%).

↓ 2,39 Taille moyenne d'un ménage mosellan en 2011.

→ 30% Part des ménages composés de 1 personne en 2011.

→ 32% Part des ménages composés de 2 personnes en 2011.

↑ +5 pts Augmentation de la part des personnes isolées entre 1999 et 2010.

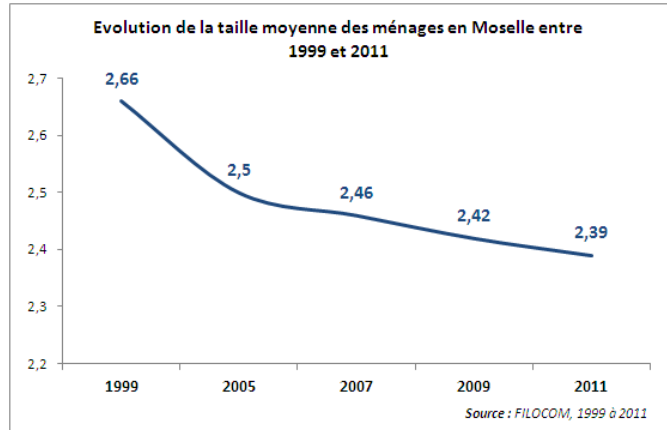
↑ +2 pts Augmentation de la part des couples sans enfant sur la même période.

↓ -8 pts Recul enregistré par les ménages en couple avec au moins un enfant à charge.

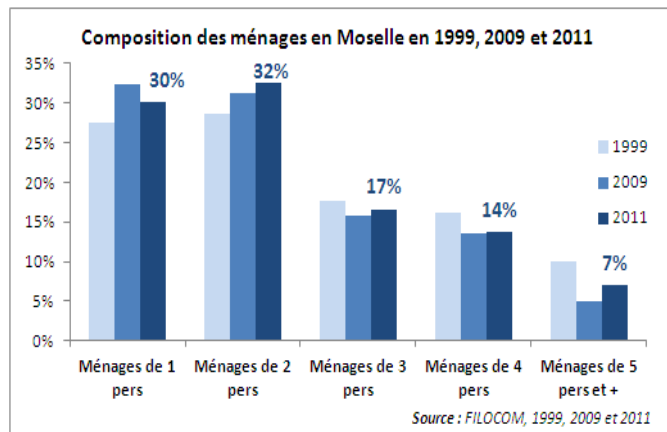
→ 9% Part des familles monoparentales en 2011. Ce chiffre est stable par rapport à 2009.

B. Des ménages plus nombreux, plus petits...

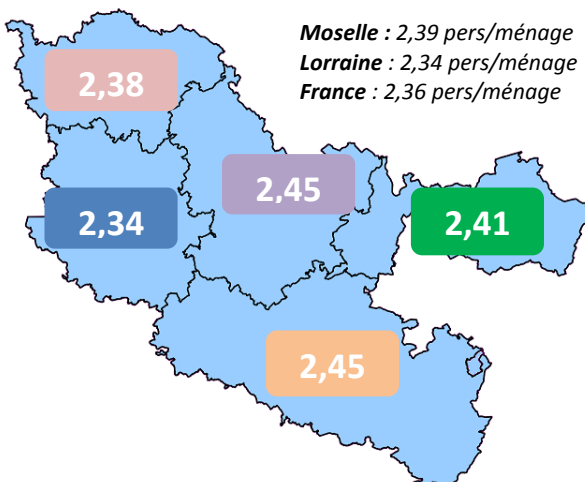
La taille moyenne d'un ménage baisse progressivement de 2,66 personnes par ménage en 1999 à 2,39 en 2011. Ce phénomène touche l'ensemble des territoires mosellans.



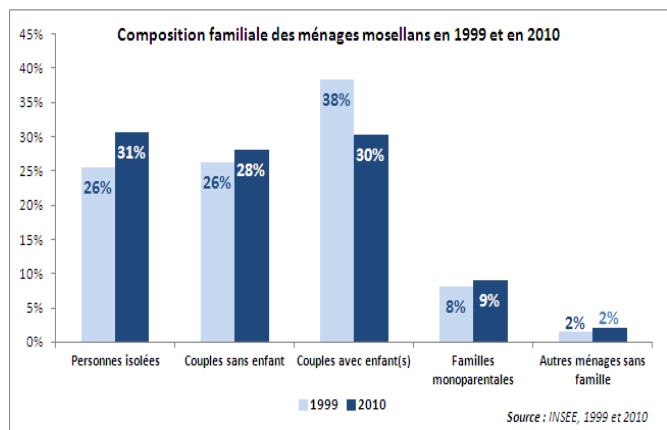
Les ménages composés de 1 et 2 personnes représentent 62% des ménages mosellans. Ce taux avait fortement augmenté entre 1999 et 2009 passant de 54% à 61,5%. Il s'est stabilisé au cours des deux dernières années. Les secteurs messins et thionvillois enregistrent un taux de ménages de 1 personne supérieur aux chiffres observés dans les autres territoires.



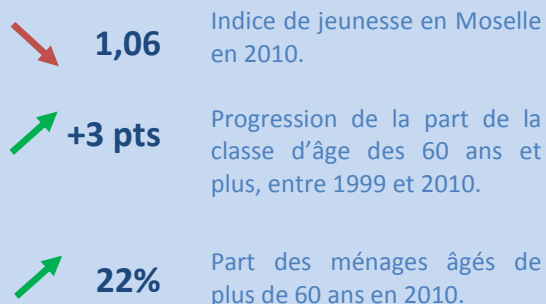
Taille moyenne des ménages dans les bassins d'analyse ODH en 2011 (FILOCOM, 2011)



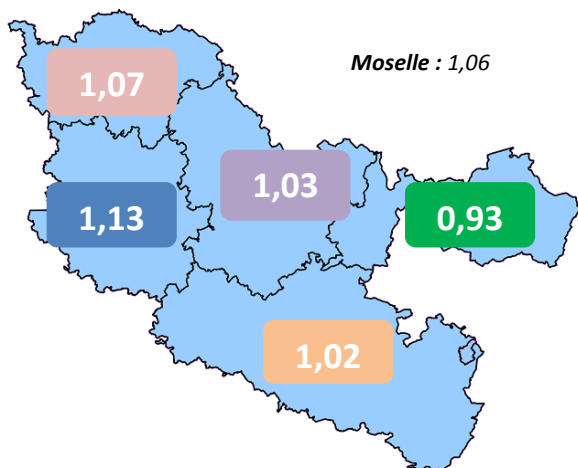
La part des personnes isolées et des couples sans enfant continue de progresser avec respectivement +5 pts et +2 pts entre 1999 et 2010. Au contraire, les couples avec au moins un enfant à charge ont connu un recul important, leur part passant de 38% à seulement 30% sur cette période.



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010 VIEILLISSEMENT DES MENAGES

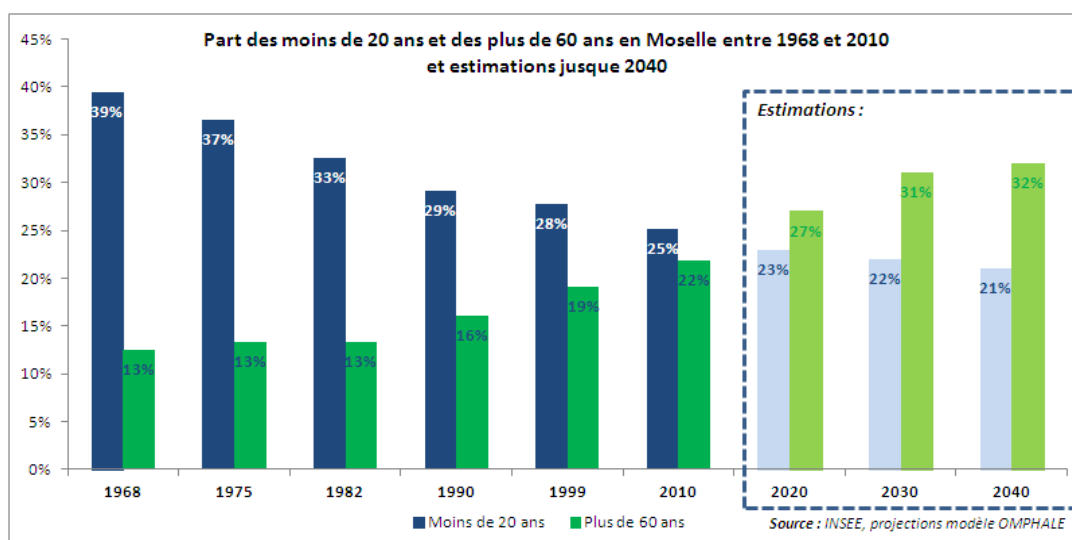
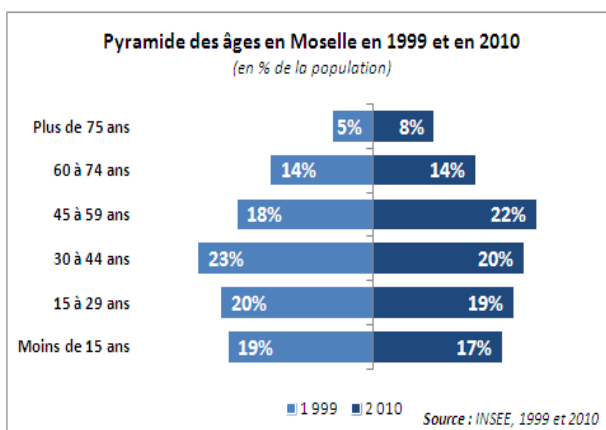
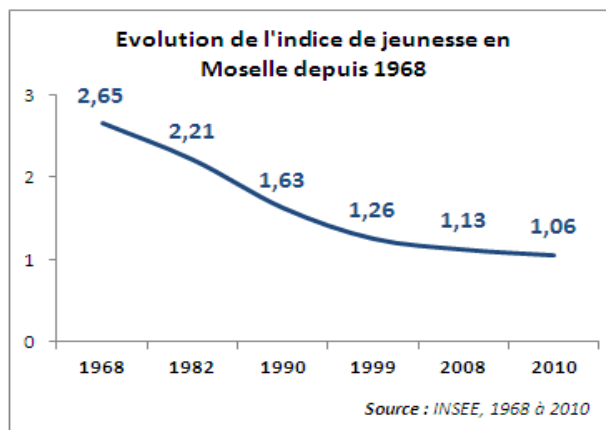


Carte : Indice de jeunesse des bassins d'analyse ODH en 2010 (INSEE, 2010)



C. ... et plus âgés

La partie ouest du département présente un taux supérieur à la moyenne départementale tandis que l'on observe un indice de jeunesse plus faible, proche de 1 dans le centre mosellan, dans les Bassins de Forbach et de Sarrebourg, indicateur d'un vieillissement progressif de la population locale. Pire, le Bassin de Sarreguemines enregistre un indice de jeunesse inférieur à 1. Concrètement, ce chiffre signifie que ce territoire est occupé davantage par les « séniors » que par les plus jeunes.



DEFINITION INSEE : OMPHALE

OMPHALE (Outil Méthodologique de Projection d'Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Elèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

POPULATION DE + DE 74 ANS

87 989

Mosellans ont plus de 74 ans en 2010 (INSEE). Ils représentent 8% de la population totale du département.

+ 59%

Progression de cette classe d'âge entre 1999 et 2011.

+19%

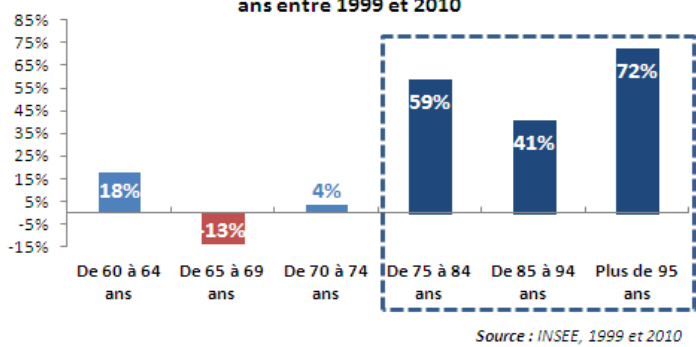
Augmentation de la population dépendante entre 2005 et 2020, selon une projection de population (INSEE, 2005).

D. Un zoom sur les séniors

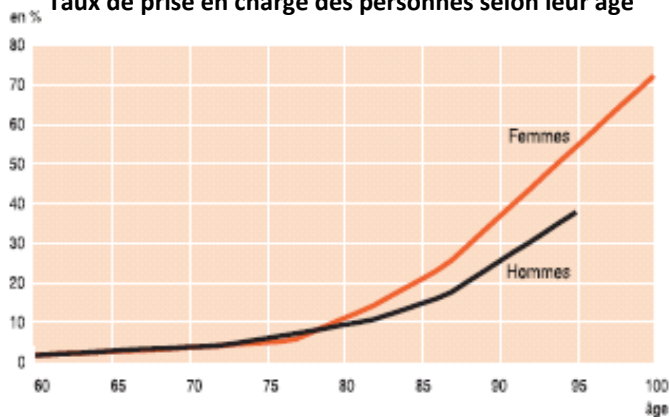
Sur la période 1999 à 2011, la population de plus de 74 ans est passée de 55 000 habitants à près de 88 000, soit une progression de 59%. En 2011, les séniors représentent environ 8,4% de la population totale du département, un niveau comparable à ce que l'on observe en Lorraine et en France Métropolitaine. Plus inquiétant cependant, la population âgée mosellane augmente plus rapidement que sur ces territoires références.

Les questions du maintien à domicile et de l'adaptation des logements (sanitaires adaptés, escaliers...) sont véritablement à poursuivre et à renforcer dans les politiques de l'habitat mises en œuvre dans le département, grâce aux actions conjointes du Conseil Général, de l'Anah et des collectivités locales.

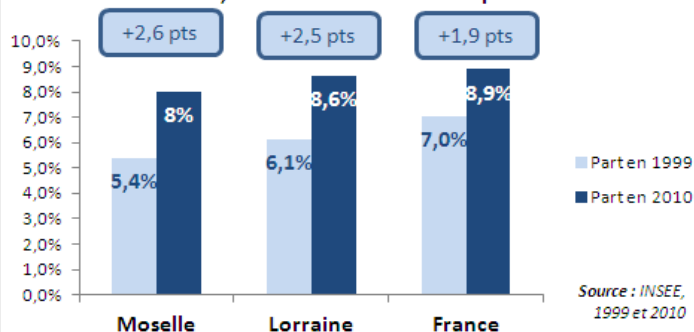
Evolution de la population mosellane âgée de plus de 60 ans entre 1999 et 2010



Taux de prise en charge des personnes selon leur âge



Part de la population des séniors en 1999 et 2010 en Moselle, Lorraine et France Métropolitaine



DEFINITION : LA PRISE EN CHARGE DES PERSONNES ÂGÉES

Il convient de bien distinguer l'augmentation de la population des plus de 60 ans, indépendamment de l'évolution de la population dépendante.

Le graphique ci-dessus permet de constater qu'en moyenne jusque 80 ans, le taux de dépendance est proche de 10%, quel que soit le sexe de la personne. Ce ratio augmente cependant très rapidement avec l'âge : à 85 ans, en moyenne, 13% des hommes sont dépendants contre 20% des femmes ; à 90 ans, 25% des hommes et 38% des femmes.

En 2008, à l'échelle départementale, l'âge moyen pour la prise en charge dans un établissement spécialisé est supérieur à 80 ans. (Source : schéma de l'autonomie en Moselle, Conseil Général).

DEFINITION : LA NOTION DE DEPENDANCE

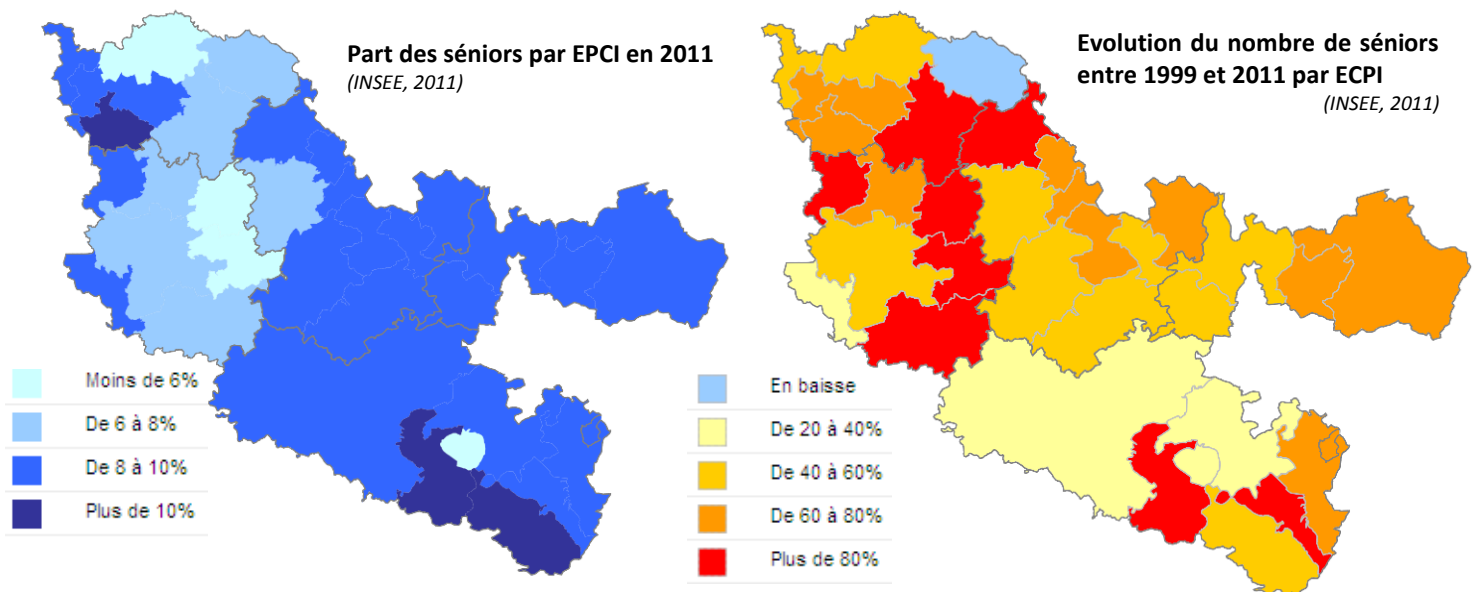
En gérontologie, la dépendance est définie comme "le transfert vers un tiers d'actes nécessaires pour assurer les tâches élémentaires de la vie courante". Le niveau de dépendance est évalué à l'aide de la grille AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources). Selon cet outil, les personnes de plus de 60 ans et dépendantes sont classées selon six Groupes Iso-Ressources (GIR), en fonction de leur état et des aides dont elles ont besoin. Les GIR définissent un niveau de perte d'autonomie décroissant de GIR1 (personnes âgées confinées au lit ou au fauteuil dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessitent une présence continue d'intervenants) à GIR6 (personnes âgées n'ayant pas perdu leur autonomie pour les actes essentiels de la vie courante).

Seuls les quatre premiers GIR ouvrent droit à l'Aide Personnalisée d'Autonomie (APA). Les personnes âgées classées en GIR 5 et 6 peuvent prétendre au versement des prestations d'aide ménagère servies par leur régime de retraite.

Nombre et part des séniors dans la population par bassin d'analyse

BASSINS	Nb de plus de 74 ans en 2011	Part des séniors dans la population totale en 2011	Evolution des séniors entre 1999 et 2011	Evolution de la population totale entre 1999 et 2011
BASSIN DE METZ	29 002	7,6%	+58,9%	1,8%
BASSIN DE THIONVILLE	19 817	8,3%	+65,6%	6,2%
BASSIN DE FORBACH	21 669	8,3%	+62,7%	-0,8%
BASSIN DE SARREGUEMINES	8 849	8,4%	+58,2%	0,3%
BASSIN DE SARREBOURG	8 652	8,9%	+41,8%	4,2%

Source : INSEE, 2011



II. DES ECARTS DE REVENUS QUI SE CREUSENT

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

RESSOURCES

↑ **2 343 €**
(soit
28 118 €
annuels)

Revenu fiscal médian mensuel par ménage en Moselle en 2011 (France : 2 410 € ; Lorraine : 2 282 €.)

↑ **+4,3%**

Progression du revenu fiscal médian sur la période de référence (France : +4,1% ; Lorraine : +4.1%).

TERRITOIRES ODH 57

1 969 €

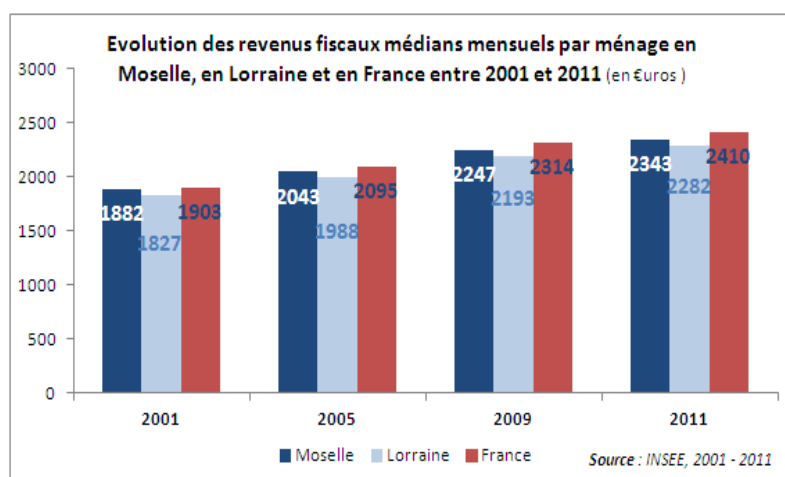
Revenu fiscal médian mensuel par ménage enregistré pour la CC de Freyming-Merlebach, valeur la plus faible du département.

3 460 €

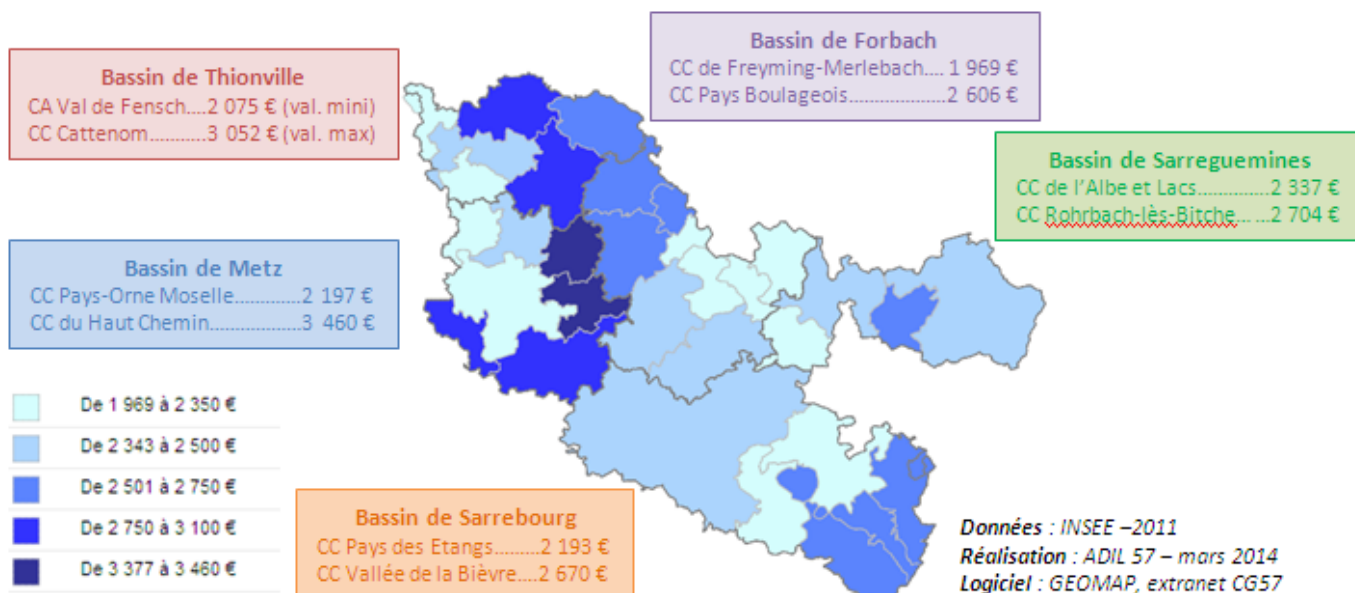
Revenu fiscal médian mensuel par ménage enregistré pour la CC du Haut Chemin, valeur la plus haute du département.

A. Des revenus fiscaux inférieurs à la médiane nationale

Sur la période 2001 à 2011, les revenus fiscaux médians mosellans ont augmenté de plus de 24%. Cette hausse est cependant inférieure à ce que l'on observe dans les départements voisins qui rattrapent peu à peu leur retard sur la Moselle, à l'exception des Vosges (Meurthe-et-Moselle +27% ; Meuse +28% ; Vosges +21%). Sur la même période de référence, l'augmentation des revenus fiscaux médians des ménages en France Métropolitaine s'élève à 27%.



Carte : Revenus fiscaux médians mensuels par EPCI* en 2011 (en Euros)



Remarque : Les données 2011 n'étaient pas disponibles pour les nouveaux EPCI créés à compter du 1^{er} janvier 2014. Pour ces territoires (Metz Métropole, CC Rives de Moselle, CC du Sud Messin, CC de Sarrebourg Moselle Sud) des médianes pondérées par le nombre de ménages fiscaux ont été calculées. A noter également que ces données n'étaient pas disponibles pour la commune de Phalsbourg.

DEFINITION INSEE : REVENU FISCAL

Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Il comprend ainsi les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RSA).

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011 SEUIL DE PAUVRETE

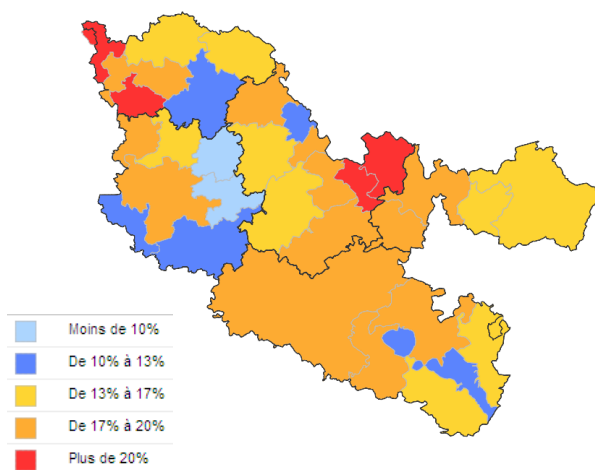
➔ **76 400**

Nombre de ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté en 2011, selon la définition FILOCOM, soit 17,6% des ménages. (France : 17,4% ; Lorraine : 18%). Seuil de pauvreté en 2011 : 677 € mensuels par unité de consommation.

➔ **+5,3%**

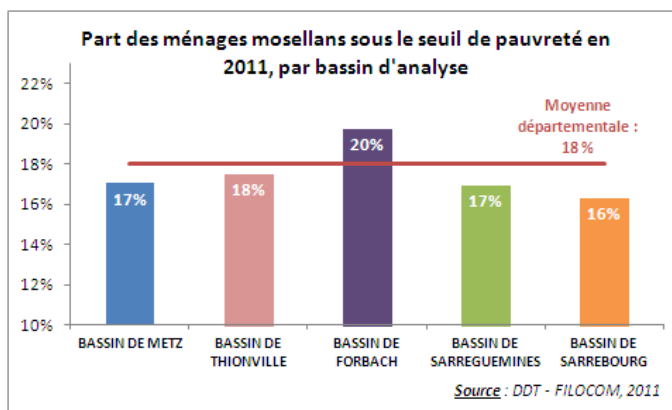
Progression de la part des ménages sous le seuil de pauvreté en Moselle entre 2009 et 2011.

Carte : Ménages sous le seuil de pauvreté en 2011 par EPCI (FILOCOM, 2011)



B. 18% des ménages sous le seuil de pauvreté

Le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté a **augmenté de plus de 5% en Moselle en l'espace de seulement 2 ans**. Les territoires du Nord Mosellan et de Sarrebourg sont moins touchés par cette hausse, au contraire du Bassin de Sarreguemines qui enregistre une croissance de près de 9% entre 2009 et 2011.



Evolution des ménages sous le seuil de pauvreté par bassin entre 2009 et 2011

BASSINS	Variation Seuil_de_pauvreté 2009/2011
BASSIN DE METZ	5,3%
BASSIN DE THIONVILLE	3,7%
BASSIN HOUILLER	6,1%
BASSIN DE SARREGUEMINES	8,6%
BASSIN DE SARREBOURG	3,5%

Source : FILOCOM, 2009 et 2011

DEFINITION FILOCOM : SEUIL DE PAUVRETE

Le revenu médian FILOCOM est calculé sur les revenus fiscaux déclarés qui ne comprennent pas les aides sociales. En 2011, le seuil de pauvreté FILOCOM correspond à 50% du revenu médian net par an et par unité de consommation soit 8 124 € par an (ou 677 € mensuels). La méthodologie étant différente, le seuil de pauvreté FILOCOM ne peut être comparé directement avec les seuils calculés par l'INSEE et les Caisses d'allocations familiales.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011 ELIGIBILITE AUX LOGEMENTS SOCIAUX

➔ **29,3%**

Part des ménages mosellans éligibles à un logement très social de type PLAI (France : 29,5% ; Lorraine : 30%)

➔ **59,4%**

Part des ménages mosellans éligibles à un logement social de type PLUS (France : 59% ; Lorraine : 60,6%).

C. L'éligibilité aux logements sociaux

Part des ménages éligibles aux logements sociaux financés en PLAI et PLUS dans les bassins en 2011

BASSINS	% ménages_éligibles _PLAI_2011	% ménages_éligibles _PLUS_2011
BASSIN DE METZ	28,0%	56,4%
BASSIN DE THIONVILLE	28,7%	56,9%
BASSIN DE FORBACH	32,1%	64,6%
BASSIN DE SARREGUEMINES	29,0%	61,5%
BASSIN DE SARREBOURG	29,1%	62,6%

Source : FILOCOM, 2011

D. Toujours plus de bénéficiaires de prestations sociales

Qu'il s'agisse du rSa, de l'AAH ou des aides au logement, la période 2009 à 2013 est marquée par une augmentation des bénéficiaires de ces prestations. Ce constat est généralisé sur l'ensemble des territoires du département, à l'image de ce qui se passe en Lorraine et dans le reste de la France.

Ces bénéficiaires supplémentaires viennent gonfler le nombre des publics potentiels du PDALPD, rendant l'accès et le maintien dans un logement plus difficiles pour un plus grand nombre de Mosellans en difficulté. Ces nouvelles difficultés obligent les acteurs de l'hébergement et du logement à privilégier la prévention des impayés de loyer et la production de logements adaptés à faible loyer.

C'est dans cet esprit que les copilotes ont construit le 7^{ème} PDALPD de Moselle pour la période 2014 – 2018.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

RSA – Revenu de Solidarité Active

↗ **33 335**

Nombre de bénéficiaires du rSa en Moselle au 31 décembre 2013.

↗ **+13,1%**

Augmentation du nombre de bénéficiaires du rSa enregistrée en Moselle sur la période référence.

↗ **7,6%**

Proportion de ménages percevant le rSa en Moselle en 2013 (France : 7,4% ; Lorraine : 8%).

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

AAH – Allocation Adulte Handicapé

↗ **18 509**

Nombre de bénéficiaires de l'AAH en Moselle au 31 décembre 2013.

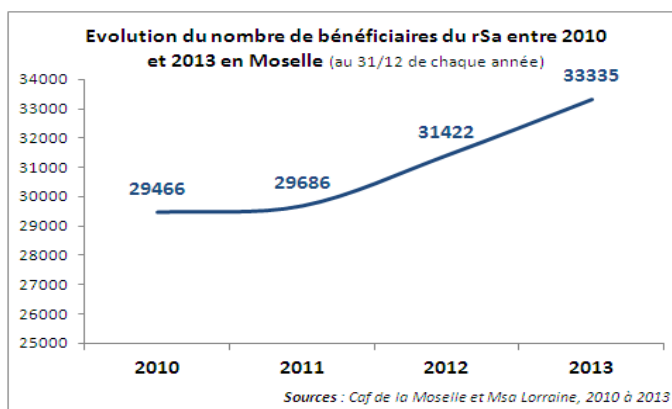
↗ **+21,9%**

Augmentation du nombre de bénéficiaires de l'AAH enregistrée en Moselle sur la période référence.

↗ **4,2%**

Proportion de ménages percevant l'AAH en Moselle (France : 3,6% ; Lorraine : 3,7%).

Plus de 33 000 bénéficiaires du rSa



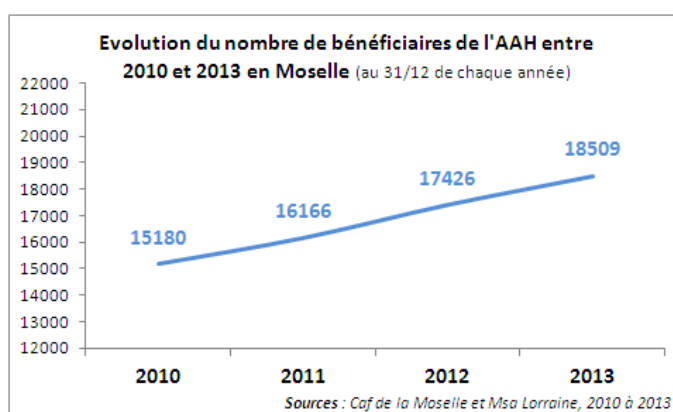
Evolution du nombre de bénéficiaires du rSa dans les bassins d'analyse ODH

Bassins	2010	2013	Evolution_RSA_2010/2013
BASSIN DE METZ	11 726	13 216	13%
BASSIN DE THIONVILLE	5 885	6 269	7%
BASSIN DE FORBACH	8 124	9 135	12%
BASSIN DE SARREGUEMINES	2 322	2 720	17%
BASSIN DE SARREBOURG	1 581	1 893	20%

Source : Caf, 2010 et 2013


Les données territorialisées de la Msa sont indisponibles du fait du secret statistique pour les valeurs inférieures à 5


Plus de 1 000 nouveaux bénéficiaires de l'AAH annuellement



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

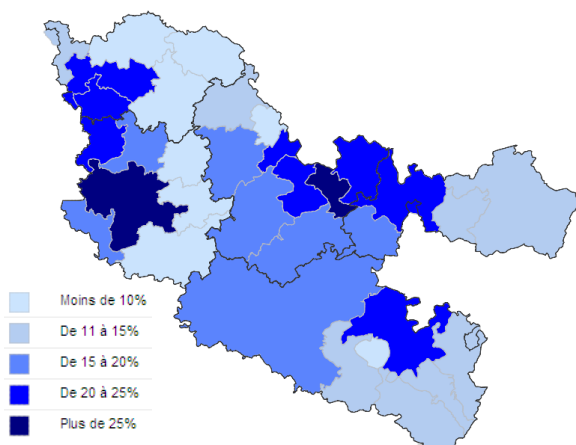
AIDES AU LOGEMENT

 **92 815** Nombre de bénéficiaires d'une aide au logement en Moselle au 31 décembre 2013.

 **+3,6%** Augmentation du nombre de bénéficiaires d'aides au logement enregistrée en Moselle sur la période référence.

 **21%** Proportion de ménages percevant une aide au logement en Moselle (France : 22,4% ; Lorraine : 22,8%)

Part des ménages percevant des aides au logement par EPCI en 2013 (Caf et Msa Lorraine, 2013)



DEFINITION CAF et MSA : LES AIDES AU LOGEMENT

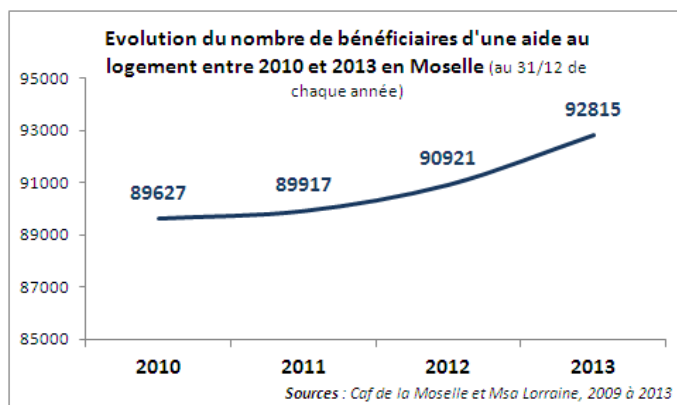
Il existe 3 types d'allocations logement :

- **L'Aide Personnalisée au logement (APL)** est une aide destinée à tout locataire d'un logement ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat. Cette convention fixe certaines conditions de location telles que la durée du bail, le niveau de loyer maximum à appliquer par le bailleur en fonction de la zone géographique du logement...

- **L'Allocation Logement Social (ALS)** est une aide accessible à toute personne locataire d'un logement non conventionné, sous conditions de ressources. Cette prestation s'adresse aux personnes isolées ou couples sans enfant.

- **L'Allocation Logement à caractère Familial (ALF)** s'adresse, sous conditions de ressources, aux ménages ayant des enfants à charge ou à naître (à compter du 5ème mois de grossesse) ou toutes autres personnes à charge ou aux ménages mariés depuis moins de 5 ans si le mariage est célébré avant le 40ème anniversaire de chacun des deux époux.

Près de 93 000 bénéficiaires d'une aide au logement



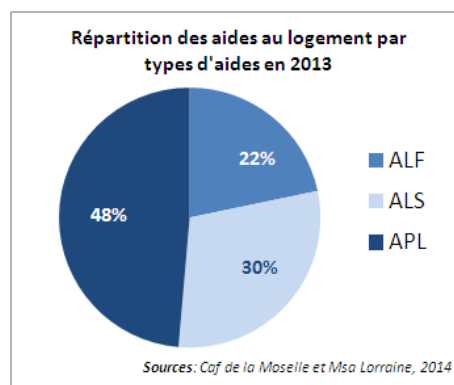
Evolution du nombre de bénéficiaires d'aides au logement dans les bassins d'analyse ODH

Bassins	2010	2013	Evolution_2010/2013
BASSIN DE METZ	40 097	41 453	3,4%
BASSIN DE THIONVILLE	15 380	16 486	7,2%
BASSIN DE FORBACH	20 663	21 461	3,9%
BASSIN DE SARREGUEMINES	6 813	7 038	3,3%
BASSIN DE SARREBOURG	5 673	5 700	0,5%

Source : Caf, 2010 et 2013

Les données territorialisées de la Msa sont indisponibles du fait du secret statistique pour les valeurs inférieures à 5

Répartition par types d'aides au logement en 2013



Aides au logement en 2013 en fonction du type d'occupation

Aides au logement en ...	2013		
	Caf	Msa	TOTAL MOSELLE
ETABLISSEMENT	9 104	323	9 427
ACCESSION	7 994	118	8 112
PARC PRIVE	44 263	246	44 509
PARC PUBLIC	30 754	119	30 873

Source : Caf et Msa Lorraine, 2013

III. UNE PROGRESSION MARQUEE DU CHOMAGE

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

TAUX DE CHOMAGE

↑ **11%** Taux de chômage enregistré en Moselle au 3^{ème} trimestre 2013 (France : 10,5% ; Lorraine : 11,1%)

↑ **75 641** Nombre de chômeurs de catégorie A, B et C en Moselle fin 2012. En 2013, ils seraient 81 834 (données à consolider).

↑ **42%** Proportion de chômeurs de catégorie A, B et C de plus de 1 an en Moselle (fin 2013).

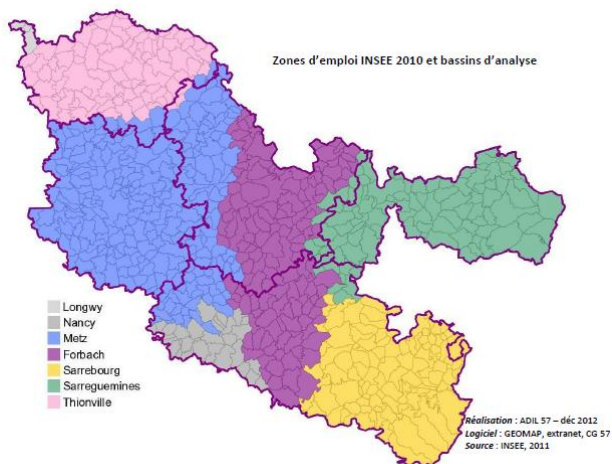
→ **14%** Part des emplois précaires en Moselle (France : 15,8% ; Lorraine : 14,6%)

TERRITOIRES ODH 57

↑ **8,5%** Taux de chômage de la zone d'emploi de Sarrebourg, la plus faible du département, au 3^{ème} trimestre 2013 ...

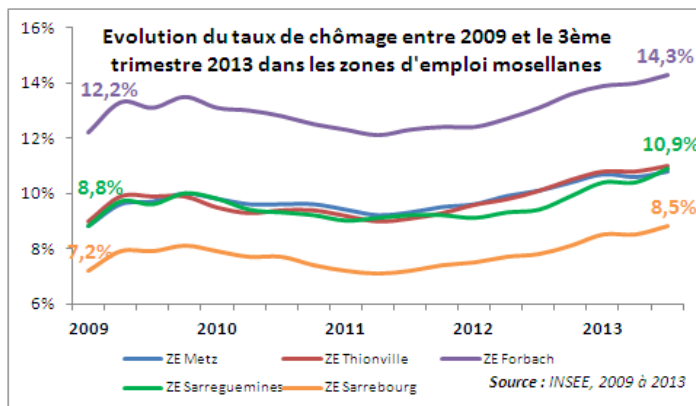
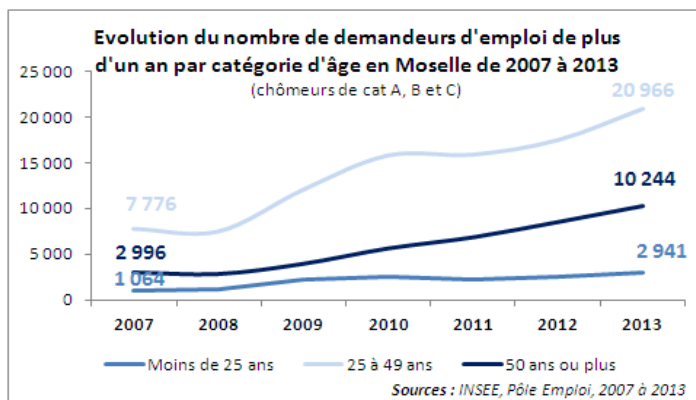
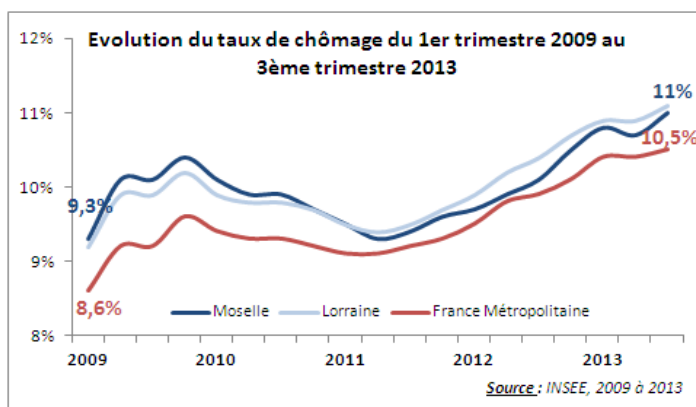
↑ **14,3%** ...Taux de chômage de la zone d'emploi de Forbach, à la même date de référence

Les zones d'emploi INSEE en 2010 (INSEE, 2010)



Les évolutions du chômage observées en Moselle épousent les évolutions constatées en Lorraine et en France Métropolitaine. Le chômage a progressé fortement en 2009, à la suite de la crise économique de 2008, avant de connaître une baisse jusqu'au milieu de l'année 2011. Depuis le 2^{ème} trimestre de l'année 2011, la courbe du chômage a connu une augmentation continue pour atteindre un taux record de 11% au 3^{ème} trimestre 2013.

Le taux de chômage mosellan se situe entre le taux constaté en France Métropolitaine (10,5%) et le taux lorrain (11,1%), à cette même date référence.



DEFINITION INSEE : TAUX DE CHOMAGE CATEGORIES A, B et C

Selon l'INSEE, les chômeurs de catégorie A sont les demandeurs d'emploi en fin de mois n'ayant pas du tout travaillé au cours du mois passé, disponibles pour travailler et inscrits à Pôle Emploi. Ces critères d'appartenance à la catégorie A sont proches de ceux de la définition du BIT.

Les catégories B et C correspondent aux demandeurs d'emploi ayant exercé dans le mois une activité professionnelle réduite, courte ou longue (de moins ou de plus de 78 heures mensuelles) qui sont tenus de réaliser des actes positifs de recherche d'emploi. C'est ce deuxième indicateur qui est publié chaque mois dans les médias.

IV. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE LA VACANCE

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

LOGEMENTS

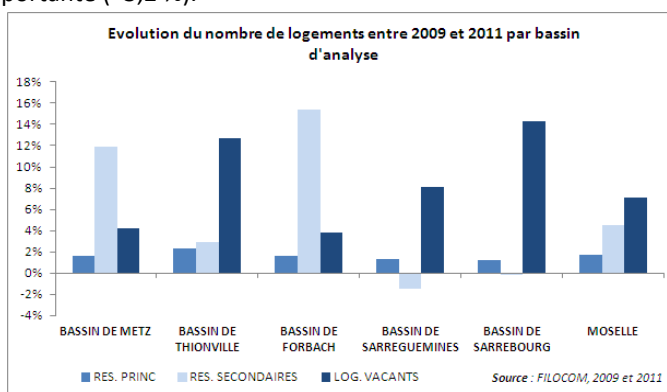
- 502 587** Nombre de logements en Moselle en 2011.
- 89%** Part des résidences principales en Moselle
- 9,6%** Part de la vacance, selon la définition *FILOCOM**.
- +2,3%** Progression du nombre de logements entre 2009 et 2011.

TERRITOIRES ODH 57

- +3,2%** Progression enregistrée sur le Bassin de Thionville, territoire mosellan le plus dynamique en production de nouveaux logements...
- +1,8%** ... progression observée sur Bassin de Sarrebourg.

A. Plus de logements, plus de vacance

La Moselle compte 502 587 logements en 2011, selon les données FILOCOM. Sur les deux dernières années, la vacance a fortement augmenté sur les 5 territoires du département. Dans le même temps, le Bassin de Thionville se démarque par une production neuve importante (+3,2 %).

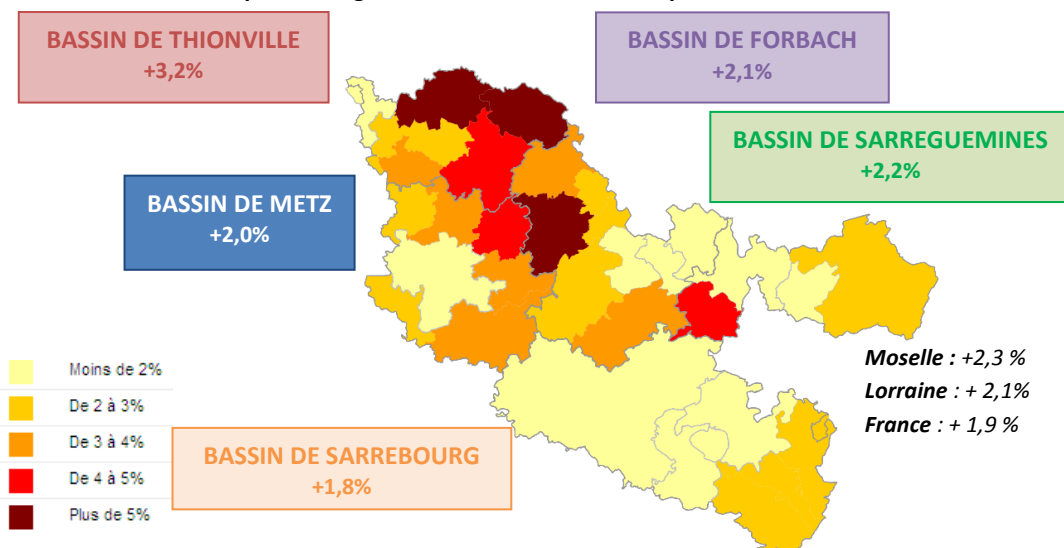


Augmentation de la vacance dans les territoires entre 2009 et 2011

BASSINS	Log_vacants_2009	Log_vacants_2011	Var_2009/2011
BASSIN DE METZ	16 624	17 327	4,2%
BASSIN DE THIONVILLE	9 016	10 164	12,7%
BASSIN DE FORBACH	10 960	11 289	3,8%
BASSIN DE SARREGUEMINES	4 221	4 753	14,3%
BASSIN DE SARREBOURG	4 812	5 201	8,1%

Source : FILOCOM, données 2009 et 2011

Carte : Evolution du parc de logements entre 2009 et 2011 par EPCI (FILOCOM, 2011)



Le Bassin de Thionville est le plus dynamique avec un taux de +3,2 pts de son parc de logements.

Autour de Thionville, deux territoires sont très attractifs : la CC de Cattenom et Environs et la CC des Trois Frontières.

A noter également la forte progression observée sur la CC du Pays Boulageois, supérieure à 5 pts.

DEFINITION INSEE et FILOCOM : LE TAUX DE VACANCE D'UN LOGEMENT

FILOCOM : Un logement vacant est défini comme un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier et de ce fait non assujéti à la taxe d'habitation.

INSEE : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

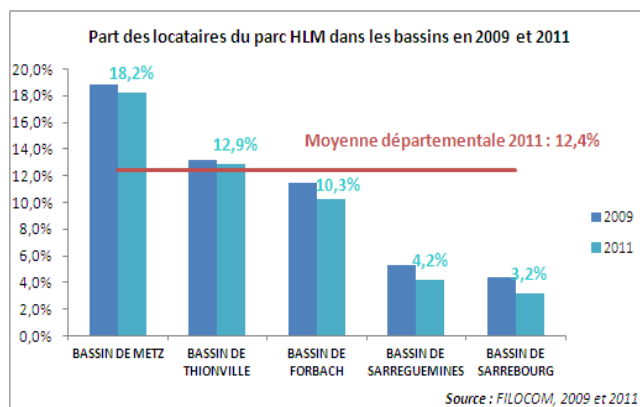
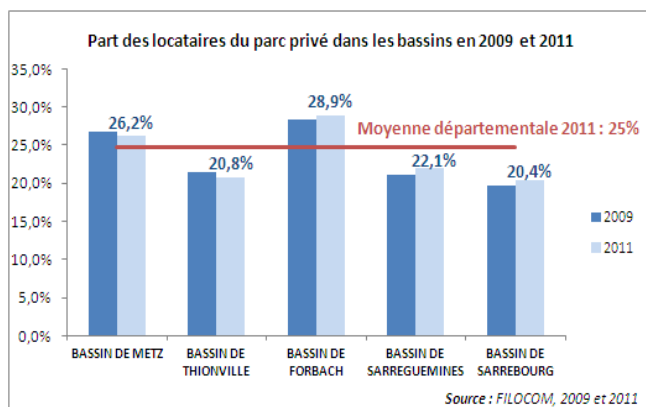
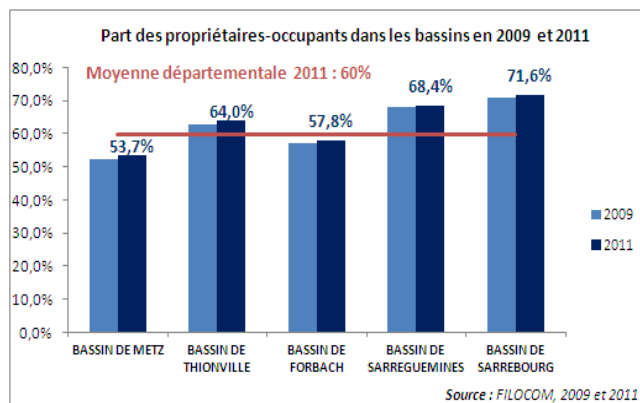
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011 STATUTS D'OCCUPATION

- **60%** Part des Propriétaires-Occupants (PO) en Moselle en 2011.
- **25%** Part des locataires du parc privé en Moselle en 2011.
- **12%** Part des locataires du parc HLM en Moselle en 2011.
- **3%** Part des ménages ayant un autre statut (locataires des collectivités locales, logés à titre gratuit...).

B. Des statuts d'occupation qui n'évoluent quasiment pas

Les Propriétaires-Occupants restent majoritaires avec un taux de 60% contre 37% pour les locataires (25% dans le parc privé, 12% dans le parc HLM).

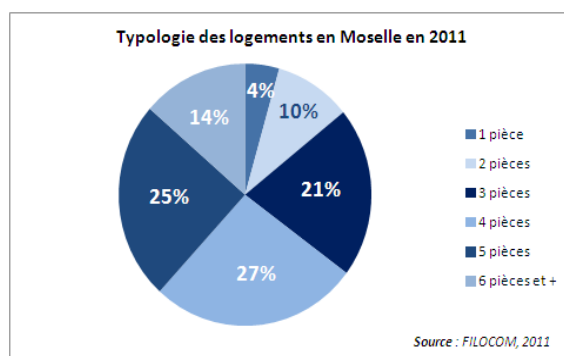


CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

- **14%** Part des logements de 1 et 2 pièces.
- **48%** Part des logements dits « intermédiaires » de 3 et 4 pièces.
- **38%** Part des grands logements de 5 et 6 pièces et plus.

C. Une majorité de grands logements

La Moselle se caractérise par une offre de logements constituée principalement de grands logements de 4 pièces et plus. A l'exception du Bassin de Metz (20%), les petits logements ne représentent que 10% du parc.



Typologie des logements en 2011 par bassin d'analyse

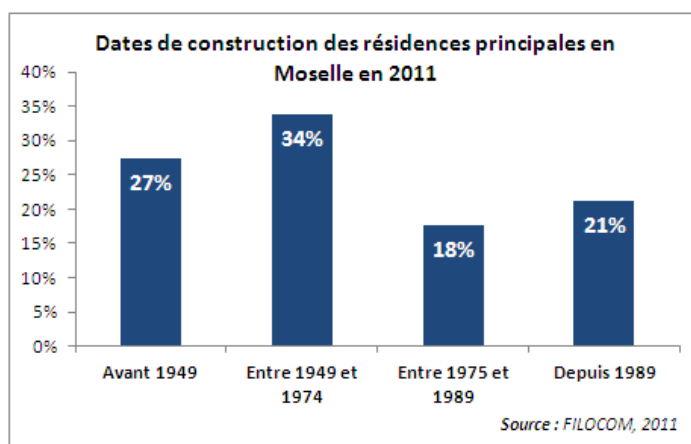
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
BASSIN DE METZ	7%	13%	22%	25%	23%	10%
BASSIN DE THIONVILLE	3%	9%	22%	25%	26%	14%
BASSIN DE FORBACH	2%	7%	21%	30%	25%	14%
BASSIN DE SARREGUEMINES	3%	8%	19%	26%	25%	19%
BASSIN DE SARREBOURG	3%	8%	17%	28%	26%	18%

Source : FILOCOM, 2011

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011 ANCIENNETE DES LOGEMENTS

- **61%** Part des logements construits avant 1974.
- **2,1%** Part des logements sans confort en Moselle en 2011. Cela représente plus de 9 200 logements à l'échelle départementale.

D. Un parc ancien



Comparaison avec la Lorraine et la France

TERRITOIRES	Avant 1949	Entre 1949 et 1974	Entre 1975 et 1989	Depuis 1989
MOSELLE	27%	34%	18%	21%
LORRAINE	34%	29%	18%	18%
FR. METROPOLITAINE	32%	26%	18%	21%

Source : FILOCOM 2011

La Moselle compte 61% de résidences principales (RP) construites avant 1974. Ce taux est globalement comparable aux chiffres enregistrés en Lorraine dont le parc de logements est plus ancien (63%).

A l'échelle des territoires, le Bassin de Sarrebourg se démarque avec une part de 39% des RP construites avec 1949.

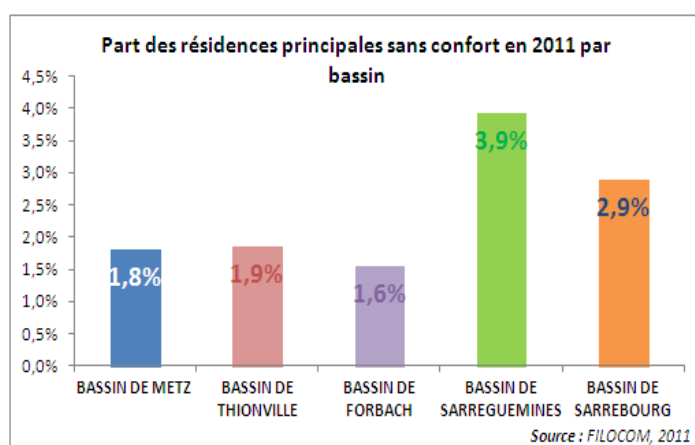
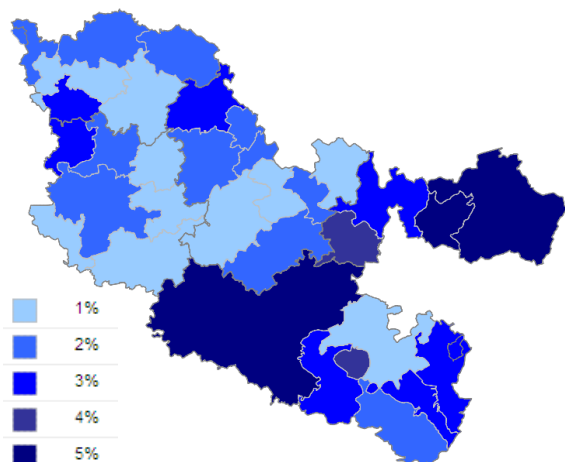
La deuxième observation concerne le Bassin de Metz pour lequel 24% des RP ont été construites après 1989, contre 20% pour les autres territoires.

Ancienneté des résidences principales par bassin d'analyse

BASSINS	Avant 1949	Entre 1949 et 1974	Entre 1975 et 1989	Depuis 1989
BASSIN DE METZ	24%	35%	18%	24%
BASSIN DE THIONVILLE	30%	36%	14%	20%
BASSIN DE FORBACH	25%	35%	20%	20%
BASSIN DE SARREGUEMINES	26%	33%	19%	22%
BASSIN DE SARREBOURG	39%	23%	18%	20%

Source : FILOCOM 2011

Part des logements sans confort en Moselle par EPCI (FILOCOM, 2011)



DEFINITION FILOCOM : LOGEMENT SANS CONFORT

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

E. Les étiquettes énergétiques du parc de logements

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013 LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

- 16 532** Logements ayant bénéficié d'un DPE en Moselle depuis le 1^{er} juin 2013.
- 64%** Concernent des appartements ou logements collectifs.
- 31%** Concernent des maisons individuelles
- 50%** Des DPE présents dans la base de données le sont à la suite de la vente d'un bien.
- 61%** Part des DPE dont les logements ont été achevés avant 1974.

NOTE METHODOLOGIQUE : BASE DE DONNES DPE (source : ADEME)

La base de données Diagnostic de Performance Energétique (DPE) regroupe à ce jour environ 3% de l'ensemble du parc de logements mosellans (502 587 logements en 2011 selon FILOCOM). Il conviendra donc d'être prudent quant aux conclusions présentées dans ce chapitre.

Les logements présents dans la base DPE ont forcément fait l'objet d'une mise en service (constructions neuves), d'une location ou d'une vente. Par définition, l'ensemble du parc ne pourra donc pas être enregistré dans cette base de données. A noter également que cette base contient aussi des informations relatives aux commerces et bâtiments à usage non résidentiel – environ 4% de la base.

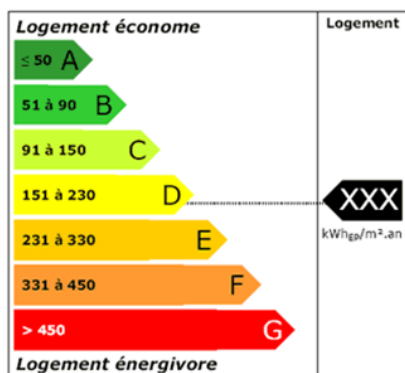
16 532 logements du parc privé ont bénéficié d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

L'article 1er de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement a introduit l'obligation de transmettre à l'ADEME les DPE, réalisés à l'occasion de la vente ou de la location d'un bâtiment ou d'un logement.

L'ADEME a ainsi construit un observatoire des DPE, disponible sur internet, afin de disposer d'informations concrètes pour juger de l'état du bâti à l'échelle des territoires.

Ainsi, depuis le 1^{er} juin 2013, 16 532 DPE ont été enregistrés pour le département de la Moselle (à la date de consultation du site le 12 novembre 2014).

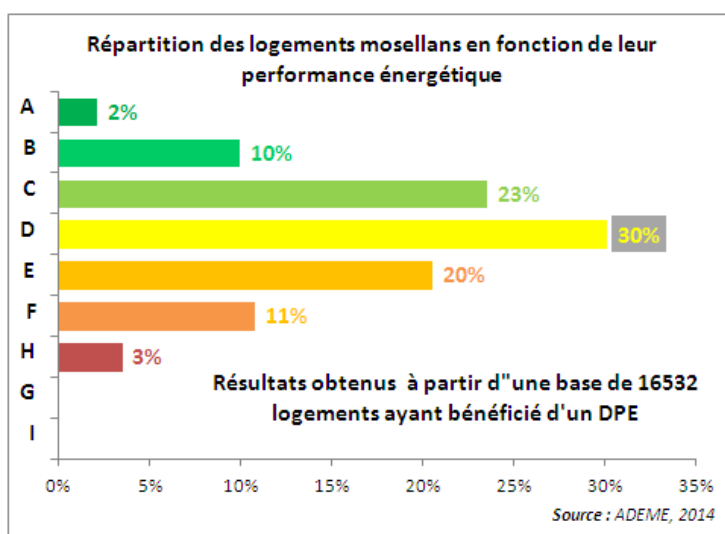
Signification de l'étiquette énergétique en fonction de la consommation d'énergie en kWh_{ep}/m²/an – KiloWatt Heure équivalent gaz par mètre carré et par an



35% des logements disposent d'une étiquette inférieure ou égale à C.

Plus d'un tiers des logements ayant un DPE est plutôt économe en énergie avec des étiquettes énergétiques inférieures à C.

Le 2^{ème} tiers des logements se situe au niveau D tandis que le 3^{ème} tiers est clairement énergivore avec des niveaux de performance énergétique compris entre E et G. Aucun logement mosellan n'a été classé G ou I, logements très énergivores.



TERRITOIRES	A	B	C	D	E	F et +
MOSELLE	2%	10%	23%	30%	21%	14%
LORRAINE	2%	10%	19%	28%	24%	17%
FR. METROPOLITAINE	7%	10%	14%	30%	24%	15%

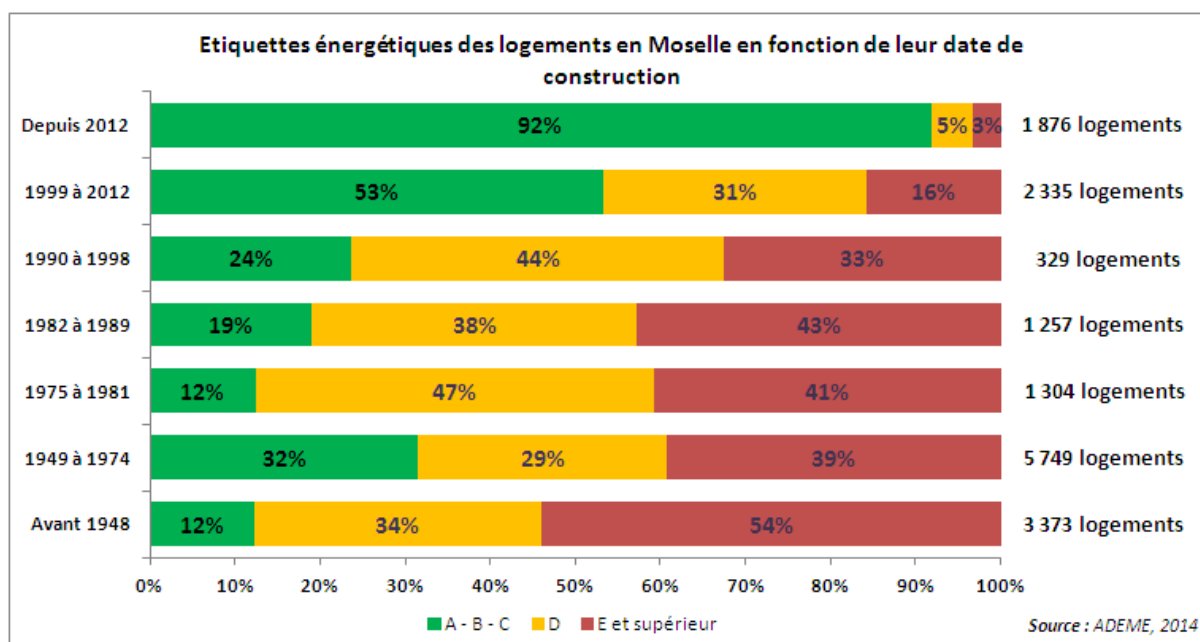
Source : ADEME, 2014

Consommation lorraine par logement en moyenne : 318 kWh_{ep}/m²/an

Consommation française par logement en moyenne : 240 kWh_{ep}/m²/an

Source : INSEE

Performances énergétiques en fonction de la date de construction



L'analyse des DPE en fonction de la date de construction du logement apporte des informations complémentaires intéressantes : ce sont les logements achevés avant 1948 qui présentent le plus d'étiquettes énergétiques E et supérieure. Les logements construits entre 1949 et 1981, réputés très économes, ne le sont pas autant que prévu : près d'un tiers dispose d'un haut niveau de performance énergétique avec un classement en C et inférieur. Cette proportion est largement supérieure à ce que l'on observe pour les logements construits entre 1975 et 1998. Le parc d'après guerre aurait donc bénéficié de nombreuses opérations de réhabilitation pour atteindre ce niveau de performance.

Enfin, sans surprise, les constructions neuves postérieures à 1999 présentent des performances énergétiques très hautes : la moitié des logements construits entre 1999 et 2012 disposent d'une étiquette A, B ou C. 92% des logements achevés depuis 2012 sont considérés comme très économes en énergie.

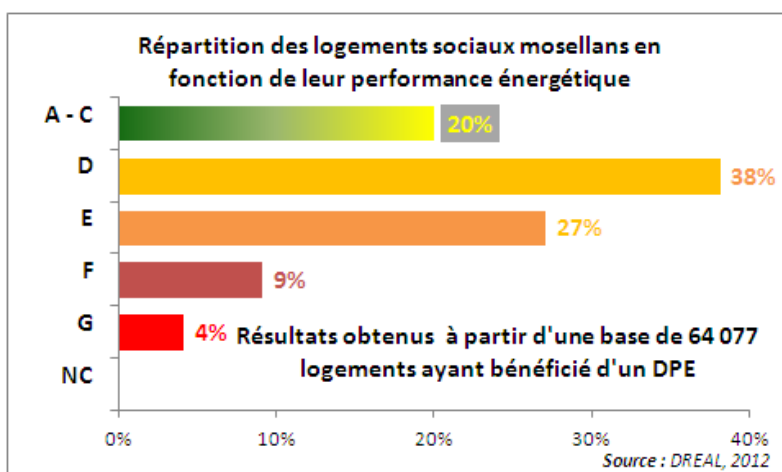
CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012 LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU PARC PUBLIC

64 077

Logements sociaux ayant bénéficié d'un DPE en Moselle depuis le 1^{er} janvier 2012. (DREAL).

87%

Des logements sociaux (dont les logements privés gérés par la SNI Ste Barbe) ont bénéficié d'un DPE à cette date

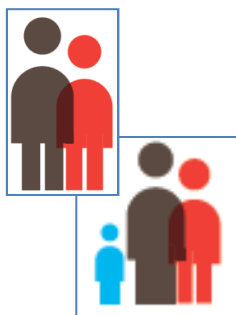


Classes DPE	Nombre de logements ayant eu un DPE	Part des logements concernés (%)	Cet inférieur	D	E	F	G	NC
Moselle	64 077	87%	20%	38%	27%	9%	4%	0%
Lorraine	116 682	73%	16%	31%	20%	11%	4%	18%
France	2 148 000	47%						

Source : DREAL, 2012

V. UNE STABILITE DES STATUTS D'OCCUPATION

A. Les caractéristiques des propriétaires-occupants (PO)



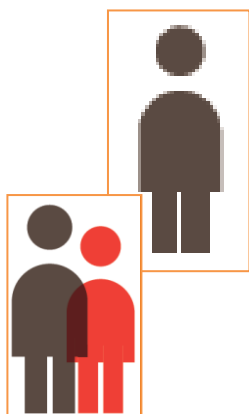
Ils sont 264 742 ménages propriétaires-occupants en Moselle en 2011 et représentent 59% de la population.

Ils occupent principalement des logements individuels (78%) avec un nombre moyen de 4,5 pièces. Plus de la moitié des PO dispose de 5 pièces et plus. 60% des logements occupés par leurs propriétaires ont été achevés avant 1974.

En moyenne, ils disposent de ressources très supérieures à la médiane départementale avec un niveau de revenu fiscal médian de 35 565 € (médiane départementale : 28 118 €). Toutefois, de fortes disparités existent en fonction des territoires et de l'âge des PO : ainsi, en juin 2013 au moment du relèvement des plafonds, plus de 101 000 ménages PO étaient éligibles aux aides du Programme Habiter Mieux étant que ménages « modestes ».

83% des PO ont plus de 40 ans. La taille moyenne des ménages est de 2,46 personnes par ménage. 39% sont composés de 3 personnes et plus.

B. Les caractéristiques des locataires du parc privé



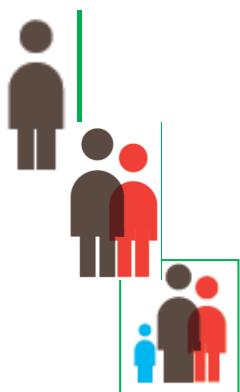
Ils sont 113 034 ménages locataires du parc privé en Moselle en 2011 et représentent 25% de la population.

Ils occupent en forte majorité des logements collectifs (82%) avec un nombre moyen de 3,2 pièces. 55% des logements disposent de 3 et 4 pièces. 68% des logements locatifs du parc privé ont été achevés avant 1974.

En moyenne, ils disposent de ressources légèrement inférieures à la médiane départementale, avec des disparités importantes selon les territoires. Les locataires de l'Est du département et du Bassin de Forbach disposent de ressources inférieures à ceux habitant le long du sillon Mosellan.

Ils sont globalement plus jeunes que les propriétaires-occupants avec un taux de 76% âgés de moins de 55 ans. La classe d'âge des 25 – 39 ans est la plus représentée (38%). Enfin, 75% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes, pour une taille moyenne des ménages de 2,04.

C. Les caractéristiques des locataires du parc HLM



Ils sont 56 503 ménages locataires du parc HLM en Moselle en 2011 et représentent 13% de la population. Le parc HLM est présent dans le bassin de Metz (18,5% des logements) bien plus que dans l'Est du département (4,4% à Sarreguemines ; 3,2% à Sarrebourg).

Ils occupent en forte majorité des logements collectifs (90%) avec un nombre moyen de 3,3 pièces. 65% des logements disposent de 3 et 4 pièces. 58% des logements locatifs du parc HLM ont été achevés avant 1974.

Sans surprise, ils disposent de ressources inférieures à la médiane départementale (16 834 € contre 28 118 € pour l'ensemble de la population).

Les moins de 24 ans ne représentent que 4% des locataires, tandis que les classes d'âge 25 – 39 ans et 40 à 54 ans sont majoritaires avec respectivement 27% et 31%. Enfin, les plus de 55 ans sont nombreux avec une part de 38% des locataires du parc social.

La taille moyenne des ménages est de 2,37 avec une répartition assez équilibrée entre les ménages de 1 personne (36%), de 2 personnes (27%) et de 3 personnes et plus (37%).

POUR ALLER PLUS LOIN SUR CE THEME :

Des chiffres complémentaires sur les profils et statuts d'occupation sont disponibles en annexe.

Partie II

LES MARCHES DE L'HABITAT

I. L'ADEQUATION ENTRE OFFRE NOUVELLE ET BESOINS EN LOGEMENTS

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

MENAGES

433 638 Ménages en Moselle en 2011.

+ 1,4% Par rapport à 2009 (+1,6% en France Métropolitaine).

Au niveau des EPCI, le nombre de ménages varie de - 0.2 % (CC de Freyming, CC du Pays de Bitche et CC du Pays des Etangs) à + 5.5 % (CC de l'Etang du Stock).

82% Des ménages résident sur les bassins de Metz, Thionville et Forbach (contre 81,4% en 2009).

62,5% De petits ménages (ménages de 1 et 2 personnes) sur la Moselle (64.3 % pour la France).

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre + 47.2 % du Haut Chemin) et + 68.9 % (CC du Pays Haut Val d'Alzette)

+ 3,2% De petits ménages (+ 2,1 % pour la France).

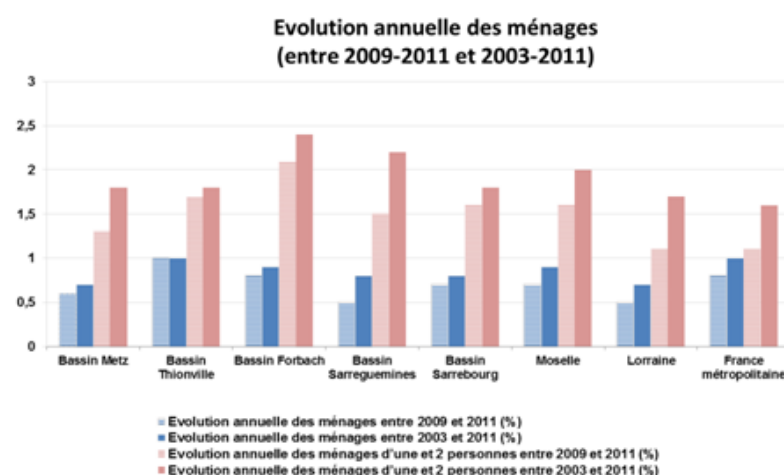
A. Le nombre de ménages continue de progresser grâce aux petits ménages

En 2011, le département de la Moselle comptabilise 433 638 ménages, soit une augmentation de 1.4 % par rapport à 2009. Les bassins de Metz, Forbach et Thionville concentrent 81,7 % des ménages.

Seuls 3 EPCI perdent des ménages entre 2009 et 2011. La CC Pays des Etangs et la CC du Pays de Bitche amorcent une baisse tandis que la CC de Freyming-Merlebach continue à perdre de la population.

La comparaison des évolutions annuelles du nombre de ménages, entre 2009-2011 et 2003-2011, indique un ralentissement à partir de 2009.

La progression est tirée par celle des petits ménages d'une et deux personnes (+ 3,2 %), supérieure de plus d'un point à la moyenne nationale entre 2009 et 2011.

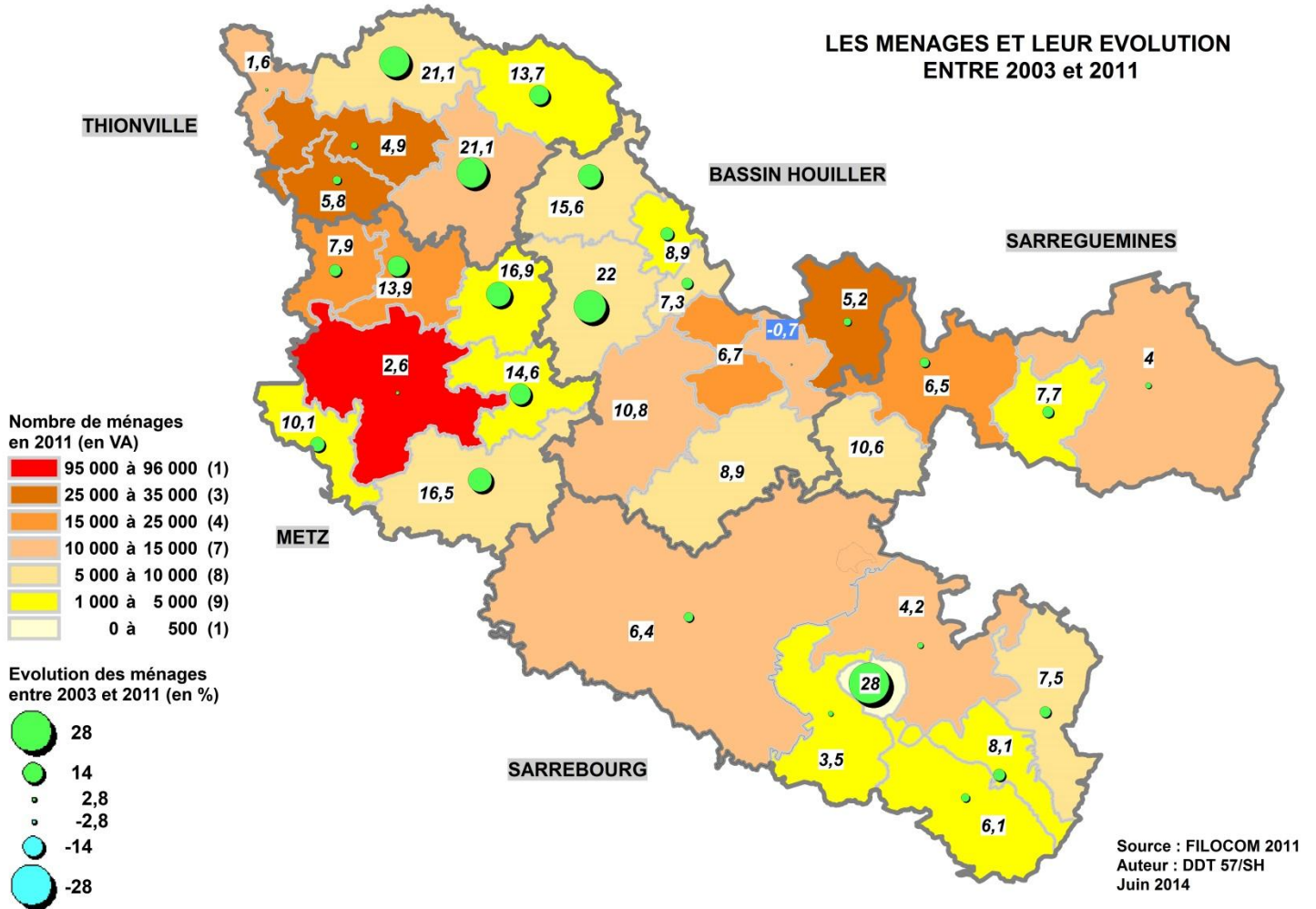


Périmètres de référence	Nombre de ménages en 2011	Evolution totale du nombre de ménages entre 2009 et 2011 (%)	Part de ménages 1 et 2 personnes en 2011 (%)	Evolution totale du nombre de petits ménages entre 2009 et 2011 (%)
Bassin de Metz	155 122	1,1	64,4	2,6
Bassin de Thionville	100 473	1,9	62,5	3,3
Bassin de Forbach	102 772	1,7	61,1	4,1
Bassin de Sarreguemines	42 492	0,9	61,7	3,0
Bassin Sarrebourg	37 864	1,3	60,7	3,3
Moselle	433 638	1,4	62,5	3,2
Lorraine	990 369	1,0	64,3	2,3
France métropolitaine	26 758 680	1,6	64,3	2,1

Source : FILOCOM, 2011

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI

Période 2003-2011



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

LOGEMENTS COMMENCES

60 939 Logements commencés entre 2001 et 2012 en Moselle, soit 58 logements pour 1 000 habitants (64 en France).

Comparatif sur 3 périodes de 4 ans, sur la base d'une production pour 1 000 habitants

Période 2001 à 2004

21 Logements commencés (20 pour la France).
18 pour le Bassin de Sarreguemines ; 24 pour le Bassin de Thionville.

Période 2005 à 2008

23 Logements commencés (25 pour la France).
20 pour le Bassin de Sarreguemines ; 26 pour le Bassin de Thionville (dont 42 pour la CC de Cattenom et Environs).

Période 2009 à 2012

14 Logements commencés (19 pour la France).
9 pour le Bassin de Forbach ; 20 pour le Bassin de Thionville.

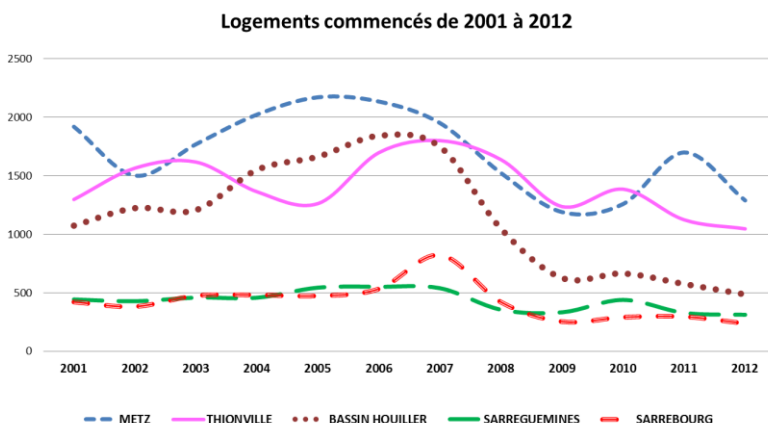
B. Une baisse importante de la construction neuve sur la période 2009-2012

En Moselle, 60 939 logements ont été commencés entre 2001 et 2012, soit 58 logements pour 1 000 habitants (64 pour la France). L'analyse de cette production sur 3 périodes de 4 ans indique une baisse marquée à partir de 2009, et ce sur chacun des bassins.

Sur la dernière période d'analyse (2009-2012), la Moselle ainsi que la Lorraine se situent largement en-dessous du référent national (14 logements pour 1000 habitants en Moselle et en Lorraine, 19 pour la France).

Le bassin de Forbach est fortement impacté par ce phénomène (9 logements pour 1000 habitants). Seul le bassin de Thionville se démarque par un dynamisme équivalent à la moyenne nationale sur la période 2009-2012 (20 logements pour 1000 habitants).

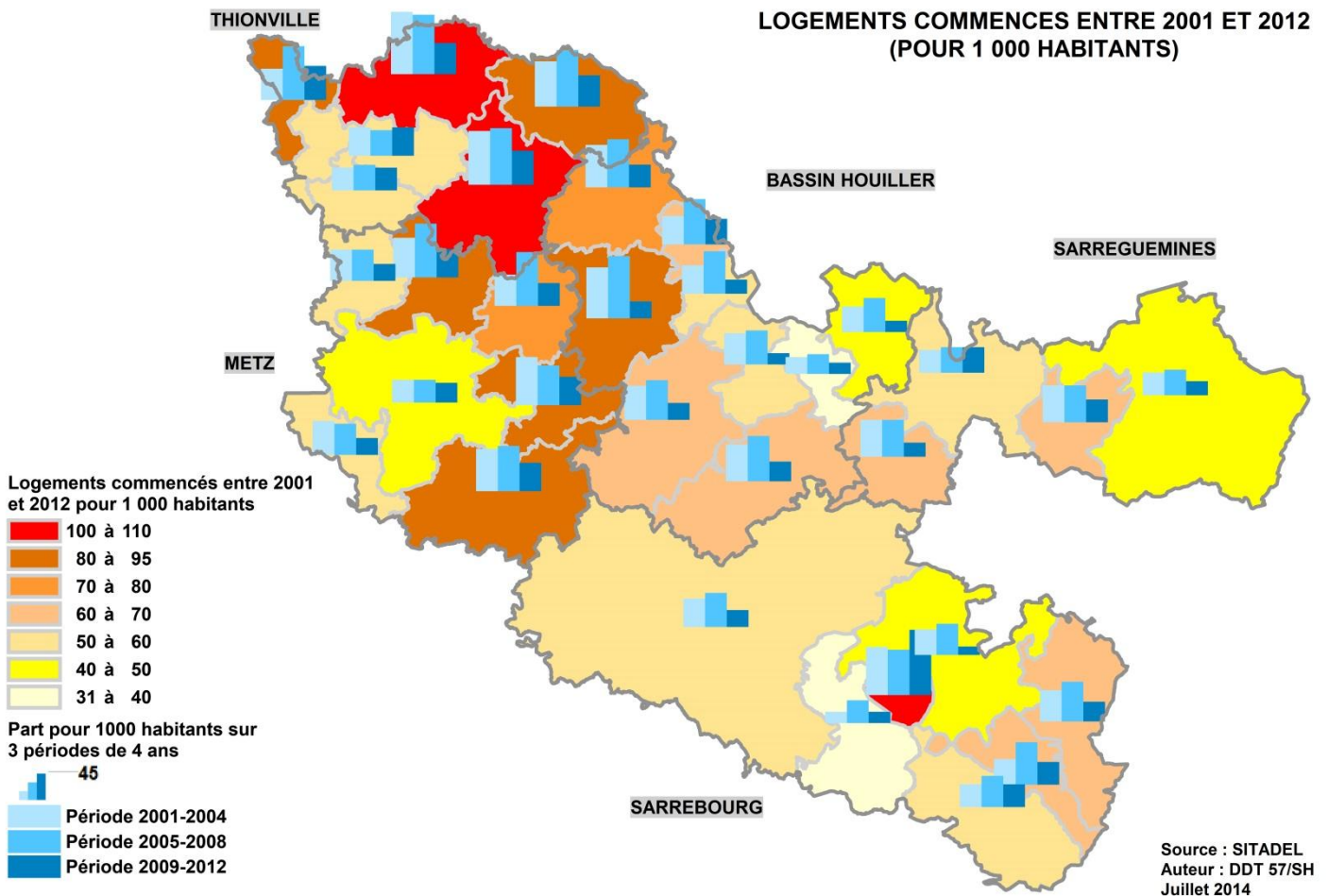
La CA Portes de France Thionville et la CC de l'Etang du Stock sont les seuls EPCI où l'on note une progression à la hausse en 2009-2012 par rapport à la période précédente.



Périmètres de référence	Total logements commencés entre 2001 et 2012	Logements commencés entre 2001 et 2012 pour 1000 habitants	Part de logements collectifs (%)
Bassin de Metz	20 437	55	58,4
Bassin de Thionville	17 041	70	48,6
Bassin de Forbach	13 710	55	41,2
Bassin de Sarreguemines	5 189	51	31,4
Bassin de Sarrebourg	5 085	54	19,0
Moselle	60 939	58	46,1
Lorraine	128 472	55	41,6
France Métropolitaine	4 187 625	64	42,6

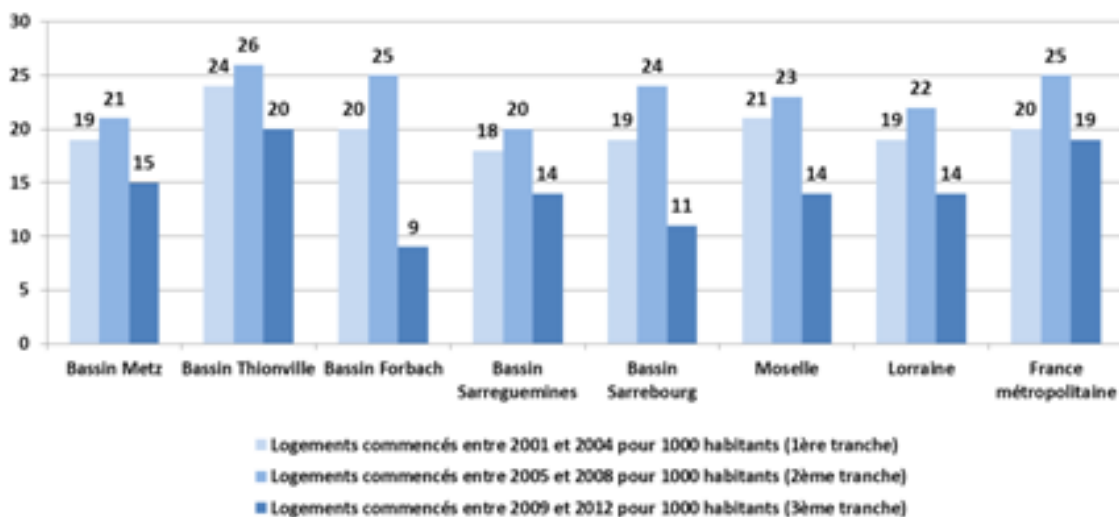
Source : SITADEL, 2001 à 2012

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



ETUDE A L'ECHELLE DES BASSINS SELON LES 3 PERIODES DE REFERENCE

**Logements commencés sur 3 périodes de 4 ans
entre 2001 et 2012**



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

VACANCE

↑ **48 005**

Logements vacants en 2011 en Moselle, soit un taux de 9,6 % (8,9 % en France).

↑ **26 232**

Logements dont la durée de vacance est supérieure à un an, soit un taux de 5,2 % (4,9 % en France).

+1,9%

Variation annuelle entre 2009 et 2011 pour la vacance > à un an.

Valeurs extrêmes en Moselle :

- 0,4 % pour le bassin de Forbach,
- + 7,4 % pour le bassin de Sarreguemines.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre - 16,0 % (CC du Centre Mosellan) et + 20,4 % (CC Albe et Lacs et CC Vallée de la Bièvre).

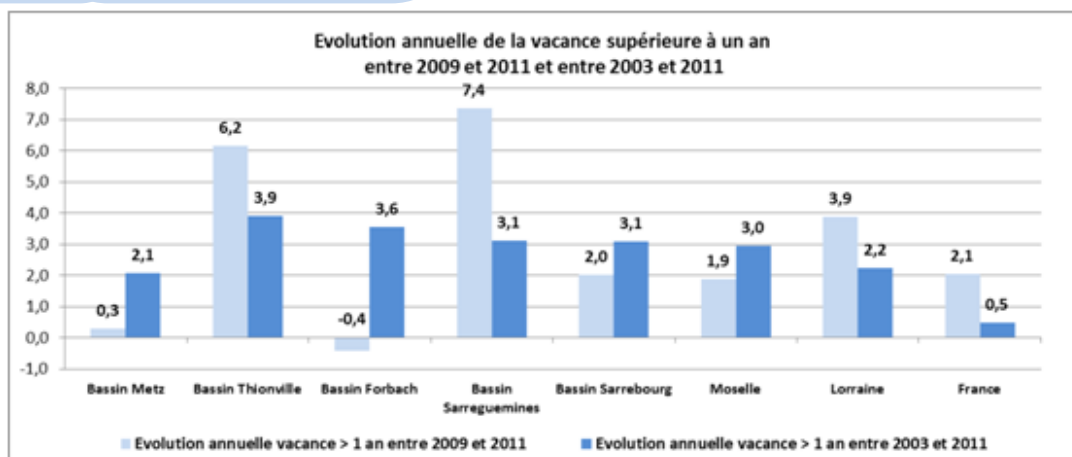
C. Une hausse continue de la vacance supérieure à 1 an

En 2011, 48 005 logements sont déclarés vacants en Moselle, soit un taux de vacance total de 9,6 % qui reste supérieur au référent national de 8,9 % (source FILOCOM). Avec un taux de 5,2 %, la vacance supérieure à 1 an est également supérieure au référent national (4,9 %), soulignant l'ancrage structurel du phénomène.

La vacance poursuit son augmentation sur la période 2009-2011 sur l'ensemble des bassins (+ 3 000 logements vacants en 2 ans en Moselle, à comparer aux 7 538 nouvelles résidences principales créées). Au cours de ces deux années, ce sont les Bassins de Sarreguemines et de Thionville qui connaissent la progression la plus rapide, chacun enregistrant une hausse d'environ + 13 % de logements vacants sur la période. Sur ces territoires, les répercussions se font sentir sur la vacance de plus de 1 an.

La vacance structurelle s'oriente en revanche vers une stabilisation sur les bassins de Metz et de Forbach entre 2009 et 2011.

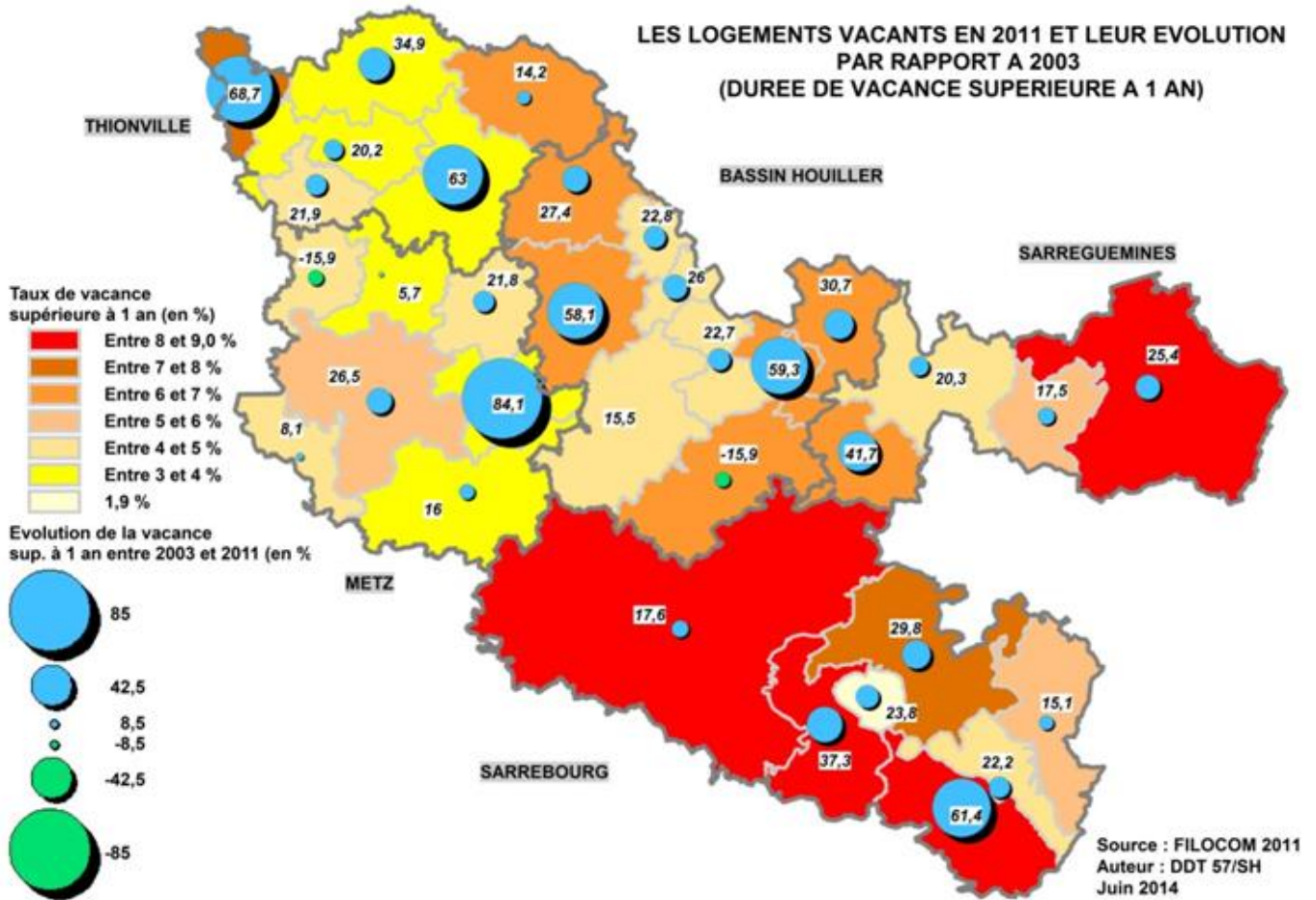
En 2011, les niveaux de vacance supérieure à 1 an restent très élevés en valeur absolue sur les bassins de Sarrebourg (7,4 %), de Forbach et de Sarreguemines (5,7 % pour ces deux bassins).



Périmètres de référence	Nombre de logements vacants en 2009	Nombre de logements vacants en 2011	Dont vacance > 1 an en 2009	Dont vacance > 1 an en 2011	Taux de vacance totale en 2009	Taux de vacance totale en 2011	Dont taux de vacance > 1 an en 2009	Dont taux de vacance > 1 an 2011
Bassin de Metz	16 624	17 327	8 574	8 623	9,4	9,6	4,9	4,8
Bassin de Thionville	9 016	10 164	4 594	5 160	8,1	8,9	4,1	4,5
Bassin de Forbach	10 960	11 289	6 673	6 617	9,6	9,7	5,8	5,7
Bassin de Sarreguemines	4 221	4 753	2 501	2 869	8,5	9,4	5,1	5,7
Bassin de Sarrebourg	4 812	5 201	3 250	3 381	10,5	11,1	7,1	7,2
Moselle	45 024	48 005	25 286	26 236	9,2	9,6	5,1	5,2
Lorraine	117 604	124 664	67 639	72 900	10,1	10,5	5,8	6,2
France	2 885 690	3 003 984	1 567 435	1 631 833	8,8	8,9	4,8	4,9

Source : FILOCOM, 2009 et 2011

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

RESIDENCES PRINCIPALES

441 868 Résidences Principales en 2011 en Moselle.

+1,8% Augmentation constatée entre 2009 et 2011.

Dont

+ 0,2% pour les T1 –T2.

+ 0,4% pour les T3.

+ 0,4% pour les T4.

+ 0,8% pour les T5-T6.

Valeurs extrêmes en Moselle :
+ 1,2 % pour le bassin de Sarreguemines,
+ 2,4 % pour le bassin de Thionville.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre – 0,2 % (CC du Pays des Etangs), et + 5,2 % (CC de l'Etang du Stock, directement suivi des CC de Cattenom et CC des Trois Frontières + 5,0 % et + 4,4 %).

D. Une hausse continue du parc de résidences principales

La Moselle compte 441 868 résidences principales en 2011, soit une augmentation de + 1,8 % par rapport à 2009.

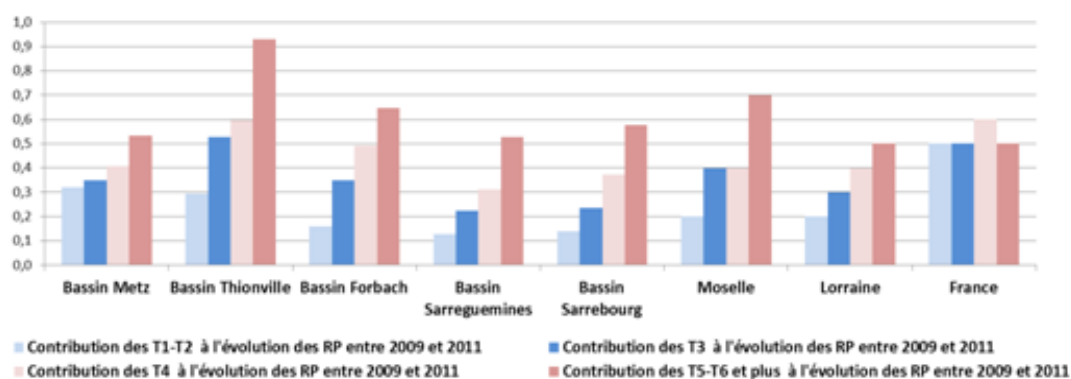
Le parc mosellan se caractérise par une surreprésentation très nette de grands logements (38,2 % de T5 et plus) par rapport aux situations régionale et nationale. Le constat est inverse pour les logements de 1 à 3 pièces (35,2 % du parc mosellan contre 46,3 % au niveau national). Cette situation fait apparaître le décalage avec la situation et la tendance à la baisse concernant la structure des ménages (62,5 % des ménages comportent 1 à 2 personnes en Moselle en 2011).

Sur la période 2009-2011, comme depuis 2001, la production nouvelle en Moselle contribue faiblement à un recentrage vers les petites typologies (de 1 à 3 pièces concernent 35 % des constructions de façon stable sur la période).

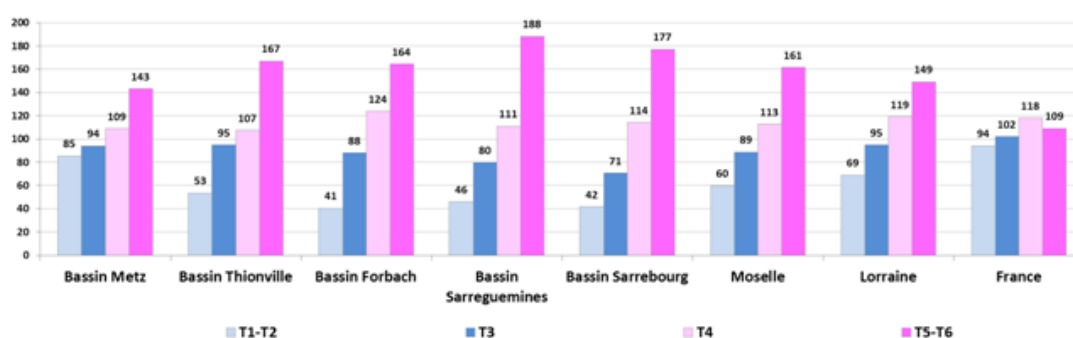
Le bassin de Thionville présente la situation la plus marquée quant à la surreprésentation des grands logements au sein de la production neuve entre 2009 et 2011, avec cependant un léger infléchissement à la hausse dans la production des logements de type T1 à T3 sur la période 2009-2011 par rapport à la période précédente.

Le besoin en nouvelles résidences principales résulte essentiellement du desserrement des ménages (+ 1,4 % depuis 2009) et accessoirement du gain démographique (faible en Moselle : + 248 habitants).

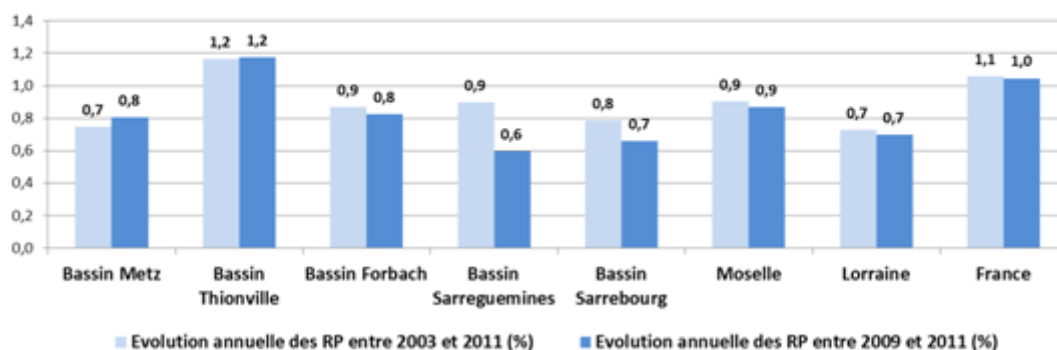
Evolution des résidences principales entre 2009 et 2011 selon la taille du logement



Répartition du parc de résidences principales en 2011 selon la taille des logements (Part pour 1000 habitants)



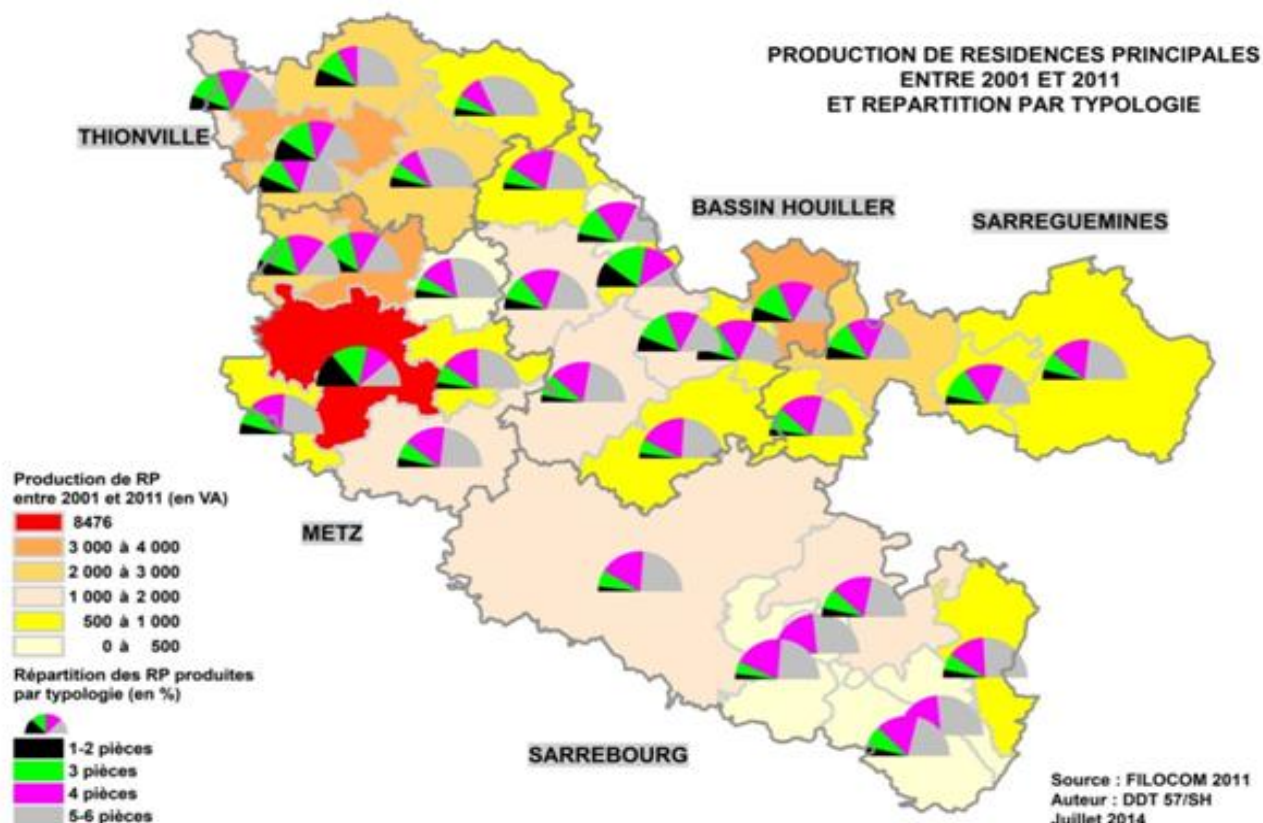
Evolution annuelle des résidences principales entre 2003-2011 et entre 2009-2011



Périmètres de référence	Nombre de résidences principales produites entre 2001 et 2011	Part de T1-T2	Part de T3	Part de T4	Part de T5-T6 et plus
Bassin de Metz	16 769	20,5	25,4	23,9	30,1
Bassin de Thionville	12 875	13,5	19,5	20,9	46,1
Bassin de Forbach	11 348	10,3	22,5	30,3	36,9
Bassin de Sarreguemines	4 215	8,7	20,5	30,8	40,0
Bassin de Sarrebourg	4 082	5,7	14,3	32,2	47,7
Moselle	49 074	14,1	21,8	25,9	38,2
Lorraine	100 326	13,0	20,7	28,2	38,1
France métropolitaine	3 124 467	18,8	22,8	30,8	27,6

Source : FILOCOM, 2001 à 2011

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



II. LA DYNAMIQUE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES

259 841

Propriétaires-Occupants en 2011 en Moselle, soit + 2,2 % par rapport à 2009 (+ 2,1 % en France).

Valeurs extrêmes en Moselle :
+ 1,2 % pour le bassin de Sarreguemines,
+ 3,0 % pour le bassin de Thionville.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre + 0,0 % (CC du Pays des Etangs) et + 5,8 % (CC de Cattenom).

165 876

Locataires (tous statuts confondus) en 2011 en Moselle, soit + 0,4 % par rapport à 2009.

Valeurs extrêmes en Moselle :
+ 0,3 % sur le Bassin de Sarrebourg,
+ 0,6 % sur le bassin de Sarreguemines.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre - 2,4 % (CC de Freyming) et + 20,6 % (CC de l'Etang du Stock).

A. Une hausse continue du parc de Propriétaires-Occupants, mais en ralentissement depuis 2009

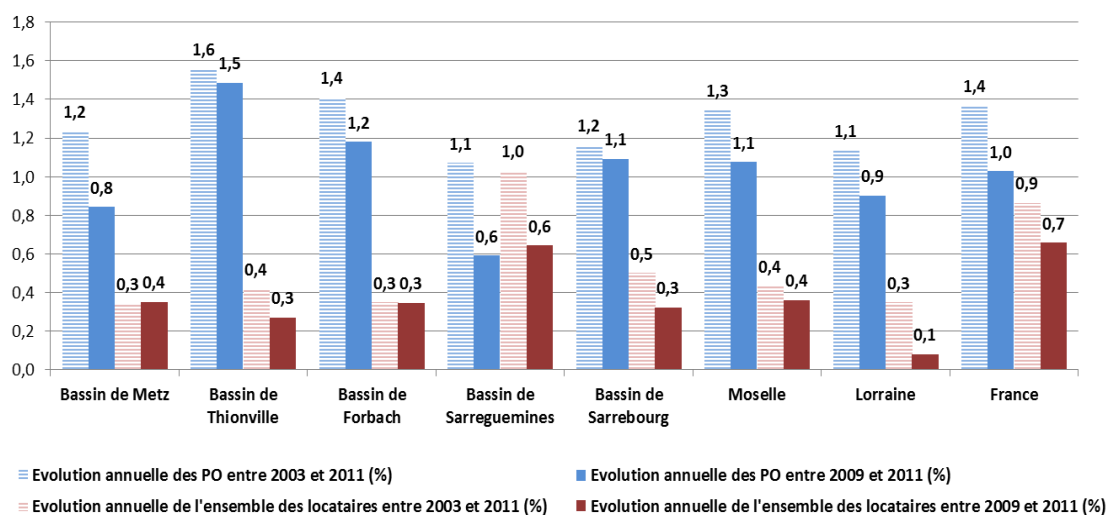
La Moselle compte 259 841 propriétaires-occupants en 2011, soit une augmentation de + 2,2 % par rapport à 2009.

De manière générale, l'augmentation des propriétaires-occupants ralentit en particulier sur les bassins de Sarreguemines et de Metz.

La dynamique se maintient sur les bassins de Sarrebourg et Thionville et dans une moindre mesure sur le bassin de Forbach.

La dynamique d'accèsion à la propriété en Moselle se situe au même niveau qu'en moyenne nationale.

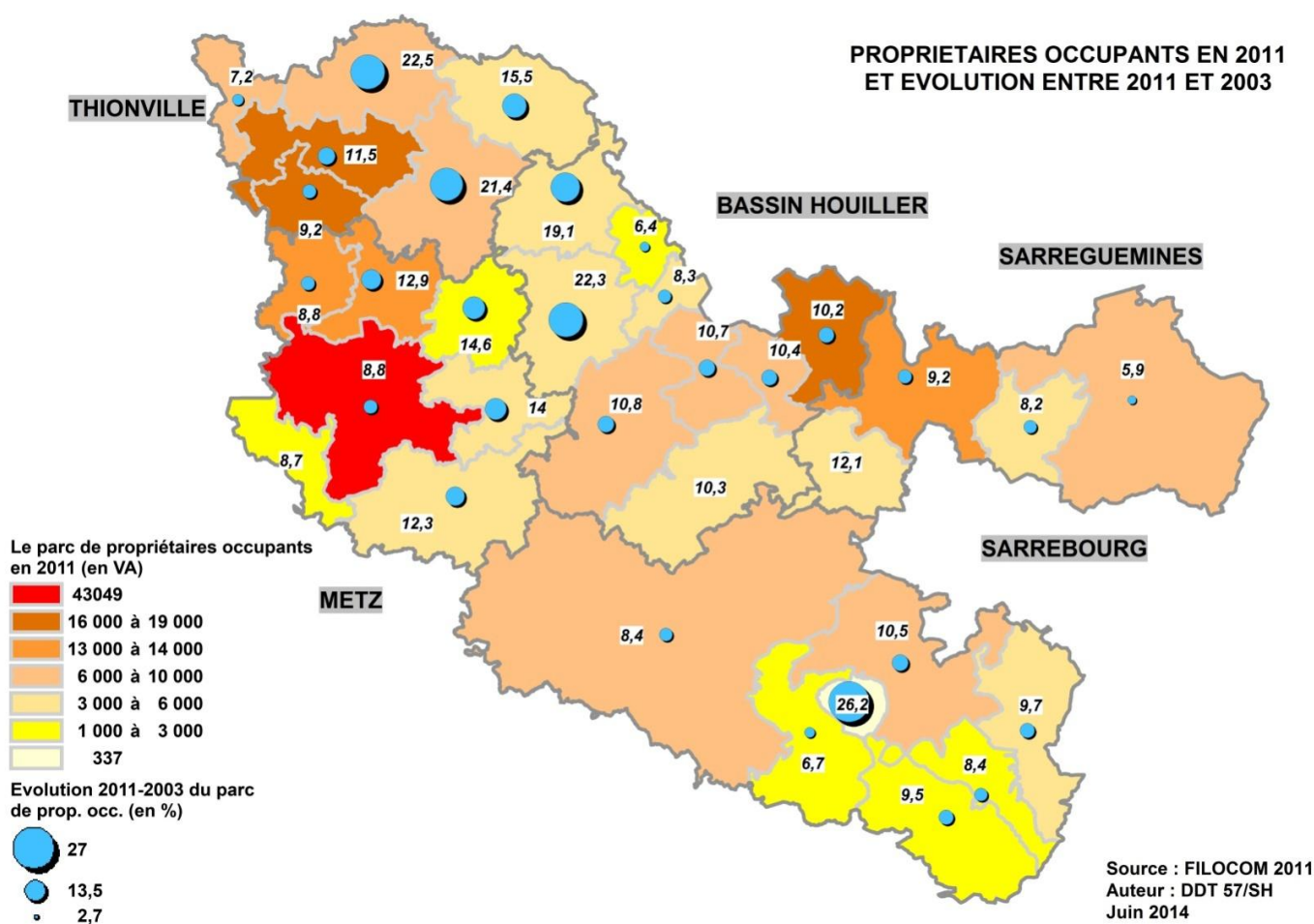
Evolution annuelle des statuts propriétaires et locataires entre 2003-2011 et 2009-2011



Périmètres de référence	Propriétaires-Occupants 2003	Propriétaires-Occupants 2009	Propriétaires-Occupants 2011	Evolution des PO entre 2009 et 2011 en valeur absolue
Bassin de Metz	75 749	81 854	83 235	+ 1 381
Bassin de Thionville	57 149	62 412	64 266	+ 1 854
Bassin de Forbach	53 385	58 041	59 411	+ 1 370
Bassin de Sarreguemines	26 785	28 741	29 081	+ 340
Bassin de Sarrebourg	24 788	26 519	27 098	+ 579
Moselle	234 636	254 365	259 841	+ 5 476
Lorraine	557 878	597 823	608 600	+ 10 777
France métropolitaine	14 285 458	15 531 773	15 851 040	+ 319 267

Source : FILOCOM, 2003, 2009 et 2011

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

PRETS A TAUX ZERO

31 654 Prêts à taux zéro distribués entre 2003 et 2012 sur la Moselle, soit 30 prêts pour 1 000 habitants.

Valeurs extrêmes en Moselle : 28 ‰ sur les bassins de Metz et Thionville.

39 ‰ sur le bassin de Sarrebourg.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 14 ‰ (CC des Trois Frontières) à 65 ‰ (CC de l'Etang du Stock).

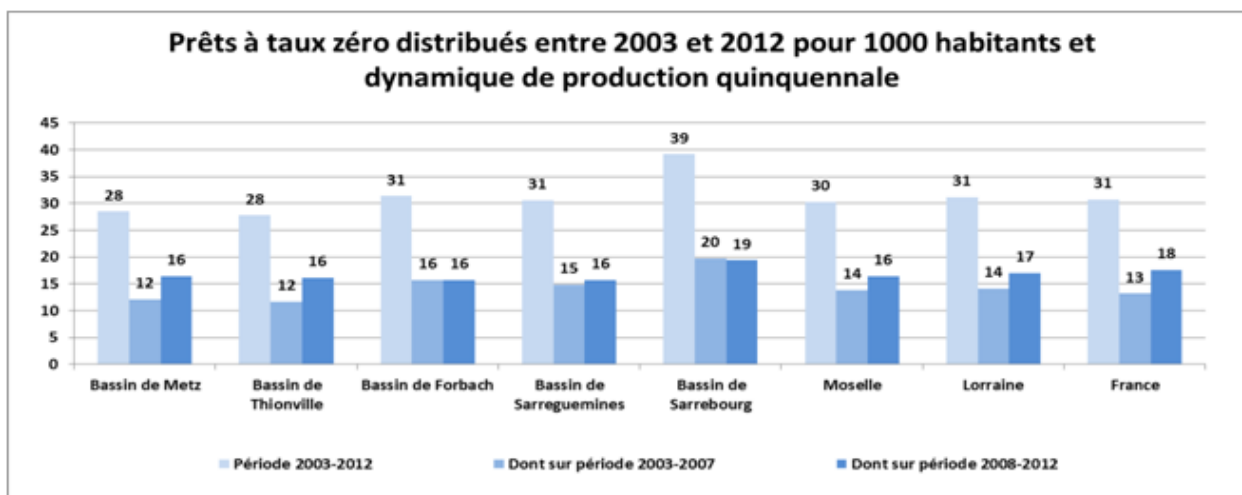
B. Les prêts aidés à l'accès à la propriété distribués sur la période 2003-2012

1/ Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Sur la tranche quinquennale 2008-2012, le nombre de prêts à taux zéro rapporté à 1 000 habitants est resté stable par rapport à la période 2003-2007. L'année 2011 a connu un regain d'activité (30 % des prêts à taux zéro octroyés entre 2008 et 2012 l'ont été en 2011), traduisant un éventuel phénomène d'anticipation des primo-accédants à la propriété au vu des nouvelles modalités d'octroi du PTZ, moins favorables à compter du 1er janvier 2012.

31 654 prêts à taux zéro ont été octroyés entre 2003 et 2012 sur le département de la Moselle.

Le bassin de Sarrebourg, territoire rural, où les prix du foncier sont plus accessibles, porte cette dynamique. Les CC du Pays Boulageois et du Centre Mosellan contribuent également à cette dynamique.



Périmètre de référence	Prêts distribués entre 2003 et 2012	Dont prêts distribués entre 2003 et 2007 (1ère tranche quinquennale)	Dont prêts distribués entre 2008 et 2012 (2ème tranche quinquennale)
Bassin de Metz	10 558	4 472	6 086
Bassin de Thionville	6 737	2 830	3 907
Bassin de Forbach	7 776	3 886	3 890
Bassin de Sarreguemines	3 088	1 495	1 593
Bassin de Sarrebourg	3 695	1 866	1 829
Moselle	31 654	14 498	17 156
Lorraine	73 318	33 295	40 023
France métropolitaine	1 995 672	856 450	1 139 222

Source : SGFGAS, 2003 à 2012

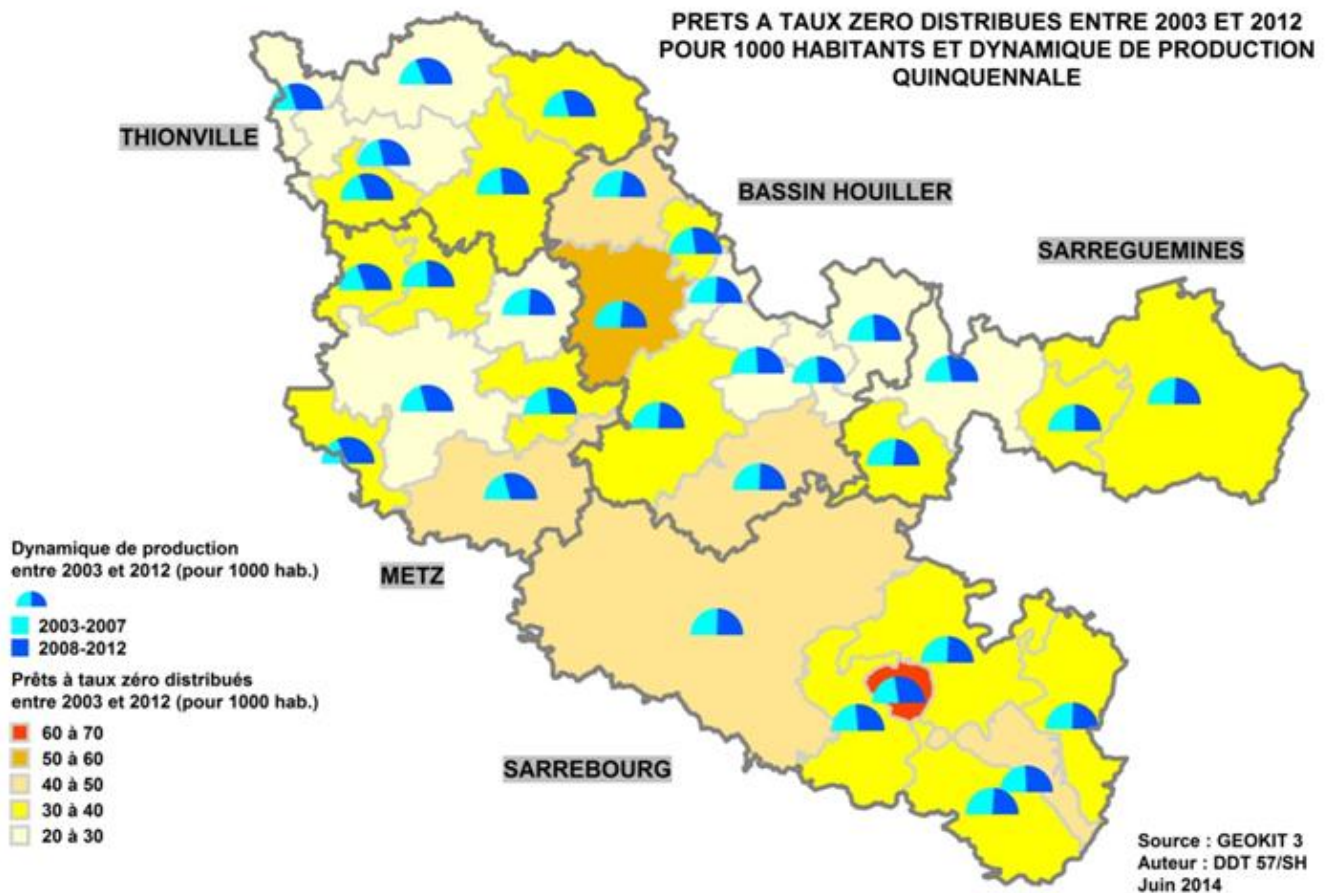
DEFINITION : PRET A TAUX ZERO

A compter de 2012 (et ce jusqu'à octobre 2014), Le prêt à taux zéro a subi d'importantes restrictions en matière d'attribution (il est désormais réservé à l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf, au rachat d'un logement social existant ou à la transformation d'un local en habitation).

Son octroi est, en outre, soumis à certaines conditions, notamment de ressources dont les plafonds sont de plus en plus bas.

En conséquence, sur l'année 2012, le nombre de prêts à taux zéro distribués a chuté sur l'ensemble du territoire national, et ne représente plus qu'1 prêt à taux zéro distribué pour 1 000 habitants.

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



2/ Les prêts sociaux location-accession (PSLA)

En outre, deux organismes ont réalisé des programmes PSLA (prêt social location-accession). Ce principe permet à des ménages, sans apport personnel et aux revenus modestes, d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases.

Au cours de la première phase, le logement est financé comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur HLM. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la part acquisitive). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Afin de rendre la location accession attractive pour des ménages dont les ressources sont modestes, un prêt conventionné dédié à ce type d'opérations sociales dans le neuf, le prêt social location-accession est créé en 2004. En Moselle, 5 opérations de ce type ont été réalisées entre 2008 et 2013 (soit 46 logements), ci-après détaillées.

Année	Organisme	Commune	Nombre de logements
2008	SCP Moselle Maison Familiale	ENNERY	6
2012	LOGIEST	LAQUENEXY	9
2012	LOGIEST	METZ	10
2013	LOGIEST	ROMBAS	13
2013	SCP Moselle Maison Familiale	GUENANGE	8

Source : DDT 57

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

ENQUÊTE LOTISSEMENT

9 996 Parcelles commercialisées entre 2003 et 2012.

731m² Superficie moyenne d'une parcelle sur cette période.

92 € Coût moyen au m².

Période 2003 à 2007

5 715 Parcelles commercialisées.
Superficie moyenne : 757 m²
Coût moyen au m² : 82 €

Bassin de Sarrebourg : 39 €/m²
Bassin de Thionville : 122 €/m²

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 29 €/m² (CC de Sarrebourg Moselle Sud) et 161 €/m² (CA de Thionville).

Période 2008 à 2012

4 281 Parcelles commercialisées.
Superficie moyenne : 696 m²
Coût moyen au m² : 106 €

Bassin de Sarrebourg : 40 €/m²
Bassin de Metz : 151 €/m²

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 38 €/m² (CC des 2 Sarres) et 193 €/m² (CA de Metz Métropole).

C. La commercialisation des parcelles en lotissement (concerne les lotissements de plus de 10 parcelles jusqu'à 2009, et de plus de 2 parcelles depuis 2010)

Les indicateurs produits ci-dessous s'appuient sur un recensement partiel des opérations de lotissements, en raison de l'absence de réponse de certains promoteurs à l'enquête menée par les services de l'Etat. Le niveau de réponse permet néanmoins une approche représentative des prix de vente au m² et des surfaces moyennes des lots.

Entre 2003 et 2012, à l'échelle du département, 9 996 parcelles en lotissement ont été déclarées, pour une surface moyenne de 731 m² et un coût moyen de 92 €/m² (coût en augmentation de 29,3 % sur la période 2008-2012 par rapport à 2003-2007).

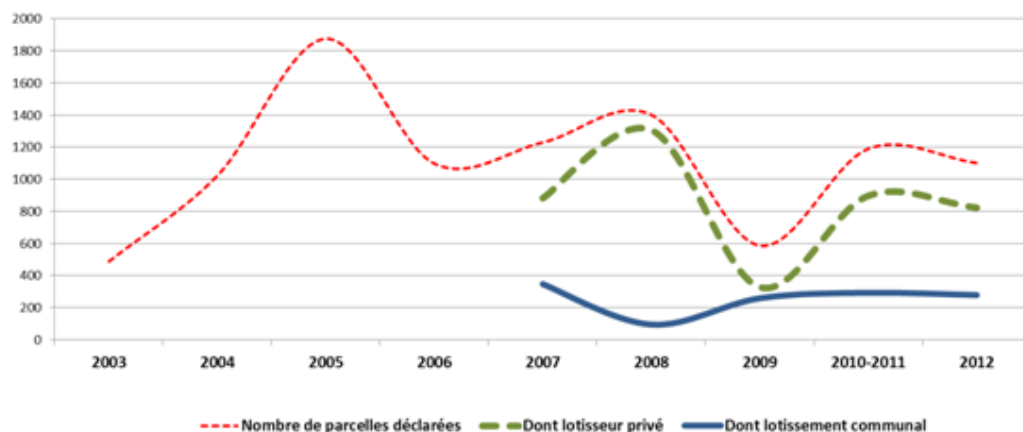
Le nombre de parcelles déclarées commercialisées entre 2008 et 2012 est en diminution de 25 % par rapport à la période 2003-2007. La surface moyenne déclarée a diminué d'environ 8 % au niveau départemental, avec une baisse relative la plus importante sur le bassin de Thionville (près de - 12 %) qui a suivi proportionnellement l'augmentation du prix du foncier (+ 11 %).

Le bassin de Metz présente une augmentation plus rapide du prix du foncier (+ 33 % entre les deux périodes de référence), sans diminution proportionnée de la surface moyenne des lots (- 6 % seulement).

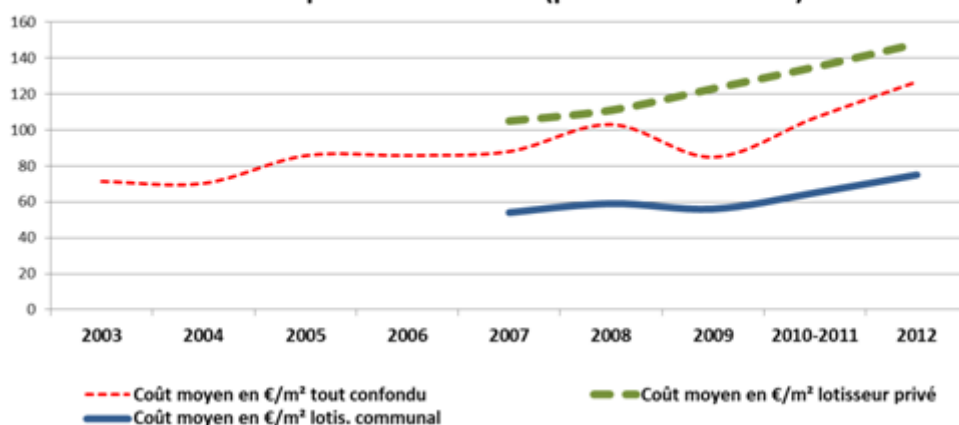
Parmi les territoires présentant les prix les plus élevés sur la période 2008-2012, la CC de l'Arc Mosellan se démarque par une production particulièrement importante (545 parcelles soit 40 % de l'offre déclarée sur le bassin d'habitat de Thionville) et un prix unitaire de 140 €/m². On note également sur la CC de Cattenom et environs une production moindre mais présentant les prix unitaires les plus élevés du département (182 parcelles pour 180 €/m²).

A partir de 2007, les données sont disponibles pour les lotissements publics et privés afin de permettre d'affiner l'analyse. De manière générale, les lotissements de nature privée (hormis en 2009 où l'on constate une chute importante) sont plus chers que les lotissements communaux.

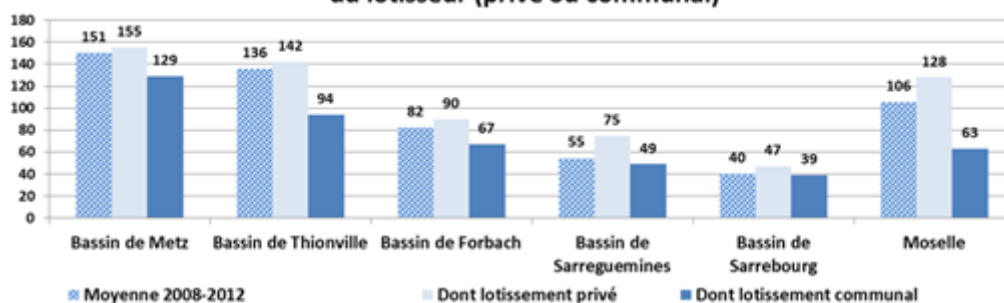
Nombre de parcelles en lotissement déclarées sur le département de la Moselle et selon la qualité du lotisseur (privé ou communal)



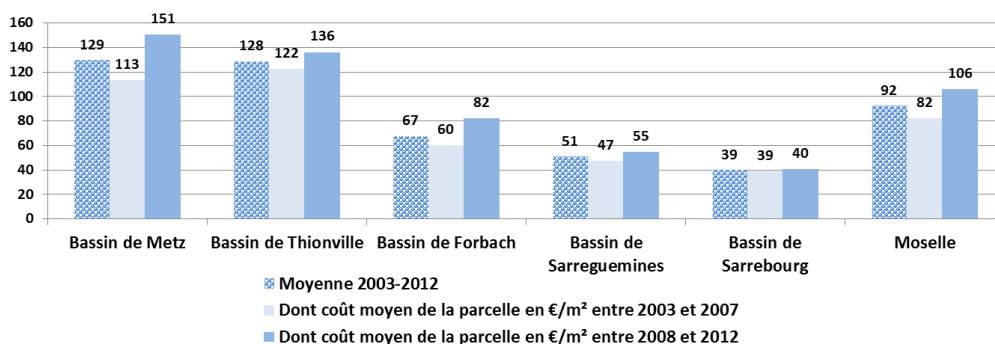
Coût moyen en €/m² sur le département de la Moselle et selon la qualité du lotisseur (privé ou communal)



Coût moyen de la parcelle en €/m² entre 2008-2012 et selon la qualité du lotisseur (privé ou communal)



Coût moyen de la parcelle en €/m² entre 2003-2007 et 2008-2012

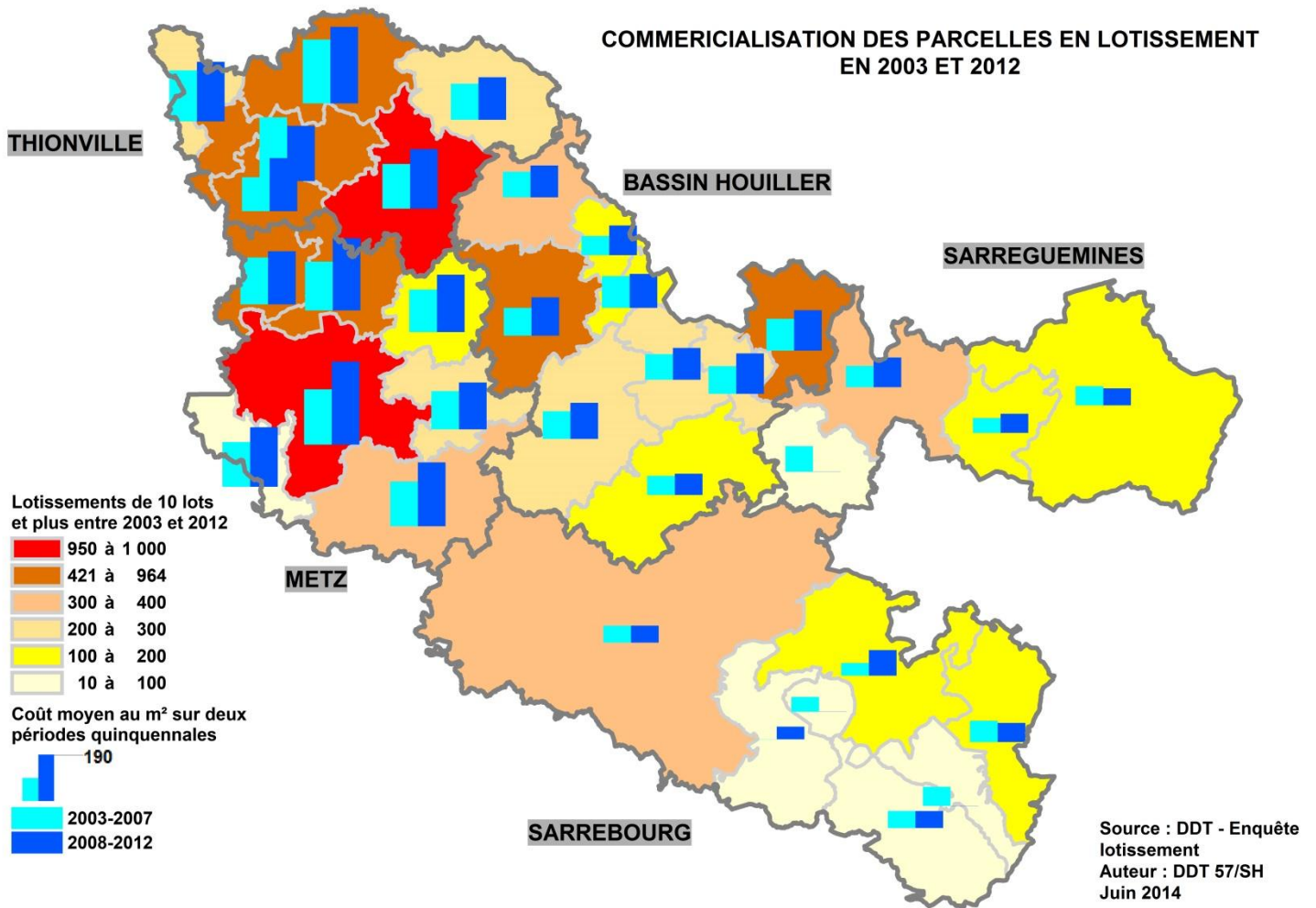


Périmètres de référence	Nombre de parcelles commercialisées entre 2003 et 2012	Surface moyenne de la parcelle entre 2003 et 2012 (m ²)	Dont nombre de parcelles commercialisées entre 2003 et 2007	Dont surface moyenne de la parcelle entre 2003 et 2007 (m ²)	Dont nombre de parcelles commercialisées entre 2008 et 2012	Dont surface moyenne de la parcelle entre 2008 et 2012 (m ²)
Bassin de Metz	2 917	720	1 580	740	1 337	695
Bassin de Thionville	2 915	660	1 581	698	1 334	616
Bassin de Forbach	2 643	738	1 623	759	1 020	696
Bassin de Sarreguemines	739	785	380	817	359	749
Bassin de Sarrebourg	782	861	551	860	231	863
Moselle	9 996	731	5 715	757	4 281	696

Source : Enquête lotissement – DDT 57

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI

COMMERCIALISATION DES PARCELLES EN LOTISSEMENT EN 2003 ET 2012



III. LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2009-10

CONSOMMATION FONCIERE

370,3 ha

Consommation foncière en 2009 et 2010, soit une moyenne annuelle de 185,1 ha contre 247 ha sur la période 2000 à 2008

Valeurs extrêmes en Moselle :
36,6 ha pour le Bassin de Sarreguemines ;
97,4 ha pour le Bassin de Forbach.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 0,9 ha (CC Etang du Stock) et 37,5 ha (Ca Metz Métropole)

18,1%

Part du logement collectif dans la consommation foncière.

Valeurs extrêmes en Moselle :
8,4 % pour le Bassin de Sarrebourg ;
31,4 % pour le Bassin de Metz.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 0 % (CC du Pays de Pange) et 44,7 % (CC de Freyming Merlebach).

A. La consommation foncière

Entre 2009 et 2010, la consommation foncière sur la Moselle est de 370,3 hectares, soit une consommation annuelle de 185,1 ha, soit – 25 % par rapport à la moyenne annuelle 2000-2008 (247 ha).

Ces valeurs sont à rapprocher du ralentissement de la construction au cours de cette période qui enregistre une baisse de 16,5 % environ en dynamique annuelle entre les périodes 2000-2008 et 2009-2010.

La chute de la consommation foncière, en lien avec la baisse de la construction depuis 2009, s’amorce de manière significative en 2010 (146 ha), alors qu’en 2009, la Moselle se situe encore à 224 ha.

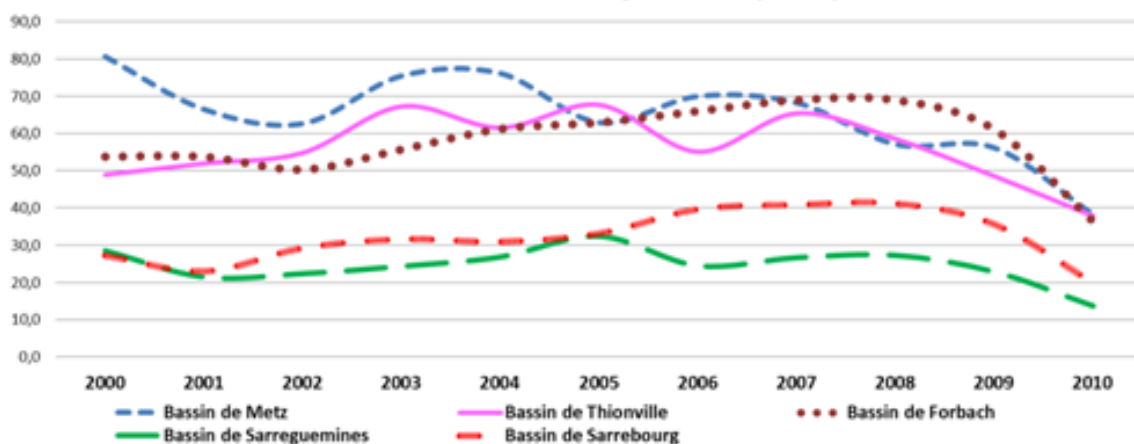
Ce même phénomène s’observe sur chaque bassin d’habitat.

Les évolutions annuelles de consommation (2009-2010 par rapport à 2000-2008) sont toutes négatives, hormis les EPCI suivants :

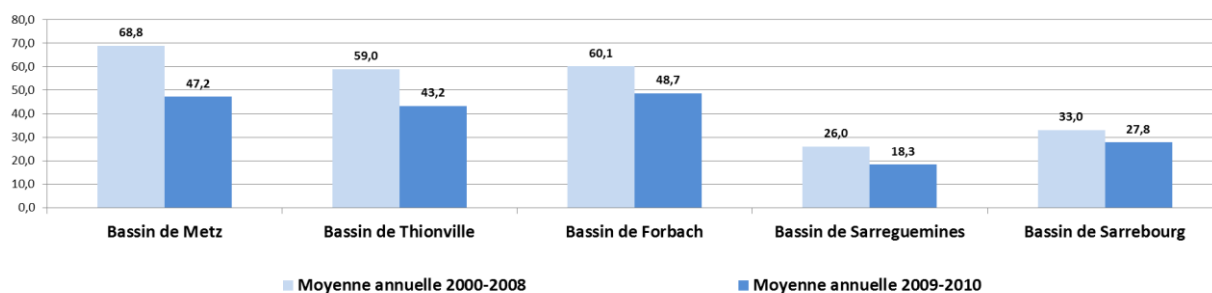
- + 24.0 % pour la CC de Freyming,
- + 12.3 % pour la CA du Val de Fensch,
- + 5.9 % pour la CC du Centre Mosellan,
- + 4.6 % pour la CC du Saulnois.

La consommation de foncier concerne au premier plan la production de logements individuels (82 % pour la Moselle), même si certains EPCI se démarquent par la production de logements collectifs (44,7 % pour la CC de Freyming-Merlebach, 35 % pour la CC du Pays Haut-Val d’Alzette).

Consommation foncière par année (en ha)



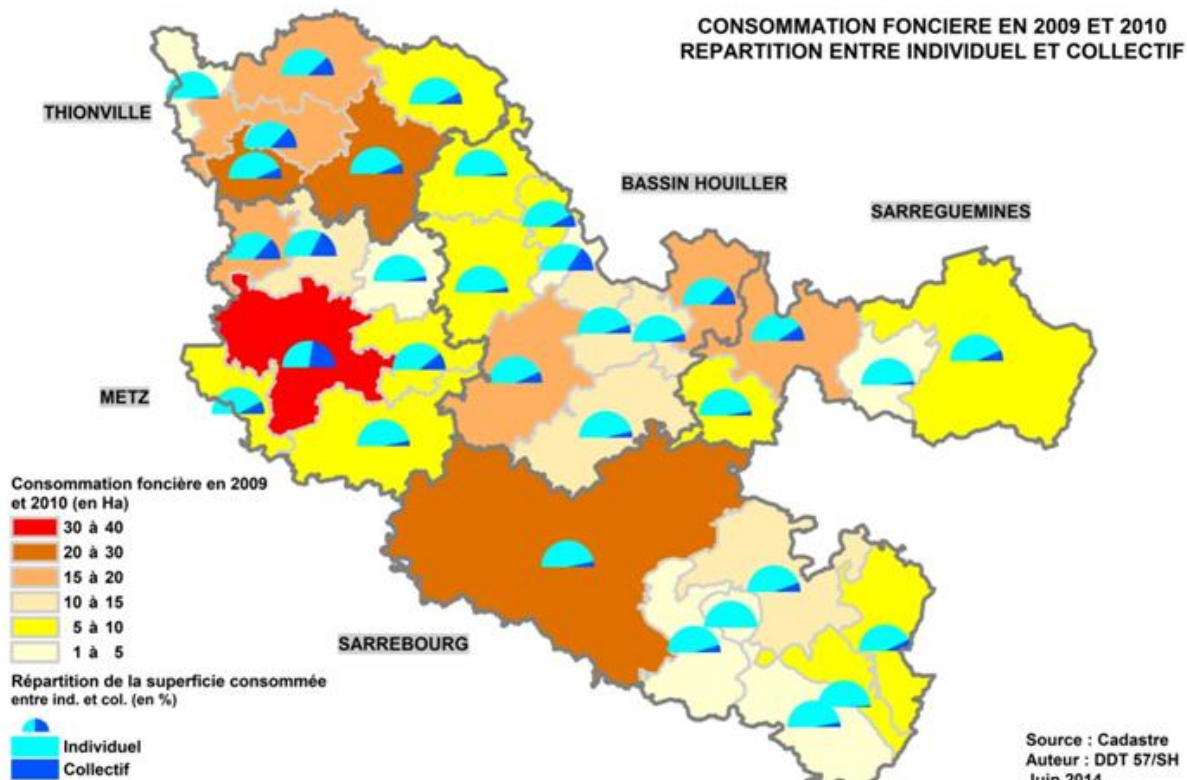
Moyenne annuelle de consommation foncière entre 2000-2008 et 2009-2010



Périmètres de référence	Consommation foncière entre 2000 et 2008 (ha)	Consommation foncière entre 2009 et 2010	Evolution de la moyenne annuelle 2009-2010 par rapport à 2000-2008	Part de collectif sur la période 2000-2008	Part de collectif sur la période 2009-2010
Bassin de Metz	619,3	94,4	- 31,4%	21,9%	31,4%
Bassin de Thionville	531,0	86,3	- 36,8%	14,5%	17,1%
Bassin de Forbach	541,3	97,4	- 19,0%	13,3%	13,4%
Bassin de Sarreguemines	234,3	36,6	- 29,8%	15,3%	13,8%
Bassin de Sarrebourg	296,8	55,5	- 15,8%	7,7%	8,4%
Moselle	2 222,7	370,3	- 25,0%	15,5%	18,1%

Source : DDT 57

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2009-10

CONSOMMATION FONCIERE - Logements correspondants

9 181

Logements construits sur les 370,3 ha de consommation foncière 2009-2010, soit une moyenne annuelle de 4 591 (contre 5 494 de moyenne annuelle sur la période 2000-2008).

Valeurs extrêmes en Moselle : 689 logements construits sur le bassin de Sarreguemines ; 3 131 logements construits sur le bassin de Metz.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 12 et 1467 (respectivement CC de l'Étang du Stock et CA Metz Métropole).

25

Logements construits à l'hectare en moyenne.

Valeurs extrêmes en Moselle : 13 pour le Bassin de Sarrebourg ; 33 pour le Bassin de Metz.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 10 et 43 (respectivement CC du Saulnois et CC des Rives de Moselle).

653 m²

Consommation foncière moyenne pour un logement individuel.

Valeurs extrêmes en Moselle : 583 m² pour le Bassin de Metz ; 858 m² pour le bassin de Sarrebourg.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 477 m² et 1 156 m² (respectivement CC des Rives de Moselle et CC du Saulnois)

148 m²

Consommation foncière moyenne pour un logement collectif.

Valeurs extrêmes en Moselle : 104 m² pour le Bassin de Thionville ; 305 m² pour le bassin de Sarreguemines.

B. La densité foncière

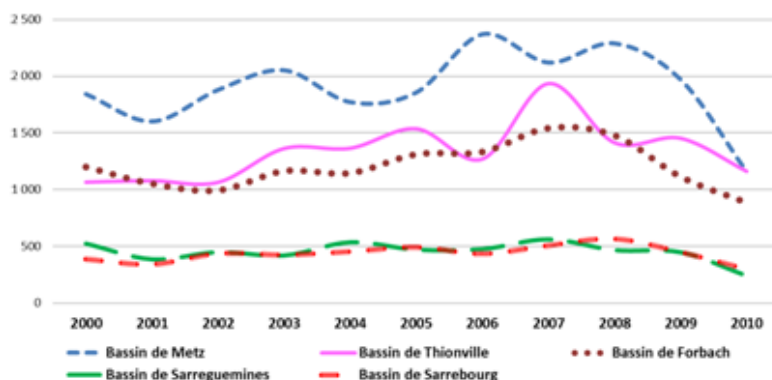
On constate une augmentation de l'ordre de 14 % du nombre de logements construits à l'hectare sur la période 2009-2010 par rapport à la moyenne de la période précédente 2000-2008. Les bassins de Metz (33 logements/hectare) et de Thionville (30 logements/hectare) présentent une densité sensiblement supérieure aux autres bassins et à la moyenne départementale (25 logements/hectare).

Cette évolution intervient dans un contexte où la dynamique de la production de logements se détend, à l'exception du secteur de Thionville.

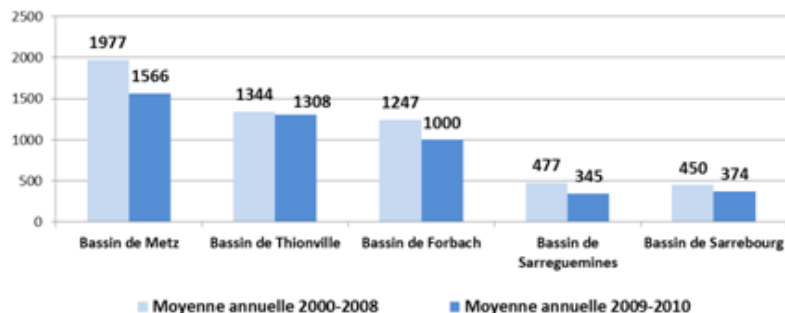
L'augmentation de la densité sur la période 2009-2010 s'explique par deux facteurs :

- une part plus importante du logement collectif au sein de l'offre neuve (de 15,5% à 18.1%),
- une diminution de la surface moyenne, particulièrement prononcée pour le logement individuel (653 m² contre 716 m² au cours de la période 2000-2008, ce qui confirme les conclusions de l'enquête lotissement) et dans une moindre mesure pour le logement collectif (148 m² contre 155 m² pour la période 2000-2008).

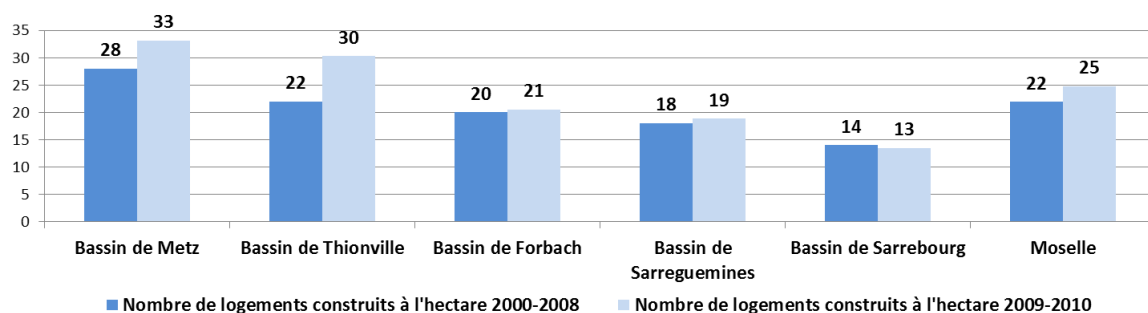
Logements produits en relation avec la consommation foncière



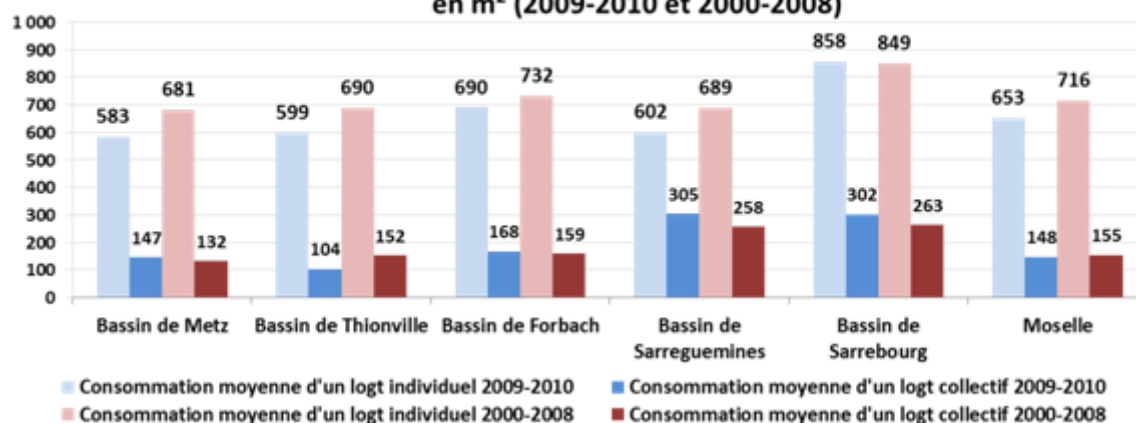
Moyenne annuelle de logements construits entre 2000-2008 et 2009-2010



Nombre de logements construits à l'hectare entre 2000-2008 et 2009-2010



Consommation foncière moyenne d'un logement individuel et collectif en m² (2009-2010 et 2000-2008)

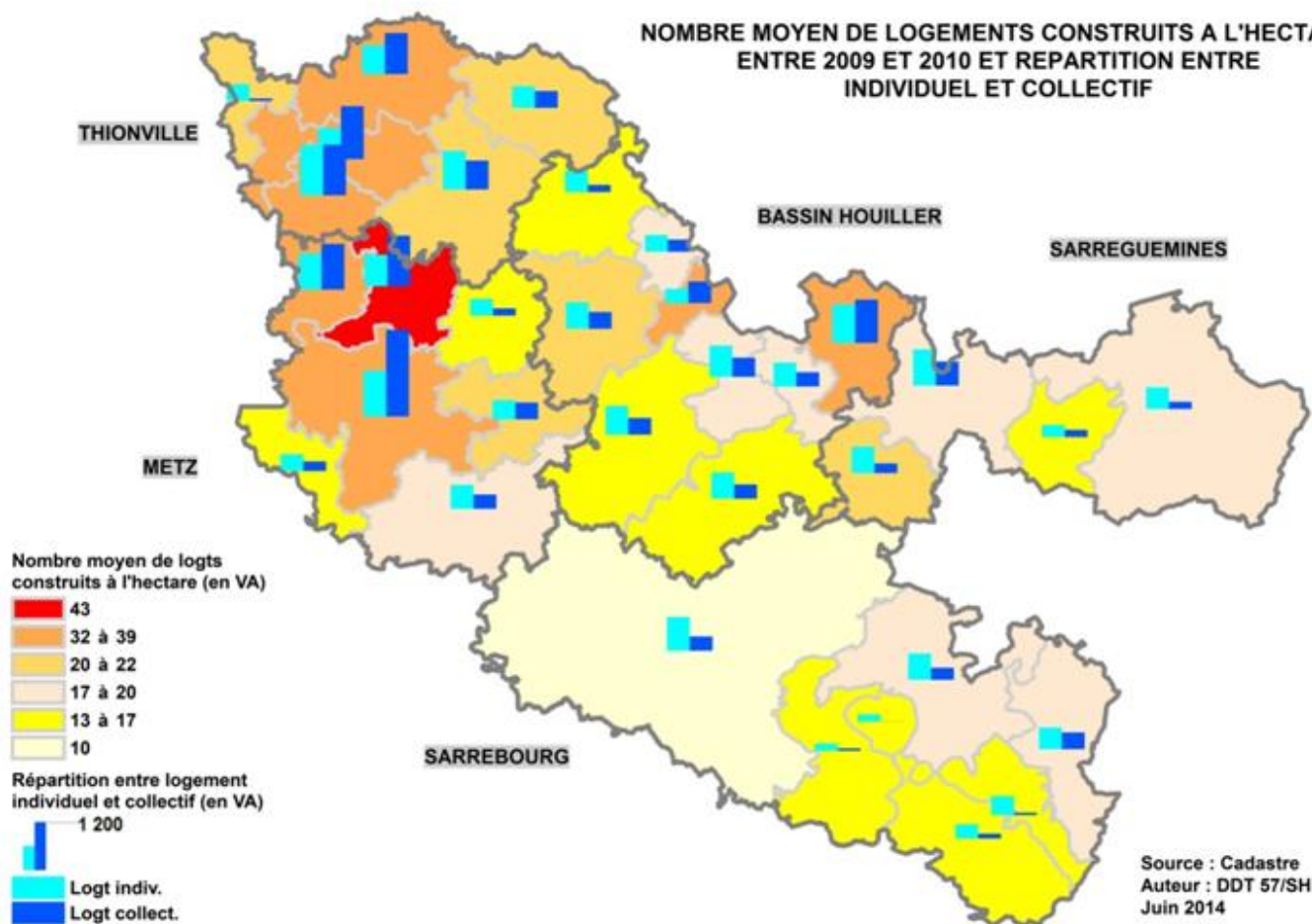


Périmètres de référence	Total logements 2000-2008	Total logements 2009-2010	Moyenne annuelle 2000-2008	Moyenne annuelle 2009-2010
Bassin de Metz	17 789	3 131	1 977	1 566
Bassin de Thionville	12 094	2 615	1 344	1 308
Bassin de Forbach	11 221	1 999	1 247	1 000
Bassin de Sarreguemines	4 291	689	477	345
Bassin de Sarrebourg	4 047	747	450	374
Moselle	49 442	9 181	5 494	4 591

Source : Cadastre - DDT 57

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI

NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS CONSTRUITS A L'HECTARE
ENTRE 2009 ET 2010 ET REPARTITION ENTRE
INDIVIDUEL ET COLLECTIF

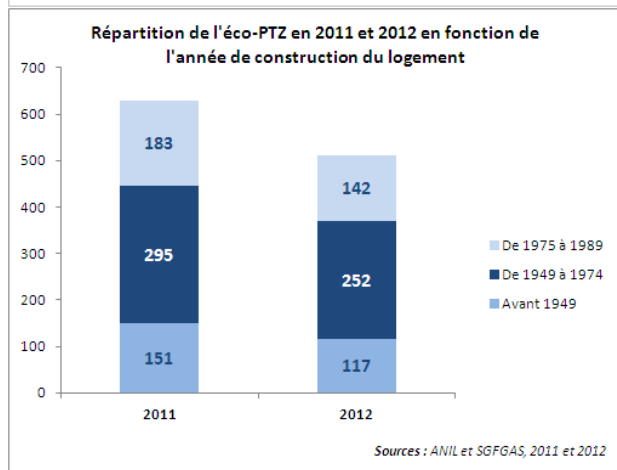
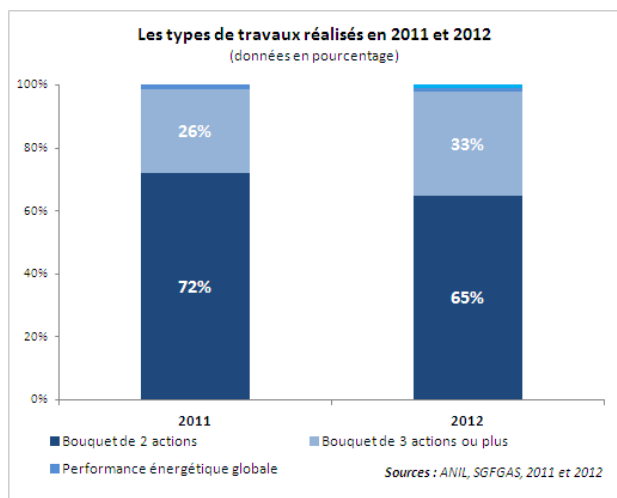


CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011-12

ECO PTZ



Les types de travaux réalisés en 2011 et 2012 :



C. L'éco-PTZ en Moselle

Conditions d'éligibilité pour 2012 :

Bénéficiaire	Personne physique ; Société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés.
Type de logement	Utilisé comme résidence principale ; Une maison individuelle ou un appartement ; Achevé avant le 01.01.1990 et après 01.01.1948.
Types de travaux	Soit constituer un bouquet de travaux ; Soit atteindre la performance énergétique globale ; Soit constituer des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement.
Durée de remboursement	De 3 à 10 ans pour le bouquet 2 travaux ; Peut être portée de 3 à 15 ans pour les travaux de rénovation plus lourds (bouquet 3 et performance globale)
Financement	Plafonds de l'éco-PTZ fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 20 000 € pour deux types de travaux, • 30 000 € pour 3 types de travaux.

Ce dispositif est utilisé plus particulièrement par les propriétaires-occupants, résidant dans des maisons individuelles construites avant 1974. Ce « profil-type » représente 72% des dossiers.

Pour plus de 65% des dossiers, l'éco-PTZ est utilisé pour financer des travaux comprenant un bouquet de 2 actions. En 2012, nous constatons une augmentation de 8 pts pour les bouquets de 3 actions ou plus. Ce type de travaux représente 33%. Enfin, 1% des PTZ sont attribués pour des travaux de performance énergétique globale. Cette 3^{ème} catégorie est vraisemblablement celle qui permet de réaliser les économies d'énergie les plus importantes mais elle est aussi celle qui coûte le plus cher.

Types de travaux réalisés :

Bouquet 2 actions (pour 2012) :

1. Isolation des parois vitrées / des portes **et** Chauffage / eau chaude : **18%** ;
2. Isolation des toitures **et** Isolation des parois vitrées / portes : **15%** ;
3. Isolation des parois vitrées / portes **et** Chauffage avec énergie renouvelable : **13%** ;
4. Isolation des toitures **et** Chauffage / eau chaude : **10%** ;
5. Isolation des murs **et** Isolation des parois vitrées / portes : **14%** ;
6. Chauffage / eau chaude **et** Eau chaude avec énergie renouvelable : **2%** ;
7. Autres combinaisons : **28%**.

Bouquet 3 actions (pour l'année 2012) :

1. Isolation des toitures **et** Isolation des murs **et** Isolation des parois vitrées / portes : **46%** ;
2. Isolation des toitures **et** Isolation des parois vitrées / portes **et** Chauffage / eau chaude : **12%** ;
3. Isolation des toitures **et** isolation des murs **et** Isolation des parois vitrées / portes **et** Chauffage / eau chaude : **9%** ;
4. Isolation des murs **et** Isolation des parois vitrées / portes **et** Chauffage / eau chaude : **14%** ;
5. Isolation des toitures **et** Isolation des parois vitrées / portes **et** Chauffage avec énergie renouvelable : **7%** ;
6. Isolation des toitures **et** Isolation des murs **et** Isolation des parois vitrées / portes **et** Chauffage avec énergie renouvelable : **1%** ;
7. Isolation des toitures **et** Isolation des murs **et** Chauffage / eau chaude : **6%** ;
8. Isolation des parois vitrées / portes **et** Chauffage / eau chaude **et** Eau chaude avec énergie renouvelable : **2%** ;
9. Isolation des parois vitrées / portes **et** Chauffage / eau chaude **et** Chauffage avec énergie renouvelable : **4%**.

Montants moyens des travaux

	Total		Bouquet de 2 actions		Bouquet de 3 actions ou plus		Performance globale	
	Effectif	Montant moyen des travaux*	Effectif	Montant moyen des travaux*	Effectif	Montant moyen des travaux*	Effectif	Montant moyen des travaux*
Maison individuelle	465	23 032 €	310	19 113 €	145	31 707 €	6	24 834 €
Appartement	46	21 217 €	21	15 458 €	25	26 053 €	0	0 €
TOTAL - MOSELLE	511	22 869 €	331	18 882 €	170	30 876 €	6	24 834 €

* En 2012, 4 travaux d'assainissement réalisés non intégrés au tableau
Sources : ANIL et SGFGAS, 2012

D. Les logements labellisés en Moselle depuis 2009

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2009-14

LABELS ENERGIE

7 518 Logements labellisés depuis 2009 en Moselle.

7 156 Au titre d'un logement neuf.
362 Au titre d'une rénovation.

66% Des logements neufs labellisés sont produits par des bailleurs sociaux (PLAI-PLUS-PLS)

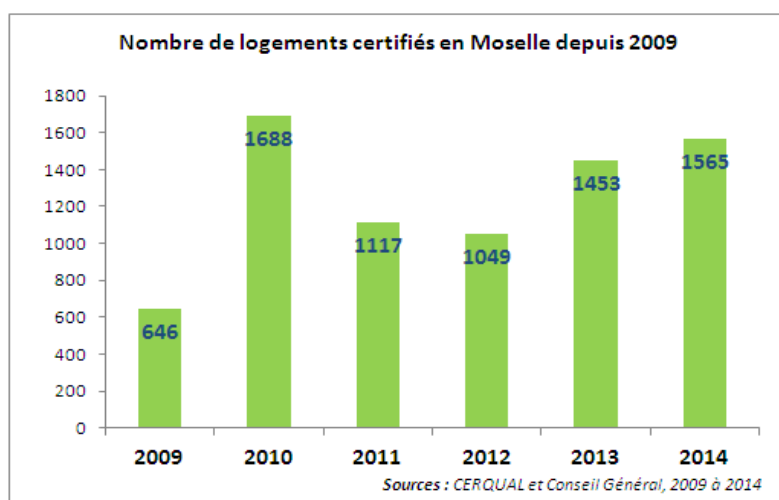
94% Des logements ayant obtenu un label énergétique sont situés sur les Bassins de Metz (46%) ou de Thionville (48%).

0 Logement labellisé sur le secteur de Sarreguemines et alentours.

7 518 logements labellisés en Moselle depuis 2009

Depuis 2009, chaque année en moyenne, plus de 1250 logements sont labellisés* (*voir définitions des labels dans les cadres situés page suivante).

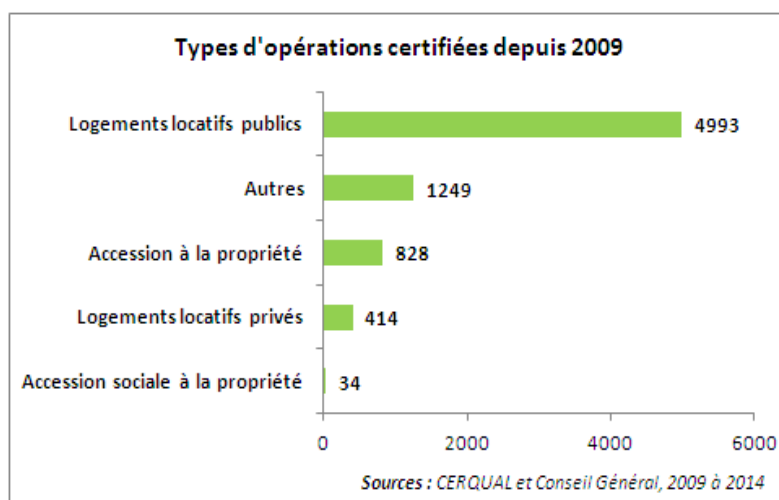
Ces labels sont attribués en fonction des niveaux de performance énergétique des logements neufs mais aussi suite à des travaux de réhabilitation. Cette 2^{ème} catégorie représente environ 5% des labels.



Les bailleurs sociaux à la pointe en matière de logements certifiés

Sur 7518 labels décernés sur cette période, près de 5 000 concernaient des opérations de constructions de logements locatifs sociaux (dont 4 287 PLUS et 477 PLAI). Cet indicateur met en évidence l'engagement des bailleurs sociaux dans le cadre de leur programmation annuelle. A noter aussi que plus de 400 labels ont été décernés pour des opérations de production de logements locatifs dans le parc privé.

L'accession à la propriété représente environ 10% des logements certifiés.



4 marques de certification

4 opérateurs sont présents en Moselle pour décerner ces labels : Qualitel qui décerne environ 55% des labels ; Habitat et Environnement (26%) ; P. H&E (15%) et enfin PH (3%).

Marques de certification	Nombre de logements 2009 - 2014
Habitat & Environnement	1957
P. H&E	1164
PH	251
Qualitel	4146
Total général	7518

Sources : CERQUAL, 2009 à 2014

Types de labels	Nombre de logements certifiés depuis 2009
BBC-Effinergie	2748
HPE 2000	76
HPE 2005	998
Niveau RT2012 – 10 %	5
THPE 2000	168
THPE 2005	1723
THPE EnR 2005	12
NC	1426
TOTAL logements neufs	7156

Sources : CERQUAL, 2009 à 2014

Les labels dans le neuf :

Les labels attribués ont évolué en fonction de la Réglementation Thermique en vigueur.

A noter la généralisation depuis le 1^{er} janvier 2013 de la RT 2012 qui impose le niveau de performance Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour tous les logements neufs.

DEFINITION : LES LABELS DANS LA CONSTRUCTION NEUVE

Cinq niveaux de performance sont définis :

1) **HPE 2005** pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 10% par rapport à la consommation de référence RT 2005 et pour l'habitat au moins 10% par rapport à la consommation maximale autorisée.

2) **HPE EnR 2005**, basé sur les exigences du label HPE 2005 accompagnées d'exigences sur l'installation d'équipements d'énergie renouvelable.

3) **THPE 2005** pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation de référence RT 2005 et pour l'habitat d'au moins 20% par rapport à la consommation maximale autorisée.

4) **THPE EnR 2005** pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 30% par rapport à la consommation de référence RT 2005 et, pour l'habitat, au moins 30% par rapport à la consommation maximale autorisée, accompagné d'exigences sur l'utilisation de pompes à chaleur très performantes ou d'équipements d'énergie renouvelable (capteurs solaires thermiques, capteurs photovoltaïques ou éoliennes).

5) **BBC 2005 : bâtiment basse consommation énergétique**. Ce niveau reprend les résultats de l'étude menée dans le cadre du programme de recherche PREBAT, sur financement de l'ADEME, et réalisée par l'Association EFFINERGIE. Ce niveau vise les bâtiments ayant une consommation très nettement inférieure à la consommation énergétique réglementaire avec un niveau d'exigence calé pour le résidentiel à 50 kWh/m² en énergie primaire en prenant en compte les consommations de tous les usages (chauffage, refroidissement ; production d'ECS (Eau Chaude Sanitaire), ventilation et éclairage) et décliné selon les zones climatiques et l'altitude du projet de construction.

Types de labels	Nombre de logements certifiés depuis 2009
BBC Effinergie Rénovation	215
Effinergie Rénovation	147
TOTAL logements rénovation	362

Sources : CERQUAL, 2009 à 2014

Les labels en rénovation :

60% des labels en rénovation sont réalisés en BBC, soit un niveau très performant.

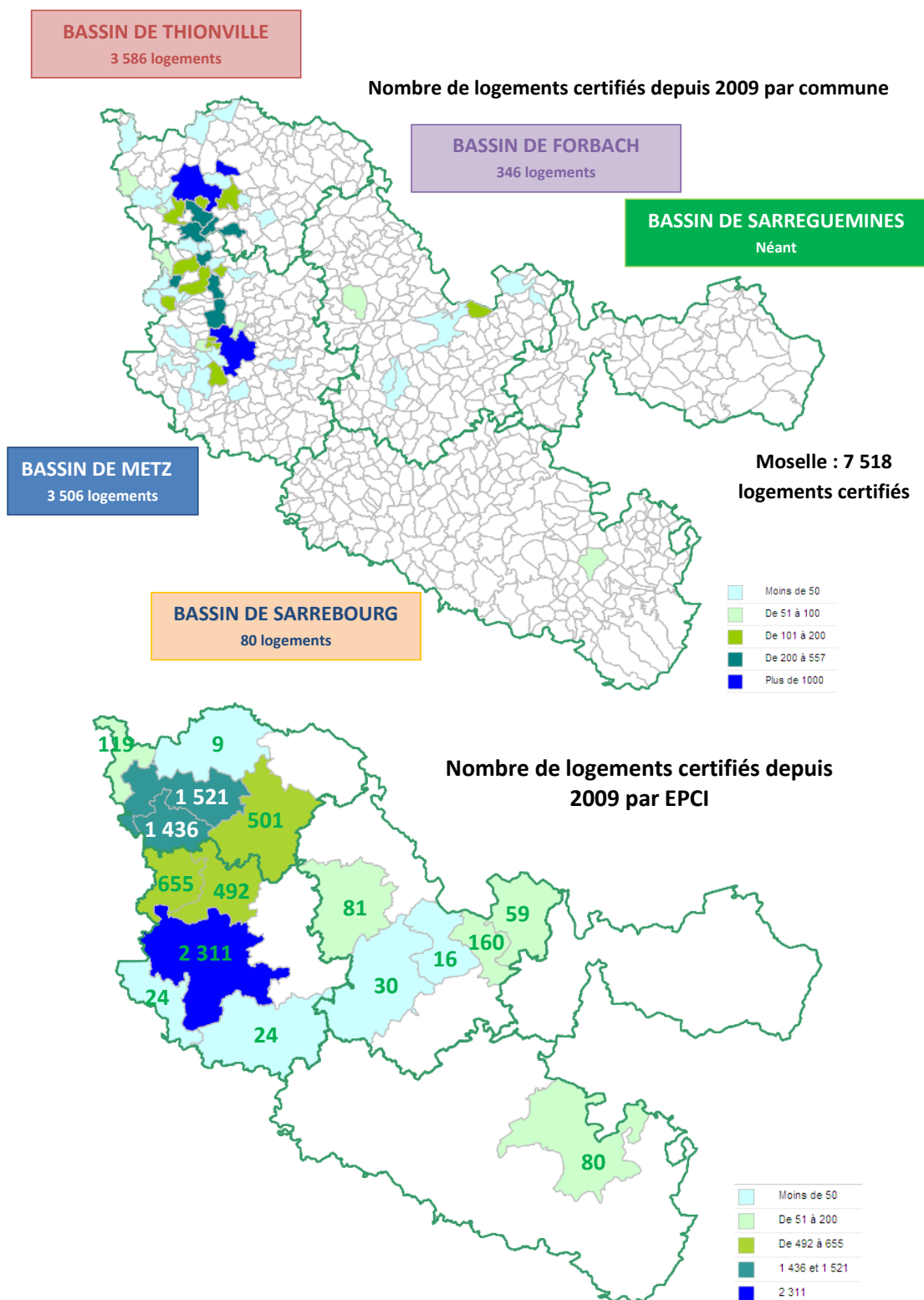
DEFINITION : LES LABELS POUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Deux niveaux de performance sont définis :

1) « **haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009** » qui correspond à une consommation d'énergie primaire de 150 kWh/m².an (modulée selon la zone climatique et l'altitude) ;

2) « **bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009** » plus performant, qui correspond à une consommation d'énergie primaire de 80 kWh/m².an (modulée selon la zone climatique et l'altitude).

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS



94% des labels pour des logements construits sur les Bassins de Metz et de Thionville

Une très grande majorité de labels sont accordés pour des projets réalisés le long du Sillon Mosellan. Metz Métropole, la CA de Thionville, la CA du Val de Fensch sont les territoires les plus dynamiques (cette conclusion est à rapprocher de la production de logements sociaux, justement localisés sur ces différents territoires). La répartition sur le Bassin de Forbach est plus homogène avec plusieurs opérations dans la CC de Freyming-Merlebach, dans la CC du Pays Boulageois ou encore dans la CA de Forbach.

Les territoires de Sarrebourg et surtout de Sarreguemines sont véritablement en retrait en matière de labels énergétiques.

IV. LES PARCS LOCATIFS PUBLIC ET PRIVE, DES RÔLES COMPLEMENTAIRES

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

PARC LOCATIF

- 161 485** Logements locatifs (publics et privés) soit 36,5 % du parc de résidences principales.
- 67%** Part des logements locatifs situés dans le parc privé.
- + 0.8 %** Augmentation de ce parc par rapport à 2009.

Le parc locatif est le plus représenté sur le bassin de Metz (43,1 % des RP), et particulièrement sur la CA Metz Métropole avec un taux de locataires de 50,8 %.

Il est de 38,9 % sur le bassin de Forbach, avec un taux de 51 % sur la CC de Freyding-Merlebach, 46,2 % sur la CA de Forbach, et 42 % sur la CC du Pays Naborien.

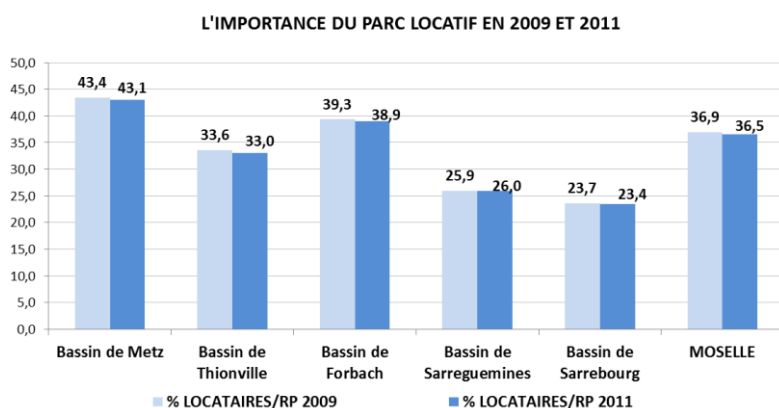
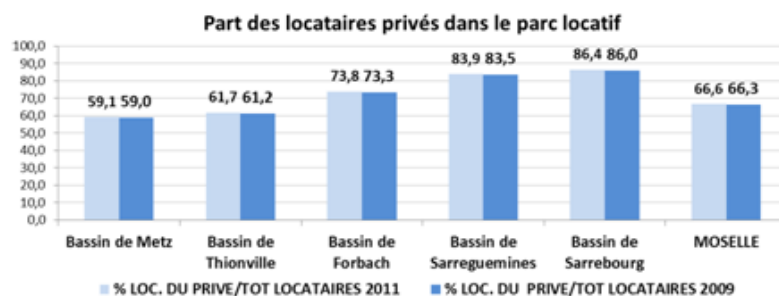
Quant au bassin de Thionville, le taux est de 33%, et 43,4 % sur la CA de Thionville.

A. Les parcs locatifs public et privé (Source FILOCOM 2011)

NOTE METHODOLOGIQUE : PARCS LOCATIFS

L'approche du parc locatif a évolué depuis la précédente version de l'observatoire départemental en 2012. Pour cette nouvelle édition 2014, nous ne tenons pas compte des logements des communes ni de ceux soumis à bail rural, logés en meublé ou à titre gratuit (rubrique « autres » de Filocom). Pour permettre d'établir une évolution cohérente entre 2009 et 2011, nous avons homogénéisé les références 2009 avec cette nouvelle approche (voir chiffres en annexe).

A l'échelle du département, le parc compte 161 485 logements locatifs, ce qui représente 36,5 % du parc de résidences principales. Il est constitué de 2/3 de locatif privé et d'un tiers de locatif public.

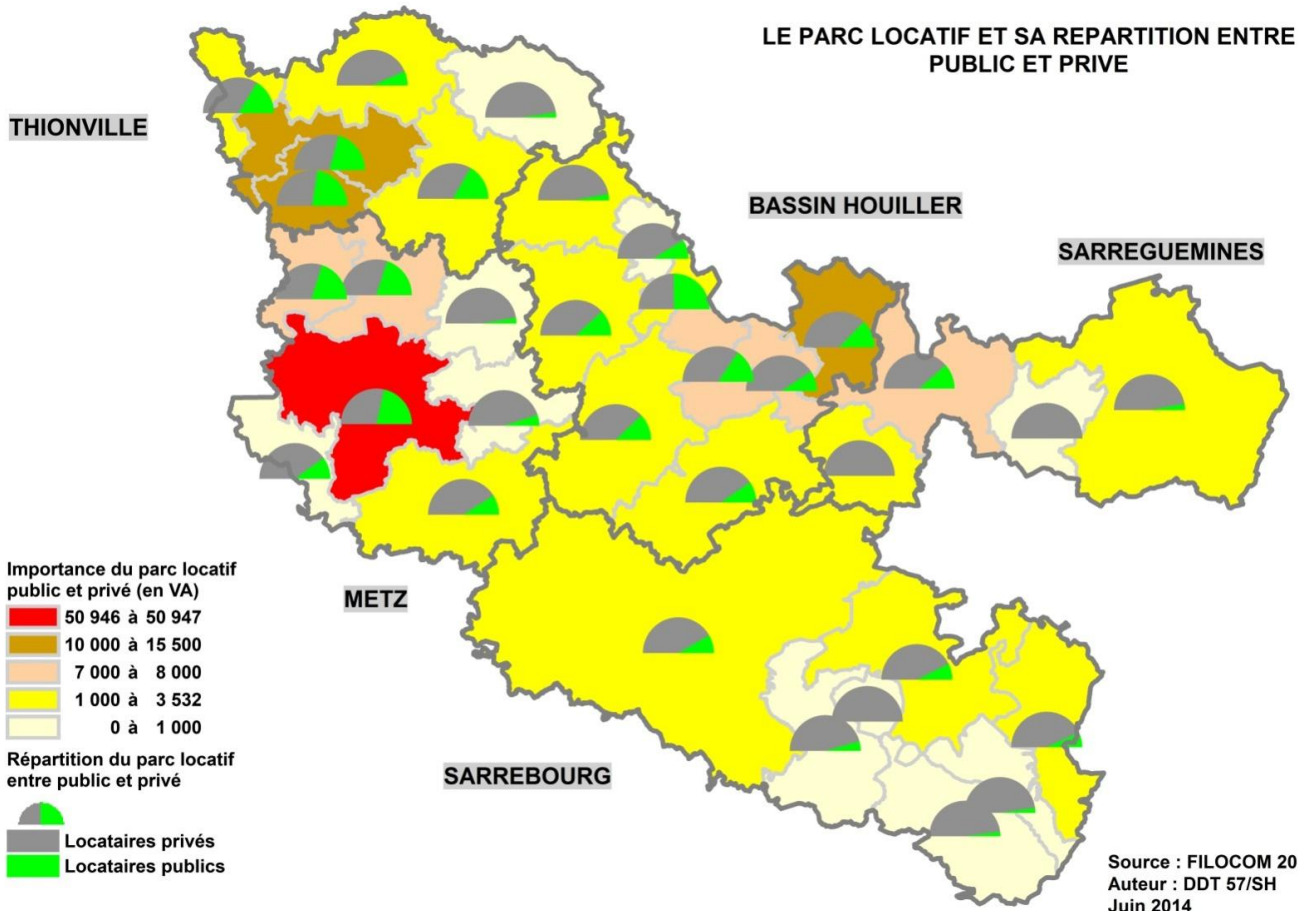


Périmètres de référence	LOCATAIRES HLM 2011	LOCATAIRES PRIVES 2011	TOTAL LOCATAIRES 2011	RP 2011	TOTAL LOCATAIRES 2009	RP 2009	Evolution 2009-2011 du parc locatif privé et public	Evolution 2009-2011 du parc locatif privé	Evolution 2009-2011 du parc locatif public
Bassin de Metz	28 208	40 693	68 901	160 007	68 395	157 473	0,7	0,8	0,6
Bassin de Thionville	12 981	20 937	33 918	102 654	33 663	100 298	0,8	1,6	-0,6
Bassin de Forbach	10 536	29 735	40 271	103 392	40 016	101 712	0,6	1,4	-1,5
Bassin de Sarreguemines	1 799	9 376	11 175	43 000	11 014	42 494	1,5	1,9	-0,7
Bassin de Sarrebourg	1 215	7 710	8 925	38 088	8 896	37 590	0,3	0,8	-2,6
Moselle	53 939	107 546	161 485	441 868	160 257	434 330	0,8	1,2	-0,2

Source : FILOCOM, 2011

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI

LE PARC LOCATIF ET SA REPARTITION ENTRE PUBLIC ET PRIVE



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

PARC LOCATIF SOCIAL - NOMBRE

56 607

Logements locatifs publics en Moselle.

Valeurs extrêmes en Moselle :
1 554 logements sur le Bassin de Sarrebourg ;
29 375 logements sur le Bassin de Metz.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 9 (CC du Haut Chemin) et 22 560 (CA de Metz Métropole).

12,8%

Part des logements locatifs sociaux dans les Résidences Principales (hors parc de la SA Sainte Barbe)

PARC LOCATIF SOCIAL - VACANCE

3,7%

Taux de vacance (tous motifs confondus)

Valeurs extrêmes en Moselle :
1,5% sur le Bassin de Thionville ;
6,7% sur le Bassin de Forbach.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 0,5% (CC de Faulquemont) et 19,3% (CC de Freyming-Merlebach).

PARC LOC. SOCIAL - ROTATION

10,8%

Taux de rotation.

Valeurs extrêmes en Moselle :
9,5% sur le Bassin de Thionville ;
13,2% sur le Bassin de Sarrebourg.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 3,9% (CC du Bouzonvillois) et 26,9% (CC de de la Vallée de la Bièvre).

B. Le parc locatif social public (RPLS 2012)

NOTE METHODOLOGIQUE

Pour ce qui concerne le parc locatif social public, nous disposons d'une nouvelle base de données « Répertoire du Parc Locatif Social » (RPLS), en vigueur depuis 2011.

Ce répertoire national, renseigné par les bailleurs sociaux, ne permet pas d'établir d'évolution sur une base homogène par rapport à 2009. Il n'est en effet pas fiable d'effectuer des calculs sur des fichiers dissemblables.

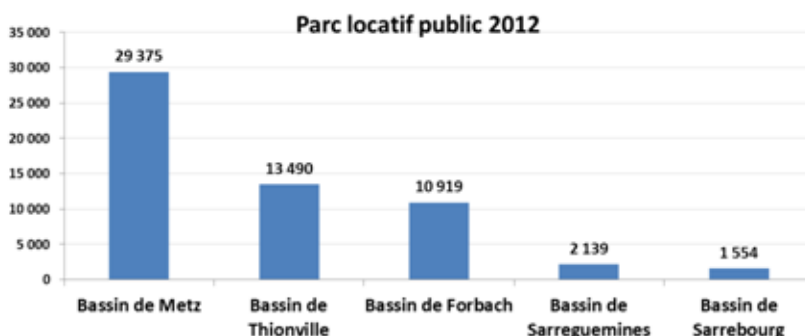
En revanche, dans la thématique relative au parc locatif privé et public (IV.A. Source FILOCOM 2011), il a été possible de fournir à titre indicatif une évolution entre 2009 et 2011 sur le parc privé et public, sachant toutefois que les valeurs absolues du parc public ne sont pas identiques à celles de RPLS.

Le répertoire RPLS est riche en information (vacance, rotation, etc.) et sert de référence à partir de 2011 pour la connaissance du parc locatif public quelle qu'en soit l'échelle.

• Nombre de logements sociaux par territoire

Marqué par le poids du parc produit avant 2009, le parc locatif public se concentre sur un nombre d'EPCI limité, notamment les CA Metz Métropole, de Thionville, de Forbach et du Val de Fensch.

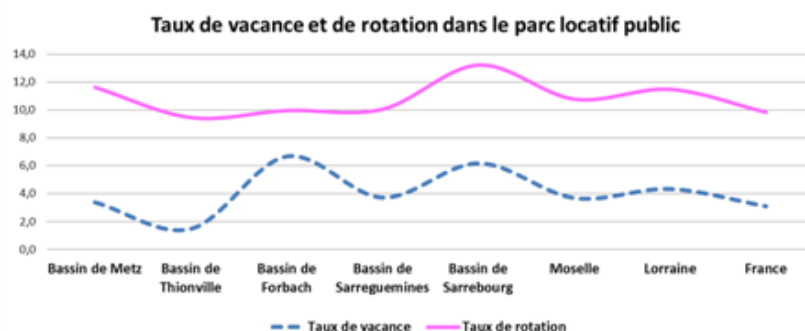
A noter que les logements de la SA Ste Barbe, concentrés sur le bassin de Forbach ne sont pas pris en compte (7 800 logements conventionnés).



• Taux de vacance et de rotation

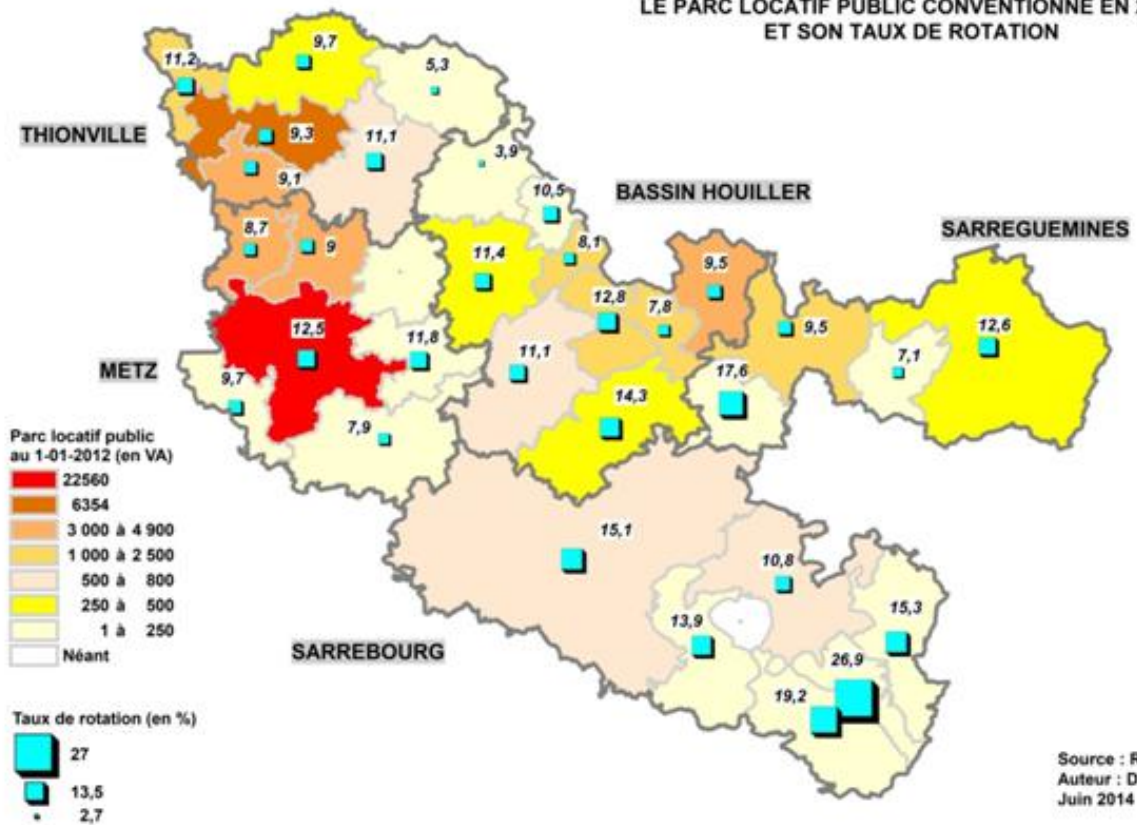
Le taux de rotation est compris dans une fourchette de 10% à 13% du parc selon les territoires. Il est très légèrement supérieur à ce que l'on observe à l'échelle de la France Métropolitaine.

Le taux de vacance est très faible sur les secteurs de Metz, Thionville et Sarreguemines (de 1,5% à 4,5% environ) alors qu'il est supérieur à la moyenne départementale sur les Bassins de Forbach (6,7%) et de Sarrebourg (6,2%).

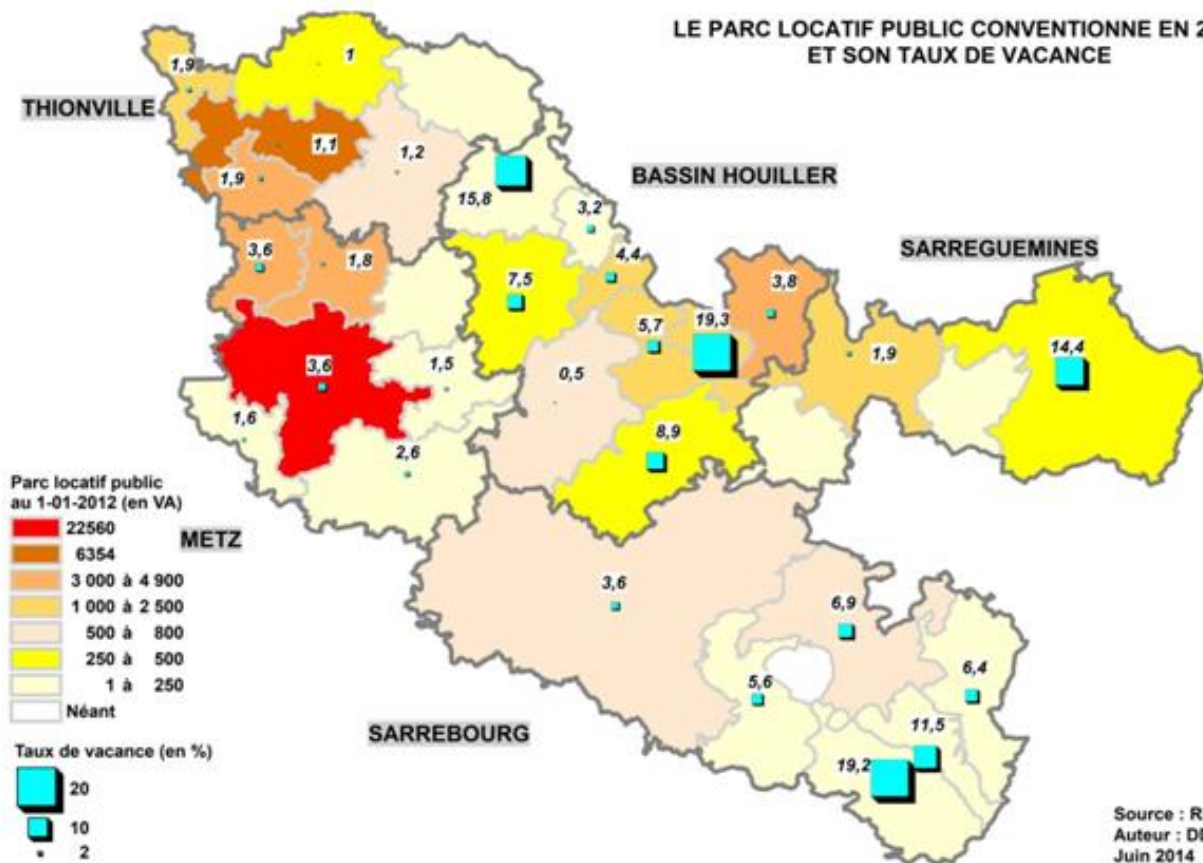


PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI

LE PARC LOCATIF PUBLIC CONVENTIONNE EN 2012 ET SON TAUX DE ROTATION



LE PARC LOCATIF PUBLIC CONVENTIONNE EN 2012 ET SON TAUX DE VACANCE



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012 PARC LOCATIF SOCIAL ET ZONES URBAINES SENSIBLES (ZUS)

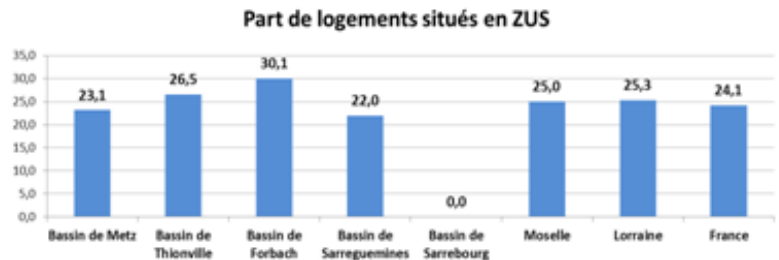
25% Des logements sociaux sont situés en ZUS.

Quelques chiffres par territoire :

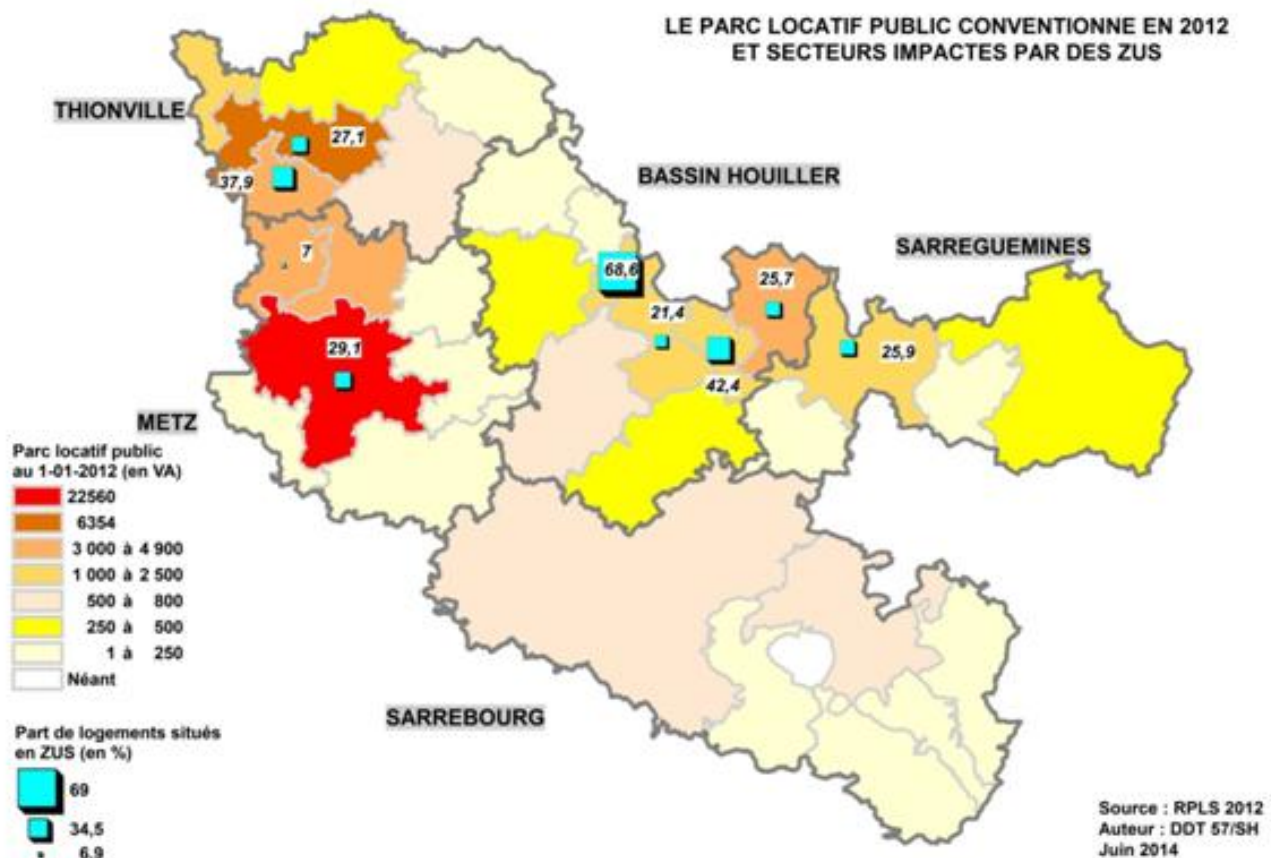
- 23,1% sur le Bassin de Metz ;
- 26,5% sur le Bassin de Thionville ;
- 30,1% sur le Bassin de Forbach.

• Logement social et ZUS

Avec une moyenne de 25% de logements sociaux construits en ZUS, la Moselle enregistre un chiffre comparable au taux lorrain (25,3%) et légèrement supérieur au taux national (24,1%).



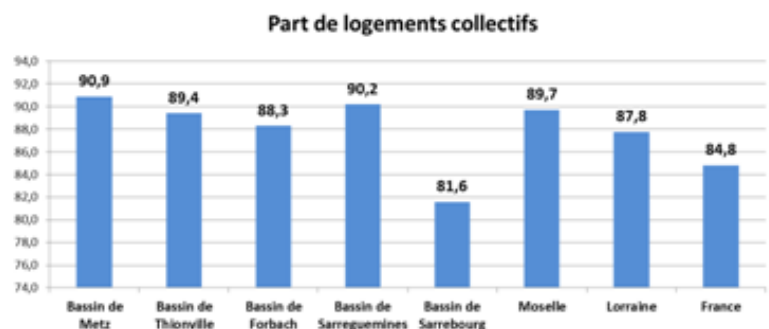
PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



• Le parc social : 90% de collectifs

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012 PARC LOCATIF SOCIAL – LOGEMENTS COLLECTIFS

89,7% Des logements sociaux sont collectifs.



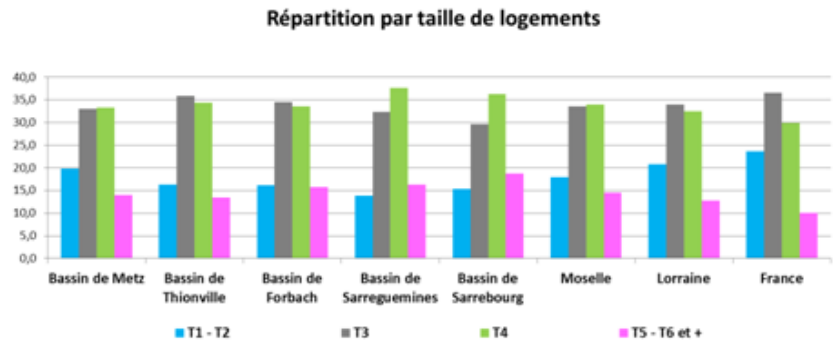
CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

PARC LOCATIF SOCIAL – TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

- 18%** Part des logements de type T1 et T2.
- 33,5%** Part des logements de type T3.
- 34%** Part des logements de type T4.
- 14,5%** Part des logements de type T5 et T6.

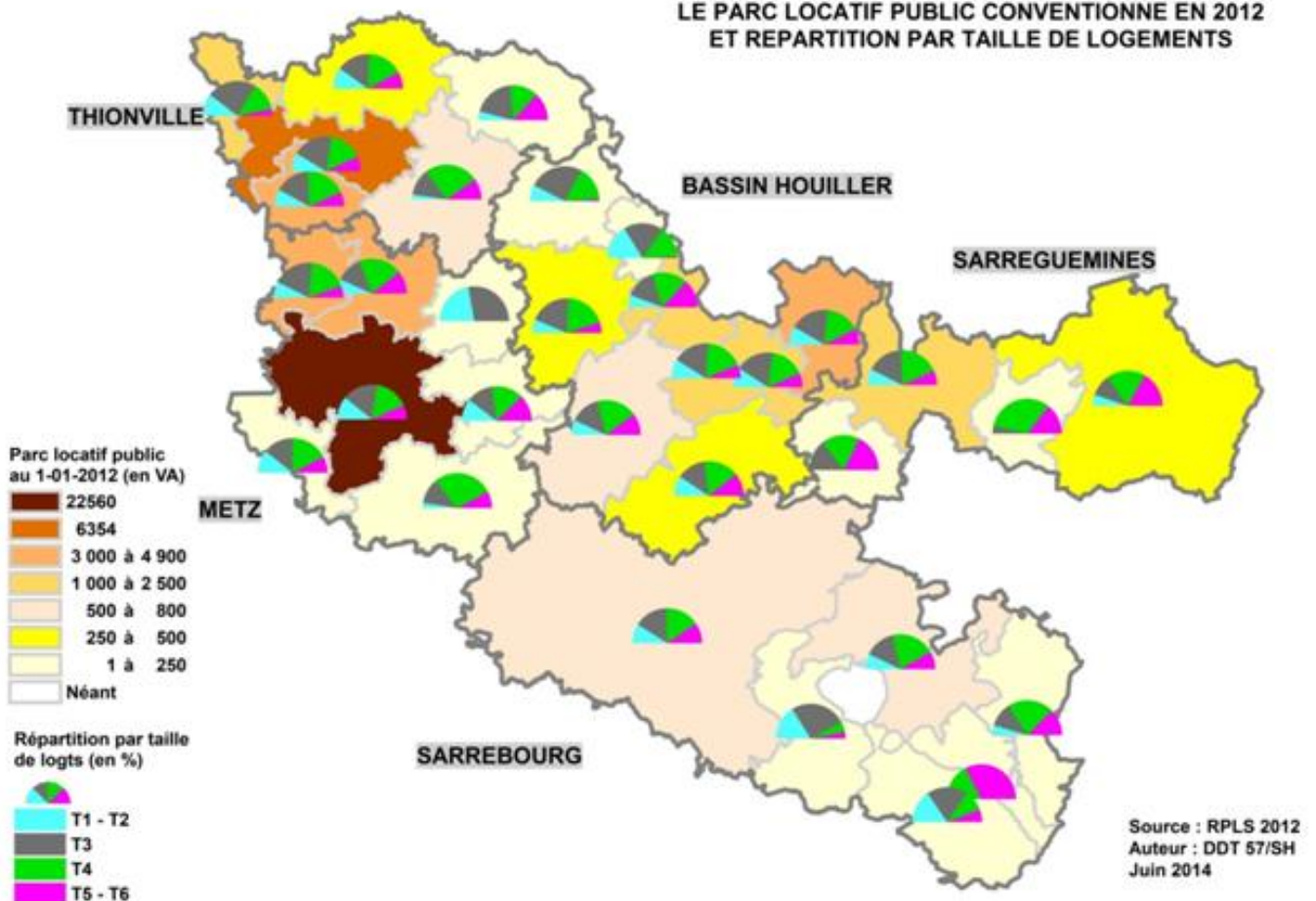
- **Le parc social : une offre orientée vers les logements intermédiaires T3 et T4**

En comparaison avec l'offre existante en France, la Moselle est en déficit pour les petits logements mais dispose, en contrepartie, d'une offre plus importante de grands logements de type T5 et T6.



PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI

LE PARC LOCATIF PUBLIC CONVENTIONNE EN 2012 ET REPARTITION PAR TAILLE DE LOGEMENTS



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012 PARC LOCATIF SOCIAL – LA LOI SRU – Art 55

- 1 799** Logements manquants en Moselle au titre de cette loi.
- 5** EPCI impactés par ce manquement.

- Le parc social et les impacts de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain dite SRU

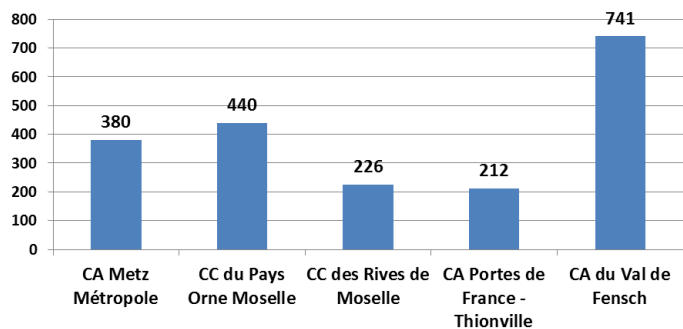
DEFINITION : LOI SRU – ART.55

La loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU ou loi Gayssot, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Adoptée sous le gouvernement de Lionel Jospin, elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000.

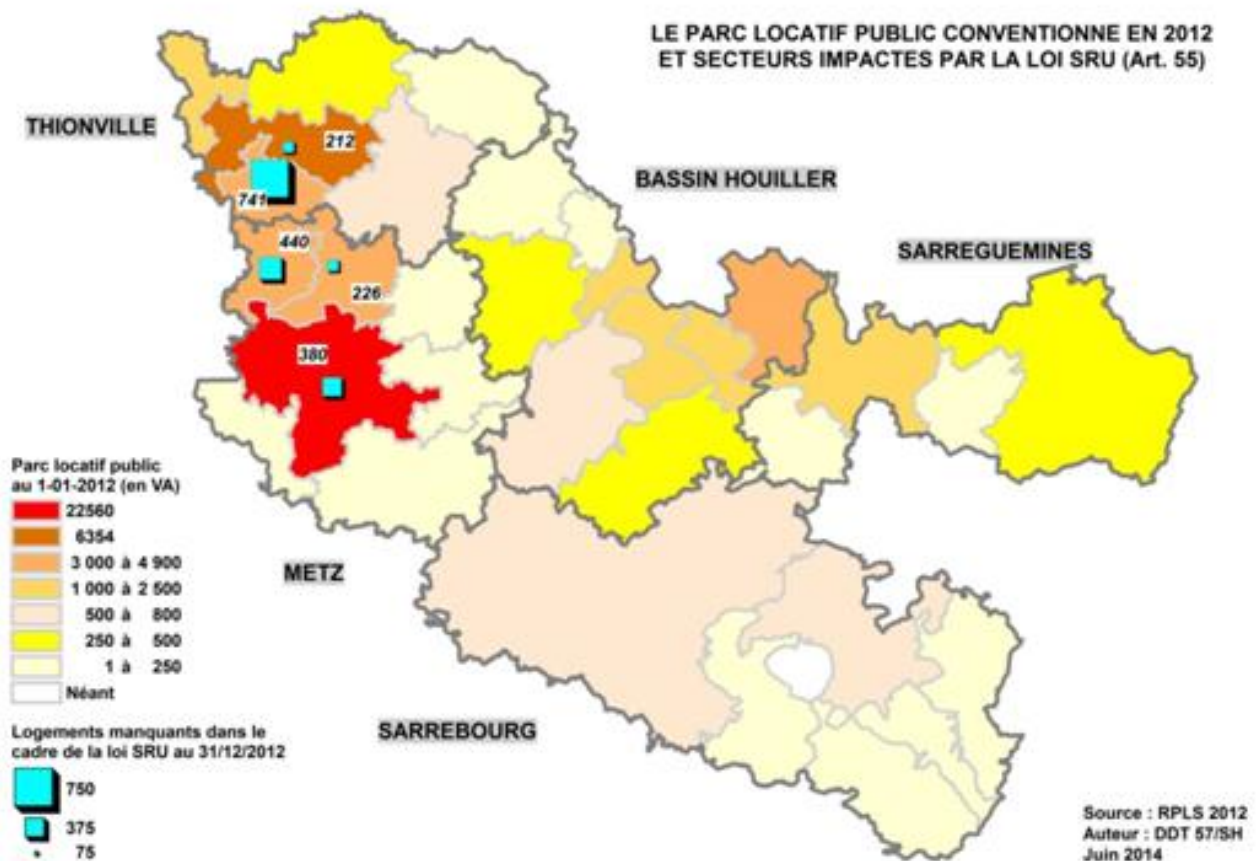
Son article le plus notoire est l'article 55, qui impose aux villes de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux, porté à 25 % par la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Fin 2012, 5 EPCI mosellans ne remplissent pas leur obligation en terme de construction de logements sociaux.

EPCI impactés par la loi SRU
(logements manquants au 31/12/2012)



PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

PARC LOCATIF SOCIAL – PRODUCTION 2013

1 492 Logements sociaux produits en 2013 dont :

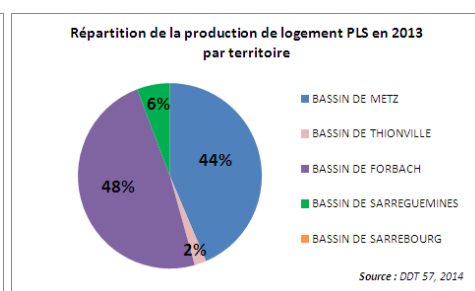
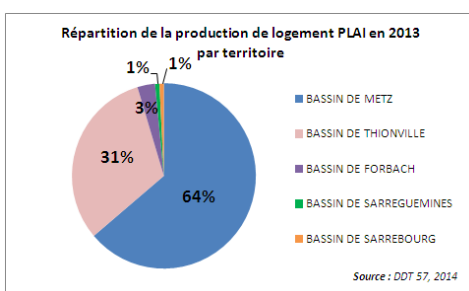
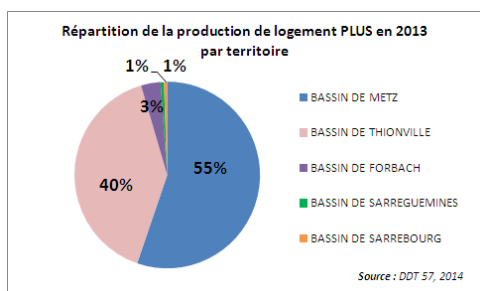
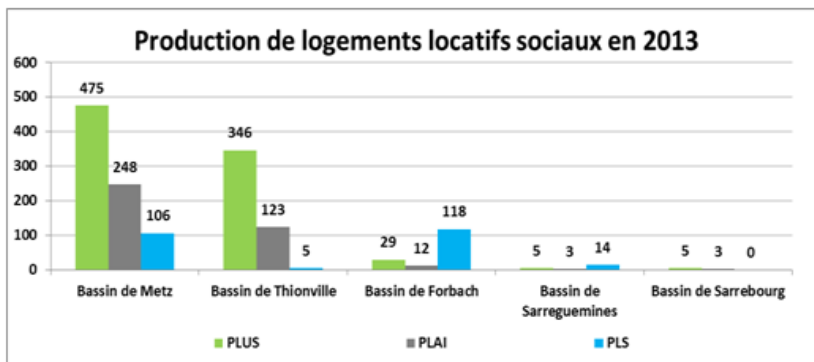
860 De type PLUS (58%).

389 De type PLAI (26%).

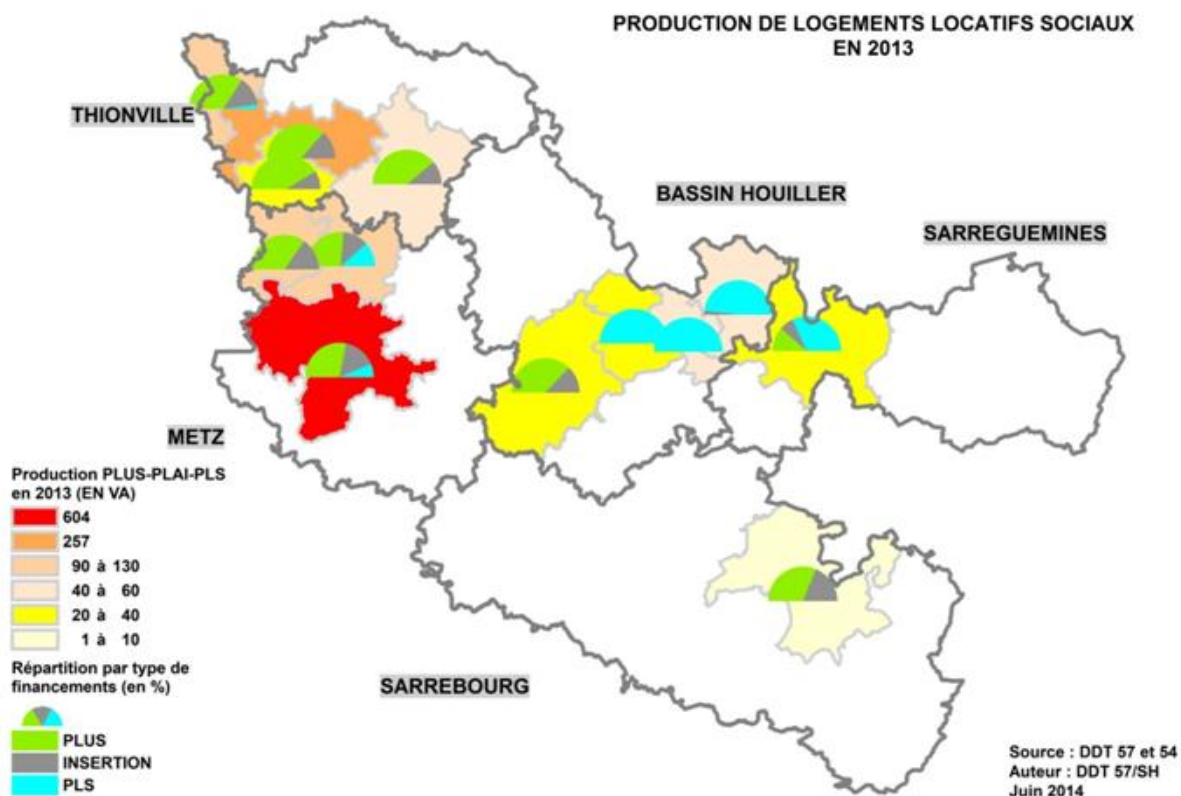
243 De type PLS (16%).

- **La production de logements sociaux en 2013**

1 492 logements sociaux ont été produits en 2013. Ces logements sont principalement situés le long du Sillon Mosellan, sur l'axe Metz-Thionville.



PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



NOUVELLE THEMATIQUE

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

PARC LOCATIF – DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

29 765 Demandes de logements sociaux enregistrées en Moselle pour la seule année 2012.

15 175 Stock au 1^{er} janvier 2012.

14 590 Nouvelles demandes entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012.

17,8% Des demandes ont fait l'objet d'une attribution de logements (5 298).

25,2% Des demandes ont fait l'objet d'une radiation pour abandon, irrecevabilité, non-renouvellement ou non réponse (7 500 radiations).

16 967 Demandes en instance – soit 57%.

16‰ Demandes en instance au 31/12/2012 pour 1 000 habitants.

3,21 Indicateur de tension, c'est-à-dire le rapport de la demande en fin d'année sur les attributions (France : 5,21 ; Lorraine : 2,34)

45% De demandes émanant de personnes seules.

C. Les demandes en instance pour l'attribution d'un logement social public au 31 décembre 2012

Le SNE (Système National d'Enregistrement) de la demande de logement social est opérationnel depuis mars 2011. Sa création a pour objectifs de :

1. simplifier les démarches du demandeur de logement et garantir l'égalité de traitement,
2. assurer une connaissance partagée de la demande et du demandeur.
3. assurer la transparence sur l'attribution des logements locatifs sociaux.
4. connaître les besoins en logements (type de logement, situation géographique).

Au niveau du département de la Moselle en 2012, 29 765 demandes ont été enregistrées : 17,7 % ont fait l'objet d'une attribution (soit près de 5 300 demandes), 25,2 % ont été radiées et 57% restent en instance, fin 2012.

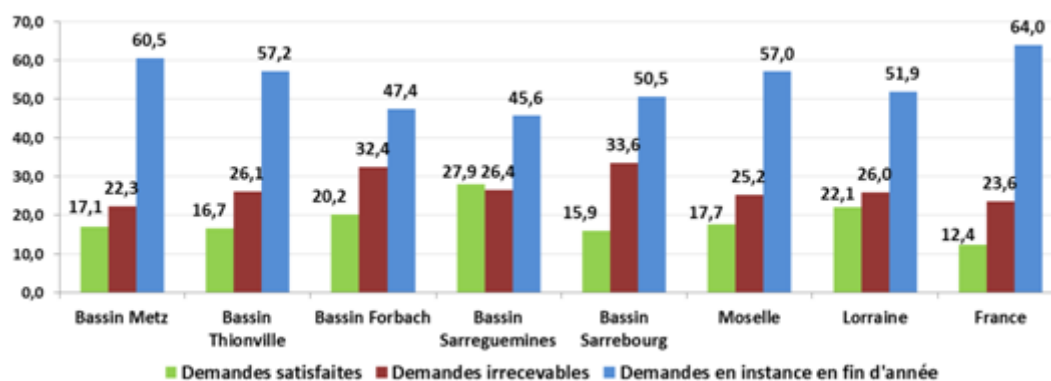
27 demandes pour 1000 habitants sont recensées sur le bassin de Metz, et 17 sur le bassin de Thionville (en moyenne, 16‰ pour la Moselle). L'indicateur de tension (demandes/attributions) y est le plus fort (3,54) directement suivi par le bassin de Thionville (3,43). Le bassin de Sarrebourg présente un taux de tension important (3,18). Toutefois, la Moselle se situe bien en dessous du référent national de 5,16.

40 % de la demande s'établit sur les T1 et T2 (alors que l'offre de T1 et T2 ne représente que 17,9 % du parc HLM hors logements-foyers). 45 % des demandeurs sont des personnes isolées.

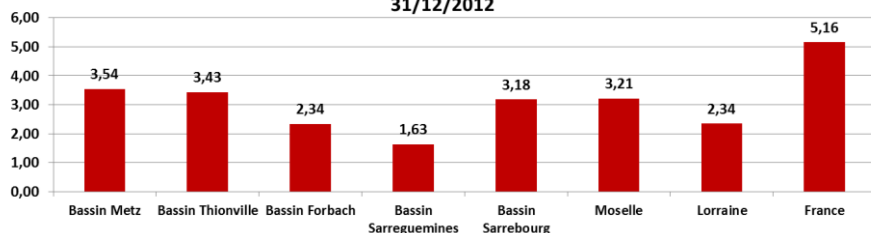
En mettant en relation par typologie de produits (T1 à T5), la demande exprimée et l'offre libérée au cours de l'année, on constate une tension très forte sur les logements de type T1 et T2. Ces typologies présentent un ratio de près de 6 entre la demande exprimée et le parc libéré, soit une pression double à celle s'exerçant sur les T3 et triple à celle s'exerçant sur les T4.

En rapportant l'importance du parc à 1 000 habitants, le bassin de Sarrebourg est le plus touché (20 pour 1000 habitants). Le bassin de Forbach présente un volume de parc potentiellement indigne le plus fort en valeur absolue et une part de 16 logements pour 1000 habitants nettement supérieure à la situation des bassins de Sarreguemines (7 ‰), Metz (11‰), et Thionville (13‰).

Traitement de la demande sur l'année



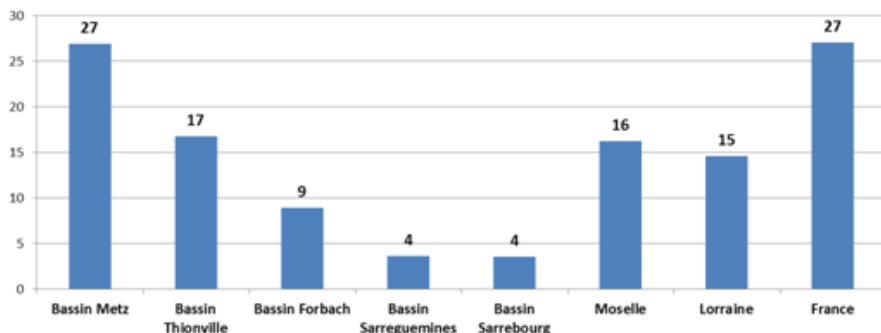
Indicateur de tension - Rapport du nombre de demandes sur les attributions au 31/12/2012



• Indicateurs de tension

L'indicateur de tension à l'échelle du département (3,21) est largement inférieur à celui observé en France (5,16) mais dépasse aisément le taux lorrain (2,34). Cet indicateur traduit les difficultés d'accès à un logement social.

Nombre de demandes en cours fin 2012 pour 1000 habitants

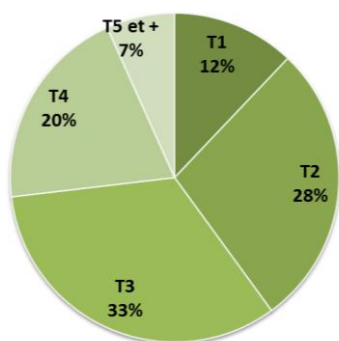


A l'échelle des territoires, les Bassins de Sarreguemines et, dans une moindre mesure, de Forbach semblent être plus « détendus » en terme d'accès à un logement HLM, par rapport à Metz, Thionville et Sarrebourg.

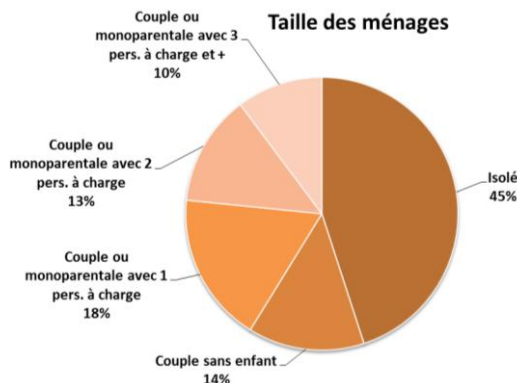
• Nombre de demandes pour 1 000 habitants

Le Bassin de Metz pèse fortement sur la moyenne départementale. Avec 27 demandes pour 1 000 habitants, ce territoire est à un niveau comparable à celui observé en France.

Typologie demandée

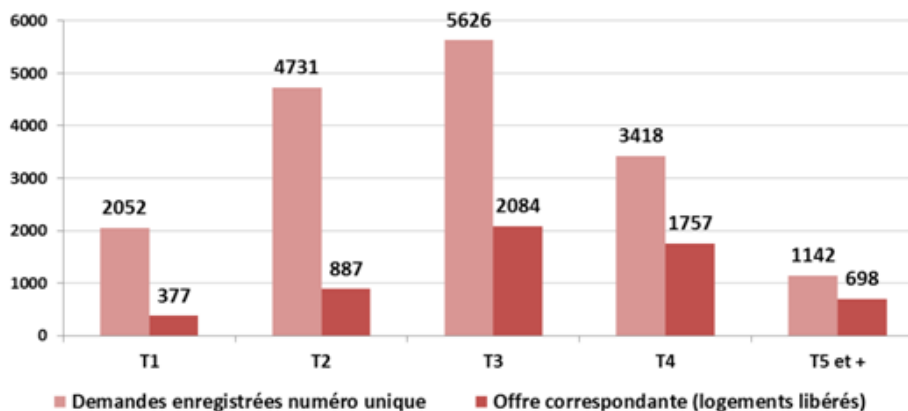


Taille des ménages



Ce chiffre met en évidence la nécessité de poursuivre la production de logements sociaux sur le secteur de Metz et environs afin de pouvoir répondre aux demandes.

La demande de logement social par taille et offre correspondante



• Croisement entre les demandes et l'offre mobilisable

77% des demandes sont réalisées par des ménages de 1 à 3 personnes :

- 45% par des personnes isolées,
- 14% par des couples sans enfant,
- 18% par des couples avec 1 enfant ou famille monoparentale.

En conséquence, les demandes sont principalement tournées vers les petits logements (T1 et T2 – 40%) ou les logements intermédiaires (T3 : 33% ; T4 : 20%), largement devant les grands logements qui ne représentent que 7% de la demande.

Pour autant, en croisant la demande et l'offre correspondante, nous pouvons observer que très peu de petits logements sont disponibles. Dans ces conditions et compte tenu d'un manque flagrant de petits logements, il est très difficile de satisfaire les demandes des Mosellans.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

PARC LOCATIF – PRIVE

161 485 Ménages locataires (parc privé et HLM) en Moselle.

67,7% Part des ménages locataires du parc privé.

Valeurs extrêmes en Moselle :
58,8 % sur le Bassin de Metz ;
87,3 % sur le Bassin de Sarrebourg.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012

PARC LOCATIF – ELIGIBILITE AU LOGEMENT SOCIAL

71,5% Part des ménages éligibles à un logement du parc social (71,4% en France).

Valeurs extrêmes en Moselle :
68,2 % sur le Bassin de Thionville ;
78,4% sur le Bassin de Sarrebourg.

D. Le parc locatif et les niveaux de revenus – Zoom sur le parc locatif privé

Le département de la Moselle compte 433 638 ménages, dont 37,2 % sont locataires – soit 161 485 ménages pour :

- 1/3 dans le parc public,
- 2/3 dans le parc privé.

Il est rappelé que nous ne tenons pas compte des ménages de la rubrique «autres» dans Filocom, comme énoncé en partie A.

Près de 72 % de ces ménages sont éligibles à un logement social (115 000), dont la très grande majorité est éligible à un logement de type très social (PLAI). 65,3 % des locataires ont en effet un revenu inférieur à 60 % des plafonds HLM, et près de 28 % ont un revenu inférieur à 30 % de ces plafonds.

Sur la plupart des territoires, le parc locatif privé joue un rôle de parc social en logeant 58,8 % de locataires aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds, et 15,6 % de locataires aux revenus inférieurs à 30 % des plafonds.

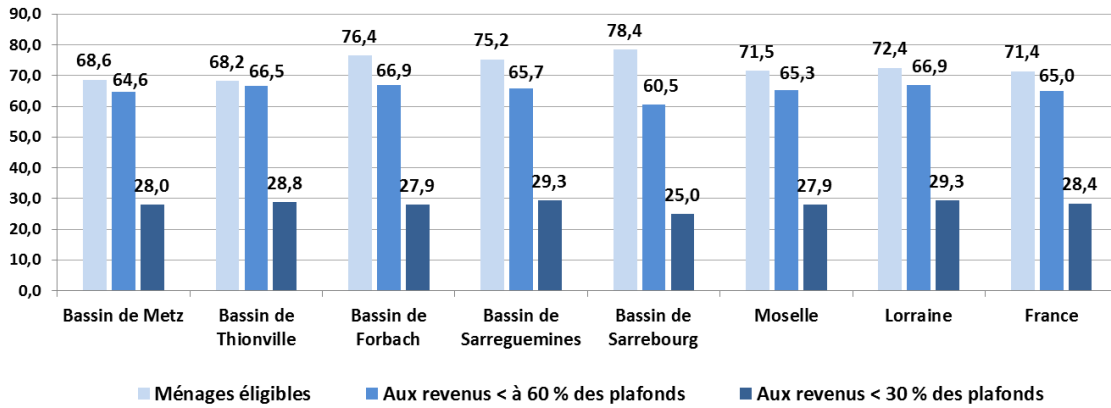
Cette situation est préoccupante dans les zones urbaines tendues, comme Thionville ou Metz, où les niveaux de loyer du parc privé sont nettement supérieurs à ceux du parc public.

Entre 2009 et 2011, on remarque une baisse des ménages éligibles. Ceci est dû aux modifications du calcul de l'impôt. L'annulation de l'abattement de 20 % a eu pour conséquence de relever le revenu fiscal de référence, indicateur utilisé pour l'accès à un logement social. Quant aux ménages éligibles, nous pouvons constater une augmentation relativement conséquente de ménages modestes et très modestes.

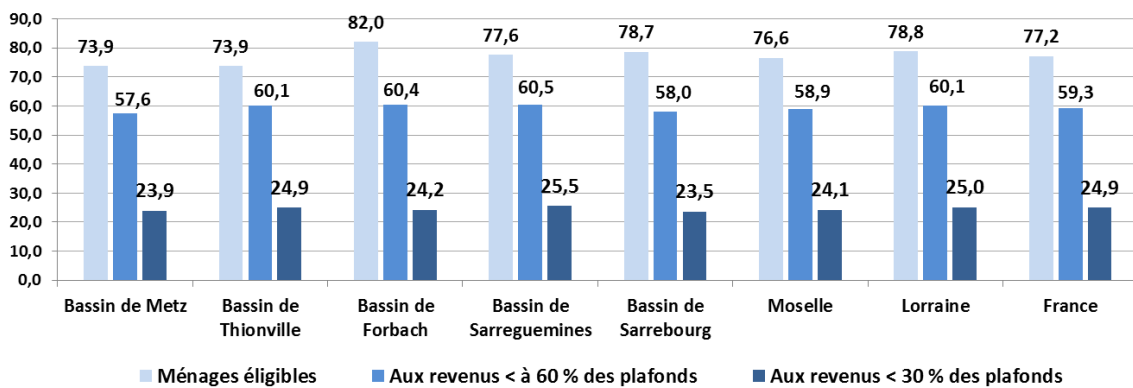
Niveaux de revenus	Tous types de locataires		Locataires du parc privé uniquement	
	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	Revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	Revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM
Département de la Moselle	65,3%	27,9%	58,8%	15,6%
Valeur minimale à l'échelle des Bassins (et territoire)	60,5% (Sarrebourg)	25% (Sarrebourg)	48,7% (Metz)	7,8% (Forbach)
Valeur maximale à l'échelle des Bassins (et territoire)	66,9% (Forbach)	29,3% (Sarrebourg)	83,5% (Sarrebourg)	22,6% (Sarreguemines)

Source : FILOCOM, 2011

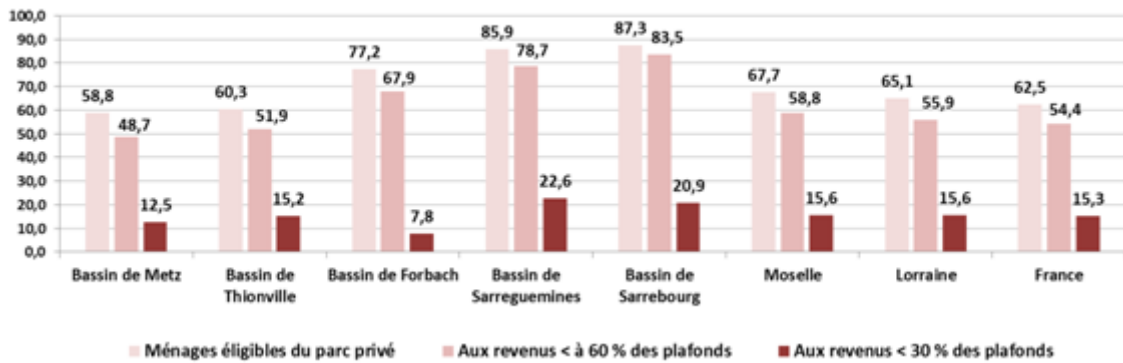
Ménages du parc locatif éligibles à un logement social (public et privé) - Année 2011



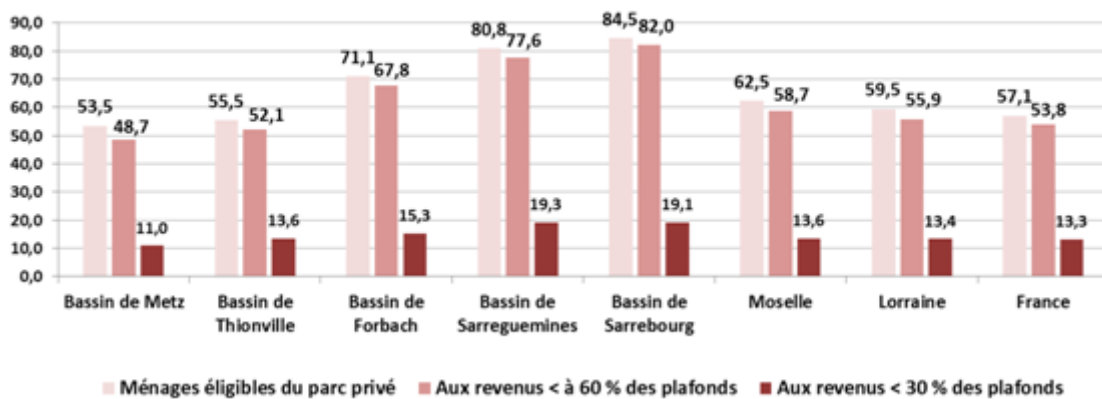
Ménages du parc locatif éligibles à un logement social (public et privé) - Année 2009



Ménages du parc locatif privé éligibles à un logement social - Année 2011



Ménages du parc locatif privé éligibles à un logement social- Année 2009



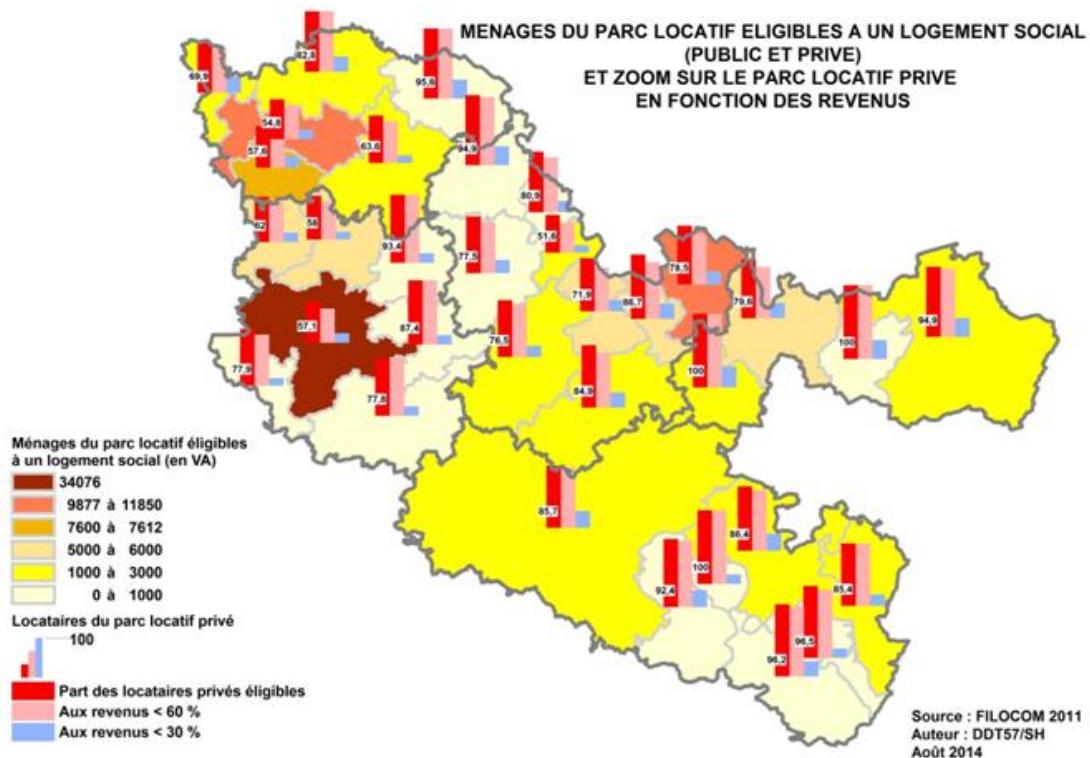
Périmètres de référence	Locataires privés et publics 2011	Locataires privés éligibles en 2011	Locataires publics éligibles en 2011	Total locataires éligibles en 2011
Bassin de Metz	68 901	27 765	19 490	47 255
Bassin de Thionville	33 918	13 949	9 176	23 125
Bassin de Forbach	40 271	23 772	7 014	30 786
Bassin de Sarreguemines	11 175	7 223	1 183	8 406
Bassin de Sarrebourg	8 925	6 109	885	6 994
Moselle	161 485	78 136	37 247	115 383
Lorraine	353 492	166 798	89 228	256 026
France	10 122 210	4 516 897	2 712 478	7 229 375

Source : FILOCOM, 2011

Périmètres de référence	Total locataires aux revenus < 60 % des plafonds HLM 2011	Locataires privés aux revenus < 60 % des plafonds HLM 2011	Total locataires aux revenus < 30 % des plafonds HLM 2011	Locataires privés aux revenus < 30 % des plafonds HLM 2011
Bassin de Metz	30 522	14 861	13 212	5 916
Bassin de Thionville	15 375	7 978	6 664	3 506
Bassin de Forbach	20 606	13 993	8 595	2 389
Bassin de Sarreguemines	5 521	4 346	2 466	1 899
Bassin de Sarrebourg	4 232	3 535	1 749	1 462
Moselle	75 318	44 255	32 208	17 963
Lorraine	171 302	95 722	74 944	40 043
France	4 702 542	2 558 268	2 054 058	1 105 422

Source : FILOCOM, 2011

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



V. L'HABITAT DEGRADE ET LES OUTILS DE RESORPTION

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011

LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

13 503 Logements privés classés comme potentiellement indignes

59% De ces logements sont situés sur le Bassin de Forbach ou de Metz.

43% De ces logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s).

Valeurs extrêmes en Moselle :
36 % pour le Bassin de Metz ;
61,4 % pour le Bassin de Sarreguemines.

Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 20,2 % (CA de Metz Métropole) et 84,4 % (CC du Haut Chemin).

13 Logements PPPI pour 1 000 habitants en Moselle.

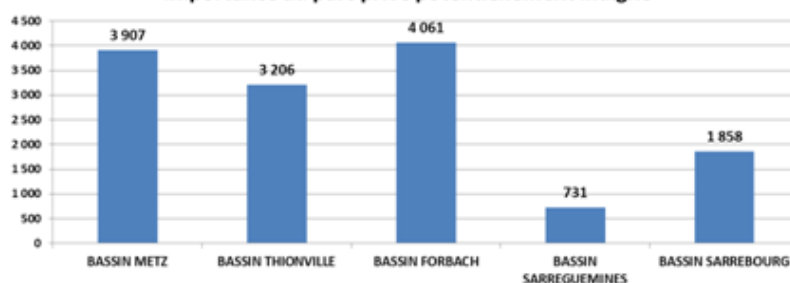
Au niveau des EPCI, ce chiffre varie entre 5 (CC de Pange, CA de Sarreguemines-Confluences, CC de Rohrbach-Lès-Bitche) et 28 (CC du Saulnois, CC du Pays Haut-Val d'Alzette).

A. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

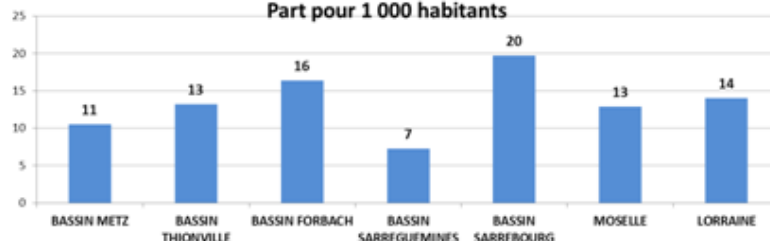
A l'échelle du département, le PPPI s'élève à 13 503 logements, dont 42,9 % sont occupés par leurs propriétaires. On note une baisse de 2,3 % par rapport à 2009.

En rapportant l'importance du parc à 1 000 habitants, le bassin de Sarrebourg est le plus touché (20 pour 1000 habitants). Le bassin de Forbach présente un volume de parc potentiellement indigne le plus fort en valeur absolue avec 16 logements pour 1000 habitants – soit une part nettement supérieure à la situation des bassins de Sarreguemines (7 ‰), Metz (11 ‰), et Thionville (13 ‰).

Importance du parc privé potentiellement indigne



Le parc privé potentiellement indigne
Part pour 1 000 habitants

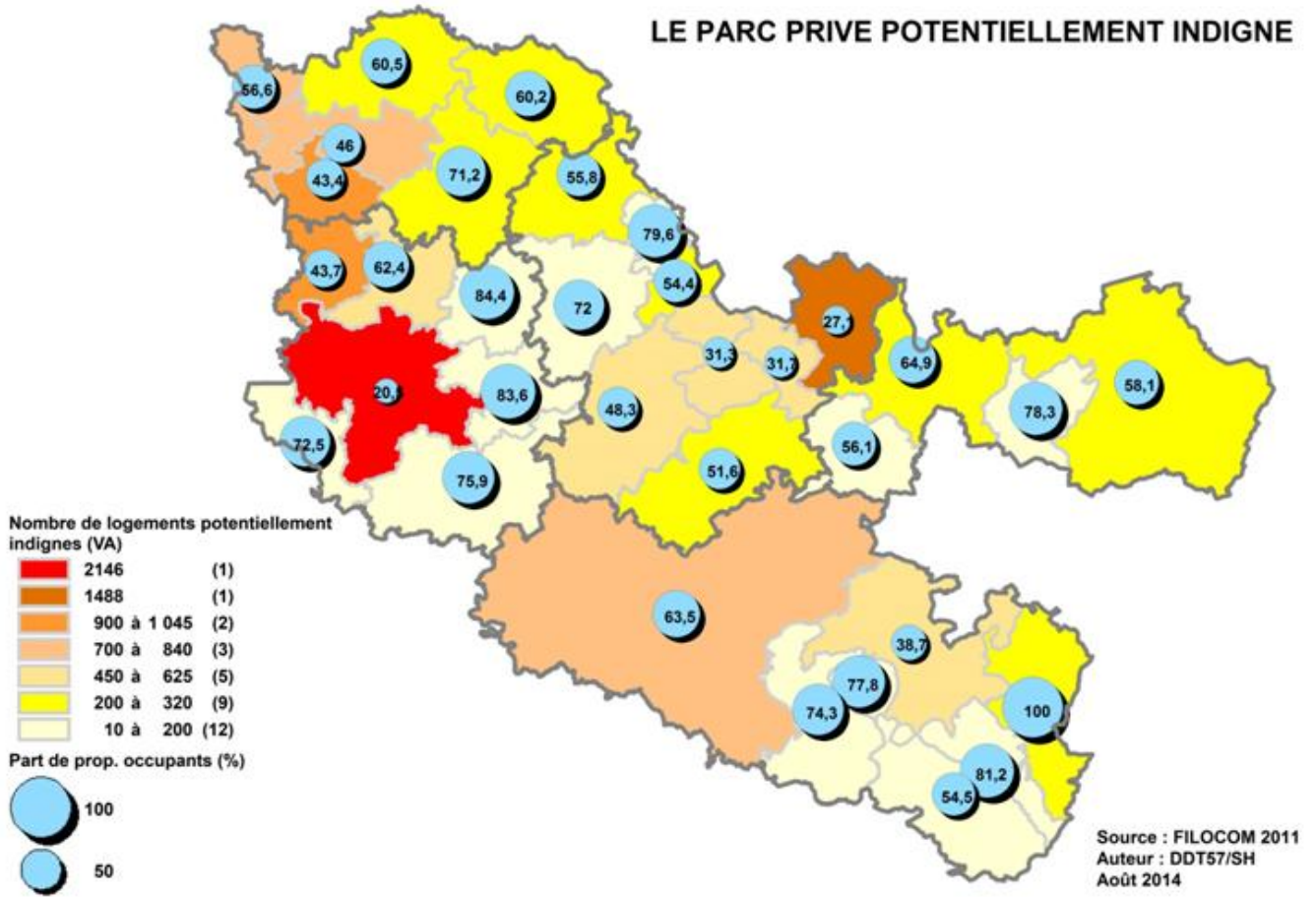


Périmètres de référence	Nombre de logements privés potentiellement indigne en 2011	Dont nombre de PPPI dans le parc de propriétaires occupants	Part de propriétaires occupants dans le parc de PPPI	Population 2011	Part pour 1000 habitants
Bassin de Metz	3 907	1 408	36,0	370 718	11
Bassin de Thionville	3 206	1 656	51,7	242 818	13
Bassin de Forbach	4 061	1 574	38,8	247 864	16
Bassin de Sarreguemines	731	449	61,4	101 060	7
Bassin de Sarrebourg	1 858	1 082	58,2	94 345	20
Moselle	13 503	5 793	42,9	1 045 146	13
Lorraine	32 941	15 543	47,2	2 350 657	14

Source : FILOCOM, 2011

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI

LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE



B. Les copropriétés fragiles en Moselle : un premier état des lieux statistique

NOUVELLE THEMATIQUE

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011 LES COPROPRIETES FRAGILES

6 116 Copropriétés classées « Potentiellement Fragiles » à « Très Fragiles » dont :

1 324 Catégorie D – Très Fragiles,

1 523 Catégorie C – Fragiles,

3 269 Catégorie B – Potentiellement Fragiles.

Quelques chiffres par territoire sur les copropriétés classées D :

CA Metz Métropole :	335
CA du Val de Fensch :	229
CC du Pays Orne Moselle :	191
CA Thionville :	105
CC Rives de Moselle :	100
CA Forbach :	79
CA de Sarreguemines :	63
CC du Pays Naborien :	47
CC Agglo de Sarrebourg :	45
CC de Fr-Merlebach :	25
CC PH-Val d'Alzette :	21

Cette étude s'appuie sur les bases FILOCOM 2009 et 2005, qui permettent de disposer d'informations sur les caractéristiques des logements, des propriétaires et des occupants, sur la mobilité résidentielle ainsi que sur les mutations.

Un certain nombre d'indicateurs ont été définis pour aboutir à une évaluation puis un classement des copropriétés en quatre catégories : A, B, C et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

La source FILOCOM ne donne pas d'information sur la situation financière et les problèmes de gestion des copropriétés, ni sur les prix de vente, le niveau des loyers ou l'état précis du bâti. Pour ces raisons, l'étude correspond à un pré-repérage des copropriétés fragiles sans préjuger des difficultés réelles. Des investigations complémentaires seront donc nécessaires.

Ces bases de données concernent uniquement les territoires situés dans des aires urbaines ou des pôles d'emploi de l'espace rural et leur périphérie (Zonage ZAUER INSEE 1999, zones 1, 2, 4, 5).

Codification des communes

- zone 1 : pôles urbains,
- zone 2 : couronnes péri-urbaines,
- zone 3 : communes multi-polarisées,
- zone 4 : pôles d'emplois de l'espace rural,
- zone 5 : couronnes des pôles d'emplois de l'espace rural,
- zone 6 : espace à dominante rurale.

De ce fait, les copropriétés situées dans les espaces ruraux et les communes multi-polarisées ne sont pas comptabilisées. Pour le département de la Moselle, sur les 730 communes, seules 342 sont prises en compte et sont réparties comme suit :

- 195 communes recensent des copropriétés fragiles de catégories B, C et D,
- 147 communes ne comportent que des copropriétés de catégorie A (hors enquête) ou sans copropriété.

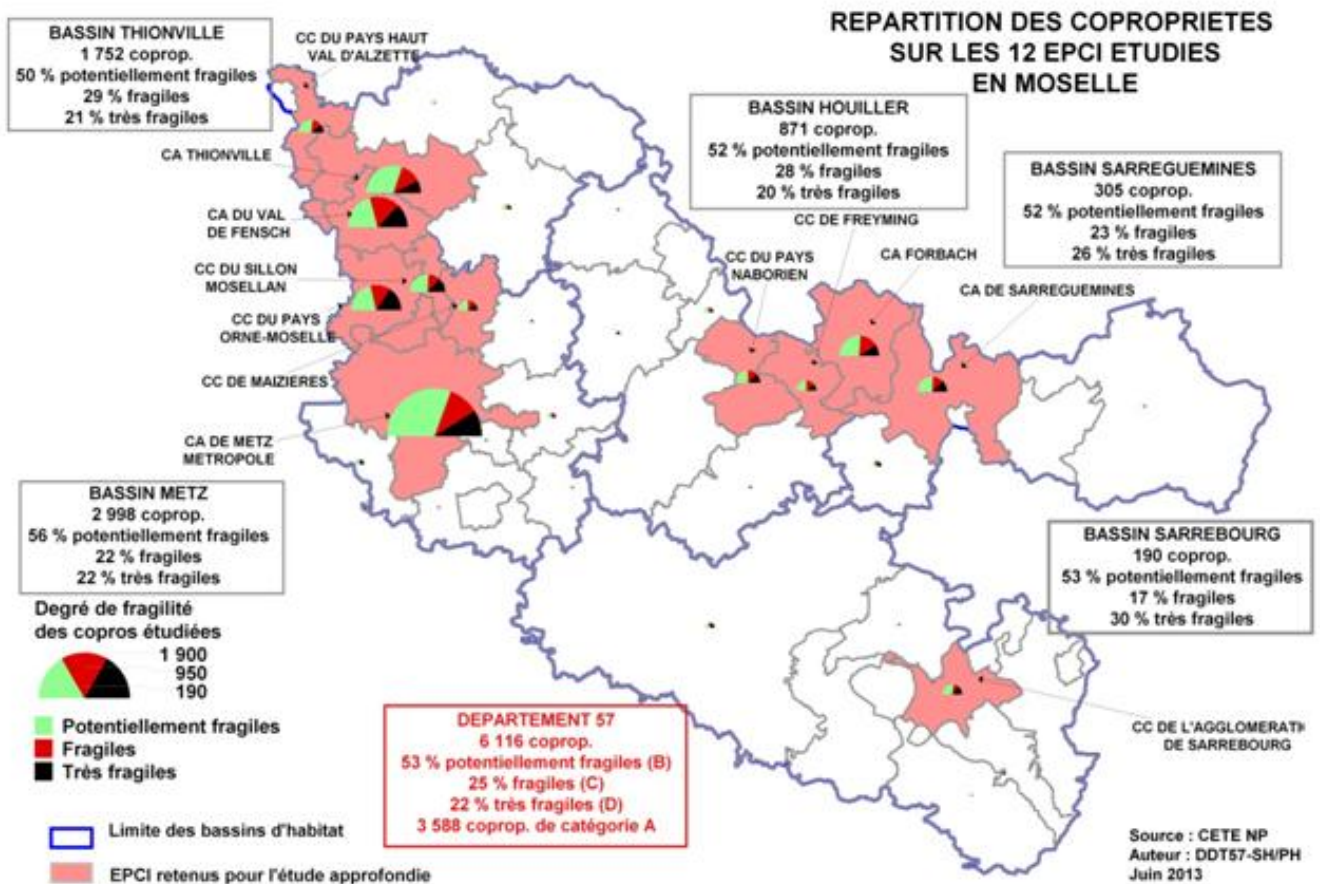
Dans le cadre de l'observatoire départemental, il a paru opportun d'insérer cette thématique qui a fait l'objet d'une étude approfondie sur 12 EPCI (11 au 1er janvier 2014 à la suite d'une fusion), et qui présentaient un nombre important de copropriétés très fragiles (catégorie D).

POUR ALLER PLUS LOIN :

Ce thème est développé dans le 7^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de Moselle 2014 – 2018 à travers l'action n°6 « Repérer les copropriétés fragiles et coordonner l'action des pouvoirs publics ».

Cette action consiste à assurer un recensement précis des copropriétés fragiles et en difficulté afin de définir des outils techniques et des moyens financiers d'intervention à mettre en œuvre sur les territoires. A ce jour (novembre 2014), plusieurs réunions de travail entre le Conseil Général, la DDT et l'ADIL 57 ont été organisées pour définir une méthodologie globale d'intervention, en se basant sur des expérimentations menées dans des départements voisins, plus particulièrement dans le Haut Rhin à Mulhouse.

PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



C. Les outils de résorption de l'habitat dégradé : l'action de l'Anah

Des financements pour les logements dégradés et indignes existent auprès de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) pour réaliser des travaux de réhabilitation. Priorité est donnée aux subventions dans les secteurs couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programme d'Intérêt Général (PIG).

Pour 2012 et 2013, 1 034 logements ont été réhabilités grâce à une subvention de l'Anah.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2012-13

L'ACTION DE L'ANAH

1 034 Logements ont bénéficié d'une subvention de l'Anah en 2012 et 2013 :

496 En 2012.
538 En 2013.

29% Des logements réhabilités sont situés sur une commune du Bassin de Forbach, en 2013.

23% Des logements réhabilités sont situés sur une commune du Bassin de Thionville, en 2013.

Bassins	2012	2013	Evolution_2012/2013
BASSIN DE METZ	166	144	-13%
BASSIN DE THIONVILLE	87	126	+45%
BASSIN DE FORBACH	118	154	+31%
BASSIN DE SARREGUEMINES	80	63	-21%
BASSIN DE SARREBOURG	45	51	+13%
MOSELLE	496	538	+8%

Source : Anah, 2012 et 2013

NOUVELLE THEMATIQUE

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

HABITER MIEUX

539 Logements réhabilités en 2012 et 2013 en Moselle.

88% Des logements rénovés sont occupés par leur(s) propriétaire(s).

74% Des propriétaires ayant bénéficié d'une aide « Habiter Mieux » disposent de ressources très modestes. (cf plafonds de ressources Anah)

39% Gain énergétique moyen constaté par logement réhabilité.

10 300 € Montant moyen de la subvention Anah et ASE (Aide de Solidarité Ecologique) pour un propriétaire-occupant. Cette aide représente en moyenne 57% du coût des travaux.

18 000 € Montant moyen des travaux réalisés par logement.

D. Le Programme « Habiter Mieux » en Moselle

Pour les propriétaires-occupants :

Habiter Mieux s'adresse aux propriétaires-occupants (PO) d'un logement de plus de 15 ans, sous conditions de ressources. Ce dispositif permet d'octroyer une subvention pour la réalisation de travaux de rénovation thermique visant à réduire d'au moins 25% les dépenses énergétiques.

Depuis le 1^{er} juin 2013 à la suite d'une refonte du dispositif et d'une revalorisation des plafonds de ressources, la subvention de l'Anah est passée de 35% ou 50% du coût des travaux, plafonnés à 20 000 euros HT. L'Aide de Solidarité Energétique (ASE) fixée à 3 000 € s'ajoute à cette subvention. Elle peut être majorée dans la limite de 500 €, si une collectivité locale participe à cette opération.

Pour les propriétaires-bailleurs :

Ce dispositif est ouvert aux Propriétaires-Bailleurs (PB), à partir du 1er juin 2013, à condition de réaliser un gain énergétique de 35% par logement. Le propriétaire-bailleur doit alors accepter de conventionner son logement avec l'Anah pour une durée de 9 ans. L'intervention de l'Anah est de 25% du coût HT des travaux (plafonnés à 750 €/m²), ainsi qu'un complément ASE de 2 000 € par logement.

Fin 2013, ce sont 539 logements qui ont été réhabilités grâce à ce programme « Habiter Mieux ».

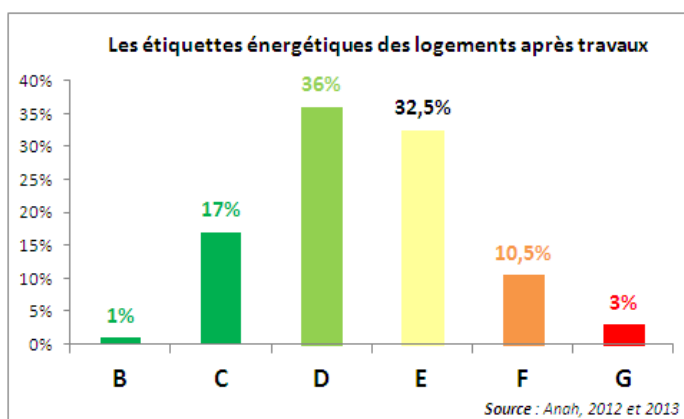
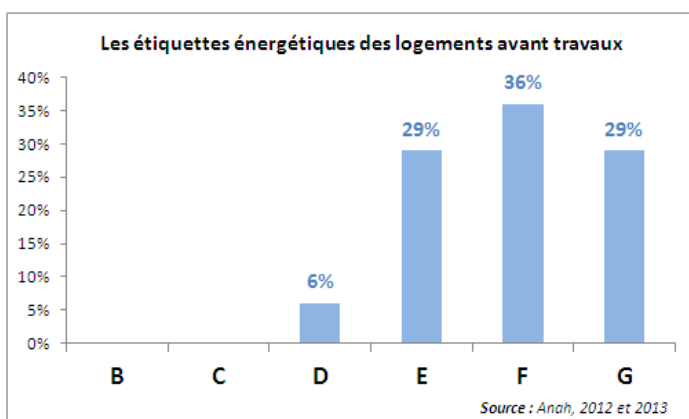
Répartition par bassin d'analyse ODH en 2012 et 2013

Bassins	2012	2013	Evolution_2012/2013
BASSIN DE METZ	84	90	+7%
BASSIN DE THIONVILLE	32	71	+121%
BASSIN DE FORBACH	46	91	+98%
BASSIN DE SARREGUEMINES	37	44	+19%
BASSIN DE SARREBOURG	11	33	+200%

Source : Anah, 2012 et 2013

Informations sur les logements réhabilités :

85% des logements rénovés ont été construits avant 1975. Ils constituent bien la cible de ce programme.



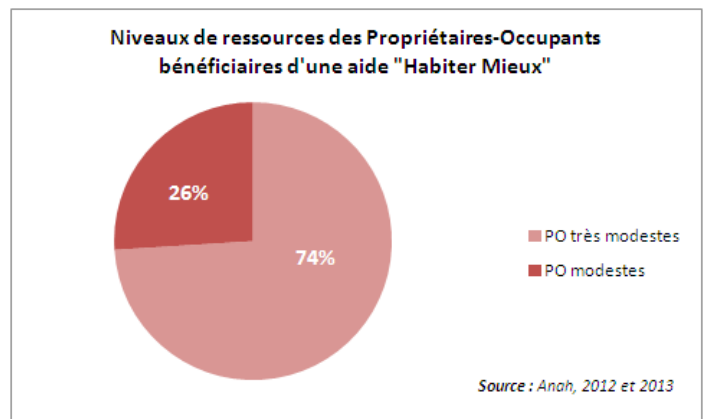
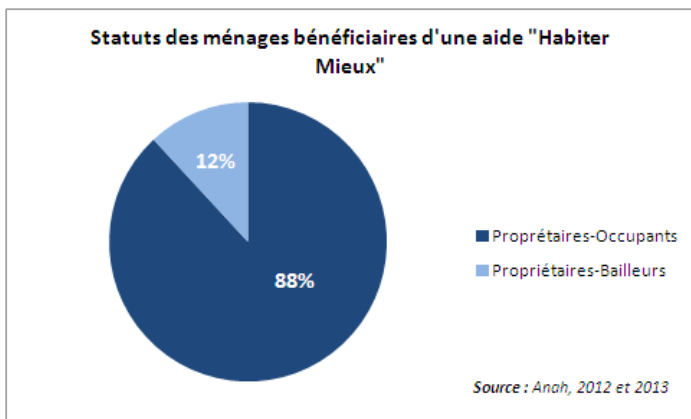
Gain énergétique...	En %
...moyen	39%
... moyen pour un logement occupé par son propriétaire	36%
... moyen pour un logement locatif	68%

Source : Anah, 2012 et 2013

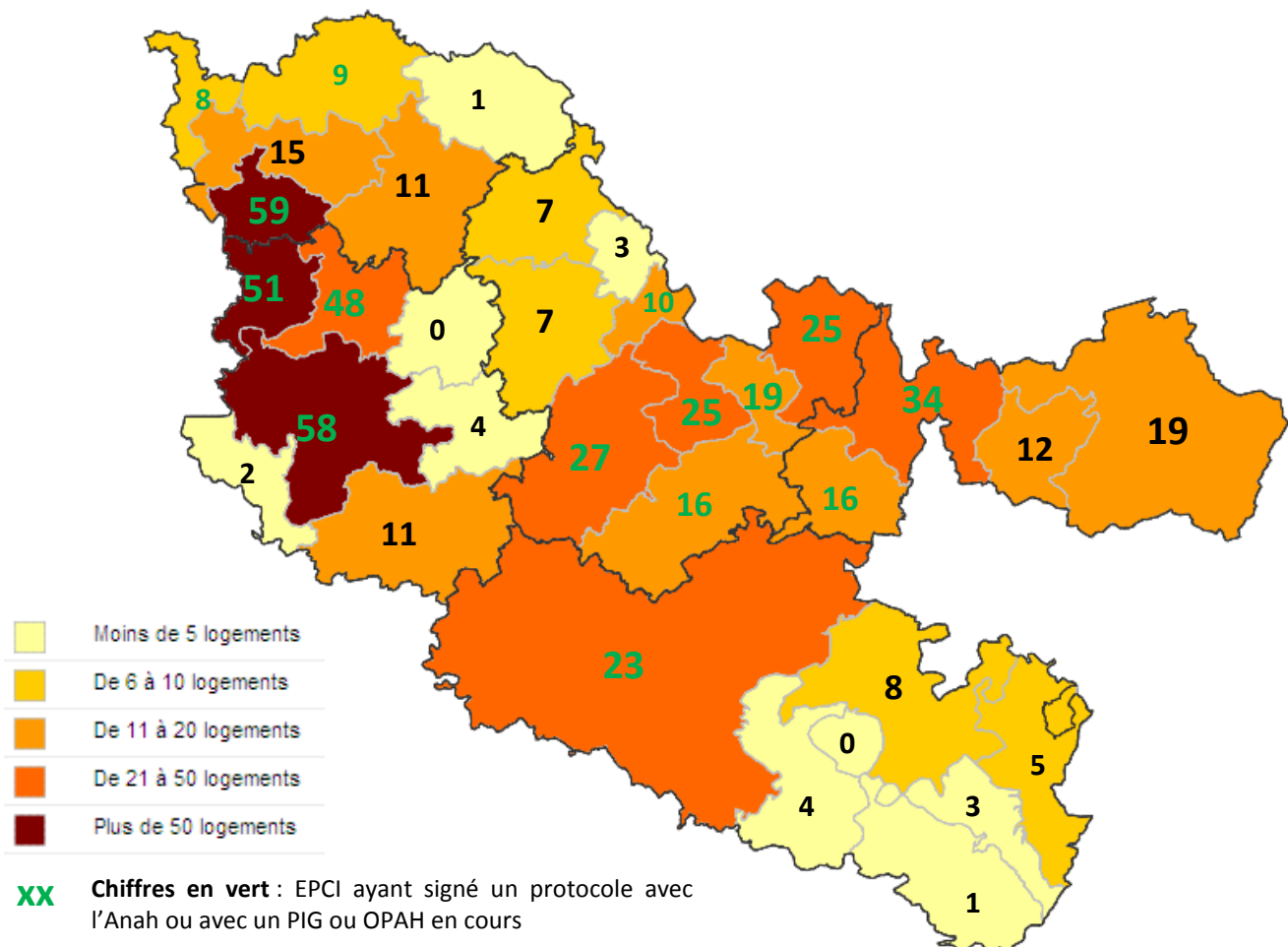
Gain énergétique constaté après travaux	En %
De 25% à 35%	50%
De 36% à 50%	31%
Supérieur à 50%	19%

Source : Anah, 2012 et 2013

Informations sur les publics bénéficiaires d'une aide « Habiter Mieux » :



PRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES INDICATEURS PAR EPCI



XX Chiffres en noir : EPCI n'ayant pas signé un protocole avec l'Anah ou avec un PIG ou OPAH en cours. Territoire couvert grâce à l'action du Conseil Général de la Moselle.

Informations sur le coût des travaux et des aides :

	Montant moyen des travaux	Montant moyen de l'aide		% moyen de l'aide Anah + ASE
		Anah	ASE	
Logement occupé par son propriétaire	18 000 €	6 800 €	3 500 €	57%
Logement locatif	63 500 €	22 100 €	2 000 €	38%

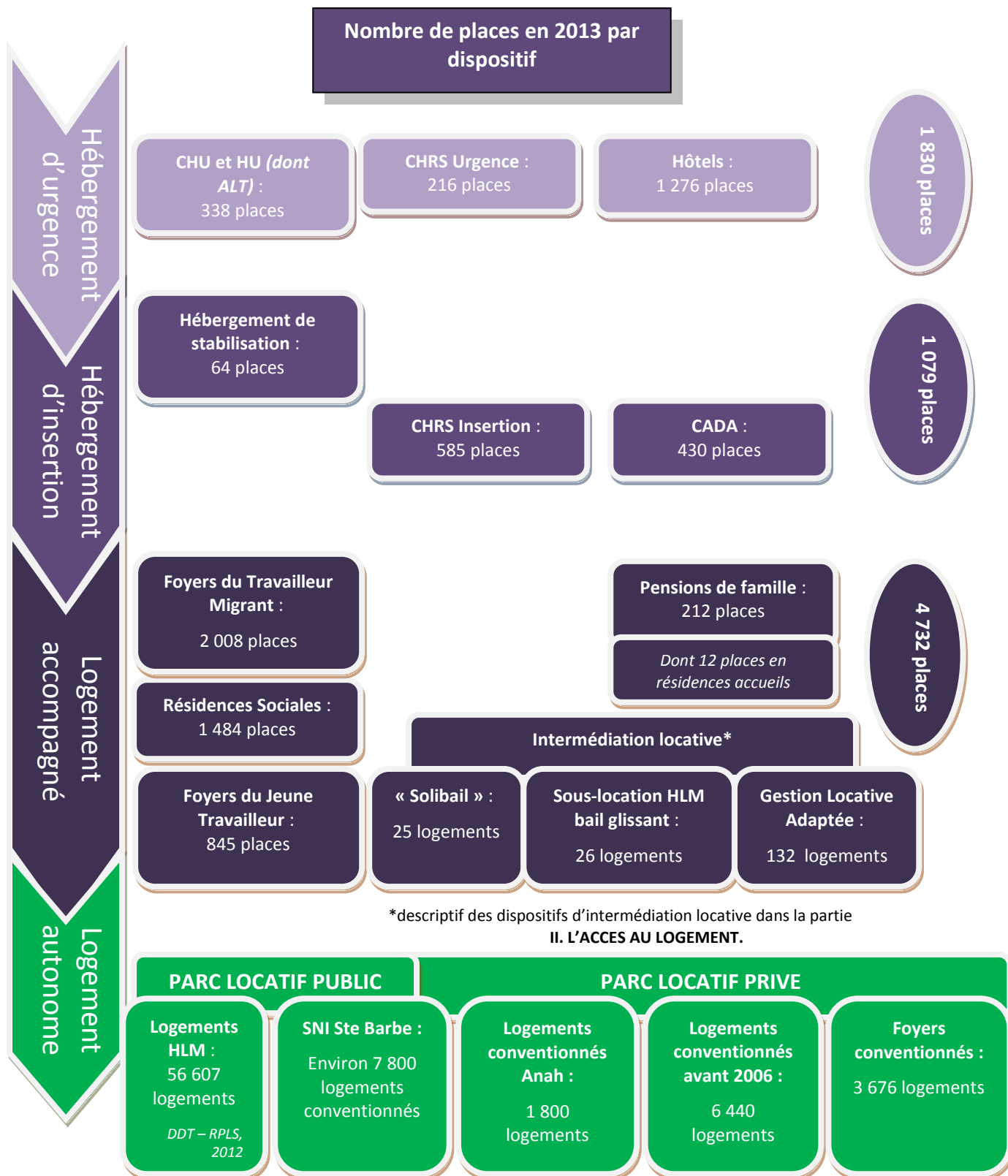
Source : Anah, 2012 et 2013

Partie III

L'OBSERVATOIRE DES ACTIONS DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALPD)

I. PANORAMA DE L'OFFRE EN HEBERGEMENT ET LOGEMENT

Il existe une palette diversifiée d'offre de l'hébergement d'urgence vers le logement autonome. Le schéma ci-après rappelle les dispositifs et le nombre de places (ou de logements) en Moselle.



A. La rencontre de l'offre et de la demande : les outils

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

LE SIAO 57

1 658 Demandes enregistrées sur le logiciel informatique du SIAO.

86% Des demandes proviennent de personnes isolées.

62% Des orientations réalisées par le SIAO concernent une demande en structure d'hébergement.

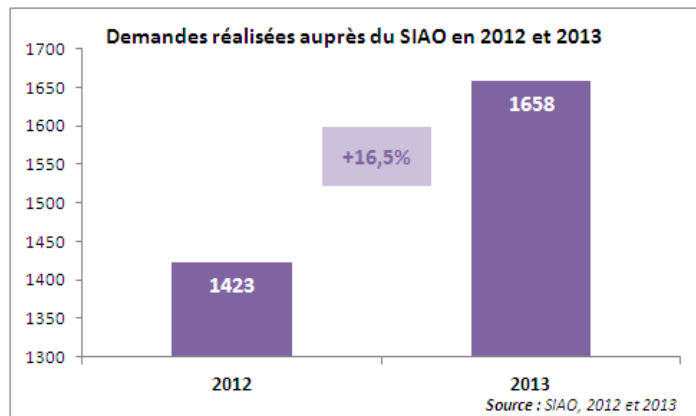
TERRITOIRES ODH 57

70% Des candidatures proviennent de ménages de Metz et alentours.

Une centralisation de la demande par le SIAO et le 115

L'activité du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) a progressé de plus de 16% entre 2012 et 2013 avec 1 658 demandes recensées sur l'outil informatique SI-SIAO.

A noter que plusieurs demandes peuvent être formulées pour une même personne : en 2013, ce sont donc 1 348 personnes nouvellement inscrites dans le logiciel SIAO.



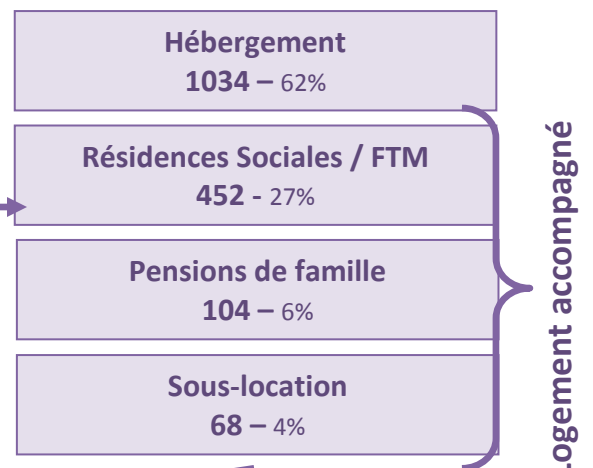
1. Situation résidentielle au moment de la demande au SIAO

Hébergement dans la famille / chez des tiers	481 – 29%
Hébergement d'insertion	315 – 19%
Hébergement d'urgence	199 – 12%
Logement autonome	182 – 11%
A la rue	133 – 8%
CADA / AUDA	116 – 7%
Autres situations	232 – 14%

2. Centralisation et orientations des demandes par le SIAO



3. Répartition des orientations selon les structures



4. 466 orientations ont abouti en 2013 et ont permis l'accès à un hébergement ou un logement, soit 28%.

Le SIAO ne permet pas encore de centraliser 100% des orientations vers les dispositifs d'insertion ou le logement adapté. Cependant, après seulement 2 années complètes d'activité, il devient progressivement un partenaire incontournable de l'hébergement.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

URGENCE SOCIALE – LE 115

65 620 Appels reçus par le numéro d'urgence social du 115, au cours de l'année 2013.

180 Nombre moyen d'appels quotidiens.

90% Des appels concernent une demande d'hébergement.

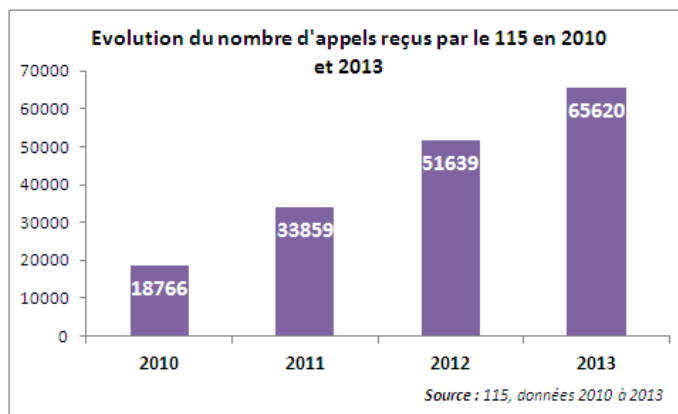
TERRITOIRES ODH 57

94% Des appels émanent des communes de Metz et alentours.

L'appel d'urgence au 115 : plus de 65 000 appels en 2013

Entre 2004 et 2010, l'activité du 115 était relativement stable avec une moyenne de 15 000 demandes annuelles. Depuis 2011, ce chiffre a plus que quadruplé avec 65 620 appels en 2013.

Ces appels concernent **6 698 personnes différentes**, en grande majorité pour des demandes d'hébergement (90%), une aide alimentaire (6%) ou des informations sur une prise en charge en urgence (4%).

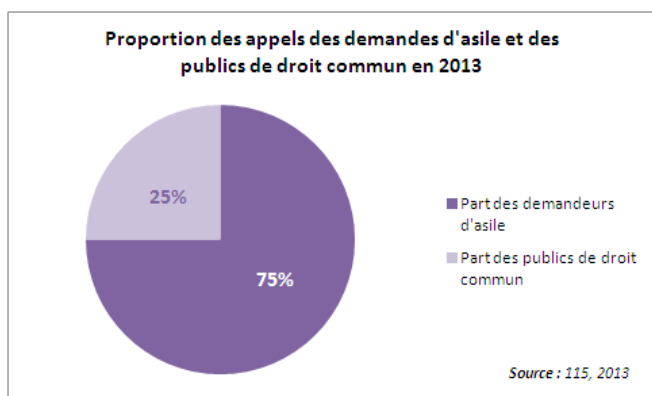


Répartition des appels par bassin	Nb d'appels en 2013	Evolution 2012/2013
Bassin de Metz	61 732	+ 27%
Bassin de Thionville	2 438	+ 53%
Est du Département	1 393	+ 11%
Hors de Moselle	57	-52%

Source : SIAO, 2013

Des demandes ciblées sur Metz et environs

L'ensemble des territoires connaît une forte augmentation des demandes. Cependant, plus de neuf appels sur 10 concernent une demande sur Metz et alentours.



Une activité engorgée par les demandeurs d'asile

Sur 57 117 demandes en hébergement (tous publics confondus), 27% ont obtenu une réponse positive (15 639). Les réponses négatives s'expliquent par un manque de places d'hébergement, du fait notamment du flux de demandeurs d'asile dans le département, qui a fortement augmenté depuis le milieu de l'année 2011.

Les appels des demandeurs d'asile représentent 75% de l'activité du 115, **soit 3 510 personnes différentes**.

La saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence, et plus particulièrement pour les demandeurs d'asile oblige ces derniers à appeler plusieurs fois.

Les appels relevant du « droit commun » sont donc moins nombreux en terme de représentation (25%) mais concernent **3 188 personnes différentes**.

Une offre mieux structurée

Dispositifs	Nb de places référencées en 2012	Nb de places référencées en 2013
Hébergement d'urgence	905	905
Hébergement de stabilisation	61	61
Hébergement d'insertion	605	605
Pension de famille (PF)	120	166
Sous-location	33	48
Résidence sociale RS / FTM	58	3016
TOTAL	1782	4801

Source : SIAO, 2013

Lancé en 2011, le SIAO 57 poursuit son déploiement en s'appuyant sur de nouveaux partenariats. Ainsi, les associations ADOMA et AMLI, gestionnaires de plusieurs résidences sociales (RS) et foyers de travailleurs migrants (FTM) ont mis en place un lien direct avec le SIAO pour permettre les nouvelles admissions dans les structures d'hébergement.

Ce partenariat permet au SIAO de référencer 4 801 places d'hébergement, au 31 décembre 2013. Par cette action, le SIAO devient véritablement le point d'entrée des demandes en hébergement à travers son outil informatique, qui permet de recenser l'ensemble des candidatures et de suivre l'accès vers un hébergement ou une solution de logement adapté.

Des délais de séjour et d'attente à mesurer

Délai moyen d'attente (en jours)				
Situation familiale	RS / FTM	PF	Hébergement	Sous-location
Homme Isolé	74	104	51	87
Femme Isolée	77	236	32	27
Couple sans enfant	63	205	22	45
Couple avec enfant(s)	53	214	49	70

Source : SIAO, 2013

Les délais d'attente moyens sont corrélés avec le nombre de places existantes, le type d'hébergement sollicité...

Délai moyen d'attente (en jours)				
Zone géographique	RS / FTM	PF	Hébergement	Sous-location
Bassin de Metz	93	219	50	72
Bassin de Thionville	67	136	26	55
Est du département	144	257	21	-

Source : SIAO, 2013

Les délais d'attente moyens sont plus longs sur le Bassin de Metz. Malgré une offre plus importante que sur les autres secteurs géographiques, les demandes sont trop nombreuses pour permettre un accès « rapide » dans une structure.

Dispositifs	Nombre de personnes hébergées /logées	Durée moyenne de séjour
Hébergement d'urgence	1464	163
Hébergement de stabilisation	139	139
Hébergement d'insertion	1019	228
Pension de famille	45	1035
Sous-location	36	320
Résidence sociale/FTM	585	925

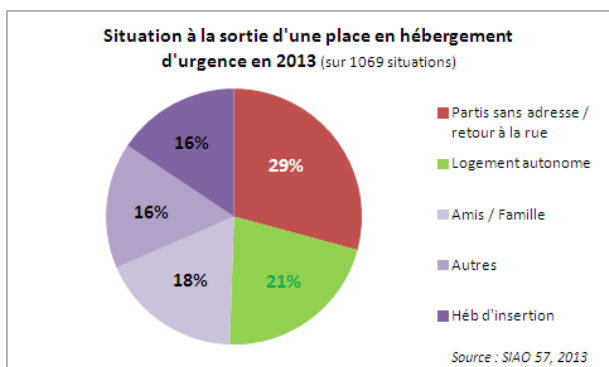
Source : SIAO, 2013

Le SIAO 57 développe un indicateur relatif à la durée d'hébergement selon la structure. Cet indicateur sera à affiner au cours des années à venir afin de vérifier la fluidité des dispositifs d'urgence et d'insertion.

Les durées de séjour moyennes constatées en 2013 démontrent d'une certaine fluidité pour l'urgence et l'insertion.

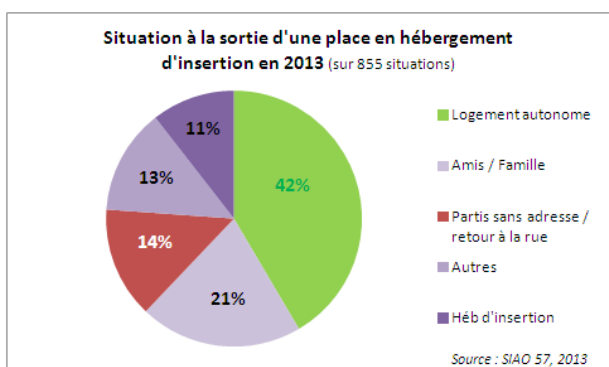
Les pensions de famille enregistrent des durées de séjour supérieures à 1 000 jours.

L'analyse des parcours vers le logement autonome



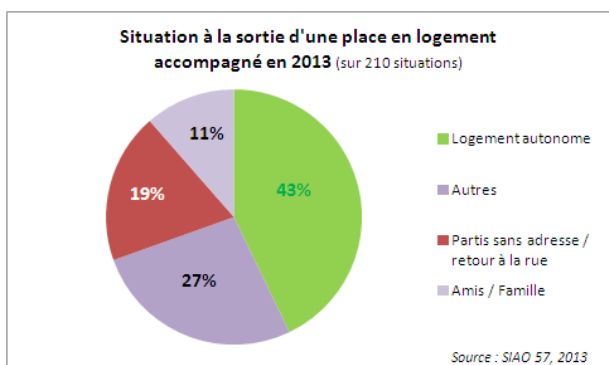
L'hébergement d'insertion et le logement accompagné sont véritablement des tremplins vers le logement autonome. En 2013, 445 ménages ont accédé à un logement autonome, principalement dans le parc public à leur sortie du dispositif d'hébergement ou de logement accompagné (75% des accès).

Nous pouvons ajouter à ce total 224 ménages hébergés en structure d'urgence ayant accédé à un logement, soit 669 ménages passés de l'hébergement vers un logement.

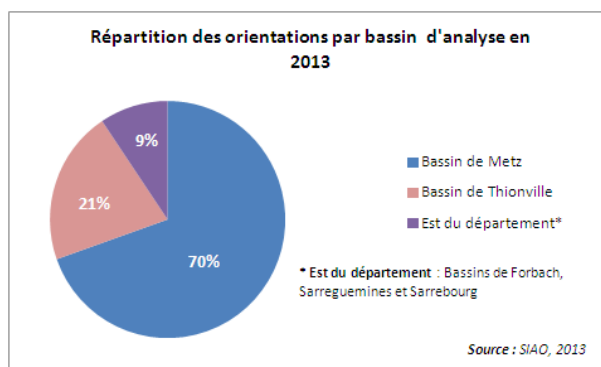
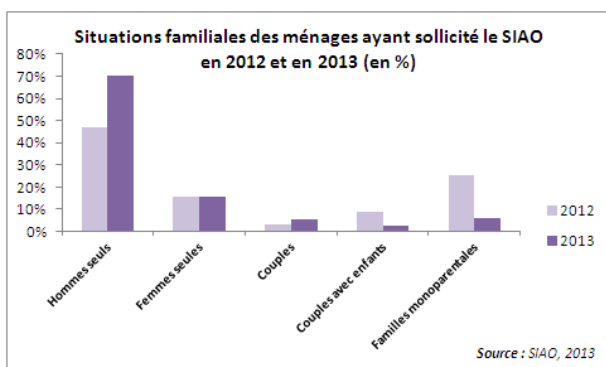


Nous observons aussi une certaine fragilité de ces publics : près de 30% des ménages en hébergement d'urgence sont partis sans laisser d'adresse ou sont à nouveau à la rue. Ces indicateurs passent à 14% et 19% respectivement pour l'hébergement d'insertion et le logement accompagné.

Enfin, les solutions d'hébergement dans la famille ou chez des tiers restent largement utilisées par près de 400 ménages en 2013, à la suite de leur sortie d'un établissement d'hébergement.



Les hommes isolés sollicitent majoritairement le SIAO



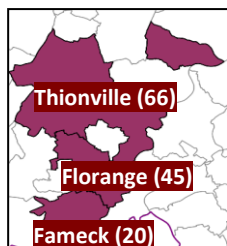
Les ménages sollicitant le SIAO sont le plus souvent des hommes seuls (environ 70%), des femmes seules (15%) puis des couples, des familles monoparentales et des couples avec enfant(s).

Le Bassin de Metz concentre plus de 70% des orientations, devant le Bassin de Thionville (21%) et le secteur de Moselle Est (9%).

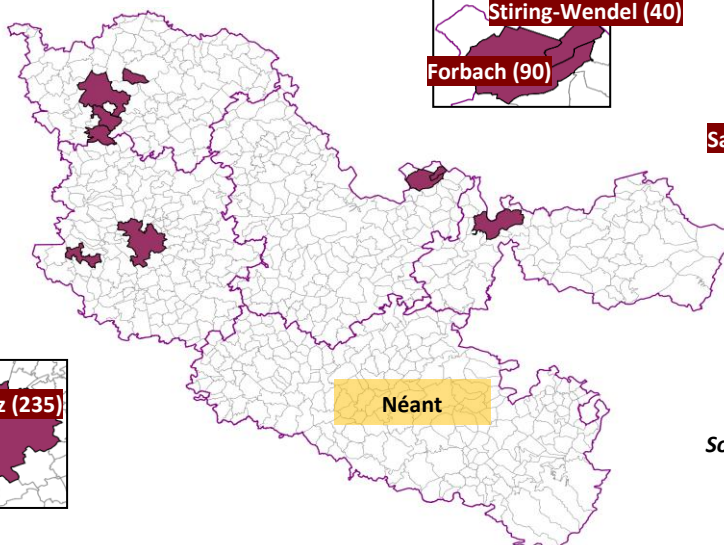
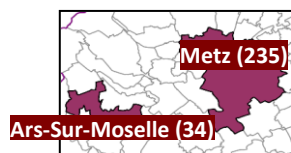
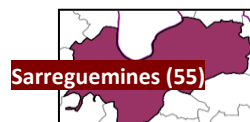
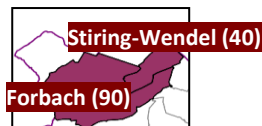
B. L'offre d'hébergement en Moselle : fiches récapitulatives

CHRS - INSERTION

585 places sont réparties au sein de 14 CHRS, situées dans tous les territoires mosellans, à l'exception du Bassin de Sarrebourg. L'offre se concentre plus particulièrement sur les communes de Metz (40%), Forbach (15%) et Thionville (11%).



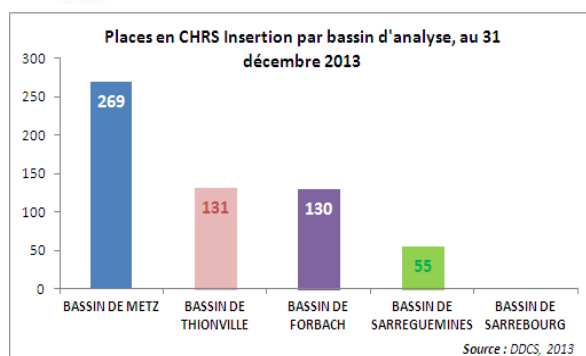
Nombre de places en CHRS Insertion au 31 décembre 2013 en Moselle



Source : DDCS, décembre 2013

Commune	Structure	Gestionnaire	Nb de places en 2013
ARS-SUR-MOSELLE	CHRS Ars-sur-Moselle	FOMAL	34
FAMECK	CHRS "Orne Fensch"	AIEM	20
FLORANGE	CHRS "L'Escale"	ARMEE DU SALUT	45
FORBACH	CHE Forbach	UDAF	48
FORBACH	CHRS Espoir	ESPOIR	42
METZ	CHRS "La Mars"	AIEM	117
METZ	CHRS Metz-Nord	LE RELAIS/FOMAL	24
METZ	CHRS Le Relais	LE RELAIS/FOMAL	31
METZ	CHRS Carrefour	CARREFOUR	36
METZ	CHRS "Le Passage"	ARMEE DU SALUT	27
SARREGUEMINES	CHRS Sarreguemines	UDAF	55
STIRING-WENDEL	CHRS Horizon	HORIZON	40
THIONVILLE	CHRS Thionville	LE RELAIS/FOMAL	30
THIONVILLE	CHRS "Le Gite Familial"	ATHENES	36
TOTAL			585

Source : DDCS, décembre 2013



Public	Statut	Mode d'occupation	Contrat pour l'occupant	Coût pour l'occupant	Durée d'occupation	Références législatives
Personnes en grande difficulté sociale	Etablissement social	Hébergement, location ou sous-location	Contrat d'hébergement	Participation forfaitaire selon les ressources	Libre (semaine, mois...) A articuler avec le principe de continuité	Loi du 2 janvier 2002 et Code Civil

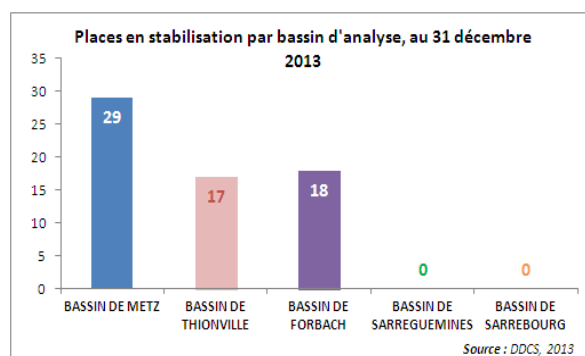
Source : ANIL, octobre 2011

PLACES EN STABILISATION

64 places de stabilisation existent en Moselle : elles sont financées hors CHRS – en éclaté - pour 61 d'entre elles (95%). Seule l'association ESPOIR propose 3 places en CHRS.

Répartition des places en stabilisation au 31 décembre 2013			
Commune	Structure	Gestionnaire	Nb de places en 2013
METZ	L'Abri	AIEM	8
METZ	Le Relais	LE RELAIS/FOMAL	6
METZ	Maison de Trèves	AMLI	15
FENSCH – ORNE	AIEM	AIEM	7
THONVILLE	Hôtel social	ATHENES	10
STIRING-WENDEL	Hôtel social	HORIZON	15
FORBACH	CHRS	ESPOIR	3
TOTAL			64

Source : DDCS, décembre 2013

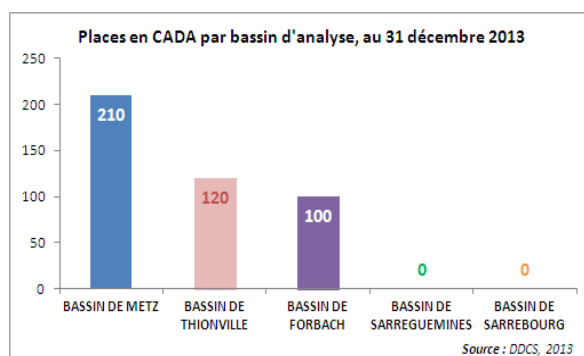


CENTRES D'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE (CADA)

Au 31 décembre 2013, 430 places en CADA sont ouvertes en Moselle, réparties dans 5 établissements.

Répartition des 430 places en CADA au 31 décembre 2013			
Commune	Etablissement	Gestionnaire	Nb de places en 2013
METZ	CADA Metz	ADOMA	130
ROSSELANGE	CADA Rosselange	AIEM	80
FLORANGE	CADA Florange	AMLI	120
KEDANGE-SUR-CANNER	CADA Kedange-sur-Canner	AMLI	
FORBACH	CADA Forbach	AMLI	100
TOTAL			430

Source : DDCS, décembre 2013

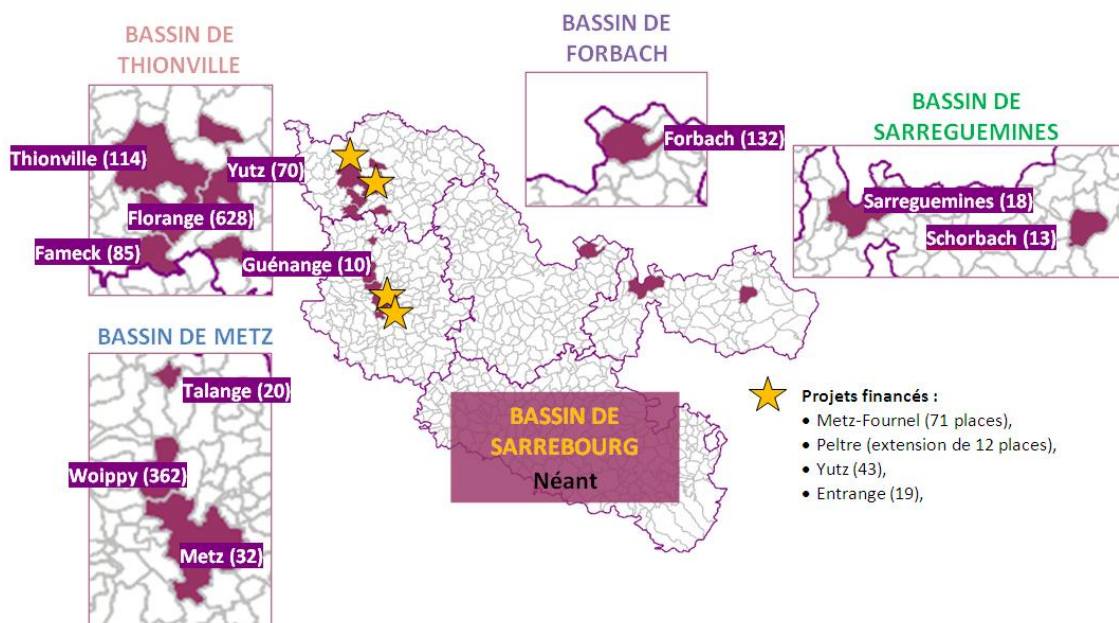


Public	Statut	Mode d'occupation	Contrat pour l'occupant	Coût pour l'occupant	Durée d'occupation	Références législatives
Demandeurs d'asile ou statut du réfugié	Etablissement social	Hébergement	Contrat d'hébergement	Participation forfaitaire en fonction des ressources	Variables suivant situations et délais de recours	Loi du 2 janvier 2002 et Code Civil

Source : ANIL, octobre 2011

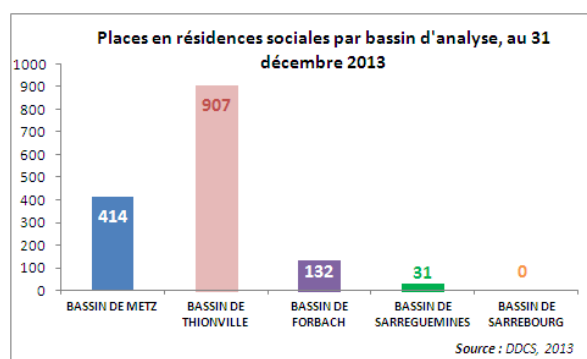
LOGEMENT ACCOMPAGNE : RESIDENCES SOCIALES

Au 31 décembre 2013, la Moselle compte 17 résidences sociales pour 1 484 places. Cette offre devrait encore s'étoffer prochainement avec 4 projets d'ores et déjà financés à Metz, Peltre, Yutz et Entringe pour 145 places supplémentaires.



Commune	Etablissement	Gestionnaire	Nombre de places
FAMECK	RS de Fameck	AMLI	85
FLORANGE	Le Central	ADOMA	80
FLORANGE	Florange-1	AMLI	228
FLORANGE	Florange-2	AMLI	236
FLORANGE	Florange-3	AMLI	84
FLORANGE	Florange-4		
FORBACH	Résidence 2000	EMMAUS FORBACH	12
FORBACH	Marienu	ADOMA	120
GUENANGE	Résidence Ganigas	HJ3F	10
METZ	Haute Seille	AIEM	32
SARREGUEMINES	Steinbach	AMLI	18
SCHORBACH	Ferme des 2 Sources	RESTOS DU CŒUR	13
TALANGE	La Passerelle	AMLI	20
THONVILLE	RS /FJT "3 Frontières"*	HJ3F	114
WOIPPY	La Roseraie	ADOMA	188
WOIPPY	Les Peupliers	ADOMA	174
YUTZ	Rés. Cormontaigne	HJ3F	70
TOTAL			1 484

Source : données DDCS, 2013



*La résidence de Thionville « Trois Frontières » dispose du double agrément Résidence Sociale / Foyer du Jeune Travailleur. Les places de cet établissement ont été comptabilisées dans l'offre en résidence sociale. Les 114 places sont cependant reportées pour informations dans le tableau récapitulatif des FJT.

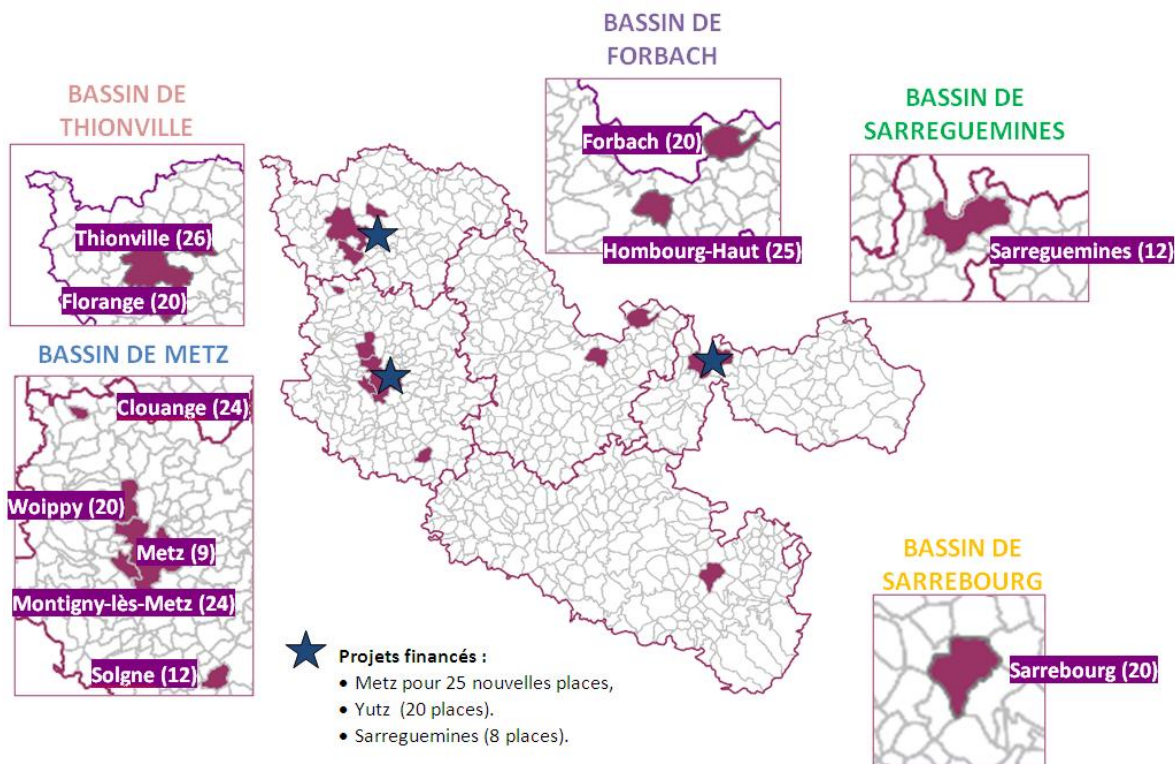
Public	Statut	Mode d'occupation	Contrat pour l'occupant	Coût pour l'occupant	Durée d'occupation	Références législatives
Jeunes travailleurs, publics en insertion, femmes en difficulté, travailleurs migrants.	Logement conventionné avec l'Etat.	Location (avec statut de résident).	Contrat de résident réglementé en articulation avec la législation sur les logements-foyers.	Redevance réglementée.	Un mois puis tacite reconduction mensuellement, selon le projet social de l'établissement.	CCH : R.35-3-165-1 et suivants. CCH : L.633-1 et suivants.

Source : ANIL, octobre 2011

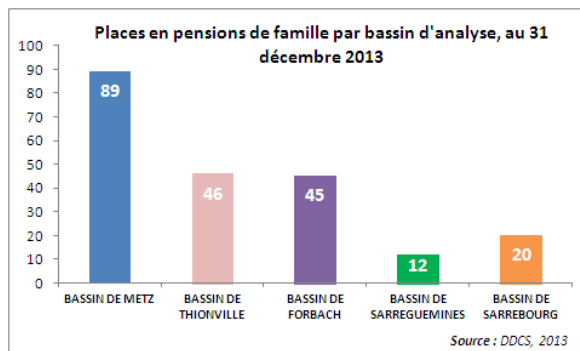
LOGEMENT ACCOMPAGNE : PENSIONS DE FAMILLE

(Ancienne appellation : maisons-relais)

Au 31 décembre 2013, la Moselle compte 11 pensions de famille pour 212 places. 3 projets sont d'ores et déjà financés avec à la clé 53 places supplémentaires réparties à Metz (25), Yutz (20 places) et Sarreguemines (8 places).



Commune	Nom de l'établissement	Gestionnaire	Nombre de places
CLOUANGE	PF de l'Orne	AIEM	24
FLORANGE	PF Florange	AMLI	20
FORBACH	PF de Forbach	EMMAUS	20
HOMBOURG-HAUT	PF Résidence Montbronn	UDAF	25
METZ	PF l'Abri	AIEM	9
MONTIGNY-LES-METZ	PF Charles Nodier	ADOMA	24
SARREBOURG	PF de Sarrebourg	ADOMA	20
SARREGUEMINES	PF de Sarreguemines	EMMAUS	12
SOLGNE	PF Gauguin	AIEM	12
THIONVILLE	PF Sainte Anne	HAB & HUMANISME	26
WOIPPY	PF de Woippy	FOND. ABBE PIERRE	20
TOTAL			212



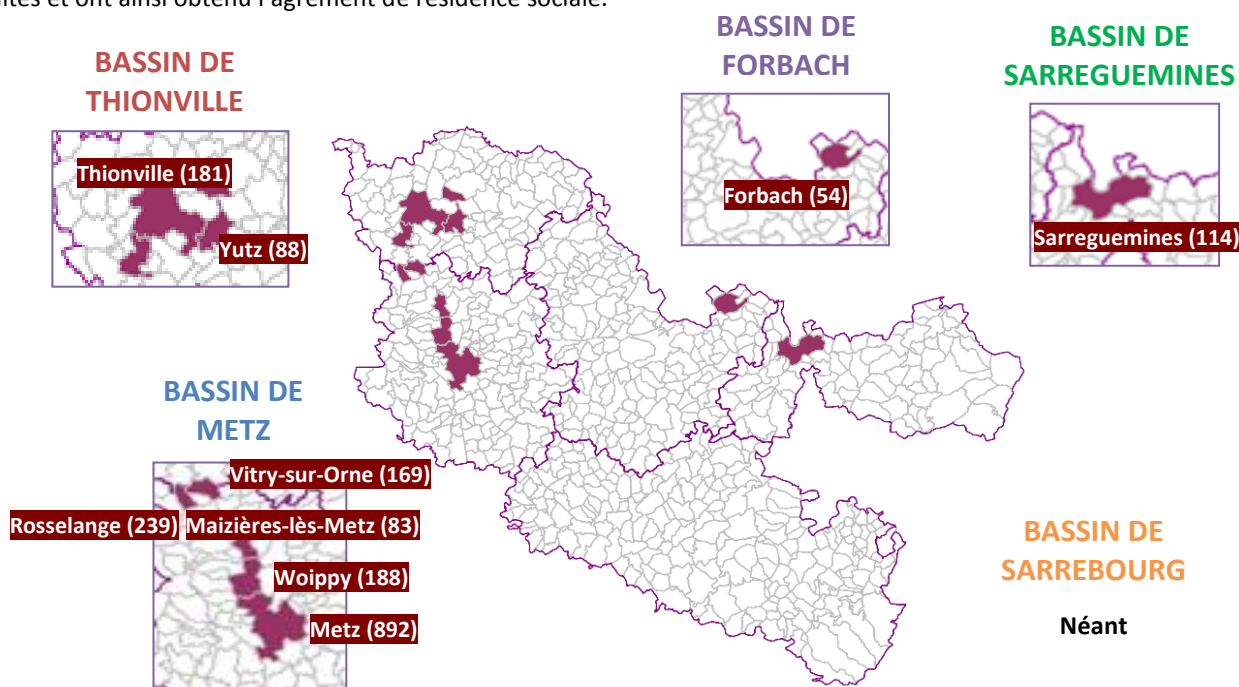
Sources : données DDCS, 2014

Public	Statut	Mode d'occupation	Contrat avec l'occupant	Coût pour l'occupant	Durée d'occupation	Références législatives
Personne en situation d'exclusion lourde et durable	Logement conventionné avec l'Etat ou non	Location (avec statut de résident). Sous-location possible.	Contrat de résident réglementé en articulation avec la législation sur les logements-foyers.	Redevance réglementée ou loyer	Un mois puis tacite reconduction mensuellement	CCH : R.35-3-165-1 et suivants. CCH : L.633-1 et suivants.

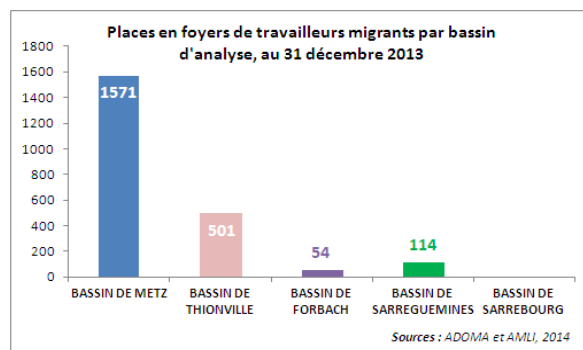
Source : ANIL, octobre 2011

LOGEMENT ACCOMPAGNE : LES FOYERS DES TRAVAILLEURS MIGRANTS (FTM)

Au 31 décembre 2013, la Moselle compte 14 Foyers de Travailleurs Migrants pour une capacité totale de 2008 places. Cette offre est progressivement remplacée par des places en résidence sociale : au cours des dernières années, plusieurs FTM ont été réhabilités et ont ainsi obtenu l'agrément de résidence sociale.



Commune	Nom de l'établissement	Gestionnaire	Capacité
FORBACH	FTM Les Pavillons	ADOMA	54
MAIZIERES-LES-METZ	FTM Maizières	AMLI	83
METZ	FTM Metz Blida	AMLI	344
METZ	FTM Metz Fournel	AMLI	140
METZ	FTM Metz du Fort	ADOMA	230
METZ	FTM Metz Paul Verlaine	ADOMA	55
METZ	FTM Metz les Arènes	ADOMA	123
ROSSELANGE	FTM	AMLI	239
SARREGUEMINES	FTM	AMLI	114
THONVILLE	FTM Portes de Sarrelouis	ADOMA	181
VITRY-SUR-ORNE	FTM La Peupleraie	ADOMA	169
WOIPPY	FTM La Roseraie	ADOMA	188
YUTZ	FTM	AMLI	88
TOTAL			2 008



Sources : données AMLI et ADOMA, remerciements au SIAO 57, 2014

Public	Statut	Forme d'habitat	Durée d'occupation	Références législatives	Observations
Travailleurs immigrés, personnes en situation d'exclusion sociale	Logement-foyer	Chambres ou logements et espaces collectifs	Un mois renouvelable sans limitation de durée	CCH : R.353-154 à R.353-165-12/ CCH : L.633-1 et suivants.	Tous les FTM ont vocation à devenir des résidences sociales dans les conditions prévues par la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006.

Sources : DGAS / DGALN, DHUP – novembre 2008

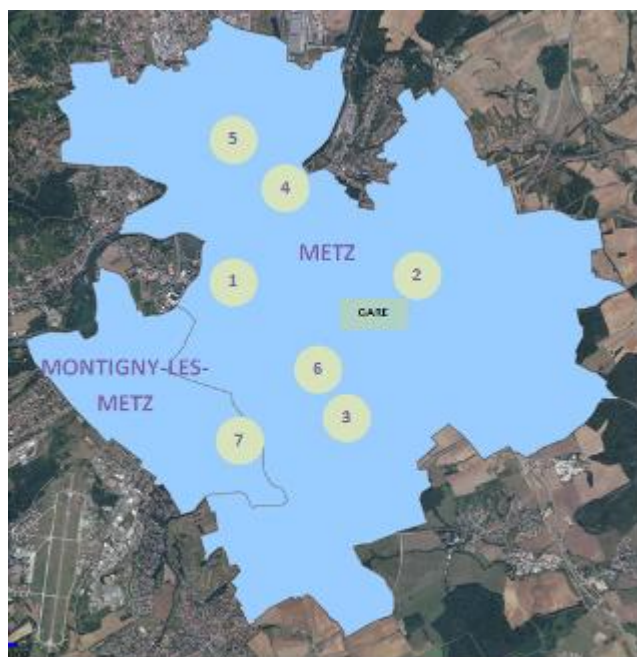
LOGEMENT ACCOMPAGNE : LES FOYERS DES JEUNES TRAVAILLEURS (FJT)

Il existe 7 établissements FJT / FJO en Moselle pour 845 places. Tous* sont situés à Metz et Montigny-Lès-Metz.

Commune	Nom de l'établissement	Gestionnaire	Nombre de lits	Nombre de logements
METZ	FJT Sainte Constance	ASSO FOYER STE CONSTANCE	112	112
METZ	FJT Abbé Risse	ASSO JEUNES OUVRIERS	156	139
METZ	FJT Mozart	ASSO ŒUVRES SOCIALES PROTESTANTES	94	93
METZ	Foyer Marchant / Trinitaire	CARREFOUR	133	113
METZ	Pilâtre du Rozier	ETAP HABITAT	203	192
METZ	Résidence les Saules	ETAP HABITAT	117	110
MONTIGNY-LES-METZ	Résidence le Tardillon	ETAP HABITAT	30	30
			TOTAL	845
THIONVILLE	RS / FJT des 3 Frontières	HJ3T	114*	108*

Sources : données DDCS, 2014 – remerciements à Ville et Habitat, étude sur le logement adapté sur Metz Métropole, 2014

*La résidence de Thionville « Trois Frontières » dispose du double agrément Résidence Sociale / Foyer du Jeune Travailleur. Les places de cet établissement ont été comptabilisées dans l'offre en résidence sociale.



Source : Données Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Moselle, 2014
Réalisation ADI de la Moselle - JS

A METZ

1. Foyer Mozart
16, rue Mozart
57 000 METZ
Tél : 03.87.66.57.61

2. Pilâtre de Rozier
Etap Habitat
2, rue Georges Ducrocq
57 070 METZ
Tél : 03.87.74.22.20

3. Les Saules
Etap Habitat
76, rue Sente à My
57 000 METZ
Tél : 03.87.74.22.20

4. FJO Abbé Risse
7, rue de l'Abbé Risse
57 000 METZ
Tél : 03.87.75.16.41

5. Foyer Carrefour
6, rue Marchant
57 000 METZ
Tél : 03.87.75.07.26

6. Foyer Ste Constance
16, rue Gabriel Pierné
57 000 METZ
Tél : 03.87.63.32.03

A MONTIGNY- LES- METZ

7. Résidence Le Tardillon
69bis, rue St Ladre
57 950 MONTIGNY-LES-METZ
Tél : 03.87.74.22.20

HORS PLAN - THIONVILLE

FJT « 3 Frontières »
2, rue Jean Mermoz
57 100 THIONVILLE
Tél : 03.82.33.30.38

Public	Statut	Forme d'habitat	Durée d'occupation	Références législatives	Observations
Jeunes en cours d'insertion sociale ou professionnelle, de 16 à 25 (ou 30 ans)	Logement-foyer (CCH) et institution sociale (CASF)	Chambres ou logements et espaces collectifs	Un mois tacitement renouvelable sans limitation de durée	Circulaire 95-33 du 19/04/1995. Décret 95-185 du 14/02/1995. Circulaire 96-753 du 17/12/1993. Loi 2002-2 du 02/01/2002.	Tous les FJT ont vocation à devenir des résidences sociales dans les conditions prévues par la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006.

Sources : DGAS / DGALN, DHUP – novembre 2008

II. L'ACCES AU LOGEMENT

A. La synthèse des dispositifs d'intermédiation locative

DISPOSITIFS	SOUS-LOCATION « SOLIBAIL »	SOUS-LOCATION AVEC BAIL GLISSANT	GESTION LOCATIVE ADAPTEE
PILOTE	Direction Départementale de la Cohésion Sociale	Conseil Général	Conseil Général
PRESTATAIRES	AMLI	Secteur de Metz : AIEM et le Relais/FOMAL Secteur de Thionville : APOLO'J et ATHENES Est du Département : ESPOIR	Habitat et Humanisme Gestion
NOMBRE DE LOGEMENTS EN MOSELLE (actuellement / potentiels)	22 logements réservés 25 logements finançables	26 logements réservés 50 logements finançables	132 logements gérés
TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	Du studio au F3 (4 logements vacants au 06/06/2014)	Selon besoins identifiés des ménages.	Du studio au F6 Plusieurs logements sont en cours de réhabilitation.
LOYERS PRATIQUES (hors charges, hors APL)	De 266 € à 465 € selon la typologie et le secteur géographique.	Données non communiquées	De 151 € à 630 € selon la typologie et le secteur géographique.
SITUATION DES LOGEMENTS	Proches des centres-villes, des commerces, des services et des transports en commun.	Variables selon les besoins identifiés des ménages. Proches des centres-villes, des commerces, des services et des transports en commun.	Données non communiquées
CANDIDATURES	Centralisées par le SIAO 57.	Centralisées par le Conseil Général et le SIAO 57.	Gestion directe par les bailleurs, propriétaires des logements.
EXAMEN DES DOSSIERS / ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	Commission de sous- location	Commission de sous- location	Gestion directe par les bailleurs, propriétaires des logements.
SUIVI/ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES	AMLI – par une CESF. Visites régulières à domicile.	Prestataires ASLL – travailleurs sociaux. Visites régulières à domicile	Habitat & Humanisme – travailleurs sociaux ou bénévoles, selon besoins du locataire. (ASLL possible)

B. Deux dispositifs de sous-location complémentaires

Depuis leur mise en œuvre en 2011 et 2012, plusieurs évolutions des dispositifs sont à noter :

- la création d'une commission de sélection et de suivi des candidatures unifiée pour les 2 dispositifs afin de permettre l'orientation la mieux adaptée, en fonction du diagnostic social du ménage candidat à une sous-location,
- l'ouverture du dispositif dans le parc privé à de nouveaux publics, et plus particulièrement, les femmes victimes de violences conjugales pour leur permettre un accès rapide vers un logement.
- l'agrément en intermédiation locative obtenu par l'association ESPOIR afin de développer la sous-location dans le parc public dans l'Est du département, dès la rentrée 2014.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

COMMISSION DE SOUS-LOCATION

77 Dossiers ont été examinés en 2013 par la commission de sous-location « unifiée » en Moselle.

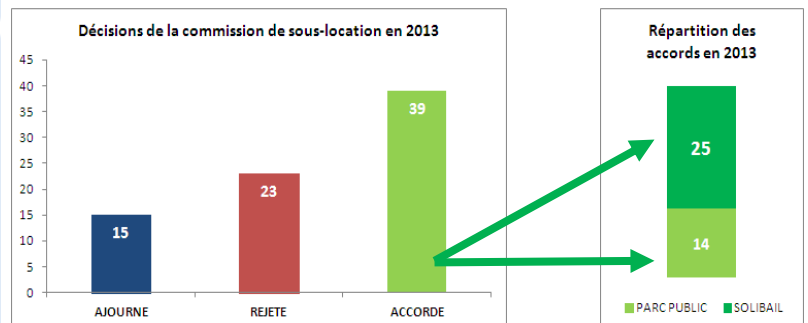
51% Taux d'acceptation enregistré en 2013 par la commission « Sous-location ». 39 candidatures sur 77 ont obtenu un accord.

25 Nombre de ménages orientés vers une sous-location dans le parc privé en 2013

14 Nombre de ménages orientés vers une sous-location dans le parc public

Le diagnostic social : le préalable indispensable pour une orientation adaptée.

7 commissions ont été organisées en 2013. En début d'année, chaque dispositif disposait d'une commission propre. A compter de mai 2013, les co-pilotes du PDALPD ont souhaité regrouper ces deux commissions afin d'examiner les dossiers et orienter au mieux les candidatures.



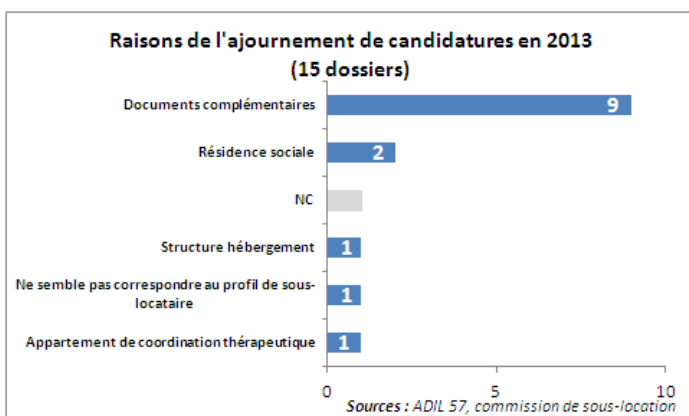
Sources : ADIL 57, commission de sous-location

77 dossiers de candidature ont été examinés en 2013 pour 39 dossiers ayant bénéficié d'un avis favorable de la commission de sous-location.

La cause principale d'ajournement d'un dossier réside dans le manque d'informations dans le diagnostic social présenté en commission (60% des cas). Pour les autres situations, le ménage est réorienté vers une structure ou un dispositif qui semble plus approprié.

Plus d'un tiers des rejets sont dus à une grande fragilité du ménage présentant trop de risques pour entrer dans l'un ou l'autre des dispositifs.

En cas d'ajournement ou de rejet, une orientation vers une résidence sociale, une structure d'hébergement ou une pension de famille est envisagée.

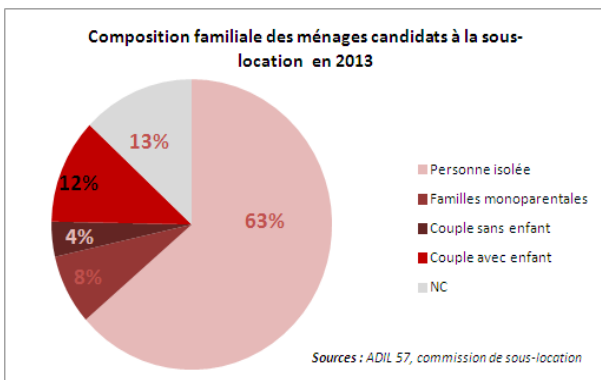
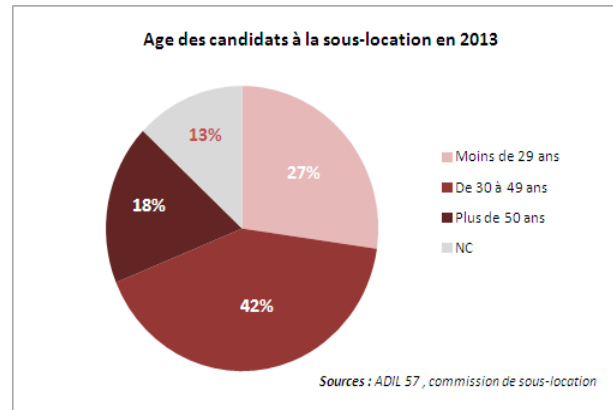


LE PUBLIC DE LA SOUS-LOCATION

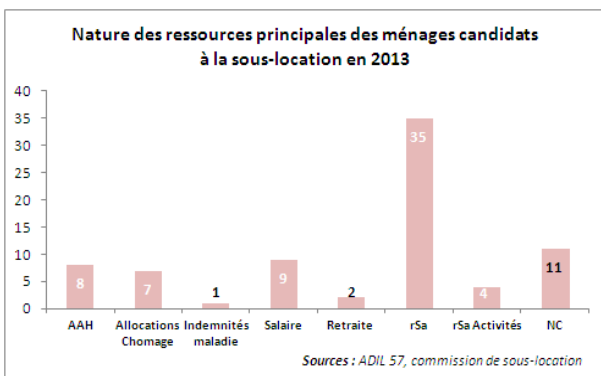
- 42%** Des candidats sont âgés de 30 à 49 ans.
- 63%** Part des personnes isolées dans les demandes de sous-location.
- 51%** Des candidats sont bénéficiaires du rSa.
- 25%** Des demandeurs sont hébergés en établissements d'insertion au moment de leur demande de sous-location.

Deux dispositifs ouverts à tout public

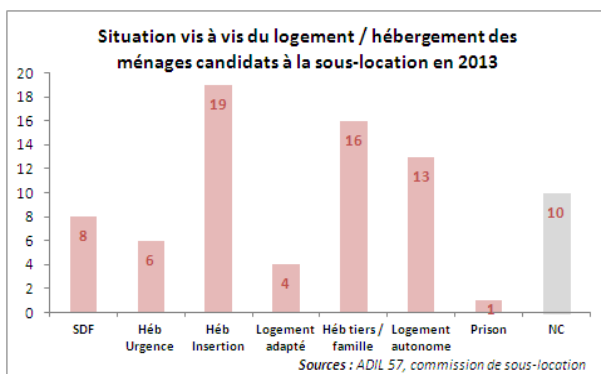
Lors de la mise en place de la sous-location, le public jeune avait été particulièrement ciblé. Force est de constater que ce public n'est pas particulièrement représenté : les moins de 30 ans concentrent 27% des candidatures en 2013.



63% des candidatures concernent des personnes isolées. A noter tout de même que 20% des ménages candidats sont des familles monoparentales ou des couples avec enfants.



Plus de la moitié des candidats sont bénéficiaires du rSa (51%), tandis que 12% disposent d'un salaire, 10% de l'AAH ou d'allocations chômage.



Les profils sont variés : les candidatures proviennent de ménages en hébergement d'insertion (25%), hébergés dans la famille ou chez des tiers (21%) voire déjà en logement autonome (17%). Ce dernier cas est d'ailleurs plus fréquent pour les femmes victimes de violences conjugales.

8 dossiers de candidature ont été examinés pour des personnes sans domicile : 4 ont bénéficié d'un accord de la commission, 4 dossiers ont été rejetés.

La sous-location dans le parc privé : une étape dans le parcours résidentiel

CHIFFRES-CLES MOSELLE SOLIBAIL – bilan au 28 mars 2014

- 22** Logements réservés pour une sous-location dont 18 sont occupés et 4 vacants.
- 18** Appartements situés à Metz, 4 sur le Sillon Mosellan.
- 30** Sous-locataires depuis le lancement du dispositif. 18 en cours, 12 d'ores et déjà sortis de la sous-location.
- 6** Entrées dans un logement autonome réalisées à l'issue de la sous-location.
- 12** Mois. C'est la durée moyenne de sous-location constatée pour les 12 sorties.

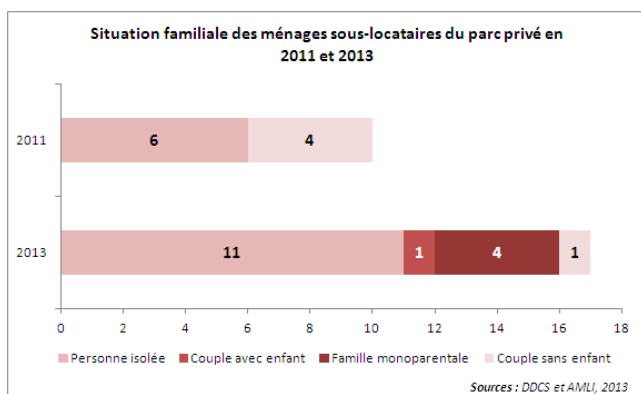
Le financement alloué à cette opération par la DDCS permet la réservation de 25 logements répartis principalement à Metz et sur le Sillon Mosellan. Fin mars 2014, l'association AMLI dispose de 22 logements réservés dont 4 encore vacants. La prospection pour capter de nouveaux appartements se poursuit.

L'offre actuelle est composée de petits logements de type Studio au F3, aux loyers du marché, situés au centre-ville proches des commerces, services et transports en commun.

Commune	Studio / F1	F2	F3
METZ	12 (dont 2 vacants)	4	2
HAGONDANGE	-	-	1
THIONVILLE	-	1	-
ROMBAS	1 (Vacant)	-	-
HAYANGE	-	-	1 (Vacant)
TOTAL	13 (dont 3 vacants)	5	4 (dont 1 vacant)

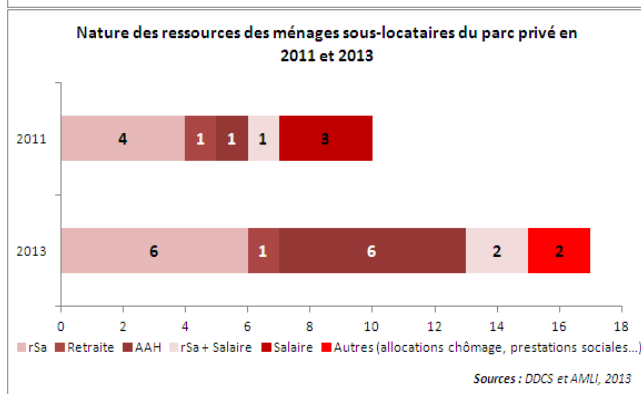
Sources : DDCS et AMLI, 2014

Les publics sous-locataires (observation réalisée sur 17 ménages)



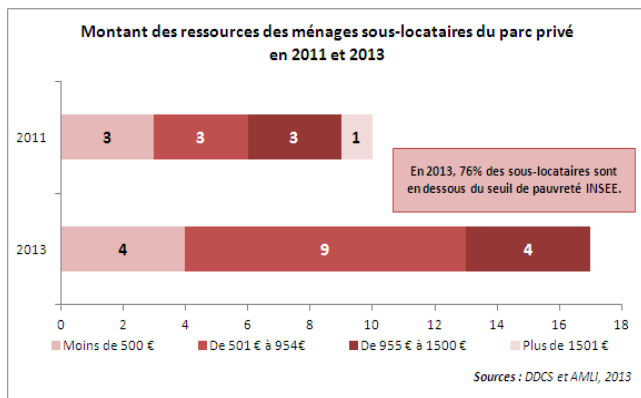
Depuis son lancement, la sous-location dans le parc privé se concentre majoritairement sur des personnes isolées (11) et des familles monoparentales (4).

En 2011 déjà, les personnes isolées étaient les plus représentées.



Au niveau des ressources, ce dispositif s'adresse plus particulièrement aux bénéficiaires de minimas sociaux. Les bénéficiaires du rSa et ceux de l'AAH représentent 2/3 des effectifs.

En 2011, nous comptons 3 ménages salariés sur 10. Cette catégorie a « disparu » au profit de publics encore plus fragiles.



4 ménages perçoivent moins de 500 € mensuellement ; pour 9 autres entre 501 € et 954 €. Plus de 75% des ménages sont donc sous le seuil de pauvreté.

A noter également que tous les sous-locataires perçoivent des aides au logement, indispensables au paiement de leur loyer et des charges de logement.

Au 28 mars 2014, 12 sorties ont été enregistrées depuis la mise en œuvre du dispositif :

- 5 relogements vers le parc public,
- 1 relogement dans le parc privé,
- 2 retours en hébergement dans la famille ou chez un tiers,
- 2 retours en structure d'urgence ou d'insertion,
- 2 ménages partis sans laisser d'adresse.

La sous-location dans le parc public : un accompagnement pour favoriser l'appropriation du logement

CHIFFRES-CLES MOSELLE SOUS-LOCATION PARC PUBLIC – bilan au 28 mars 2014

- 34** Accords de la commission depuis juin 2012.
- 12** Entrées effectives dans les lieux.
- 9** Situations en cours de recherche de logement.
- 2** Glissements de bail effectués.
- 9** Mois. C'est la durée moyenne de sous-location constatée avant le glissement du bail.

34 situations ont reçu un accord de la commission depuis juin 2012.

Ces 34 accords ont débouché sur :

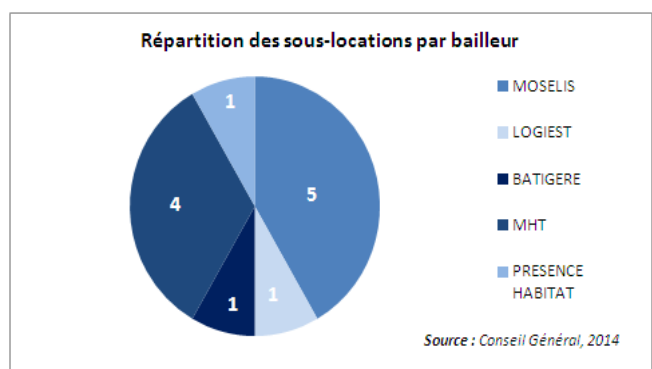
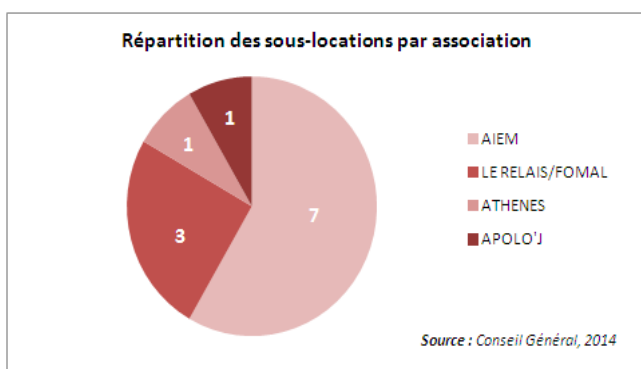
- 12 entrées dans les lieux,
- 9 situations en cours de recherche de logement,
- 13 situations classées sans suite :
 - relogement direct chez un bailleur public : 4,
 - relogement direct dans le parc privé : 4,
 - hébergement d'insertion : 1,
 - non adhésion / raisons personnelles : 4.

2 glissements de bail ont été effectués au profit de 2 sous-locataires.

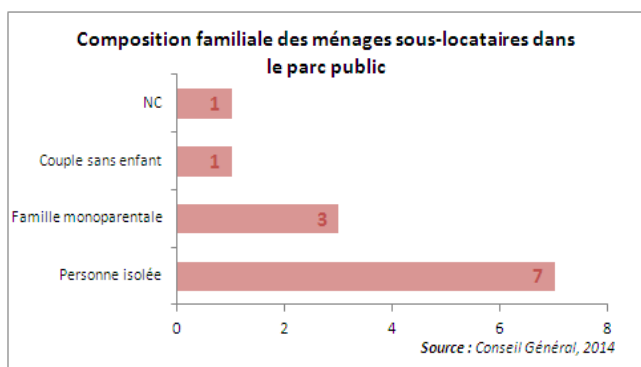
Dans les 2 cas, le glissement du bail a été effectif après 9 mois de suivi en ASLL.

Pour être complet dans cette analyse, il convient d'ajouter que 9 ménages sont en attente d'entrée dans un logement : 3 suivis par l'AIEM, 3 par le RELAIS / FOMAL, 2 par APOLO'J et 1 par ATHENES.

La prospection des logements est la principale difficulté rencontrée par les associations. En effet, il est indispensable de disposer d'un logement correspondant aux attentes du sous-locataire pour faciliter le glissement du bail à l'issue du suivi ASLL. C'est pourquoi, à compter de la rentrée 2014, le Conseil Général s'occupera de la prospection de logements auprès des bailleurs sociaux.

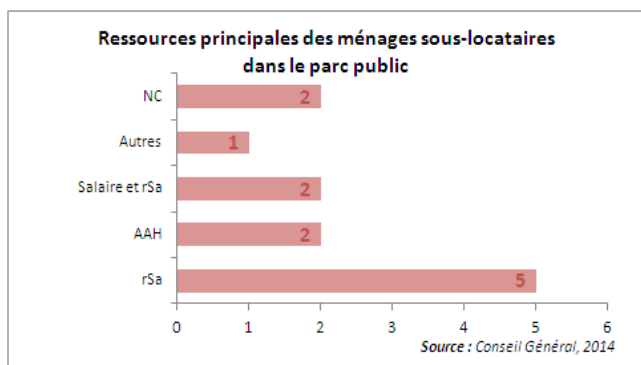


Les publics sous-locataires (observation réalisée sur 12 ménages)

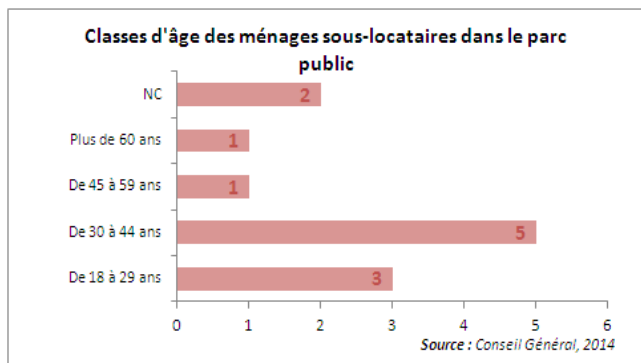


Plusieurs constats peuvent être tirés de l'étude des ménages sous-locataires dans le parc public :

- **la composition familiale** : à l'image des observations réalisées pour le dispositif existant dans le parc privé, les personnes isolées sont en forte majorité avec près de 60% des effectifs, devant les familles monoparentales (25%).



- **les ressources** : sans surprise, ce sont bien les bénéficiaires de minimas sociaux (rSa socle, rSa activités, AAH) qui sont sous-locataires dans le parc public.



- **Les classes d'âge** : les 30/44 ans sont les plus représentés devant les moins de 29 ans.

C. La Gestion Locative Adaptée – (GLA)

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011-13

GESTION LOCATIVE ADAPTEE

↑ **132** logements placés en GLA auprès de l'association « Habitat et Humanisme Gestion » en 2013 sur l'ensemble du département. En 2011, ce parc était seulement composé de 95 logements.

↑ **51%** ...des logements sont situés dans le Bassin de Forbach, principalement à Bouzonville (16), Carling (16) et Petite Rosselle (10).

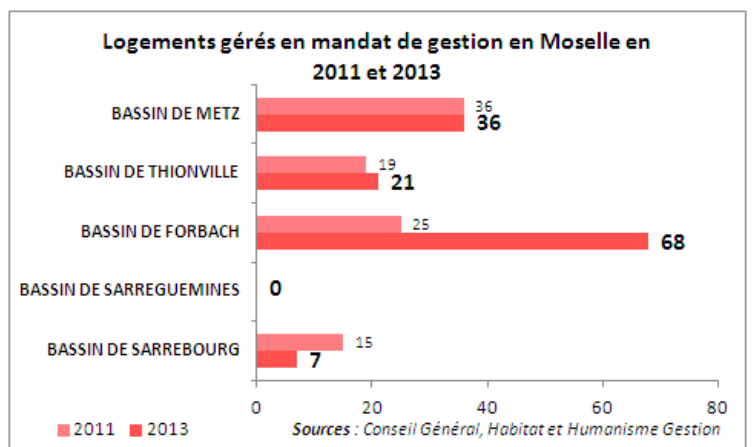
151 € à 630 € Fourchette des loyers pratiqués pour le parc de logements en GLA en Moselle.

La **Gestion Locative Adaptée (GLA)** est un dispositif permettant l'accompagnement d'un locataire par un opérateur (généralement une association ou une AIVS – Agence Immobilière à Vocation Sociale).

A la suite de la signature d'un mandat de gestion avec le propriétaire-bailleur, l'opérateur assure :

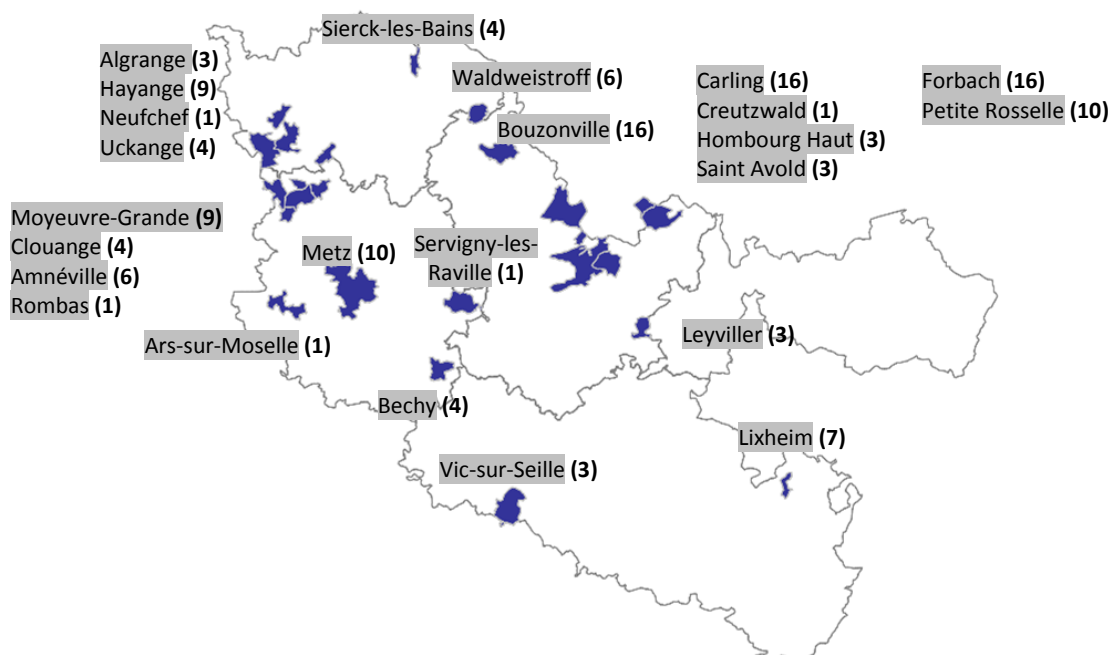
- la gestion du bien directement en lien avec le locataire,
- un accompagnement dans les lieux,
- un suivi régulier pendant toute la durée du bail.

En 2013, l'AIVS Habitat et Humanisme Gestion assure ce suivi pour 132 logements répartis sur l'ensemble du département. Pour assurer cette activité, elle a signé une convention d'objectifs avec le Conseil Général de la Moselle à travers le budget FSL.

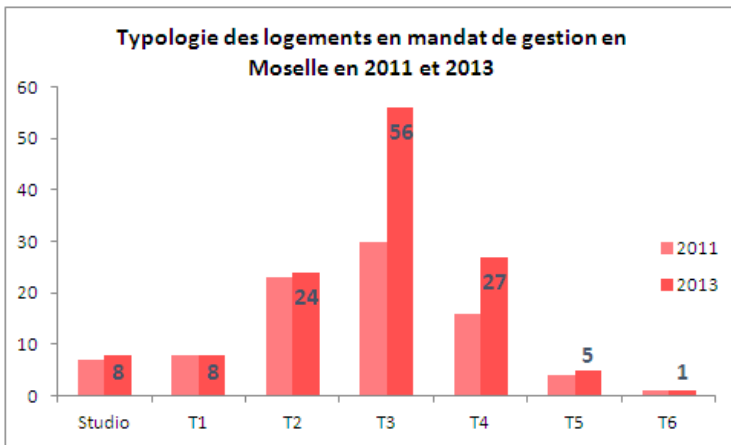


Au cours des deux dernières années, l'offre de logements en GLA s'est particulièrement développée dans le Bassin de Forbach, avec 43 nouveaux logements « captés ». Dans le même temps, l'offre présente sur le Bassin de Sarrebourg s'est réduite de moitié. Le Bassin de Sarreguemines est complètement absent de ce dispositif.

Logements en Gestion Locative Adaptée en Moselle en 2013 par commune (sources : CG et Habitat & Humanisme, 2013)

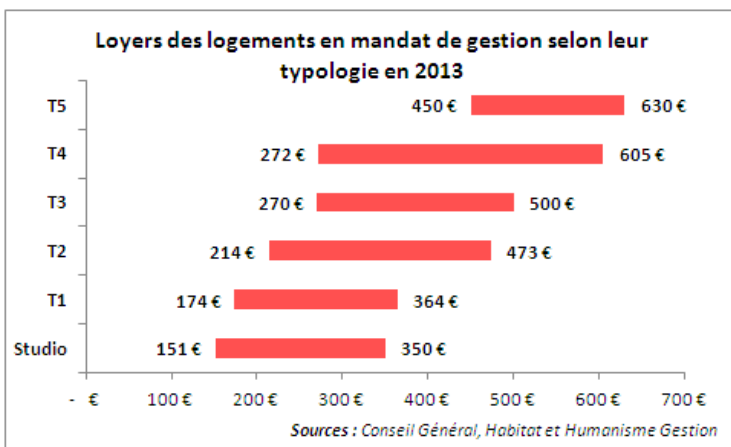


Une offre diversifiée qui se maintient



L'un des points forts de ce dispositif réside dans le fait qu'il offre de solutions adaptées à tous les publics du PDALPD avec une palette diversifiée de logements, aux niveaux de leur localisation et des typologies proposées.

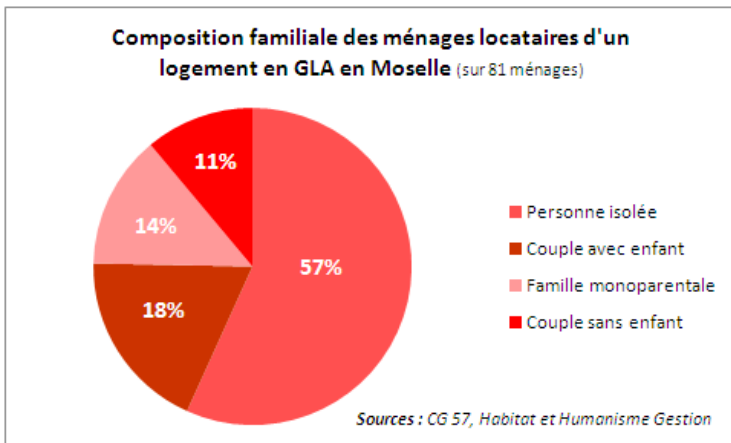
Les petits logements (du studio au T2) représentent 30% de l'offre ; les logements intermédiaires de type T3 et T4 plus de 60% ; les grands logements 5%.



Les loyers pratiqués sont compris dans une fourchette allant de 151 € par mois pour un studio à 630 € pour un logement de type T5.

Le graphique ci-contre permet de visualiser la répartition des loyers pratiqués selon les typologies des logements.

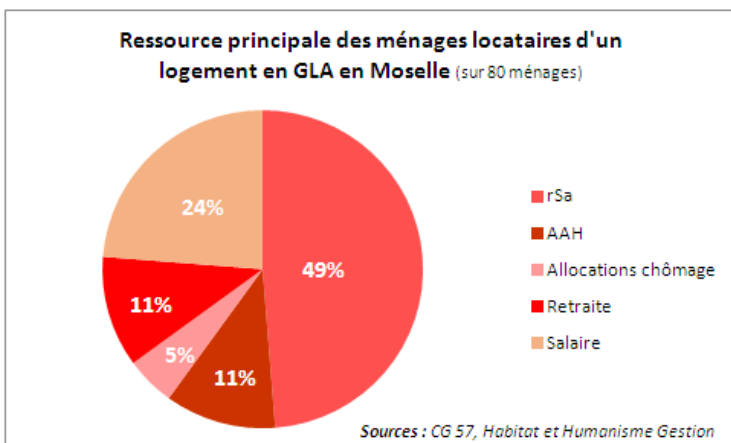
Les publics locataires



Les locataires des logements en gestion locative adaptée sont majoritairement des personnes isolées, bénéficiaires de minima sociaux (rSa ou AAH).

32% des ménages ont au moins un enfant à charge avec 18% de couple avec enfant(s) et 14% de familles monoparentales.

Par rapport à 2011, ce dispositif s'est davantage orienté vers les personnes isolées. Elles étaient 43% en 2011 contre 57% en 2013. La part des familles avec enfant(s) a fortement chuté passant de 46% à 32% sur la même période de référence.



Au niveau des ressources, notons que 24% des locataires perçoivent un salaire, 11% des allocations chômage et 11% une pension de retraite.

D. L'activité de la commission de médiation – DALO

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

COMED - DALO

404 Dossiers DALO enregistrés pour l'année 2013. L'activité de la commission a plus que doublé par rapport à 2010.

2,3 Durée moyenne de traitement (en mois) d'une demande DALO en Moselle.

227 Situations déclarées prioritaires et urgentes en 2013. Cela représente un peu plus de 60% des dossiers déposés.

40% Des dossiers DALO sont déposés au motif d'une « menace d'expulsion sans relogement », en 2013. C'est le motif le plus courant d'une saisine DALO.

TERRITOIRES ODH 57

57% Part des dossiers déposés pour une demande sur le bassin de Metz.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

COMED – Qualification des dossiers

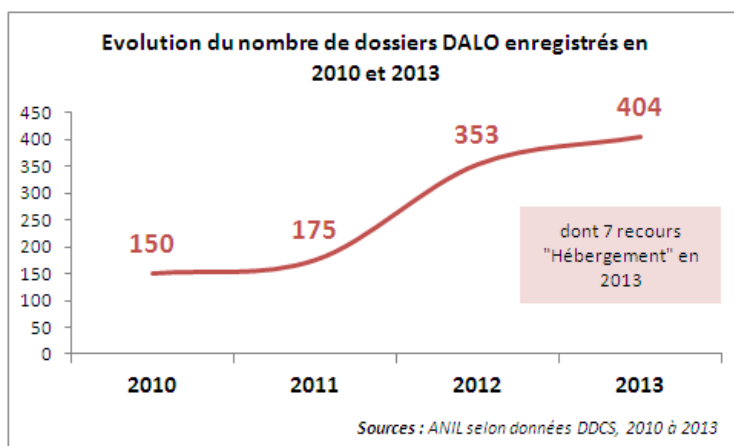
231 Dossiers DALO qualifiés prioritaires et urgents en 2013 (dont 4 en hébergement), soit 63% des décisions de l'année 2013.

25% Taux de rejet de la commission DALO en 2013. Ce chiffre est stable sur la période d'étude.

12% Part des dossiers sans objet (relogement, autres...)

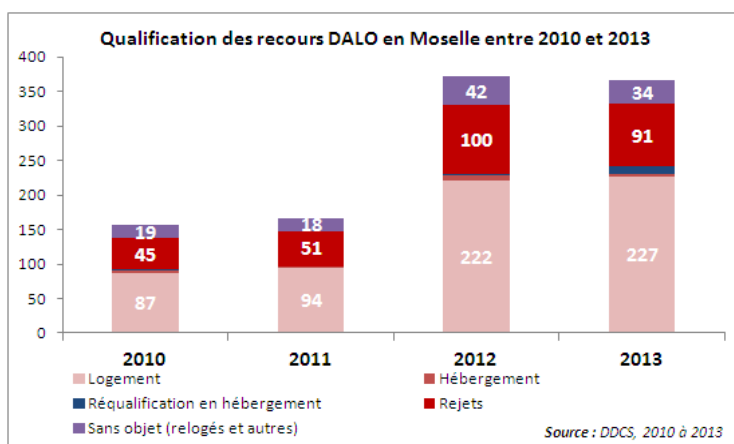
La commission de médiation : une activité très forte depuis 2012

En 2013, 404 recours DALO ont été déposés (397 au titre d'un logement, 7 au titre de l'hébergement). Cette année 2013 marque une nouvelle montée en puissance de l'activité de cette commission, qui, à titre de comparaison, n'avait enregistré que 150 dossiers en 2010.



A l'exception de la Meurthe-et-Moselle, les autres départements lorrains constituent peu de dossiers DALO. A l'échelle régionale en 2013, la Moselle représente donc 86% des dossiers déposés (404 situations, 66 en Meurthe-et-Moselle, 2 dans les Vosges et ... 0 dans la Meuse).

En France, on recense plus de 91 000 situations en 2013, dont près de 56 000 pour l'Île de France ! La Moselle représente donc 0,44% à l'échelle nationale ou 1,15% en France hors région Île de France.



L'année 2012 est marquée par une forte progression du nombre de dossiers inscrits à la commission de médiation DALO. Ainsi, sur 2012 et 2013, 449 situations ont été déclarées prioritaires et urgentes pour un relogement.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

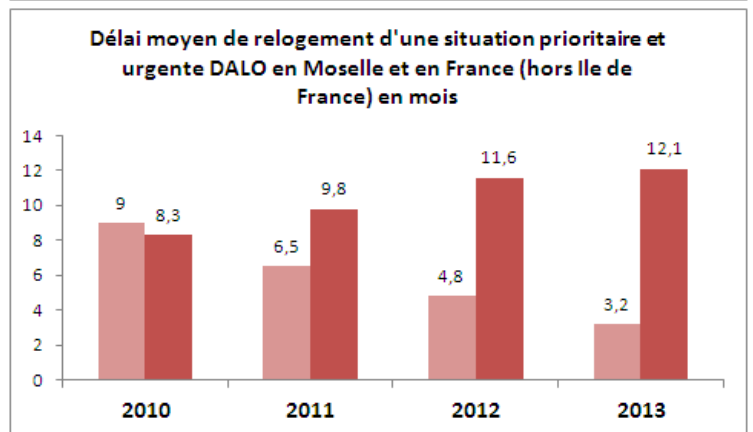
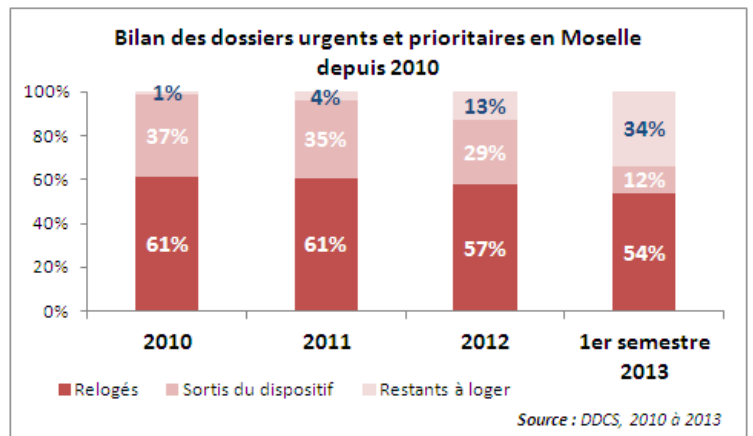
COMED – Relogements

↗ **54 % à 61%** Taux de relogement observé en Moselle entre 2010 et le 1^{er} semestre 2013.

→ **34** Ménages déclarés prioritaires et urgents restant à reloger, au 31 décembre 2012.

↘ **3,2** Durée moyenne en mois pour assurer un relogement en Moselle. Il faut 4 fois plus de temps en moyenne dans le reste de la France.

Ce chiffre baisse fortement depuis 2010 et met en évidence le partenariat efficace entre les bailleurs sociaux, ARELOR et les services de la DDCS.



3 motifs de saisine sont particulièrement utilisés en Moselle :

- ménage menacé d'expulsion sans relogement avec environ 40% des dossiers déposés,
- ménage avec un délai d'attribution de logement anormalement long – 18 mois en Moselle – avec environ 20% des dépôts,
- personne handicapée ou mineur logée dans un logement non-décent ou sur-occupé, environ 10% chacun.

Motifs de dépôt de dossier DALO en Moselle	2010	2011	2012	2013
Dépourvu de logement et logé chez des tiers	9%	10%	11%	4%
Dépourvu de logement et non logé chez des tiers	7%	9%	5%	5%
Menacé d'expulsion sans relogement	34%	37%	43%	40%
Hébergé en structure d'hébergement ou logement de transition	13%	4%	4%	4%
Logé dans des locaux impropres à l'habitation / insalubrité	6%	12%	5%	5%
Personne handicapée ou mineur logé dans un logement non-décent	6%	4%	6%	10%
Personne handicapée ou mineur logé dans un logement sur-occupé	5%	10%	10%	9%
Délai anormalement long	21%	13%	16%	23%

Source : DDCS, 2010 à 2013

E. La réservation de logements sociaux

CHIFFRES-CLES 2012 ACCORD COLLECTIF ET CONTINGENT PREFECTORAL

↑ **673** Logements sociaux attribués au titre de l'accord collectif.

↑ **2 190** Logements sociaux attribués au titre de la réservation du contingent préfectoral

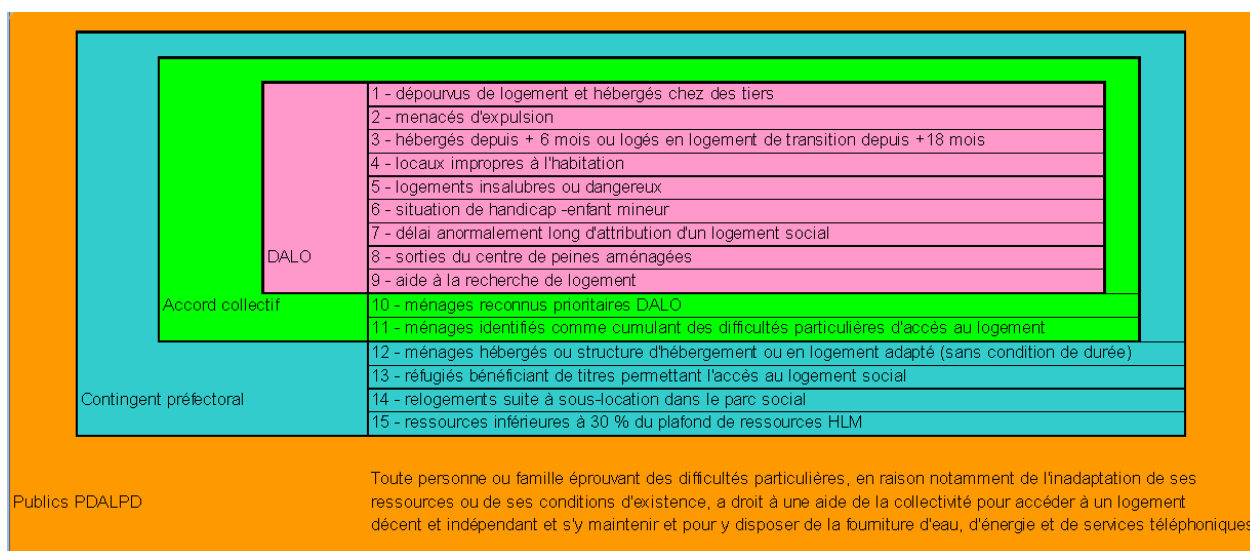
Ces deux dispositifs, l'accord collectif et le contingent préfectoral de réservation de logement sociaux, négociés entre les services de l'Etat et les bailleurs sociaux permettent de réserver un certain nombre de logements pour des ménages en difficulté.

15 critères d'éligibilité en 2012

Entre le DALO, l'accord collectif et le contingent préfectoral, 15 profils de ménages étaient prioritaires. 2 863 ménages ont ainsi pu accéder à un logement social en 2012 :

- 673 au titre des publics prioritaires « accord collectif »,
- 2 190 au titre des critères « contingent préfectoral ».

Les publics prioritaires en 2012



Vers une fusion des dispositifs et un recentrage des publics

Ces deux dispositifs ont été redéfinis dans le cadre du 7^{ème} PDALPD de Moselle. Au 1^{er} janvier 2014, seul le contingent préfectoral perdure et est recentré autour de 4 publics prioritaires (dans l'ordre de priorité) :

Priorité 1 : Ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.

Priorité 2 : Ménages sortant de structures d'hébergement (CHRS, CADA, structures d'hébergement d'urgence, hôtels,...). Ces ménages peuvent être orientés directement par la structure d'hébergement, ou par l'intermédiaire du SIAO 57.

Priorité 3 : Ménages répondant à l'un des critères DALO, sans qu'il soit nécessaire d'attendre de décision de la Commission de médiation DALO (ménage dans un logement reconnu insalubre ou indigne, ménage hébergé chez des tiers non soumis à l'obligation alimentaire, ménage menacé d'expulsion,...).





Priorité 4 : Ménages en situation particulière dont le relogement a été demandé par le Préfet ou ses services (femmes victimes de violences, ménage dont le relogement a été décidé en commission des situations atypiques...).

Cette fusion devrait permettre une meilleure visibilité du dispositif et renforcer les liens avec la Comed-DALO, dans le but de « désengorger » cette commission.



III. LE FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

FSL - DEMANDE

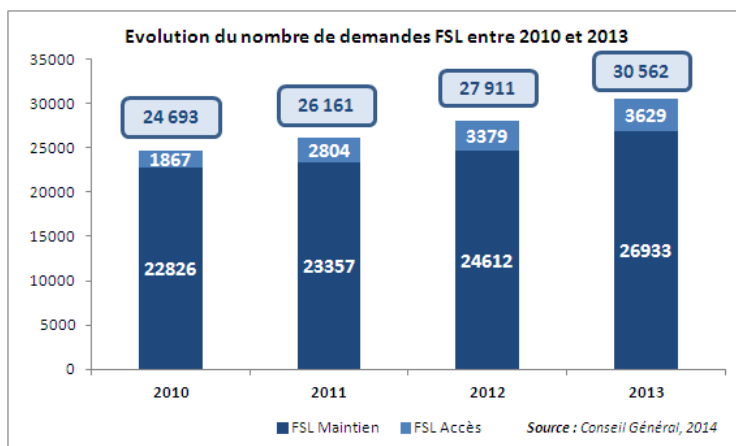
-  **30 562** Demandes d'aides FSL reçues par le Conseil Général en 2013.
-  **+ 24,8%** Augmentation des demandes enregistrées sur la période de référence.
-  **22 631** Ménages mosellans ont sollicité une fois ce fonds de solidarité au cours de l'année 2013.
-  **5,1%** Part des ménages ayant sollicité le FSL en 2013. En 2010, ce taux était de 4,1%.

TERRITOIRES ODH 57

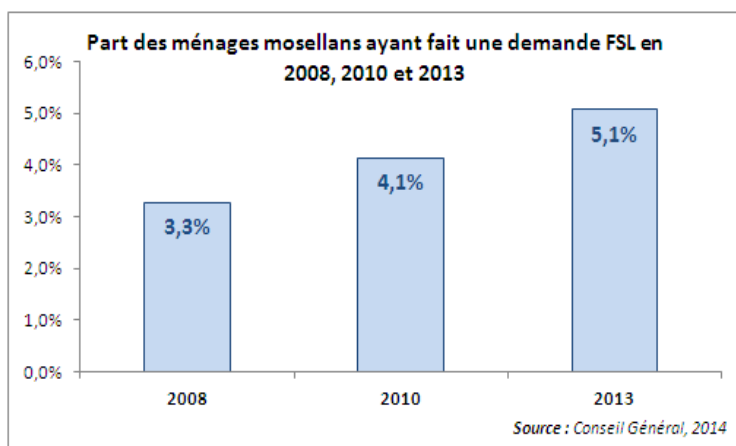
-  **+ 7%** Le Bassin de Sarrebourg n'enregistre qu'une augmentation de 7% entre les deux années références pour atteindre 1 580 demandes.
-  **+ 28%** Dans le même temps, les demandes sur le Bassin de Metz explosent avec une hausse de 28%.

A. Une nouvelle explosion de la demande

La période 2008 – 2010 avait été marquée par une forte augmentation des demandes au FSL à hauteur de 32%. La période 2010 – 2013 confirme malheureusement cette tendance avec une hausse de 25%.



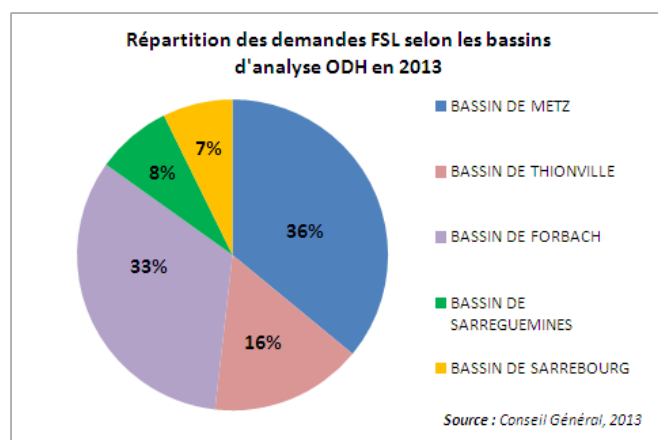
Les ménages mosellans les plus fragiles ont de plus en plus recours au FSL. En l'espace de 5 ans seulement, cet indicateur gagne près de 2 points. En 2008, 3,3% des ménages l'avaient sollicité, plus de 5% en 2013.



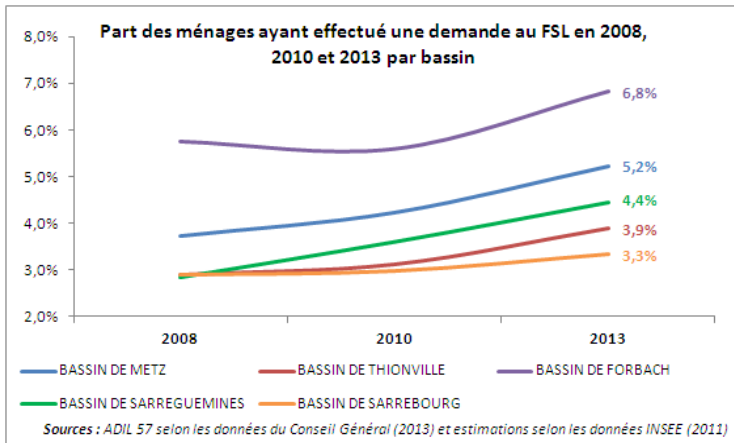
Analyse des données FSL 2010 et 2013 par bassin ODH

BASSINS	Demandes en 2010	Demandes en 2013	Variation 2010 / 2013
BASSIN DE METZ	8 780	11 240	+ 28%
BASSIN DE THIONVILLE	4 165	4 949	+ 19%
BASSIN DE FORBACH	8 317	10 340	+ 24%
BASSIN DE SARREGUEMINES	1 949	2 453	+ 26%
BASSIN DE SARREBOURG	1 482	1 580	+ 7%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013



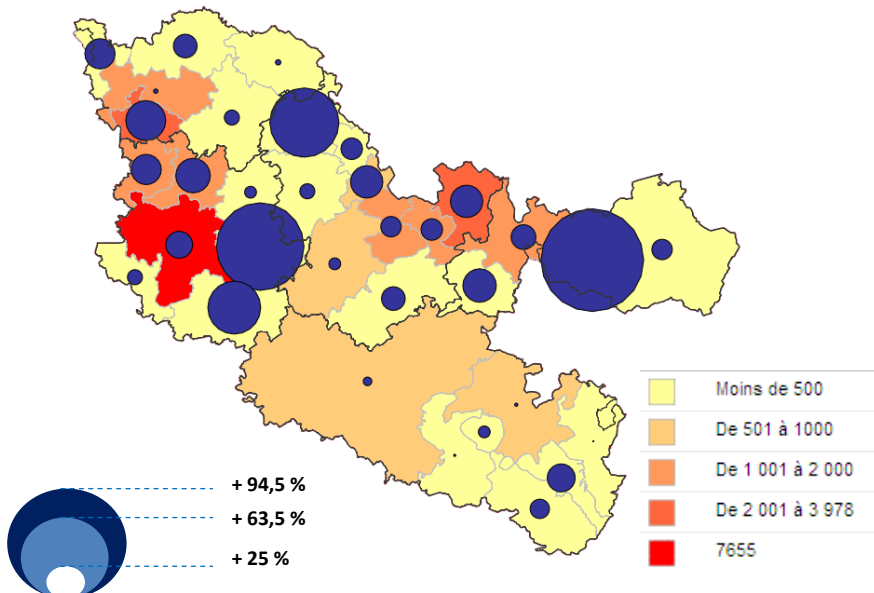
Les 5 bassins d'analyse ont connu une hausse significative des demandes. Les territoires de Sarrebourg et de Thionville se démarquent cependant par une augmentation moins importante. Les Bassins de Metz et de Forbach concentrent près de 70% de toutes les demandes du département.



Près de 7% des ménages habitant le Bassin de Forbach ont déposé une demande de FSL en 2013. A l’opposé, seuls 3,3% des ménages du Bassin de Sarrebourg ont sollicité le FSL cette même année.

Les 5 bassins d’analyse connaissent une trajectoire comparable : les ménages les plus fragiles ont de plus en plus recours au FSL pour favoriser l’accès ou le maintien dans un logement.

Nombre de demandes FSL en 2013 par EPCI et évolution des demandes entre 2010 et 2013

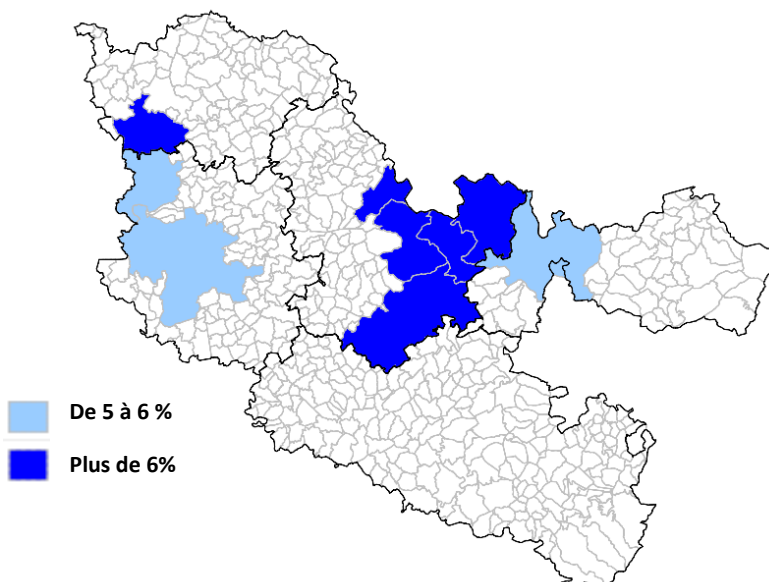


De manière générale, les collectivités locales connaissent une progression importante des demandes comprise entre 1% et 95%.

Parmi les hausses les plus importantes, nous retrouvons la CC de Rohrbach – lès – Bitche (+95%), la CC du Pays de Pange (+81%), la CC du Bouzonvillois (+64%) et la CA du Val de Fensch (+37%).

A contrario, 4 EPCI se démarquent par une légère baisse des demandes : la CC du Val de Moselle (-13%), la CC du Haut Chemin (-11%), la CC des Trois Frontières (-5%) et la CC du Pays des Etangs (-2%).

Les EPCI présentant un taux de demande supérieur à la moyenne départementale



Alors que la moyenne départementale se situe à 5,1% des ménages mosellans ayant sollicité le FSL, 9 EPCI se démarquent par des taux supérieurs :

De 5% à 6% des ménages – 3 EPCI :

- CA de Sarreguemines (5,1%),
- CC du Pays Orne-Moselle (5,7%),
- Metz Métropole (5,9%).

De 6% à 8,8% des ménages – 6 EPCI :

- CA du Val de Fensch (6,2%),
- CC du Centre Mosellan (6,2%),
- CA de Forbach (7,7%),
- CC du Pays Naborien (7,8%),
- CC du Warndt (8%),
- CC de Freyding-Merlebach (8,8%).

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

FSL ACCES - Demandes

3 629 Demandes d'aides FSL Accès reçues par le Conseil Général en 2013.

+ 94,3% Augmentation des demandes enregistrées sur la période de référence.

3 468 Ménages mosellans ont sollicité une fois ce fonds de solidarité au cours de l'année 2013.

17% Taux de refus enregistré pour le FSL Accès. 630 dossiers ont rejetés par la commission FSL en 2013. Ce taux reste stable par rapport aux années précédentes.

TERRITOIRES ODH 57

8 EPCI concentrent près de 80% des demandes FSL Accès en 2013.

30 Communes enregistrent plus de 76% des demandes en FSL Accès en 2013. La seule commune de Metz regroupe 757 demandes soit 21%.

471 Communes ne sont pas concernées par des demandes de FSL Accès. Ce sont des communes rurales dans une large majorité.

Evolution des demandes FSL Accès entre 2010 et 2013 par bassin d'analyse ODH

BASSINS	Demandes en 2010	Demandes en 2013	Variation 2010 / 2013
BASSIN DE METZ	863	1 512	+71%
BASSIN DE THIONVILLE	375	782	+119%
BASSIN DE FORBACH	352	835	+130%
BASSIN DE SARREGUEMINES	124	268	+113%
BASSIN DE SARREBOURG	153	232	+95%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013

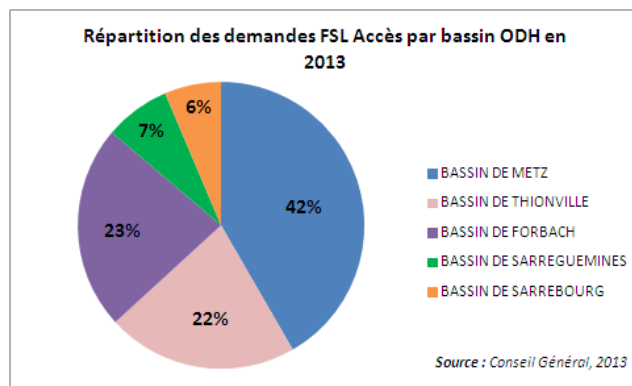
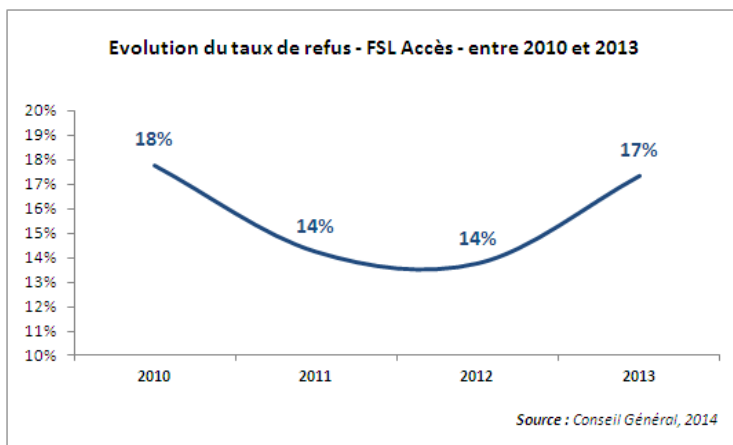
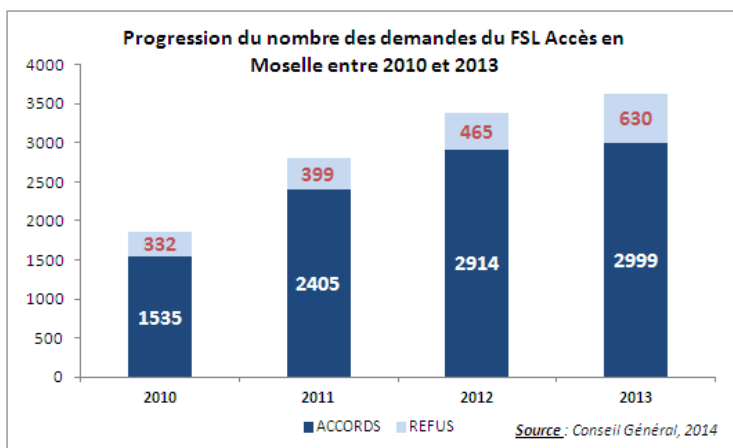
Le poids du Bassin de Metz est particulièrement important avec 42% des demandes pour l'année 2013, devant le Bassin de Forbach (23%). La part des territoires évolue peu sur la période d'étude 2010 à 2013.

Pour plus d'informations sur la demande FSL Accès, consultez les cartes en annexe à l'échelle des EPCI et des communes.

B. FSL Accès : des aides de plus en plus sollicitées

Le FSL Accès ne représente que 12% des demandes FSL totales reçues par le Conseil Général, mais, pour autant, ce fonds est de plus en plus sollicité pour favoriser l'accès à un logement.

En 2010, 1 867 demandes avaient été déposées contre 3 629 en 2013, soit une hausse de 95% ! En l'espace de seulement 4 années, les demandes ont donc doublé.



METHODOLOGIE :

*Cette analyse porte sur les aides FSL accordées en 2013 mais pas forcément versées. A titre d'exemple, nous pouvons citer la garantie de paiement de loyer qui ne sera pas forcément sollicitée par le locataire dans les 36 mois consécutifs à l'entrée dans son logement. Ainsi, cette étude ne peut être mise en comparaison avec les chiffres et les bilans financiers présentés dans les rapports annuels d'activité du Fonds de Solidarité Logement.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

FSL ACCES - aides accordées*

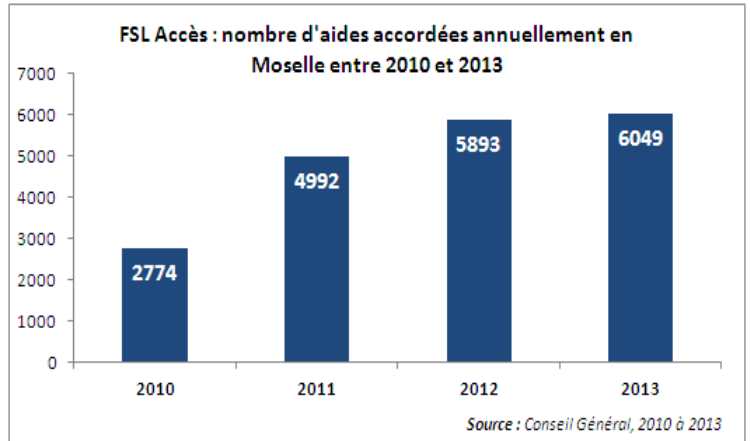
↗ **6 049** Aides FSL Accès accordées en 2013, soit une augmentation de 118%, en l'espace de 4 ans !

↘ **32%** Part de la garantie de paiement des loyers. C'est l'aide la plus sollicitée en 2013.

TERRITOIRES ODH 57

↘ **43%** des aides accordées le sont au bénéfice de ménages résidant dans une commune du Bassin de Metz.

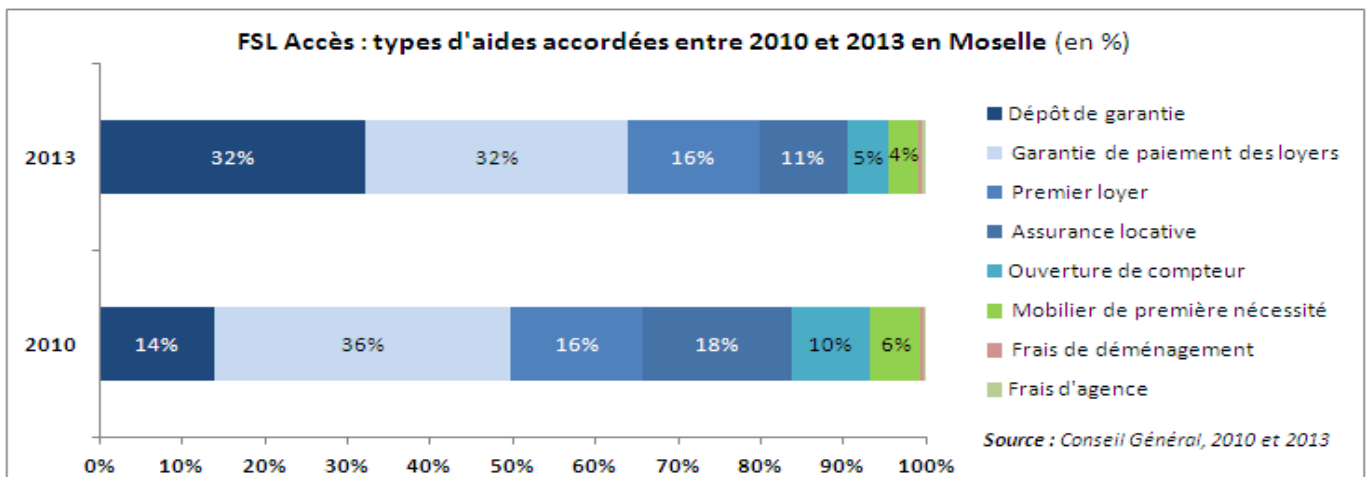
Les aides à l'accès : le dépôt de garantie, aide la plus demandée lors de l'accès à un logement.



Le FSL Accès a connu une très forte hausse du nombre d'aides accordées au cours des 4 dernières années. Cette hausse s'explique en partie par une progression très importante de la demande du dépôt de garantie, en lien avec les changements liés aux conditions d'accès du dispositif d'Action Logement à partir de 2010. Les autres aides progressent aussi de manière importante.

BASSINS	Aides accordées - Accès en 2010	Aides accordées - Accès en 2013	Variation 2010 / 2013	Part du territoire en 2010	Part du territoire en 2013
BASSIN DE METZ	1 369	2 596	+90%	49%	43%
BASSIN DE THIONVILLE	616	1 397	+127%	22%	23%
BASSIN DE FORBACH	434	1 263	+191%	16%	21%
BASSIN DE SARREGUEMINES	199	453	+128%	7%	7%
BASSIN DE SARREBOURG	156	340	+118%	6%	6%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013



	2010	2013	Variation 2010 / 2013
Dépôt de garantie	385	1947	406%
Garantie de paiement des loyers	995	1917	93%
Premier loyer	440	963	119%
Assurance locative	502	639	27%
Ouverture de compteur	264	309	17%
Mobilier de première nécessité	165	219	33%
Frais de déménagement	12	27	125%
Frais d'agence	11	28	155%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013

A l'échelle du département, tous les types d'aides sont en hausse sur la période 2010 à 2013.

Comme précisé précédemment, le dépôt de garantie a connu une explosion avec 4 fois plus d'accords sur la période de référence. La prise en charge du premier loyer et la garantie de paiement des loyers sont aussi particulièrement demandées.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

FSL MAINTIEN - Demandes

↑ **26 933** Demandes d'aides FSL Maintien reçues par le Conseil Général en 2013.

↑ **+ 18%** Augmentation des demandes enregistrées sur la période de référence.

↑ **19 163** Ménages mosellans ont sollicité une fois ce fonds de solidarité au cours de l'année 2013.

→ **10%** Taux de refus enregistré pour le FSL Maintien en 2013. Ce taux reste stable par rapport aux années précédentes.

TERRITOIRES ODH 57

9 EPCI concentrent près de 80% des demandes FSL Maintien en 2013.

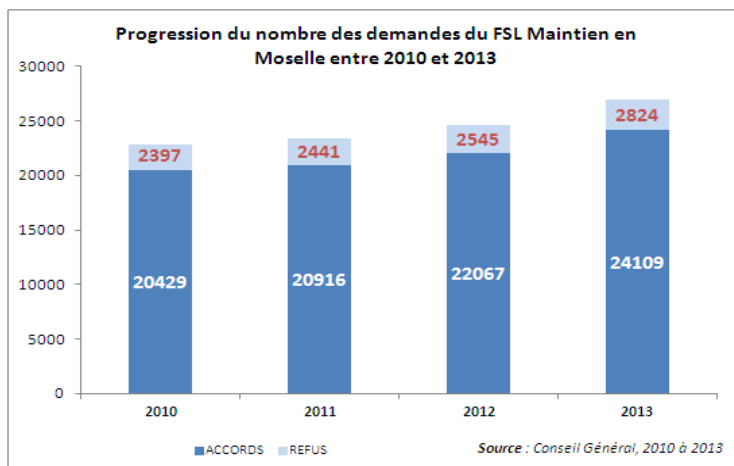
42 Communes enregistrent plus de 80% des demandes en FSL Maintien en 2013. La seule commune de Metz représente 17% des demandes devant Forbach (4%).

141 Communes ne sont pas concernées par des demandes de FSL Maintien. Ce sont des communes rurales dans une large majorité.

C. FSL Maintien : une hausse plus modérée

Le FSL Maintien a enregistré un nouveau record en 2013 avec plus de 26 900 demandes. Les aides liées aux factures énergétiques sont les plus sollicitées (voir chapitre sur les types d'aides).

En 2010, 22 826 demandes avaient été déposées au Conseil Général de la Moselle, soit une hausse de 18% en 4 ans.

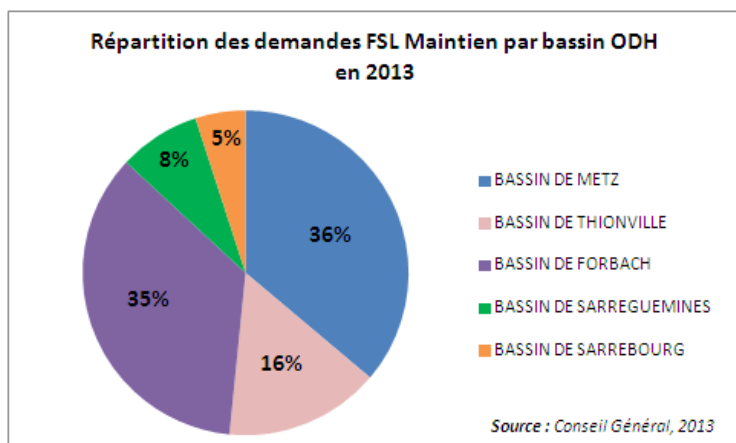


Le taux de refus est stable depuis plusieurs années avec 10% des dossiers rejetés par la commission du FSL.

Evolution des demandes FSL Maintien entre 2010 et 2013 par bassin d'analyse ODH

BASSINS	Demandes en 2010	Demandes en 2013	Variation 2010 / 2013
BASSIN DE METZ	8 010	9 728	21%
BASSIN DE THIONVILLE	3 697	4 167	13%
BASSIN DE FORBACH	7 965	9 505	19%
BASSIN DE SARREGUEMINES	1 796	2 185	22%
BASSIN DE SARREBOURG	1 358	1 348	-1%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013



Pour plus d'informations sur la demande FSL Maintien, consultez les cartes en annexe à l'échelle des EPCI et des communes.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2010-13

FSL MAINTIEN - aides accordées*

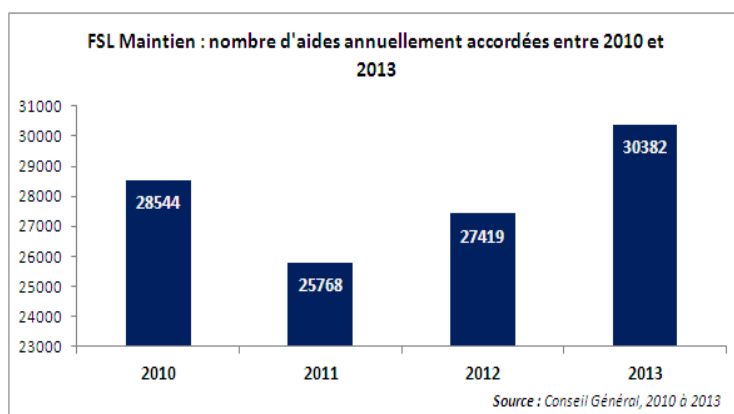
30 382 en 2013, soit une augmentation de 6% en l'espace de 4 ans.

82% Part des aides consacrées au paiement des factures d'énergies (gaz, électricité, combustibles...) et d'eau, pour 2013.

TERRITOIRES ODH 57

74% des aides sont octroyées à des ménages résidant sur les Bassins de Metz et de Forbach, à part égale (37% par territoire)

Les aides au maintien : plus de 80% des aides accordées pour l'énergie ou l'eau.



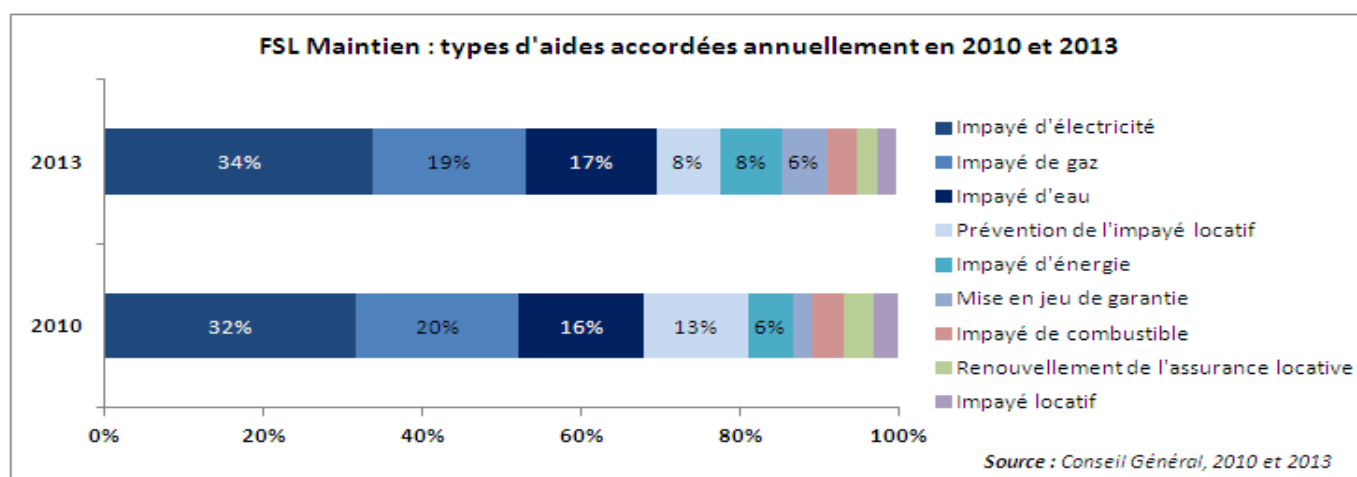
Le FSL Maintien a connu une hausse du nombre d'aides accordées depuis 2010 plus modérée que celle observée par le FSL Accès. Toutefois, force est de constater que cet outil financier est de plus en plus sollicité et atteint des chiffres records en 2013 avec plus de 30 000 aides accordées.

BASSINS	Aides accordées - Maintien en 2010	Aides accordées - Maintien en 2013	Variation 2010 / 2013	Part du territoire en 2010	Part du territoire en 2013
BASSIN DE METZ	10 096	11 178	+11%	35%	37%
BASSIN DE THIONVILLE	4 532	4 460	-1,6%	16%	15%
BASSIN DE FORBACH	10 297	11 098	+8%	36%	37%
BASSIN DE SARREGUEMINES	2 072	2 308	+11%	7%	8%
BASSIN DE SARREBOURG	1 547	1 338	-13,5%	6%	4%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013

Il faut distinguer 3 types d'aides :

- Les aides énergie et eau représentent plus de 80% des aides accordées ;
- les aides « impayés locatifs »*, environ 12% pour 2013 ;
- les autres aides telles que l'assurance locative, la mise en jeu de la garantie de paiement des loyers représentent 6 à 8 % des aides selon les années.



	2010	2013	Variation 2010 / 2013
Impayé d'électricité	9 037	10 257	14%
Impayé de gaz	5 846	5 818	0%
Impayé d'eau	4 498	5 016	12%
Prévention de l'impayé locatif	3 744	2 451	-35%
Impayé d'énergie	1 626	2 329	43%
Mise en jeu de garantie	664	1 745	163%
Impayé de combustible	1 111	1 180	6%
Renouvellement de l'assurance locative	1 092	779	-29%
Impayé locatif	879	719	-18%
Autres fournitures	9	61	578%
Apurement relogement	21	26	24%
Impayé de téléphone	17	1	-94%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013

A l'échelle du département, on observe une très forte hausse de la mise en jeu de la garantie de paiement des loyers, entre 2010 et 2013.

L'ensemble des aides liées aux énergies et à l'eau augmentent également, dans des proportions moindres que l'aide citée précédemment.

Les aides financières relatives aux impayés locatifs ont connu un recul sur cette période : - 35% au titre de la prévention de l'impayé locatif, - 18% au titre de l'impayé locatif.

Enfin, on peut noter une baisse notable du renouvellement de l'assurance locative, à hauteur de 29%.

METHODOLOGIE :

*Le Conseil Général a procédé à une refonte du règlement intérieur du FSL, au cours du dernier trimestre 2013, pour une application des nouvelles mesures au 1^{er} janvier 2014. Certaines aides ont été créées (notamment pour les occupants d'un logement situé dans une copropriété en situation de plan de sauvegarde) ; d'autres ont été supprimées aussi bien en accès qu'en maintien (renouvellement de l'assurance de location, prévention de l'impayé locatif). Pour plus d'informations, se reporter à l'espace partenaires du PDALPD ou sur le site internet du Conseil Général de la Moselle. www.cg57.fr

D. Le profil-type des ménages bénéficiaires du FSL

Cette partie analyse les données FSL Accès et Maintien en 2013. L'objectif de cette étude est de définir un profil-type des ménages ayant bénéficié d'une aide du FSL à travers différents critères :

- La composition familiale,
- La présence d'enfant(s) à charge,
- Les ressources principales perçues.

Les données 2013 sont comparées avec les données 2010 afin de visualiser les évolutions notables des bénéficiaires d'une aide du FSL, entre ces deux années prises en référence.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

BENEFICIAIRES DU FSL

Composition familiale

- **34%** Part des familles monoparentales bénéficiaires d'une aide FSL en 2013.
- **33%** Part des personnes isolées, 2^{ème} catégorie de ménage la plus représentée en 2013.

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

BENEFICIAIRES DU FSL

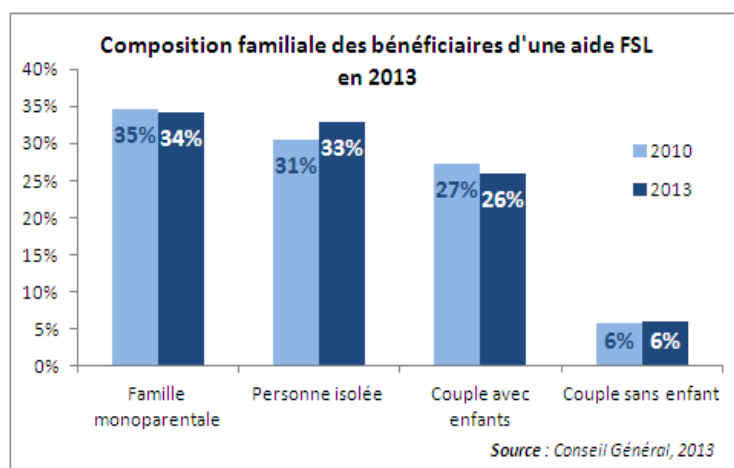
Présence d'enfants

- **60%** des ménages ayant bénéficié d'une aide du FSL en 2013 ont au moins un enfant à charge. Ce taux baisse légèrement (-2 pts par rapport à 2010).

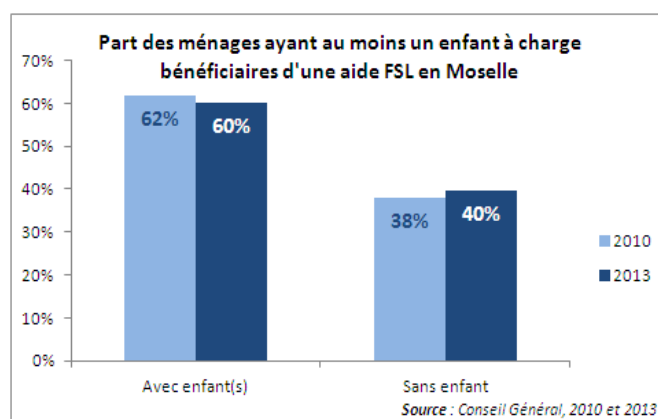
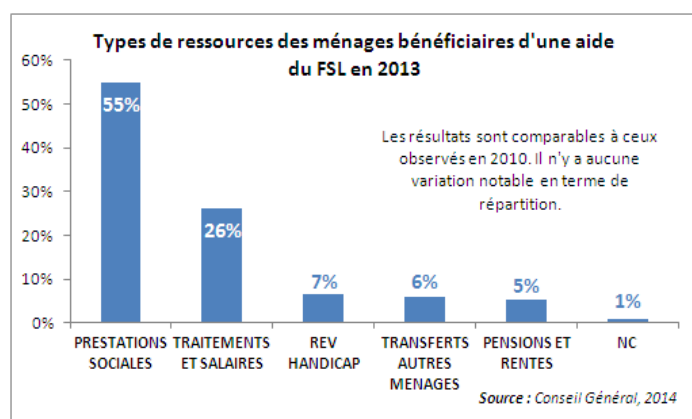
La composition familiale

A l'échelle du département, les familles monoparentales (34%) et les personnes isolées (33%) sont les bénéficiaires majoritaires des aides FSL en 2013. Par rapport à 2010, leur part respective reste stable.

Les couples sans enfant représentent 27% des ménages, devant les couples avec au moins un enfant à charge (6%).



La présence d'enfant(s) à charge et les ressources des bénéficiaires



CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

BENEFICIAIRES DU FSL

Familles monoparentales

↑ **9 281** Familles monoparentales ont bénéficié d'une aide du FSL en 2013

↑ **24%** des ménages monoparentaux ont sollicité le FSL en 2013, soit 1 famille sur 4 !

Ils n'étaient « que » 16% en 2008 et 21% en 2010.

Focus sur les familles monoparentales

Les familles monoparentales sont particulièrement touchées par la précarité. Les chiffres du FSL confirment cette impression et il semble que ce type de ménages soit en situation de plus en plus précaire.

En 2012, l'Observatoire Départemental de l'Habitat mettait en évidence le fait que plus d'une famille monoparentale sur 6 avait sollicité le FSL en 2008. Ce chiffre a tout simplement explosé passant à 24% en 2013.

A l'échelle des territoires, comme le démontre la carte ci-après, certains secteurs tels que le Bassin de Forbach et le nord du Sillon Mosellan sont particulièrement touchés par ce phénomène.

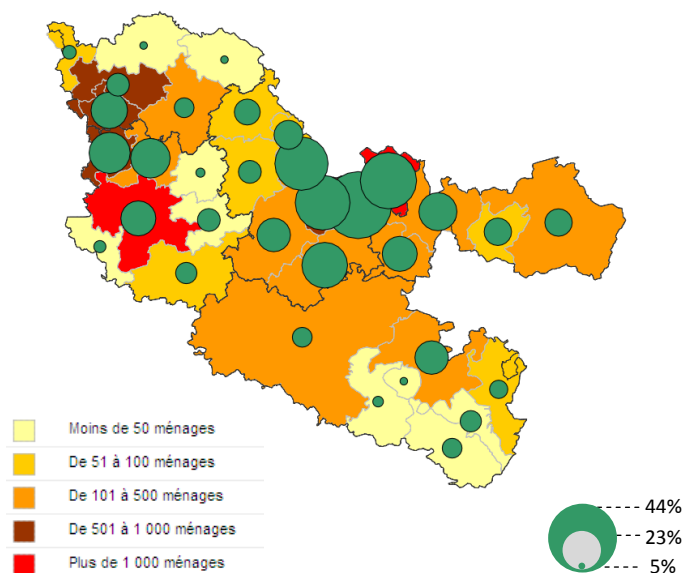
BASSINS – FAM. MONOP.	Aides-FSL 2010	Aides FSL- 2013	Variation 2010 / 2013
BASSIN DE METZ	2 817	3 429	+22%
BASSIN DE THIONVILLE	1 220	1 461	+20%
BASSIN DE FORBACH	2 623	3 191	+22%
BASSIN DE SARREGUEMINES	559	754	+35%
BASSIN DE SARREBOURG	395	445	+13%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013

Entre 2010 et 2013, le Bassin de Sarreguemines connaît une hausse importante du nombre de familles monoparentales ayant bénéficié d'une aide FSL avec une variation de 35 %.

En Moselle, cette hausse est de 21,8% sur la même période de référence.

Part des familles monoparentales ayant bénéficié d'une aide du FSL en 2013



BASSINS	2010	2013
BASSIN DE METZ	21%	23%
BASSIN DE THIONVILLE	15%	16%
BASSIN DE FORBACH	30%	33%
BASSIN DE SARREGUEMINES	18%	22%
BASSIN DE SARREBOURG	15%	15%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013

Aide à la lecture :

Carte : Le diamètre du cercle est proportionnel au pourcentage de familles monoparentales ayant obtenu une demande de FSL en 2013. Pour la CC de Freyming-Merlebach, le cercle est le plus grand avec un taux de 44% de familles monoparentales ayant bénéficié d'une aide du FSL en 2013. A l'inverse, pour les CC de Cattenom et Environs, CC des 3 Frontières et la CC de l'Etang du Stock, seulement 5% des ménages monoparentaux ont eu une aide du FSL.

Tableau : En 2013, 23% des familles monoparentales habitant le Bassin de Metz ont obtenu d'une aide du FSL.

IV. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE LOGEMENT

Plusieurs dispositifs d'accompagnement social des ménages existent en Moselle. Leur objectif commun est de permettre l'accès et le maintien des ménages fragiles dans une structure d'hébergement ou dans un logement. Le PDALPD de Moselle distingue principalement deux dispositifs d'accompagnement :

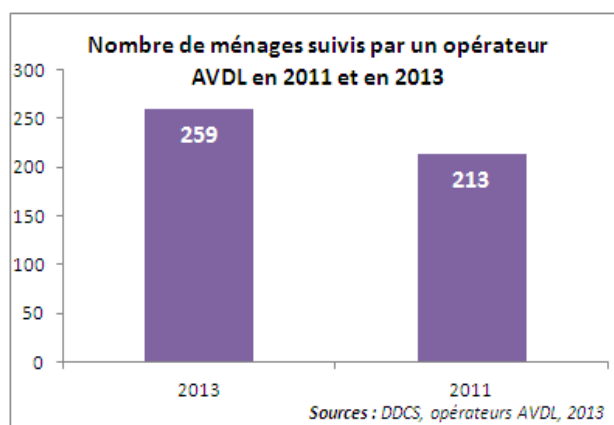
- L'AVDL – Accompagnement Vers et Dans le Logement, piloté par la DDCS de la Moselle ;
- L'ASLL – Accompagnement Social Lié au Logement, piloté par le Conseil Général de la Moselle.

Ces deux formes d'accompagnements sont complémentaires mais force est de constater qu'une meilleure articulation s'avère nécessaire, pour orienter au mieux les ménages. La fiche-action n°13 du 7^{ème} PDALPD de Moselle (2014-2018) vise ainsi une meilleure lisibilité de ces dispositifs.

A. L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)

L'AVDL en Moselle en 2013

En 2011, 213 ménages avaient bénéficié d'une mesure AVDL. En 2013, ce chiffre passe à 259 ménages.

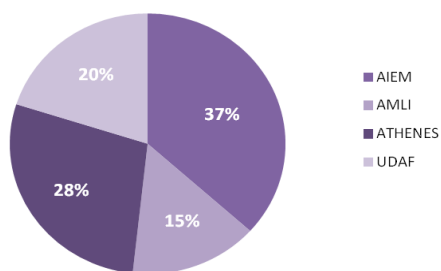


CHIFFRES-CLES MOSELLE 2011-13

BILAN AVDL

- 259** Ménages accompagnés en 2013. En 2011, 213 ménages avaient bénéficié d'un suivi AVDL (soit une augmentation de 22%)
- 197** Ménages ont été relogés au cours ou à l'issue de l'AVDL.

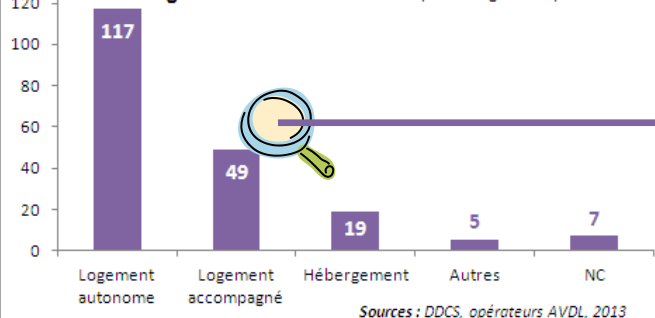
Répartition de l'AVDL par association en 2013



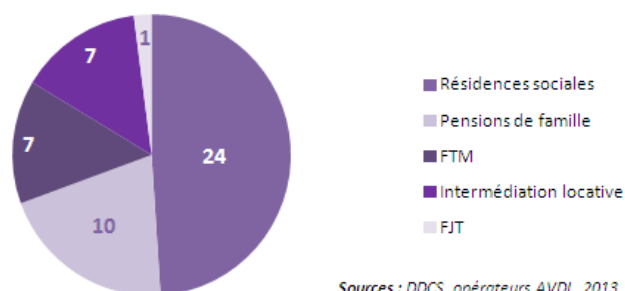
Les relogements sont effectués majoritairement dans un logement autonome (59%), un logement adapté (25%) ou une structure d'hébergement (10%).

Les 4 opérateurs AVDL ont trouvé plusieurs solutions grâce à la palette diversifiée des dispositifs de logement accompagné. Cette alternative permet à des ménages encore fragiles de continuer de bénéficier d'un suivi par un travailleur social en résidence sociale, pension de famille, FTM, FJT ou en sous-location.

Accès à un logement ou un hébergement pour les ménages suivis en AVDL en 2013 (197 relogements)



Les relogements des bénéficiaires d'un AVDL en logement accompagné en 2013



Un dispositif d'accompagnement social majoritairement pour les personnes isolées sortant de l'hébergement

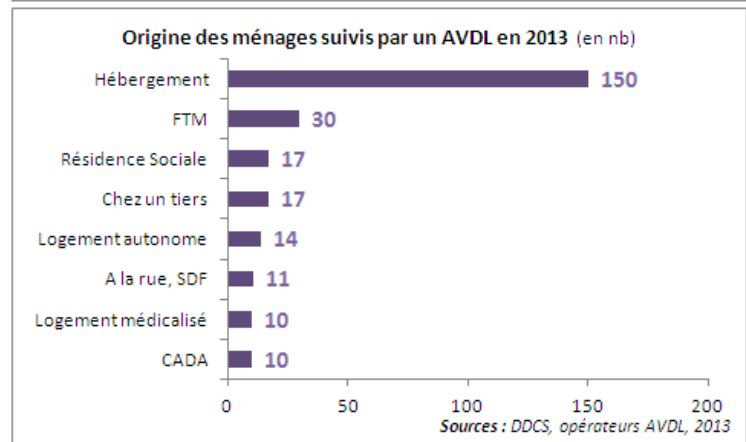
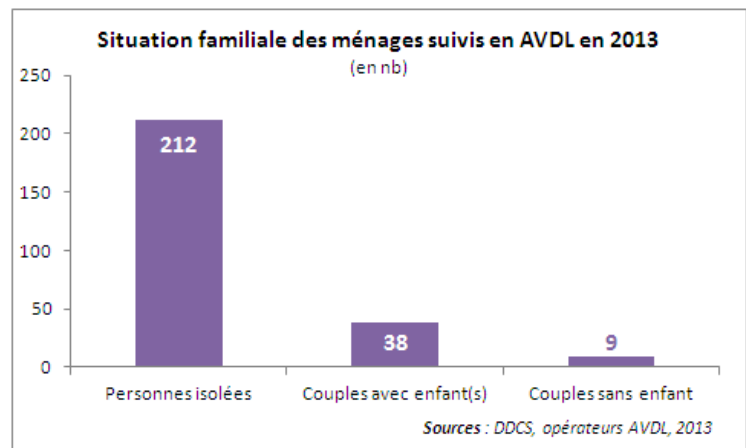
CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

MENAGES SUIVIS PAR L'AVDL

82% des ménages suivis sont des personnes seules, et plus particulièrement des hommes isolés (138 sur 212).

15% des ménages accompagnés ont au moins un enfant à charge.

58% des ménages sont issus d'une structure d'hébergement.



B. L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

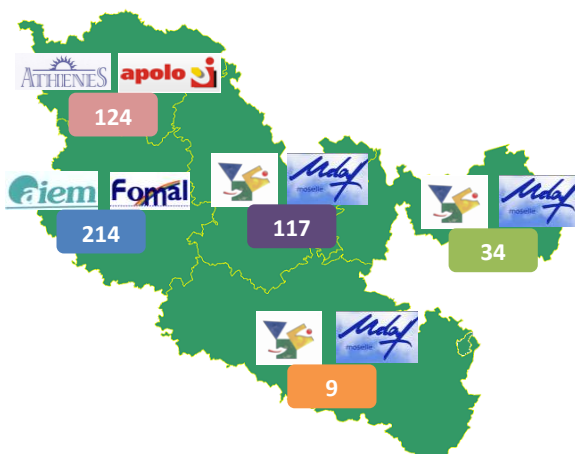
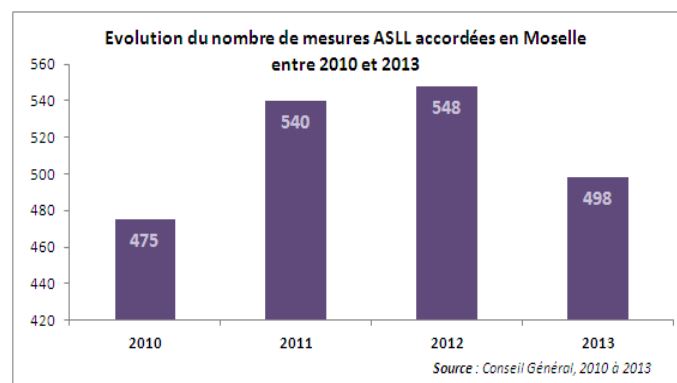
CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

BILAN QUANTITATIF ASLL

498 ménages accompagnés en 2013. En 2010, 475 mesures ASLL avaient été engagées, soit une augmentation de 5%.

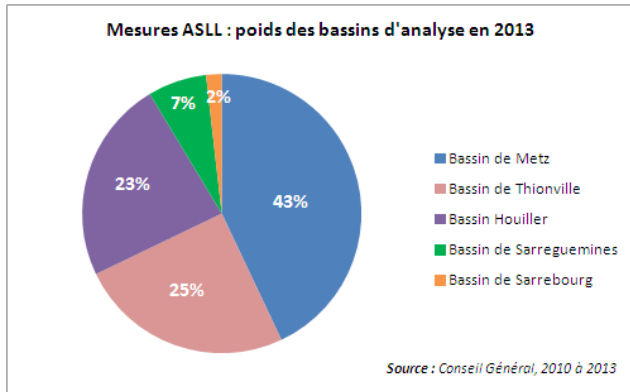
548 mesures enregistrées en 2012, année « record ».

Près de 500 mesures ASLL chaque année



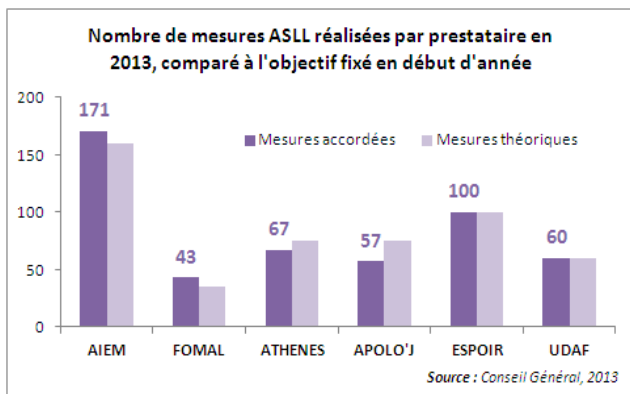
L'année 2013 marque une rupture avec les évolutions constatées jusqu'alors. Depuis le début du 6^{ème} PDALPD, le nombre de mesures ASLL accordées n'avait pas cessé de progresser passant de 275 mesures en 2008 à 548 en 2012. En 2013, ce chiffre s'établit à 498 soit une baisse de 9% par rapport à l'année record.

Cette observation est valable pour l'ensemble des territoires mosellans.

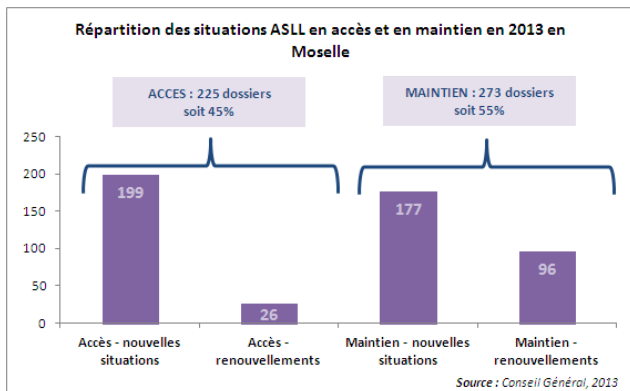


A l'image de l'ensemble des dispositifs mis en œuvre dans le cadre du PDALPD de Moselle, le Bassin de Metz représente plus de 40% des mesures ASLL.

Le « poids » du Bassin de Forbach augmente légèrement, tandis que nous observons aussi une hausse notable sur le Bassin de Sarreguemines avec 34 mesures ASLL en 2013.



Les objectifs définis par le Conseil Général ont été remplis chaque année. Les 6 associations-prestataires ASLL affichent des taux de réalisation compris entre 76% et 123% selon l'association.



En 2013, 45% des mesures ASLL concernaient plus particulièrement l'accès à un logement, contre 55% de mesures ciblées sur le maintien dans le logement.

122 mesures ont été renouvelées à l'issue des 6 ou 12 premiers mois d'accompagnement social. On notera des renouvellements plus fréquents dans le cadre d'un suivi maintien (35%) par rapport à un accès (11%).

Taux de refus - ASLL	2010	2011	2012	2013
Taux de refus (mesures initiales)	20%	33%	18%	32%
Taux de refus (renouvellements)	NC	11%	5%	11%
Taux de refus global	20%	29%	15%	28%

Source : Conseil Général, 2010 et 2013

Jusqu'en 2010, le taux de refus d'une mesure individuelle ASLL était proche de 20% soit 1 dossier sur 5. Entre 2011 et 2013, ce taux a fortement fluctué entre 15% et 29%, selon les années.

Les principales raisons tiennent à :

- l'absence de motivation des ménages qui ne souhaitent pas bénéficier d'un accompagnement,
- un diagnostic incomplet lors du dossier en commission ASLL.

CHIFFRES-CLES 2010 - 2013

BILAN QUALITATIF ASLL

30% taux de réussite moyen de ce dispositif sur période d'étude de 2009 à 2013.

63% des mesures ASLL sont sollicitées pour des locataires du parc social.

33% des mesures ASLL sont renouvelées au moins 1 fois. Ces suivis connaissent un taux de réussite supérieur à la moyenne constatée.

Les facteurs de réussite d'une mesure ASLL

NOTE METHODOLOGIQUE :

Au cours de l'été 2013, dans le cadre de sa mission d'observation du PDALPD, l'ADIL 57 a réalisé une étude portant sur 1 228 situations d'ASLL réparties sur la période 2009 à 2013. L'objectif était de préciser les facteurs de réussite d'une mesure ainsi que les difficultés rencontrées par les travailleurs sociaux.

La première étape de l'étude a consisté à travailler sur toutes les situations enregistrées informatiquement par le Conseil Général, le but étant de quantifier la part des mesures « complètes » (c'est-à-dire 6 mois, 12 ou 18 mois) et d'identifier les causes de l'arrêt de la mesure ASLL.

Le second temps a été rédigé sur la base de 70 bilans de situations de l'année 2012, sélectionnées à travers un échantillon représentatif (origine géographique, composition familiale, répartition parc public/privé, accès, maintien) afin de mieux cerner les objectifs de la mesure et les résultats obtenus.

La synthèse de cette étude, diffusée dans le Qui Loge n°13, paru en avril 2014 est reproduite intégralement ci-après.

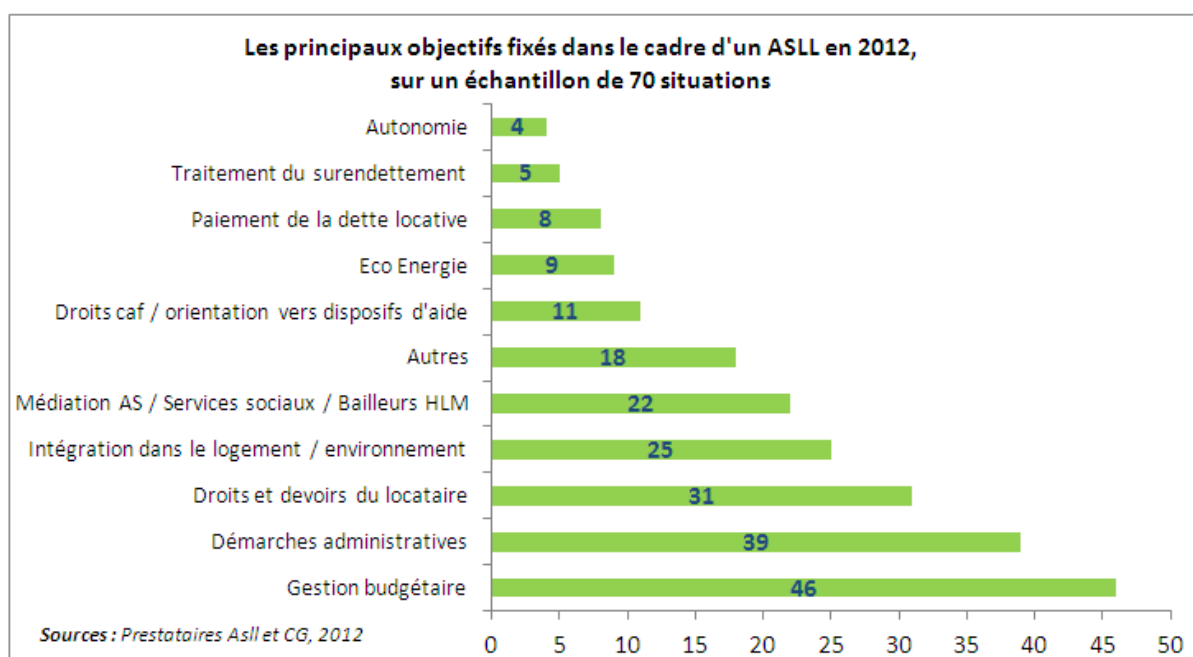
Les principaux enseignements de cette étude

L'adhésion du ménage, le point de départ indispensable pour un accompagnement efficace

Le constat est sans appel : l'adhésion du ménage est essentielle pour mener à bien la mission d'ASLL, aussi bien en accès qu'en maintien. Si le ménage se voit imposer un suivi ASLL, il y a de fortes chances que la mesure ne démarre pas ou s'interrompe. 70% des échecs enregistrés sont ainsi dus à un refus de la famille de collaborer.

L'importance du diagnostic social

La deuxième conclusion de cette étude met en évidence la nécessité de disposer d'un diagnostic social le plus complet possible lors de la demande d'ASLL lors du passage en commission. Cet exposé doit permettre de cibler les difficultés du ménage et ainsi de fixer les actions à entreprendre pour l'aider efficacement. Le contrat qui en découle sera mieux défini et adapté à la situation du ménage avec des objectifs personnalisés.



Un taux de réussite « totale » de la mesure d'environ 30%

Que ce soit en accès ou en maintien, le taux de réussite de ce dispositif atteint environ 30%. Ce chiffre regroupe les situations d'accompagnement pour lesquelles tous les objectifs fixés dans le contrat ont été remplis. Il est indispensable de le solliciter à bon escient et le plus tôt possible, l'étude démontrant que pour les ménages cumulant plusieurs difficultés (financières, procédures d'expulsion, problèmes de santé...), l'ASLL ne permettra pas de trouver une solution pérenne, effaçant l'ensemble des dettes et des difficultés rencontrées. Ce constat confirme donc la nécessité de privilégier la prévention auprès des publics fragiles, afin que les dispositifs existants (aides financières du FSL, mise en place d'un plan d'apurement, accompagnement social d'un bailleur HLM...) soient mis en place dès les premières difficultés. Si nécessaire, l'ASLL peut venir en soutien d'actions d'accompagnement déjà existantes. A titre d'exemple, il convient de noter que les ménages en situation d'expulsion locative (après assignation ou Commandement de Quitter les Lieux) présentent un taux de réussite plus faible de la mesure ASLL.

Les jeunes et les personnes sortant de centres d'hébergement plus attentifs aux conseils prodigués

Le taux de réussite est plus important pour les jeunes ménages entrant pour la première fois dans un logement autonome (35%). Ce chiffre semble mettre en évidence que les jeunes ménages suivent davantage les conseils prodigués par le travailleur social en charge de leur suivi et s'attachent à remplir les objectifs fixés.

Ce constat vaut aussi pour les personnes accédant à un logement autonome après avoir connu une période d'hébergement en structure collective (37% de réussite) ou dans la famille (37%). Enfin, les familles monoparentales réalisent aussi beaucoup d'efforts et adhèrent plus facilement à un suivi ASLL (41%) par rapport aux personnes isolées et les couples sans enfant.

L'accent sur la maîtrise des dépenses liées aux énergies

Même si ce n'est pas forcément l'objectif principal d'un ASLL, la question des dépenses énergétiques est très présente tout au long de la mesure par l'apprentissage des éco-gestes, contribuant à réduire les consommations. La distribution des Kit Energie Solidarité (KES) sur le nord mosellan est aussi une action intéressante à mettre en œuvre en parallèle à une mesure ASLL pour permettre certaines économies.

Le problème de la santé mentale et des addictions

Au cours de l'évaluation du 6^{ème} PDALPD, les travailleurs sociaux avaient fait remonter les fortes difficultés pour les ménages présentant des addictions ou des problèmes psychiatriques, l'ASLL ne permettant pas de suivre assez régulièrement les personnes. Cette étude confirme ce ressenti avec un taux de réussite des mesures chutant à 16%. Pour ce type de situation, d'autres dispositifs d'accompagnement pourraient s'avérer plus efficaces (MASP à condition d'être bénéficiaire de prestations sociales et cumuler plusieurs problèmes de gestion budgétaire, de santé, de logement...).

C. La Commission des Situations Atypiques

CHIFFRES-CLES 2013 COMMISSION DES SITUATIONS ATYPIQUES

2013	Année de création de cette commission.
5	Commissions organisées au cours de l'année 2013.
24	Situations examinées en 2013.

Face aux difficultés croissantes pour trouver des solutions d'hébergement ou de logement pour des ménages cumulant les difficultés (financières, sociales, modes de vie atypiques...), la DDCS de Moselle a créée au cours de l'année 2013 la commission des situations atypiques. Placée sous la présidence de la DDCS, cette instance a pour but d'examiner collectivement des situations individuelles afin de disposer d'un diagnostic social du ménage puis d'élaborer un plan d'actions précis et un échéancier dans le but de résoudre les problématiques identifiées.

Il s'agit d'une démarche de concertation des acteurs au bénéfice des ménages les plus éloignés du logement, pour lesquels les dispositifs de droit commun n'ont permis une prise en charge efficace.

En 2013, la commission s'est réunie à 5 reprises entre juin et novembre examiner 24 situations. 3 ménages ont été orientés vers une sous-location dans le parc privé ; plusieurs ménages ont bénéficié d'un suivi social renforcé par une action d'accompagnement de l'UDAF.

V. LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT : DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS A LA PREVENTION DES IMPAYES DE LOYERS

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

PREVENTION DES IMPAYES DE LOYERS

1 478 Assignations enregistrées en Moselle en 2013. Ce chiffre progresse de 8% par rapport à 2012.

940 Commandements de Quitter les Lieux (CQL) constatés en Moselle en 2013.

A. Une nouvelle hausse des assignations en 2013

Avec près de 1 500 assignations chaque année, la question des impayés de loyers reste très présente en Moselle.

En 2013, 623 concours de la force publique (CFP) ont été demandés à la suite d'un jugement d'expulsion. 425 ont été accordés. L'examen de chaque demande suppose d'analyser la situation (composition familiale, revenus, etc.), d'où un décalage temporel entre la demande et l'accord.

A noter qu'à partir de 2015, pour l'information du juge, la loi ALUR prévoit un diagnostic social et financier dès l'assignation en justice.

B. L'activité du Service Social Spécialisé du Conseil Général

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

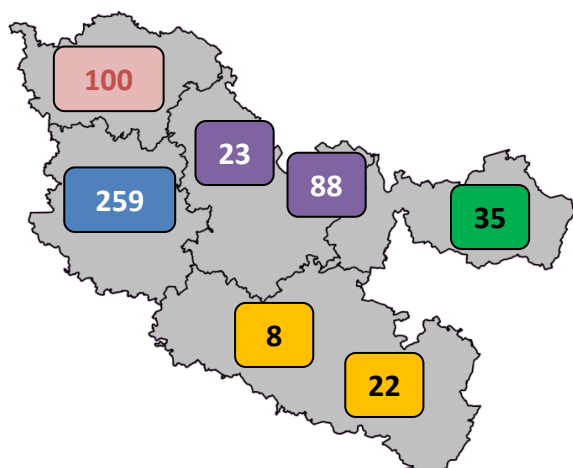
EVALUATIONS SOCIALES

535 Evaluations sociales réalisées en 2013 par le service social spécialisé.

Le Service Social Spécialisé du Conseil Général est chargé d'effectuer les évaluations sociales des ménages en amont de la décision d'octroi du Concours de la Force Publique. Cette évaluation constitue un diagnostic social et budgétaire, fait le point sur la situation des ménages menacés d'expulsion et oriente les ménages vers les services de médiation si la situation le permet encore (discussion avec les bailleurs, plan d'apurement...) L'ensemble des éléments est ensuite transmis à la DDCS et aux Sous-préfets, chargés de prendre la décision d'octroi de la Force Publique.

Pour la première fois depuis plusieurs années, le nombre d'évaluations sociales a baissé de 6% en 2013. En 2012, ce chiffre était de 567.

Répartition des demandes d'évaluation sociale par arrondissement en 2013 (source : CG57, 2014)



Les demandes sont plus particulièrement ciblées sur le secteur de Metz et environs (48%), les sous-préfectures de Thionville (19%) et de Forbach (16%).

Les territoires plus ruraux du département enregistrent 17% des demandes d'évaluations sociales réparties sur les arrondissements de Sarreguemines (35 situations), Boulay-Moselle (23) ; Sarrebourg (22) et Château-Salins (8).

C. L'activité des Commissions des Expulsions Locatives (Comex)

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

COMEX

16 Commissions organisées en Moselle en 2013.

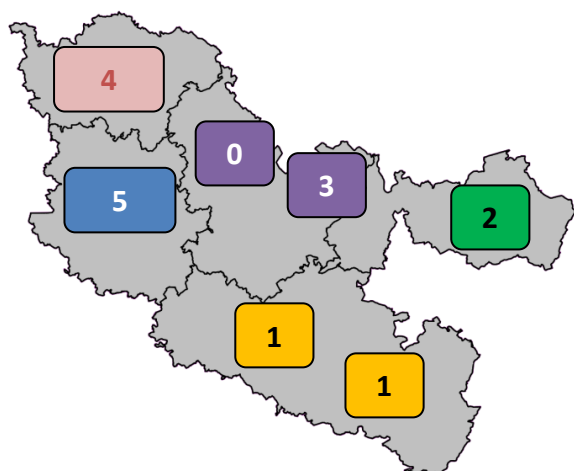
431 Situations examinées en 2013.

La COMEX est une instance chargée d'éclairer la décision du Sous-Préfet dans l'octroi du Concours de la Force Publique.

16 séances se sont tenues en 2013 pour 431 situations examinées en 2013. L'année précédente, 367 situations avaient été étudiées en commission, soit une hausse de plus de 17%.

349 dossiers ont fait l'objet d'un premier examen, 47 dossiers d'une deuxième présentation, 18 dossiers d'une troisième, 17 dossiers de 4 à 8 représentations.

Répartition des Comex en 2013 (source : Conseil Général, 2014)



Arrondissements	Nb de situations examinées en 2012	Nb de situations examinées en 2013	Evolution 2012/2013
Metz et Metz Campagne	133	211	+78
Thionville	85	79	-6
Forbach	97	85	-12
Boulay-Moselle	0	0	-
Sarreguemines	40	35	-5
Château-Salins	9	4	-5
Sarrebourg	3	17	+14

Source : Conseil Général, 2012 et 2013

D. Impayés de loyers en Moselle : une nouvelle approche de la prévention

Un groupe de travail réunissant les co-pilotes du PDALPD et les acteurs logement s'est constitué depuis le début de l'année 2013 afin de revoir le dispositif de prévention des impayés.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, il s'est fixé 4 axes de travail afin de :

- réorganiser le fonctionnement de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) qui est actuellement suspendue,
- accompagner les ménages le plus tôt possible grâce à un diagnostic social,
- communiquer et informer les propriétaires-bailleurs, les locataires et les professionnels sur les démarches à entreprendre en cas d'impayés de loyers,
- mobiliser les partenaires autour d'une nouvelle charte de prévention.

Pour les locataires du parc privé, les réflexions tendent à aboutir à une répartition de l'accompagnement des publics, selon les modalités suivantes :

- Caf : personne allocataire relevant de l'offre de service (bénéficiaire d'une aide au logement familiale),
- Conseil Général : personnes bénéficiaires du rSa
- Etat : personnes ne relevant pas de l'accompagnement de la Caf et du Conseil Général.

La DDCS 57 a lancé une expérimentation à la rentrée 2013 en mobilisant l'un des dispositifs de l'AVDL pour cette mission de prévention des impayés. Le Conseil Général et la Caf présenteront leur offre de service au début de l'année 2015.

POUR ALLER PLUS LOIN :

Le Qui Loge n°14, newsletter officielle du 7^{ème} PDALPD présente les nouvelles modalités de la prévention des impayés de loyers en Moselle.

Bilan de l'expérimentation AVDL Impayés

Entre septembre 2013 et avril 2014, la DDCS de Moselle a procédé à une expérimentation d'accompagnement des ménages bénéficiaires d'aides au logement en situation d'impayés dans le parc privé.

Quatre postes « AVDL impayés » ont ainsi été financés sur cette période auprès de quatre associations, selon un découpage géographique :

- bassin de Metz et Pays Boulageois : AIEM et AMLI, avec respectivement 31 et 35 situations ;
- bassin de Thionville : ATHENES (23 situations) ;
- Moselle Est et Sud : UDAF (52 suivis).

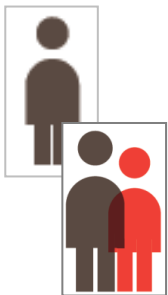
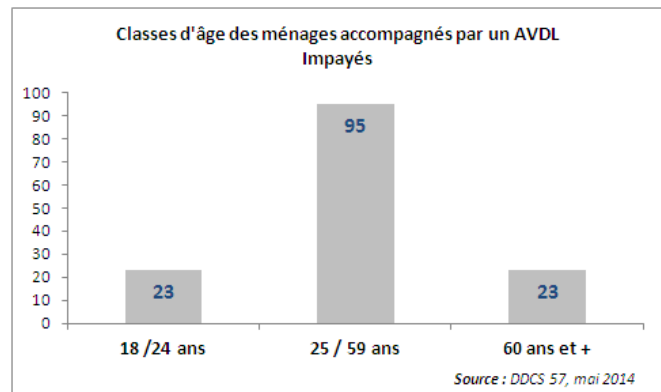
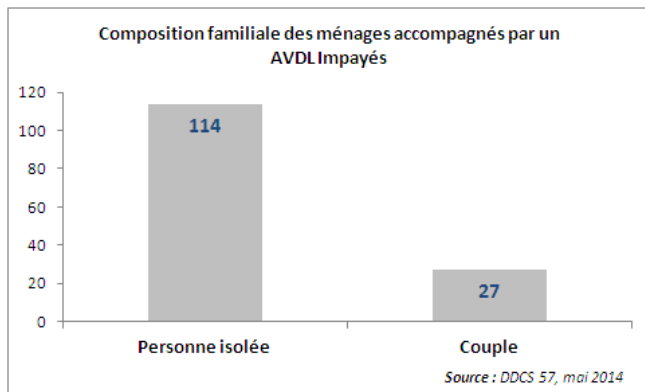
CHIFFRES-CLES 2013 EXPERIMENTATION AVDL

141	Situations suivies par les 4 associations prestataires.
51	Plans d'apurement en cours.
8	Dettes soldées.

Durant la période d'expérimentation, la DDCS recevait les signalements d'impayés locatifs de la Caf – signalements retransmis à chaque opérateur. Un outil commun de diagnostic social a été créé afin d'harmoniser les pratiques de l'ensemble des prestataires.

Après avoir informé le locataire et le propriétaire, l'opérateur avait pour objectif de faire un bilan complet et d'émettre des préconisations pour améliorer la situation en rencontrant physiquement les parties.

Profil des ménages accompagnés

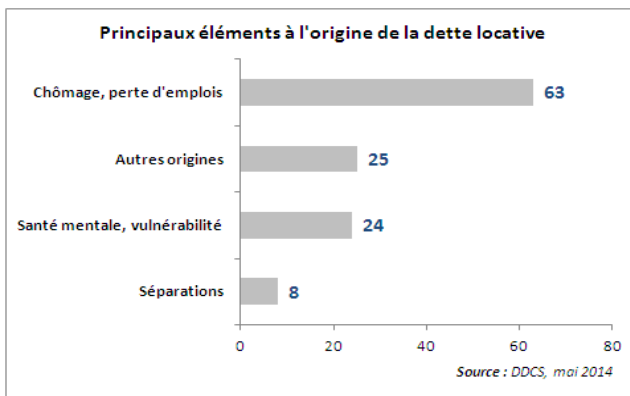
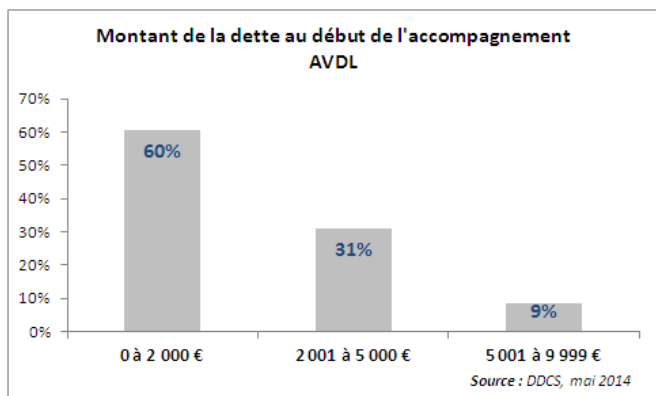


Cette expérimentation porte sur 141 ménages en situation d'impayés, dans le parc privé. Les publics accompagnés dans ce cadre sont spécifiquement les personnes isolées (81%) et les ménages sans enfant (19%).

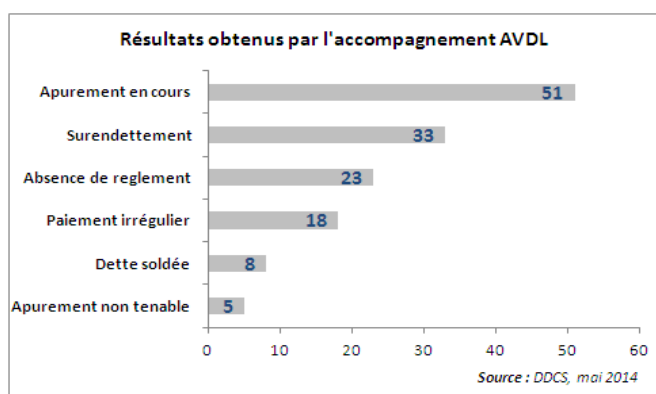
Avoir connaissance et faire valoir ses droits

Au niveau des ressources, près d'un tiers est salarié ; 21% bénéficient d'allocations chômage et 14% ne disposent d'aucune ressource au démarrage de l'accompagnement par le travailleur social de l'AVDL (pas même le rSa).

Cet aspect met en évidence la nécessité d'accompagner les ménages les plus fragiles pour permettre l'ouverture de droits (chômage, allocations familiales et logement...).



Les conseils prodigués aux ménages en difficulté



Les résultats obtenus sont très encourageants avec :

- 8 dettes soldées,
- 51 plans d'apurement mis en œuvre,
- 18 reprises de paiement même si certains s'avèrent irréguliers.

L'AVDL a aussi permis de détecter de nombreuses situations où le ménage cumule plusieurs dettes. Dans ces conditions, une orientation vers la commission de surendettement de la Banque de France peut être la meilleure solution pour permettre un nouveau départ.

	BASSIN DE METZ	MOSELLE EST ET SUD	TOTAL
Taux d'effort trop élevé pour être éligible aux aides du FSL	22	20	42

Source : DDCS, mai 2014

A noter également que 42 ménages présentaient un taux d'effort logement trop élevé (supérieur à 30% des ressources mensuelles du ménage). Dans ces conditions, la meilleure solution envisageable peut être le déménagement du ménage dans un logement plus petit, avec un loyer mieux adapté à ses ressources.

Parmi les autres solutions apportées, le travailleur social AVDL a orienté les ménages éligibles vers le FSL, a privilégié la solidarité de la famille et/ou le dialogue avec le bailleur.

	BASSIN DE METZ	MOSELLE EST ET SUD	TOTAL	%
Absence / refus d'accompagnement	27	16	43	81%
Ménages partis sans laisser d'adresse	6	4	10	19%
TOTAL	33	20	53	45%

Source : DDCS, mai 2014

Comme pour l'ASLL, il est indispensable de bénéficier de l'adhésion du ménage pour travailler avec lui et trouver des solutions pour résorber la dette locative.

Dans le cadre de cette expérimentation, 53 ménages (sur 118) n'ont pas collaboré avec le travailleur social AVDL :

- 43 ont refusé ce suivi social,
- 10 ménages étaient déjà partis sans laisser d'adresse au démarrage du suivi AVDL.

E. Des nouveaux outils d'information à destination des partenaires, locataires et bailleurs.

Rédigé dans le cadre du groupe de travail « Impayés de loyers », un nouvel outil a été présenté aux partenaires du PDALPD en septembre 2014. Ce vade-mecum, destiné aux locataires, propriétaires privés et professionnels, a pour objectif de faire mieux connaître les droits et devoirs des différentes parties, d'expliquer les étapes de la procédure de l'impayé à l'éventuelle expulsion... Cet outil pédagogique propose aussi des modèles de courriers ainsi que des références législatives (dont les modifications issues de la loi ALUR) afin de bénéficier d'un panorama complet des procédures préventives ou curatives.

Il met aussi l'accent sur la nécessité de favoriser une solution amiable entre le locataire et le propriétaire, par un accompagnement le plus tôt possible pour privilégier les solutions telles que le plan d'apurement de la dette.

La communication de ce document est complétée par une série de flyers destinés aux locataires et aux propriétaires.



Flyers édités par la Caf en novembre 2014



Le guide « Impayés de loyers » ainsi que sa notice d'utilisation sont consultables en ligne sur les sites internet des copilotés du 7^{ème} PDALPD de Moselle et de l'ADIL 57 aux adresses suivantes :

- www.cg57.fr,
- www.moselle.gouv.fr,
- www.caf.fr,
- www.adil57.org.

POUR ALLER PLUS LOIN : LOI ALUR DU 24 MARS 2014

La loi ALUR du 24 mars 2014 améliore la prévention des impayés de loyers, à plusieurs étapes de la procédure. Elle repose notamment sur une meilleure circulation des informations, sur la situation des ménages menacés. Elle permet aussi d'assurer des échanges plus efficaces entre les acteurs (Banque de France, Travailliers Sociaux...).

Elle renforce aussi le rôle de la CCAPEX, dès le stade de l'assignation ainsi que la réalisation systématique d'un diagnostic social et financier, à ce même stade.

Enfin, elle prévoit un lien direct avec la Commission DALO afin de permettre une meilleure protection des locataires menacés d'expulsion.

VI. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET NON-DECENT

En Moselle, depuis plusieurs années, la Lutte contre l'Habitat Indigne et Non-Décent s'est structurée autour du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non-Décent (PDLHIND). Le PDLHIND regroupe l'ensemble des acteurs compétents en la matière pour assurer le repérage, la qualification, le traitement, le suivi et l'observation des différentes situations d'habitat indigne. Pilotée conjointement par la Caisse d'allocations familiales et l'ARS-DT 57, ces actions restent cependant difficiles à mettre en place du fait de la multitude d'intervenants et de situations différentes.

L'évaluation du 6^{ème} PDALPD de Moselle a permis de réaliser un diagnostic de ce dispositif. Ainsi, une remise à plat complète des circuits et des interventions partenariales est en cours dans le cadre de l'action n°5 du 7^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de Moselle (PDALPD 2014 - 2018). Parallèlement à ces travaux, la loi ALUR apporte certaines modifications qu'il sera nécessaire d'intégrer à la réflexion en cours.

A. Les résultats de l'enquête LHIND réalisée auprès des élus locaux

CHIFFRES-CLES 2013

ENQUETE LHIND 2013

293 Réponses obtenues dans le cadre de cette enquête envoyée aux collectivités locales et aux sous-préfectures.

40% Ces réponses représentent 40% de la population mosellane.

Communes

51 Communes concernées par au moins une situation de LHI depuis 2008.

21 Communes ont pris au moins un arrêté de péril depuis 2008.

28/32 28 relogements sur 32 situations ont été réalisés grâce aux partenariats existants.

EPCI

1 EPCI déclare disposer de moyens humains pour intervenir efficacement dans les situations LHI.

Sous-Préfectures

4 Sous-préfectures disposent de moyens humains pour les situations de LHI. En moyenne, cela représente 0,15 ETP (Equivalent Temps Plein).

Au cours de l'année 2013, le PDLHIND de Moselle a interrogé les collectivités locales (communes, EPCI et sous-préfectures), via un questionnaire afin de disposer d'informations sur :

- les moyens (techniques et humains) à leur disposition pour traiter les situations d'habitat indigne,
- le nombre de situations traitées depuis 2008,
- les partenaires existants en cas de difficulté notamment pour le relogement des occupants,
- les besoins en information ou formation.

Les réponses obtenues

298 communes ont répondu au questionnaire. A noter que 19 communes n'ont pas pu être identifiées et de ce fait, n'apparaissent pas dans le tableau ci-après. Leur participation a cependant été prise en compte dans les résultats.

Toutes les typologies de communes sont représentées dans l'échantillon malgré l'absence de réponses des communes les plus peuplées du département (Metz, Thionville, Montigny-lès-Metz, Sarreguemines, Woippy...).

Questionnaire LHIND - 2013	Nb de communes ayant répondu	Nb communes territoire	% des communes ayant répondu	% de la population
Bassin de Metz	62	151	41%	31%
Bassin de Thionville	32	97	33%	30%
Bassin de Forbach	64	169	38%	43%
Bassin de Sarreguemines	37	83	45%	45%
Bassin de Sarrebourg	84	230	36%	36%

Source : ADIL 57 et PDLHIND 57, 2014

9 EPCI ont répondu à ce questionnaire, au même titre que les sous-préfectures de Thionville, Sarrebourg, Boulay-Moselle, Château-Salins et Forbach.

Les principaux résultats

L'absence de moyens humains

Quelle que soit l'échelle territoriale de référence, le premier constat mis en évidence par le questionnaire est l'absence de moyens humains pour traiter les situations de lutte contre l'habitat indigne.

CHIFFRES-CLES

ENQUETE LHIND 2013 – Besoins exprimés par les élus

Communes

55% Des mairies ayant répondu sont favorables à l'organisation en Moselle d'une journée de formation / sensibilisation / information sur la question de LHI.

48% Sont favorables à la mise en place d'un numéro vert pour informer les élus.

47% Sont intéressés par la création d'un poste de référent LHI, chargé d'accompagner les collectivités pour les situations de LHI.

EPCI

75% Des EPCI considèrent qu'un référent technique territorial serait un plus pour le traitement des situations.

5 Sont intéressés par l'organisation de journées d'information/sensibilisation.

Sous-Préfectures

100% Des sous-préfectures ayant répondu considèrent qu'un référent technique territorial serait un plus pour le traitement des situations.

3 Sont intéressées par l'organisation de journées d'information/sensibilisation.

A titre d'exemple, seules 6 communes disposent à la fois d'un élu référent et d'un technicien chargé de répondre aux problèmes liés à l'habitat indigne. Précisons que ces 6 communes ont toutes une population d'au moins 5 000 habitants. Nous pouvons ainsi nous interroger sur les moyens humains des communes rurales ainsi que celles des bourgs-relais.

A l'échelle intercommunale, seul 1 EPCI dispose de moyens pour intervenir efficacement tandis que les 4 sous-préfectures ont bien un agent chargé de ces missions LHI.

La loi ALUR : de nouvelles compétences aux EPCI

Avec les nouveautés apportées par la loi ALUR donnant de nouvelles compétences aux Présidents d'EPCI, il semble nécessaire de mettre à disposition de ces derniers des outils et de les accompagner efficacement.

Des circuits à clarifier, des partenariats à conforter

Au niveau des partenariats mis en œuvre, là encore, il n'existe pas de circuits clairement fléchés : certains Maires vont privilégier les échanges avec les services sociaux du Conseil Général afin d'accompagner les occupants, d'autres vont se tourner vers l'ARS-DT pour traiter du bâti, d'autres encore vont tenter de trouver des solutions de relogement avec les bailleurs sociaux ou les logements communaux à leur disposition.

Certains acteurs ou outils ne sont pas « utilisés » par les élus locaux : l'ADIL 57, par exemple, peut être un relais intéressant pour aider les locataires dans leurs démarches auprès des bailleurs par des conseils juridiques ou des courriers-types ; la Caf peut intervenir pour les bénéficiaires des aides au logement pour établir un constat de non-dépendance notamment...

21 communes ont pris au moins un arrêté de péril depuis 2008. Pour autant, seulement 2 ont transmis cet arrêté aux services de la Caf ou de la Msa, alors que l'arrêté de péril a pour effet de suspendre le paiement du loyer (prise d'effet le 1^{er} jour du mois suivant) et par voie de conséquence, le versement des éventuelles aides au logement.

Une méconnaissance des outils existants (réponses des Mairies)

Connaissez-vous ... ?	OUI	Avez-vous utilisé ce service ? (OUI)
... le guide d'actions	42%	12 - 4%
... L'ANIL	15%	15 soit 5%
... L'ADIL 57	62%	Dont 1 fois par mois : 3 2-3 fois / an : 4
... Le PNLHI	11%	Moins d'une fois par an : 8

Source : ADIL 57 et PDLHIND 57, 2014

Un guide d'actions envoyé aux Mairies en 2006 puis en 2010 avait été rédigé dans le cadre du PDALPD. Moins d'un répondant sur deux connaît cet outil. Il est ainsi nécessaire de poursuivre les efforts de communication auprès des Maires.

Un besoin de formation et d'informations

Les élus locaux ayant répondu sont favorables à l'organisation d'une ou de journée(s) d'information sur le thème de l'habitat indigne afin de disposer d'une meilleure connaissance des dispositifs réglementaires, des droits de l'occupant, des outils mobilisables pour le relogement...

D'autres propositions ont été formulées par le biais de ce questionnaire : la création d'un numéro vert comme pôle ressource pour les élus ou encore un technicien référent (territorial ou départemental) chargé de suivre les procédures engagées et renseigner utilement les élus.

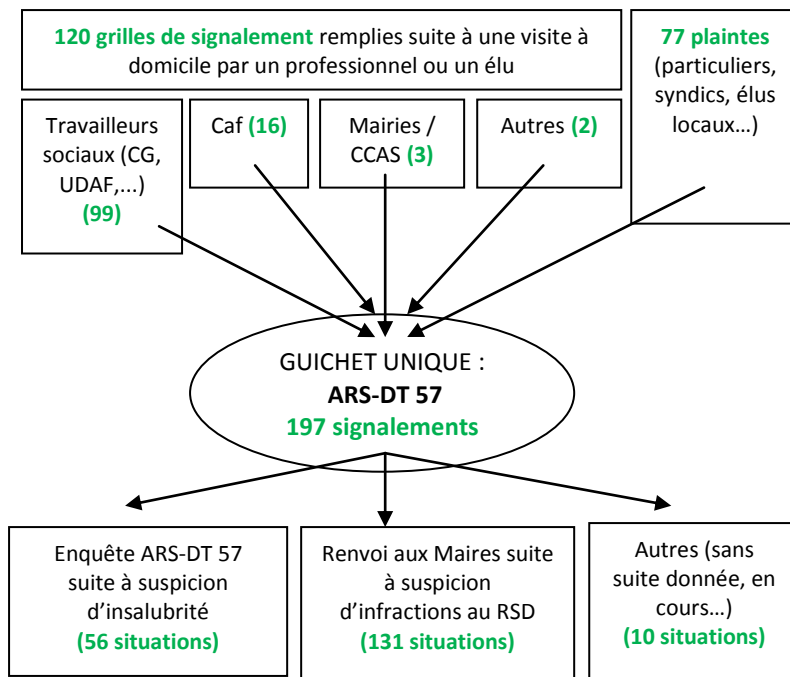
B. Les signalements d'Habitat Indigne et Non-Décent

197 signalements reçus en 2013

En 2013, l'ARS-DT a reçu 197 signalements. Elle a réceptionné 120 grilles de signalement ainsi que 77 plaintes issues de particuliers, d'élus ou de syndicats sous forme de courriers.



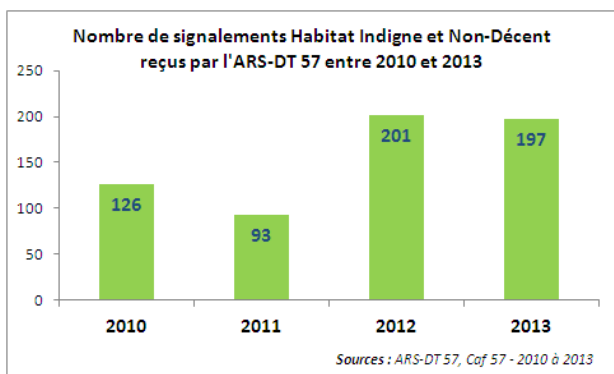
Circuit de signalement en Moselle et chiffres 2013



80% des grilles de signalement proviennent des travailleurs sociaux du Conseil Général, de l'Udaf. L'action de la Caf est aussi à signaler avec 16 grilles envoyées en 2013.

À la suite de la réception des signalements, l'ARS-DT 57 oriente le dossier en fonction des désagréments :

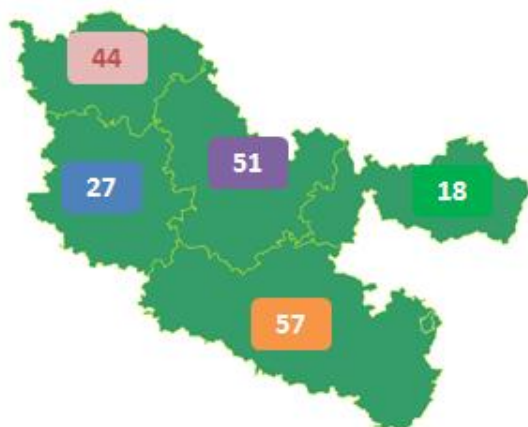
- si les désordres constatés relèvent de la compétence du Préfet, l'ARS-DT 57 pourra procéder à une nouvelle visite sur place ;
- si les dégradations relèvent du pouvoir de police du Maire, elle les transmet aux communes, pour que les Maires mettent en œuvre les procédures adéquates. En 2013, 131 dossiers ont été renvoyés aux Mairies soit 66% des plaintes.



Depuis 2004 et jusqu'en 2011, seules les grilles de signalement étaient comptabilisées. Ainsi, 713 grilles avaient été enregistrées sur cette période, soit une centaine par an.

Depuis 2012, l'ensemble des signalements est pris en compte, ce qui explique cette brusque augmentation avec en moyenne 200 nouvelles situations annuelles.

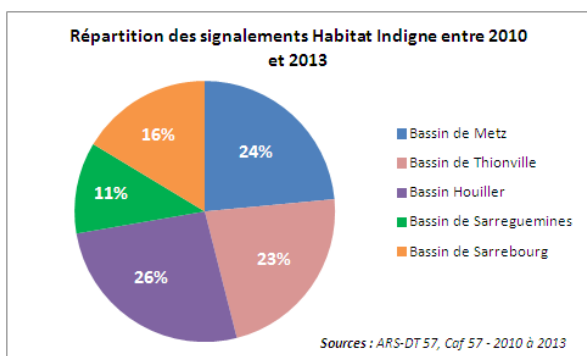
Répartition géographique des 197 signalements de l'année 2013 (source : ARS-DT 57)



La répartition géographique des signalements

L'année 2013 marque une répartition très différente des observations réalisées jusqu'alors à l'échelle des bassins. En effet, les bassins de Forbach et de Sarrebourg ont été particulièrement actifs avec de nombreux signalements remontés vers le guichet unique.

A contrario, le Bassin de Metz a été peu actif en 2013 avec seulement 27 logements signalés.



Sur une série longue (2010 à 2013), nous observons une répartition homogène sur 3 territoires autour de 25% des signalements, sur les Bassins de Metz, Thionville et Forbach. Le Bassin de Sarrebourg représente 16% ; celui de Sarreguemines 11%.

La part du Bassin de Metz a considérablement reculé depuis quelques années au profit de Thionville et Sarrebourg. La représentation du Bassin de Forbach reste stable.

Les arrêtés préfectoraux

Au 31 décembre 2013, 86 arrêtés préfectoraux sont en vigueur en Moselle. Le Bassin de Forbach a connu une forte progression sur la période 2010 à 2013 passant de 23 à 36 arrêtés en vigueur. Ce territoire représente 40% des arrêtés. Le Bassin de Sarrebourg connaît aussi une progression importante sur les 4 dernières années. Enfin, les Bassins de Metz, Thionville et Sarreguemines connaissent une relative stabilité sur la période. En moyenne, 4 arrêtés sont levés par an (sauf en 2012 avec 10 levées) à la suite de la réalisation de travaux.

Arrêtés préfectoraux en Moselle	...2010	...2011	...2012	...2013
Arrêtés en cours	50	63	76	75
Nouveaux arrêtés	17	17	9	15
Arrêtés levés	4	4	10	4
Arrêtés en vigueur au 31 décembre...	63	76	75	86

Source : ARS-DT 57, 2010 à 2013

Arrêtés en vigueur au 31 décembre2010	...2011	...2012	...2013
Bassin de Metz	22	22	19	21
Bassin de Thionville	12	16	14	15
Bassin de Forbach	23	29	29	36
Bassin de Sarreguemines	1	3	3	3
Bassin de Sarrebourg	5	6	10	11

Source : ARS-DT 57, 2010 à 2013

C. L'action de la Caf en matière de non-décence

CHIFFRES-CLES MOSELLE 2013

NON- DECENCE

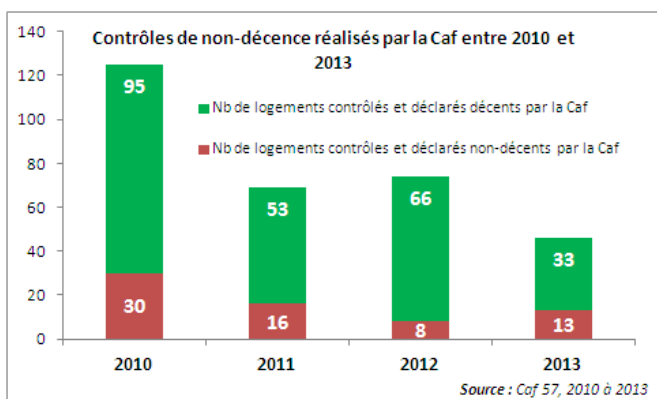
46 Contrôles non décence effectués en 2013.

13 Qualifications en non-décence à l'issue de ces 46 contrôles, soit un taux de non-décence de 28% sur l'année 2013.

Lors de la mise en location d'un logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, selon le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence.

L'ouverture des droits aux aides au logement est subordonnée à ce principe.

La Caf est habilitée à vérifier la conformité du logement aux caractéristiques de décence (visite à domicile d'un contrôleur, d'un travailleur social, demande d'un diagnostic habitat...). Si le logement se révèle non-décent, elle suspend le versement de l'aide au logement en tiers payant dans l'attente de la réalisation des travaux de mise en conformité du logement.



Sur la période 2010 à 2013, la Caf de Moselle a réalisé 314 contrôles non-décence pour 67 logements ayant fait l'objet d'un classement en non-décence.

A noter également que depuis février 2011, la Caf a mis en place une offre de service à destination des allocataires bénéficiaires de l'ALF (Aide au Logement Familiale) – c'est-à-dire pour les familles avec au moins un enfant à venir ou à charge – par la mise à disposition d'un travailleur social chargé d'accompagner la famille dans ses démarches afin de permettre la réalisation des travaux nécessaires.

Les modifications apportées par la loi ALUR

Mesure de la loi ALUR	Articles	Entrée en vigueur	Observations
Traitement de la non-décence des logements. Rôle des organismes payeurs des aides au logement.	Art. 85	1 ^{er} janvier 2015	<p>Constat de non décence par la Caf ou un opérateur habilité par la Caf</p> <p>Suspension et consignation de l'AL durant un délai maximal initial de 18 mois. La consignation de l'AL est effective jusqu'à la réalisation des travaux.</p> <p>La Caf informera le bailleur de l'obligation de mise en conformité et des aides financières possibles (Anah, collectivités...)</p> <p>Le versement du rappel d'AL consignée au bailleur sera réalisé après constat des travaux de mise en conformité.</p> <p>Le locataire est tenu au paiement du loyer résiduel.</p> <p>Le bailleur ne peut pas tenter d'action en résiliation du bail.</p>

OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA MOSELLE

Edition 2014



Tous nos remerciements aux partenaires signataires de la charte de l'information géographique

