

OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA MOSELLE 2016

ÉDITO

Le millésime 2016 de l'Observatoire Départemental de l'Habitat de la Moselle (ODH57) constitue déjà la troisième édition d'un document qui, nous l'espérons, est devenu incontournable pour les acteurs de l'Habitat en Moselle. Cette nouvelle actualisation permet d'établir un panorama très complet des problématiques de l'Habitat de notre département en abordant toutes les thématiques de ce champ très vaste.

Nous nous attachons également à enrichir le document en fonction des sujets d'actualité ou des évolutions législatives et réglementaires. C'est le cas pour l'édition 2016, avec de nouvelles thématiques telles que les copropriétés fragiles et dégradées, l'habitat indigne et non-décent ou les nombreuses implications liées à la mise en oeuvre de la Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Outil de connaissance, d'échanges et d'aide à la décision, l'ODH57 doit ainsi permettre à chacun d'acquérir une connaissance plus précise du domaine de l'habitat. Nous formons le voeu que ce document réponde à vos attentes et qu'il puisse contribuer à une meilleure compréhension et analyse d'un domaine très riche, en constante évolution.

SITUATION DÉMOGRAPHIQUE

LES PETITS MÉNAGES PROGRESSENT, LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION SE POURSUIT

1 045 154 Mosellans au 1^{er} janvier 2014. La Moselle est le seul département lorrain qui maintient sa population entre 2011 et 2014 (INSEE).

Territoires	2011	2014	Évolution 2011/2014
Moselle	1 045 146	1 045 154	8 (+ 0,0%)
Lorraine	2 350 657	2 342 397	- 8 260 (- 0,35%)
France (Métropolitaine et DOM)	64 933 400	65 906 986	+ 973 586 (+ 1,50%)

0,98

En 2013, l'indice de jeunesse est passé en dessous de 1 : la Moselle compte davantage de personnes de plus de 60 ans que de jeunes âgés de 20 ans et moins (source : INSEE)

Répartition par classe d'âges en Moselle en 2013 et comparaison avec 2010 (en % de la population)			
	Moins de 15 ans	15/59 ans	Plus de 60 ans
2010	17,4	60,8	21,8
2013	17,3	59,2	23,5



64% des ménages sont composés d'une ou de deux personnes. (FILOCOM)
 Lorraine et France : 65%

2,36

Nombre moyen de personnes par ménage en Moselle en 2013. Cet indicateur continue de baisser : il était de 2,39 en 2011. (FILOCOM)
 Lorraine : 2,32 pers / ménage
 France : 2,35 pers / ménage



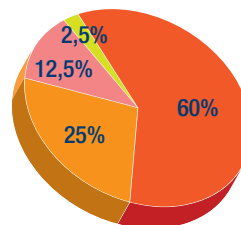
Le nombre des séniors (74 ans et plus) augmente de 3,2% depuis 2011 pour atteindre 90 803 en 2013. Leur part passe de 8% en 2011 à 8,7% en 2013. Source : INSEE, 2011 et 2013
 Lorraine et France : 9,2% de la population

PARC DE LOGEMENTS EN MOSELLE LE NOMBRE DE LOGEMENTS AUGMENTE RÉGULIÈREMENT DEPUIS 2009

1,9%

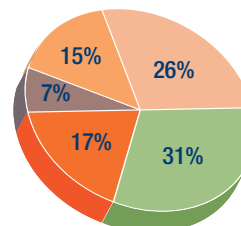
512 089 logements en Moselle en 2013 soit une progression de 1,9% depuis 2011 dont 88% à l'usage de résidences principales (FILOCOM)

LES STATUTS D'OCCUPATION ET LES TYPOLOGIES RESTENT INCHANGÉS



Statuts d'occupation 2013 (FILOCOM) : pas d'évolution notable par rapport à 2011

- Propriétaires-Occupants
- Locataires parc privé
- Locataires parc public
- Autres statuts d'occupation



Un renouvellement progressif : 15 % des logements ont été construits après l'année 2000, après une décennie 1990 peu dynamique (FILOCOM)

- Avant 1949
- 1949 à 1974
- 1975 à 1989
- 1990 à 1999
- Après 2000

La répartition par nombre de pièces reste inchangée (FILOCOM, 2013)



1 & 2 pièces : 14%



3 & 4 pièces : 48%



5 pièces & + : 39%



des logements mosellans sont classés en étiquettes énergétiques D ou E (ADEME). Le bâti mosellan est globalement comparable à ce que l'on observe au niveau national (54% des logements classés D ou E)

49%

UNE SITUATION ÉCONOMIQUE LÉGÈREMENT PLUS FAVORABLE

10%

Le taux de chômage est en baisse en Moselle au 2^{ème} trimestre 2016. Il était de 10,3% au début de l'année 2013. Source : INSEE, 2015
 Lorraine : 10,1% - France : 9,9%

17,3%

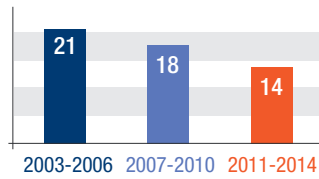
des ménages mosellans sont sous le seuil de pauvreté selon la définition FILOCOM 2013. Cela représente 76 000 ménages. Cet indicateur est en légère baisse par rapport à 2011.
 Lorraine : 17,6% - France : 17,1%

Prestations	2013	2015	Evolution 2013/2015
Bénéficiaires du rSa	33 335	38 374	+ 15,1%
Bénéficiaires de l'AAH	18 509	18 479	-%
Bénéficiaires des aides au logement	92 815	93 181	-%

LES MARCHÉS DE L'HABITAT

LA CONSTRUCTION NEUVE RESTE À UN NIVEAU RELATIVEMENT BAS

Le nombre de logements en construction a connu une forte baisse au cours de la période 2011 à 2014 par rapport à la décennie précédente. 58 168 logements ont été commencés entre 2003 et 2014 en Moselle, soit 56 logements construits pour 1 000 habitants (63 ‰ en France).

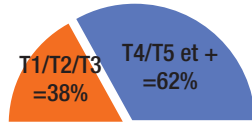


Source : SITADEL, 2003 à 2014



Entre 2011 et 2013, 6 131 résidences principales ont été produites sur l'ensemble du département.

Les T1, T2 et T3 représentent 38 % de cette offre nouvelle tandis que les logements intermédiaires et supérieurs restent majoritaires.



UNE HAUSSE CONFIRMÉE DE LA VACANCE

5,7%

... 28 997 logements sont vacants depuis plus d'un an en 2013. Cette vacance dite structurelle (supérieure à 1 an) augmente rapidement avec près de 1 400 logements qui deviennent vacants, chaque année. Source : FILOCOM

Lorraine : 6,2% - France : 4,9%

UNE BAISSÉ DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS 2009 - DES PRIX DE PARCELLES QUI AUGMENTENT ENCORE ASSEZ FORTEMENT

9 969 parcelles ont été commercialisées en Moselle entre 2005 et 2014.

	2005 à 2009	2010 à 2014
Nombre de parcelles commercialisées	6 046	3 905
Surface moyenne des parcelles	755 m ²	645 m ²
Coût moyen de la parcelle (m ²)	89 €	126 €

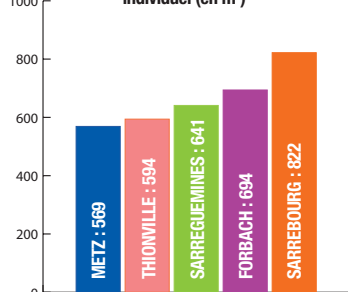


	Prix des terrains au m ²		
	2005-2009	2010-2014	Evolution (en %)
Bassin de Metz	121 €	161 €	+ 33 %
Bassin de Thionville	122 €	155 €	+ 27 %
Bassin de Forbach	70 €	87 €	+ 24 %
Bassin de Sarreguemines	53 €	60 €	+ 13 %
Bassin de Sarrebourg	39 €	47 €	+ 21 %

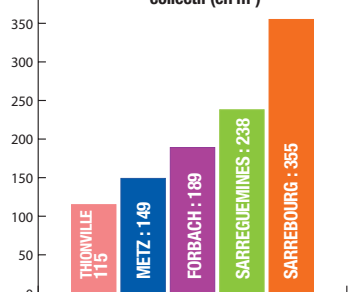
Source : DDT 57 - Enquête lotissement

819 hectares ont été consommés entre 2009 et 2012. En moyenne, **25 logements sont construits par hectare.** Les bassins de Metz (32 logements/hectare) et de Thionville (31 logements/hectare) présentent une densité sensiblement supérieure aux autres bassins. **80% sont des logements individuels.** Source : Cadastre

Consommation foncière moyenne par territoire de 2009 à 2012 pour un logement individuel (en m²)



Consommation foncière moyenne par territoire de 2009 à 2012 pour un logement collectif (en m²)



LES PARCS LOCATIFS PROGRESSENT LÉGÈREMENT

163 482 locataires mosellans en 2013 (+1,2% par rapport à 2011)

108 812 locataires dans le parc privé +1,1% par rapport à 2011

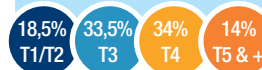
54 670 locataires dans le parc HLM +1,4% par rapport à 2011

UN EFFORT DE CONSTRUCTION POUR LE PARC SOCIAL MOSELLAN

59,6% en 2013, comme en 2011, près de 60% des ménages mosellans sont éligibles à un logement social financé par un PLUS.

27,4% des ménages mosellans sont éligibles à un logement social de type PLAI (logement très social). Ce taux a légèrement baissé (29,3 % en 2011).

Typologie des logements HLM en Moselle



Production de logements sociaux en 2013 selon le type de financement



	Total production 2014 - 2015	% production
Bassin de Metz	1595	50,8 %
Bassin de Thionville*	1352	43,1 %
Bassin de Forbach	84	2,7 %
Bassin de Sarreguemines	43	1,4 %
Bassin de Sarrebourg	66	2,1 %

* dont 162 logements produits à Thil et Villerupt (département 54) - Source : DDT 57

LOGEMENT SOCIAL : UN DÉLAI DE 8 MOIS EN MOYENNE POUR ACCÉDER À UN LOGEMENT HLM

Lorraine : 6 - France : 13 - Source : SNE, 2015

En 2014, à l'échelle du département, 31 906 demandes ont été recensées :

- 19,4 % ont fait l'objet d'une attribution,
- 25,6 % ont été radiées,
- 55,0 % restent en instance à fin 2014.

31 906 demandes recensées en 2014 (+7,2 % par rapport à 2012)

15 021 : nouvelles demandes enregistrées au cours de l'année 2014

16 885 : stock de demandes au 1^{er} janvier 2014

6 186 attributions réalisées en 2014 (+16,7 % par rapport à 2012)

PRIX DES LOYERS DE MISE EN LOCATION DANS LE PARC PRIVÉ

8,3 € / m²

Loyer moyen de mise en location par m² observé en 2015 à l'échelle du département (sources : FNAIM et ADIL)

LOYER MOYEN DE MISE EN LOCATION EN 2015 : 531€

SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION : 63,7 m²

L'HABITAT INDIGNE ET NON-DÉCENT : UNE NOUVELLE ORGANISATION DÉPARTEMENTALE

12 864

logements Privés Potentiellement Indignes en 2013 (PPPI).
Cet indicateur est en baisse depuis 2011 (- 639 logements).

41% sont occupés par leurs propriétaires.

58% des logements PPPI sont situés dans les Bassin de Metz et de Forbach. (source FILOCOM, 2011)

Face à la multiplicité des acteurs concernés, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non-Décent (PDLHIND) a vocation à être le lieu où se conduit la politique de terrain et où les actions des uns et des autres se coordonnent. Il se fixe, à travers une nouvelle charte partenariale, 4 objectifs :

- Résorber l'habitat indigne et non-décent** en mutualisant les interventions des différents partenaires, en assurant un traitement commun des plaintes reçues, aussi bien à travers des actions incitatives que coercitives si nécessaire.
- Améliorer la situation des occupants des logements indignes** par la mise en oeuvre d'une médiation locataire/bailleur, d'un accompagnement technique ou social, voire un logement pour les situations les plus difficiles.
- Constituer une ressource locale à destination des acteurs de l'Habitat indigne**, avec la mise en place d'un pôle de ressources juridiques, le partage des données statistiques via l'application ORTHI, la rédaction d'un observatoire annuel de l'Habitat indigne.
- Sensibiliser, informer et assister les collectivités locales**, à travers une meilleure coordination, des actions de communication à destination des élus et des techniciens ainsi qu'un appui technique aux Maires et Présidents d'EPCI relatif à la mise en oeuvre des compétences de police générale (infractions au Règlement Sanitaire Départemental – RSD) et de police spéciale (péril) en matière d'habitat.



LE GUICHET UNIQUE :
UNE BOÎTE AUX LETTRES POUR LES SIGNALEMENTS

Direction Départementale des Territoires de la Moselle
Service Habitat – boîte aux lettres « Habitat Indigne »
17 Quai Paul Wiltzer
57 036 METZ Cedex 01

Ou par mail à : ddt-habitat-indigne@moselle.gouv.fr

La Caf est compétente en matière de lutte contre la non-décence des logements. En 2015, elle a procédé 61 contrôles dont 29 ont abouti à un classement en non-décence.

Depuis la loi ALUR, la Caf peut consigner les aides au logement pendant le temps de réalisation des travaux (avec un maximum de 18 mois). 14 consignations ont été mises en place depuis le 1^{er} janvier 2015 – 6 ont été levées après réalisation des travaux de mise en conformité.

HABITER MIEUX : DES AIDES FINANCIÈRES POUR LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Depuis le lancement de cette opération début 2012, près de 2 500 logements du parc privé ont été réhabilités, principalement pour des Propriétaires-Occupants ayant des ressources très modestes, selon les plafonds de l'Anah (89% des bénéficiaires en 2015).

Les années 2014 et 2015 sont synonymes de succès avec plus de 800 logements rénovés annuellement. Le gain énergétique moyen s'établit à 39%

	Montant moyen des travaux	Montant moyen de l'aide		% moyen de l'aide (Anah + ASE)
		Anah	ASE	
Logement occupé par son propriétaire	19 800 €	7 750 €	2 985 €	54%
Logement locatif	46 600 €	16 443 €	2 030 €	40%

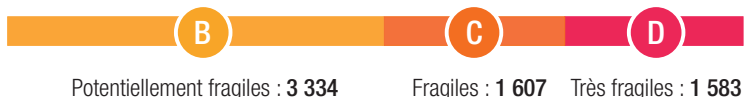
Les subventions allouées par l'Anah peuvent être abondées par une participation des collectivités locales, du Conseil Départemental ou des caisses de retraite...

Source : Anah, 2015

LES OUTILS AU SERVICE DES COPROPRIÉTÉS

6 524 copropriétés classées en 2013 de potentiellement fragiles à très fragiles

Source : Anah - FILOCOM



Copropriétés Fragiles	AGIR EN PRÉVENTION	<ul style="list-style-type: none"> • Veille et Observation des Copropriétés (VOC) • Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) OPAH
Copropriétés en difficultés remédiables	AGIR EN REDRESSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Copropriétés OPAH-RU (Renouvellement Urbain) avec un volet copropriétés • Plan de sauvegarde
Copropriétés en difficultés non-remédiables	AGIR EN RECYCLAGE	<ul style="list-style-type: none"> • Opération isolée ou d'aménagement

L'ACTION SPÉCIFIQUE DU PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS (POPAC)

Le POPAC est un dispositif qui intervient le plus en amont possible, en prévention auprès des copropriétés présentant quelques signes de fragilité. Il se distingue des dispositifs opérationnels de redressement tels que les OPAH Copropriétés dégradées ou les Plans de sauvegarde.

Cette intervention s'articule autour de 3 missions principales :



A ce jour, 35 copropriétés ont été identifiées par le POPAC dans le cadre de sa veille. Parmi elles, trois copropriétés situées dans le Val de Fensch bénéficient d'un accompagnement adapté à chacune des situations.

LE 7^{ÈME} PDALHPD DE MOSELLE : L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT POUR LES MÉNAGES MOSELLANS EN DIFFICULTÉ

L'HEBERGEMENT : UN NOUVEAU VOLET INTEGRE AU PDALHPD

Conformément à la loi ALUR, par décision du Comité Responsable de Plan (CRP) l'hébergement et le logement accompagné ont été officiellement intégrés au 7^{ème} Plan qui devient donc le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées.

Ce nouveau volet s'appuie sur l'action du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO 57) qui a orienté plus de 1 600 demandes au cours de l'année 2015.

HÉBERGEMENT D'URGENCE
3 850 PLACES

En très forte hausse par rapport à 2013 du fait de la demande d'asile

HÉBERGEMENT D'INSERTION
1 339 PLACES

En légère hausse

LOGEMENT ACCOMPAGNÉ
(dont intermédiation locative)
5 187 PLACES

L'offre en résidences sociales et en pensions de famille se développe rapidement

L'ACCES AU LOGEMENT : PLUSIEURS DISPOSITIFS FACILITANT L'ACCES AU LOGEMENT AUTONOME

2 091
relogements
en 2014
et 2015

Chaque année, les bailleurs HLM doivent reloger plus de 1 000 ménages répondant à la définition des publics prioritaires du PDALHPD, dans le cadre du contingent préfectoral. Ce travail partenarial efficace permet notamment d'éviter le recours à la commission de médiation – DALO (COMED).

UNE BAISSÉ DU NOMBRE DE DOSSIERS DÉPOSÉS A LA COMED

387 dossiers étudiés par la commission en 2015 soit une baisse de 7% du nombre de situations examinées.

61% des situations qualifiées prioritaires et urgentes :

- 44% pour un accès en logement autonome,
- 10% pour un accès vers l'hébergement,
- 7% requalifiées vers un dispositif de logement accompagné.

LA SOUS-LOCATION : UNE OFFRE POTENTIELLE À EXPLOITER

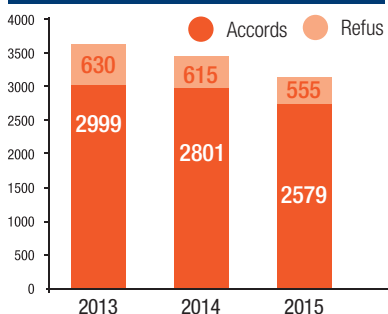
- **Solibaïl** : Jusqu'à 44 logements en 2016.
- **Sous-location dans le parc HLM avec bail glissant** : Jusqu'à 50 sous-locations simultanées

L'APPORT DU FSL POUR ACCÉDER À UN LOGEMENT

3 134 demandes* en 2015 et plus de **5 100 aides** attribuées

A la suite de la mise en œuvre du nouveau Règlement Intérieur le 1^{er} janvier 2014, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) connaît une baisse de la demande de l'ordre de 20% par rapport à 2013.

Evolution du nombre des demandes au FSL Accès en Moselle entre 2013 et 2015



QUATRE TYPES D'AIDES PARTICULIÈREMENT ACCORDÉES (2015)

- Garantie de paiement des loyers (31%),
- Dépôt de garantie (31%),
- 1^{er} loyer (15%),
- 1^{ère} assurance locative (11%)

*une demande peut comporter plusieurs aides différentes (ex : 1^{er} loyer, dépôt de garantie et 1^{ère} assurance).

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL VERS LE LOGEMENT

2 dispositifs existants dans le cadre du PDALHPD :

- **L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL – Accès)** : 194 ménages suivis en 2015 dont 147 au moment de l'accès, 47 dans le cadre d'un renouvellement de la mesure.
- **L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)** : 179 ménages accompagnés en 2014 et 2015, pour des publics issus de la rue, d'habitat précaire, de la demande d'asile, en nuitées d'hôtel et selon des conventions signées entre la DDCS et 4 opérateurs.

LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT : LA PRÉVENTION DES IMPAYÉS DE LOYERS AU COEUR DES PRÉOCCUPATIONS DES COPILOTES DU PDALHPD

L'objectif des copilotes du 7^{ème} PDALHPD de Moselle est d'assurer une prévention le plus tôt possible, dès connaissance de la situation d'impayés. Démarrés en 2014, ces travaux de long terme s'articulent autour de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX), en lien direct avec l'ensemble des partenaires.

DE L'IMPAYÉ...

2 600 signalements
enregistrés par la
CCAPEX en 2015

1 200 dans le parc privé

1 400 dans le parc HLM

Depuis le 1^{er} juin 2016, le secrétariat de la CCAPEX centralise les nouvelles situations d'impayés de loyers afin d'accompagner les locataires du parc privé à travers trois offres de service mises en œuvre par les copilotes du PDALHPD.

Secrétariat de la CCAPEX



Offre de service du
Conseil Départemental
Bénéficiaire du rSa



Offre de service de la Caf
Bénéficiaire d'une Aide
au Logement Familiale



Offre de service
AVDL_Impayés
Autres publics

... À L'EXPULSION

En 2015, tous parcs locatifs confondus :

881

Commandements de Quitter les Lieux (CQL) notifiés

605

Évaluations sociales réalisées en amont de la décision d'octroi du Concours de la Force Publique (CFP)

364

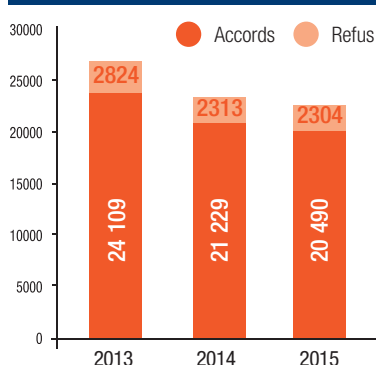
Concours de la Force Publique accordés

Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL – Maintien) : 173 mesures démarrées en 2015 dont 96 nouvelles situations et 77 renouvellements.

LES AIDES DU FSL MAINTIEN EN RECU L PAR RAPPORT A 2013

22 794 demandes pour près de **25 000 aides** attribuées. Le FSL Maintien enregistre une baisse de plus de 15% des demandes depuis le 1^{er} janvier 2014.

Evolution du nombre des demandes au FSL Maintien en Moselle entre 2013 et 2015



TROIS GRANDS TYPES D'AIDES MAINTIEN :

- Factures énergétiques (73%),
- Dépenses liées à l'eau (21%),
- L'impayé locatif et la mise en jeu de la garantie de paiement de loyers (6%)

20%

des familles monoparentales mosellanes ont sollicité au moins une fois le FSL en 2015.

➔ **L'Observatoire Départemental de l'Habitat de Moselle 2016 est téléchargeable aux adresses suivantes :**

www.adil57.org – rubrique Observatoire Départemental de l'Habitat
www.moselle.fr/habitat
www.partenaires.moselleinfogeo.fr
www.moselle.gouv.fr
www.caf.fr – pages locales.