



Révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Rosselle



Rapport de présentation - Volet 2

Diagnostic territorial

Partie 3 : Le développement résidentiel
(démographie, logement)



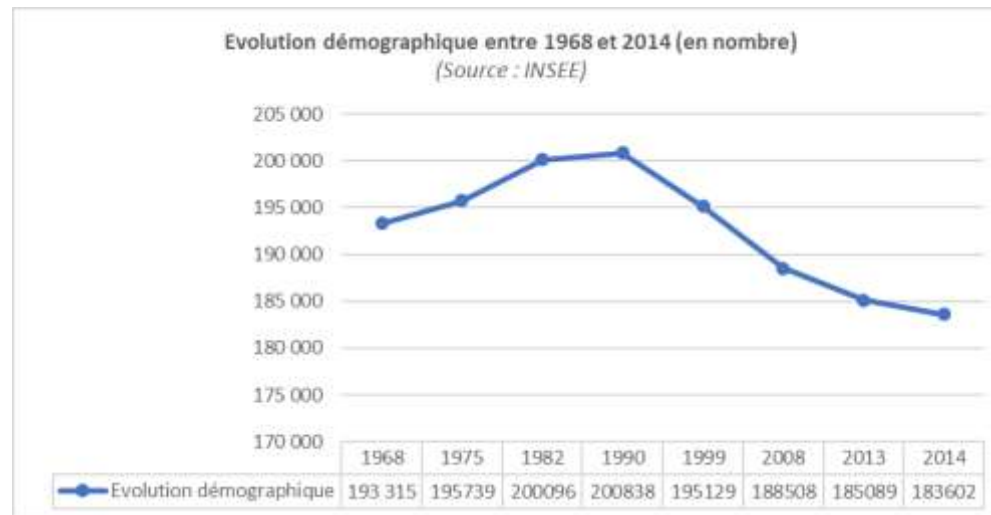
SOMMAIRE

PARTIE 3 – LES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL OBSERVEES	3
1 – LA DEMOGRAPHIE	3
1.1 – MALGRE SON POSITIONNEMENT, LA DEMOGRAPHIE DU VAL DE ROSSELLE DECLINE	3
1.2 – EVOLUTION DES DENSITES DE POPULATION	8
1.3 – EVOLUTION DU PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE	9
1.4 – DES MENAGES DE PLUS EN PLUS PETITS, QUI IMPACTE LES BESOINS EN LOGEMENTS	10
1.5 – UN NIVEAU DE VIE DES MENAGES QUI IMPACTE LES BESOINS EN LOGEMENTS	11
2 – LES LOGEMENTS	15
2.1 – CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	15
2.2 – COUTS DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER	16
2.3 – LES DENSITES RESIDENTIELLES	17
2.4 – EVOLUTION DE L'OFFRE RESIDENTIELLE	18
3 – SYNTHESE SUR LES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	28

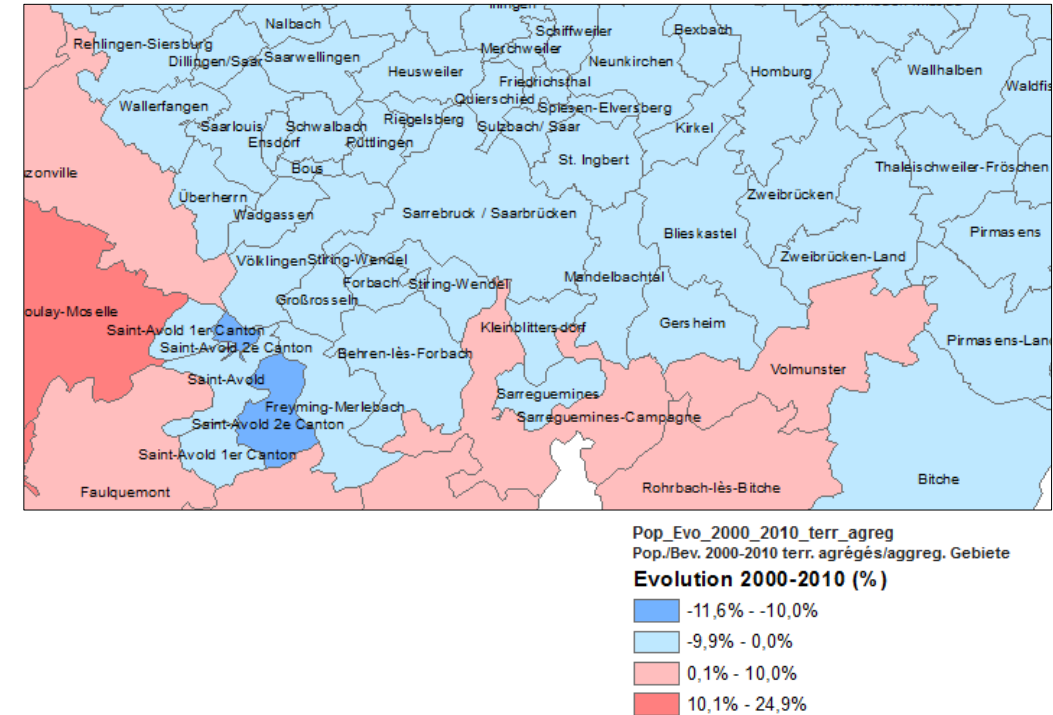
PARTIE 3 – LES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL OBSERVEES

1 – LA DEMOGRAPHIE

1.1 – Malgré son positionnement, la démographie du Val de Rosselle décline



Evolution de la population entre 2000 et 2010



Source : géoportail Grande Région, 2014

La perte de population observée sur le Val de Rosselle depuis 1990 se confirme dans les années 2000. Le territoire du SCoT doit faire face à une décroissance démographique qui est également observée côté allemand, et de manière généralisée dans les secteurs allemands limitrophes au Val de Rosselle (cf carte ci-contre).

Le territoire du SCoT du Val de Rosselle, qui compte 183 602 habitants en 2014, est confronté à une forte diminution de son attractivité résidentielle, observable par une décroissance démographique conséquente depuis les années 1990. Ce phénomène se poursuit sur la moitié des communes du périmètre en 2014 (39 communes sur 78).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2014
SCoT Val de Rosselle	193 315	195 739	200 096	200 838	195 129	188 508	185 089	183 602
Département	971 314	1 006 373	1 007 189	1 011 302	1 023 447	1 042 230	1 046 873	1 045 154
% dans le département	19,9%	19,4%	19,9%	19,9%	19,1%	18,1%	17,7%	17,6%

Source : INSEE

Si le département voit sa population globale progressée, le Bassin Houiller constitue une exception avec l'enregistrement d'une baisse conséquente de sa population. Toutefois, en 2014, le département marque également une perte de sa population par rapport à 2013.

La période 1968-1990 est caractérisée par une croissance de la population totale. Depuis les années 1990 au cours desquelles le territoire atteint son maximum de peuplement, la population ne cesse de baisser. En effet, si le territoire comptabilisait près de 200 838 habitants en 1990, la population globale passe à 183 602 habitants en 2014, soit une perte de près de 17 000 habitants en l'espace de 24 ans. En 2014, le niveau démographique du territoire du SCoT est inférieur à celui des années 60.

Les évolutions démographiques du territoire de SCoT du Val de Rosselle se distinguent nettement des caractéristiques générales du département de la Moselle et de la région, qui connaissaient des tendances inverses depuis 1990. En effet, le taux de variation annuelle moyen de la population du Val de Rosselle est négatif (- 0,38 % sur 1999-2008 et -0,37% sur 2008-2013) alors que des évolutions positives sont observées sur les autres entités administratives (+ 0,2% sur la période 1999-2008 et + 0,09 % sur la période 2008-2013 pour la Moselle).

Les écarts d'évolution entre le territoire du SCoT et les tendances observées aux échelles départementale et régionale se creusent. Toutefois, malgré la forte baisse de la population, le Val de Rosselle demeure le 3^{ème} territoire mosellan au niveau de la population.

A l'échelle des intercommunalités, il en ressort que :

-- **La Communauté de Communes du Warndt** (18 194 habitants en 2014), qui compte le plus petit nombre d'habitants et de communes (5 communes), enregistre le plus bas taux de variation annuel sur la période 1990-2008 (-0,50%/an) mais montre une nette amélioration sur la période 2008-2013 (+ 0,02 %/an). La décroissance démographique de la commune de Creutzwald, qui comptabilise plus de 70 % des habitants de la CC du Warndt, explique ces données. Une évolution positive est constatée sur l'ensemble des autres communes. Cependant, une légère reprise de la croissance démographique est constatée sur la période 2008-2013.

- **La Communauté d'Agglomération Saint-Avold Synergie** (54 047 habitants en 2014) connaît des variations négatives depuis les années 90, variations qui ont d'ailleurs tendances à s'accroître (-0,06%/an sur la période 1999-2008, - 0,47%/an sur la période 2008-2013). Tout comme sur la Communauté de Communes du Warndt, les communes frontalières enregistrent une évolution négative sur la dernière période intercensitaire. Ce phénomène s'étend au Sud-Ouest jusqu'à Folschviller ainsi qu'au Sud sur Morhange et les communes limitrophes. L'attractivité se maintient sur la partie Sud-Est.

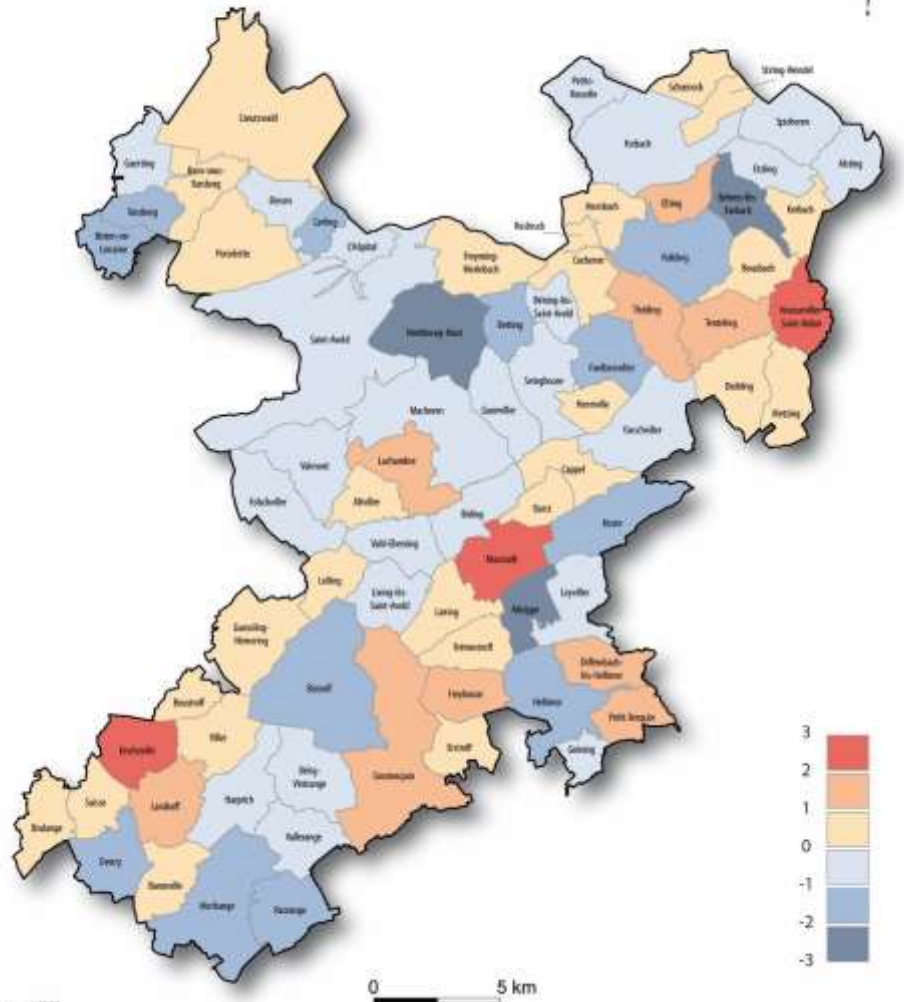
- **La Communauté de Freyming-Merlebach** (32 795 habitants en 2014) présente une variation annuelle négative de sa population depuis les années 80. Si un ralentissement de ce phénomène peut être observé sur 1990-1999, celui-ci n'a pas perduré et le taux atteint - 0,83 % sur 2008-2013. Les communes d'Hombourg-Haut (6 826 habitants) et de Farébersviller (5 542 habitants) sont les plus impactées en 2013. La commune de Freyming-Merlebach connaît entre 2008 et 2013 une variation positive (+ 0,16%/an).

- **La Communauté d'Agglomération de Forbach – Porte de France** (78 566 habitants en 2014), accueille près de 43 % de la population du périmètre du SCoT du Val de Rosselle. Les 21 communes adhérentes présentent des profils démographiques diversifiés :

- . des communes très impactées par le départ de populations au cours des 10 dernières années sur la partie Nord du territoire ;
- . des espaces enregistrant des taux de variation positifs principalement concentrés au Sud-Est de la Communauté d'Agglomération, liés à l'attractivité des agglomérations voisines, notamment le pôle urbain de Sarreguemines.

SCoT du Val-de-Rosselle

Taux de variation annuel de la population entre 2008 et 2013



Sources : INSEE

Etude comparée de la variation annuelle moyenne de la population

	Variation annuelle moyenne de la population			
	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008-2013
CA Saint-Avold-Centre Synergie	0,26 %	0,0%	-0,06 %	-0,47 %
CC du Warndt	0,11 %	- 0,44 %	- 0,50 %	0,02 %
CC de Freyming-Merlebach	-0,45 %	- 0,20 %	- 1,08 %	-0,83 %
CA de Forbach – Porte de France	0,12 %	- 0,55%	- 0,27 %	-0,19 %
SCoT du Val de Rosselle	0,05 %	-0,32 %	-0,38 %	-0,37 %
Département de la Moselle	0,05 %	0,13%	0,2 %	0,1 %
Région de la Lorraine	-0,08 %	0,02 %	0,17 %	-0,01 %

Source : INSEE

D'une manière générale, les franges le long de la frontière franco-allemande se caractérisent par une perte de population avec des taux de variation annuels en baisse depuis les années 90 et majoritairement négatifs en 2013.

Les secteurs qui maintiennent une attractivité résidentielle sont situés principalement en partie Est du Val de Rosselle, ainsi que la partie Sud du territoire (influence de l'agglomération de Sarreguemines, secteur de plateau agricole soumis à des pressions foncières en lien avec une urbanisation principalement diffuse : phénomène de périurbanisation

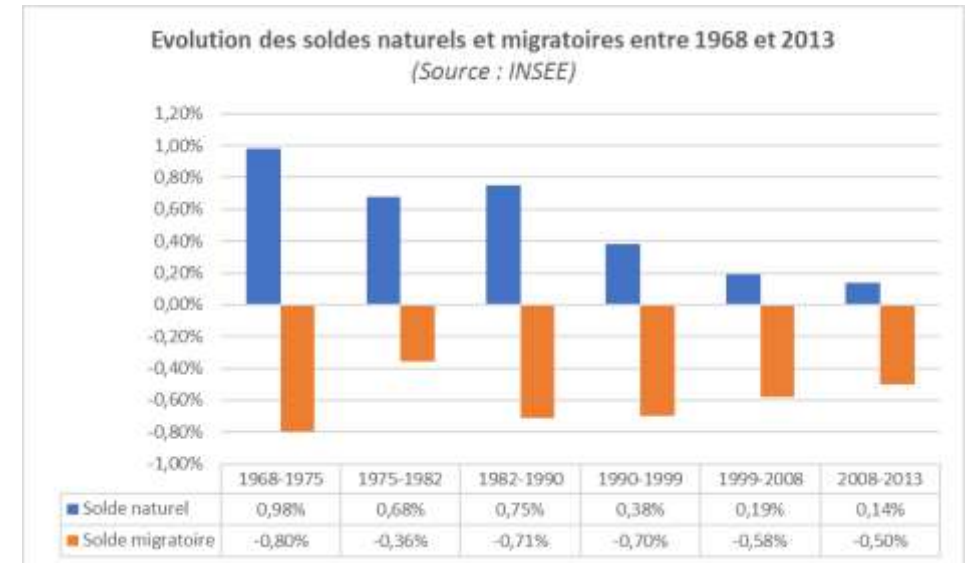
Les principaux pôles urbains du Val de Rosselle sont très marqués par ce déclin démographique entre 1999 et 2013 : Saint-Avold (- 796 habitants), Creutzwald (- 926 habitants) mais surtout Forbach (- 1 211 habitants) et Freyming-Merlebach (- 1 183 habitants).

L'évolution démographique du SCoT du Val de Rosselle est liée aux fluctuations du solde naturel (rapport entre les décès et les naissances) et du solde migratoire (rapport entre les arrivées et les sorties). Or, à l'échelle de ce territoire, ces deux indicateurs affichent une tendance défavorable à une croissance de la population globale.

- **Le solde migratoire est fortement déficitaire** : depuis les années 60, le territoire du Val de Rosselle enregistre plus de départs que d'arrivées de population. Si un recul de ce phénomène est identifiable à l'échelle du département et de la région, il se maintient sur le Val de Rosselle. Ce phénomène est notamment très marqué sur les pôles structurants du territoire : Forbach, Saint-Avold, Freyming-Merlebach et Creutzwald.

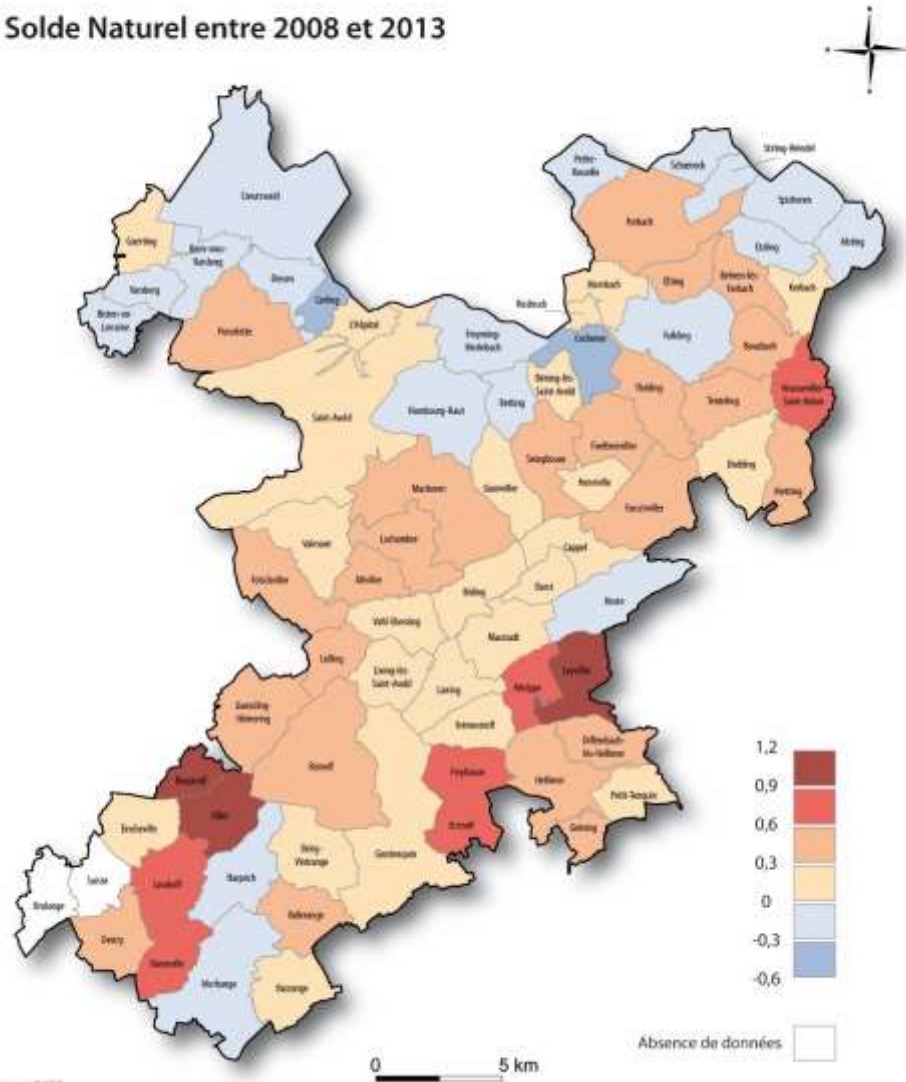
- **Un solde naturel de moins en moins dynamique** : à chaque période intercensitaire, le nombre de naissances reste supérieur aux décès, permettant ainsi de compenser le déficit migratoire jusqu'aux années 1990. Une diminution progressive est ensuite observée et ne permet plus de pallier aux départs de nombreux ménages, qui impactent directement le niveau démographique du territoire du SCoT. En 2013, le solde naturel est excédentaire mais trois fois moins important qu'au cours des années 90 et cinq fois moins qu'au cours des années 80.

Le positionnement du territoire du Val de Rosselle, au sein d'une zone transfrontalière et à proximité de pôles métropolitains, explique les évolutions constatées. En effet, la situation transfrontalière en périphérie immédiate de la conurbation allemande de Sarrebrück-Sarrelouis impacte le Val de Rosselle. Le territoire du SCoT fait partie des territoires interstitiels qui subissent également l'attraction des agglomérations voisines comme Metz par exemple.



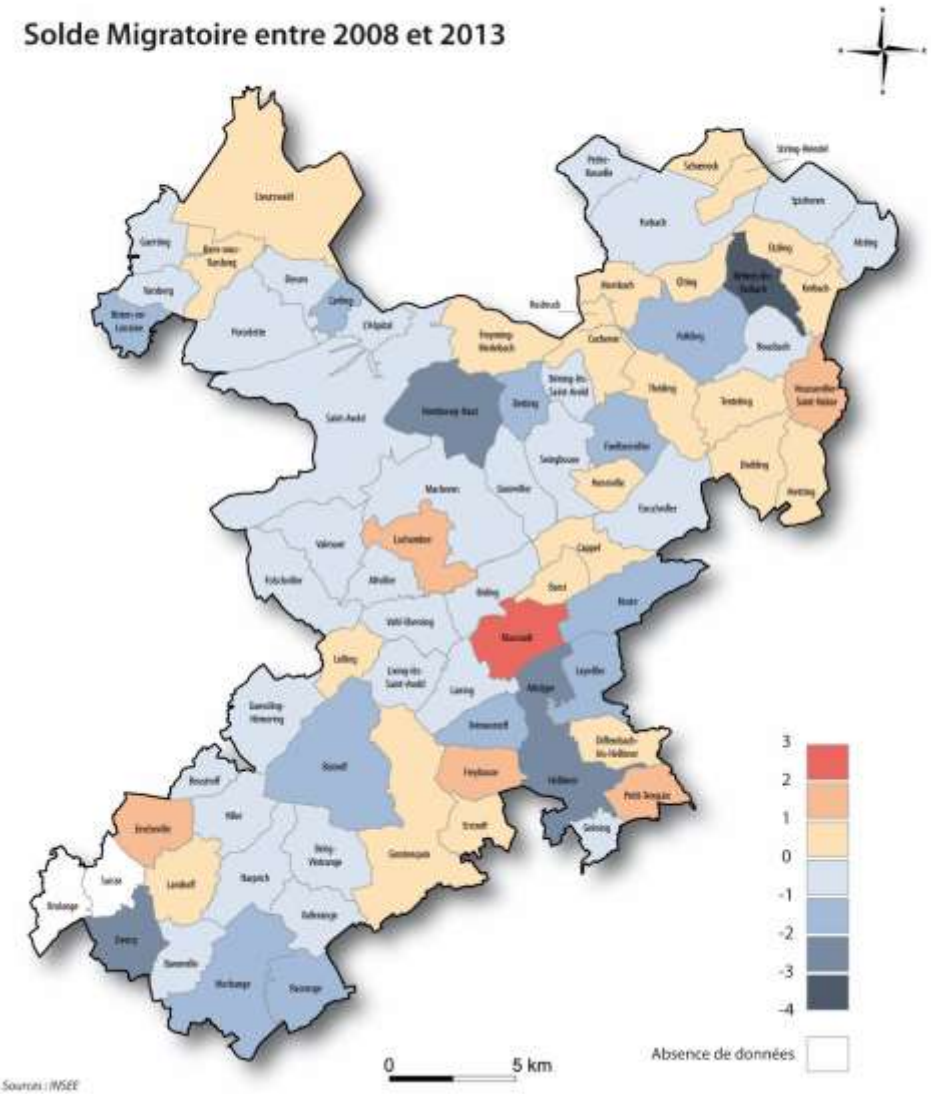
SCoT du Val-de-Rosselle

Solde Naturel entre 2008 et 2013



SCoT du Val-de-Rosselle

Solde Migratoire entre 2008 et 2013



Densité moyenne de population en 2014

1.2 – Evolution des densités de population

Evolution de la densité résidentielle

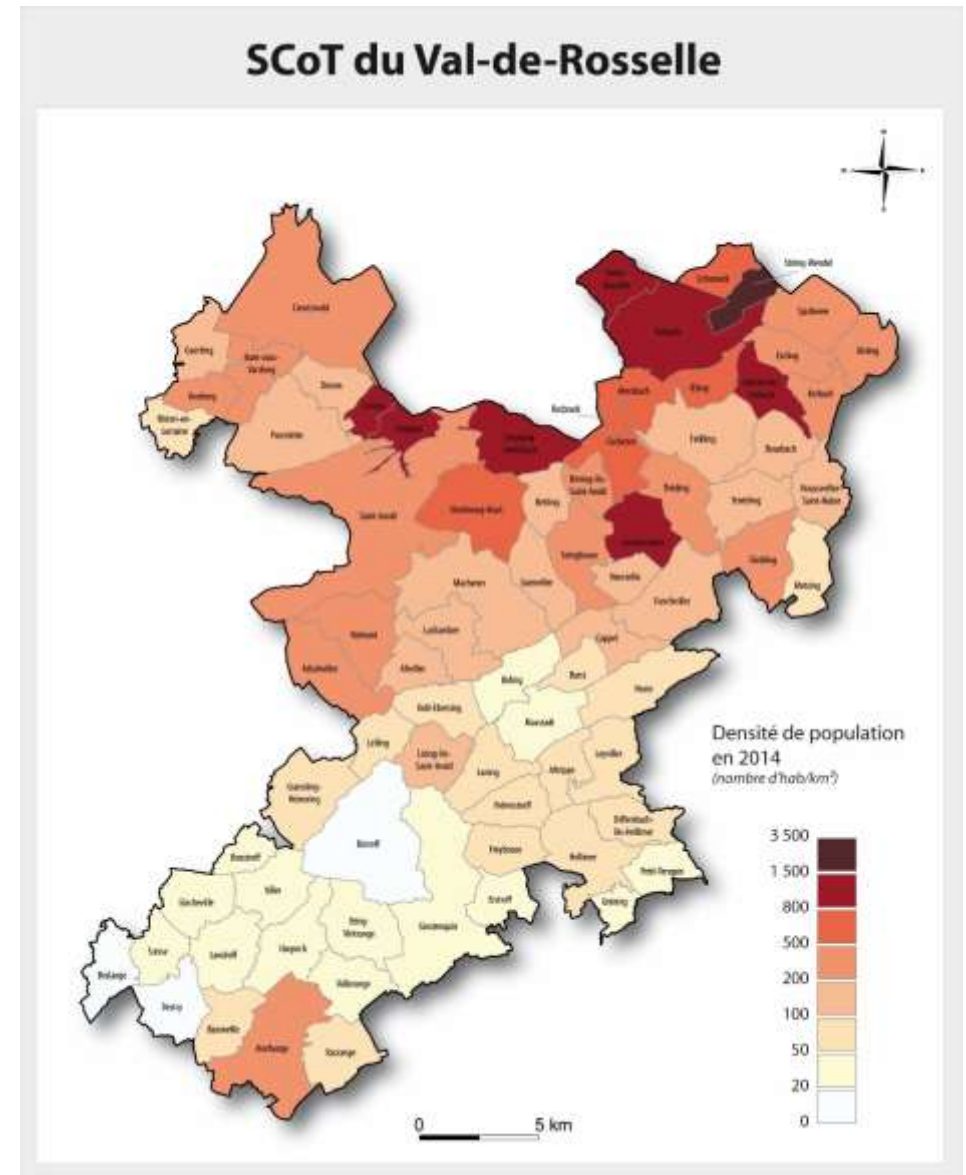
Traditionnellement, le Bassin Houiller est caractérisé par une densité de peuplement très élevée : deux fois et demi plus importante que celle de la Moselle, cinq fois plus que la moyenne nationale.

Huit communes accueillant les grandes cités d'habitat des mineurs présentent une densité de plus de 1 000 habitants au km² : Stiring-Wendel, Petite-Rosselle, Forbach, Behren-lès-Forbach, Farébersviller, Freyming-Merlebach, Carling et L'Hôpital.

A noter que le Bassin Houiller est le territoire mosellan, lorrain et français qui présente un taux de surfaces artificialisées le plus élevé du fait de la présence des grandes emprises industrielles minières.

Le territoire du SCoT du Val de Rosselle représente environ 17,6 % de la population totale de la Moselle. La densité moyenne du territoire (302 habitants/km² en 2014) est largement supérieure à celle du département qui compte en moyenne 168 habitants par km² en 2014 et à celle de la moyenne nationale : 99 habitants/km².

A l'échelle infra territoriale, la CA de Forbach-Porte de France est la plus densément peuplée avec 565 habitants/km² en 2014. Vient ensuite la CC de Freyming-Merlebach (441 habitants/km²), puis la CC de Warndt : 383 habitants/km². La CC Agglo Saint-Avold Centre Mosellan est la moins densément peuplée : 156 habitants/km².



Part des plus de 60 ans en 2012

1.3 – Evolution du profil sociodémographique

Un vieillissement de la population

Le profil démographique du Val de Rosselle, autrefois caractérisé comme territoire « jeune », affiche aujourd'hui l'ensemble des traits d'un territoire qui vieillit. En effet, la perte de vitesse démographique observée à l'échelle globale du territoire du Val de Rosselle a impacté :

- la population âgée de moins de 20 ans qui représente environ 22,3 % de la population en 2013, situant ainsi le territoire en-dessous des moyennes départementale et nationale, respectivement de 23,1 % et de 23,5 % ;
- et les ménages de plus de 60 ans surreprésentés par rapport aux jeunes puisqu'ils représentent près de 25,2 % de la population globale, proportion supérieure à la moyenne départementale située aux alentours de 23,6 % en 2013.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) confirme également cette tendance. Avec un indice à 44,3 en 2013, le territoire se situe en-dessous de la moyenne des autres communes du département (49,0 en 2013). Ainsi, le territoire de Val de Rosselle concentre plus de personnes de plus de 60 ans comparativement à la part des personnes de moins de 20 ans.

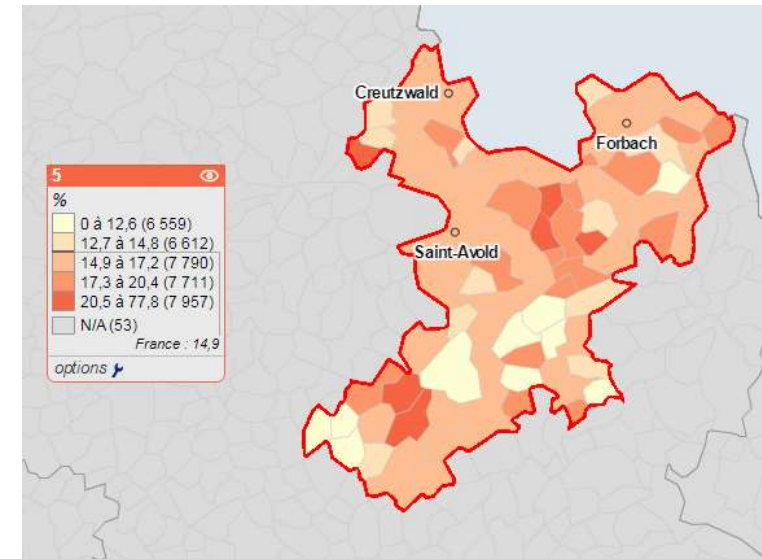
Si le vieillissement de la population est généralisé sur le territoire du SCoT du Val de Rosselle, la situation n'est pas homogène sur l'ensemble des communes : les pôles structurants du territoire (Forbach, Saint-Avold, Freyming-Merlebach et Creutzwald) ainsi que les communes connaissant une perte démographique sont davantage concernés.

Selon les projections réalisées par l'INSEE pour 2030, ces dernières ancrent ce phénomène dans le temps sur l'ensemble du département de la Moselle mais également sur le territoire du Val de Rosselle :

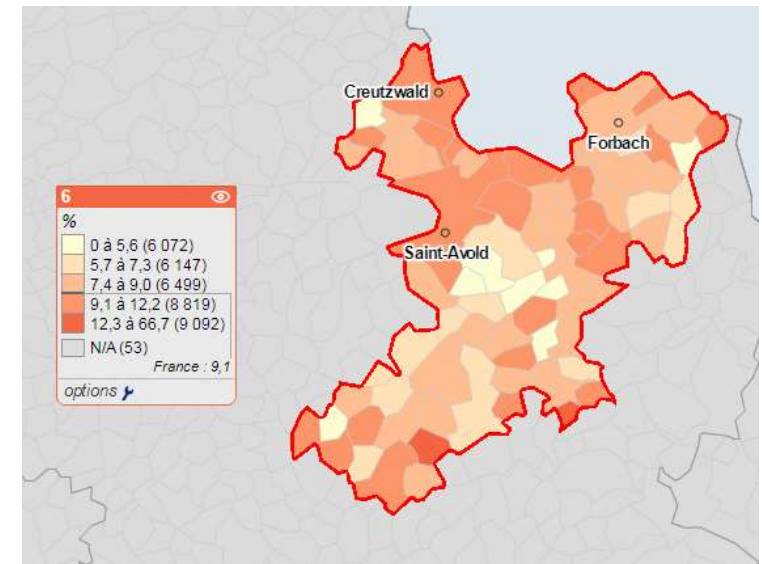
Zone d'emploi	Population en 2008			Population en 2030			Évolution 2008-2030	
	Nombre d'habitants	dont 60 ans et plus (%)	Âge moyen (années)	Nombre d'habitants	dont 60 ans et plus (%)	Âge moyen (années)	Nombre d'habitants	En %
Metz	506 300	20,3	38,9	526 000	28,6	42,5	19 700	4
Forbach	221 700	21,8	40,3	206 600	34,9	45,6	-15 100	-7
Sarrebourg	73 700	22,9	40,2	77 300	32,8	44,5	3 600	5
Sarreguemines	112 700	21,8	40,5	111 200	35,3	46,3	-1 500	-1
Thionville	216 000	21,3	39,4	226 000	28,3	42,8	10 000	5

Sources : INSEE, RGP 2008 et projection 2030 ; Etude INSEE « Vivre et vieillir en Moselle : projection à l'horizon 2020 », février 2009 ; Etude INSEE « La population lorraine en 2030 », février 2012

Les 60-74 ans



Plus de 75 ans



1.4 – Des ménages de plus en plus petits, qui impacte les besoins en logements

Le territoire du SCoT du Val de Rosselle représente environ 17,7 % des ménages de la Moselle. Avec une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes en 2013, le territoire maintient un niveau égale à la moyenne départementale (2,3), malgré le desserrement des ménages observé (2,6 en moyenne par ménage en 1999).

D'une manière globale, ce sont les territoires les plus ruraux qui représentent une taille de ménages les plus élevées. Au contraire, ce sont les collectivités locales les plus peuplées qui comptent le plus de « petits » ménages.

Globalement, la composition des ménages sur le territoire du Val de Rosselle est semblable à celle observée à l'échelle du département.

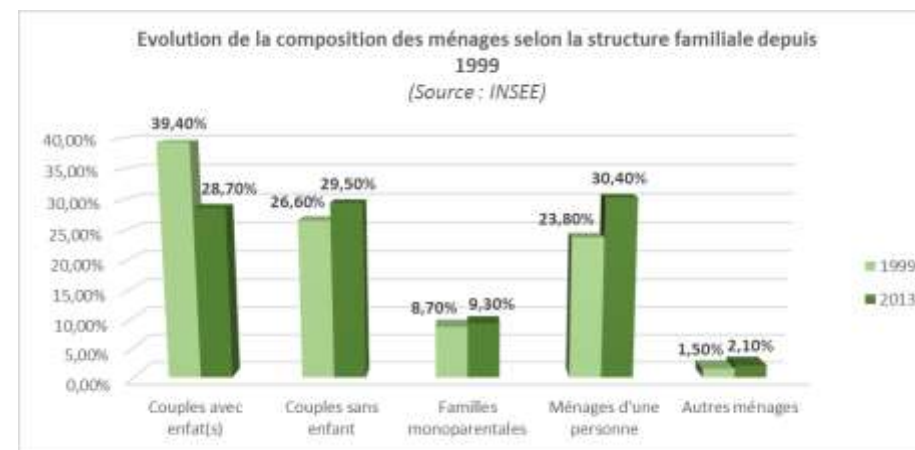
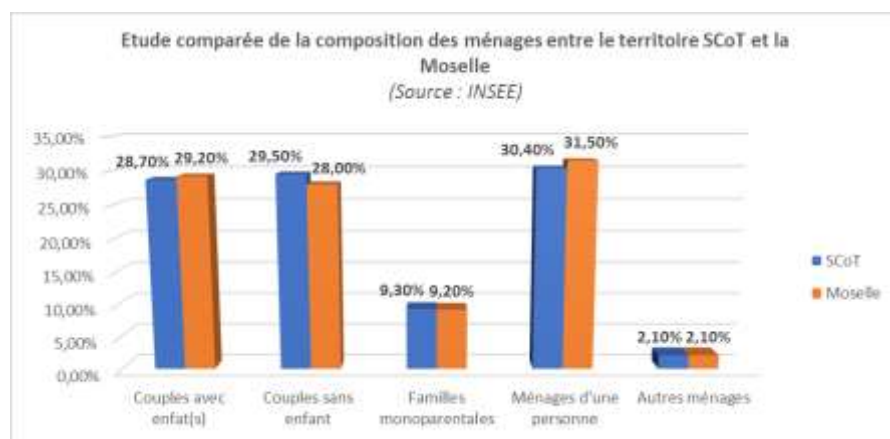
Dans le détail, les ménages composés d'une seule personne, qui sont en constante augmentation sur les 10 dernières années, sont aujourd'hui majoritaires. La diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages sous l'effet des évolutions sociétales (divorces, vieillissement, décohabitations, familles monoparentales, etc.) impacte les structures familiales et accroît la part des plus petits ménages. Aujourd'hui, 30,4 % de la population du Val de Rosselle vivent seuls contre 23,8 % en 1999, et dans le même temps la proportion des couples avec enfants a chuté de 10 points en l'espace de 10 ans.

Par ailleurs, les formes familiales plus contemporaines, monoparentalité, recompositions familiales, prennent de l'ampleur. Les foyers monoparentaux, longtemps considérés comme une forme atypique de la famille, représentent aujourd'hui près de 10 % des familles sur le secteur d'études, chiffre légèrement supérieur à ceux de la Moselle.

Etude comparée des ménages en 2013

2013	Ensemble des ménages 2012	Population des ménages	Ménages d'une personne	Autres ménages sans famille	Ménages avec famille		
					Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale
CC du Warndt	8 125	18 271	2 598	216	2 391	2 164	757
CC Agglo Saint-Avold Centre Mosellan	23 239	54 462	7 011	402	7 008	6 897	1 920
CC de Freyming-Merlebach	14 005	32 906	4 292	351	4 136	3 920	1 305
CA de Forbach	33 737	79 450	10 148	749	9 780	9 692	3 368
SCOT Val de Rosselle	79 106	183 602	24 049	1 718	23 316	22 674	7 350
Moselle	446 489	1 045 154	140 811	9 343	125 031	130 276	41 029
Part du SCOT en Moselle (%)	17,7 %	17,6 %	17,1 %	18,4 %	18,7 %	17,4 %	17,9 %

Source : Insee 2012



1.5 – Un niveau de vie des ménages qui impacte les besoins en logements

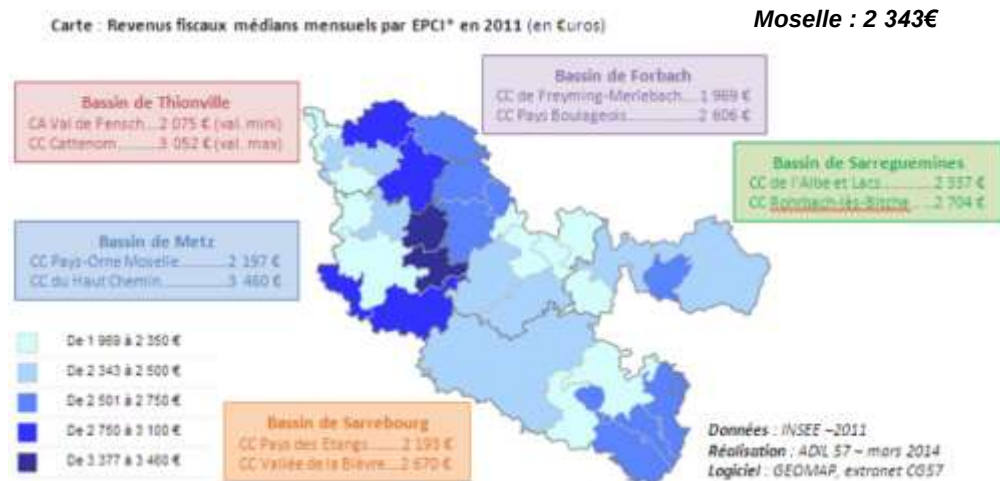
Les indicateurs de pauvreté-précarité élevés constatés sur le Val de Rosselle place ce territoire parmi les territoires les plus défavorisés du département.

Les analyses réalisées par l'Observatoire Départemental de l'Habitat de la Moselle sur les revenus fiscaux nous apportent un éclairage sur la situation du Val de Rosselle par rapport aux EPCI environnants. Si le rapport interdécile (rapport entre les 10 % les plus pauvres et les 10 % les plus riches) sur le territoire du SCoT est moins important, il s'avère que le Bassin Houiller présente une médiane bien plus faible que la moyenne du département, située à 28 118 euros de revenu annuel moyen.

La présence de populations défavorisées sur les Communauté de Communes de Warndt, de Freyming-Merlebach, de la Communauté de Communes Agglo Saint-Avold Centre Mosellan et sur la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France est plus forte que sur les autres agglomérations situées à proximité (Metz et Val de Fensch par exemple). Selon les données de FILOCOM, **21 % des ménages se situent en-dessous du seuil de pauvreté en 2013.**

Des taux extrêmes de pauvreté sont enregistrés en Moselle, notamment sur la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach : 24 % en 2009 contre 19 % à l'échelle du bassin Houiller et 17 % au niveau du département (source ODH-2014).

Revenus fiscaux médians mensuels des ménages par EPCI (en €) en 2011



Source : Données INSEE, reprise dans l'Observatoire départemental de l'habitat de la Moselle en 2014

L'ampleur et la persistance de populations défavorisées est à mettre en lien avec la localisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville : 11 des 22 quartiers prioritaires de Moselle sont localisés sur le territoire du Val de Rosselle.

Liste des quartiers prioritaires présents sur le territoire du Val de Rosselle

CC de Warndt	Creutzwald	Brecklberg
	Creutzwald	Cité Maroc
CC de Freyming-Merlebach	Farébersviller/Théding	La Cité
	Freyming-Merlebach/Hombourg-Haut	La Cité de la Chapelle
	Hombourg-Haut	La Cité des Chênes
CA Saint-Avold Synergie	Folchviller/Valmont	Cité du Furst
	Saint-Avold	La Carrière, Le Wenheck
CA de Forbach Porte de France	Behren-lès-Forbach	La Cité
	Forbach	Bellevue
	Forbach	Le Kobenberg
	Forbach	Le Wiesberg

Source : Ministère de l'égalité, des territoires et du logement

Ces périmètres regroupaient 35,7 % de la population totale des 10 communes concernées en 2006 (soit 35 477 habitants sur une population communale de 99 246 personnes).

En 2012, 36,5 % des allocataires de la CAF des 10 communes concernées résident dans un quartier classé prioritaire.

	Indicateurs	Quartiers	Commune	Part en %
10 Quartiers (sur 11) Kobenberg non renseignée sauf population 2006)	Population 2006	35 033	99 246	35,3
	Logements 2006	14 120	44 146	32,0
	Ménages 2006	13 186	40 635	32,4
	Population des ménages	34 824	97 546	35,7
	Taille moyenne ménages	2,64	2,40	
	Allocataires CAF 2012	6 695	18 335	36,5

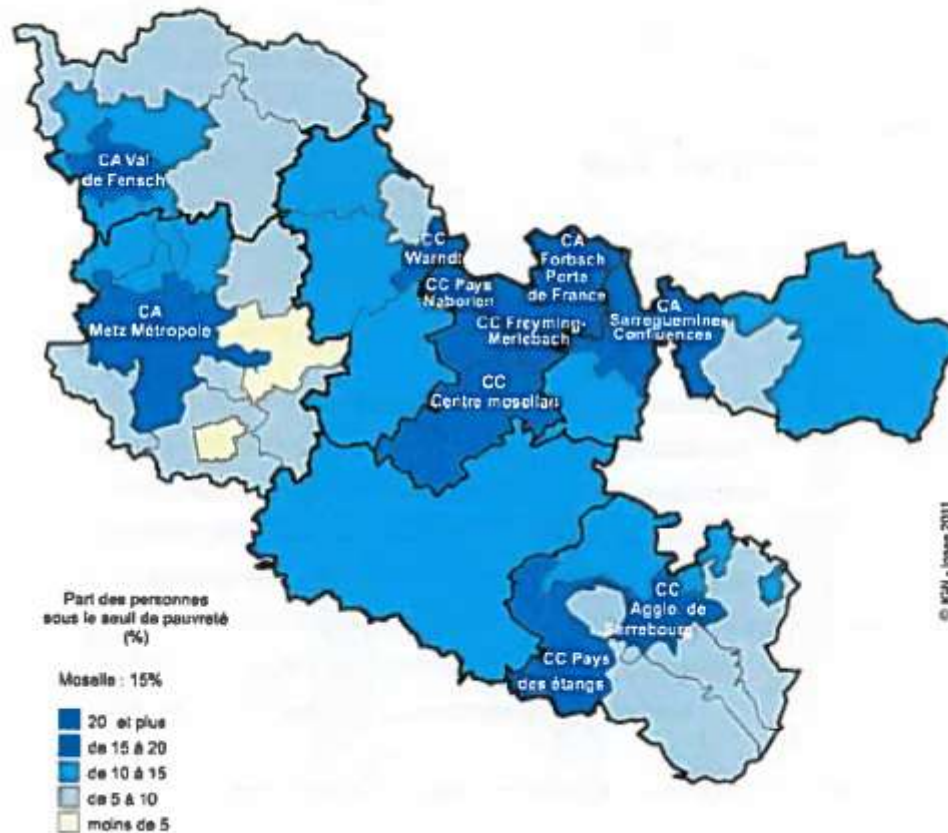
Sources : INSEE 2006, CNAF au 31/12/2012

Par ailleurs, les données relatives à la pauvreté monétaire de 2008 traduisent également une part très élevée de ménages à bas revenu : plus de 20 % sur le territoire du SCoT pour l'ensemble des EPCI.

A cette pauvreté monétaire s'ajoute sur le territoire du Val de Rosselle une pauvreté institutionnelle et économique parmi les plus élevées du département : environ 4 % à 5 % de la population est couverte par le Revenu Minimum d'Insertion (contre 3 % en Moselle), près de 3 % bénéficient de l'Allocation aux Adultes Handicapés (contre 2 %), 17 % à 20 % des habitants vivent en logement social (contre 13 %) et 16 % à 18 % des actifs sont au chômage (contre 11 %). **Données INSEE**

Pauvreté monétaire dans l'arrondissement de Forbach, l'agglomération de Metz et le Val de Fensch

Personnes à bas revenu parmi les moins de 65 ans en 2008 par EPCI (%)



Seuil de bas revenu : correspondant à 60% de la médiane des revenus de la population vivant en France.

Source : Caf

© IGN - Insee 2011

Les bénéficiaires des prestations sociales

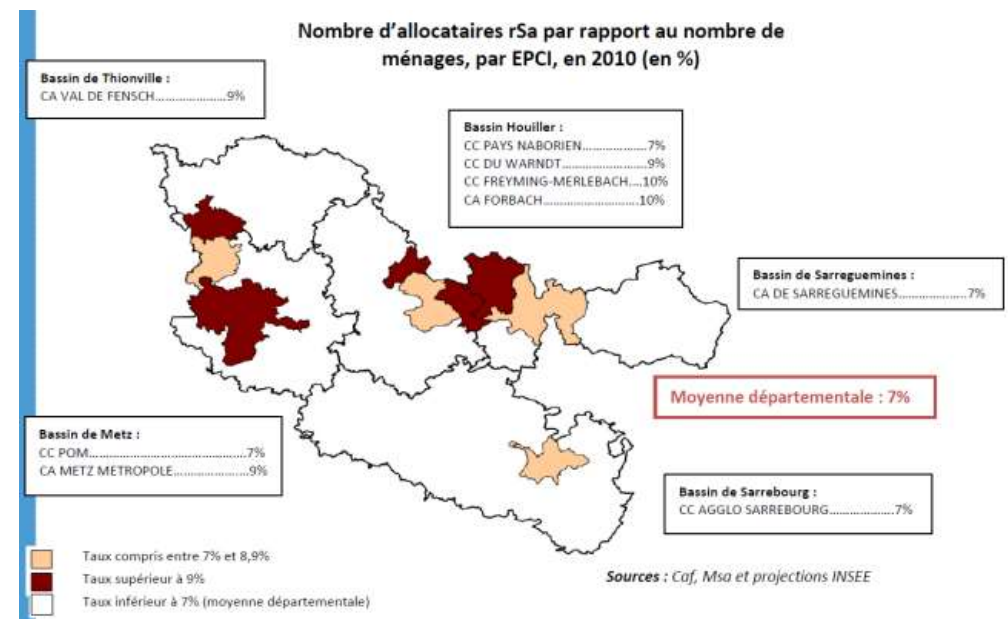
Mis en place à l'échelle nationale le 1er juin 2009, le revenu de Solidarité active (rSa) est une allocation destinée à assurer aux personnes sans ressource ou disposant de faibles ressources un niveau minimum de revenu variable selon la composition de leur foyer.

En 2010, le bassin Houiller concentre 40 % des allocataires du département. Le nombre d'allocataires du RSA par rapport au nombre de ménages du territoire étudié est nettement supérieur à la moyenne départementale (7 %) : la CC du Warndt avec 9 %, la CC de Freyming-Merlebach avec 10 % et la CA de Forbach Porte de France avec 10 %. Pour rappel, ce taux atteint 6,7 % à l'échelle nationale.

En ce qui concerne l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), à savoir le revenu minimum pour les personnes handicapées, elle est versée à 27 % de la population mosellane habitant dans le bassin Houiller en 2010, soit le taux le plus élevé après celui du bassin de Metz (36 %). Une augmentation de 5 % a été enregistrée entre 2009-2010 sur le Val de Rosselle.

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. En 2010, le nombre de bénéficiaires d'APL par ménage est de 9,5 % à l'échelle de la Moselle. En 2010, certaines communes du SCoT du Val de Rosselle présentent un pourcentage élevé de bénéficiaires APL, notamment Farébersviller (29 %), Behren-lès-Forbach (28 %) et Folschviller (18 %).

Pour ce qui est des autres aides, les bénéficiaires de l'Allocation Logement Social (ALS) et l'Allocation Logement à caractère Familial (ALF) sur le territoire SCoT concernent entre 4% et 6 % des ménages. A l'échelle départementale, l'ALS et l'ALF sont versées respectivement à 5,5 % et 4,5 % de l'ensemble des ménages.



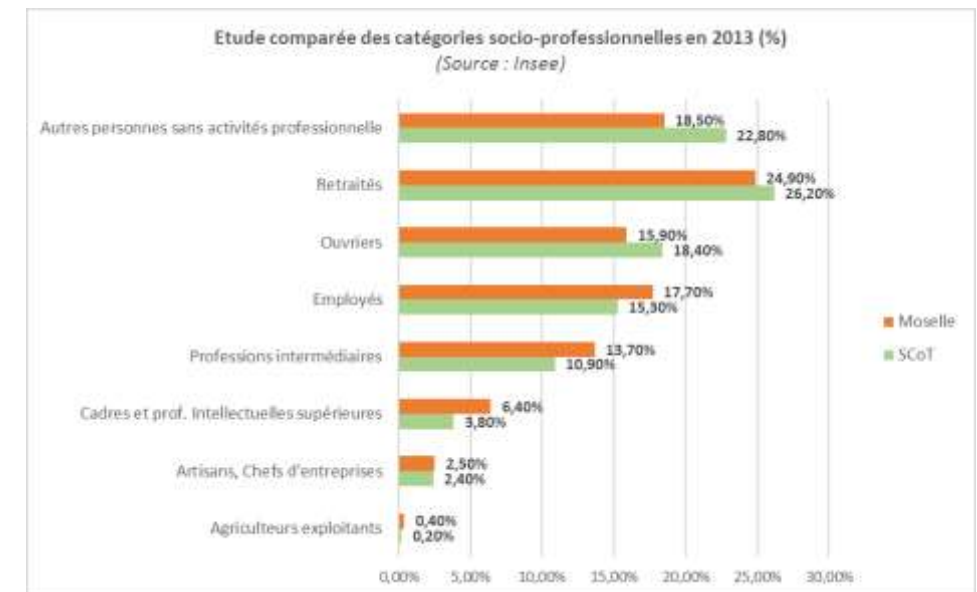
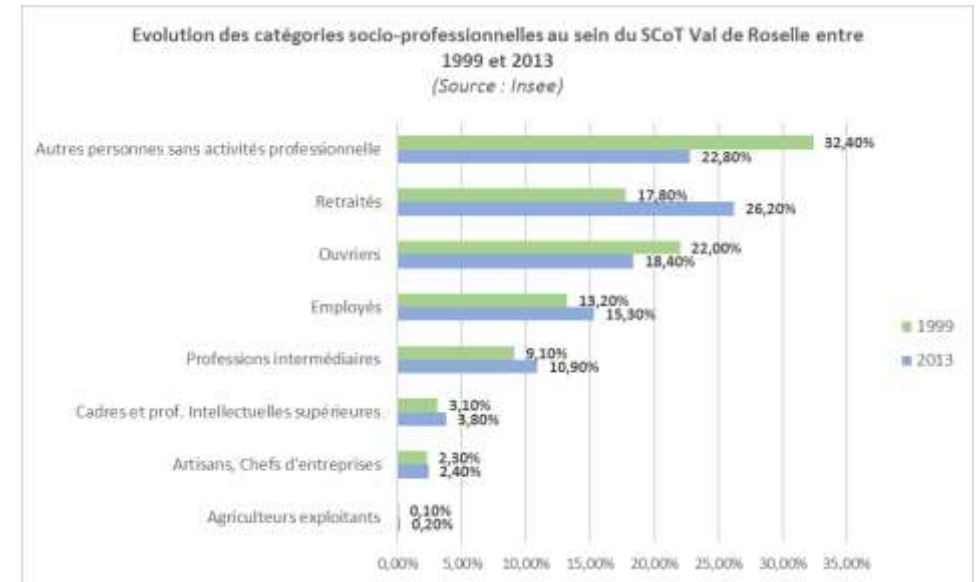
Les Catégories Socio-Professionnelles

D'autre part, il est intéressant de mettre en avant l'évolution des catégories socio-professionnelles sur le territoire.

En 2013, la représentation des personnes sans activités professionnelle (population au chômage et la population inactive) a fortement baissé en l'espace de 10 ans (22,8 % en 2013 contre 32,4% en 1999), mais reste néanmoins nettement surreprésentée par rapport aux autres communes de la Moselle (18,5 % en 2013).

Sur les dix dernières années, des évolutions sont constatées au sein des catégories socio-professionnelles. On constate ainsi :

- **Une croissance élevée des retraités** : supérieure à la moyenne départementale, la part des retraités représente près de 26 % de la population du Val de Rosselle et explique en partie le vieillissement du territoire.
- **Des ouvriers et des employés qui représentent plus du tiers de l'ensemble**. La baisse des ouvriers sur le territoire est compensée par l'évolution positive des employés sur le Val de Rosselle. A noter que la proportion des ouvriers sur le bassin houiller est surreprésentée par rapport à l'échelle nationale (18,4 % en 2013 sur le Val de Rosselle contre 15,9 %) en raison de l'histoire économique du secteur.
- **La part des professions intermédiaires et supérieures a progressé** entre 1999 et 2013 (+ 2,5 points), mais reste moins représentée qu'à l'échelle de la Moselle (20,1% contre 14,7% sur le territoire SCoT).
- **Une stabilisation des professionnels du monde agricole**, dont la représentation oscille aux alentours de 0,2 %, mais qui reste faible à l'échelle du SCoT.



2 – LES LOGEMENTS

2.1 – Construction de logements

Les données du fichier SITADEL portent sur le rythme annuel de construction et sur la typologie des logements récemment construits.

Depuis 2007, une chute de la construction neuve est constatée sur le territoire du Val de Rosselle. Si l'année 2007 enregistre 1 133 logements commencés, seulement 210 logements sont recensés en 2015, soit un rythme en baisse d'environ - 81 % en l'espace de 8 ans.

Vraisemblablement la baisse de la construction est directement imputable au ralentissement de la réalisation d'opérations de logements collectifs sur le territoire. En effet, la courbe d'évolution du nombre total de logements commencés sur 2006-2013 n'est que le reflet de l'évolution du nombre de logements collectifs.

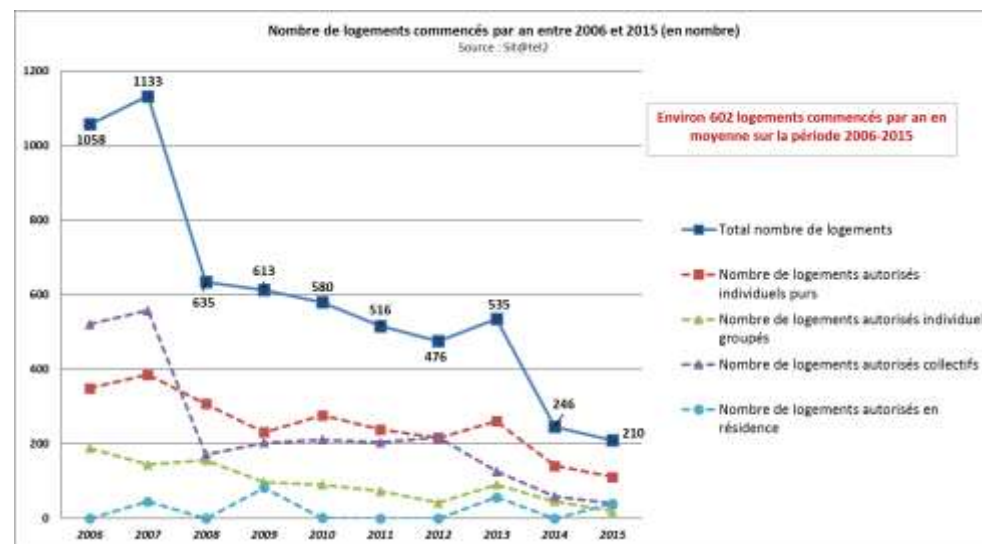
Une évolution apparaît en 2008 avec une mutation de la structure des nouvelles constructions : la production de logements est alors axée majoritairement sur des logements individuels purs.

En 2015, le niveau de construction se situe aux alentours de 210 logements en moyenne, porté majoritairement par les logements individuels purs. Le reste des constructions est relativement faible et notamment les constructions de logements collectifs qui continuent de diminuer, pointant à une moyenne de 40 logements sur le territoire Val de Rosselle.

Géographiquement, la répartition de la construction neuve n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. La Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France porte la majorité de la construction neuve entre 2006 et 2015. A l'échelle communale, Creutzwald, Forbach, Saint-Avold et Freyming-Merlebach sont les principaux pôles de constructions du territoire. Les périphéries de ces pôles structurants sont ensuite les plus dynamiques.

En termes de volume, le territoire du Val de Rosselle représente 6,4 % de la construction neuve départementale en 2015 (3 292 logements neufs), alors qu'il représentait 15,2 % en 2006 (6 960 logements neufs en Moselle).

Toutefois, sur la période 2006-2015, 6 002 logements ont été commencés sur le territoire Val de Rosselle.



SITADEL (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires des logements et locaux) est une source de données gérée par le MEEDDM qui permet de suivre l'activité de la construction et ses principales caractéristiques.

Elle renseigne entre autres sur la construction de logements neufs et recense les autorisations de permis de construire, les déclarations d'ouverture de chantier et les déclarations d'achèvement de travaux. Cette étude utilise les données en « date de logements commencés »

Logement individuel pur : maison individuelle ne résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement

Logement individuel groupé : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un logement individuel avec locaux.

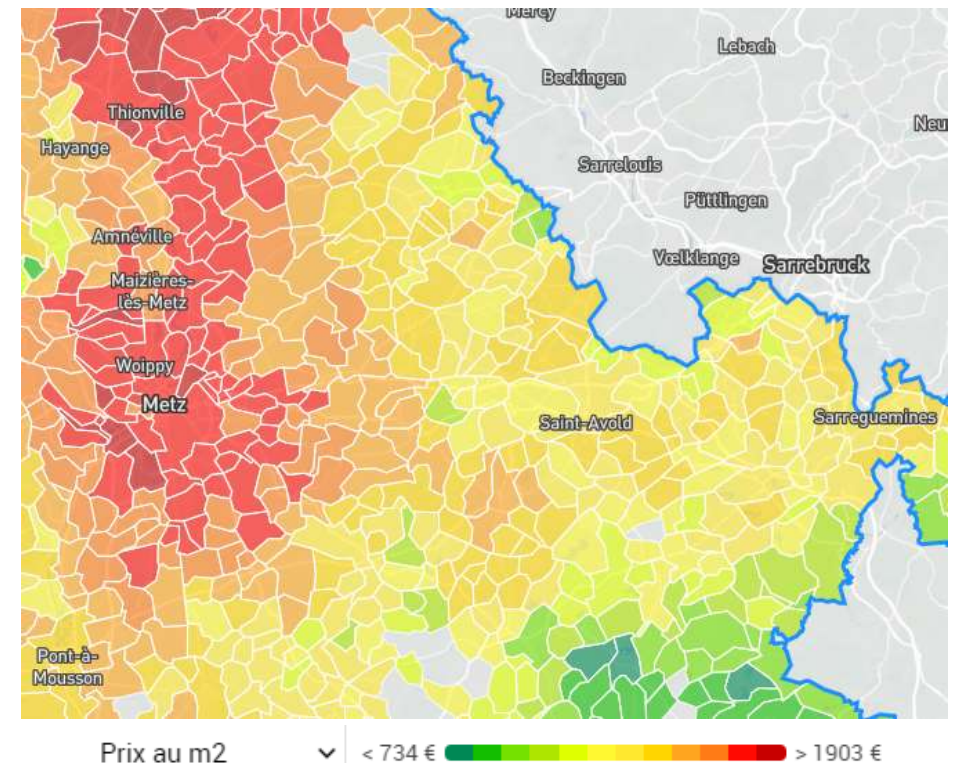
Logement collectif : logement faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus

Logement en résidence : logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques.

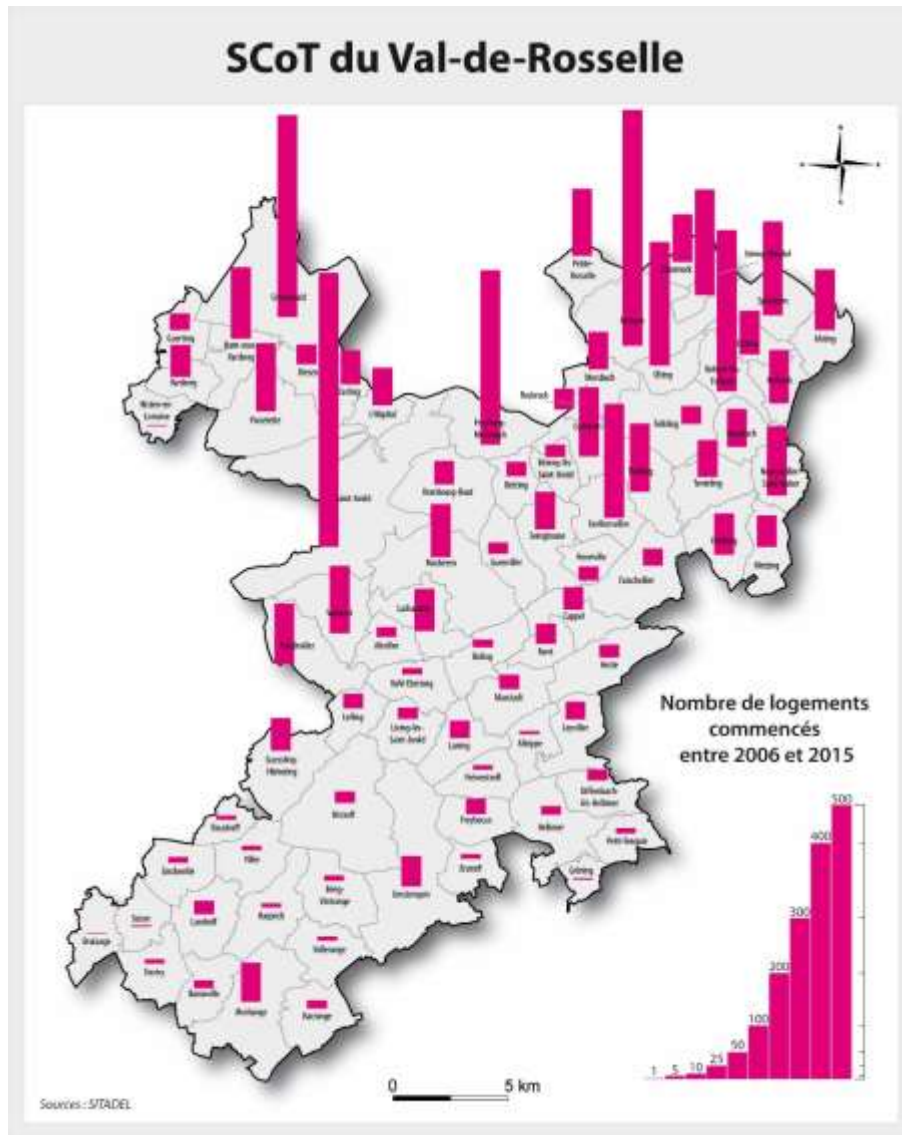
2.2 – Coûts du foncier et de l'immobilier

Les prix de l'immobilier sur le secteur du Val de Rosselle sont relativement faibles en comparaison avec les agglomérations alentours (Metz – 1 778 €) et Thionville (1 856 €). L'ensemble du territoire a un prix de l'immobilier compris entre 735 € pour la commune de Morhange et 1 392 € pour la commune de Oeting.

Prix moyen au m² (appartements et maisons) sur le territoire Val de Rosselle en 2017
(Source : Meilleursagents.com)



En matière de prix du foncier, le territoire Val de Rosselle se situe également dans la fourchette basse du département de la Moselle avec un prix moyen de 73 € par m² contre 157 € par m² en moyenne à l'échelle de la Moselle (Source : terrain-constuction.com ; année 2017).



2.3 – Les densités résidentielles

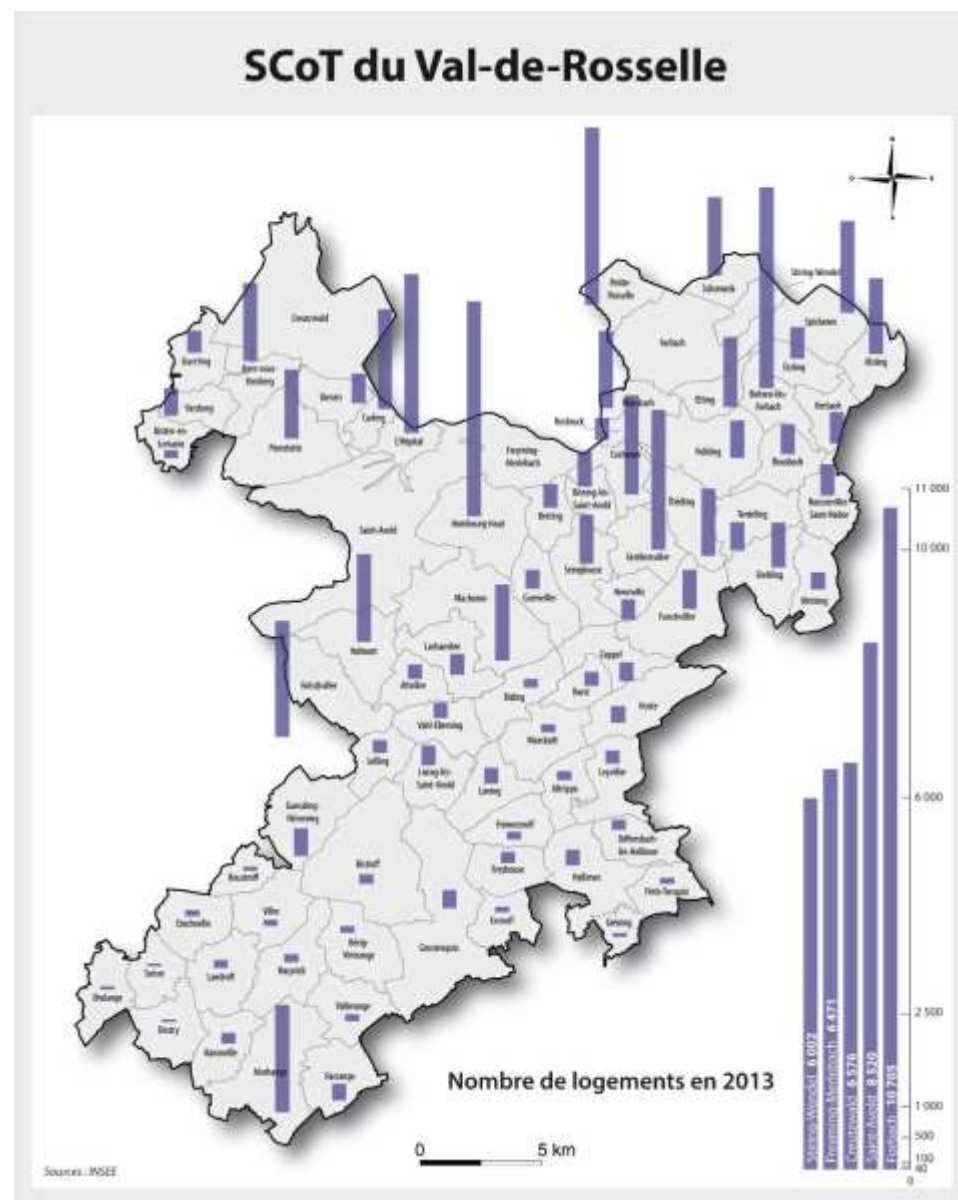
En ce qui concerne les opérations de logements récentes, le Val de Rosselle enregistre **26 logements à l'hectare** (source : Porter à connaissance du Conseil Général de la Moselle), soit une densité à l'hectare plus conséquente que les autres opérations réalisées sur la Moselle (21 logements à l'hectare) de 2000 à 2008.

Un logement individuel consomme en moyenne 667 m² de terrain tandis que la consommation moyenne d'un logement collectif s'est élevée à 144 m² sur 2010-2011.

Sur le territoire du Val de Rosselle, la densité des nouvelles opérations est ainsi forte au regard des données à l'échelle du département dont la surface moyenne attribuée pour un logement individuel est de 716 m² et pour un logement collectif de 155 m².

	1999	2013	Variation 1999/2013		Part du parc	
			En nombre	En %	en 1999	en 2013
Résidences principales	72 859	79 067	+ 6 208	+ 8,5	94,4 %	90,8 %
Résidences secondaires	533	411	- 122	- 22,9	0,7 %	0,5 %
Logements vacants	3 798	7 575	+ 3 777	+ 99,4	4,9%	8,7%
TOTAL SCoT	77 190	87 053	+ 9 863	+ 12,8 %	100 %	100 %

Source : Insee 2013



2.4 – Evolution de l'offre résidentielle

Selon les données Insee 2013, le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales (90,8 %). Une baisse d'environ 4 points est constatée depuis les années 2000 et s'explique notamment par la forte évolution des logements vacants.

Le nombre de logements vacants à l'échelle du territoire du Val de Rosselle s'élève à 9 789 en 2013 selon les données FILOCOM, soit 11,2 % du parc total.

Depuis 2003, environ 3 220 logements vacants supplémentaires sont dénombrés sur le périmètre du SCoT. Les cinq EPCI du SCoT sont concernés par cette augmentation.

Logements vacants	1999 (INSEE) En %	2012 (INSEE) En %	2013 (FILOCOM) En nombre	2013 (FILOCOM) En %
CC de Warndt	3,7	6,9	845	9,6
CC de Freyming-Merlebach	4,4	8,5	1 881	12,2
CA Saint-Avold Synergie	5,5	9,0	2 799	10,8
CA de Forbach Porte de France	4,8	7,8	4 264	11,5
			9 789	

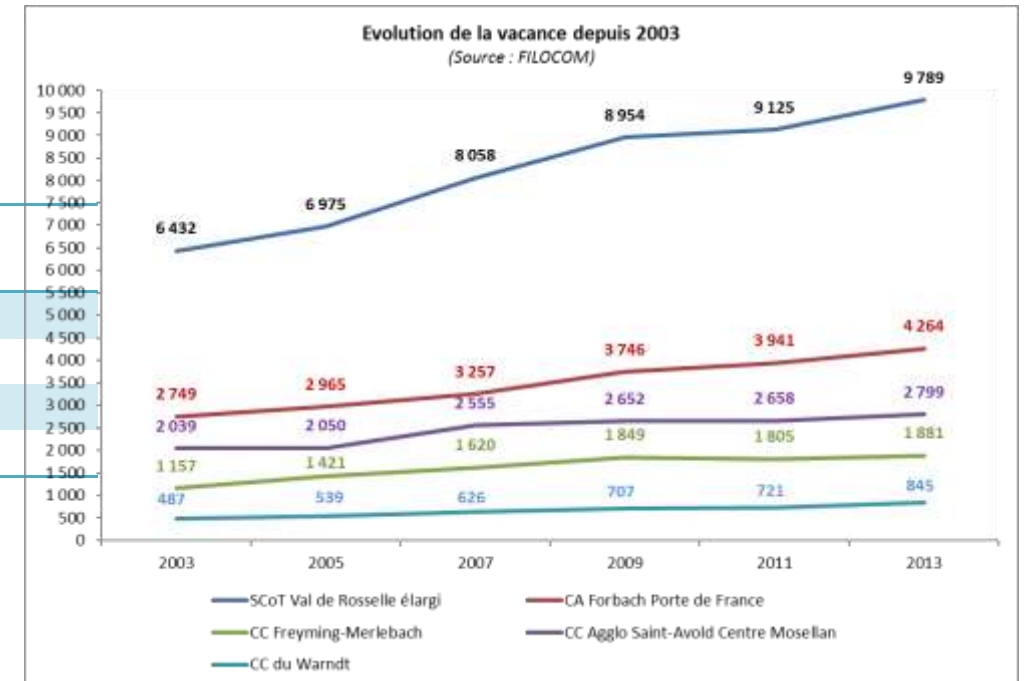
Source : Insee 2012 et Filocom 2013

Avec 12,2 % de logements vacants dans son parc global en 2013 (Source FILOCOM), la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach est la plus touchée par ce phénomène. La concentration de logements vacants sur la commune de Freyming-Merlebach et de Hombourg-Haut explique notamment cette observation. D'autres communes du Val de Rosselle comptabilisent également un taux supérieur à 10 % en 2013 (Source INSEE) : Saint-Avold (12,5 %), Grostenquin (13,5 %), Viller (18,2 %),...

Sur chaque EPCI, la vacance de longue durée (supérieur à 1 an) est majoritaire face à la vacance de courte durée (inférieure à 1 an), qui permet la fluidité des parcours résidentiels et qui correspond souvent au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Un taux de 17 % est même atteint sur le territoire du SCoT pour la vacance de 10 ans ou plus.

Le tableau ci-dessus permet ainsi de comprendre le taux de vacance élevé de la Communauté de Communes de Warndt par rapport au reste du Val de Rosselle. Ce phénomène s'explique par une forte représentation de vacance de courte durée (43 % du parc vacant).

Par ailleurs, les données 2013 de FILOCOM complètent les caractéristiques de ce parc. La vacance est ainsi surreprésentée dans les logements « collectifs » (16 %) en comparaison avec les logements « individuels » (5 %).



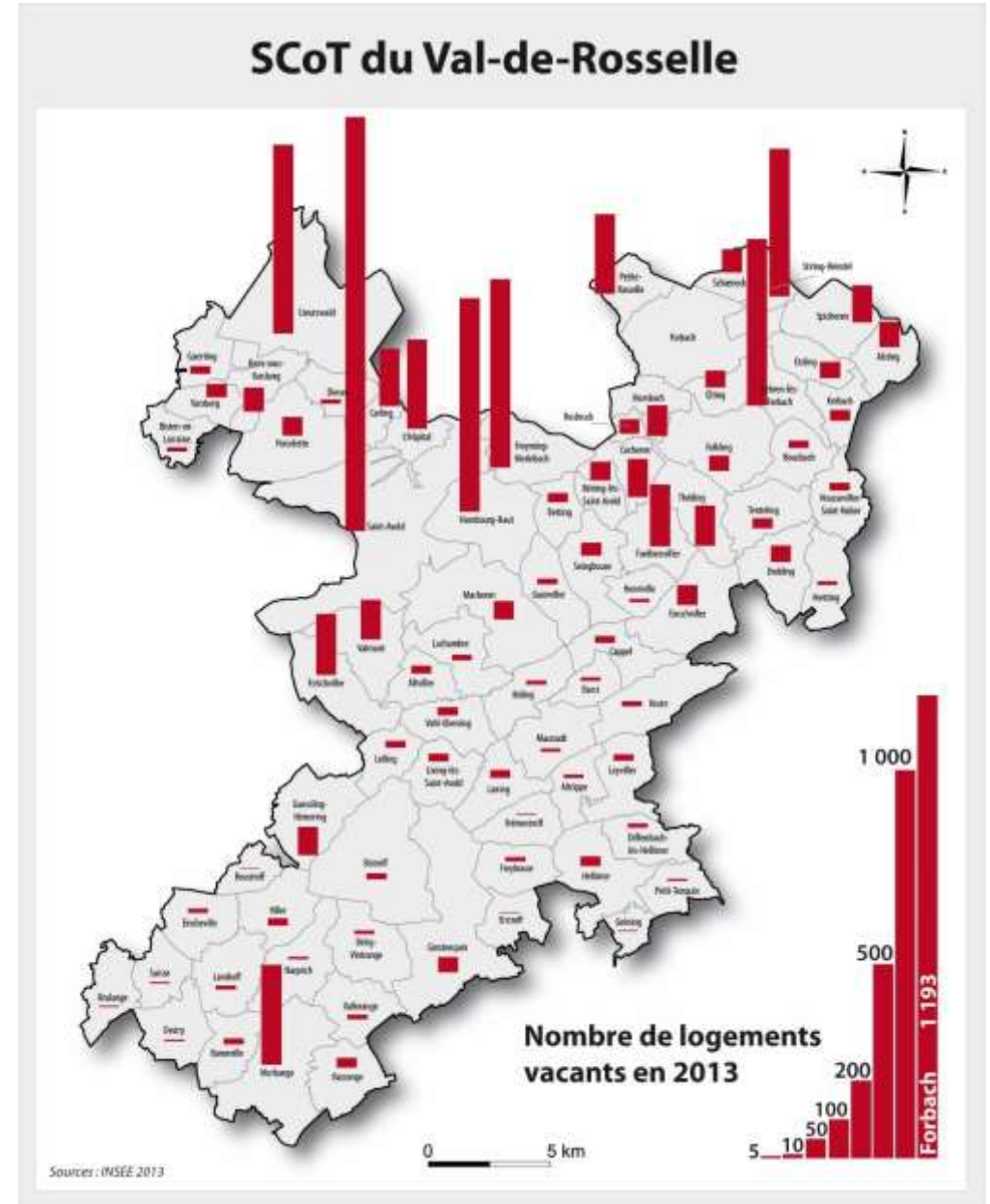
Vacance : selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- 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 (exemple : un logement vétuste...).

Dans les deux premiers cas, la période de vacance entre deux occupants est courte, cette vacance temporaire ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « structurelle ».

Durée de vacance des logements sur le territoire Val en Rosselle en 2013 (Source : Filocom)

	Moins de 1 an	De 1 an à < 3 ans	De 3 ans à < 4 ans	De 4 ans à < 10 ans	10 ans ou plus
CC du Warndt	43,1 %	27,8 %	7,1 %	9,8 %	12,2 %
CA Saint-Avold Synergie	40,4 %	29,8 %	7,2 %	17,3 %	5,3 %
CC de Freyming-Merlebach	34,3 %	29,6 %	7,9 %	20,0 %	8,6 %
CA de Forbach-Porte de France	41,2 %	29,6 %	5,9 %	17,3 %	6,1 %
SCOT Val de Rosselle	39,8 %	29,3 %	6,8 %	17,2 %	7,1 %



SCoT du Val-de-Rosselle

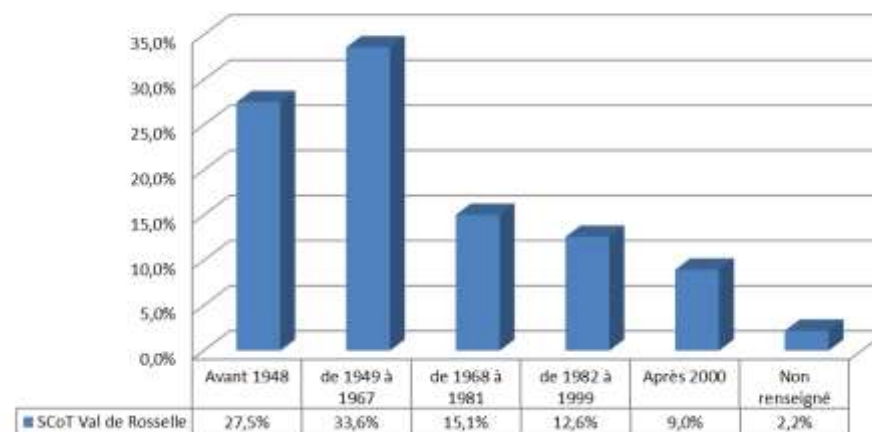
Proportion de logements vacants et de logements occasionnels



La vacance est liée à deux phénomènes : une vacance conjoncturelle qui caractérise des locaux se trouvant entre deux périodes d'occupation, mais également par une vacance structurelle de logements liée à l'inconfort.

Il s'avère que plus de la moitié des logements vacants sur le territoire du SCoT du Val de Rosselle a été réalisée avant 1968, révélant ainsi des enjeux en matière de précarité énergétique et de confort.

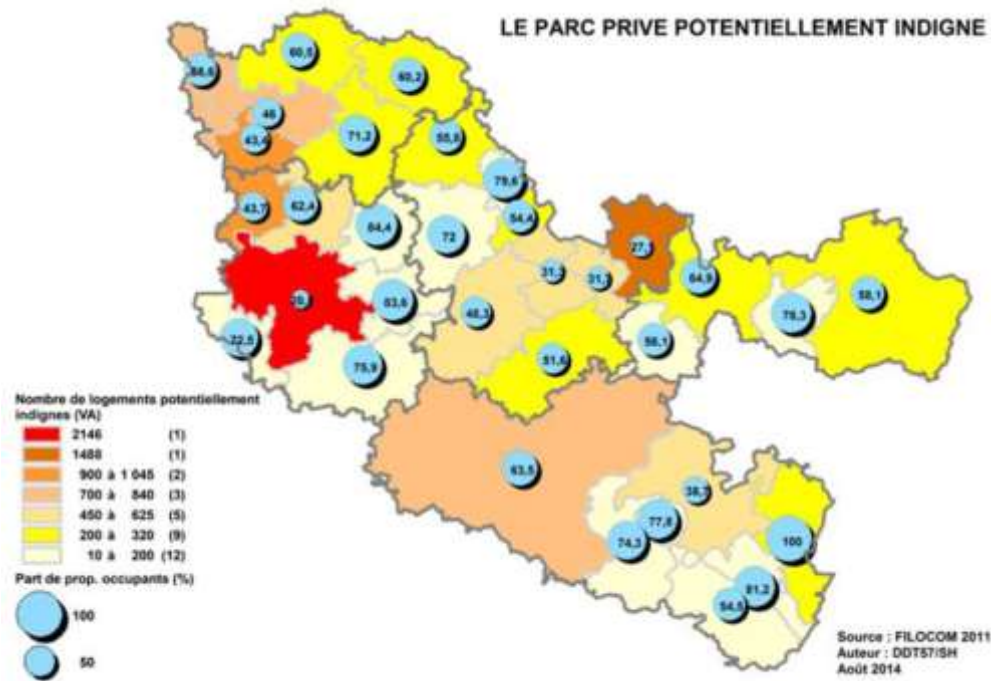
Etude de l'ancienneté du parc de logements vacants sur le SCoT Val de Rosselle
(Source : FILOCOM 2013)



De plus, le phénomène de la vacance s'explique en partie par la présence d'un parc en mauvais état. Sur le Bassin Houiller, la Part du Parc de logements Privés repérés comme Potentiellement Indigné (PPPI) est la plus élevée du département (29,5 % selon les données FILOCOM 2013). Le parc des propriétaires-bailleurs est davantage concerné par ce phénomène (55,1 %) par rapport aux propriétaires occupants.

Parc privé potentiellement indigne en 2011

Source : Observatoire départemental de l'habitat de la Moselle - 2014



PPPI (Parc des logements Privés repérés comme Potentiellement Indigne) La méthode de repérage du PPPI est basée sur la source fiscale centralisée FILOCOM de la Direction Générale des Impôts (DGI). Le PPPI est composé de ménages du parc privé (propriétaires-occupants et locataires des résidences principales soumis à la taxe d'habitation) habitant :

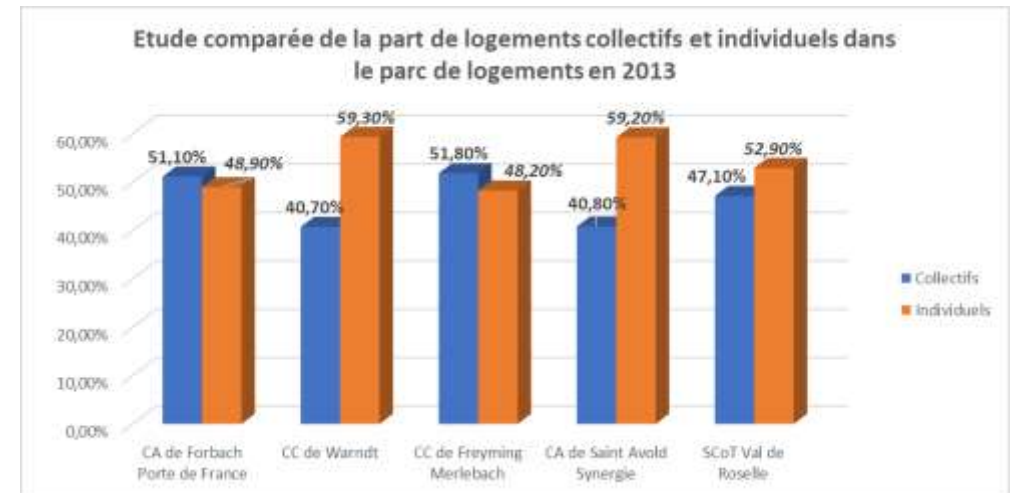
- Un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus imposables sont inférieurs à 30 % des plafonds de ressources HLM.
- Un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM.

Une prédominance de logements individuels en 2013

Selon les données INSEE de 2013, les logements collectifs représentent près de 47 % du parc et l'écart entre les logements collectifs et individuels atteint 6 points.

A l'échelle des intercommunalités :

- la Communauté de Communes de Warndt et la CA Saint-Avold Synergie se distingue avec le maintien d'une prédominance de logements individuels : 59 % de logements individuels contre 41 % de logements collectifs.
- la CC de Freyming-Merlebach et la CA de Forbach Porte de France présentent une structure similaire avec 51 % de logements collectifs et 49 % de logements individuels.

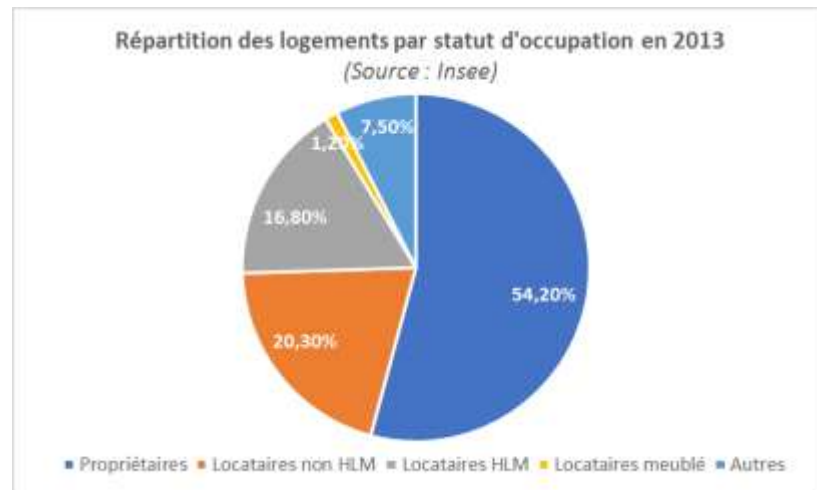


Un parc équilibré entre accession à la propriété et location

Le statut de propriétaire est majoritaire sur le Val de Rosselle : 54 % des résidences principales en 2013 (données INSEE).

Ce statut d'occupation est moins représenté sur le territoire qu'à l'échelle départementale (environ 60 % de propriétaires).

A l'échelle infra territoriale, les locataires sont en proportion plus importants dans la CC de Freyming-Merlebach : 40,3 % en 2013, chiffre supérieur aux tendances observées à l'échelle départementale. Ce phénomène s'explique notamment par la forte représentation des logements collectifs sur cette communauté.



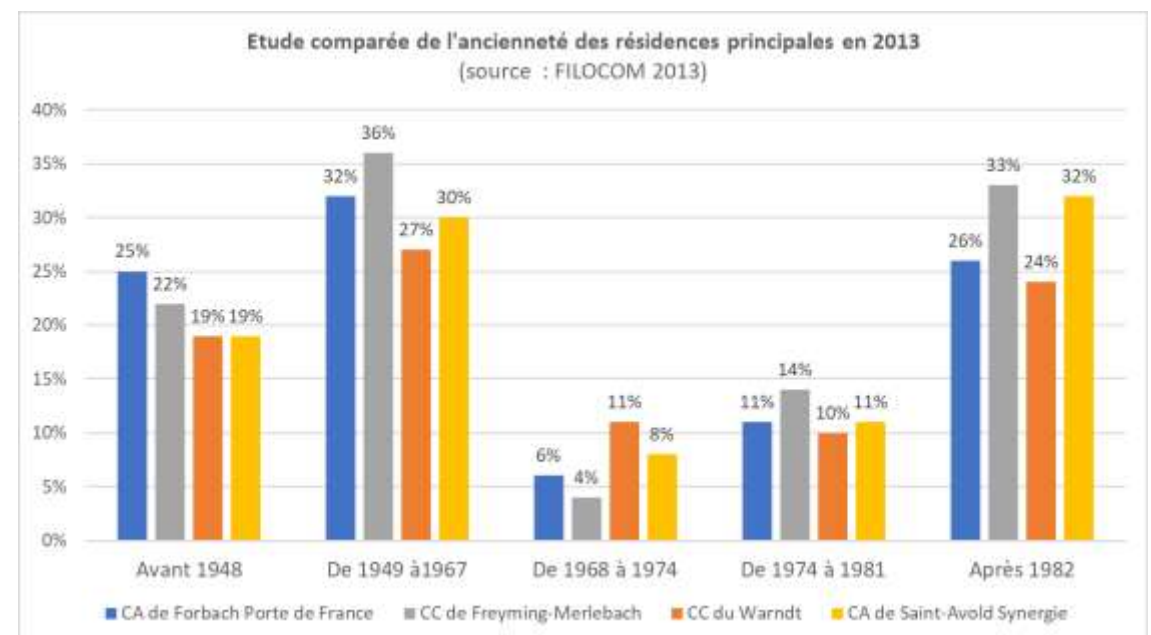
La précarité énergétique du parc

D'une manière générale, les résidences principales du territoire du SCoT disposent d'un bon niveau de confort.

Ainsi, la part de logements avec salle de bain sans baignoire ou douche est équivalente aux valeurs observées à l'échelle départementale en 2013 (2,8 % des résidences principales contre 3,0 % à l'échelle départementale) et inférieure à celle observée à l'échelle nationale (5,7 %).

Toutefois, les résidences principales présumées énergivores concernent l'ensemble du parc construit avant 1975, date de la première réglementation thermique. A l'échelle de la Moselle, ces logements représentent 60 % du parc mosellan, en majorité habités par des propriétaires-occupants.

Le territoire du Val de Rosselle est particulièrement concerné par ce phénomène du fait de l'ancienneté du parc de logements. En effet, une forte proportion de logements a été construite avant 1975 selon les données FILOCOM : 72,3 % du parc de 2013. Cette situation concerne plus particulièrement le territoire de la CA de Forbach-Porte de France qui recense 63 % de logements réalisés avant 1975.

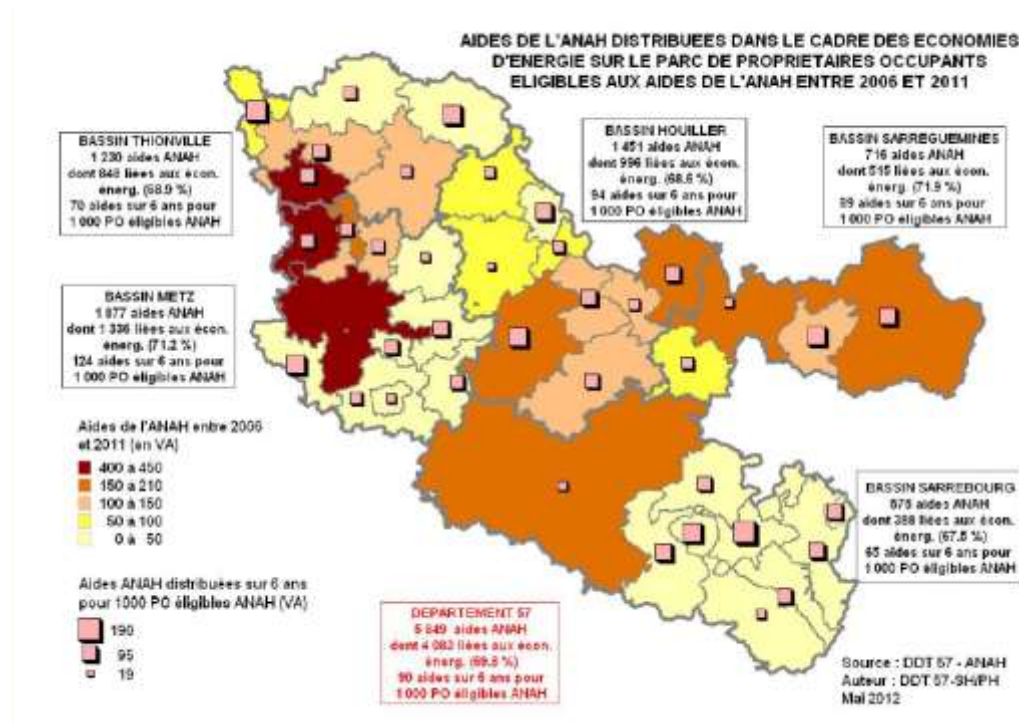


Afin de résorber cette précarité énergétique, les situations d'habitat indigne et de lutter contre le phénomène de vacance, des actions ont été engagées en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation de certains logements dits « inconfortables » ou « vétustes ».

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), en collaboration avec les services de l'Etat, développe des actions en vue de réhabiliter le parc privé ancien, tout en l'ouvrant au conventionnement.

Sur la période 2006-2011, les aides de l'ANAH distribuées dans le cadre des économies d'énergie sur le parc de propriétaire-occupants oscillent :

- entre 150 et 210 sur la CA de Forbach – Porte de France,
- entre 100 et 150 sur la CC de Warndt, la CC Agglo Saint-Avold Centre Mosellan (100 à 150 sur la CC du Pays Naborien et 100 à 150 sur la CC du Centre Mosellan) et la CC de Freyming-Merlebach.



Les logements sociaux

En comparaison avec les autres bassins de vie du département de la Moselle, la proportion de logements sociaux est relativement faible sur le Bassin Houiller. En effet, l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) de la Moselle indique que près de 90 % des logements sociaux se concentrent sur les bassins de Metz et de Thionville. Le Bassin Houiller ne représente que 6 % du parc global mosellan.

Par ailleurs, le rythme de production de logements sociaux observé récemment (2010 à 2012) sur le territoire se situe dans la fourchette basse (cf carte ci-contre).

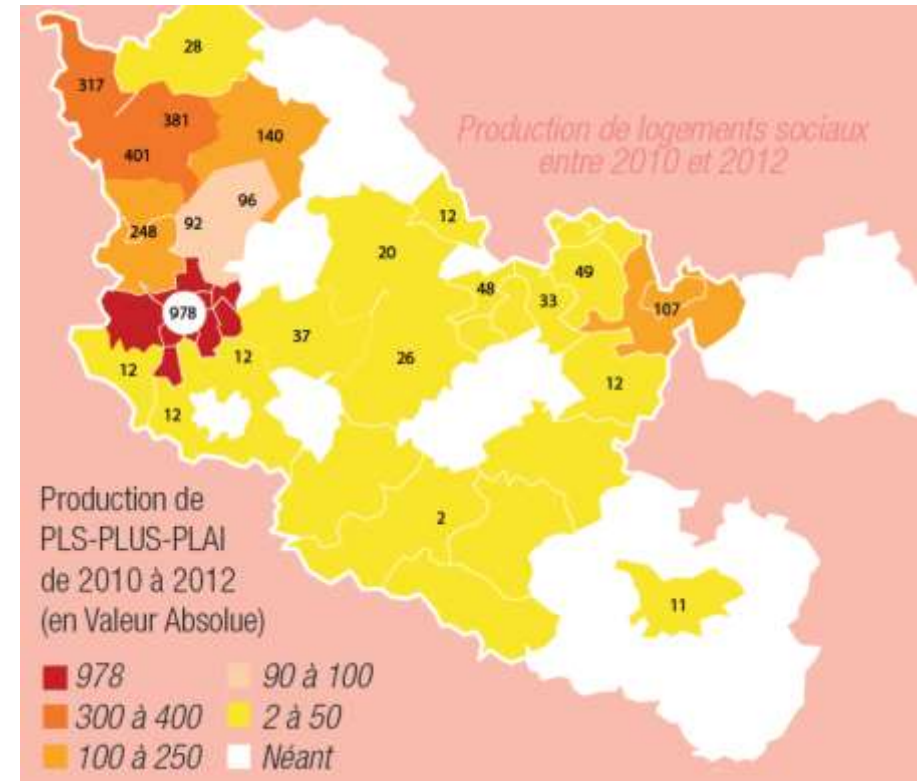
En 2015, le territoire du Val de Rosselle accueille 22 382 logements locatifs sociaux (selon les données RPLS – Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux – 2015), représentant environ 28,3 % des résidences principales (79 067 résidences principales selon les données INSEE 2013).

100 % des logements locatifs sociaux sont conventionnés. Ils sont gérés par 13 bailleurs sociaux, dont 7 681 logements gérés par La Sainte-Barbe, premier bailleur de Moselle (34 % des logements conventionnés du SCoT).

Les gestionnaires du parc social

Gestionnaires du parc social
ADOMA
Batigère Sarel
NEOLIA LORRAINE
OPH de Metz
OPH Moselis
Présence Habitat
SA HLM AXENTIA
SA HLM des régions du Nord et de l'Est
SA HLM Le Nouveau Logis de l'Est
SA HLM Logement Gestion immobilière de la région de l'Est
Sainte-Barbe
Société foncière d'habitat et d'humanisme
Société Nationale Immobilière

Production de logements sociaux entre 2010 et 2012



Source : Observatoire départemental de l'habitat de la Moselle
DDT 57 et 54 – Auteur SH/PH/SP – Septembre 2012

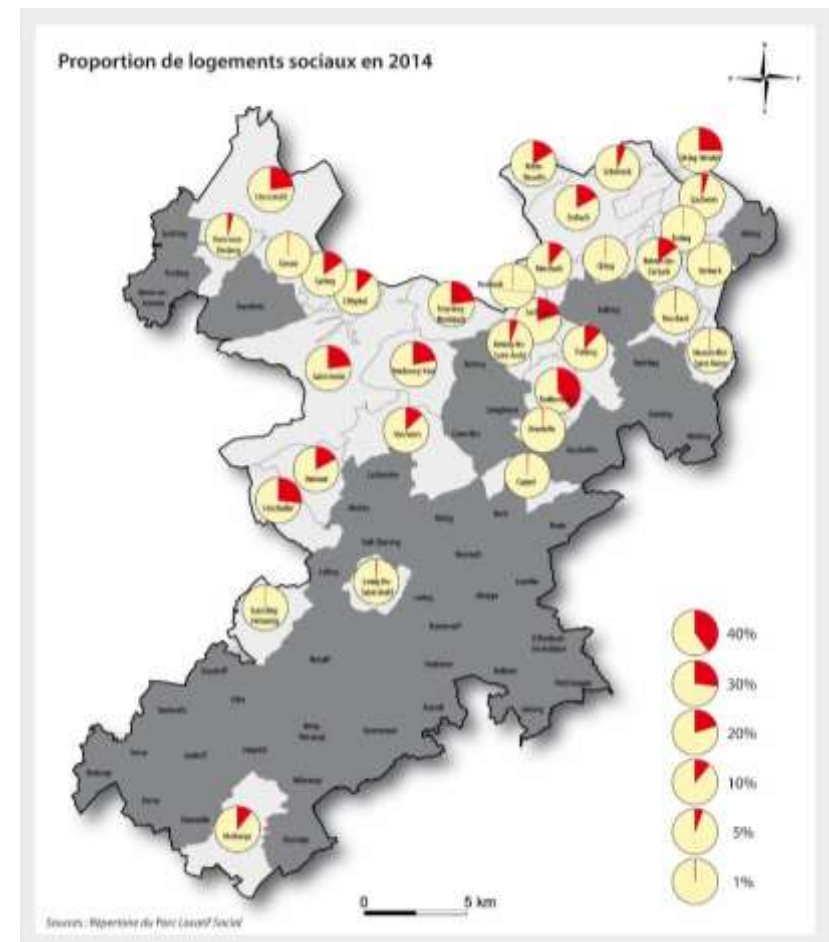
Sur les 78 communes du Val de Rosselle, près d'un quart compte des logements locatifs sociaux dans leur parc. Plusieurs communes comptabilisent plus de 1 500 logements sociaux : Behren-lès-Forbach (2 206 logements), Forbach (3 058 logements), Creutzwald (2 077 logements), Saint-Avold (2 614 logements), Freyming-Merlebach (2 527 logements) et Farébersviller (1 648 logements), Hombourg-Haut (1 612 logements) et Stiring-Wendel (2 470 logements).

Ces 8 communes concentrent près de 81,3 % des logements locatifs sociaux du Val de Rosselle.

	Nombre total de logements sociaux
Behren-lès-Forbach	2 206
Béning-lès-Saint-Avold	42
Carling	272
Cocheren	573
Creutzwald	2 077
Farébersviller	1 648
Folschviller	628
Forbach	3 058
Freyming-Merlebach	2 527
Ham-sous-Varsberg	122
Hombourg-Haut	1 612
Hôpital (L')	538
Macheren	265
Morhange	226
Morsbach	150
Petite-Rosselle	652
Saint-Avold	2 614
Spicheren	130
Stiring-Wendel	2 470
Théding	258
Valmont	314
	22 382

Source : RPLS 2015

Répartition des logements locatifs sociaux par commune selon l'INSEE en 2014



Les communes concernées par la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU vise à développer le logement social de façon équilibrée sur les différents territoires. Il met en place un dispositif financier contraignant mais aussi d'incitation à la construction de logements conventionnés dans les communes les moins dotées. L'objectif est bien de répartir de manière équilibrée l'offre en logements sociaux sur les territoires fortement urbanisés.

Sont concernées par cet article les communes d'une population au moins égale à 3 500 habitants comptant moins de 20 % de logements sociaux comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants (et comprenant au moins une commune de 15 000 habitants).

Six communes sur le territoire sont soumises à l'article 55 de la loi SRU avec un objectif de 20% logements sociaux :

- Behren-lès Forbach,
- Forbach,
- Petite Rosselle,
- Stiring-Wendel,
- Freymin-Merlebach,
- Hombourg-Haut.

	% logements sociaux	Principaux bailleurs
Behren-lès-Forbach	92,80%	Barbe-Logiest-NLE (CCAS)- Ass. J. Prévert
Forbach	28,28%	Ste Barbe - Moselis - Neolia-ICF Batigère - Sonacotra-Hospitalor
Petite-Rosselle	21,01%	Néolia- Ste Barbe- Hospitalor
Stiring-Wendel	30,63%	Ste Barbe- Néolia- Logiest- Moselis- Hospitalor
Freymin-Merlebach	28,28%	Ste Barbe- SNI- Neolia- Moselis- AOFPAH
Hombourg-Haut	32,76%	Logiest- Néolia- Hospitalor

Source : PAC de l'Etat 2014

Le schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2011-2016 localise sur le territoire le nombre et les capacités des aires d'accueil à réaliser et détermine les actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui fréquentent les aires permanentes d'accueil. Le schéma prévoit la création de :

- 7 aires d'accueil destinées aux gens du voyage non sédentaires en Moselle pour un total de 238 places.
- 4 aires de grand passage sur le bassin de vie Moselle Est, dont deux sur l'agglomération messine (totalisant 200 places), une à Thionville et une à Sarreguemines. Elles sont destinées à des groupes de plus de 80 à 200 caravanes voyageant ensemble.

Sur le territoire du Val de Rosselle, la Communauté d'Agglomération de Forbach-Portes de France a l'obligation de réaliser 60 places. 32 places sont actuellement réalisées. Une extension de l'aire de Stiring-Wendel (28 places supplémentaires) est envisagée pour répondre à cet objectif.

Les analyses réalisées dans le cadre de l'élaboration du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ont révélé que la qualité des équipements est largement reconnue par les occupants des aires rencontrées et par les gestionnaires, même si quelques dysfonctionnements techniques demeurent. Notamment l'aire de Stiring-Wendel est souvent citée en exemple pour la qualité de ses équipements.

En ce qui concerne les besoins en aire de grand passage, le schéma prévoit la réalisation 200 places, soit sur la CC de Freyming-Merlebach et/ou sur la CA de Forbach-Porte de France en complément des autres aires prévues sur le bassin de vie Moselle Est.

A l'heure actuelle, sont recensées sur le territoire Val de Rosselle quatre aires d'accueil des gens du voyage :

- Forbach : 28 places
- Freyming Merlebach : 40 places,
- Saint-Avold : 50 places,
- Stiring-Wendel : 32 places.

Les besoins en aire de grand passage temporaires



Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

3 – SYNTHÈSE SUR LES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

ATOUTS/OPPORTUNITÉS
- Un parc diversifié (individuel, collectif, location). - Une offre sociale importante. - Un foncier disponible et plus abordable qu'en Sarre.

FAIBLESSES/MENACES
- Chute de l'activité de construction. - 9 789 logements vacants, localisés surtout dans les centres urbains. - Des conditions difficiles pour l'accèsion à l'individuel. - Une ancienneté du parc et un parc potentiellement indigne (environ 3 000 logements en 2011).

<u>Principaux enjeux</u>	- Réinvestissement du parc existant (vacance, réhabilitation...), des territoires en politique de la ville. - Conforter l'offre en logements aidés sur l'ensemble du territoire du SCoT. - Densifier sur les principaux axes de transports collectifs. - Maîtriser le développement urbain en intégrant les principes du Développement Durable.
--	--