Communauté
d'Agglomération
Sarreguemines
Confluences

OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT ET DU FONCIER



AVANT-PROPOS



Madame Christiane Mallick,
Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences,
En charge des politiques de l'habitat

L'Observatoire Local de l'Habitat et du Foncier, instauré par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences en 2020, est un outil essentiel pour la maîtrise des enjeux liés aux politiques locales de l'habitat. Il offre une compréhension approfondie du contexte local de l'habitat et des dynamiques sociales du territoire. À long terme, cet observatoire vise à devenir un instrument d'analyse et d'évaluation des dispositifs mis en place par les acteurs de l'habitat et du foncier. Outre une publication tous les trois ans, un suivi permanent est organisé pour l'actualisation des données.

La loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août 2021, introduit de nouvelles exigences en matière de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ses effets. Elle renforce les actions locales pour la transition écologique, notamment dans le secteur du logement et du foncier. La proposition de loi TRACE confirme plus particulièrement le maintien du Zéro Artificialisation Nette, mais amène dans un autre temps une adaptation de sa mise en œuvre aux contraintes des collectivités locales. Les observatoires locaux sont cruciaux pour la mise en œuvre de ces politiques, fournissant des données actualisées et des analyses précises pour guider les décisions et mesurer les avancées.

Cette deuxième édition de l'Observatoire s'appuie sur des données collectées auprès de diverses sources (FILOCOM, INSEE, CAF, …) avec des chiffres consolidés du début des années 2000 et 2010 jusqu'à 2025 pour certaines. L'étude couvre le périmètre actuel de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences et comporte des comparaisons à des échelles départementales et régionales pour distinguer des tendances. Cette édition est enrichie par une étude thématique sur la vacance des logements et un volet foncier. Tout comme la première version du document, elle sera également présentée aux communes pour la réalisation de leurs outils de planification. Enfin, dans le cadre des politiques de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, un focus particulier est également réalisé sur le parc locatif social.

TABLE DES MATIÈRES

I. DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

II. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

III. OCCUPATION DU PARC

IV. OFFRE NOUVELLE ET BESOIN EN LOGEMENTS

V. ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

VI. LES COPROPRIÉTÉS

VII. LE PARC LOCATIF SOCIAL

VIII. ACTIONS POUR LE LOGEMENT

IX. VOLET FONCIER

X. SYNTHÈSE DES ENJEUX

PRÉSENTATION

Méthodologie de création de l'Observatoire Local de l'Habitat et du Foncier

La création de l'OLHF de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences repose sur une méthodologie rigoureuse et systématique. Cette approche vise à collecter, analyser et interpréter des données statistiques issues de diverses sources fiables. Voici les étapes clés de cette méthode :

1. Collecte des données

La première étape consiste à rassembler des données brutes, pertinentes et actualisées, sous différents formats (tableau, rapports, données géographiques, …). Il est essentiel de définir une méthode de collecte pour chacune des données ayant des périodes de mises à jour différentes et des intervalles de sorties souvent décalées par rapport à l'année en cours (notamment liées au cadastre). Une planification temporelle de la collecte de données pour le suivi de l'observatoire s'est donc organisée. Les sources de données incluent :

- FILOCOM : Fournit des informations détaillées sur le marché immobilier local ;
- INSEE : Offre des statistiques démographiques et socio-économiques ;
- CAF : Apporte des données sur les aides au logement et les conditions de vie des ménages ;
- LOVAC : Caractérise finement la vacance des logements d'un territoire ;
- SITADEL : Centralise les informations relatives aux autorisations d'urbanisme ;
- RPLS : Dresse un état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier de l'année ;
- Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences : Production de données internes.

2. Définition et calcul des indicateurs clés

Les principaux indicateurs étudiés incluent :

- Évolution démographique : Croissance de la population, structure par âge, etc. … ;
- Conditions socio-économiques : Revenus des ménages, taux de chômage, accès aux services publics ;
- Marché immobilier : Occupation du parc de logements, prix des logements, taux de vacance, offre et demande, parc locatif social ;
- État du foncier : Disponibilité de parcelles et de terrains publics et privés,
- Occupation du sol : Artificialisation des sols, consommation d'espaces ;

3. Consolidation et vérification

Les données collectées sont ensuite consolidées, vérifiées et nettoyées pour garantir leur exactitude et leur cohérence. Cette étape est cruciale pour assurer la fiabilité des analyses ultérieures.

4. Traitement et analyse des données

L'analyse des données se fait à travers divers outils statistiques, logiciels de traitement de données textuelles, chiffrées et cartographiques. :

- Analyse statistique : Utilisation des logiciels tableurs LibreOffice Calc et Excel pour analyser des données principalement descriptives ;

- Analyse spatiale : Utilisation des Systèmes d'Information Géographique (SIG) pour l'analyse spatiale des données (QGIS, ArcGIS).

5. Représentation visuelle

Pour faciliter la compréhension et l'interprétation des résultats, les données sont représentées sous forme de graphiques, de tableaux et de cartes. Une attention particulière est donnée à la mise en page pour mettre en valeur les données ainsi que le résultat de leurs analyses. Ces visuels permettent de :

- Illustrer les tendances : Graphiques de séries temporelles, histogrammes, etc. … ;

- Comparer les données : Tableaux comparatifs, diagrammes en secteurs ;

- Mettre en évidence les corrélations : Nuages de points, diagrammes de dispersion.

- Localiser des secteurs à enjeux : Cartes proportionnelles, géolocalisation d'adresses …

6. Interprétation et synthèse

L'interprétation des données se fait en collaboration avec des experts du domaine de l'habitat et du foncier. Les résultats sont synthétisés pour identifier les principaux enjeux et défis auxquels la collectivité est confrontée. Le but étant in fine de produire un document d'aide à la décision permettant aux élus d'identifier rapidement les problématiques auxquelles le territoire est confronté.

7. Publication et diffusion

La publication de l'OLHF est réalisée en deux temps, d'une part l'export et l'impression du document en lui-même, et de l'autre la présentation de ce dernier via un document synthétique reprenant les grandes lignes des résultats étudiés. La diffusion du document se fera d'abord en interne au sein de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences afin que les élus puisse en tirer les meilleurs profits. À terme, le document pourra également être partagé publiquement afin de communiquer sur les futurs enjeux et projets de l'agglomération en ce qui concerne les volets Habitat et Foncier.

Dans la continuité de ce document, l'organisation d'ateliers est également prévue afin de rassembler les acteurs de l'habitat et du foncier à l'échelle du territoire et d'échanger autour des enjeux présents et futurs de ce dernier.

I. DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

A. *Structure de la population municipale*

Évolution démographique

Après une augmentation de **4,16** % dans les années 1990, jusqu'à un pic de **65 976** habitants dans les années 2010, le nombre d'habitants baisse progressivement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences. Ainsi, sur la période 2015-2021,le territoire a constaté une baisse de -**3,21 %** de sa population.

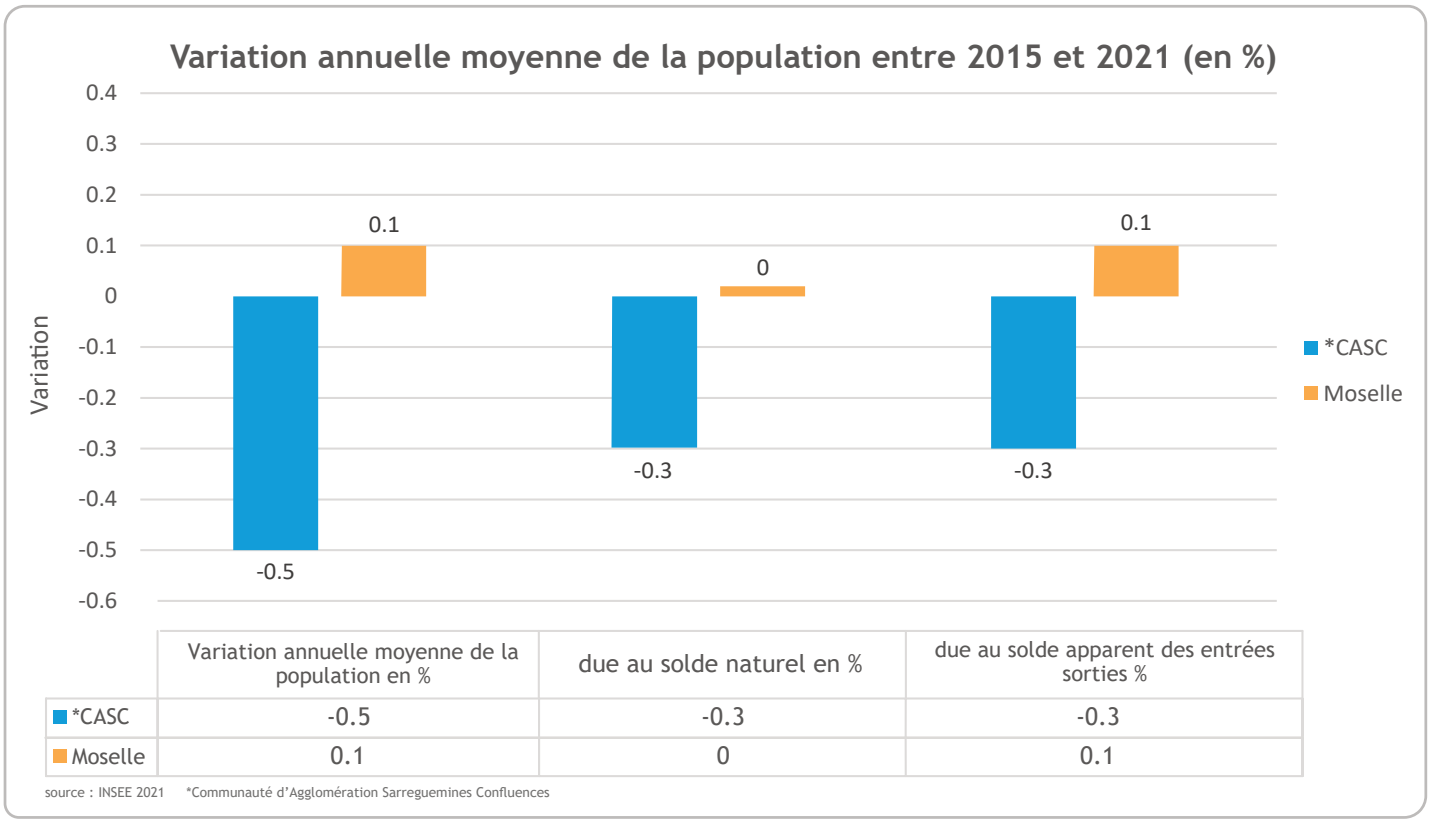
Chiffres clefs (INSEE 2021) :

63 550 population municipale Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences / 1 049 942 Moselle

- 2 111 évolution de la population sur la période 2015-2022

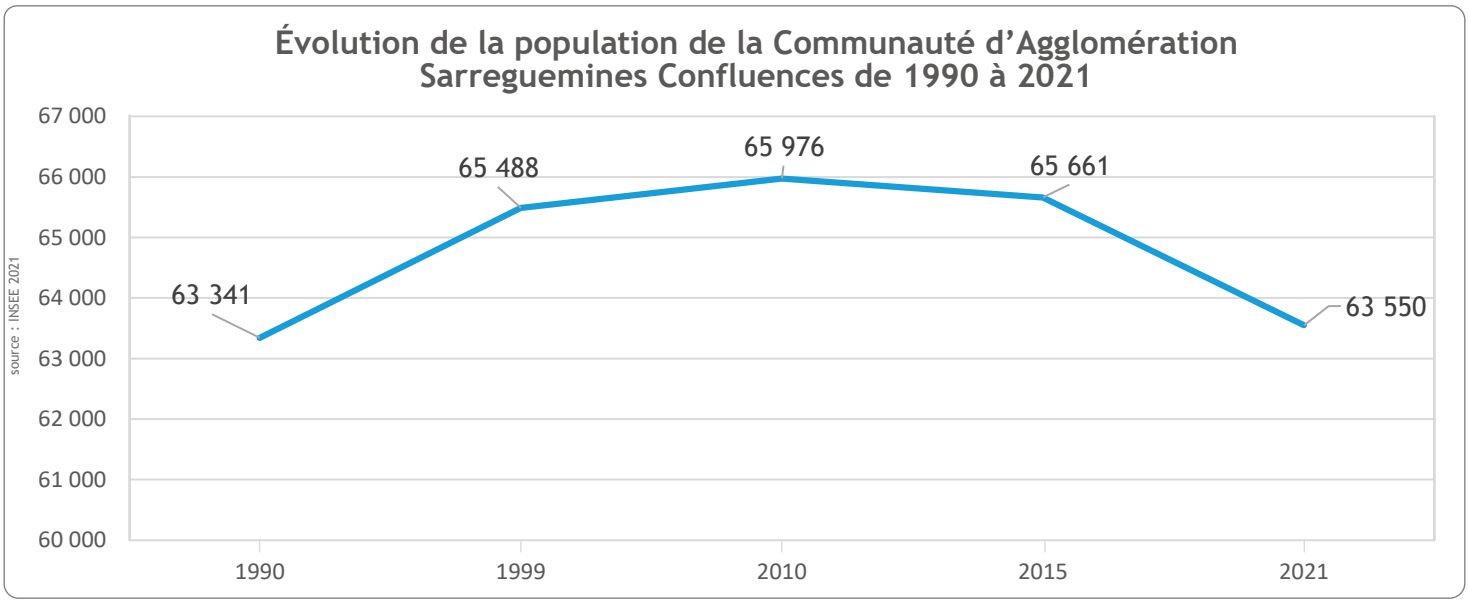
-0,5 % variation annuelle moyenne sur la période 2015-2022

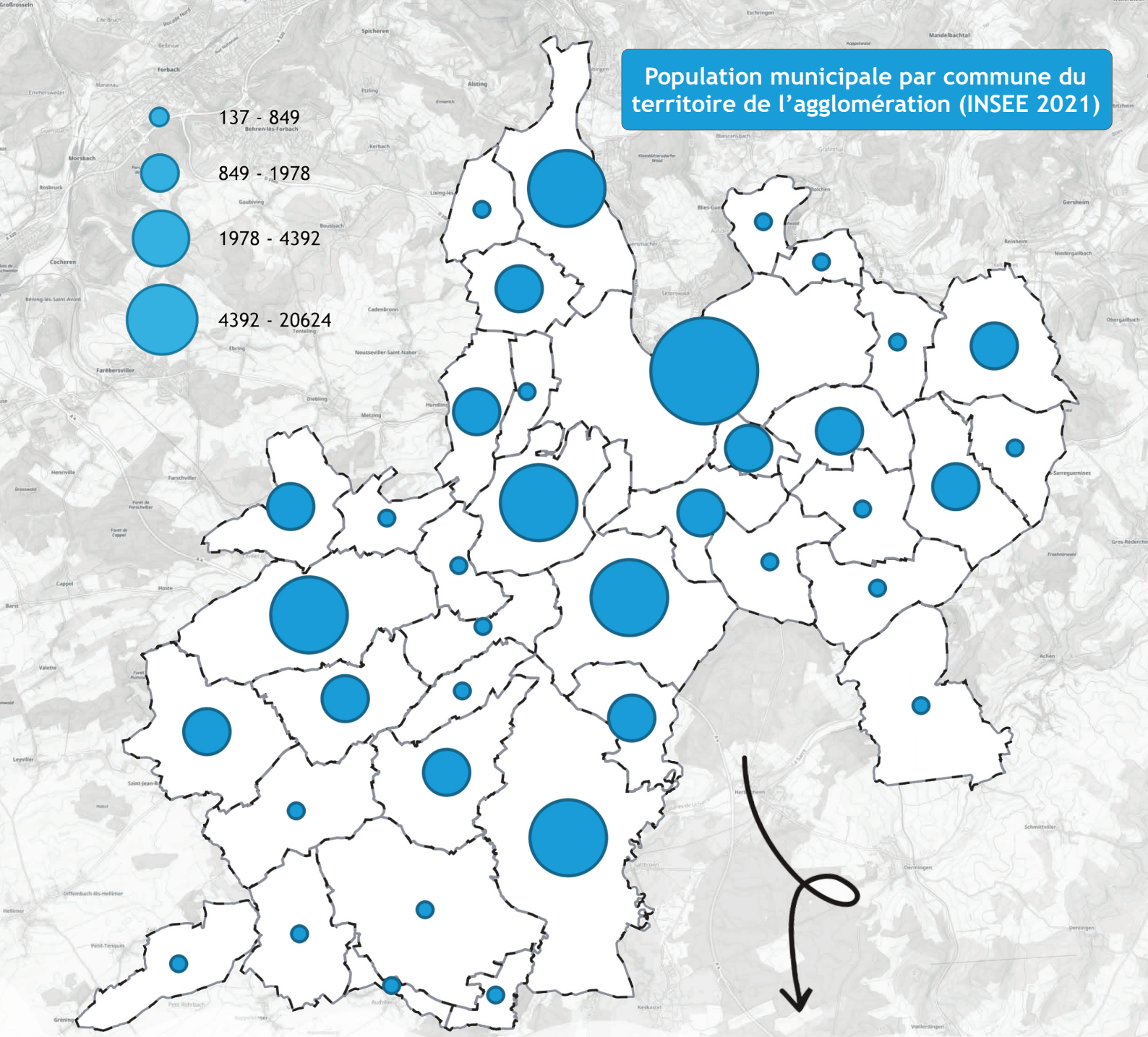
186,6 densité moyenne de population (hab/km²)



	Variation annuelle moyenne de la population en %	due au solde naturel en %	due au solde apparent des entrées sorties %
*CASC	-0.5	-0.3	-0.3
Moselle	0.1	0	0.1

source : INSEE 2021 *Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences





Comme on peut le voir sur cette cartographie, la répartition de la population municipale se divise en 3 catégories sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences :

- **La ville centre de Sarreguemines et son aire d'attraction**. Sarreguemines avec 20 624 habitants, suivie des centralités de taille moyenne de Grosbliederstroff (3 297 hab), de Woustviller (2 854 hab) et de Hambach (2 831 hab). Les petites centralités de Rémelfing (1 338 hab), de Neufgrange (1 335 hab) et de Sarreinsming (1 234 hab) profitent de leur localisation pour créer une relation ville-campagne entre Sarreguemines et Hambach, se prolongeant à l'est de l'agglomération.

- **Les centralités de taille moyenne en dehors de l'aire urbaine de Sarreguemines**. Les communes de Sarralbe (4 392 hab) et de Puttelange-aux-lacs (3 051 hab) créent ensemble un tissu urbain discontinu à distance des grands centres urbains de la frontière. Elles profitent de la proximité avec l'axe autoroutier A4, avec l'attractivité touristique de son environnement d'un côté et industrielle de l'autre. Ces deux centralités créent un second bassin de vie au sud permettant au territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences de communiquer plus aisément avec les aires d'attraction de l'ouest (Freyming-Merlebach et Saint-Avold) et au sud (Sarre-Union).

- **Les petites et très petites centralités au sud et entre les aires urbaines**. Enfin, les bourgs tels que Bliesbruck (991 hab), Wiesviller (911 hab) et Saint-Jean-Rohrbach (963 hab) permettent une transition vers les petites communes de l'est et du sud du territoire. Ces petits et très petits bourgs présentent une ressource en habitats diffus et en activité agricole en général, mais toujours à proximité de centralités plus ou moins grandes.

B. Répartition de la population dans les ménages

La taille moyenne des ménages sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences est passée de 2,3 personnes par ménage en 2010 à 2,13 en 2021. Ce phénomène appelé « desserrement des ménages » est une évolution constatée depuis plusieurs années (voir décennies) et peut être perçue autant à l'échelle locale que nationale.

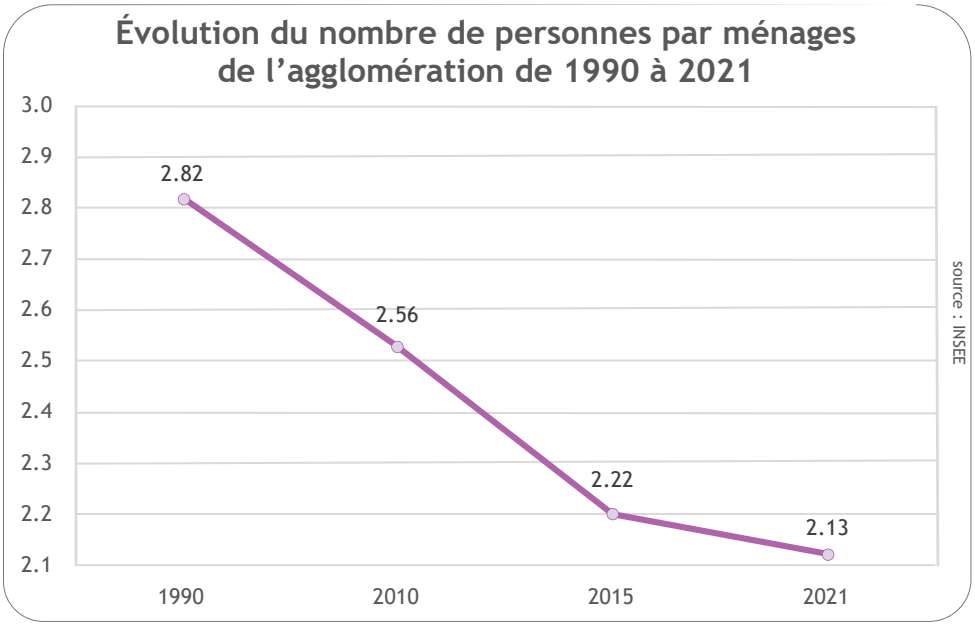
Chiffres clés :

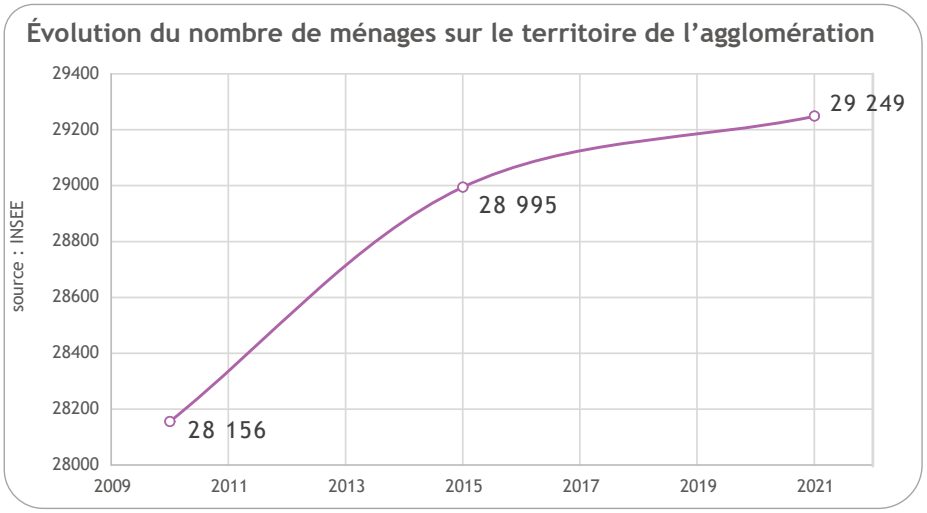
Population et composition des ménages en 2021

29 249 ménages
2,13 pers/ménage
23,9 % de ménages d'une personne

Évolution de la composition des familles entre 2010 et 2021

+ 0,8 % de couples sans enfant
-16,3 % de couples avec enfant
+ 26,7 % de familles monoparentales

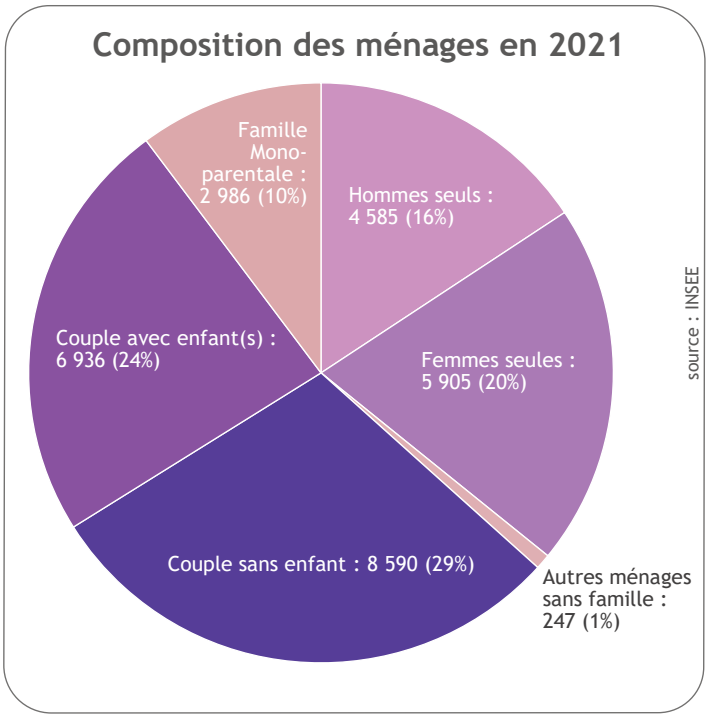


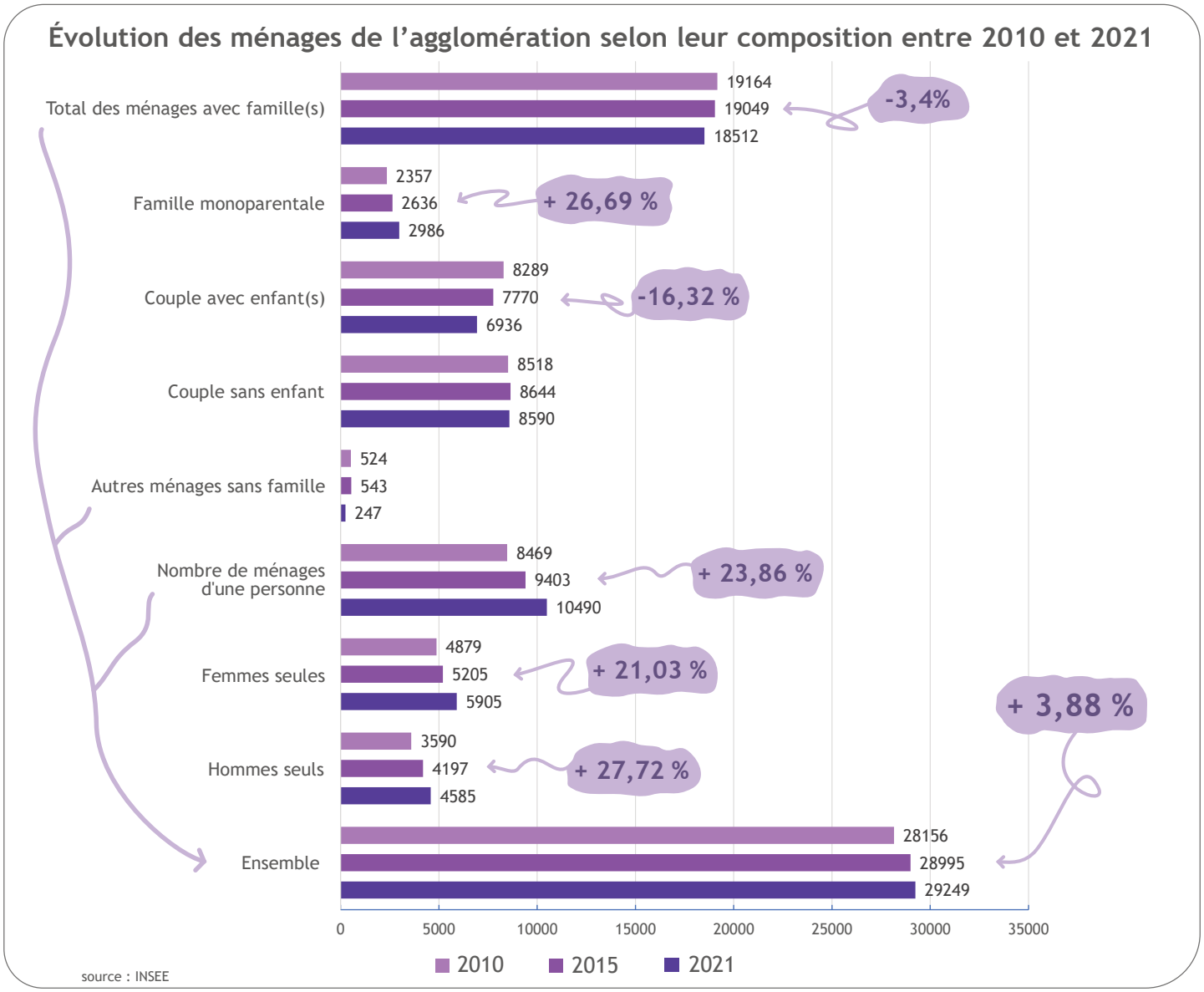


MÉNAGE (définition INSEE) : l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

DEFINITION

Le phénomène de desserrement des ménages désigne la diminution de la taille moyenne des ménages, c'est-à-dire le nombre de personnes vivant ensemble dans un même logement. Ce phénomène résulte de plusieurs évolutions sociologiques : vieillissement de la population, baisse du nombre moyen d'enfants par famille, multiplication des familles monoparentales, décohabitation plus précoce des jeunes adultes, séparations plus fréquentes, etc. (Cerema Nord Picardie, « Le calcul des besoins en logements, panorama des méthodes », 2014)





La diminution de la taille des unités familiales est le résultat de l'interaction de nombreux facteurs interdépendants. Voici une liste non exhaustive de facteurs reconnus dans les études démographiques et sociologiques, (d'autres facteurs pourront intervenir dans un futur proche avec le recul nécessaire des études sur le sujet) :

- **Diminution progressive des mariages institutionnels, produisant jusque-là la famille dite « traditionnelle »** (400 473 mariages dans les années 70 contre 218 819 en 2021, soit - 45,36 % de différence, source : *INSEE, Bilan démographique 2024 - Tableaux rétrospectifs*) ;

- **Augmentation des séparations, autant en termes de divorces** (loi du 11 juillet 1975 permettant le divorce par consentement mutuel, loi du 26 mai 2004 élargissant les motifs du divorce, décret n° 2016-1907 décrivant une nouvelle forme de divorce sans intervention de juge, …), **que d'unions libres et de pacs conclus** (environ 265 000 ruptures d'unions libres cohabitantes ont eu lieu par an entre 2011 et 2014, 82 000 dissolutions de pacs ont lieu en 2017, source : *Vianney COSTEMALLE, « Formations et ruptures d'union : quelles sont les spécificités des unions libres ? », France Portrait social, Insee références, édition 2017, pp. 95-108.*) ;

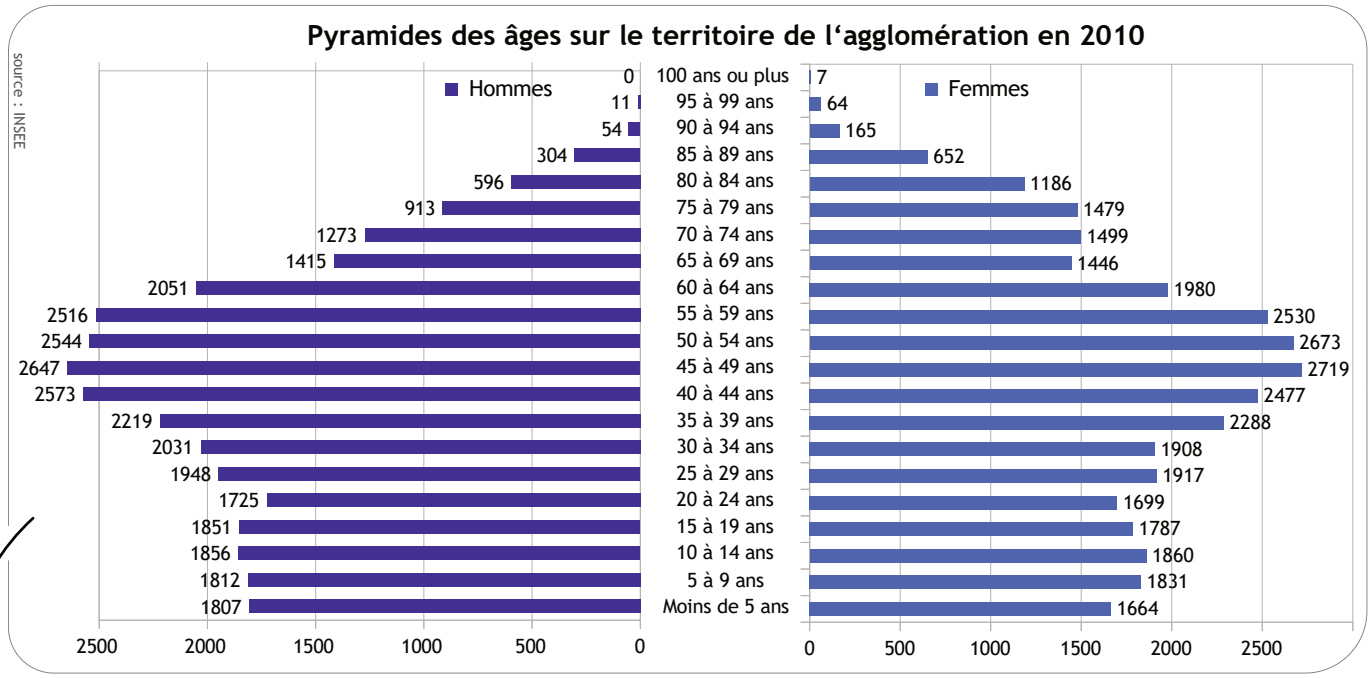
- **Augmentation de la durée de vie** (« résidence seule pour les hommes aux âges adultes après une rupture conjugale, pour les femmes aux âges élevés après un veuvage », source : Toulemon, L. (2012). Évolution des situations familiales à travers les recensements français de 1962 à 2009. Population, Vol. 67(4), 657-681) ;

- **Augmentation de famille monoparentales** (680 recensées en 1962 contre 2 253 en 2018, avec en grande majorité des femmes parentes, source : *Le Pape, M. Et Helfter, C. (dir.), Les familles monoparentales Conditions de vie, vécu et action publique. p.27-28*) ;

- **Augmentation du nombre d'habitants résidant seul dans leur logement** (« La proportion de personnes résidant seules a augmenté régulièrement depuis cinquante ans, passant de 6 % en 1962 à 14 % en 2007 », source : *Toulemon, L. et Pennec, S. (2011). Combien de personnes résident seules en France ? Population & Sociétés, N° 484(11), 1-4.*)

C. Pyramide des âges

En 2010, on constate une importante tranche d'âge active entre 40 et 65 ans (37 %) en relative parité (**12 331 hommes et 12 379 femmes**) montrant une force de travail stable. Une même homogénéité est observée pour la population plus jeune, en particulier concernant les 20-30 ans (**3 673 hommes et 3 616 femmes**) qui restent sur le territoire. Enfin, à partir de 60 ans la population diminue avec toujours une plus grande disparité entre les femmes vivant plus longtemps que les hommes (**4 566 hommes et 10 922 femmes**).

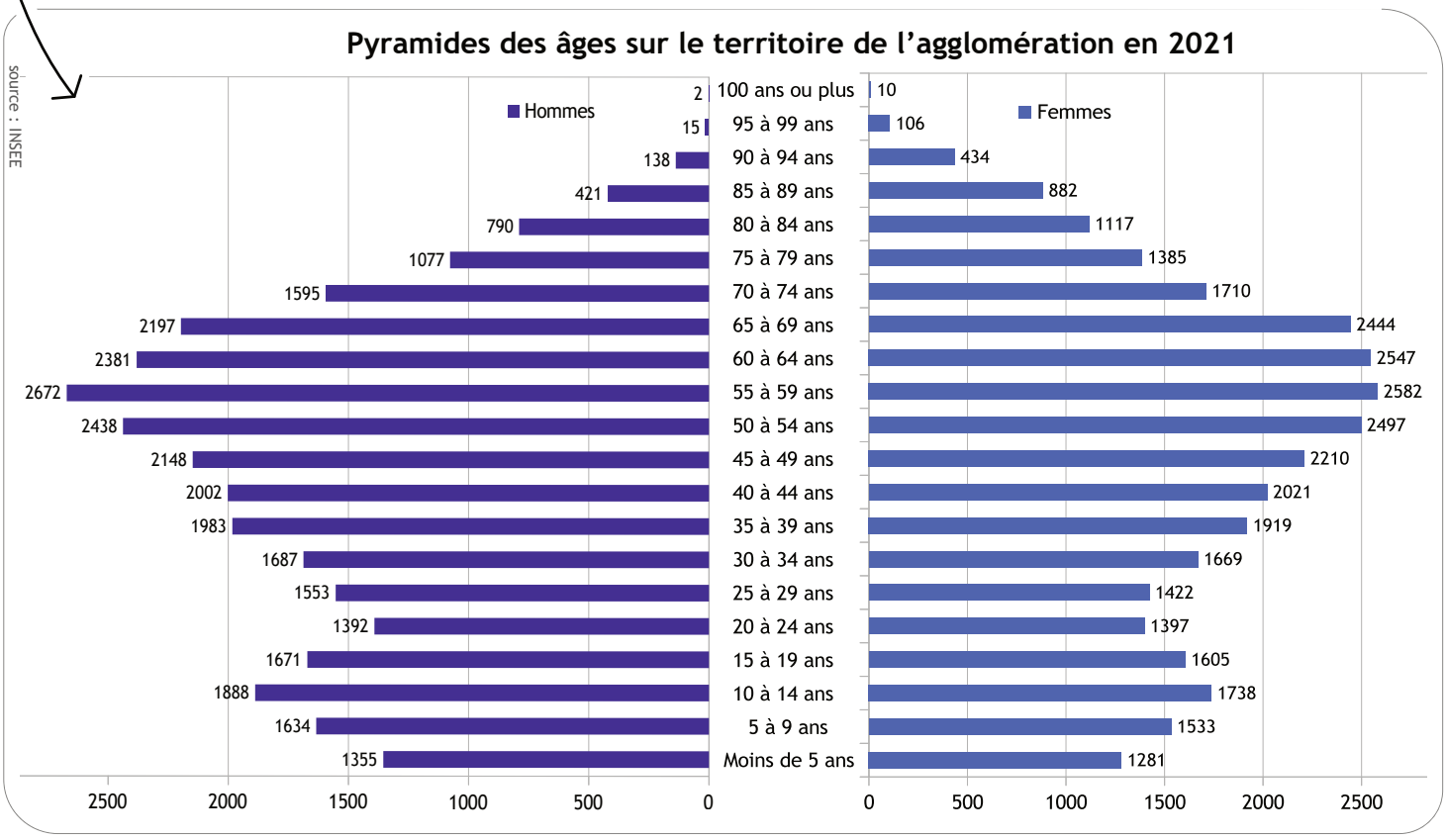


Chiffres clés :

Évolution des tranches d'âges entre 2010 et 2021

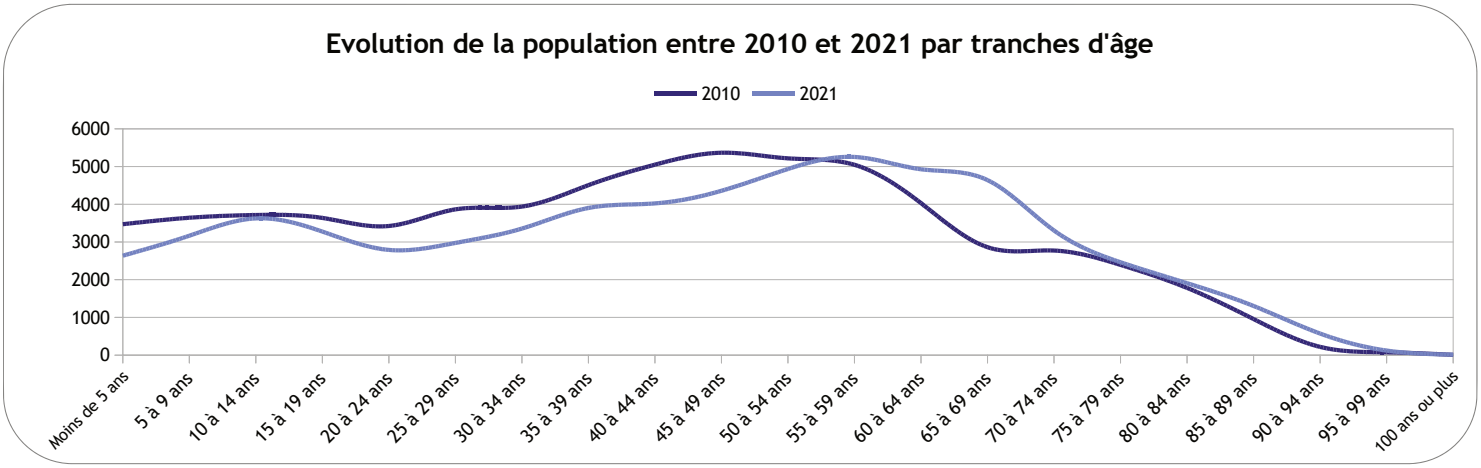
- 25 % de garçons et **-23 %** de filles chez les **moins de 5 ans** *(Baisse de la natalité)*

-19 % d'hommes et **-18 %** de femmes chez les **20 à 24 ans** *(Départs des jeunes étudiants pour les métropoles de région)*



SYNTHÈSE

La population issue des tranches d'âge après 65 ans augmente de 2010 à 2021 (+36,11 % pour les hommes et +24,47 % pour les femmes), témoignant du vieillissement de la population. La baisse de la population globale, accompagnée de ces écarts entre les tranches d'âge, accuse une disparité au sein de la population active qui diminue.



D. *Niveau de vie et emploi*

Suivant les précédentes courbes, depuis 2010, la population des 15 - 64 ans a diminué de 9,72 % (4 284 personnes). Malgré cela, toujours pendant cette période, la population active a augmenté de 4,3 points de pourcentage (pp), une évolution notamment liée à l'augmentation du nombre d'actifs en emploi de 3,8 pp. À contrario, la population inactive a quant à elle diminué de 4,3 points de pourcentage, représentée par une diminution conséquente du nombre de retraités ou préretraités liée à l'augmentation de l'âge moyen de départ à la retraite. En effet, « fin 2021, l'âge moyen conjoncturel de départ à la retraite s'élève à 62 ans et 7 mois. […] Il est en augmentation de 2 ans et 1 mois depuis 2010 » (DREES, EIR 2016 et modèle ANCETRE ; Insee, projections démographiques 2021).

Chiffres clés : évolution de l'emploi et de la population active sur l'agglomération entre 2010 et 2021 en point de pourcentage (pp)

+ 4,3 pp de population active dont :

+0,5 pp du nombre de chômeurs

-> 12,2 % taux de chômage

+3,8 pp de population active en emploi

-4,18 % du nombre d'actifs en emploi

Moselle : +2,9

Moselle : +2,9

-4,3 pp de population inactive dont :

+0,1 pp d'élèves, étudiants et stagiaires

-2,3 pp de retraités ou préretraités

Moselle : -2,9

Moselle : -1,9

Avec un taux de chômage de **12,2 %** et **3 552** personnes en situation de chômage en 2021, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences se situe au-dessus du niveau départemental (**11,6 %**) et légèrement au dessus du niveau régional (**12 %**). En termes de rémunération, le salaire net mensuel moyen est de **2 275,05** € (15 x 151,67 h mensuelles de travail) soit 27 300 € à l'année. Plus tôt en 2020, les 10 % des ménages les plus riches ont des revenus supérieurs à 39 210 €, soit 3,2 fois supérieurs aux 10 % des ménages les plus pauvres qui ont des revenus inférieurs à 12 160 €.

Indicateurs	2010		2021	
	*CASC	Moselle	*CASC	Moselle
Ensemble de 15-64 ans	44 082	693 607	39 798	664 086
Actifs : (%)	69	70,9	73,3	73,8
- actifs en emploi (%)	60,6	62,3	64,4	65,2
- chômeurs (%)	8,4	8,6	8,9	8,6
Inactifs : (%)	31	29,1	26,7	26,2
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	7,6	9,1	7,7	9,2
- retraités ou préretraités (%)	10,2	9	7,9	7,1
- autres inactifs (%)	13,2	10,9	11,1	9,9

source : INSEE *Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

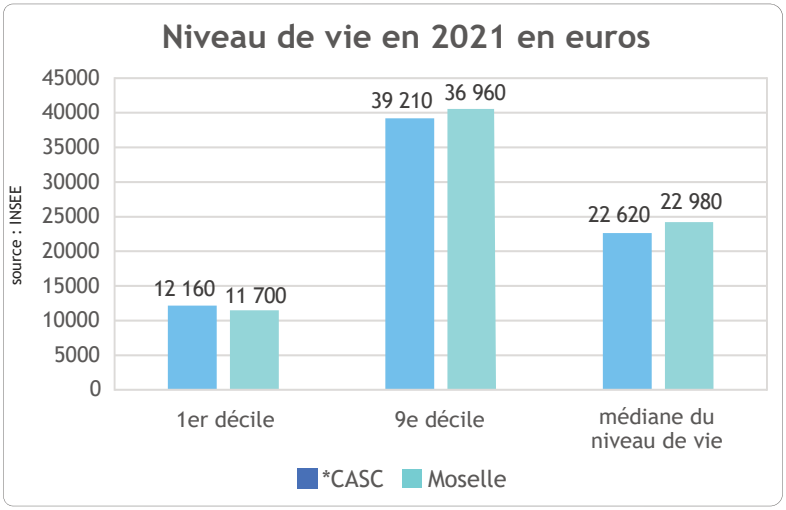
Caractéristique des revenus en 2021	*CASC	Moselle
Nombre de ménages fiscaux	28 166	442 758
Part des ménages fiscaux (en %)	50,7	46,2
Médiane du niveau de vie (en €)	22 620	22 980
Niveau de vie 1er décile (en €)	12 160	11 700
Niveau de vie 9e décile (en €)	39 210	41 730
Rapport interdécile	3,2	3,6
Taux de pauvreté (%)	14,8	15,9

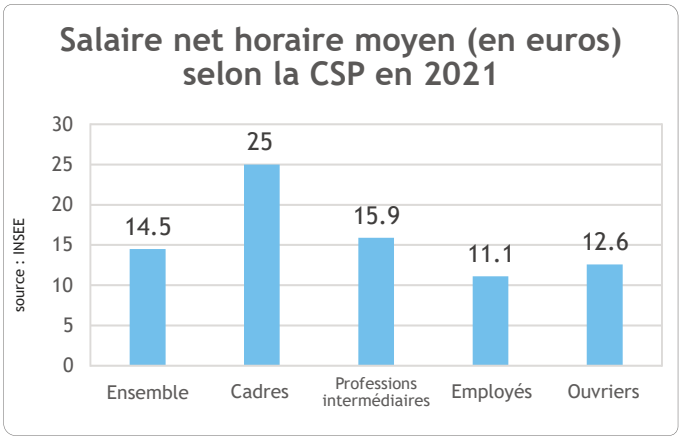
source : INSEE *Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

Chiffres clés : Revenus

15 € Salaire net horaire moyen en 2021 (Moselle : 15,1 €)

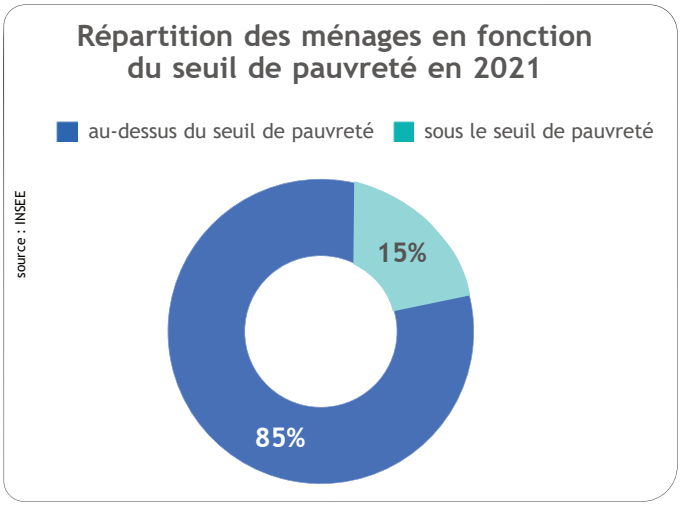
22 620 € Médiane du niveau de vie en 2020





SYNTHÈSE

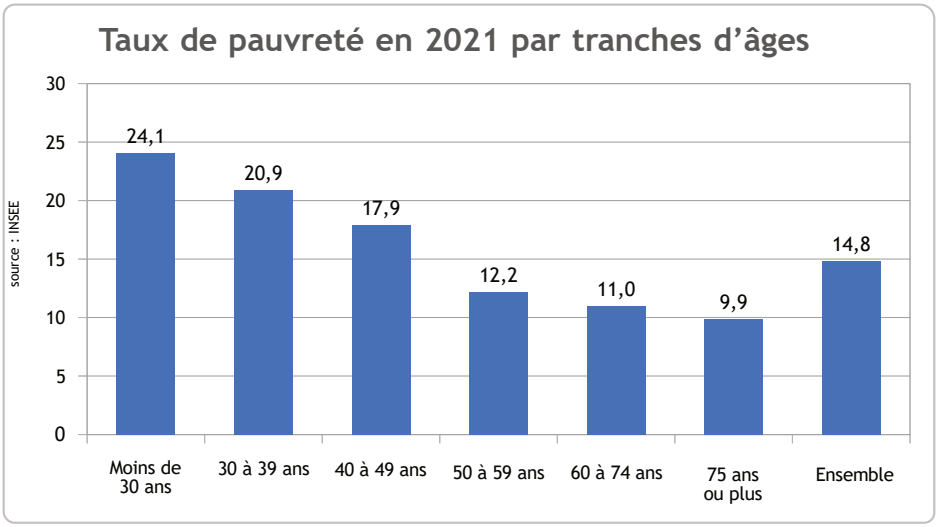
Le salaire net horaire perçu par les ménages a un impact sur leur capacité à couvrir les frais liés au logement ou à accéder à la propriété. L'étude du salaire net horaire moyen selon la CSP et du rapport interdécile montrent ainsi des inégalités d'accès ou de maintien dans le logement entre les ménages. En 2021, **16 %** des ménages fiscaux de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences sont sous le seuil de pauvreté, ainsi que **26,6 % des moins de 30 ans** (avec une tendance à la baisse depuis 2010).



Chiffres clés : Taux de pauvreté

4 169 ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté soit **14,8 %** (département de la Moselle : **15,9 %**)

9 044 personnes sous le seuil de pauvreté



II. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

A. *Typologie des logements*

1. Logements collectifs et individuels

En 2022, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences comptait **34 672 logements**. Le produit phare en matière de logement sur le périmètre communautaire est le logement individuel, qui reste majoritaire à hauteur de **20 355** logements (soit **58,7 %** du parc), notamment dans les villages ruraux. Sarreguemines, la ville centre, est la seule commune de l'intercommunalité à disposer de plus de logements collectifs que de logements individuels (**67.9 %**), ce qui est propre aux communes de cette taille.

Chiffres clés :

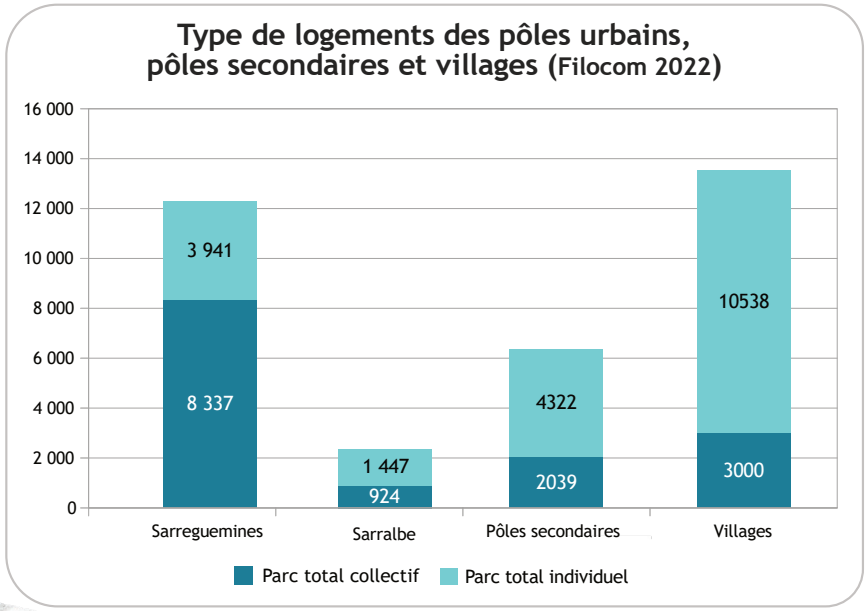
logements collectifs et individuels

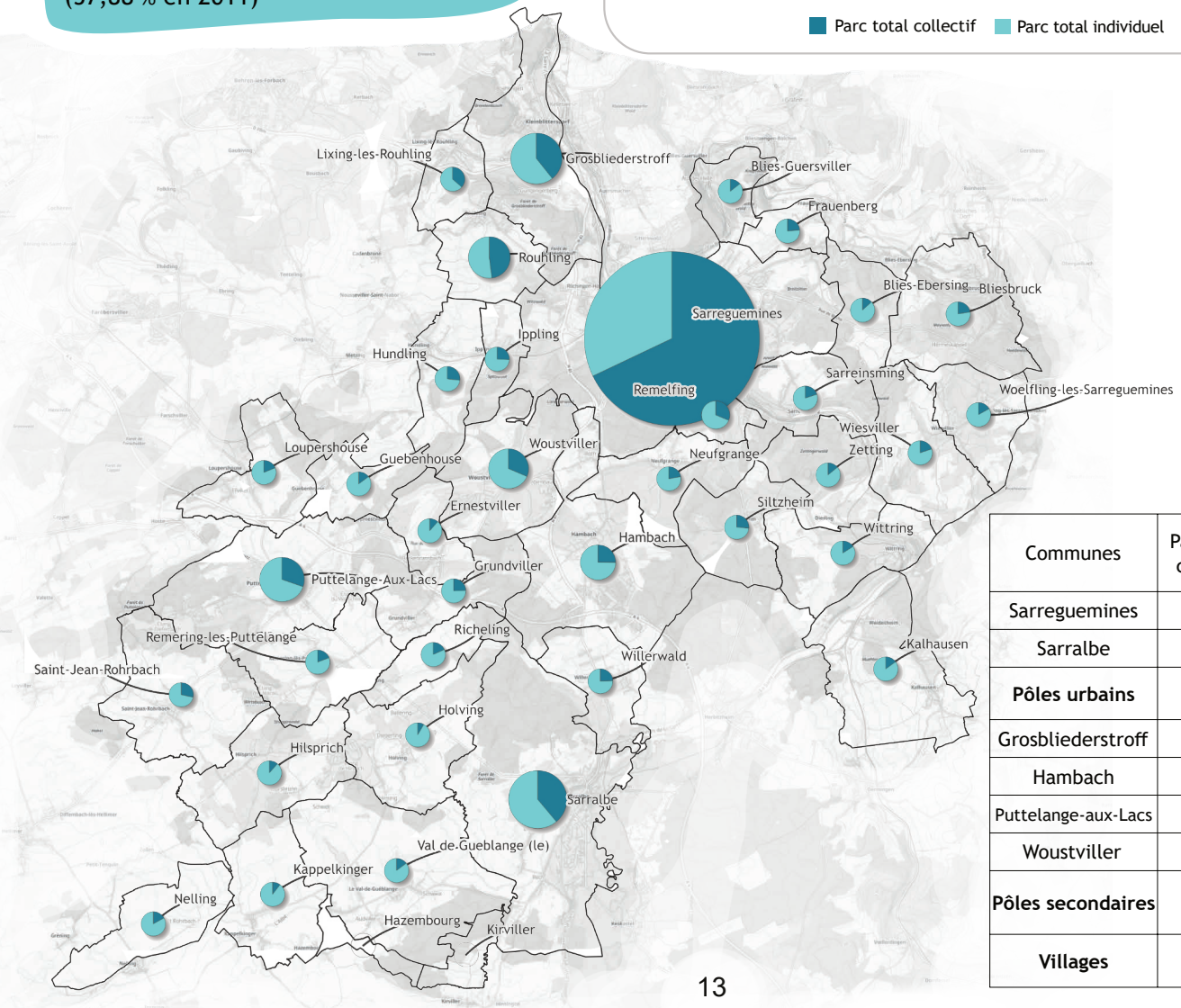
+391 logements collectifs par rapport à 2011

+1 136 logements individuels par rapport à 2011

41,39 % part de logements collectifs (42,12 % en 2011)

58,61 % part de logements individuels (57,88 % en 2011)





Communes	Parc total collectif	Parc total individuel
Sarreguemines	8 337	3 941
Sarralbe	924	1 447
Pôles urbains	**9 261**	**5 388**
Grosbliederstroff	717	1 105
Hambach	341	1 015
Puttelange-aux-Lacs	543	1 247
Woustviller	438	955
Pôles secondaires	**2 039**	**4 322**
Villages	**3 000**	**10 538**

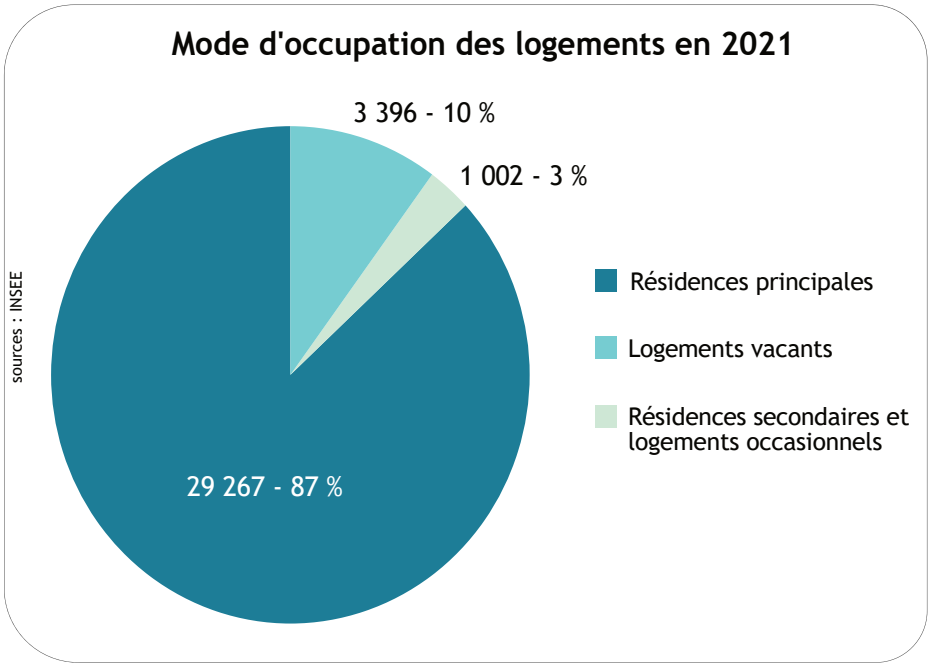
2. Résidences principales et secondaires

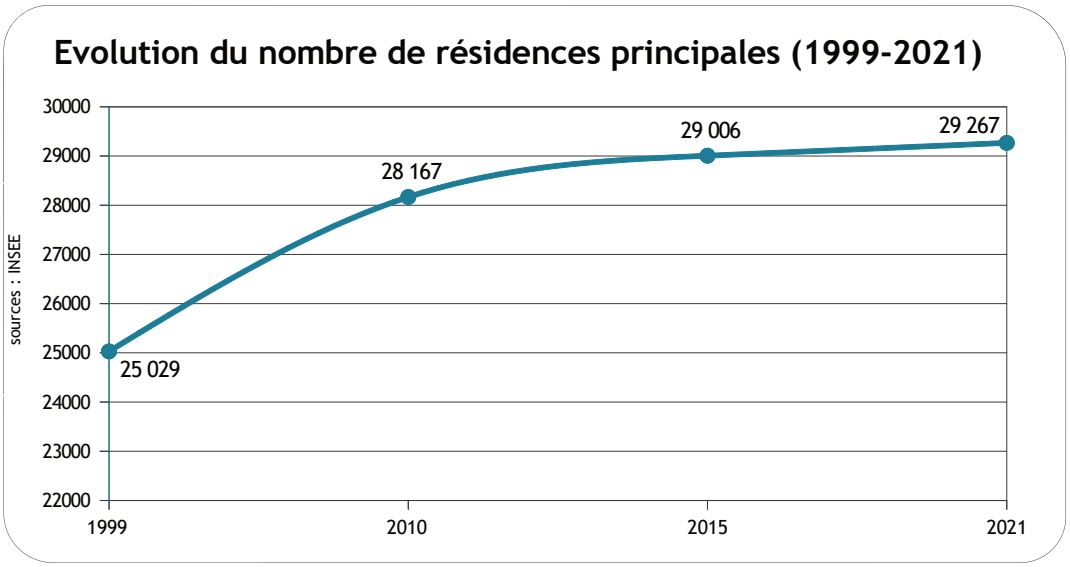
Chiffres clés 2021 : résidences principales et secondaires

86,9 % des logements sont des résidences principales

3 % des résidences secondaires

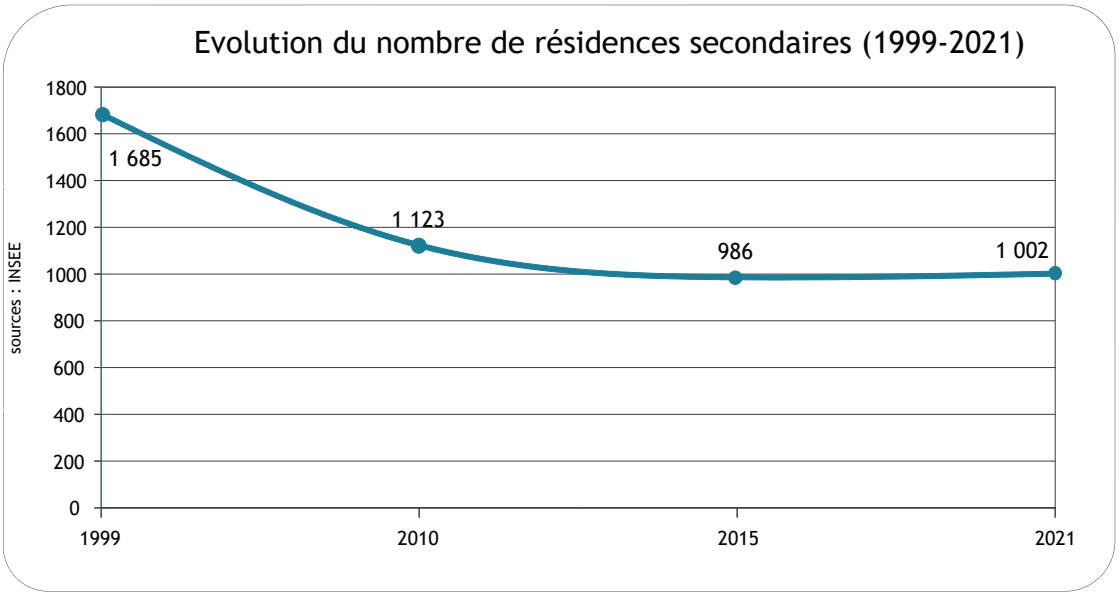
10,1 % des logements sont vacants (Source : INSEE).

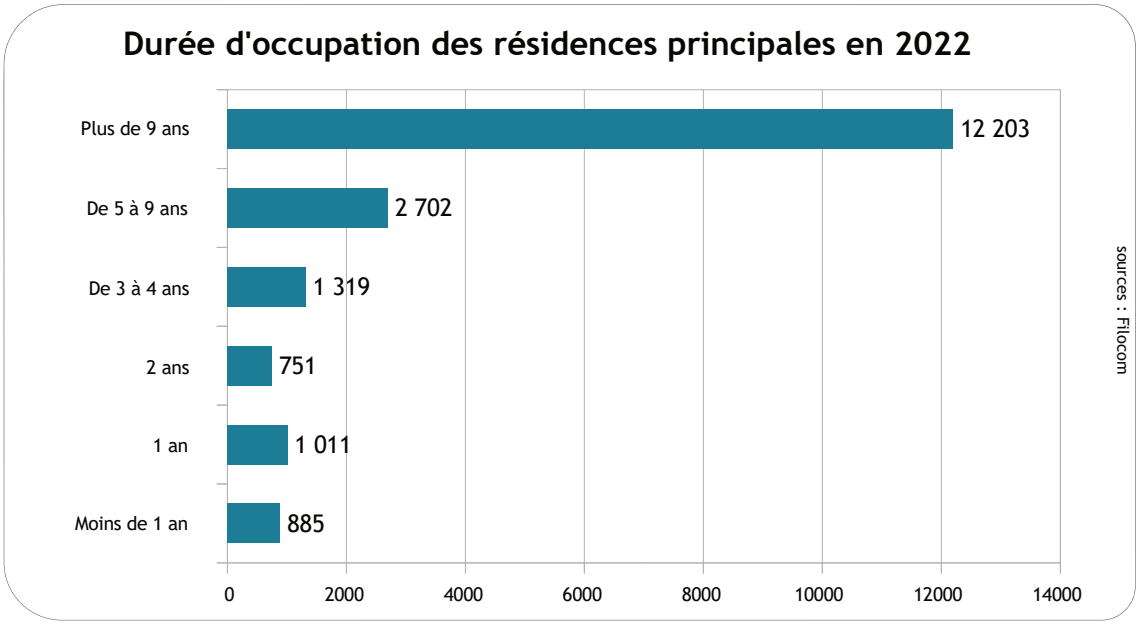


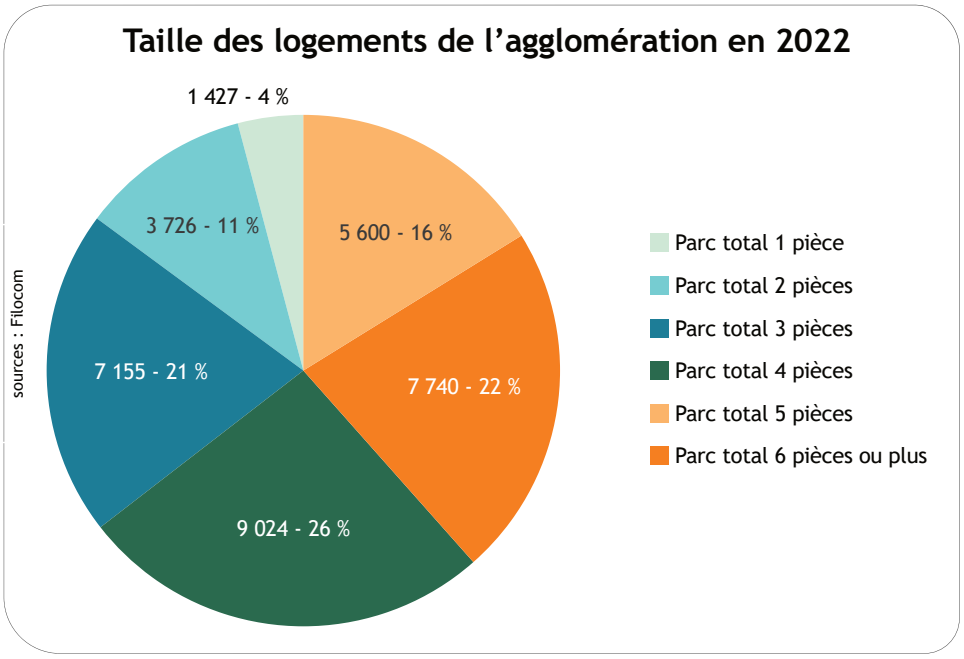


Le nombre de résidences principales ne cesse d'augmenter passant de **25 029** logements en 1999 à **29 267** en 2021, soit une évolution à hauteur de **+17 %** depuis l'année 1999 à 2021

Le nombre de résidences secondaires a au contraire diminué sur cette même période passant de **1 685 à 1 002 logements.**
On remarque ici une importante baisse de **- 40,53 %** entre 1999 et 2021.

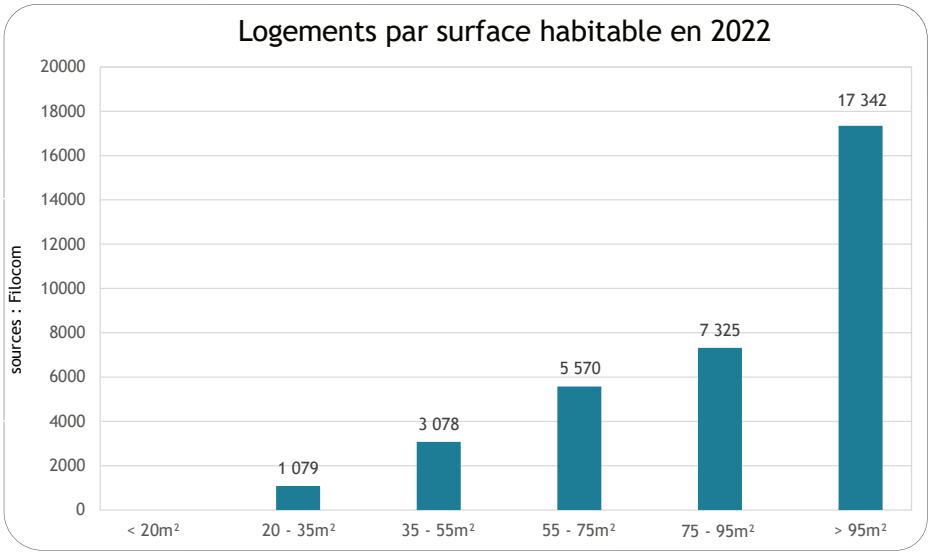






La majorité du parc est constituée de logements de plus trois pièces (85 %), parmi lesquels les logements les plus représentés sont ceux de quatre pièces (26 %).

La situation s'explique notamment par la composition du parc en milieu rural où le logement individuel reste prédominant.



Chiffres clés 2022 :

Typologie de logement

35 % de logements de 1 à 3 pièces

65 % de logements de 4 à plus de 6 pièces

3 % de logements d'une superficie de 20 à 35 m²

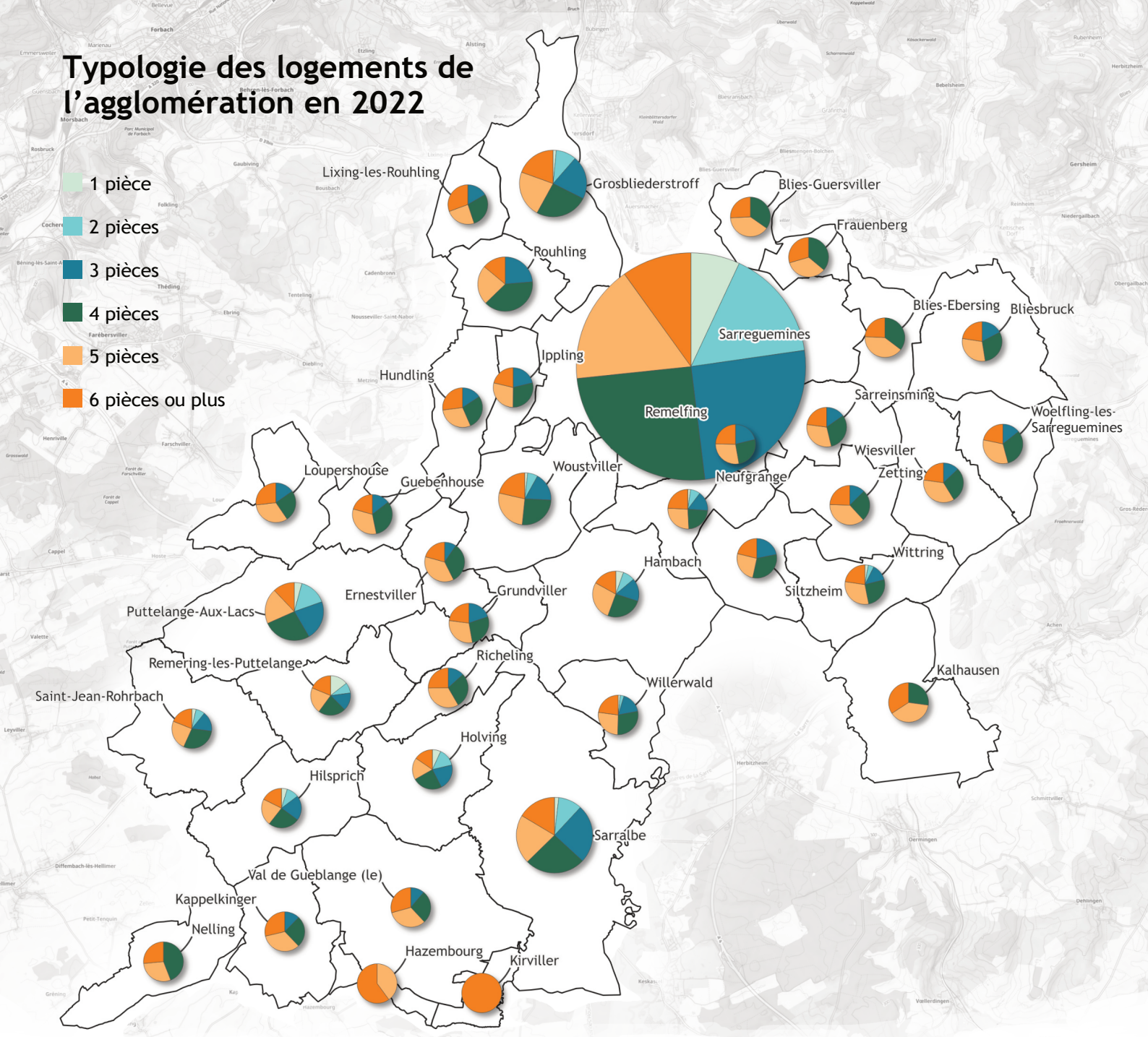
21 % de logements d'une superficie de 75 à 95 m²

50 % de logements d'une superficie de plus de 95 m²

SYNTHÈSE

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

Typologie des logements de l'agglomération en 2022

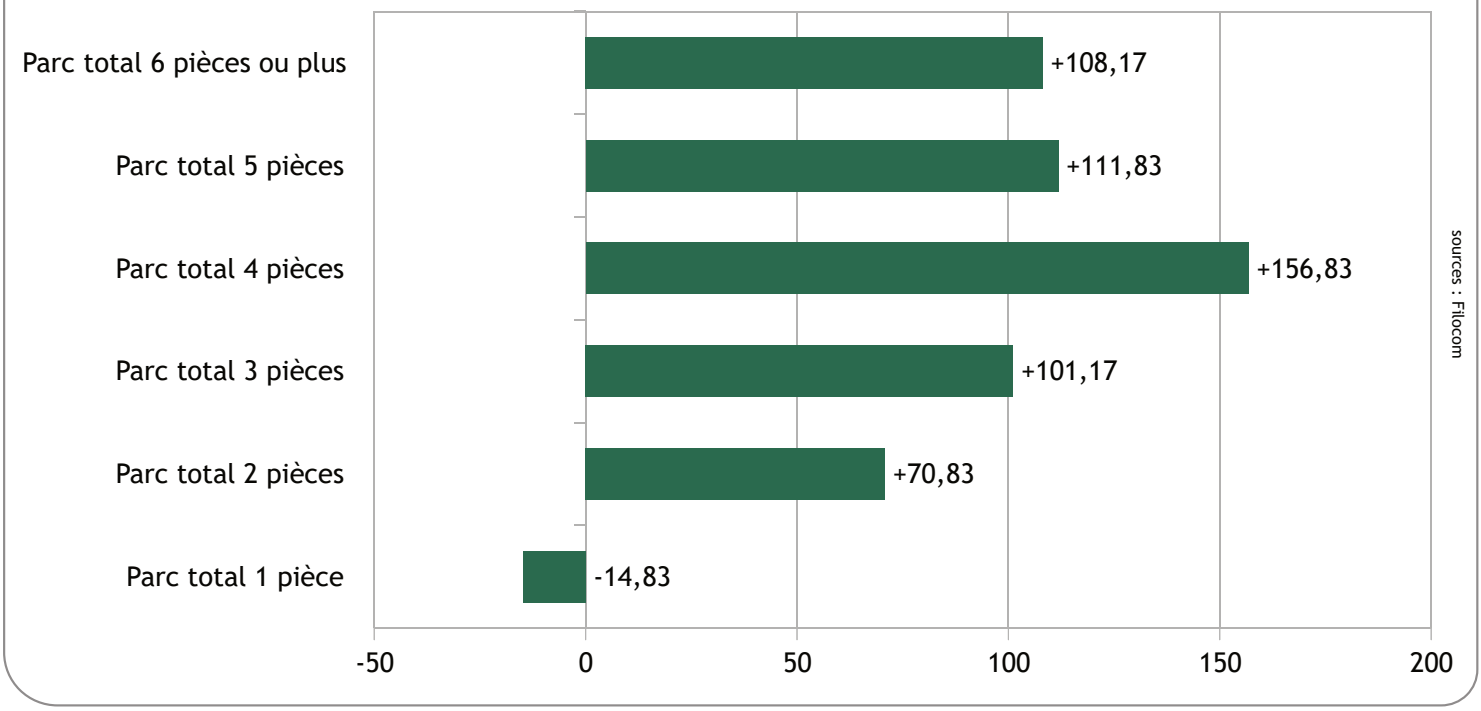


Commune	Total 1 pièce	Total 2 pièces	Total 3 pièces	Total 4 pièces	Total 5 pièces	Total 6 pièces et plus
Sarreguemines	850	1 941	3 113	3 101	2 063	1 210
Sarralbe	42	239	594	610	498	388
Total pôles urbains	**892**	**2 180**	**3 707**	**3 711**	**2 561**	**1 598**
Grosbliederstroff	28	179	385	464	412	354
Hambach	73	114	220	347	373	229
Puttelange-aux-lacs	75	275	396	477	352	215
Woustviller	25	87	247	360	376	298
Total pôles secondaires	**201**	**655**	**1 248**	**1 648**	**1 513**	**1 096**
Total villages	**334**	**891**	**2 200**	**3 665**	**3 666**	**2 906**
***CASC**	**1 427**	**3 726**	**7 155**	**9 024**	**7 740**	**5 600**

source : Filocom 2022

*Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

Évolution moyenne de la taille des logements de l'agglomération sur 15 ans (de 2007 à 2022)



Chiffres clés 2007 à 2022 :

Évolution de la typologie de logement en 15 ans

+ 1 019 logements de moins de trois pièces (+ 9,03 %)

+ 2 261 logements de plus de trois pièces (+ 11,25 %)

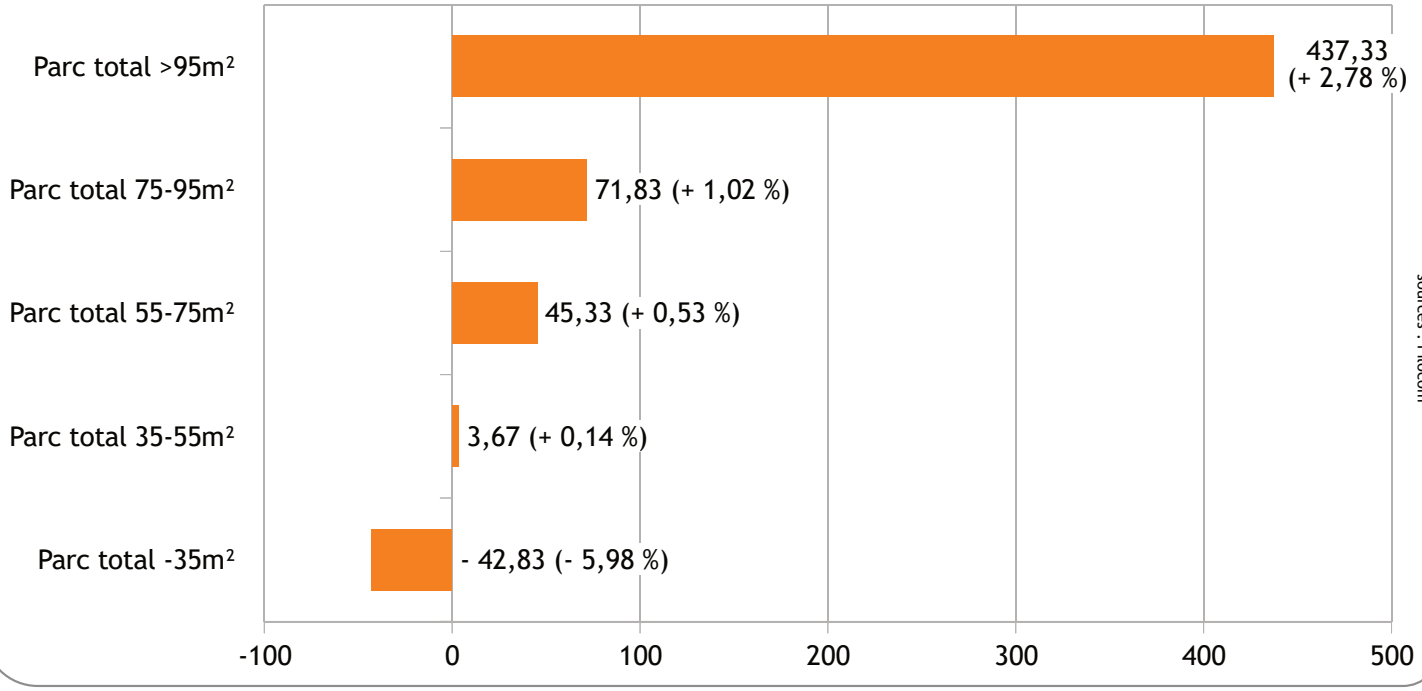
Évolution des surfaces de logement en 15 ans

- 247 logements de moins de 35 m²

+ 22 logements entre 35 et 55 m²
+ 172 logements de 55 à 75 m²
+ 431 logements de 75 à 95 m²

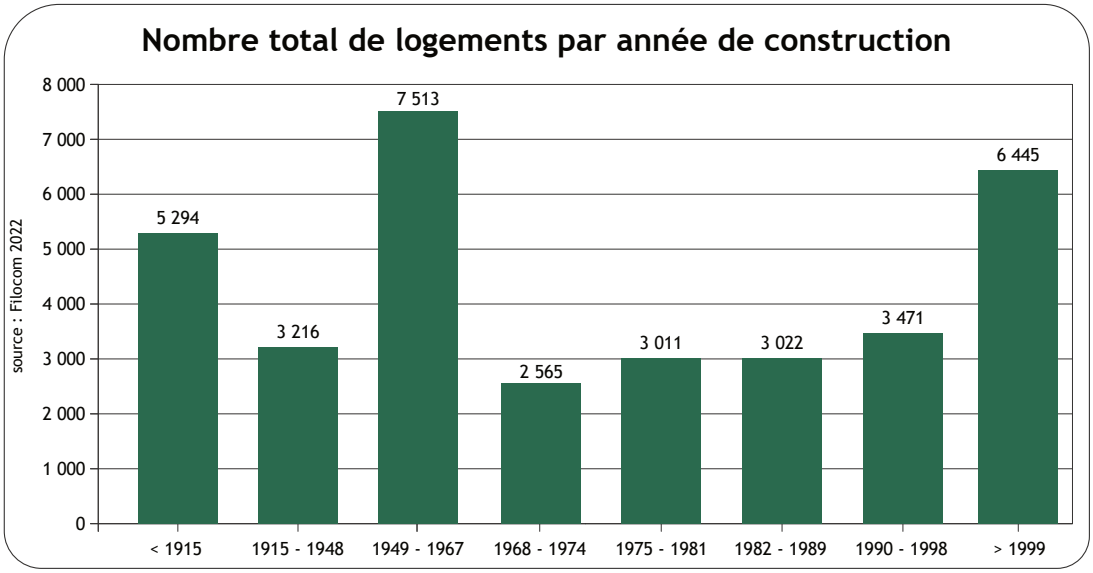
+2 624 logements de plus de 95 m²

Évolution moyenne de la surface des logements de l'agglomération sur 15 ans (de 2007 à 2022)



3. Ancienneté du parc, confort et consommation énergétique

Plus de 54 % du parc a été construit avant 1975, c'est-à-dire avant la mise en place des premières normes en matière de réduction de la consommation énergétique des logements. Le parc privé reste concerné par des situations d'inconfort et de précarité énergétique.



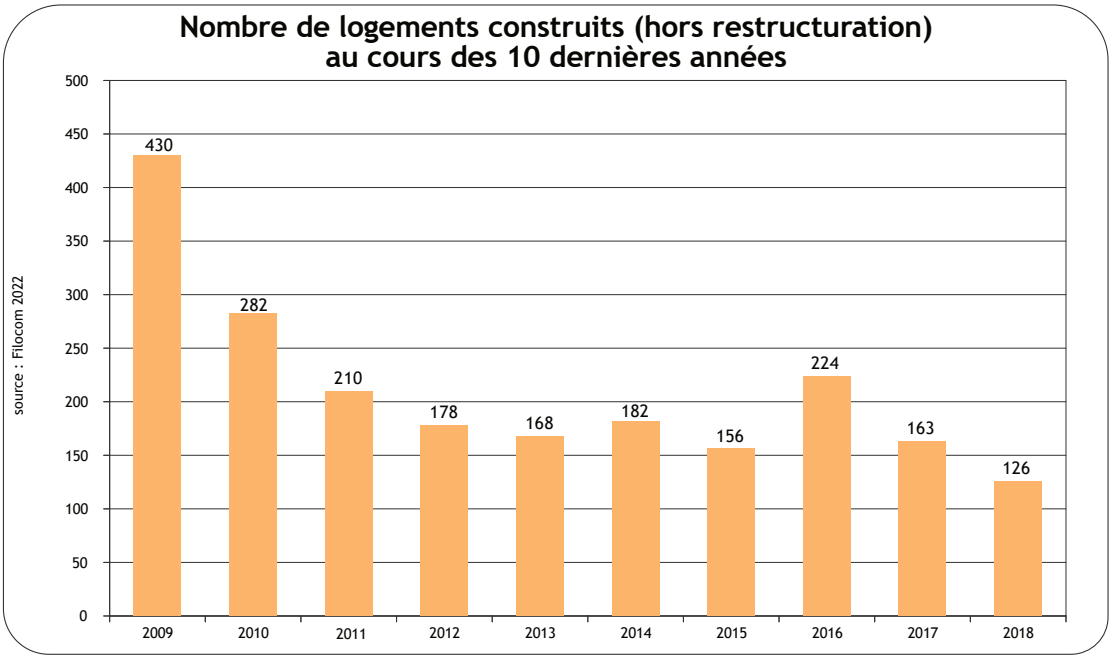
Chiffes clés 2022 :

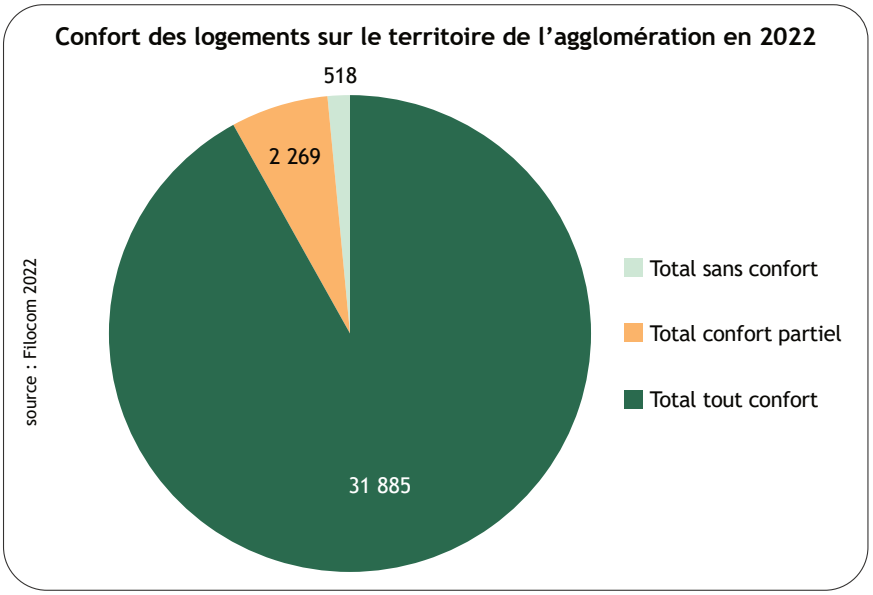
État des logements

54 % part de logements construits avant 1975

- 70 % de logements construits entre 2009 (430) et 2018 (126)

1,5 % part de logements sans confort





BILAN OPAH			
Année	**Aides Anah**	**Aides *CASC**	**Aides ville**
2022	22 597,50€	5 468€	388€
2023	395 199€	80 358€	4 000€
2024	1 386 711€	252 641,94€	151 133€
2025**	**489 193€**	**68 865€**	**13 648€**

*Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences
**Données de suivi actualisées au 23/04/2025

Ce dispositif consiste à accompagner et à conseiller les propriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de leur logement, quel que soit leur niveau de ressources. Grâce au Pacte territorial France Rénov', les particuliers bénéficient d'un accompagnement, et la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences peut déployer des aides financières supplémentaires à celles de l'Anah.

La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences a lancé en 2022 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en partenariat avec l'Anah. Cette opération s'adresse aux propriétaires occupants modestes ou bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique et/ou liés à la perte d'autonomie dans des logements.

Ils peuvent bénéficier de subventions sous réserve du respect des conditions d'octroi. L'OPAH permet d'accompagner financièrement, techniquement et administrativement les propriétaires (*Nombre de logements rénovés à retrouver page 55*). L'OPAH a pris fin au 31/12/2024, pour faire place au nouveau Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) à travers le Pacte territorial France Rénov 2025/2029.

Chiffes clés 2022-2023 :

Bilan à mi-parcours du PLH

- 412 contacts de propriétaires occupants ;
- 38 contacts de propriétaires bailleurs (113 logements locatifs) ;
- 204 dossiers de propriétaires aidés soit 287 logements : 191 occupés par leur propriétaire et 96 logements locatifs

Aides financières du Pacte Territorial France Rénov' 2025-2029

Type de dossier Anah	Type de propriétaire	Montant de l'aide *CASC	Plafond de l'aide *CASC	Conditions
Ma Prime Rénov Parcours accompagné	Propriétaire occupant ou bailleur « intermédiaire »	10 % du montant HT des travaux	3 000 €	Absence des 10% de bonification Anah « Suivi de chantier »
	Propriétaire occupant ou bailleur « supérieur »	7 % du montant HT des travaux	3 000 €	
	Propriétaire occupant ou bailleur « modeste » ou « très modeste »	10 % du montant HT des travaux	3 000 €	
Ma Prime Adapt'	Propriétaire occupant « modeste » ou « très modeste »	10 % du montant HT des travaux	2 000€	
Ma Prime Logement Décent	Propriétaire occupant ou bailleur « modeste » ou « très modeste »	10 % du montant HT des travaux	3 500 €	
Ma Prime Rénov Copro'	Aide au syndic de copropriété	800 € / logement		
Prime Logement vacant	Propriétaire bailleur	500 € / logement		Vacant depuis plus de 2 ans

*Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

4. Montants des loyers

En 2023, le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en partenariat avec l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et les groupes SeLoger et Leboncoin, a finalisé le projet « Carte des loyers ». Ce projet vise à fournir une vue d'ensemble des prix des loyers en France, avec des mises à jour trimestrielles. Pour le troisième trimestre 2024, les données indiquent un loyer moyen de 8,9 €/m² sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, tandis qu'en Moselle, ce prix s'élève à 12 €/m².

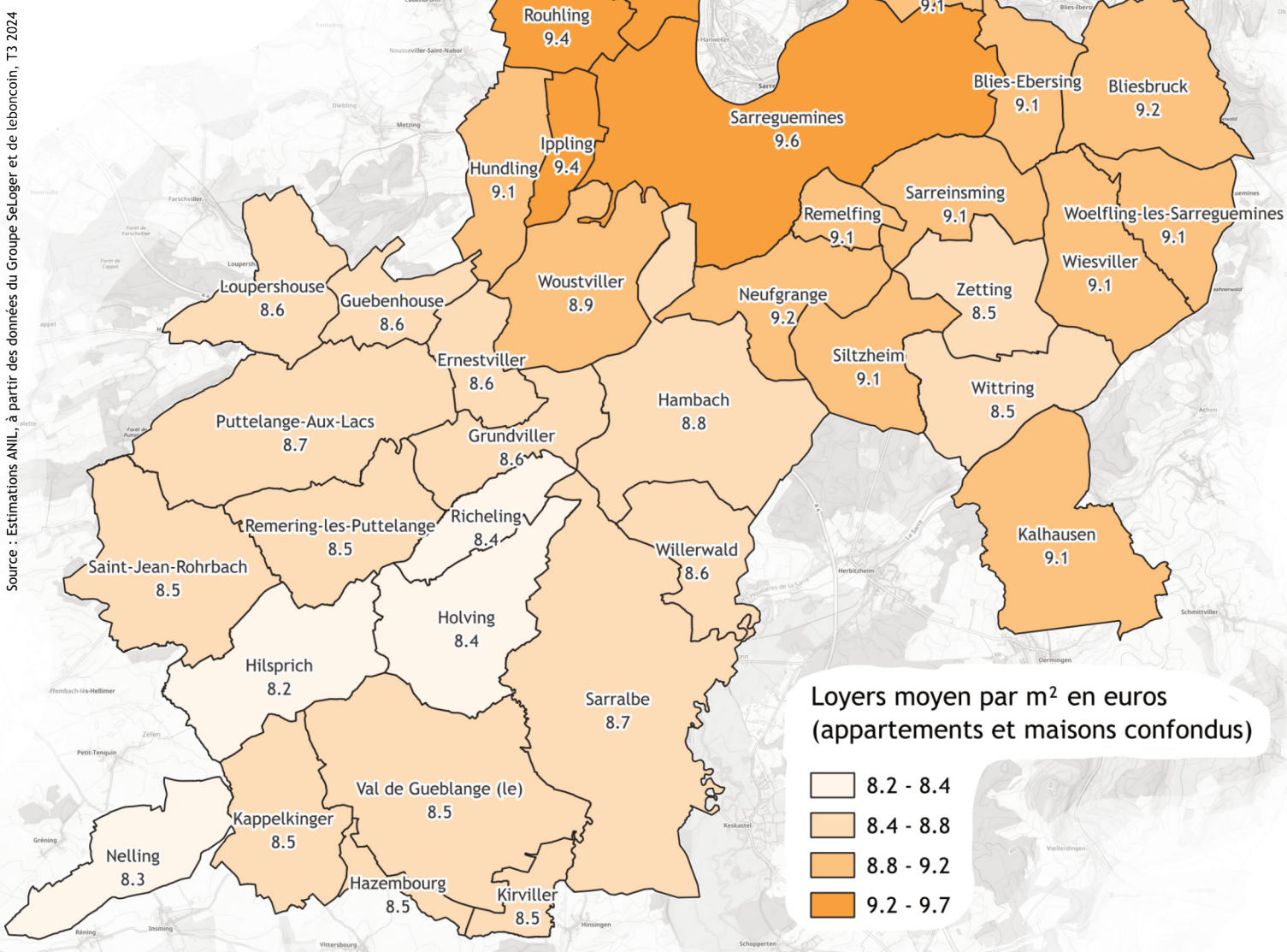
Chiffres clés : Loyers 2024

Loyer moyen tout logement confondu : 8,9 €/m²

Loyer moyen en appartement : 9,5€/m²

Loyer moyen en maison : 8,2€/m²

Loyers moyens en € par m² sur la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences au troisième trimestre 2024



Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2024

III. OCCUPATION DU PARC

A. *Les statuts d'occupation*

Parmi les statuts d'occupation des résidences principales, les propriétaires occupants restent majoritaires avec un taux de **64 %** en 2022 pour la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences.

Commune	Propriétaire occupant	Locataire secteur privé	Locataire HLM - SEM	Locataire collectivité territoriale	Autres
Sarreguemines	4 552	3 667	1 791	s	291
Sarralbe	1 270	651	s	27	29
Total pôles urbains	**5 822**	**4 318**	**1 791**	**27**	**320**
Grosbliederstroff	1 106	443	s	35	37
Hambach	921	251	s	s	13
Puttelange-aux-Lacs	908	344	s	24	31
Woustviller	900	s	0	189	s
Total pôles secondaires	**3 835**	**1 038**	**0**	**248**	**81**
Total villages	**8 951**	**752**	**0**	**0**	**11**
***CASC**	**18 916**	**7 318**	**2 253**	**459**	**585**

source : Filocom 2022 *Certaines des données agrégées diffusées ont été masquées, en les remplaçant par un « s », afin de ne pas permettre la divulgation d'informations individuelles. **Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

Chiffres clés 2022 :

Occupation des Résidences principales

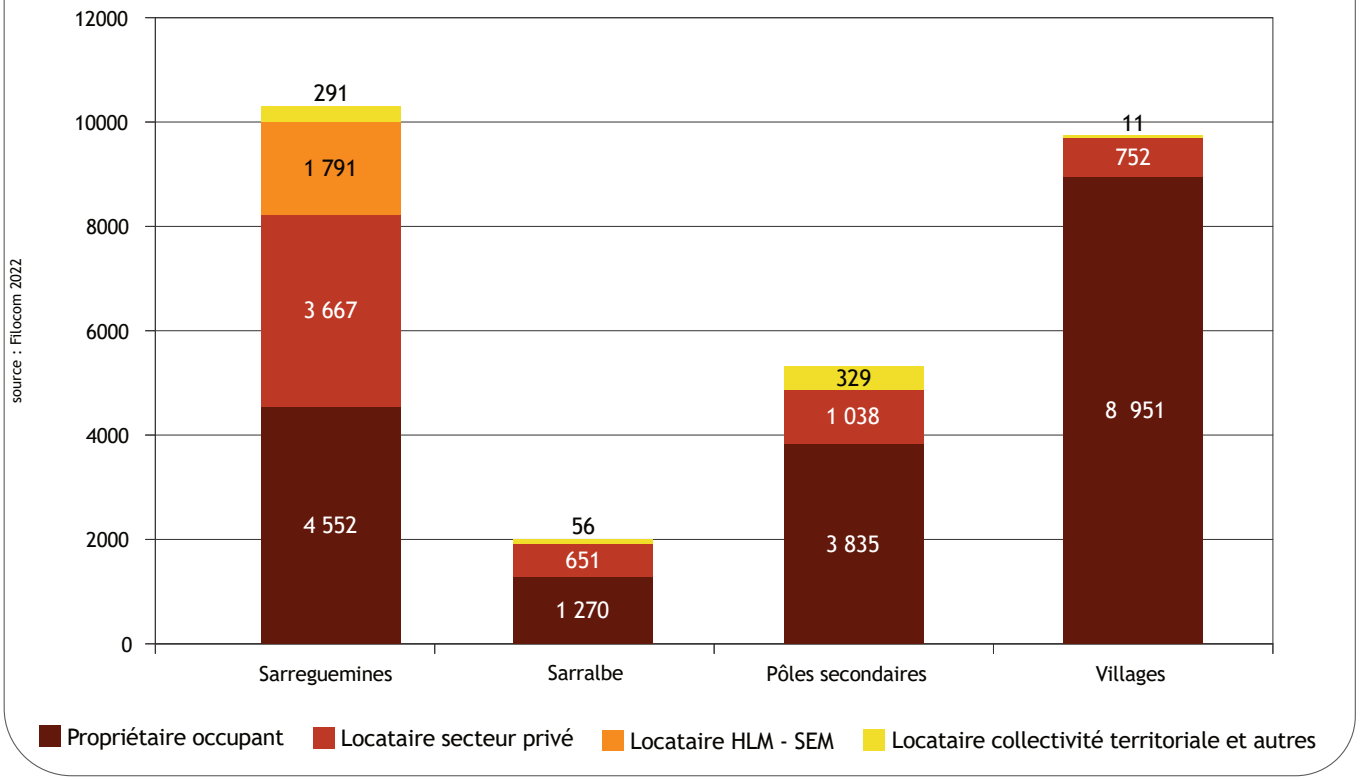
64,05 % Propriétaires occupants

24,78 % Locataires du parc privé

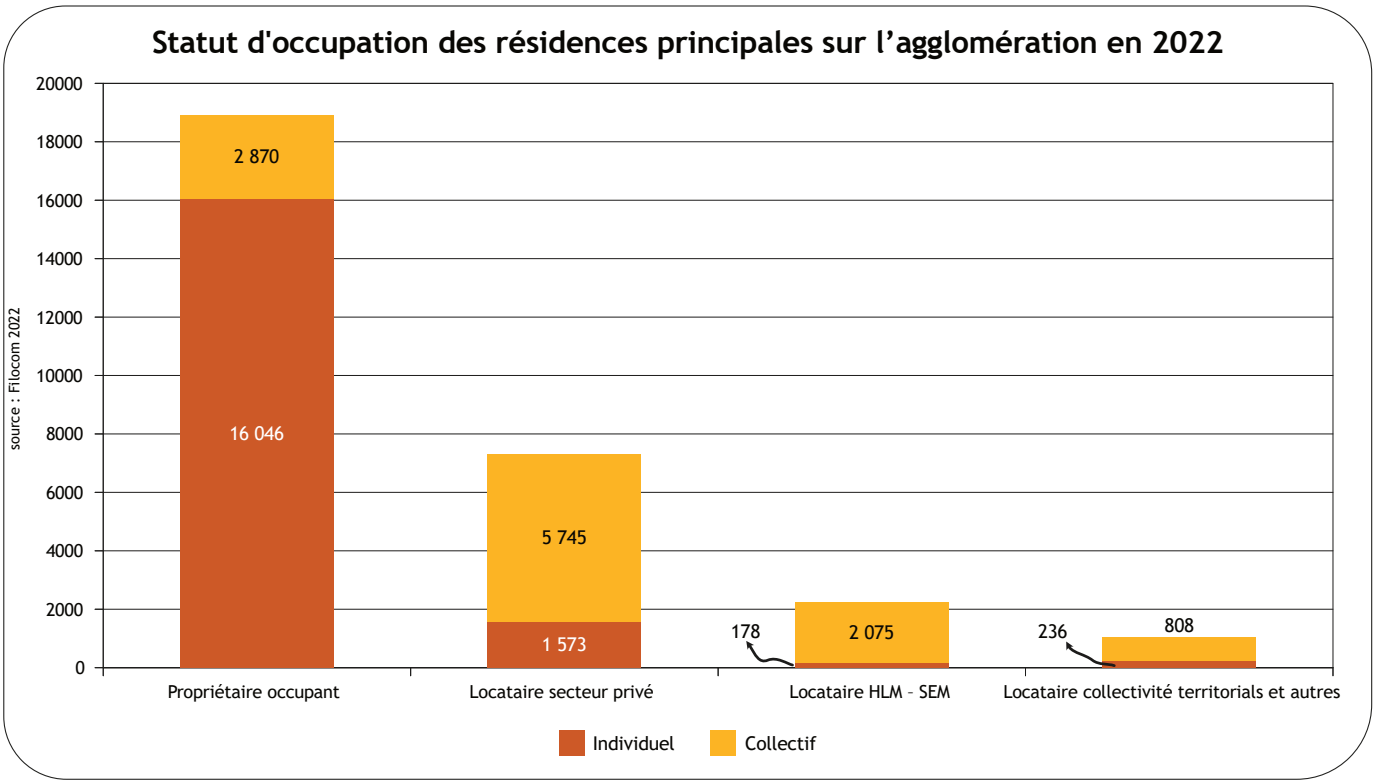
7,63 % Locataires du parc HLM

3,54 % Autre statut (Locataires des collectivités locales, logés à titre gratuit, ...)

Statut d'occupation des logements dans les pôles urbains, secondaires et les villages

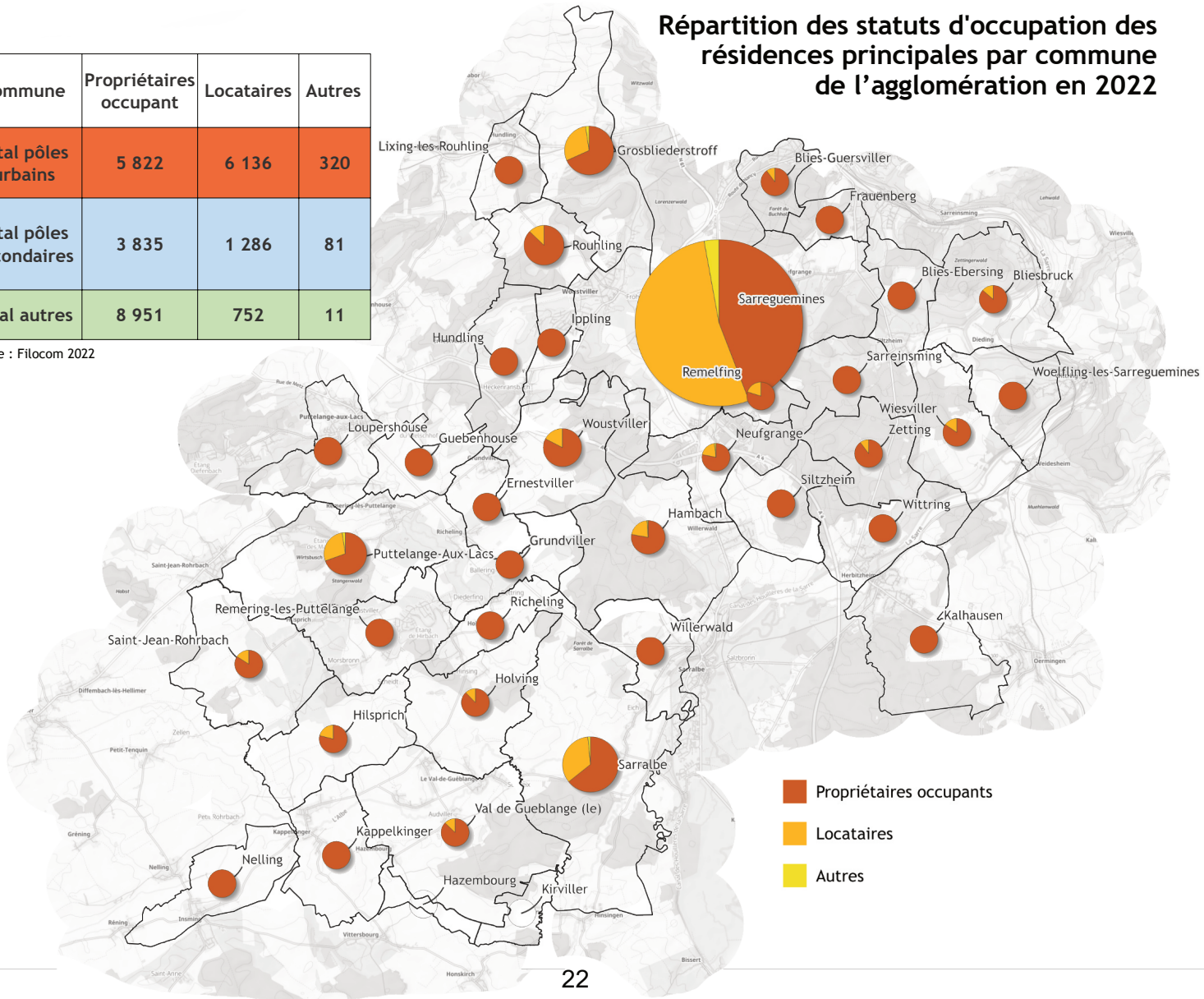


Seule la ville de Sarreguemines dispose d'un nombre de locataires supérieur au nombre de propriétaires, ce qui peut s'expliquer par l'importante part de logements collectifs sur la ville centre. En revanche, dans les villages ruraux, les propriétaires occupants constituent plus de 88 % des occupants des logements, marquant une augmentation de 8 % depuis 2017.



Commune	Propriétaires occupant	Locataires	Autres
Total pôles urbains	5 822	6 136	320
Total pôles secondaires	3 835	1 286	81
Total autres	8 951	752	11

source : Filocom 2022



B. *Logement et prestations sociales*

DÉFINITION

Chiffres clés 2023 :

14 % part des ménages percevant une aide au logement

25,5 % des foyers bénéficiaires sont âgés de 60 ans ou plus

56,5 % des foyers bénéficiaires représentent une personne seule

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

Il existe 3 types d'allocations au logement :

- **L'Aide Personnalisée au Logement (APL)** est destinée à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort ; ou accédant à la propriété et remboursant un prêt conventionné signé avant le 1er février 2018.

- **L'Allocation Logement à caractère Familial (ALF)** concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui : ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge ; ou forment un ménage marié depuis au moins 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

- **L'Allocation Logement Social (ALS)** s'adresse aux locataires qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

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

Répartition des aides au logement par type d'aides en 2023

Communes	ALF	ALS	APL	Nombre allocataires CAF	Nb total de foyers bénéficiaires AL	Locataires	Propriétaires
Sarreguemines	515	1 195	1 365	10 470	3 075	2 675	45
Sarralbe	155	155	30	2 040	340	295	10
Total pôles urbains	**670**	**1 350**	**1 395**	**12 510**	**3 415**	**2 970**	**55**
Grosbliederstroff	35	65	20	770	120	85	5
Hambach	30	45	35	900	110	70	0
Puttelange-aux-lacs	90	80	65	1 220	240	185	25
Woustviller	25	20	75	980	120	95	5
Total pôles secondaires	**180**	**210**	**195**	**3 870**	**590**	**530**	**40**
Total villages	**315**	**260**	**205**	**8 975**	**800**	**655**	**40**
***CASC**	**1 165**	**1 820**	**1 795**	**25 355**	**4 805**	**4 060**	**130**

source : Cafdata 2023 *Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

Dans ces jeux de données, les nombres de foyers et de personnes sont arrondis à 5. A titre d'exemple, 7 est arrondi à 5 et 12 est arrondi à 10. Ainsi, pour un département donné, la somme des communes ne donne pas le total exact départemental. Les foyers allocataires en décembre de l'année N sont localisés selon la géographie en vigueur en janvier de l'année N+1.

	Nombre de foyers RSA	Nombre de personnes RSA
2017	1 710	3 512
2023	1 470	3 085
Évolution en %	- 14,04	- 12,16

source : Cafdata 2023

Sur la période 2017-2023, on constate sur l'ensemble du territoire une baisse des bénéficiaires du RSA. En 2023, plus de **41,5 %** des allocataires de la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences touchent une aide au logement.

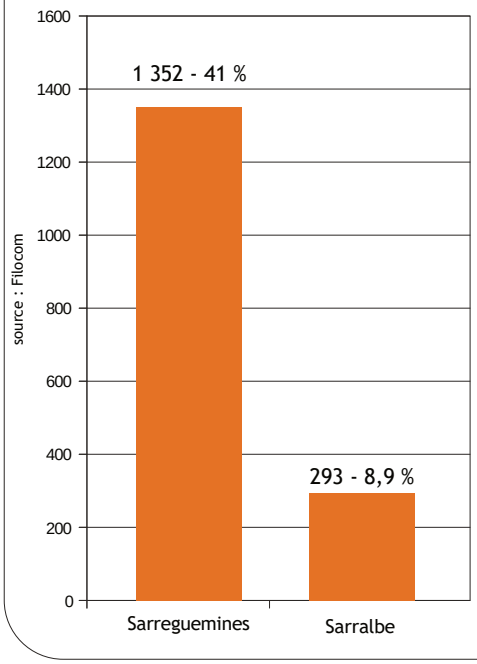
C. *Les logements vacants*

1. Évolution de la vacance

Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier et de ce fait non assujetti à la taxe d'habitation. Un logement est considéré vacant selon deux catégories : **conjoncturelle** (vacance de moins d'un an) et **structurelle** (vacance de plus de deux ans). Le nombre de logements vacants au global est passé de 3 170 en 2015 à 3 301 en 2022, soit **131 logements vacants supplémentaires en 7 ans.**

La **vacance structurelle** est **pérenne** et issue de plusieurs facteurs de déséquilibre (logements inadaptés, prix inaccessible, …). Elle s'oppose à la **vacance conjoncturelle** qui, elle, est **temporaire** et permet la mobilité résidentielle des ménages au sein d'un parc de logements

Répartition des logements vacants entre les pôles urbains en 2022



Parmi les logements vacants recensés sur la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, **41% sont sur la commune de Sarreguemines et 8,9% sur Sarralbe.**

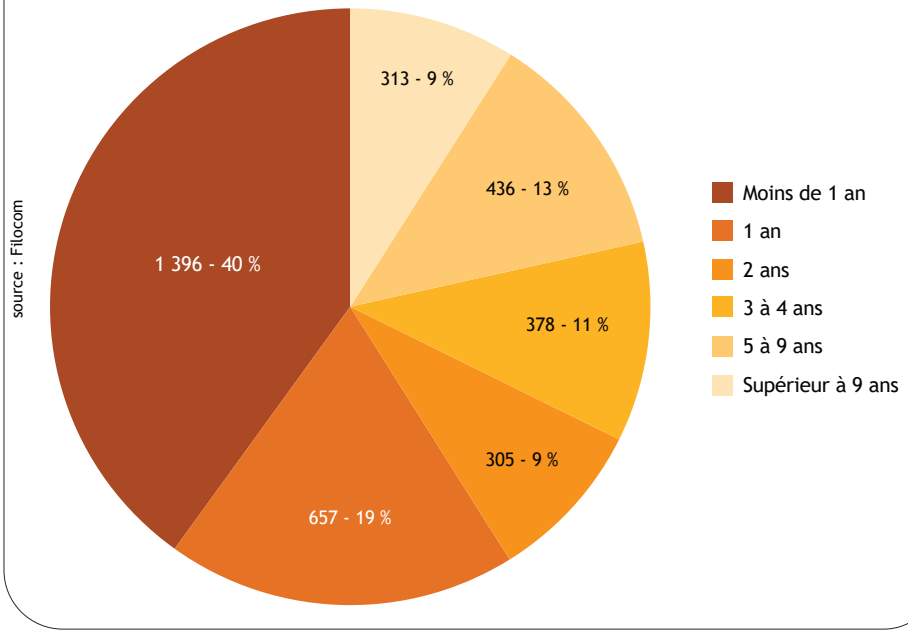
*Pour les pôles secondaires et les villages, il n'est pas possible de dégager un pourcentage global car plusieurs communes sont concernées par le secret statistique

Évolution du taux de vacance

2015	2017	Évolution 2015 - 2017
3 067	3 170	+ 103 | + 3,36 %
2017	**2019**	**Évolution 2017 - 2019**
3 170	3 294	+ 114 | + 3,91 %
2019	**2022**	**Évolution 2019 - 2022**
3 294	3 301	+ 7 | + 0,21 %
Évolution 2015-2022		
+ 234 | + 7,63 %		

source : Filocom 2022

Répartition des logements vacants sur l'agglomération par durée de vacance en 2022



Chiffres clés 2022 :

Logements vacants

9,6 % de logements vacants

1 396 logements vacants depuis moins de 1 an

+7,6 % d'augmentation de 2015 à 2022

40 % de vacance de courte durée (moins de 1 an)

2. La vacance structurelle

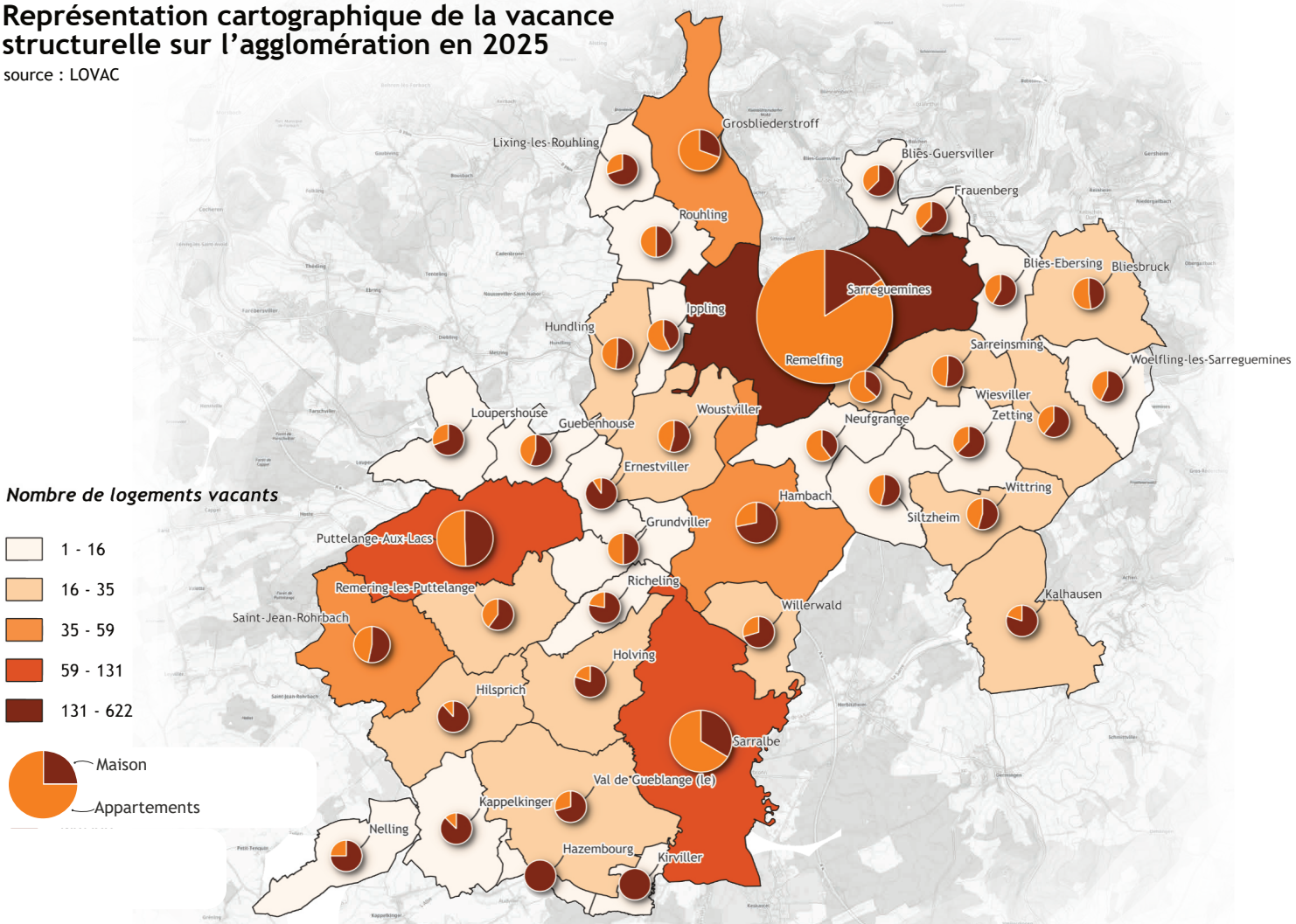
Un logement soumis à une **vacance structurelle** désigne un logement inoccupé de manière durable, généralement depuis **plus de 2 ans** (selon les bases de données comme LOVAC, source : Cerema, Documentation Datafoncier). Les données présentées ci-dessous sont issues d'un traitement des données LOVAC 2025, comprenant uniquement les habitations vacantes. Ne sont donc pas concernées les autres types d'habitation inclus dans la donnée de base (buanderie, cave, garage, grenier, parking, remise, piscine). Pour cela, un travail de nettoyage de la donnée a été effectué par le service Habitat.

	Logements vacants depuis plus de 2 ans	Dont petits logements vacants (T1-T2)	Surface moyenne (m²)	Nombre moyen de pièces
Sarreguemines	622	226	74	3
Sarralbe	131	32	92	4
Total pôles urbains	753	258	83	3,5
Grosbliederstroff	59	15	91	4
Hambach	57	29	65	3
Puttelanges-aux-Lacs	107	47	70	3
Woustviller	35	1	91	4
Total pôles secondaires	258	92	79	3,5
Total villages	576	126	90	4
*CASC	1 587	476	81	3

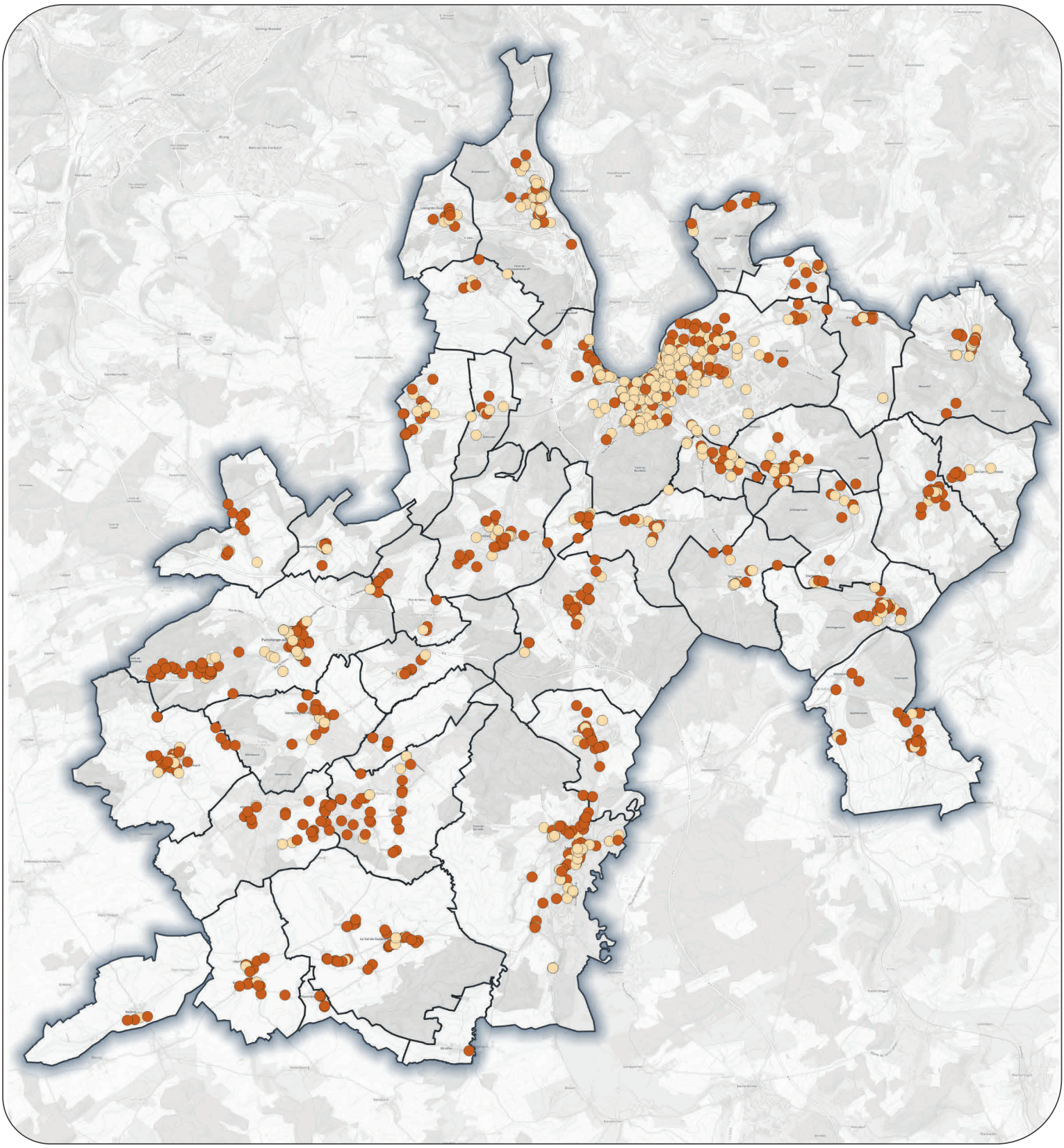
*Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences source : LOVAC 2025

Représentation cartographique de la vacance structurelle sur l'agglomération en 2025

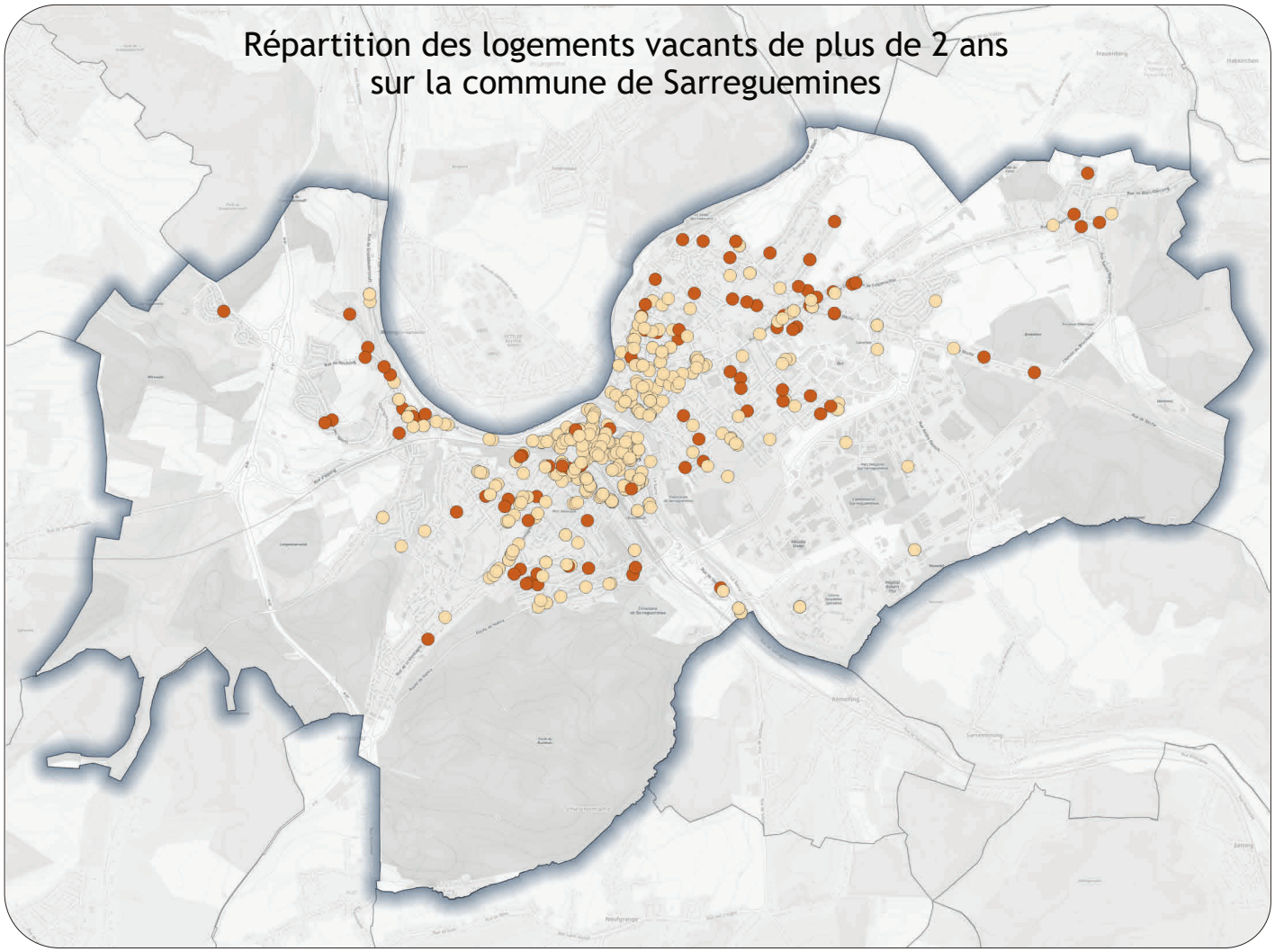
source : LOVAC

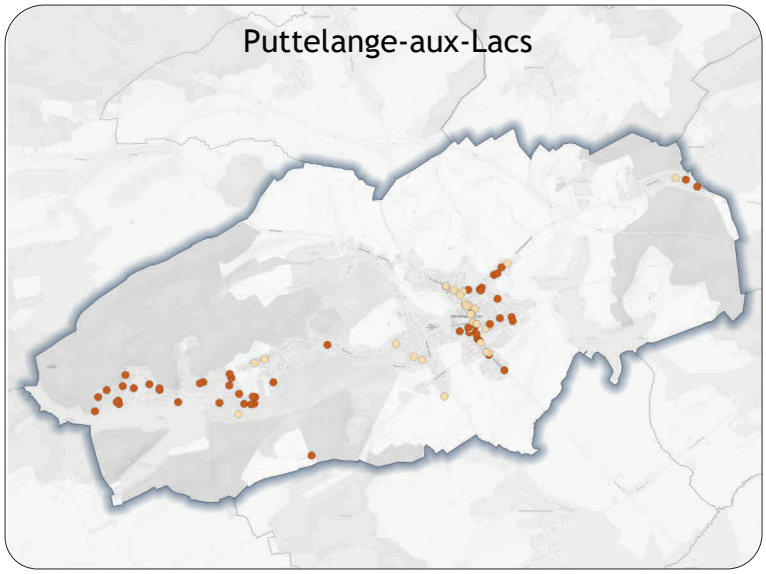


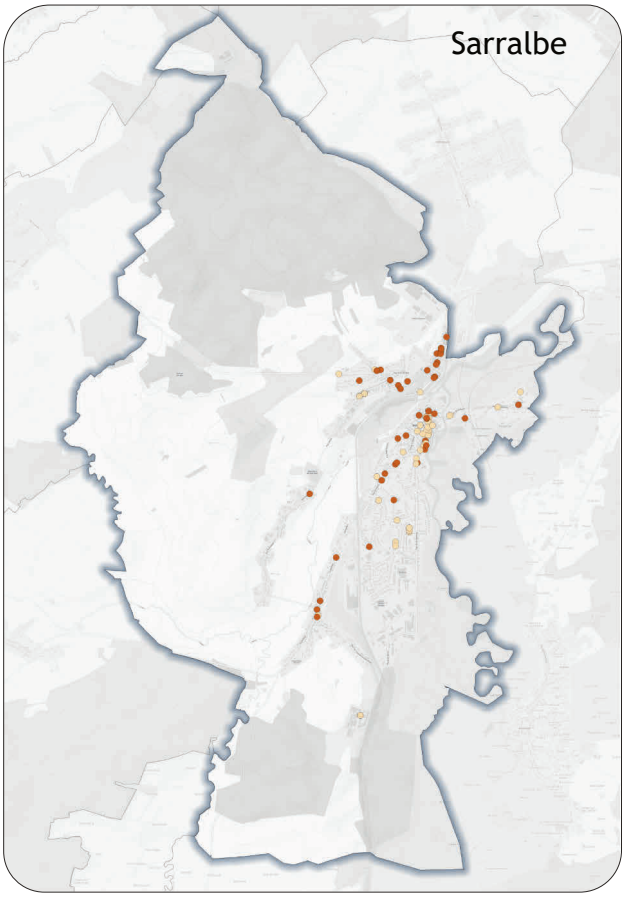
Localisation des logements vacants de plus de deux ans sur la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences en 2025



source : LOVAC 2025







source : LOVAC 2025

Appartements vacants

Maisons vacantes

ENJEU

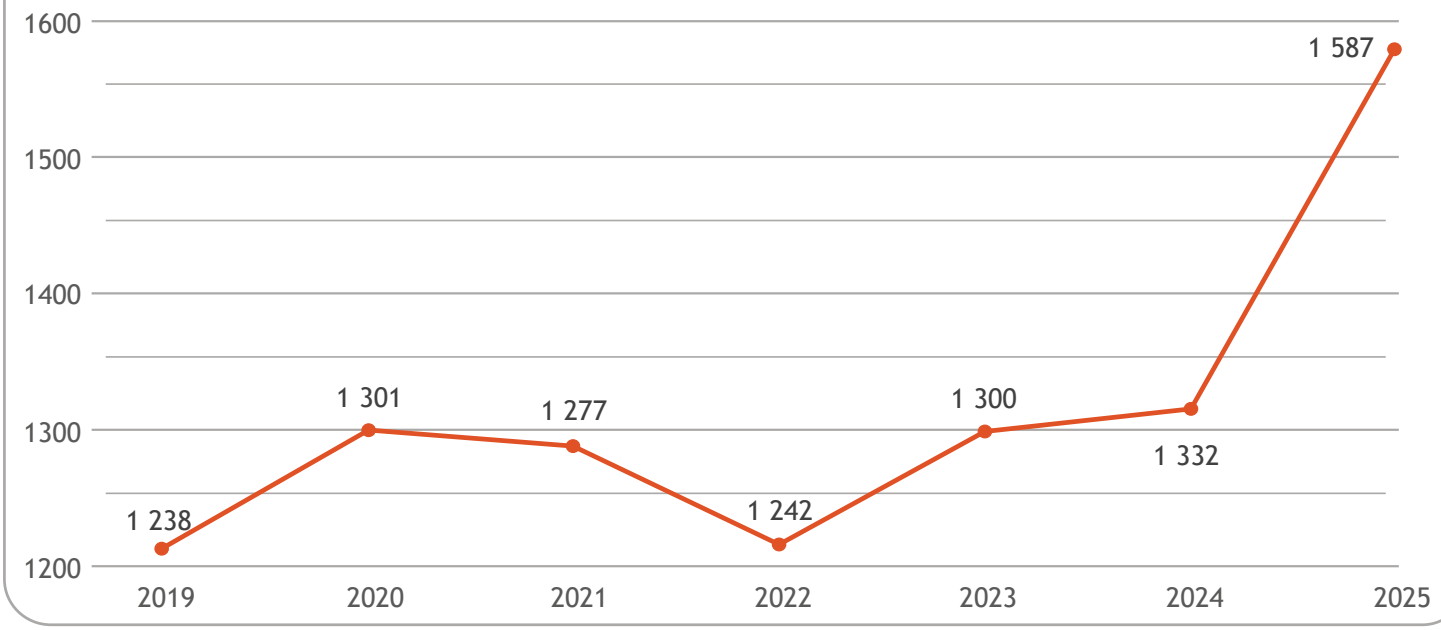
D'après les derniers chiffres du millésime LOVAC 2025, trois communes se démarquent par un plus grand nombre de logements vacants (environ 1 000 logements) de plus de deux ans présents sur leur territoire. Elles pourraient faire l'objet d'une attention prioritaire sur les actions d'accompagnement aux particuliers quant à la requalification de ces logements, parfois situés en centre-ville.

Répartition du nombre de logements vacants >2 ans entre 2020 et 2025 sur le territoire de l'agglomération

Commune	2020	2021	2022	2025
Sarreguemines	533	516	496	622
Sarralbe	112	99	118	131
Total pôles urbain	645	615	614	753
Grosbliederstroff	37	37	30	59
Hambach	47	52	53	57
Puttelange-aux-lacs	56	66	64	107
Woustviller	26	20	21	35
Total pôles secondaires	166	175	168	258
Total villages	490	487	460	576
*CASC	1 301	1 277	1 242	1 587

*Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences source : LOVAC 2025

Évolution du nombre de logements vacants >2 ans entre 2019 et 2025



Chiffres clés 2025 :

Vacance structurelle

957 (60,3 %) appartements vacants
630 (39,7 %) maisons vacantes

+ 5 % de vacance structurelle en 2025
+ 351 logements vacants en 6 ans
+ 28,4 % de vacance structurelle entre 2019 et 2025



IV. OFFRE NOUVELLE ET BESOIN EN LOGEMENTS

A. *Les ménages fiscaux*

ENJEU

En 2022, la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences recensait **29 340 ménages fiscaux**. Le phénomène de desserrement des ménages, alors que la population stagne ou diminue, influence les besoins en logement. Ainsi, les ménages disposant de moins de ressources seront demandeurs de logements plus petits.

Or, le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences est majoritairement composé de **logements de plus de 3 pièces (85,14 %)** et le nombre de p**etits ménages de 1 à 2 personnes** est, lui aussi, majoritaire **(70,4 %)**. Cette situation est susceptible de provoquer un phénomène d'augmentation de la vacance.

Chiffres clés 2022 :

Ménages fiscaux

Pourcentage de ménages résidant à :

Sarreguemines : **34,72 %**

Sarralbe : **6,77 %**

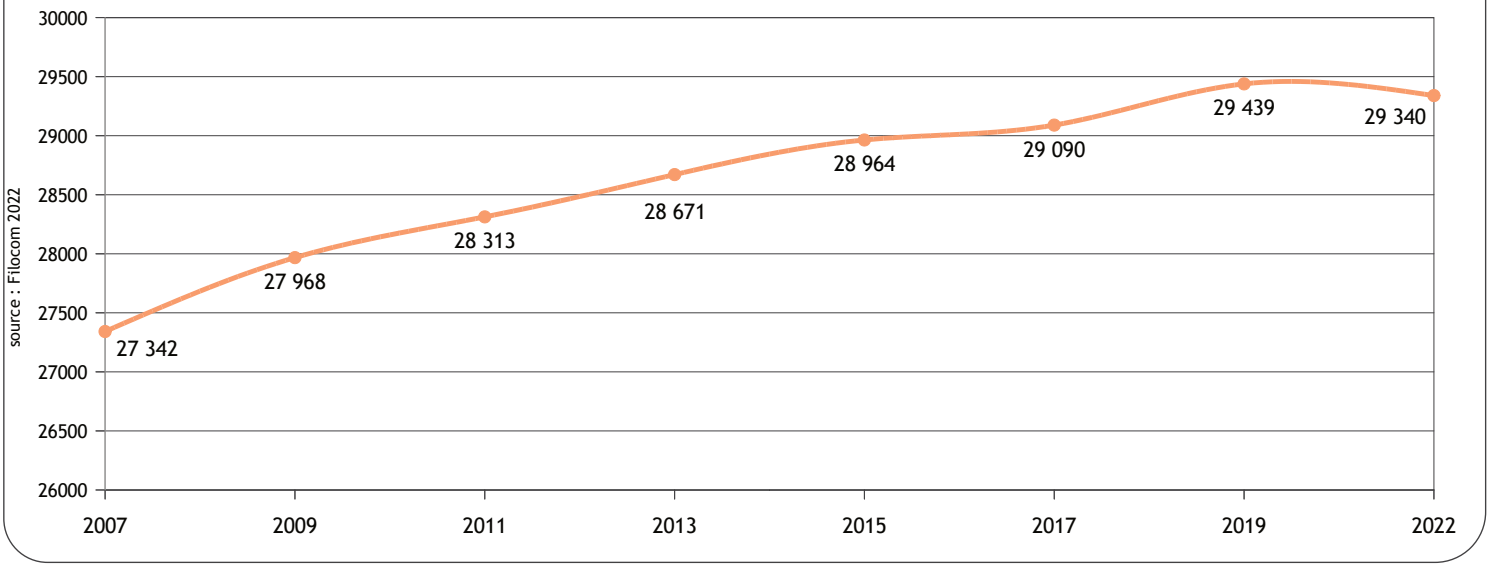
Grosbliederstroff : **5,58 %**

Puttelange-aux-Lacs : **4,61 %**

Woustviller : **4,20 %**

Hambach : **4,07 %**

Évolution du nombre de ménages fiscaux sur le territoire de l'agglomération

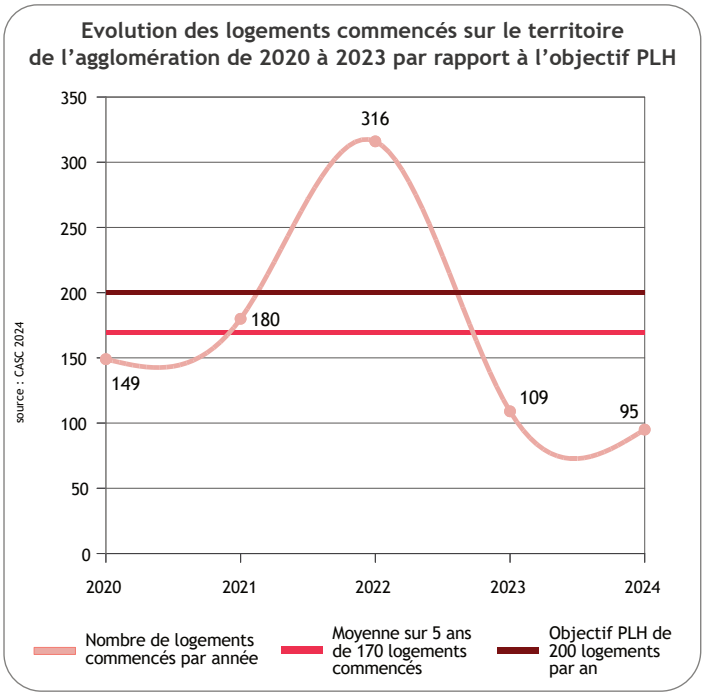


B. *État des lieux des constructions neuves*

Au total, **95 logements neufs** ont été construits en 2024 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences. On note cependant qu'en **2022, 316 logements** ont été construits, un chiffre en baisse depuis (**- 70 % sur la période 2022 - 2024**). Cette importante hausse est notamment due à la réglementation thermique sur les constructions neuves (*Arrêté du 22 décembre 2022 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions temporaires ou de petite surface*).

On note également qu'entre 2020 et 2024, la production de logements est en moyenne de **170 constructions neuves** pour un objectif PLH de **200 logements** (objectif moyen par an sur 6 ans). On remarque enfin que les villages ont une production de logements neufs plus importante que les pôles urbains et secondaires .

Evolution des logements commencés sur le territoire de l'agglomération de 2020 à 2023 par rapport à l'objectif PLH



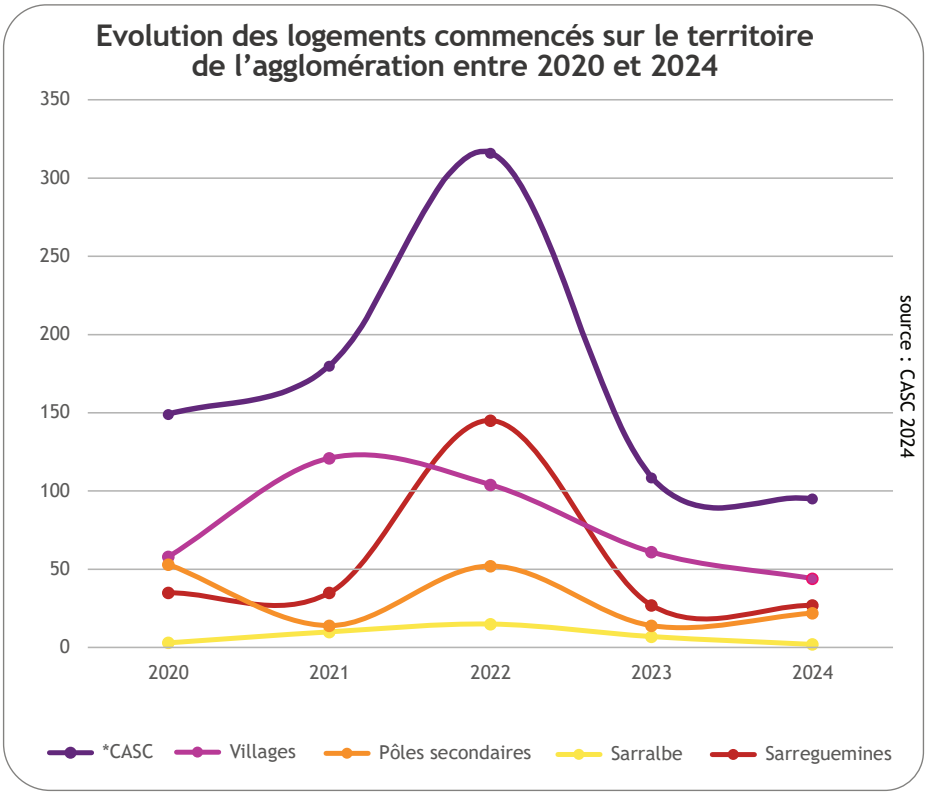
Année	Sarreguemines	Sarralbe	Pôles secondaires	Villages	*CASC
2020	35	3	53	58	149
2021	35	10	14	121	180
2022	145	15	52	104	316
2023	27	7	14	61	109
2024	**27**	**2**	**22**	**44**	**95**

source : sitadel 2024 *Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

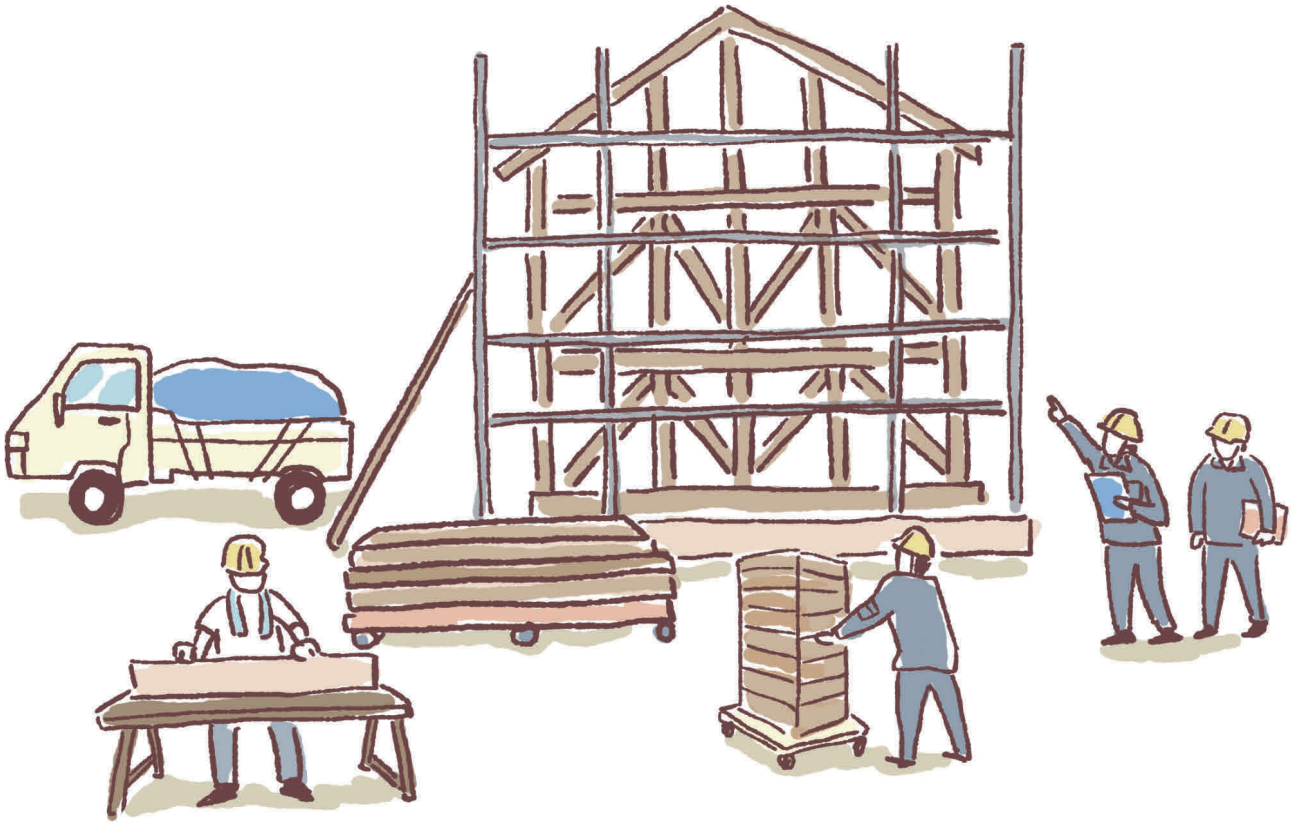
Chiffres clés : Construction

Évolution de 2020 à 2024 :

- 56,2 % pour les pôles urbains
- 58,5 % pour les pôles secondaires
- 24,1 % pour les villages



*Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

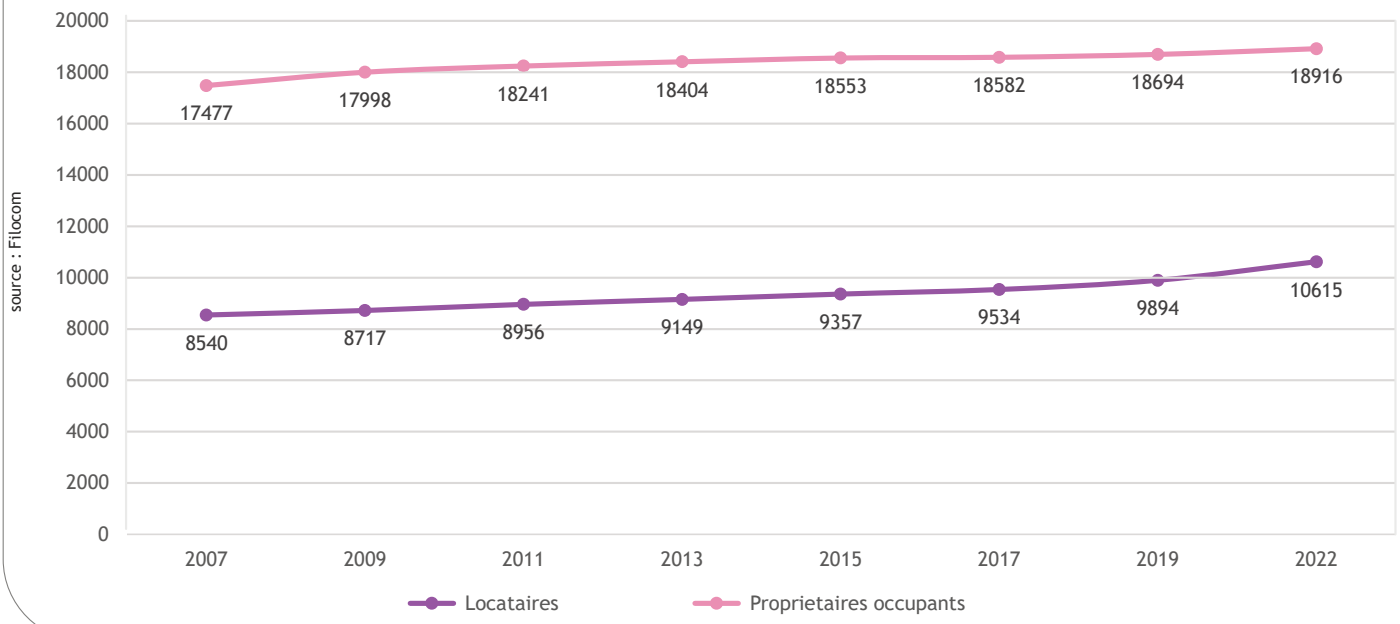


V. ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

A. *Propriétaires occupants*

En 2022, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences compte **18 916 propriétaires occupants**, soit une **augmentation de 222 personnes** par rapport à 2019, tandis que le nombre de locataires s'élève à **10 615**. Cette tendance à la hausse est constante depuis 2007, avec **2 075 nouveaux arrivants en 15 ans**.

Évolution des typologies d'occupation des résidences principales entre 2007 et 2022



C. *Accession a la propriété aidée : prêt à taux zéro*

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif public qui permet aux ménages primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années) de financer une partie de l'achat ou de la construction de leur résidence principale, sans payer d'intérêts ni de frais de dossier. Pour en bénéficier, les ressources des ménages doivent être inférieures à certains plafonds et le logement doit être situé dans une zone éligible. Le montant du PTZ et les conditions de remboursement varient selon la localisation du bien et les revenus du foyer. Ce prêt doit être complété par un autre crédit immobilier.

Depuis le 1er avril 2025, le PTZ a été élargi, car il est désormais accessible pour l'achat de logements neufs (maisons individuelles ou appartements) sur l'ensemble du territoire français, il peut également financer jusqu'à 50% du coût total du logement neuf. Il peut dorénavant être cumulé au dispositif MaPrimeRénov' pour financer une rénovation d'ampleur et les plafonds de ressources pour en bénéficier ont été relevés, rendant le dispositif ouvert à un plus grand nombre de ménages. Enfin, le montant du PTZ peut atteindre jusqu'à 180 000€ dans le neuf.

En 2022, **36 projets de PTZ** ont été recensés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, dont 1 pour des logements collectifs et 35 pour des logements individuels. En moyenne, le montant du PTZ est de **48 022 €**, pour un montant total d'opération de **214 706 €** et pour une durée moyenne de **273 mois**.

Distribution du PTZ en 2022 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

		1 - Neuf				2 - Ancien			
		Nombre de PTZ	Durée moyenne (mois)	Montant moyen PTZ en €	Montant moyen opération	Nombre de PTZ	Durée moyenne (mois)	Montant moyen PTZ en €	Montant moyen opération
***CASC**	**2022**	14	284	31 857	267 608	22	266	58 308	181 042

		Collectif				Individuel			
		Nombre de PTZ	Durée moyenne (mois)	Montant moyen PTZ en €	Montant moyen opération	Nombre de PTZ	Durée moyenne (mois)	Montant moyen PTZ en €	Montant moyen opération
*CASC	2022	1	nc	nc	nc	35	nc	nc	nc

	1 - Agriculteurs, artisans, commerçants, cadres, prof. Interm.,autres			
	Nombre de PTZ	Durée moyenne (mois)	Montant moyen PTZ en €	Montant moyen opération
*CASC 2022	16	270	50 370	216 696
	2 - Employés			
	Nombre de PTZ	Durée moyenne (mois)	Montant moyen PTZ en €	Montant moyen opération
	10	nc	nc	nc
	3 - Ouvriers			
	Nombre de PTZ	Durée moyenne (mois)	Montant moyen PTZ en €	Montant moyen opération
	10	nc	nc	nc

source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété 2022, DREAL.
* Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

B. *Accession a la propriété : état du marché*

Prix au m² des maisons à Sarreguemines

Année	Prix bas (€/m²)	Prix médian (€/m²)	Prix haut (€/m²)	Prix 4 pièces (€/m²)	Prix 5 pièces (€/m²)	Prix 6 pièces (€/m²)	Prix 7+ pièces (€/m²)
2024	1 056	1 603	2 390	1 740	1 699	1 538	1 526
2025	900	1 530	2 120	1 590	1 620	1 500	1 310

Prix au m² des appartements à Sarreguemines

Année	Prix bas (€/m²)	Prix médian (€/m²)	Prix haut (€/m²)	Prix 2 pièces (€/m²)	Prix 3 pièces (€/m²)	Prix 4 pièces (€/m²)	Prix 5 pièces (€/m²)
2024	945	1 686	2 433	1 490	1 369	1 472	1 317
2025	990	1 520	2 580	1 490	1 369	1 472	1 317

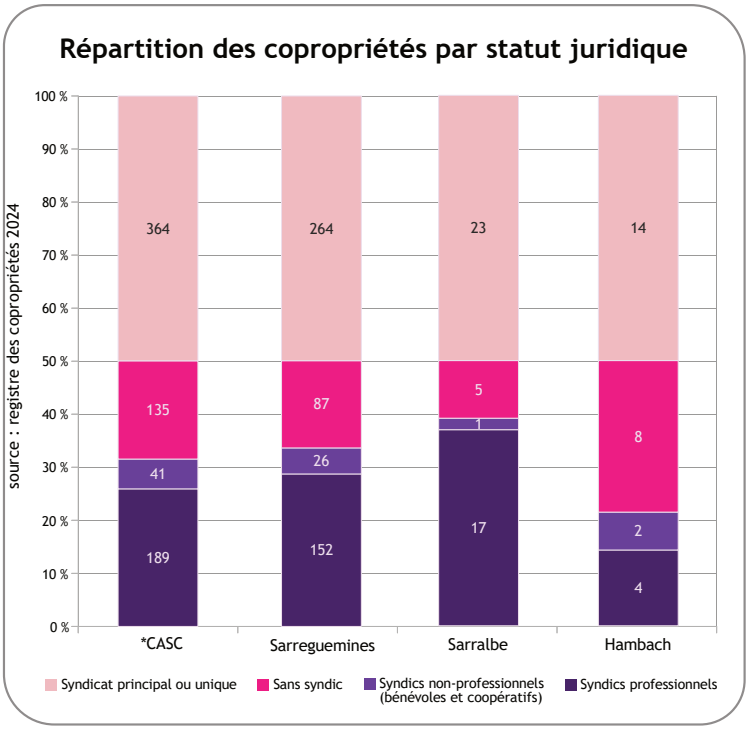
Croisement des sources de données suivantes : DVF (Demandes de Valeurs Foncières), Géofoncier, INSEE, Le Figaro Immobilier, MeilleursAgents, et RealAdvisor

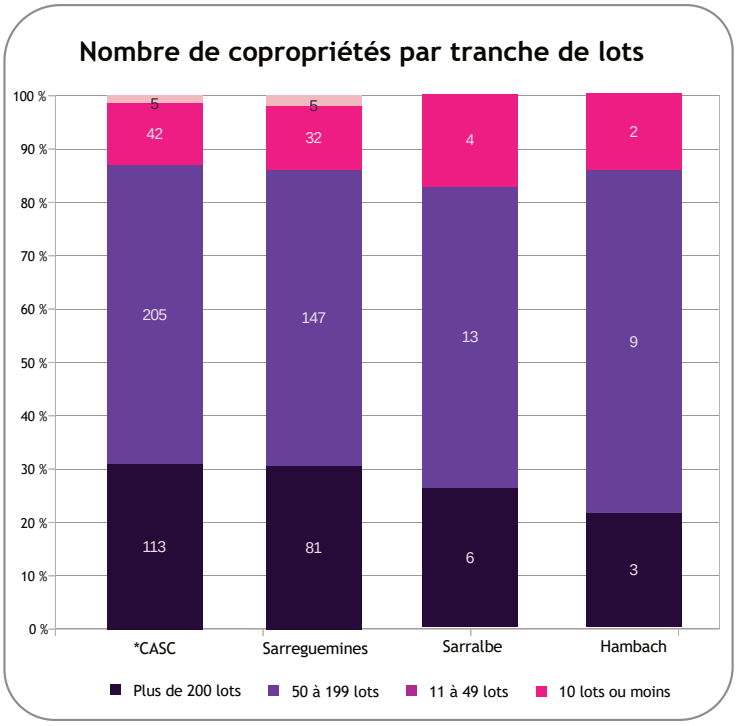
Les prix de l'immobilier de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences sont globalement comparables à ceux de la commune de Sarreguemines, avec un prix médian des **maisons** autour de **1 603 €/m²** et des **appartements** de **1 686 €/m²** pour l'année 2024. On note également une augmentation de **12 %** des prix de l'immobilier depuis 2020, traduisant une valorisation progressive du marché immobilier local.

VI. LES COPROPRIÉTÉS

A. *La typologie des copropriétés*

Au total, **365 copropriétés** sont recensées au registre des copropriétés sur le territoire l'agglomération en 2024 soit **113** de plus qu'en 2020. Plus de **72,6 %** (265) des copropriétés sont localisées sur la commune de Sarreguemines, ainsi que sur les communes de Sarralbe (**6,3 % - 23**) et Hambach (**3,84 % - 14**) Les copropriétés sont de taille moyenne puisque **30,96 %** comprennent 10 lots ou moins (**6 %** de plus qu'en 2020), **56,16 %** comprennent entre 11 et 49 lots (**3 %** de moins qu'en 2020) et moins de **1,37 %** comprennent plus de 200 lots.





*Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

C. *Copropriétés fragiles*

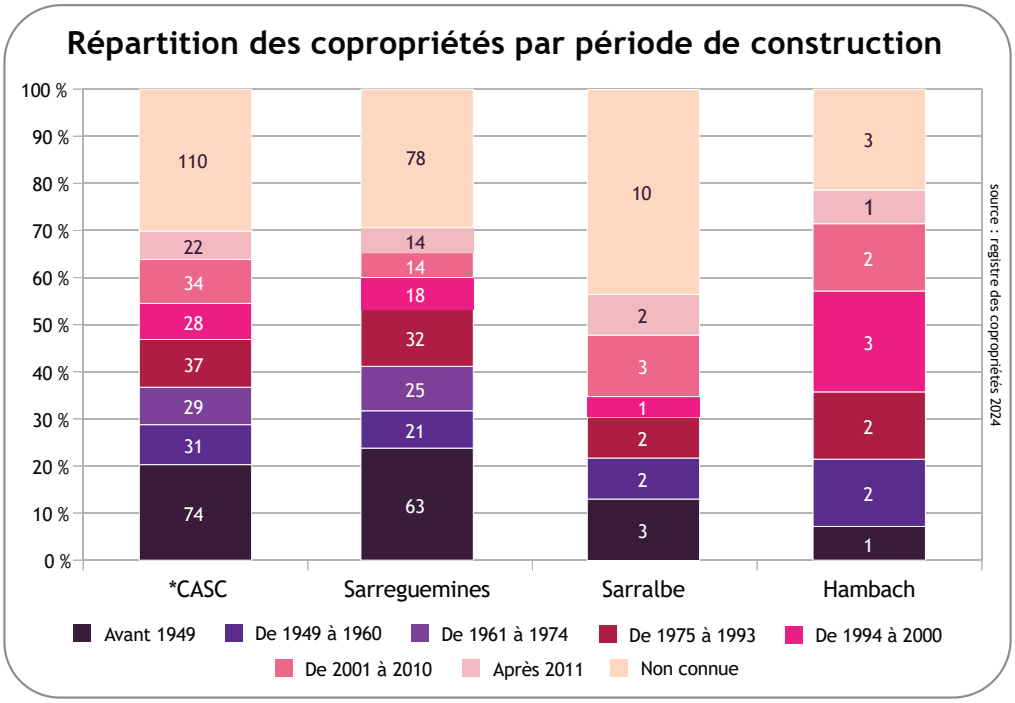
La fragilité des copropriétés peut résulter de plusieurs facteurs : l'ancienneté des bâtiments, les problèmes de gestion, les impayés de charges et la précarité énergétique.

- Les bâtiments anciens nécessitent souvent des rénovations coûteuses

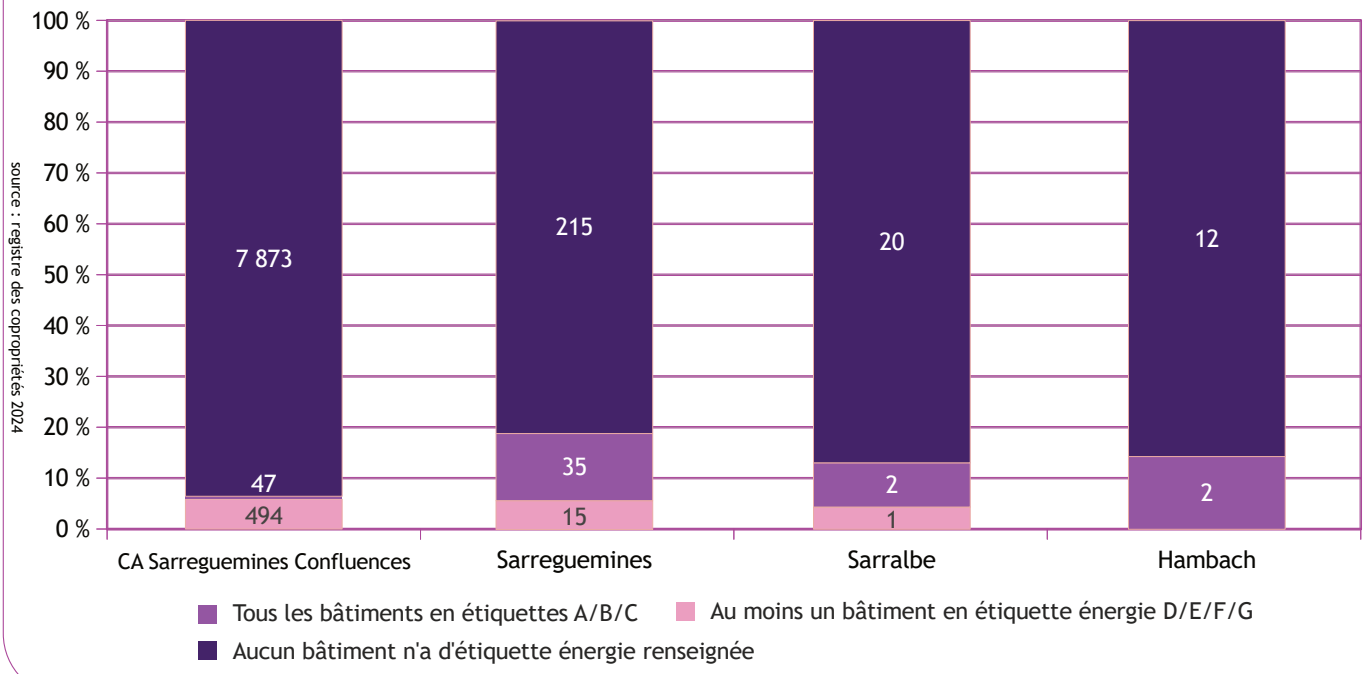
- Une mauvaise gestion peut entraîner des conflits et des difficultés financières ;

- La précarité énergétique, due à une mauvaise isolation et des systèmes de chauffage inefficaces, augmente les dépenses des copropriétaires ;

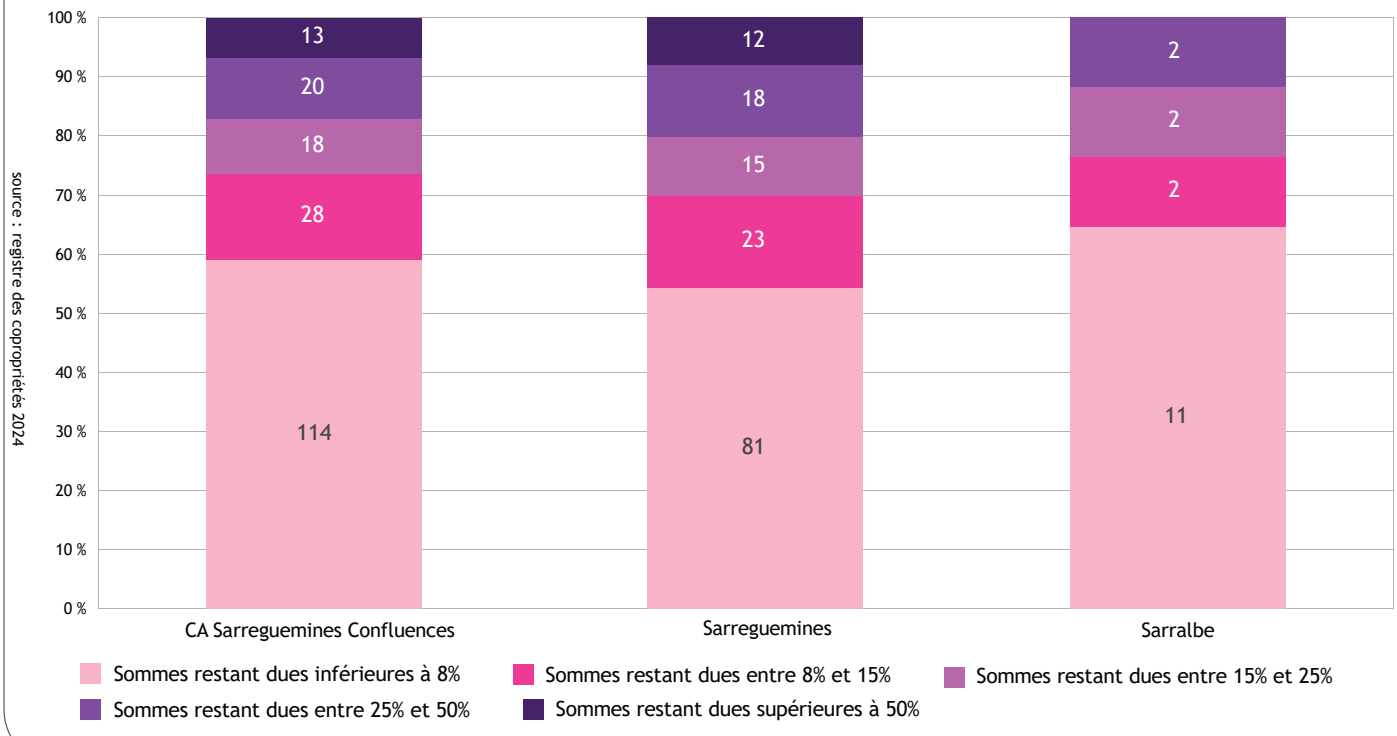
Ces éléments combinés rendent les copropriétés vulnérables et nécessitent une gestion attentive pour prévenir les crises.



Répartition des copropriétés par étiquette énergétique



Répartition des copropriétés en fonction des sommes restant dues



ENJEU

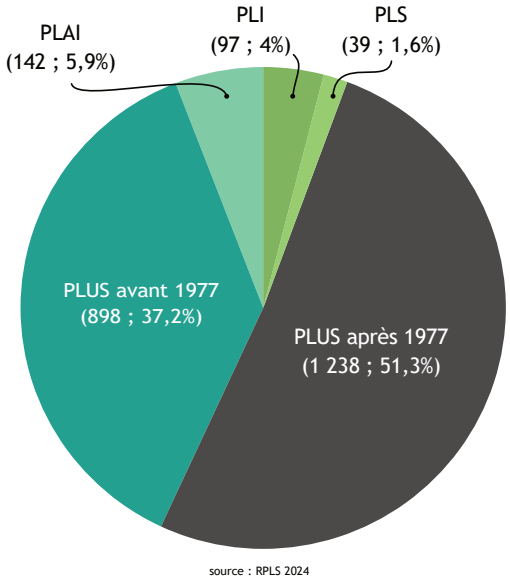
Nous constatons un manque de données sur les copropriétés, notamment concernant leurs années de construction et leurs étiquettes énergétiques. Cette lacune entrave les efforts pour évaluer efficacement l'état du parc immobilier et pour planifier des interventions de rénovation énergétique. Il devient donc important d'acquérir une meilleure connaissance des copropriétés afin d'optimiser leur efficacité énergétique ainsi que leur attrait, d'autant plus que ce sont des logements de petites tailles.

VII. LE PARC LOCATIF SOCIAL

A. *Éligibilité aux logements sociaux*

88,5 % des logements du parc social sont financés par un PLUS en 2024 (77 % en 2019).

Répartition du parc social par type de financement



source : RPLS 2024

Définitions

PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration réservé aux personnes en situation de grande précarité

PLUS - Prêt Locatif à Usage Social HLM traditionnels

PLS - Prêt Locatif Social attribué aux familles do les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires,mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé

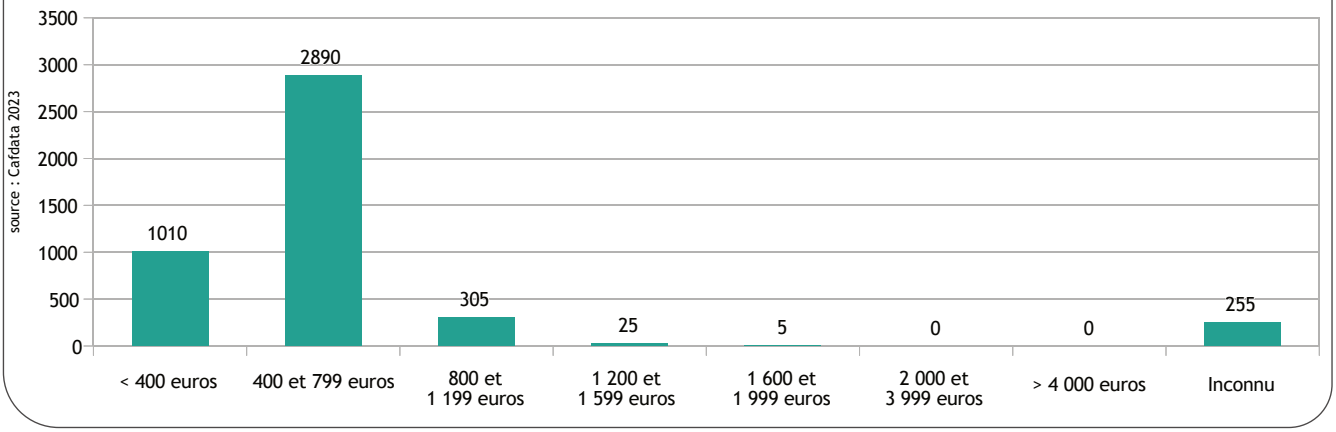
PLI - Prêt Locatif Intermédiaire destiné à être loué à un locataire de classe moyenne.
Le loyer est plafonné par décret.

Plafond des ressources 2025 pour l'accès au logement social

Composition du foyer	PLAi	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	12 759 €	23 201 €	30 161 €	32 243 €
Catégorie 2	18 591 €	30 984 €	40 279 €	43 539 €
Catégorie 3	22 356 €	37 259 €	48 437 €	52 358 €
Catégorie 4	24 875 €	44 982 €	58 477 €	63 207 €
Catégorie 5	29 105 €	52 915 €	68 790 €	74 354 €
Catégorie 6	32 800 €	59 636 €	77 527 €	83 795 €
Par personne supplémentaire	3 657 €	6 652 €	8 648 €	9 354 €

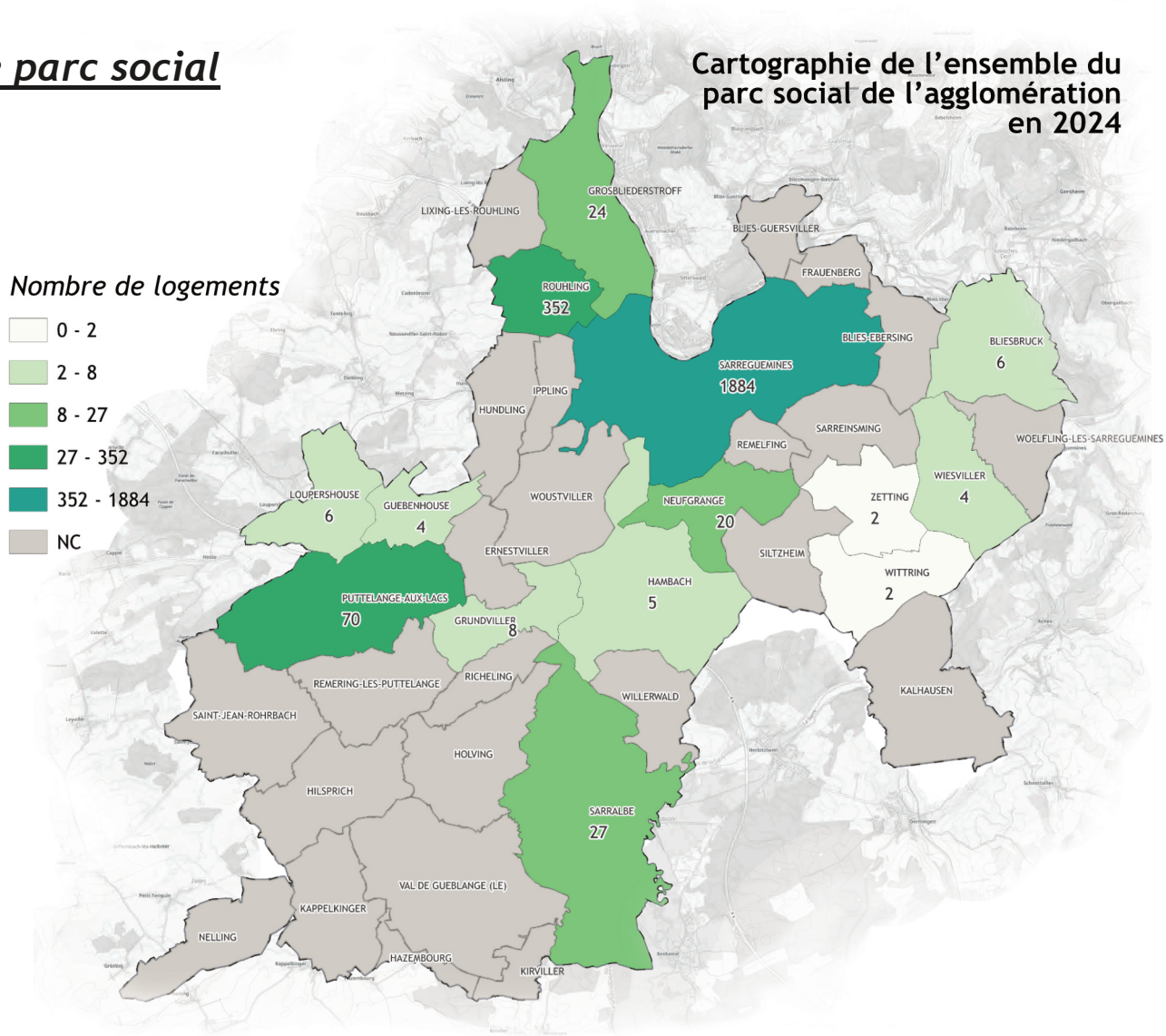
source : Action logement, Anil, ADIL57

Bénéficiaires d'au moins une prestation Logement selon le quotient familial en 2023 (en foyers bénéficiaires)



source : Cafdata 2023

B. *Le parc social*



Répartition du nombre de logements du parc locatif des bailleurs sociaux sur l'agglomération

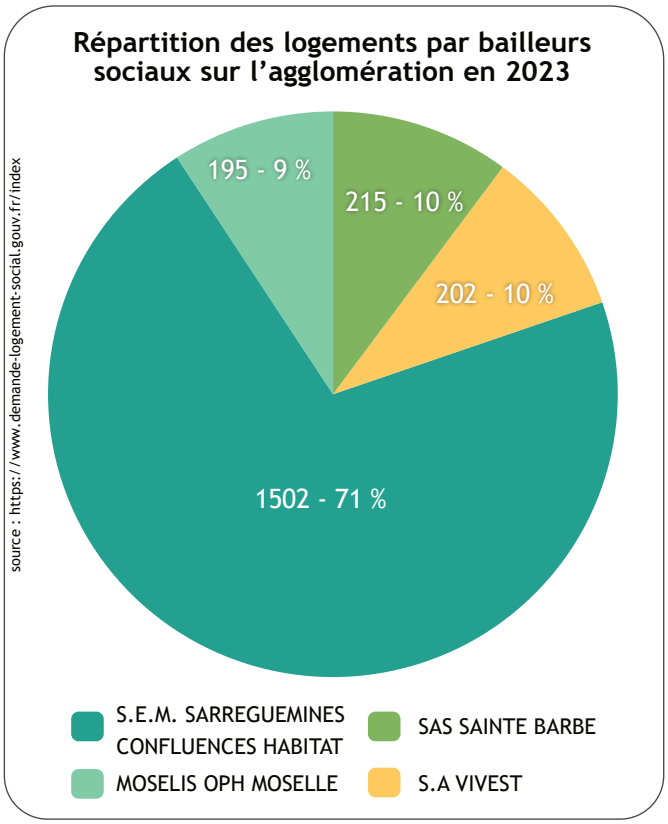
Année	2024	2019	2018
Sarreguemines	2 075	1 892	1 890
Sarralbe	27	16	16
Total pôles urbains	**2 102**	**1 908**	**1 906**
Grosbliederstroff	24	24	24
Hambach	5	5	5
Puttelange-aux-lacs	70	70	70
Woustviller	0	0	0
Total pôles secondaires	**99**	**99**	**99**
Neufgrange	20	11	11
Grundviller	8	8	8
Guebenhouse	4	4	4
Loupershouse	6	6	6
Wiesviller	4	4	0
Wittring	2	2	2
Zetting	2	2	2
Rouhling	352	356	358
Bliesbruck	6	6	6
Total villages	**404**	**399**	**397**
***CASC**	**2 605**	**2 406**	**2 402**

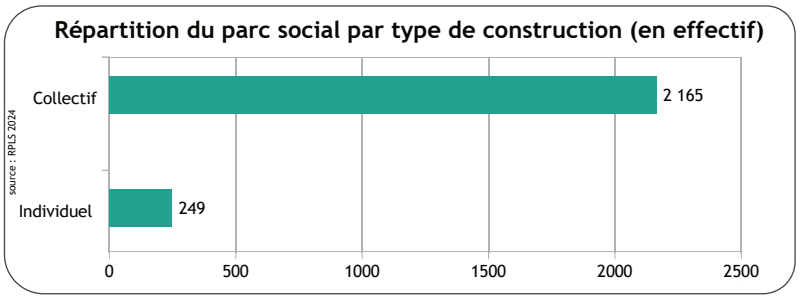
source : RPLS 2024 *Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

La rénovation énergétique permet de limiter les consommations d'énergie, d'améliorer le confort thermique, de diminuer les factures énergétiques et de contribuer à la lutte contre le changement climatique. Les bailleurs sociaux présents sur le territoire déploient une politique dynamique en matière de rénovation énergétique et d'amélioration du confort des logements :

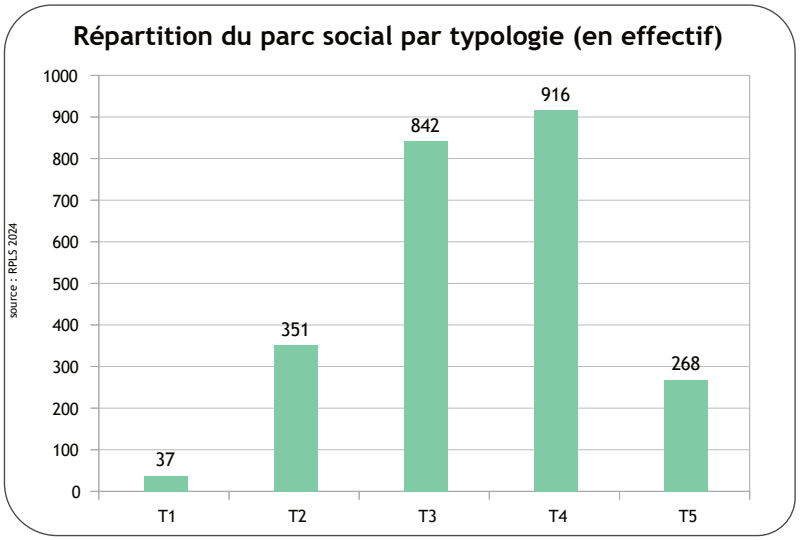
	SCH	VIVEST	MOSELIS	CDC Habitat Sainte Barbe
2020 -2021	154 logements modernisés 	Closeries des Lilas - Réhabilitation thermique **(48 logements)**  Puttelange-aux-Lacs - Projet de réhabilitation **(24 logements)**		
2022	118 logements modernisés Bastille II  Rue de la charrue 	Closeries des Lilas : Poursuite réhabilitation thermique pour vente	Projet réhabilitation Maraîchers et Tirailleurs 	Rouhling - Programme d'ascensorisation
2023	Neufgrange - Restructuration ancienne imprimerie **(9 logements)** **6 logements** - 21 rue Jaunez **6 logements** - 45 rue du Bac **58 logements** - Rue des Alouettes	Closerie des Lilas - Commercialisation des **24 logements** Rue des Frères Paulin - Acquisition de **26 logements en résidence** Rue Jacques Touba / Henri Bâcher (individuels) : réhabilitation (cible DPE D)		Rouhling - Programme d'ascensorisation et terrasse Livraison de **50 logements** en décembre 2023
Perspectives	Réhabilitation 185 logements Vieux Chênes  Réhabilitation ensemble Galiéni **(18 logements)** Réhabilitation thermique de 4 ensembles : - 10 rue de Deux-Ponts **(2 logements)** - 12 rue de Blauberg **(3 logements)** - 39 rue du Bac **(6 logements)** - 5 rue des Romains **(3 logements)**	Rue Henri Bâcher (collectifs) : réhabilitation (cible DPE C) Rue des Frères Paulin : réhabilitation (cible DPE C)		Construction d'un immeuble de **21 logements** cité Pasteur (PLS)

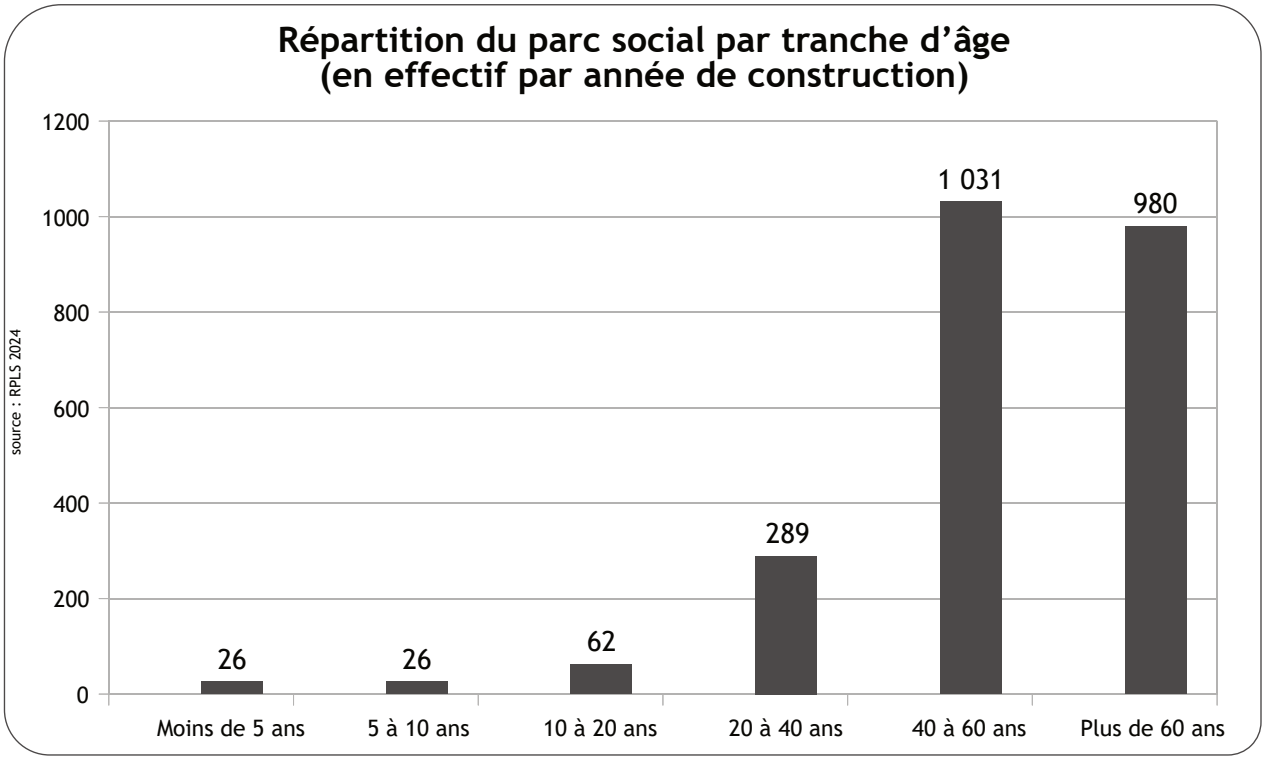
Le parc locatif social est réparti de manière très inégale sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences : plus de la moitié des communes ne contient aucun logement social. La grande majorité du parc se situe dans la ville de Sarreguemines (71 %).





La rénovation énergétique du parc local est cruciale, car une grande majorité des bâtiments ont été construits il y a plus de 40 ans, avant l'avènement des normes énergétiques modernes. Ces constructions sont souvent mal isolées et énergivores, ce qui entraîne des dépenses élevées en énergie et des émissions de gaz à effet de serre significatives.

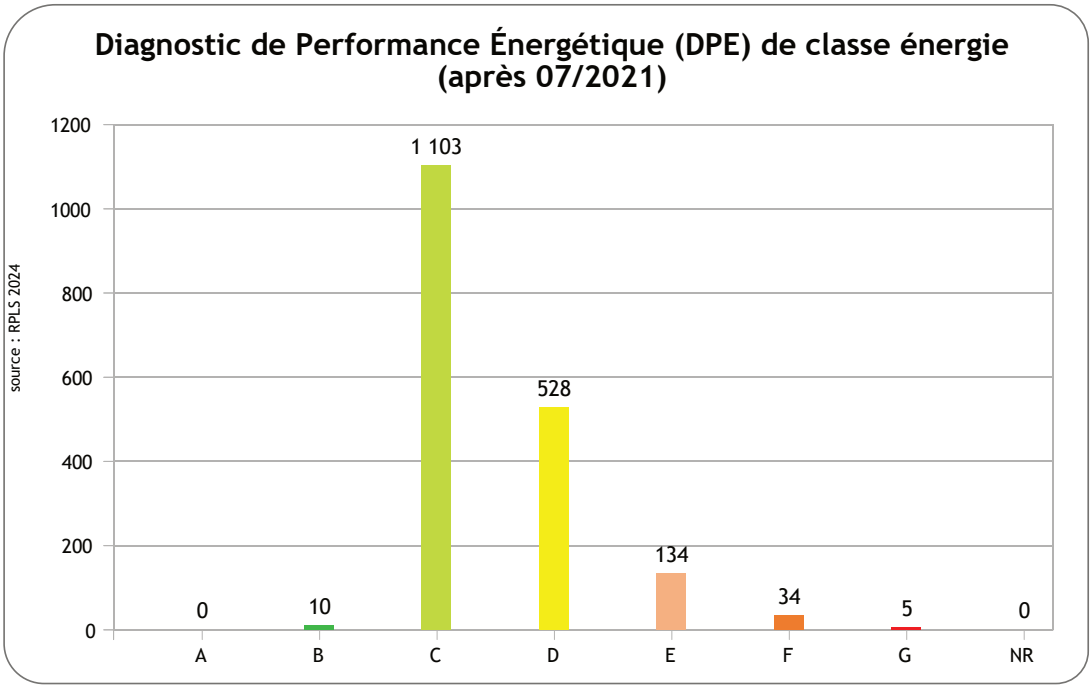


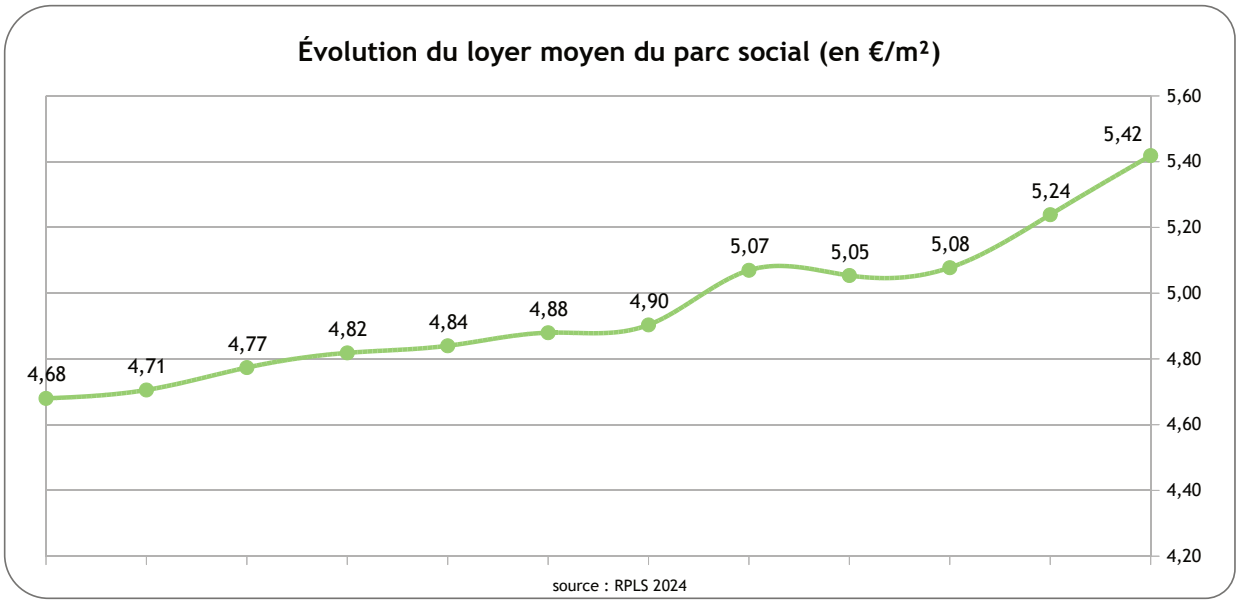


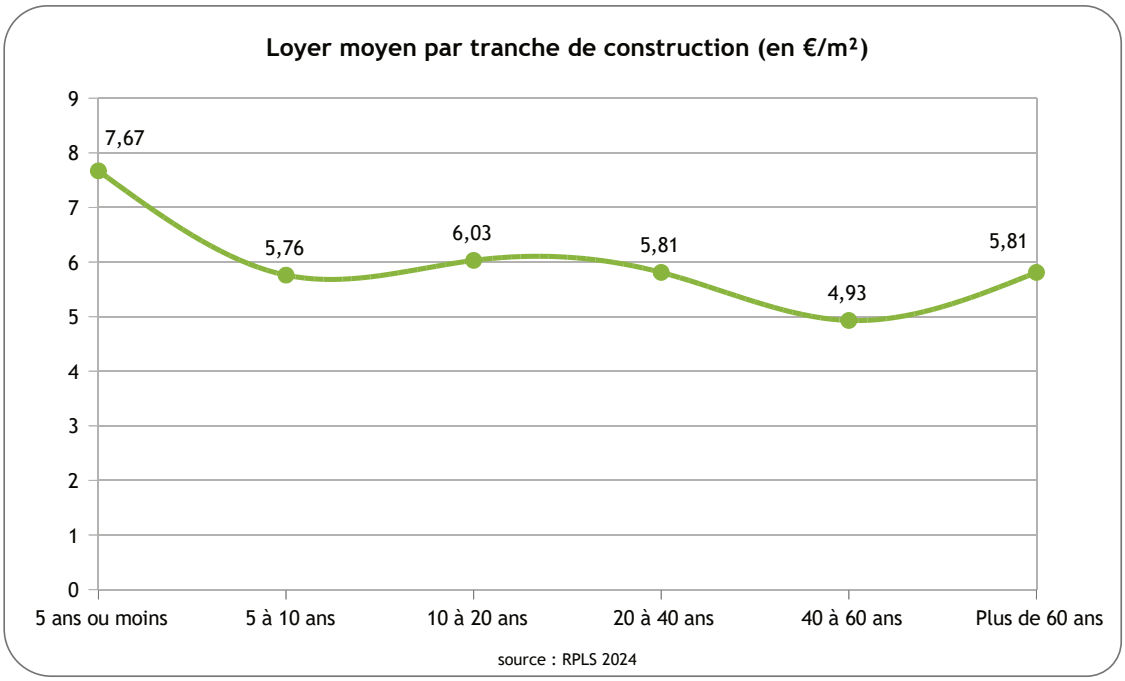
CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

Nombre de logements dont le DPE a été réalisé : **2 259**

Pourcentage de logements dont le DPE a été réalisé : **93,58 %**







C. Suivi des objectifs de la conférence intercommunale du logement

Objectifs :

- Consacrer **25 % des attributions** (baux signés) **hors QPV** au premier quartile de la demande.

- Consacrer **50 % des attributions en QPV** aux quartiles 2/3/4.

Sur les 148 attributions qui ont eu lieu en 2023, 48 se sont faites en QPV, et 100 hors QPV.

- Hors QPV, 15 se sont faites en faveur des ménages « précaires » du 1er quartile, soit 15%. Avec 14 attributions de plus, le taux de 25% serait atteint.

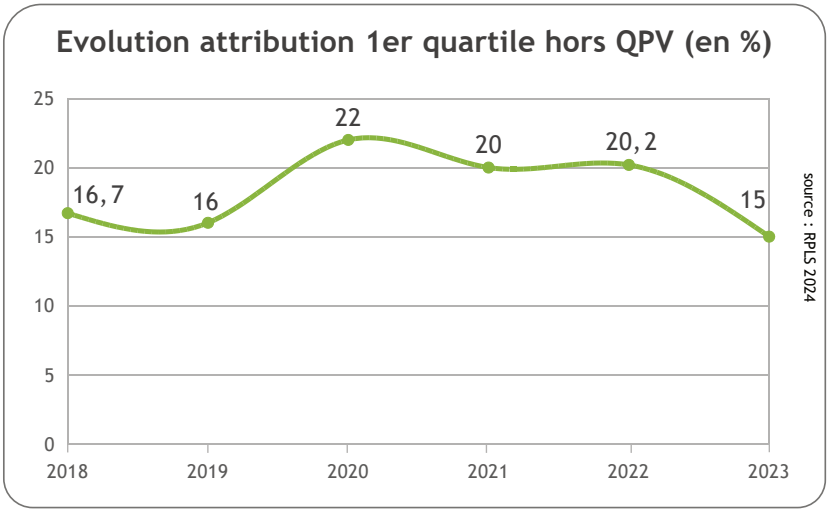
Baux signés en QPV en 2023			
Ménages du 1er quartile	Hors 1er quartile	Total	Part hors 1er quartile en %
12	36	48	75%
Baux signés hors QPV en 2023			
Ménages du 1er quartile	1er quartile	Total	Part 1er quartile en %
15	85	100	15%

Baux signés en QPV				Baux signés hors QPV			
1er quartile	Hors 1er quartile	Total	**Part hors 1er quartile (%)**	1er quartile	Hors 1er quartile	Total	**Part 1er quartile (%)**
2018							
12	52	64	**81,3%**	17	85	102	**16,7%**
2019							
21	52	73	**71%**	17	91	108	**16%**
2020							
16	52	68	**76%**	19	69	88	**22%**
2021							
18	43	61	**71%**	21	83	104	**20%**
2022							
22	48	70	**69%**	19	104	123	20%
2023							
12	36	48	**75%**	15	85	100	**15%**

Quartiles de la demande :

Les quartiles de la demande de logement en France sont un outil important pour cibler les aides et les attributions de logements sociaux en fonction des ressources des demandeurs. Les seuils de ressources sont fixés chaque année par un arrêté préfectoral et permettent de classer les demandeurs en quatre groupes (1er, 2ème, 3ème, 4ème) facilitant ainsi la mise en œuvre de politiques de logement social plus équitables.

Ainsi par exemple, le premier quartile de la demande inclut les demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au seuil fixé par l'arrêté.



D. Le parc locatif communal

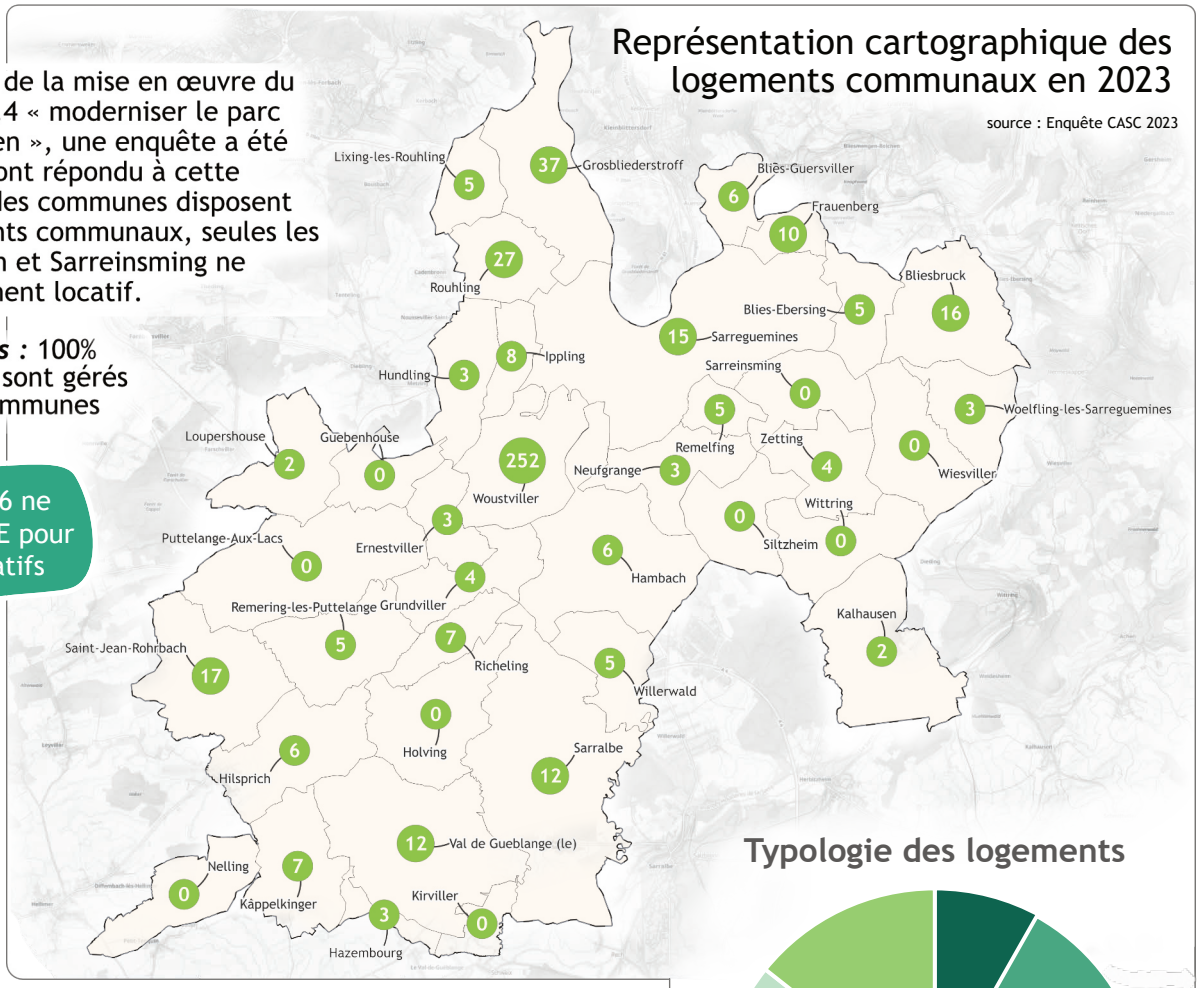
En 2023, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et de son action 2.4 « moderniser le parc locatif communal ancien », une enquête a été menée. 31 communes ont répondu à cette enquête. La majorité des communes disposent d'une offre de logements communaux, seules les communes de Siltzheim et Sarreinsming ne possèdent aucun logement locatif.

Gestion des logements : 100% des logements locatifs sont gérés directement par les communes

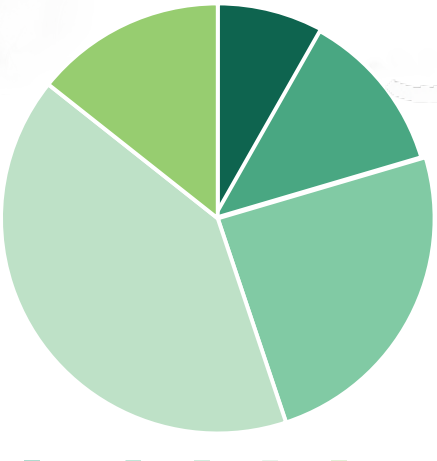
Sur 29 communes, 16 ne disposent pas de DPE pour leurs logements locatifs en 2023.

Représentation cartographique des logements communaux en 2023

source : Enquête CASC 2023

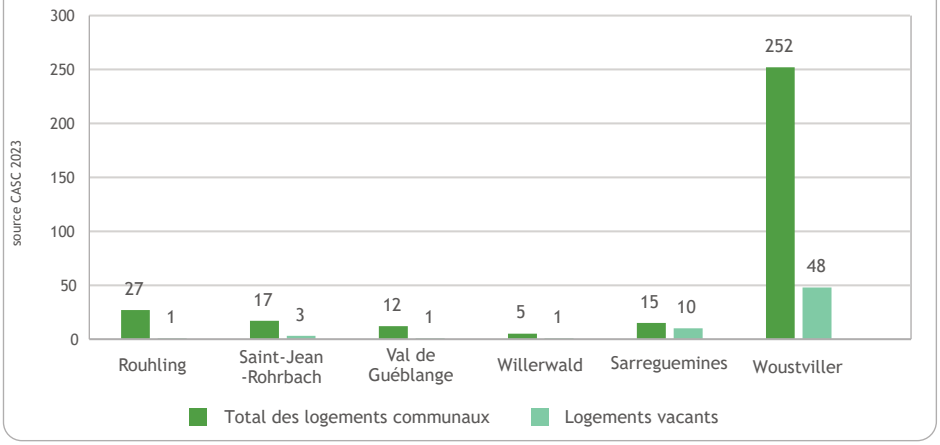


Typologie des logements



source CASC 2023

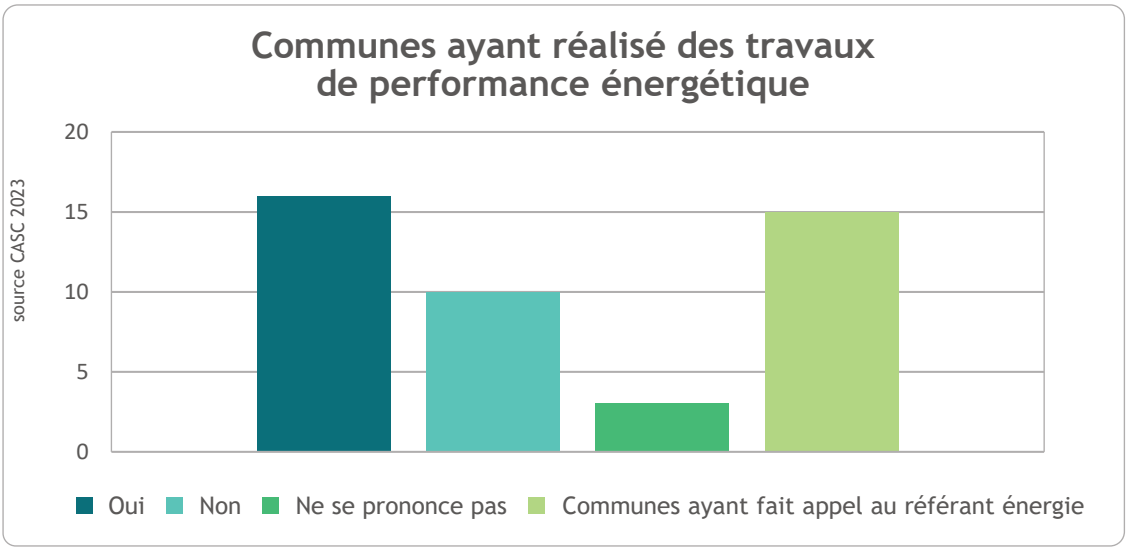
Répartition de la vacance dans les communes concernées

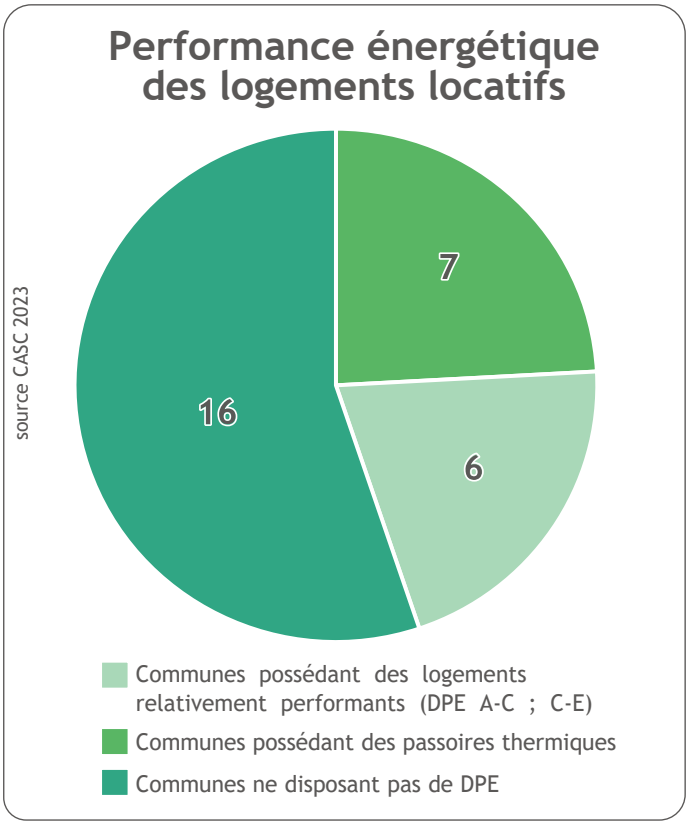


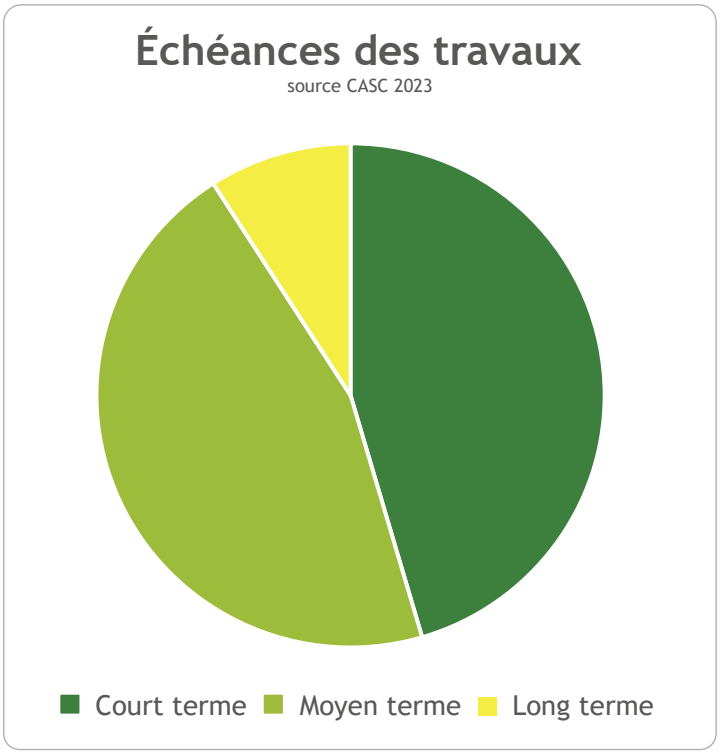
source CASC 2023

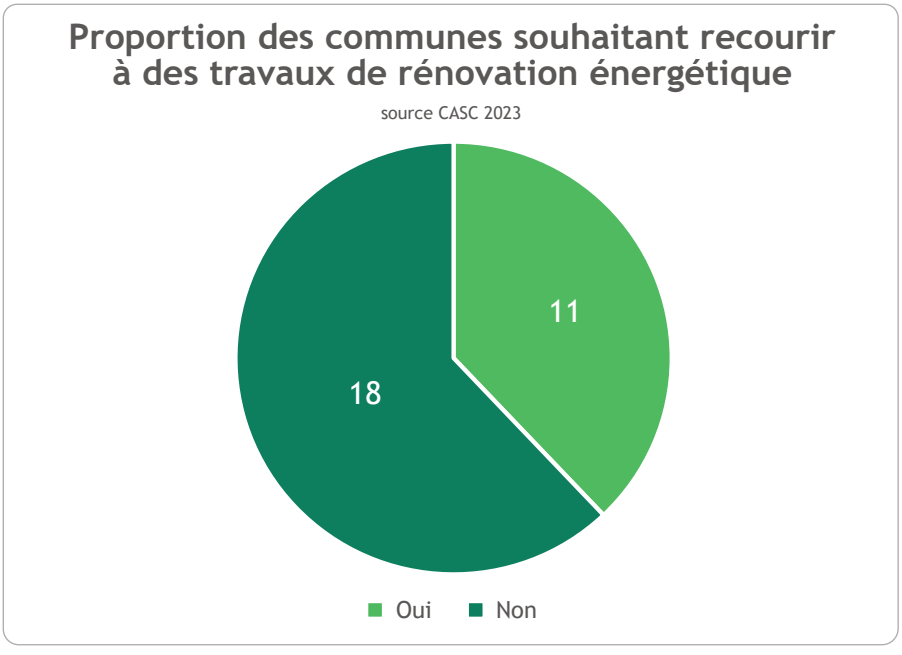
Les proportions citées ne sont qu'indicative, étant donné que les communes n'ont pas toujours précisé le nombre de logements par typologie.

La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences répertorie 490 logements communaux et aucun de ces logements n'est considéré comme insalubre ou non décent. Parmi ces logements identifiés, **426 sont présentement loués**. **64** logements sont actuellement **vacants**. Au total, **6 communes possèdent des logements communaux à ce jour vacants** sur leur territoire. Plus de la moitié de l'ensemble du parc se trouve sur la commune de Woustviller. 14 logements appartiennent au domaine public (12 au Val de Guéblange, 1 à Blies-Guersviller et 1 à Sarreguemines). Ce parc constitue un complément en matière d'offre à niveau de loyer moins élevé ou une alternative dans les communes où le parc social est absent ou peu développé. Le parc communal ne se développe plus et fait plutôt l'objet de travaux de rénovation.


Communes ayant réalisé des travaux de performance énergétique
source CASC 2023
20
15
10
5
0
Oui
Non
Ne se prononce pas
Communes ayant fait appel au référant énergie


Performance énergétique des logements locatifs
source CASC 2023
7
16
6
Communes possédant des logements relativement performants (DPE A-C ; C-E)
Communes possédant des passoires thermiques
Communes ne disposant pas de DPE


Échéances des travaux
source CASC 2023
Court terme
Moyen terme
Long terme

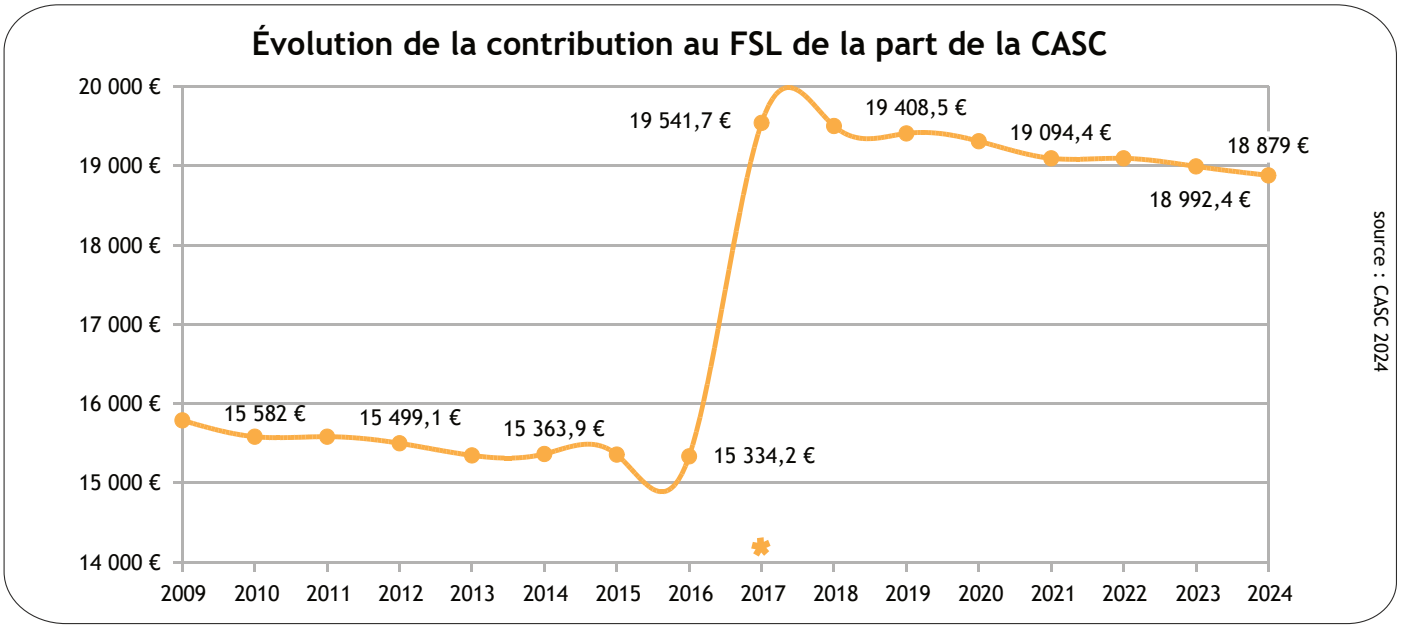

Proportion des communes souhaitant recourir à des travaux de rénovation énergétique
source CASC 2023
11
18
Oui
Non

VIII. ACTIONS POUR LE LOGEMENT

A. *Fonds de solidarité pour le logement*

Fonds de Solidarité pour le logement

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



Chiffres clés 2020 - 2024 : FSL

277 674,10 € montant total d'aides depuis 2009 aux habitants de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

En 2024, le montant de la contribution de l'agglomération versée au FSL est de **18 879 €**

* À partir de 2017, l'augmentation des contributions s'explique par la fusion de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences et de la Communauté de Communes de l'Albe et des Lacs, impliquant une hausse de la population et ainsi l'augmentation de la contribution.

Soutien au développement du parc locatif social

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

Logements produits : 4 000 € par logement PLAI et 3 000 € par logement PLUS, majorée de 500 € si l'opération s'intègre dans une démarche BBC et de 500 € par logement situé dans une commune « SRU » (Sarreguemines, Sarralbe). Bonus de 500 € par logement de petite typologie (T1/T2).

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

La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences verse une aide forfaitaire de 4 000 € par logement faisant l'objet d'une opération d'acquisition amélioration.

Ce dispositif a contribué à la création de **112 logements nouveaux** (pour un montant total de **338 000** € d'aides versées) et à la **rénovation de 149 logements** pour un montant de **214 000** €.

Chiffres clés 2013-2024 :

Soutien au développement du parc social

112 logements nouveaux

149 logements réhabilités

552 000 € d'aides attribuées

Garantie d'emprunt

Depuis 2007, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences garantie les emprunts des bailleurs sociaux destinés à financer des travaux de réhabilitation ou de construction, qui ont été porté au total sur **1 076 logements**, pour un montant cumulé de **27 610 050 €** garanti par l'agglomération. Suite à la délibération du conseil communautaire du 10 juin 2021 sur l'encadrement des garanties d'emprunt accordées aux bailleurs sociaux, il a été décidé de réserver ces garanties d'emprunt, lorsque l'option d'hypothèque de premier rang n'est pas proposée, aux bailleurs publics et aux sociétés d'économie mixte dont l'actionnariat est majoritairement public.

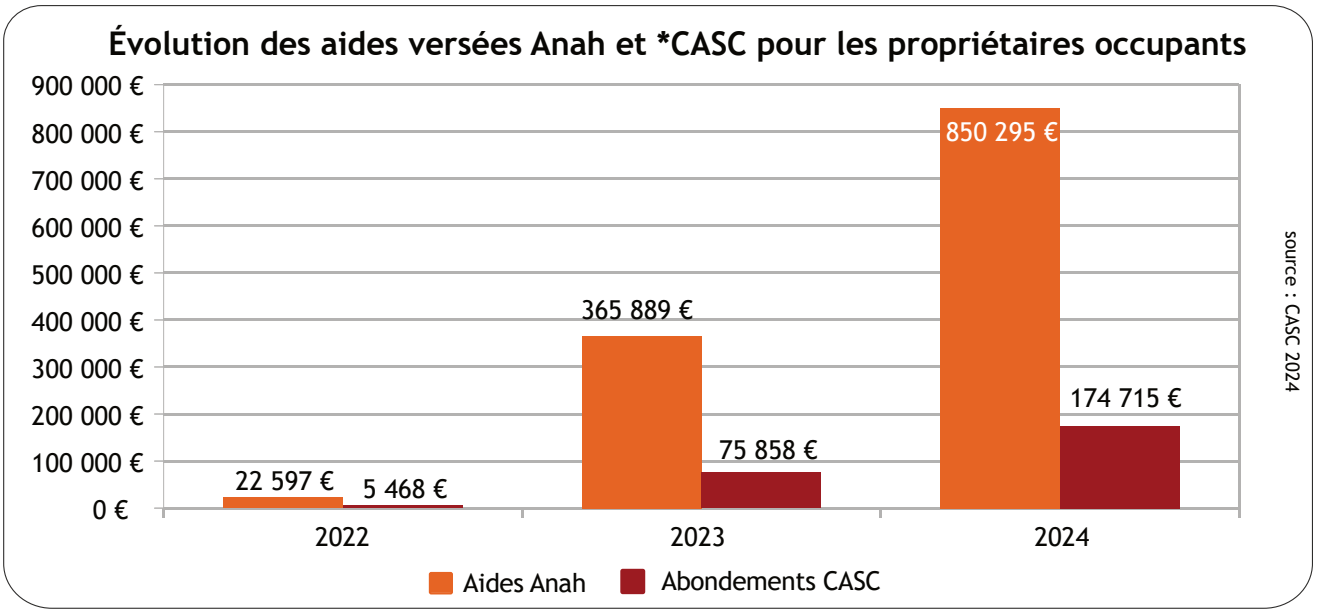
Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat

Dans le cadre de l'OPAH engagée par l'agglomération de 2022 à 2024, la collectivité surabonde les aides versées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) selon les critères de ressources (pour les propriétaires occupants) et des conditions de conventionnement des loyers (pour les propriétaires bailleurs).

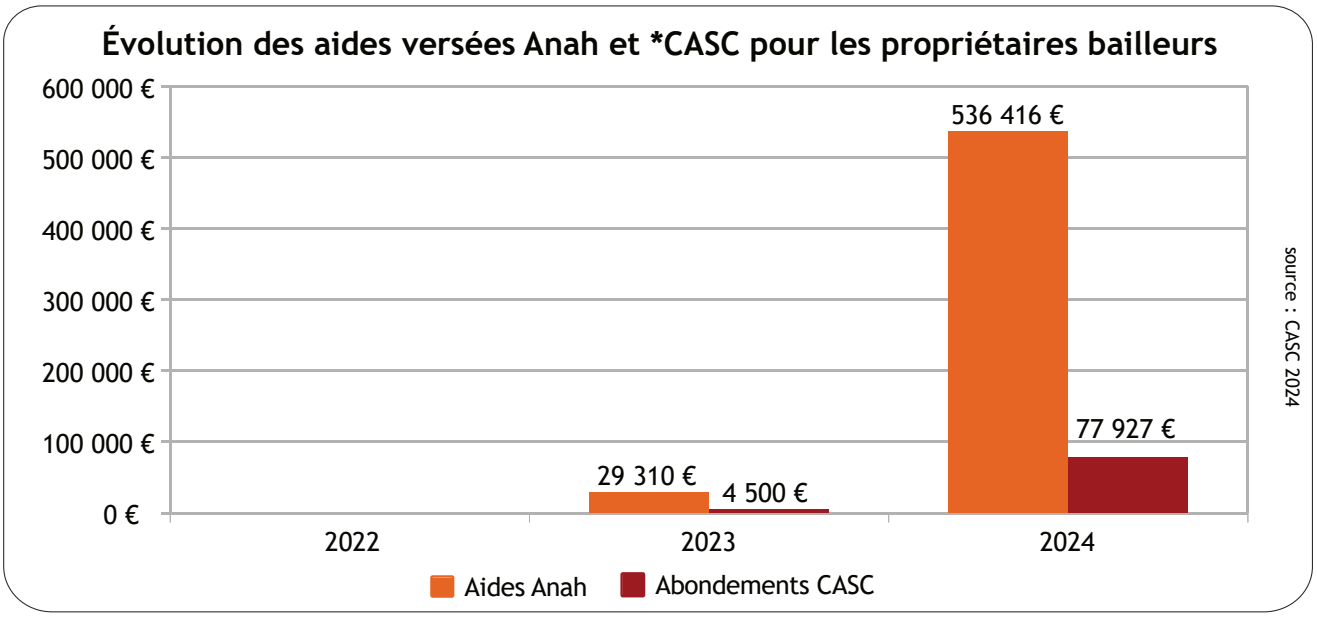
Chiffres clés OPAH :

Logements rénovés par des propriétaires occupants : **5** en 2022 / **41** en 2023 / **69** en 2024

Logements rénovés par des propriétaires bailleurs : 4 en 2022 / **1 en** 2023 / **10** en 2024



*Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences



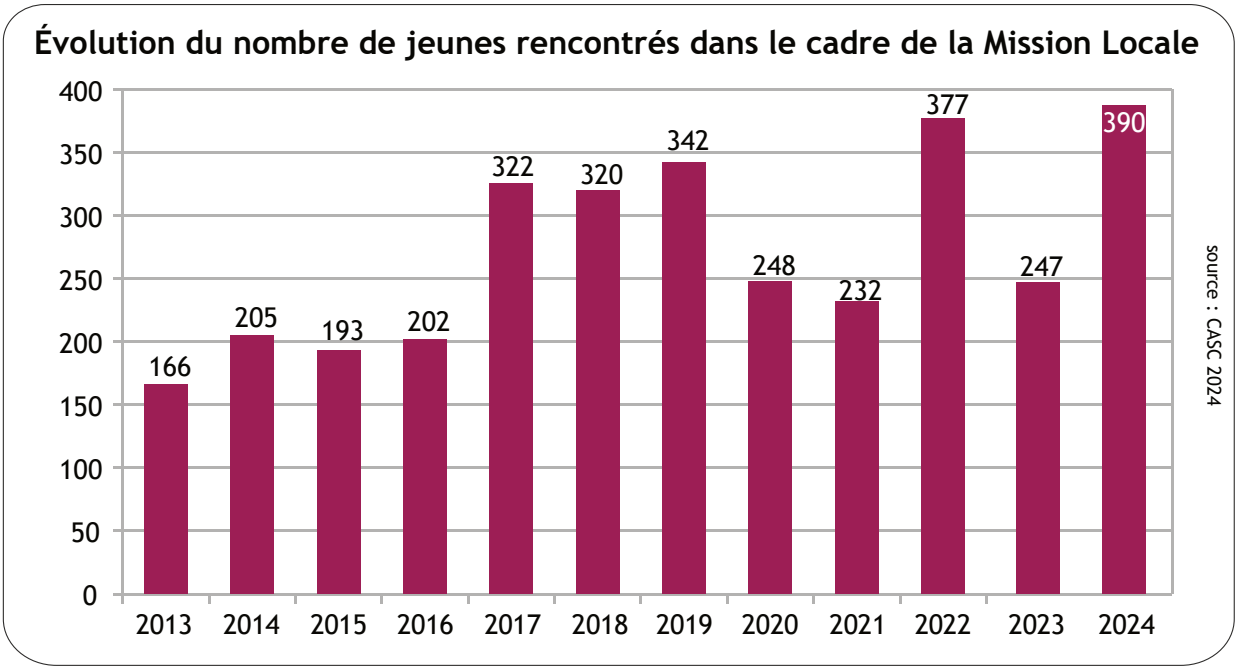
Aire d'accueil des gens du voyage

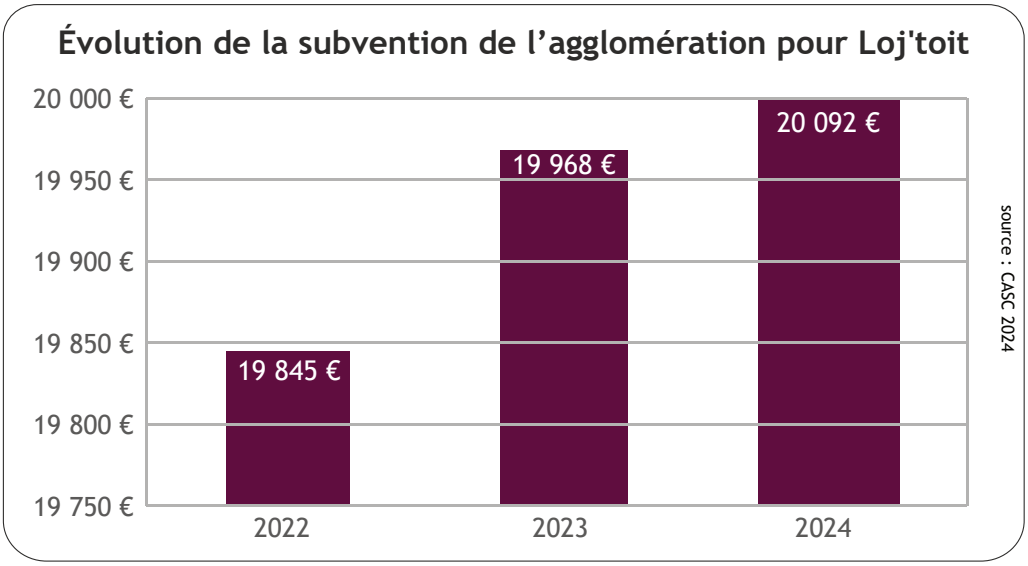
À ce jour, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences a répondu la première aux exigences réglementaires des précédents schémas d'accueil des gens du voyage en Moselle en aménageant une aire d'accueil et une aire de grand passage. L'aire permanente d'accueil est située à Sarreguemines, chemin du Burgerbach depuis septembre 2011. Elle compte 30 places, dont 6 pour la Communauté de Communes du Pays de Bitche. L'aire d'accueil a été occupée régulièrement depuis sa mise en place mais a fait l'objet d'importantes dégradations après le confinement. S'en sont suivies plusieurs périodes d'occupations illégales (2021, 2022, 2023, 2025).

L'emplacement de cette aire engendre en outre des difficultés dans sa maîtrise (proximité de terrains familiaux utilisés pour une activité de casse auto). Cette aire est fermée depuis 2020, en attente de réhabilitation ou de déplacement. Une aire de grand passage de 2,1 ha à Sarreguemines, route d'Ippling, de 70 places, a été créé en 2013. Cette aire n'a jamais été occupée et ne répond plus aux exigences réglementaires, les aires de grand passage devant désormais être en capacité d'accueillir des groupes de 150 à 200 caravanes. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours de réalisation. Les obligations de l'agglomération en la matière seront précisées à l'issue de sa validation.

Guichet d'information logement

Le guichet d'information Logement de la Mission Locale du Bassin de Sarreguemines (plateforme Loj'Toit) est un service gratuit d'accompagnement vers et dans le logement à destination des jeunes de 15 à 29 ans. La fréquentation du guichet d'information logement a fortement progressé entre 2013 et 2019, passant de **166 à 342 jeunes**. En 2024, la Mission Locale a intensifié ses efforts pour répondre aux besoins en logement et insertion professionnelle des jeunes à Sarreguemines.





Plan de Prévention des Risques Technologiques

Le PPRT vise à prévenir les risques associés à certaines installations classées présentant des dangers particulièrement importants pour la sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement. Dès 2019, un Programme d'Intérêt Général (PIG) relatif au PPRT de l'entreprise « INEOS » a été mis en place sur les communes de Sarralbe et Willerwald. Il permet d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux de sécurisation et de réduction de la vulnérabilité.

De nombreux dossiers PPRT ont été traités et soldés en 2022/2023 grâce à une bonne dynamique opérationnelle. Les années 2024 et 2025 seront consacrées à l'ajustement de l'enveloppe financière, la poursuite du traitement des dossiers en cours et la résolution des quelques dossiers présentant des difficultés.

Chiffres clés PPRT 2022/2023 :

296 diagnostics réalisés

199 devis validés

183 financements accordés

161 chantiers achevés

11 734 € : montant moyen de travaux par logement

161 dossiers soldés, pour un total de **2 102 882 €** de travaux de réduction de la vulnérabilité financés

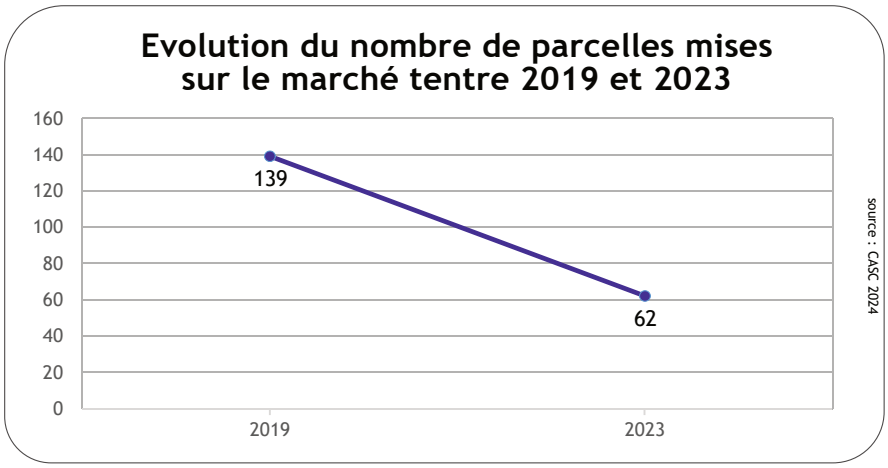
VOLET FONCIER

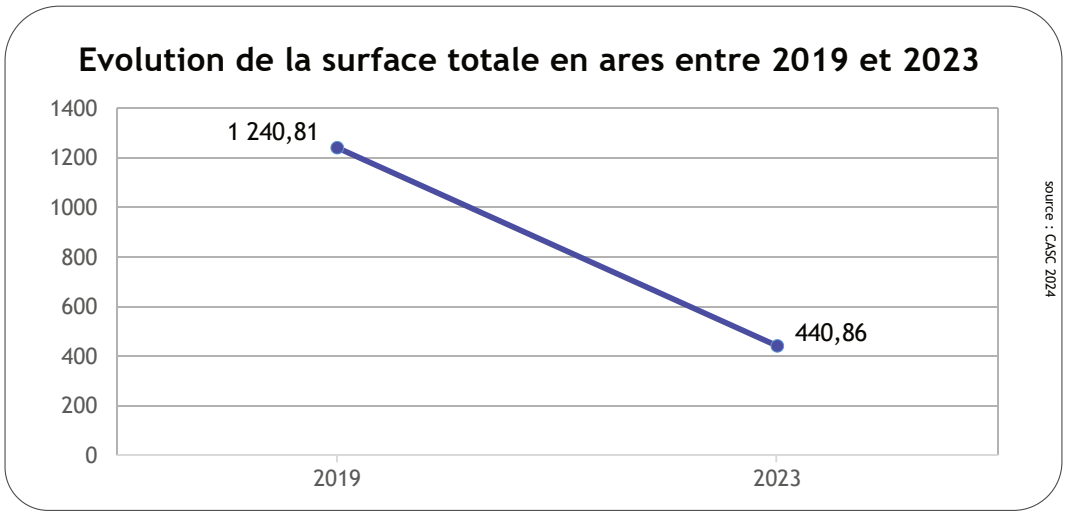


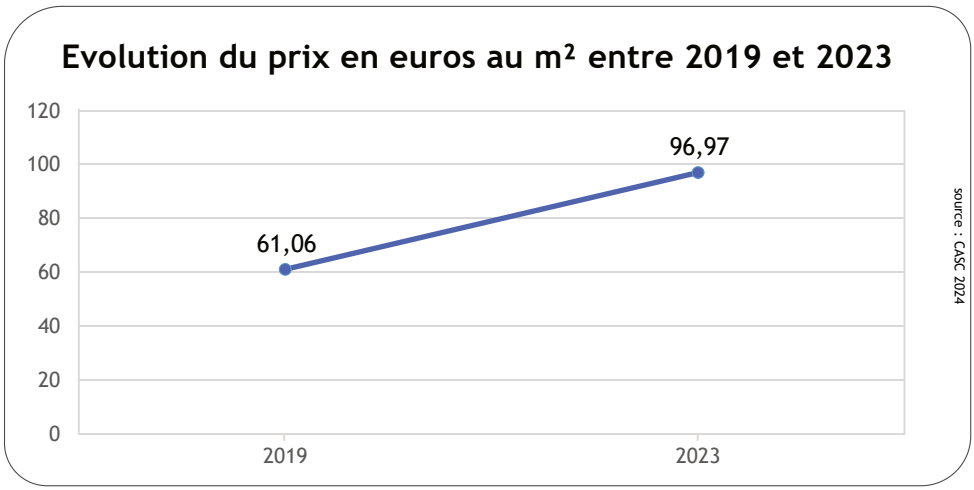
IX. VOLET FONCIER

A. *Les parcelles communales*

L'ensemble des communes membres de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences ont été destinataires d'un questionnaire portant sur les parcelles communales mises sur le marché en 2023, ainsi que sur leurs projets de lotissements. Sur 38 communes du territoire, 31 ont donné suite au questionnaire. Sur la base des réponses apportées, les données suivantes ont pu être établies.



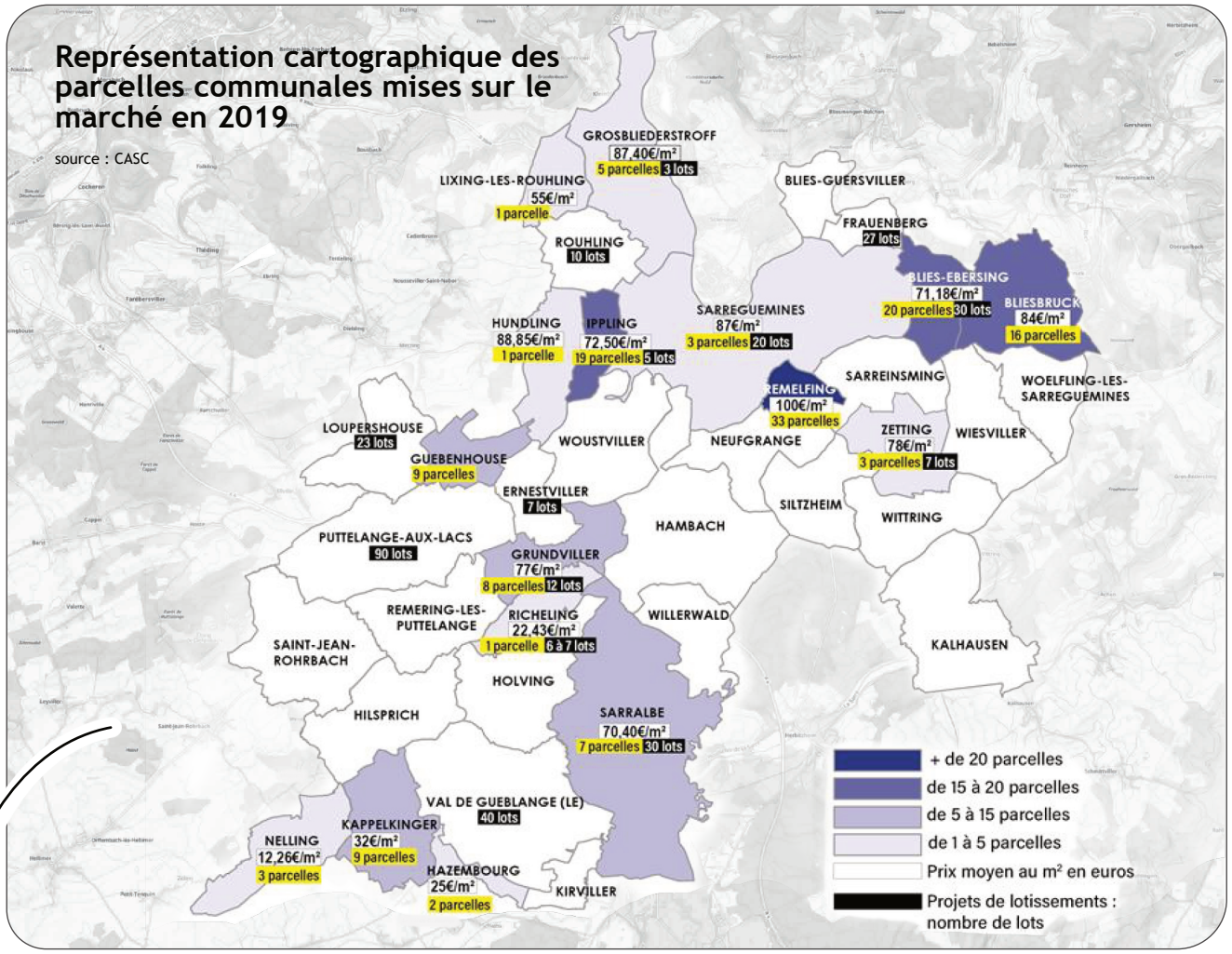


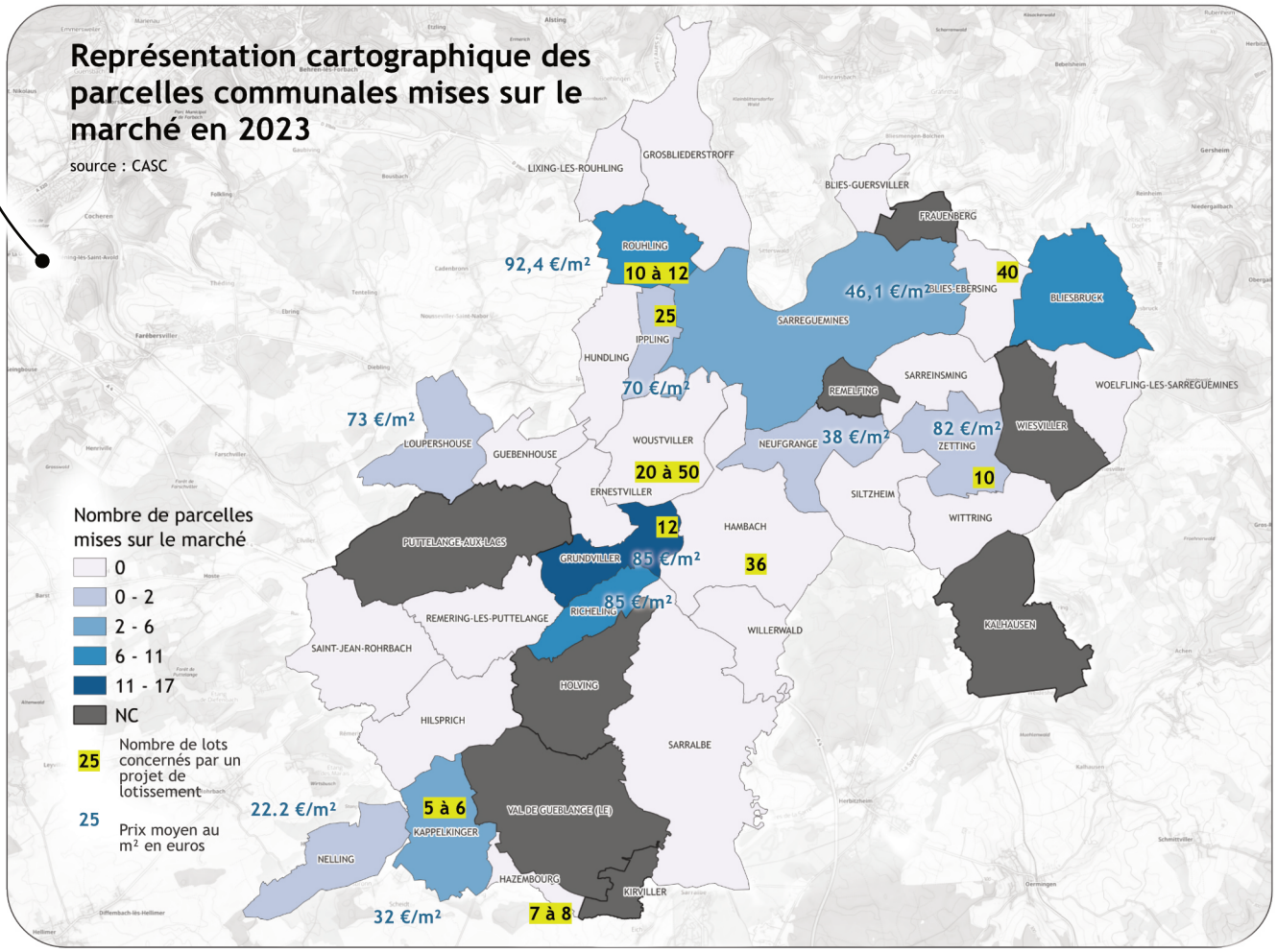


ANALYSE

Entre 2019 et 2023, le nombre de parcelles mises sur le marché a significativement diminué, passant de 139 à 62. De même, la surface totale des parcelles en ares a chuté de 1 240,81 à 440,86. En revanche, le prix en euros au m² a connu une forte augmentation, grimpant de 61,06 à 96,97. Ces chiffres illustrent une contraction de l'offre de parcelles disponibles, accompagnée d'une hausse notable des prix au m². Ce contexte explique la difficulté croissante d'accession à la propriété.

Évolution de la disponibilité des parcelles communales entre 2019 et 2023





B. Terrains à bâtir

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

Terrains à bâtir sur la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

Période couverte	Nombre de terrains	Prix médian du terrain en €	Surface médiane du terrain en m²	Prix médian du m² en €
2020 - 2022	**193**	**55 364**	**741**	**77**

source : Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) 2023

Maisons à bâtir sur la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences

Période couverte	Nombre de maisons	Prix médian des maisons en €	Surface médiane des maisons en m²	Prix (€) médian au m² des maisons
2020 - 2022	**359**	**213 125**	**140**	**1 563**

source : Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) 2023

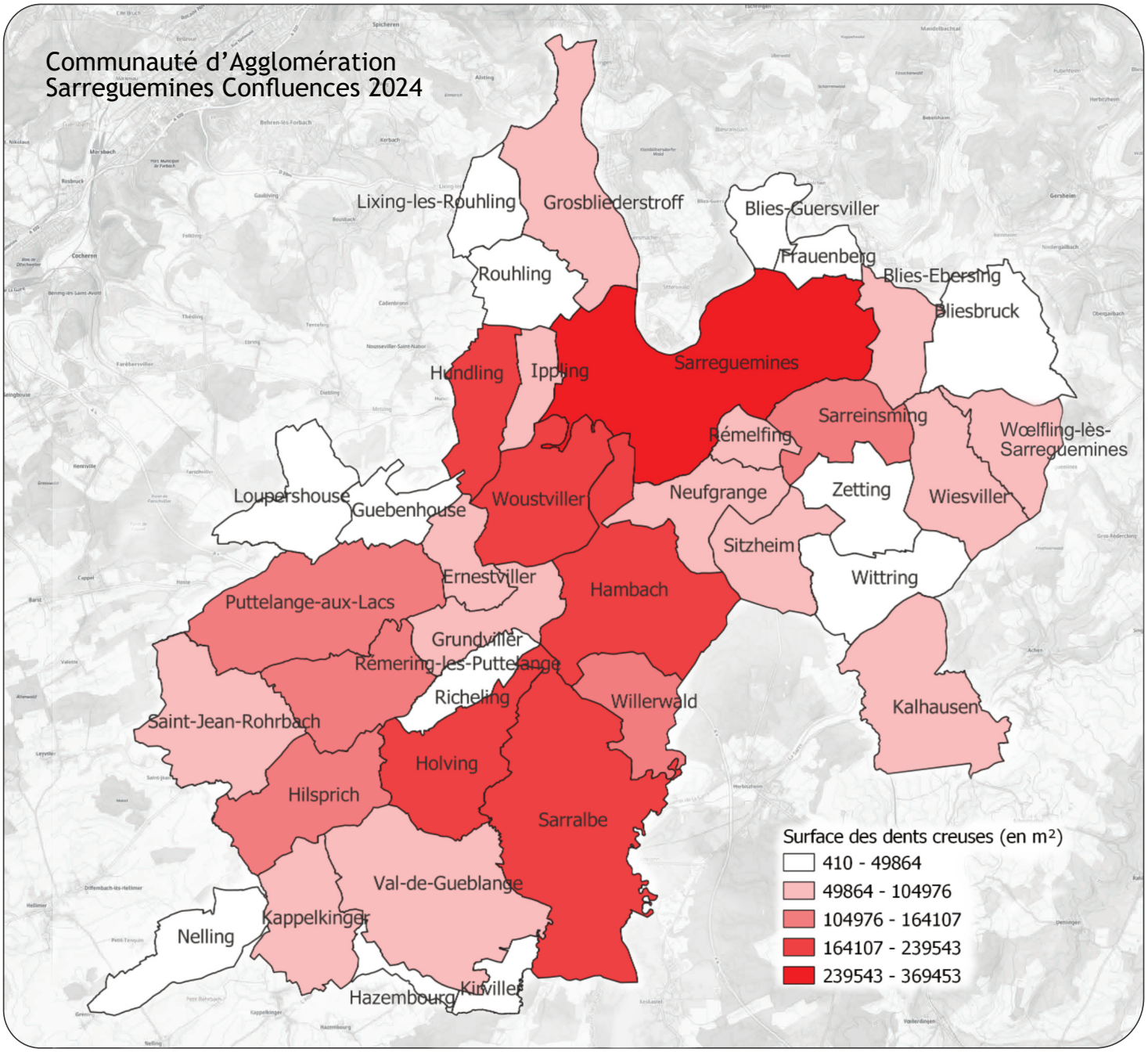
À l'échelle de l'EPCI, les données du cadastre, portant quant à elles sur les dents creuses, permettent de fournir un aperçu des terrains potentiellement à bâtir et à urbaniser. Les données y sont exprimées en m². En 2024, **368,6 ha** de dents creuses sont recensées, dont **55,4 ha dans les pôles urbains**, 58,6 ha dans les pôles secondaires d'équilibre, 254,6 ha dans les villages. C'est 9,3 ha total de moins qu'en 2019.

	Dents creuses en m²		
Année	**2024**	**2019**	**2014**
Sarreguemines	369 453	407 768	433 050
Sarralbe	184 281	187 019	212 451
Total pôles urbains	**553 734**	**594 787**	**645 501**
Grosbliederstroff	87 831	91 561	193 283
Hambach	185 217	185 237	203 839
Puttelange-aux-lacs	124 941	134 479	141 999
Woustviller	188 094	190 805	210 436
Total pôles secondaires	**586 083**	**602 083**	**749 556**
Total villages	**2 546 041**	**2 581 716**	**2 780 645**
Total	**3 685 858**	**3 778 585**	**4 175 702**

ANALYSE

Le potentiel foncier sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences est important (3,69 millions de m² de dents creuses en 2024), surtout dans les villages et pôles secondaires où le prix des terrains à bâtir est attractif (77 €/m²). On relève toutefois un coût total élevé en raison des grandes surfaces de propriété (213 125 € en médian) pouvant limiter l'accès à la propriété. On remarque également une diminution des dents creuses, notamment dans les zones urbaines, ce qui réduit les opportunités de densification mais démontre d'un autre côté la réutilisation de ces zones en déprises. **L'enjeu est alors de poursuivre la réhabilitation des dents creuses dans les pôles urbains et secondaires.**

Surface des dents creuses sur l'agglomération en 2024 en m²

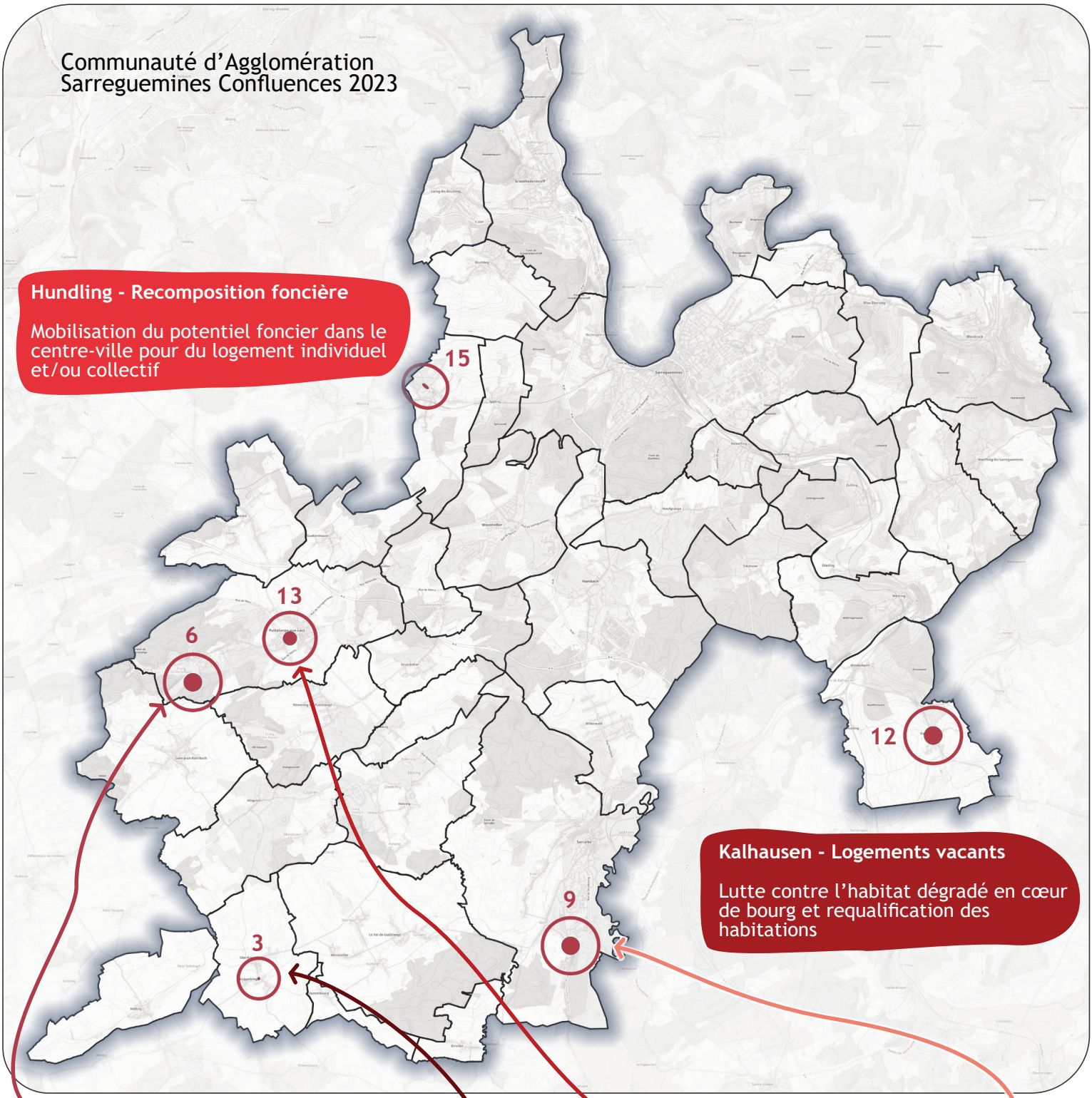


DEFINITION

Une **dent creuse** est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Les zones doivent être non bâties ou en cours de démolition et d'une certaine superficie (plus de 500 m²). Les politiques actuelles de renouvellement urbain préfèrent la densification des zones urbaines à la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'urbanisation des dents creuses est un principe repris dans les SCOT et doit donc être pensée à l'échelle communale notamment dans le cadre des PLU.

Localisation de sites à enjeux Habitat sur l'agglomération en 2023

Lors de l'étude de stratégie foncière réalisée en 2023 au sein de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, des sites à fort enjeux ont été identifiés pour répondre à des besoins locaux. Ici ont été recensés les sites représentant chacun un enjeu d'habitat pour la ou les communes concernées. Des fiches actions permettent d'accompagner les communes dans l'établissement d'une stratégie et à terme d'un projet d'aménagement local. Voici une synthèse des fiches actions pour chaque site identifié :



Hundling - Recomposition foncière

Mobilisation du potentiel foncier dans le centre-ville pour du logement individuel et/ou collectif

Kalhausen - Logements vacants

Lutte contre l'habitat dégradé en cœur de bourg et requalification des habitations

6 - Puttelange-aux-Lacs - Camping communal

Potentielle évolution de la destination vers des résidences principales ou secondaires

13 - Puttelange-aux-Lacs - Centre-bourg

Opération d'ensemble en cœur de ville visant la réhabilitation et la construction de logements

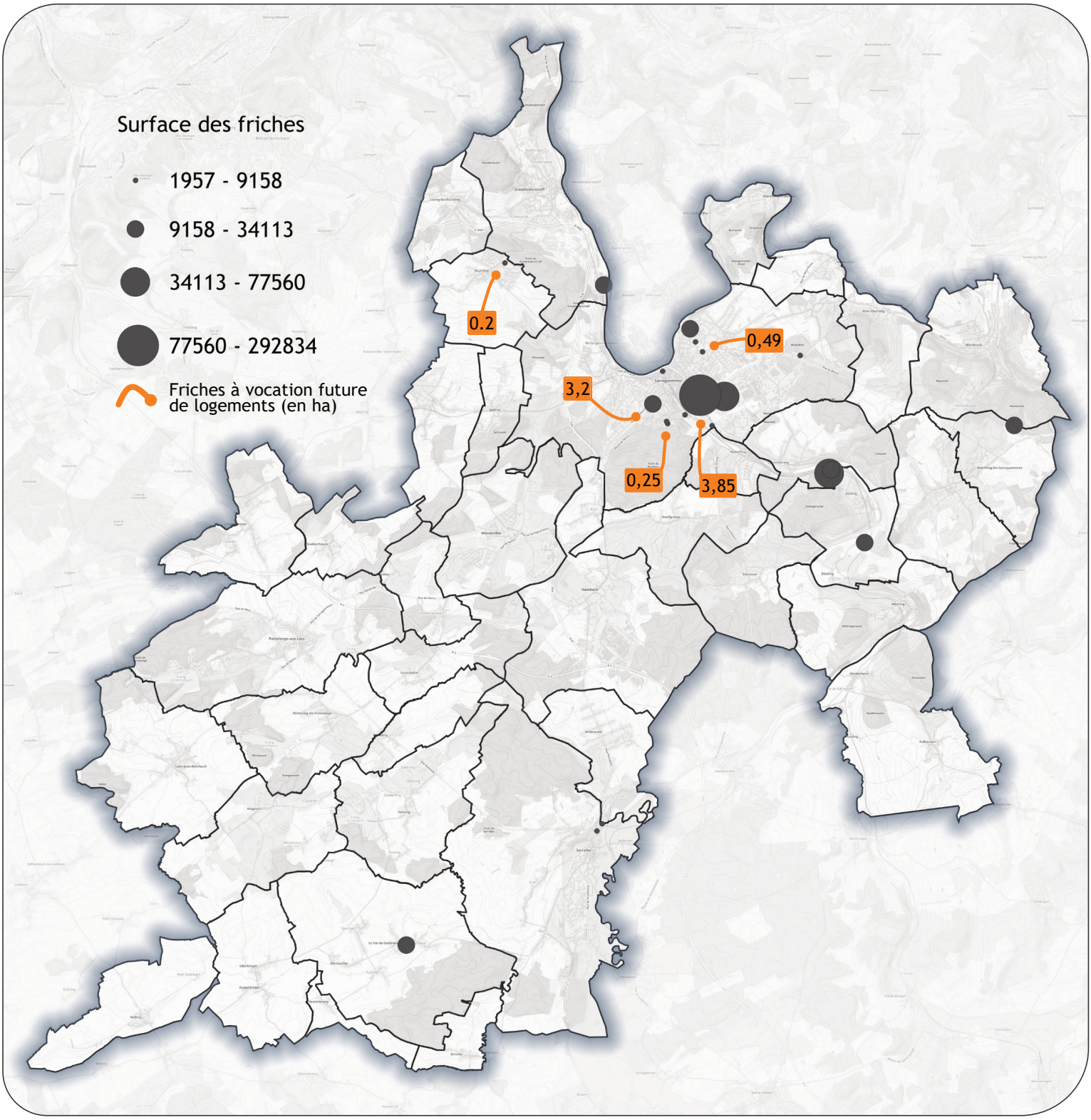
3 - Kappelkinger - Centre-bourg

Mobilisation des logements vacants et sécurisation des édifices menaçants

9 - Sarralbe - Friche communale

Mobilisation d'un terrain en friche pour la construction d'un lotissement

Surface des zones en friche sur l'agglomération en 2025 en m²



source : Établissement Public Foncier de Grand Est 2025

Dans le contexte de la loi ZAN, la reconversion des friches est devenue une priorité. Ces terrains, souvent laissés à l'abandon, représentent un potentiel considérable pour le développement urbain durable. En les réhabilitant, les collectivités locales peuvent répondre aux besoins en logements et en infrastructures sans empiéter sur les espaces naturels. Cette approche permet non seulement de préserver les paysages et la biodiversité, mais aussi de revitaliser des zones parfois délaissées, contribuant ainsi à un aménagement du territoire plus équilibré et durable.

Chiffres clés 2025 :

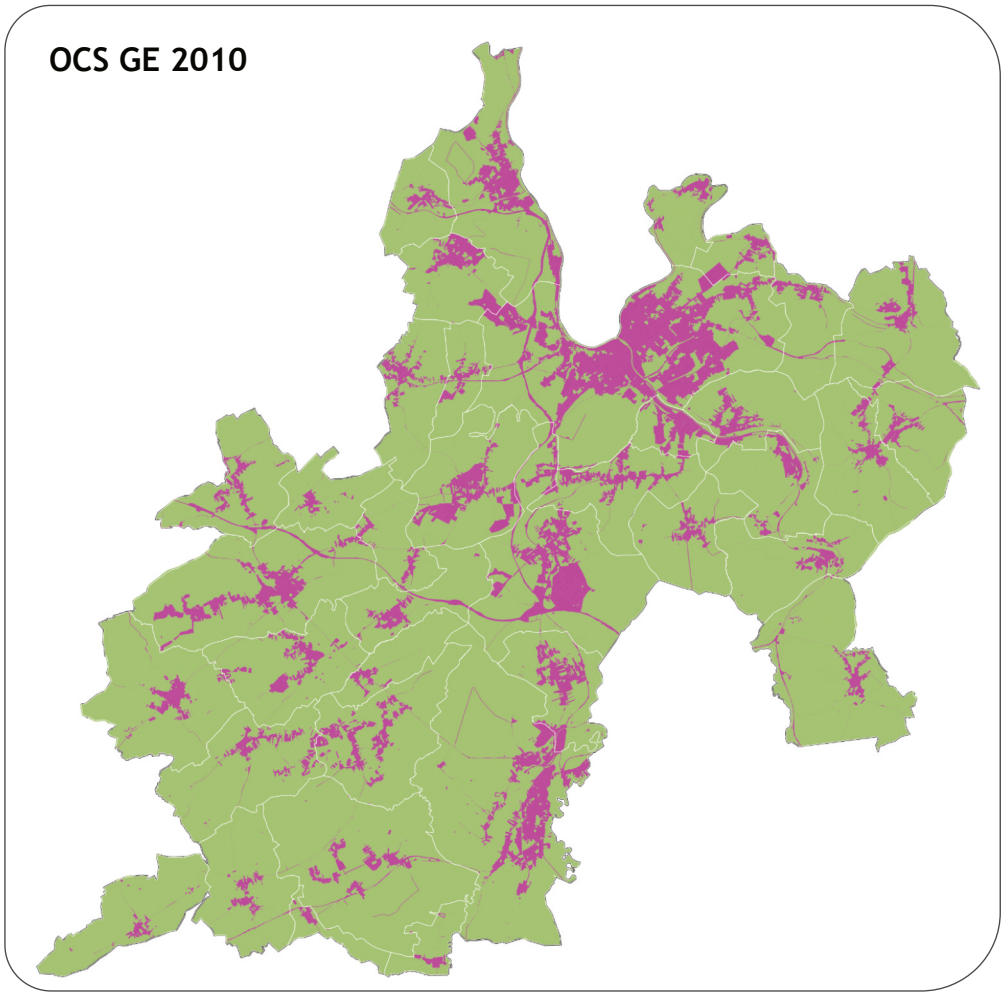
Atlas des friches

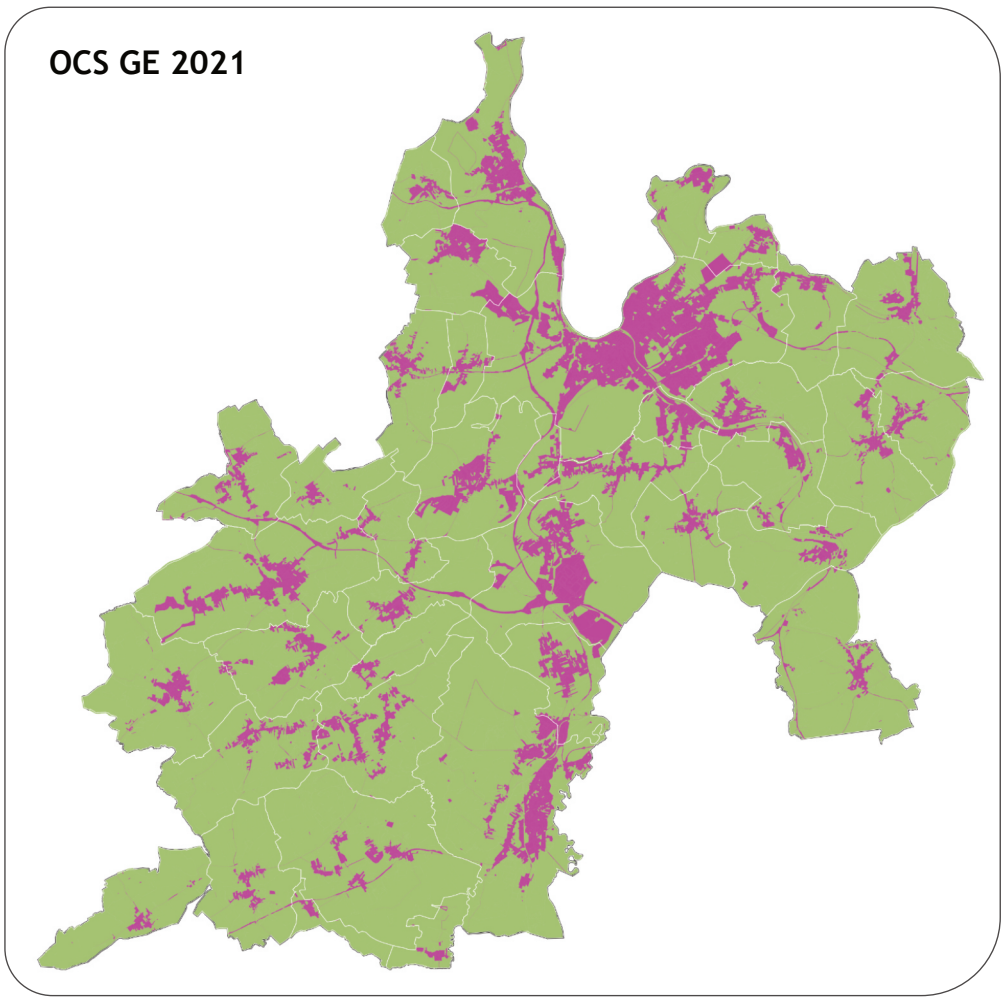
75,3 ha de foncier à remobiliser

dont **8 ha** à vocation potentielle de logements

En conversion de **court à moyen terme** (moins de 5 à 10 ans)

Évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2010 et 2021





Au sens de la loi Climat et résilience, « La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

source : Article 194 III,5° de la loi Climat et résilience complété par la loi du 20 juillet 2023

Chiffres clés 2021 :

Consommation ENAF

+ 337,1 ha d'espaces urbanisés depuis 2010 (+ 6,5 %)

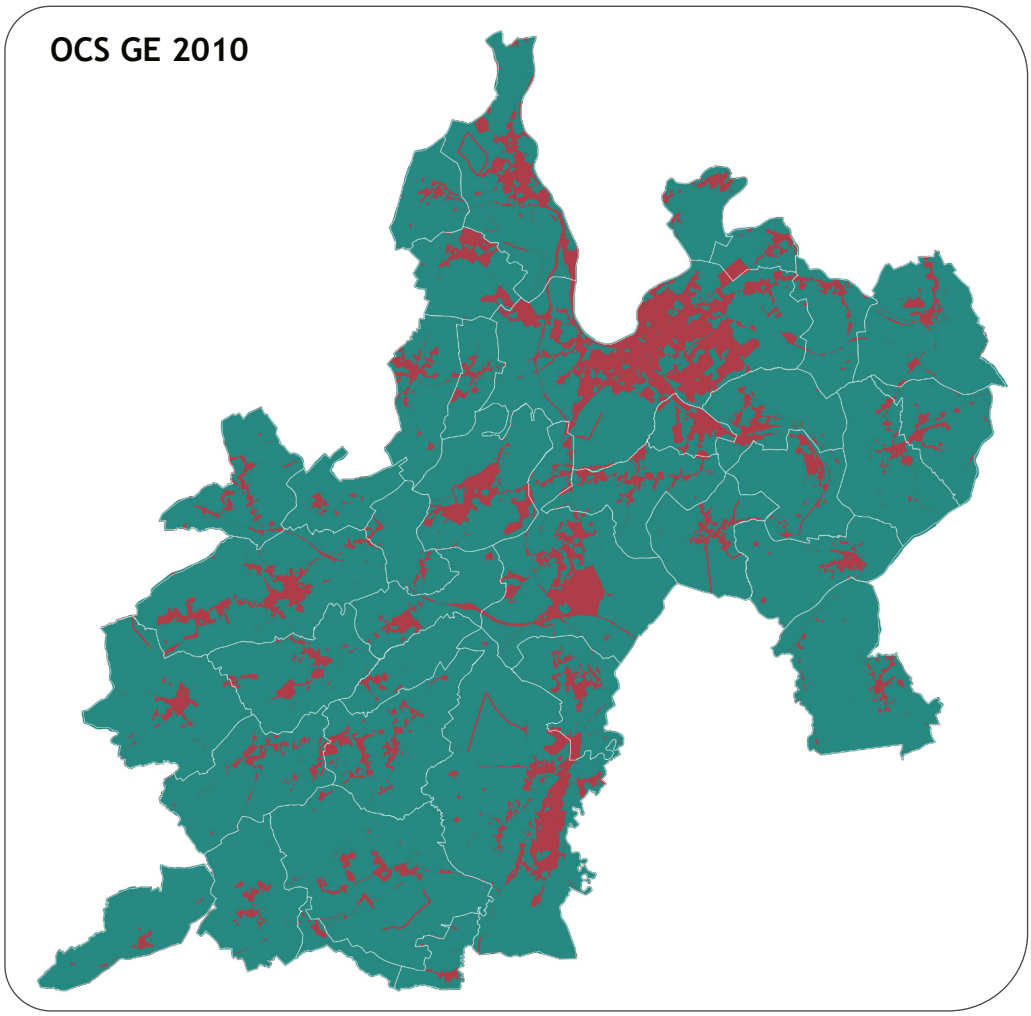
ENAF : **28 613,4 ha** (83,8 %)

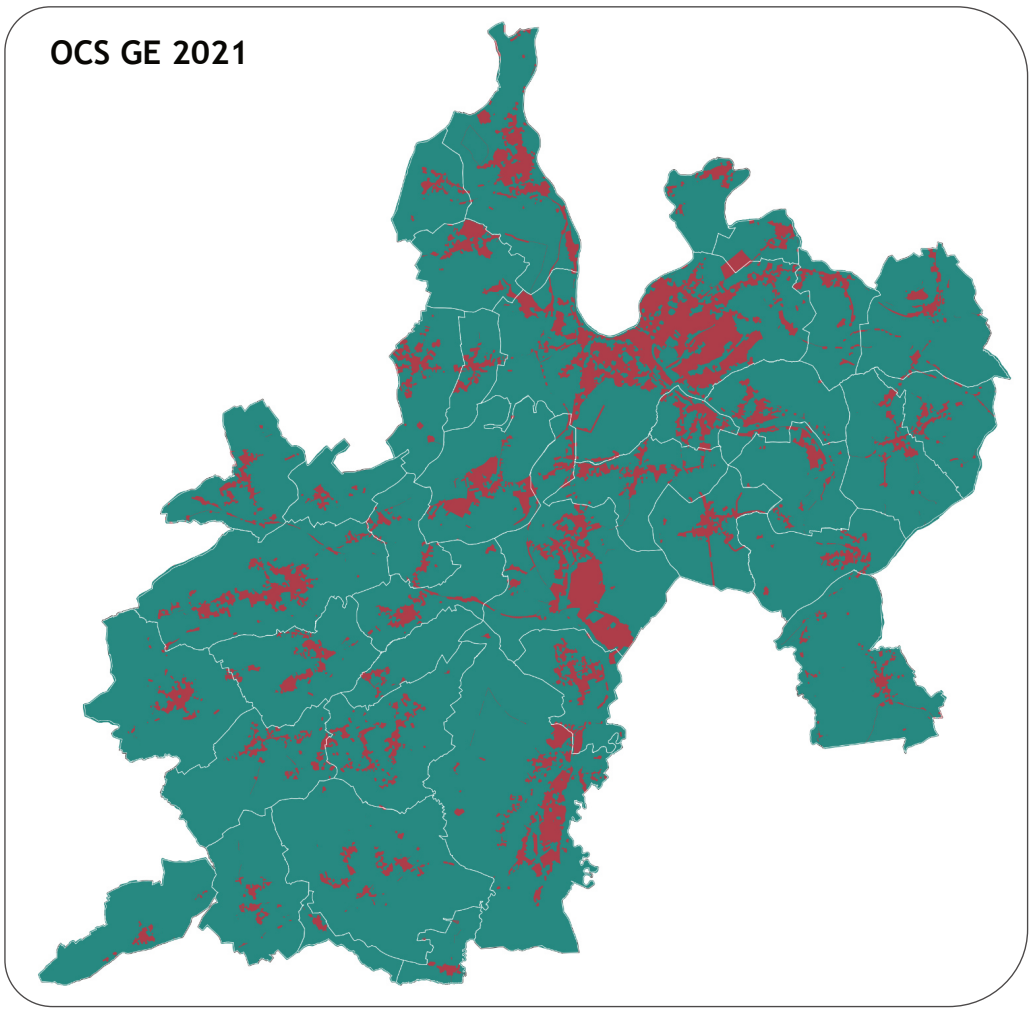
Espaces urbanisés : **5 529,4 ha** (16,2 %)

ENAF

Espace urbanisé

Évolution de l'artificialisation sur le territoire de l'agglomération entre 2010 et 2021





Les objectifs de développement durable du Code de l'urbanisme sont fixés et évalués en considérant comme :

- Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites (postes 1 à 5 de la nomenclature LCR)

- Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures (postes 6 à 10 de la nomenclature LCR)

source : Article 192 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Chiffres clés 2021 :

Artificialisation

+ 349,6 ha d'espaces artificialisés depuis 2010 (+ 6,5 %)

Espaces artificialisés : **5 388,6 ha** (15,8 %)

Espaces non artificialisés : **28 751,1 ha** (84,2 %)

Zones artificialisées

Zones non artificialisées

Nomenclature issu du Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols définissant les catégories de surfaces.

X. SYNTHÈSE DES ENJEUX



ÉTUDE PRÉVISIONNELLE SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS

Projection à 10 ans du besoin en logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences (CASC) en fonction de l'**évolution de la démographie**, du **nombre de personnes par ménage** et de la disponibilité en **logements existants**. À cela, nous ajoutons le **potentiel de mobilisation des logements vacants recensés** et les **logements potentiellement libérés** car étant des propriétés de personnes de plus de 75 ans.
source : INSEE 2011-2022, CASC, LOVAC 2025

Scénario 1 - Évolution démographique stable jusqu'en 2035

63 000 habitants / **2,1** personnes/ménage

30 000 ménages

29 100 logements existants + **500** logements vacants à reconquérir*

+ **400** logements propriété d'une personne de plus de 75 ans**

=

30 000 logements

Scénario 2 - Évolution démographique positive jusqu'en 2035

65 000 habitants / **2,1** personnes/ménage

31 000 ménages

29 100 logements existants + **500** logements vacants à reconquérir*

+ **400** logements propriété d'une personne de plus de 75 ans**

=

30 000 logements

*Considérant un taux de rétention de 70% sur un total de 1 587 logements vacants
**Considérant un taux de rétention de 85% sur 2 800 logements au total

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET STRATÉGIQUE : Loi ZAN > SRADDET > SCOT > Programme Local de l'Habitat

CONCLUSION DE L'ÉTUDE PRÉVISIONNELLE ET DE L'OBSERVATOIRE

En fonction de l'évolution démographique du territoire, la **récupération de logements vacants**, la **réhabilitation de l'existant** et la **valorisation du foncier disponible en densification**, permettraient d'orienter davantage la **construction neuve impactant la consommation foncière** vers des logements plus spécifiques répondant aux nouveaux besoins de la population

PLAN D'ACTIONS MAJEURES

Mobiliser les logements vacants

Identifier les logements vacants par un **suivi pluriannuel des bases de données dédiées**, principalement LOVAC mais à combiner avec d'autres, et **établir un plan de réhabilitation à l'échelle de la collectivité** pouvant être transposé à des cas particuliers locaux. Mettre également en place des incitations financières pour les propriétaires qui réhabilitent et louent ces logements.

Optimisation du foncier

Densifier les zones urbaines existantes pour limiter l'étalement urbain et **réhabiliter les friches urbaines** pour créer de nouveaux logements sans artificialisation des sols.

Poursuivre la politique de soutien à l'habitat

Maintenir les dispositifs d'accompagnement à la rénovation, la mise à disposition d'aides au logement, ainsi que la communication autour de ces mesures déployées par l'agglomération

Maintien des politiques de soutien à la réhabilitation et l'adaptation du parc existant

Maintenir le **service de conseil à la rénovation dans le cadre du Pacte territorial France Rénov'** pour améliorer l'efficacité énergétique et l'accessibilité des logements. Un **soutien aux personnes permettant d'aménager des habitations à leurs besoins** en termes de dépenses énergétiques et de confort.

Convertir les grands logements en plusieurs unités de petites tailles, si possible en cœur de bourg dans le but de combiner petits logements et proximité avec les commerces et services. Ce, notamment dans le contexte d'une population vieillissante et de plus en plus monoparentale.

Favoriser l'accession à la propriété pour encourager la **réhabilitation et la construction de logements adaptés**.

Engager un état des lieux et des échanges avec les copropriétés

Initier un dialogue plus poussé au niveau des copropriétés et **développer l'accompagnement de la rénovation** des logements en copropriété

Préparation à l 'arrivée de nouveaux travailleurs dans les entreprises locales

Planifier la disponibilité et la construction de logements y compris temporaires ou modulaires pour accueillir les travailleurs supplémentaires et collaborer avec les entreprises pour anticiper et répondre aux besoins de logement.

Gouvernance de la politique habitat à renforcer

Travailler en collaboration avec les acteurs locaux (communes, associations, promoteurs immobiliers, membre COPIL PLH…) et organiser des ateliers d'échanges pour adapter les solutions proposées en fonction des besoins locaux.

Accompagner des communes dans l'amélioration de leur parc public

Poursuivre les dispositifs existant de conseil à la gestion de bâti et de rénovation

Conseil aux bailleurs sociaux

Poursuivre le soutien apporté aux bailleurs sociaux tant au niveau financier qu'en termes de sensibilisation à la réhabilitation de logements

Bibliographie

Page 8 - Cerema Nord Picardie, « Le calcul des besoins en logements panorama des méthodes », 2014 ;

Page 9 - Vianney COSTEMALLE, « Formations et ruptures d'union : quelles sont les spécificités des unions libres ? », France Portrait social, Insee références, édition 2017, pp. 95-108. ;

Toulemon, L. (2012) . Évolution des situations familiales à travers les recensements français de 1962 à 2009, Population, Vol. 67(4), 657-681 ;

Le Pape, M. Et Helfter, C. (dir.), Les familles monoparentales Conditions de vie, vécu et action publique. p.27-28 ;

Toulemon, L. et Pennec, S. (2011). Combien de personnes résident seules en France ? Population & Sociétés, N° 484(11), 1-4. ;

Page 11 - DREES, EIR 2016 et modèle ANCETRE ; Insee, projections démographiques 2021 ;

Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences
99 rue Maréchal Foch - 57200 Sarreguemines / contact.sig@agglo-sarreguemines.fr / 03 87 28 30 51