

Atelier d'experts « habitat social durable et énergétiquement efficace dans la Grande Région

Exigences, situations actuelles et besoins d'actions

projet INTERREG V A Grande Région « GReNEFF »

04/04/2019

Le logement social : définition

C'est un logement **construit avec des aides** (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés) **pour pouvoir loger des personnes aux revenus modestes**.

Les **conditions d'attribution** sont fixées par l'Etat :

- Le prix du loyer / m² est limité
- Les ressources des demandeurs ne doivent pas excéder certains plafonds
- Une commission d'attribution décide de l'affectation des ménages selon une grille de critères

Le logement est conventionné, c'est-à-dire que le bailleur signe une convention avec l'Etat sur le respect des règles issues du financement. Cela permet au locataire de pouvoir bénéficier de l'APL (**aide personnalisée au logement**) en fonction de ses ressources.

Le logement social : définition

Il existe **plusieurs catégories de logements sociaux** suivant les prêts et subventions accordés à l'organisme lors de la construction de l'immeuble :

- **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques
- **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) : logement social traditionnel (80% des logements produits)
- **PLS** (Prêt Locatif Social) : logement situé en priorité dans les zones où le marché immobilier est plus tendu

En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent, il existe ainsi 3 niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à 3 niveaux de loyers, Plus le loyer est élevé, plus les ressources du ménage le sont.

L'évaluation des besoins

L'évaluation des besoins dépend de 2 éléments :

- Les caractéristiques de la population et la mise en avant de ses besoins
- Les caractéristiques du parc existant et l'analyse de ses lacunes

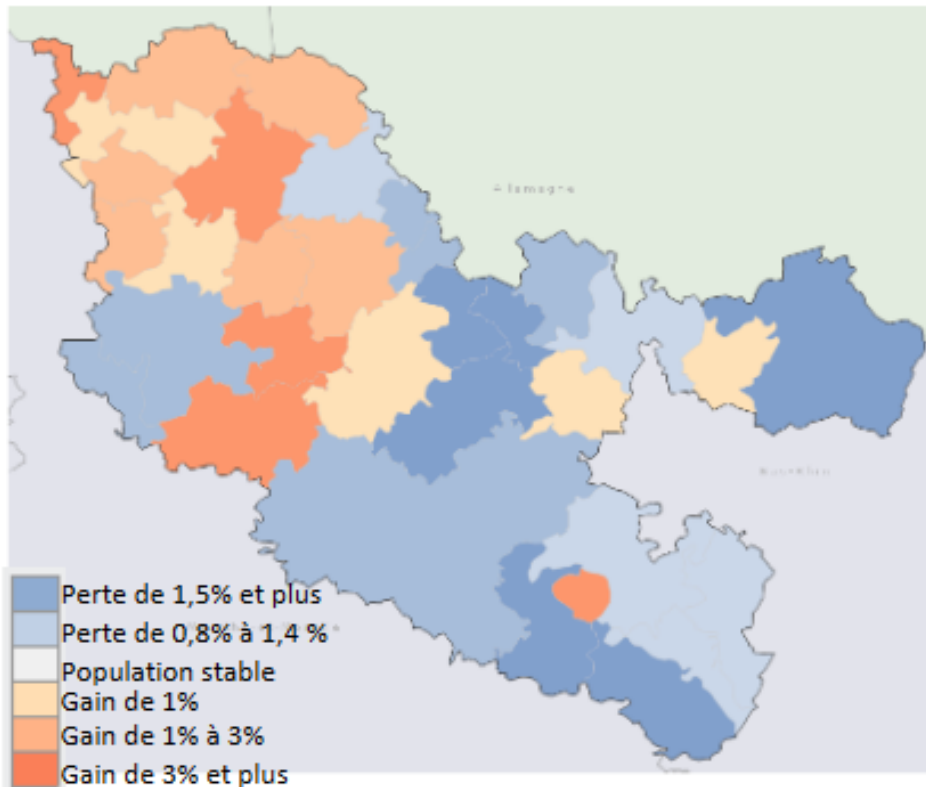
En Moselle au 1^{er} janvier 2018 :

- **77 971** logements sociaux
- Production d'environ **900** nouveaux logements par an

Le logement social en Moselle : éléments de contexte sur la population

Évolution de la population positive dans le sillon Mosellan et perte de population dans l'Est et le Sud

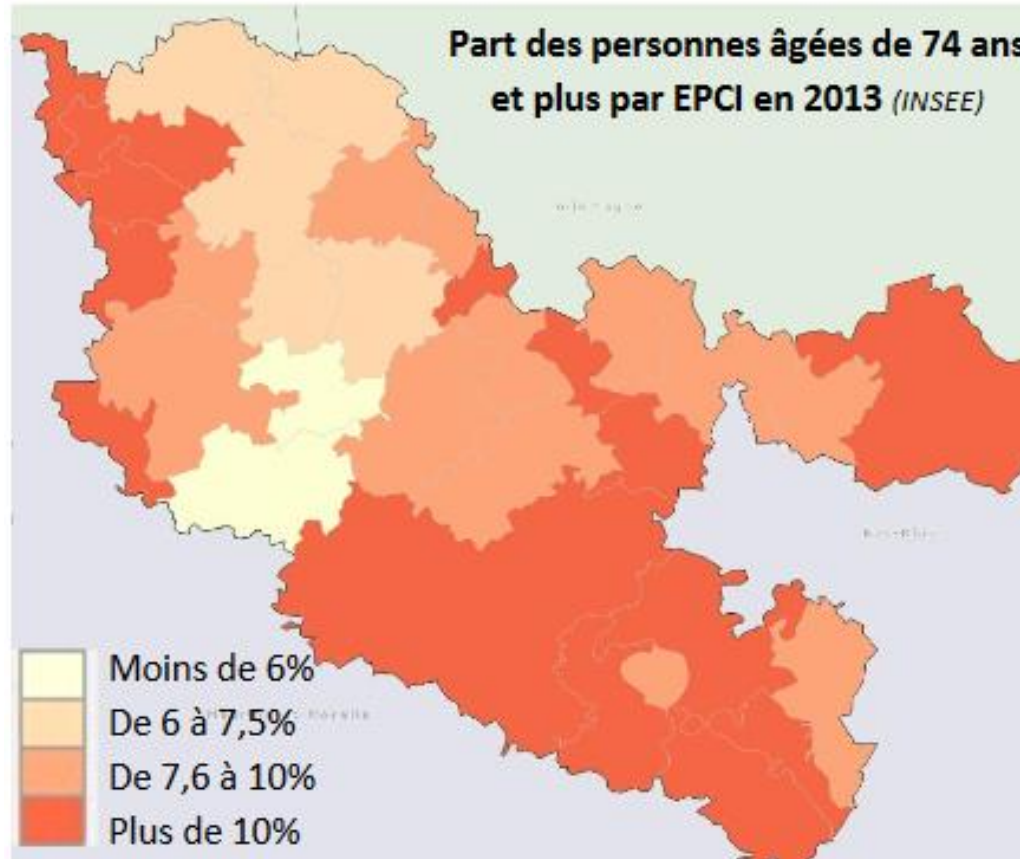
Evolution démographique des collectivités locales mosellanes entre 2011 et 2014 (INSEE)



Source : Observatoire départemental de l'habitat en Moselle – Edition 2016

Le logement social en Moselle : éléments de contexte sur la population

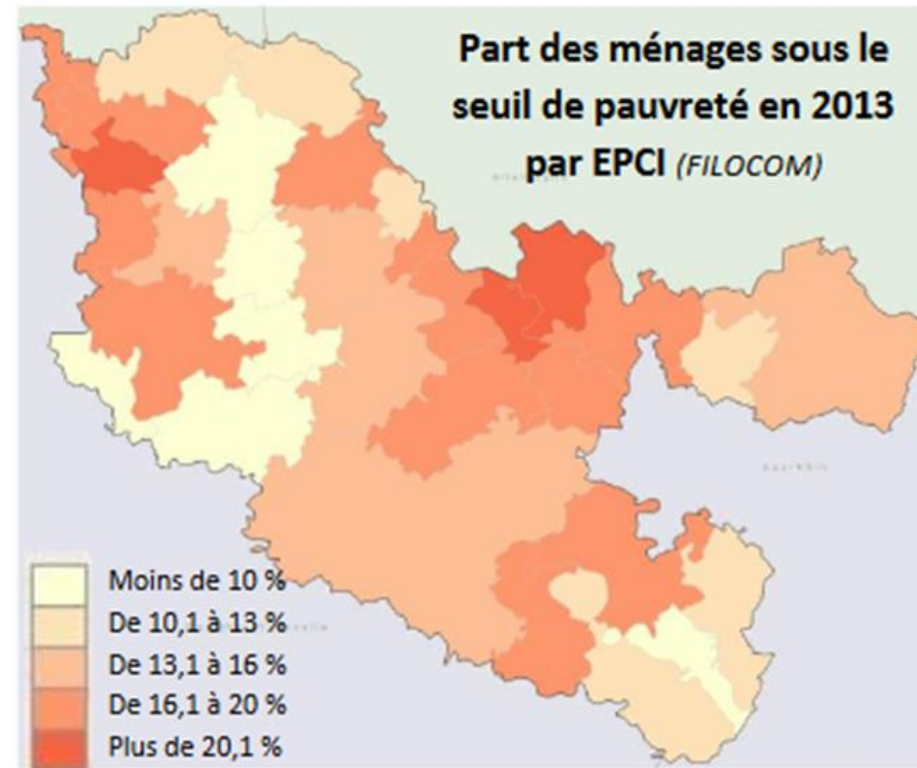
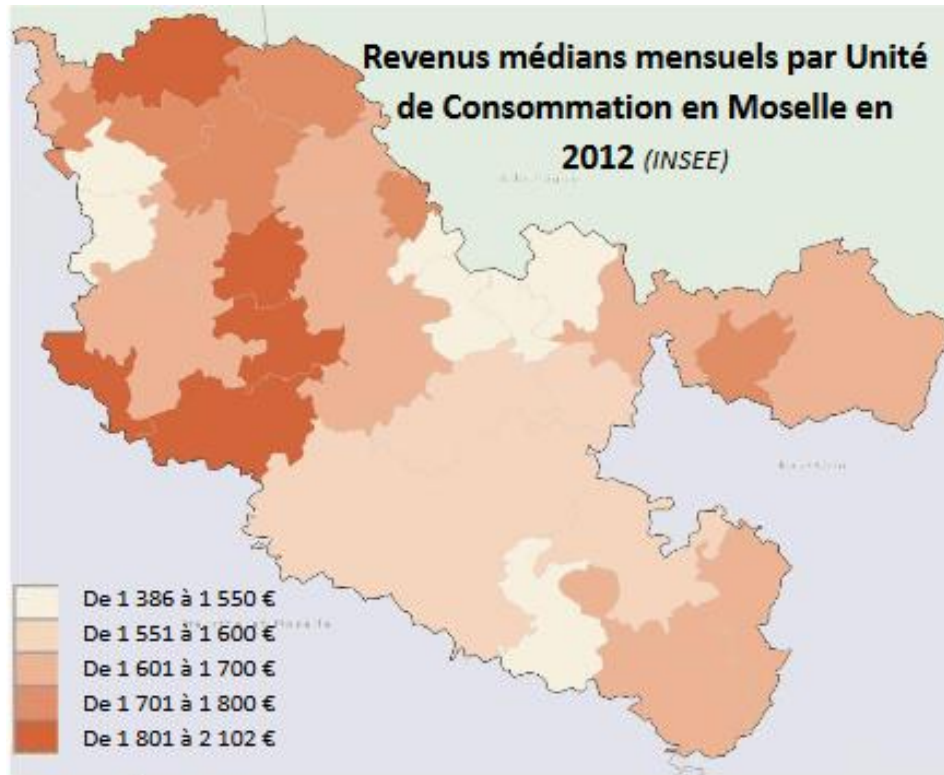
Une population vieillissante en particulier dans l'Est et le Sud du Département



Source : Observatoire départemental de l'habitat en Moselle – Edition 2016

Le logement social en Moselle : éléments de contexte sur la population

Une population aux revenus contrastés : les ménages les moins aisés sont surtout localisés dans l'est et le Sud du Département



Source : Observatoire départemental de l'habitat en Moselle – Edition 2016

Le logement social en Moselle

Synthèse des caractéristiques principales de la population de Moselle ayant un impact sur la stratégie de développement du logement social :

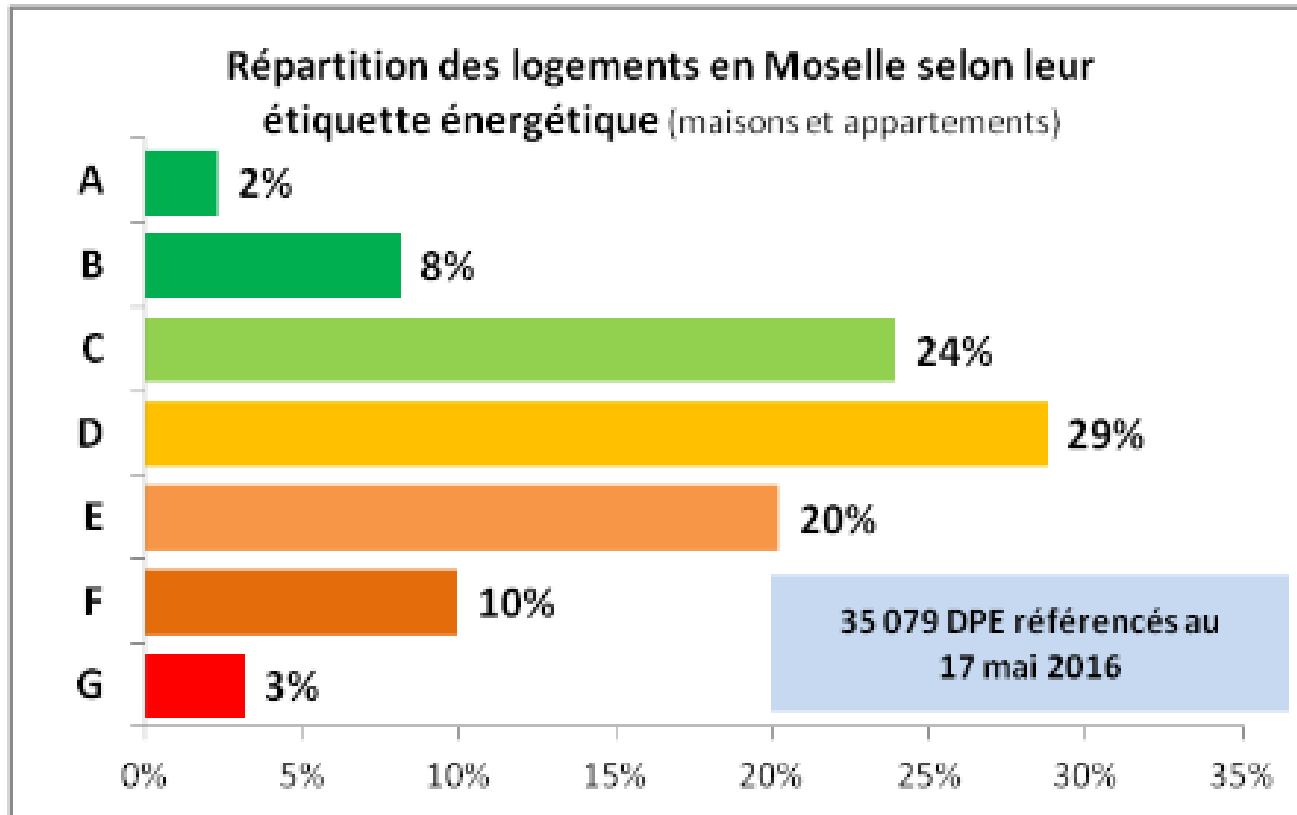
Un fort contraste entre le sillon Mosellan, secteur économiquement dynamique et sous l'influence du Luxembourg en termes d'emploi : environ 80 000 mosellans travaillent au Luxembourg **et l'Est et le Sud du Département** plus rural et confronté à une déprise de l'emploi.

Conséquences :

- ✓ Des écarts en termes de dynamique de population :
 - ✓ Le sillon mosellan gagne de la population
 - ✓ L'Est et le Sud du Département perde de la population
- ✓ Des écarts en termes de structure par âge de la population :
 - ✓ L'Est et le Sud du Département comptabilisent une population plus âgée et dont le vieillissement se confirme
- ✓ Des écarts en termes de revenus :
 - ✓ La population du Sillon mosellan dispose de revenus médians globalement plus confortables
 - ✓ L'Est et le Sud du Département comptabilisent la population la moins aisée
 - ✓ Les taux de pauvreté sont les plus forts dans les anciennes vallées minières (sidérurgiques ou de charbon)

Le logement social en Moselle : éléments de contexte sur les logements

Un parc de logements globalement énergivores

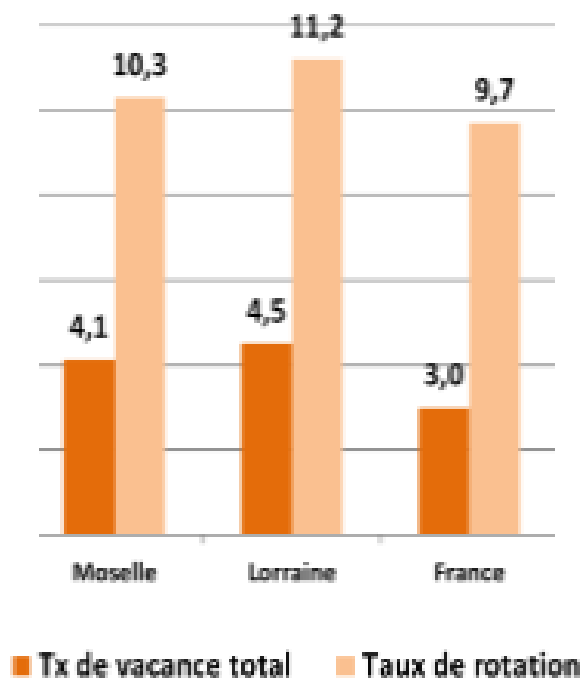


Source : Observatoire départemental de l'habitat en Moselle – Edition 2016

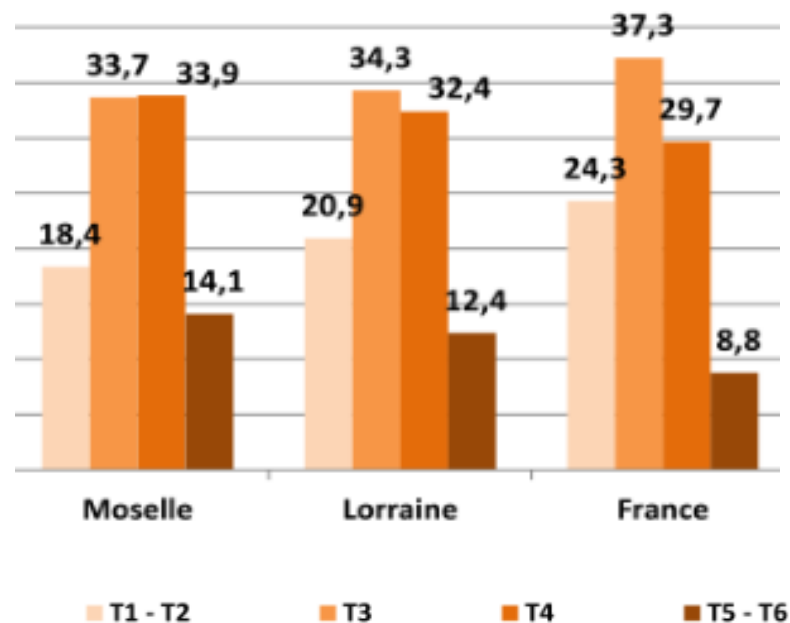
Le logement social en Moselle : éléments de contexte sur les logements

Les mouvements au sein du parc de logements social public et la répartition des logements par typologie

Taux de vacance et de rotation dans le parc social public

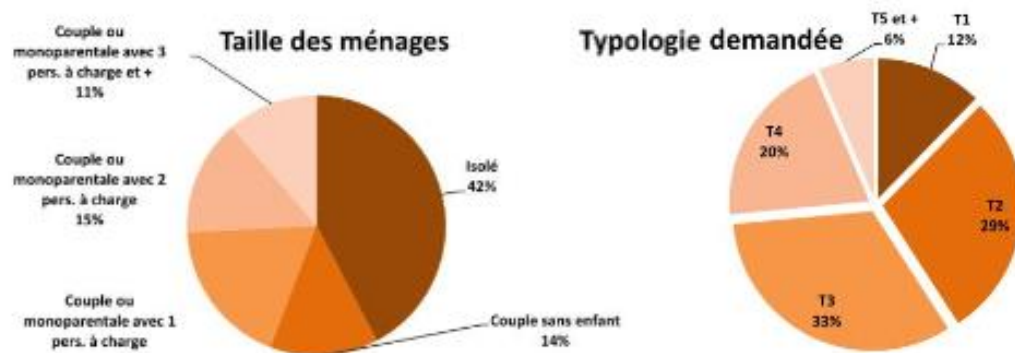


Répartition par taille de logements



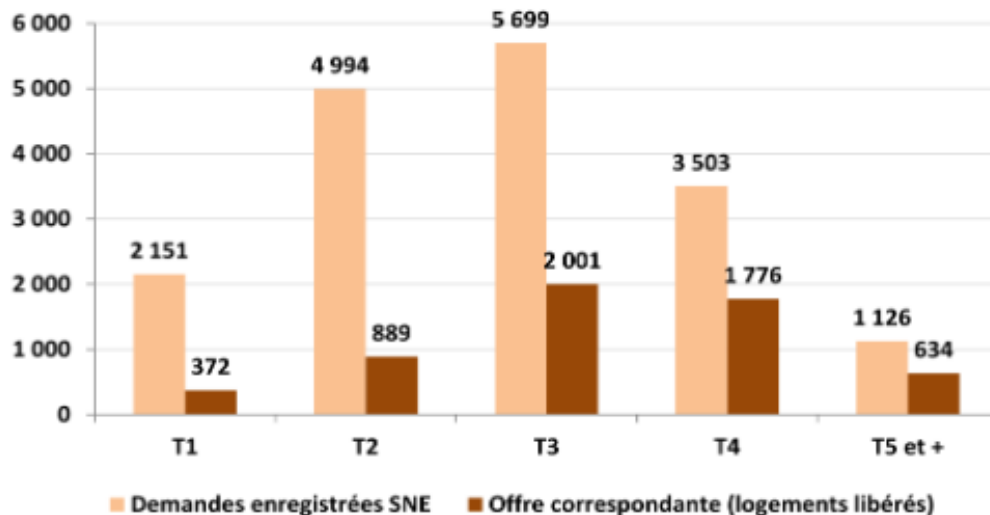
Source : Observatoire départemental de l'habitat en Moselle – Edition 2016

Le logement social en Moselle : éléments de contexte sur les logements



La mise en perspective de la demande formulée de logements selon la taille des ménages et l'offre de logements :

La demande de logement social par taille et offre correspondante



- Les ménages sont composés à plus de 50% de personnes seules ou de couples sans enfants
- Les logements demandés sont à plus de 50% des T2 ou T3
- Plus de 50% des logements proposés sont des T3 et T4

Source : Observatoire départemental de l'habitat en Moselle – Edition 2016

Le logement social en Moselle

Synthèse des caractéristiques des logements sociaux de Moselle ayant un impact sur la stratégie de développement du logement social :

- ❑ Des logements énergivores
- ❑ Des grands logements non adaptés à la demande actuelle de petits logements
- ❑ Des logements dont une partie est vacante : secteur non attractif, logements non adaptés

Conséquences :

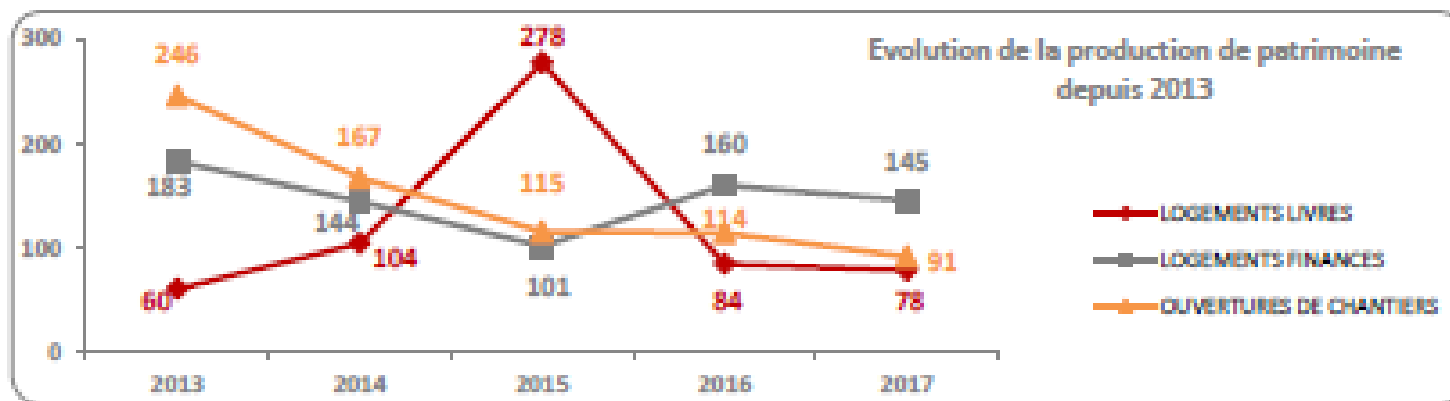
- ✓ La nécessité de répondre au besoin de logements mieux adaptés :
 - ✓ Construction de typologie en rapport avec la demande (T2 et T3)
 - ✓ Construction de logement énergétiquement performant pour faire diminuer les charges et offrir des logements dont le prix est adapté aux revenus des ménages
 - ✓ Construire des logements adaptés au vieillissement et à la perte de mobilité
 - ✓ Réhabilitation des logements existants pour améliorer leur efficacité énergétique

Moselis en quelques chiffres

En 2017 :

- ❑ 11 454 logements
- ❑ 78 nouveaux logements livrés et 91 mis en chantier
- ❑ 265 logements réhabilités et 248 mis en chantier
- ❑ Budget d'investissement : 25 000 K€

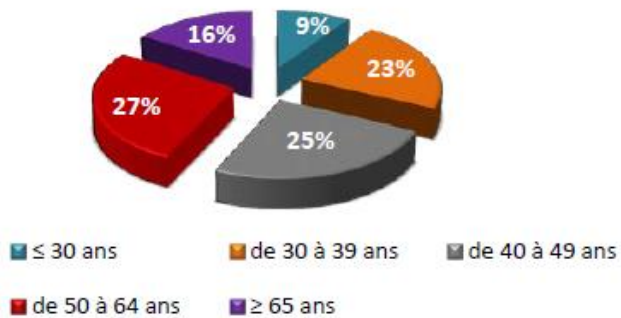
- **11 454 logements**
dont 11 272 gérés par Moselis
182 gérés par Sarreguemines Confluences Habitat pour le compte de Moselis)
- 6810 garages, boxes et stationnements privatifs extérieurs
- 50 logements gérés pour le compte de tiers
- 311 logements gendarmerie
- 4 FPA
- 1 EHPAD
- 2 Résidences sociales
- 3 pensions de famille
- 1 structure d'hébergement
- 270 chambres étudiantes
- 60 locaux professionnels et commerciaux



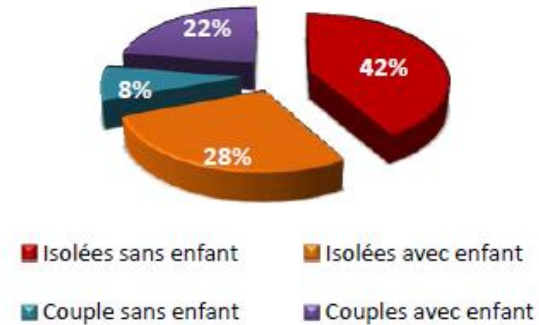
Source : Rapport d'activité de Moselis au 31-12-2017

Moselis en quelques chiffres : photographie de la population logée

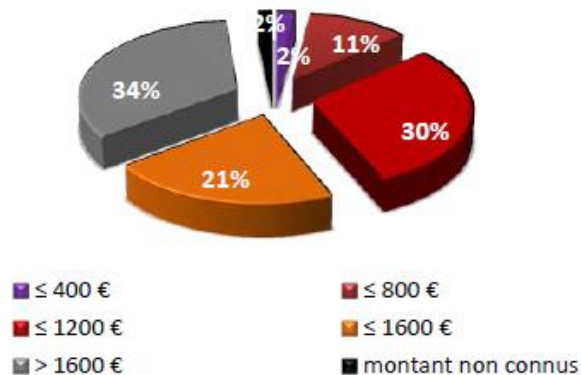
Répartition par tranche âge



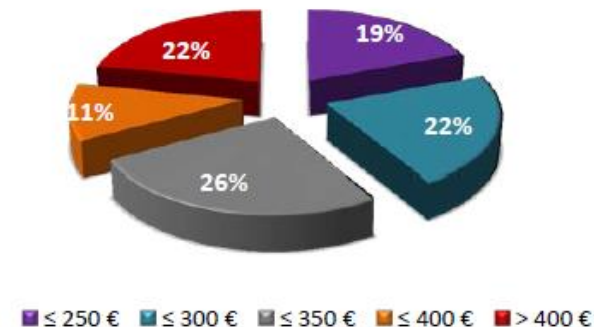
Répartition par type de ménage



Répartition par revenu mensuel

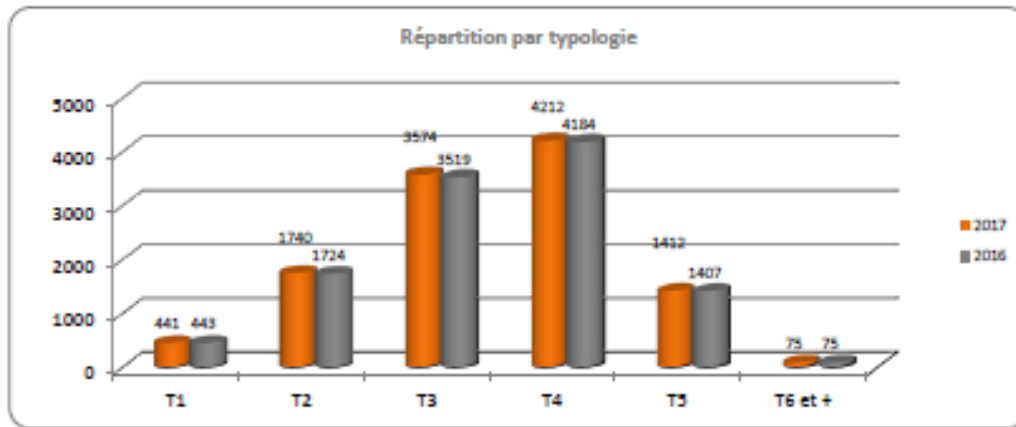


Répartition par montant de loyer



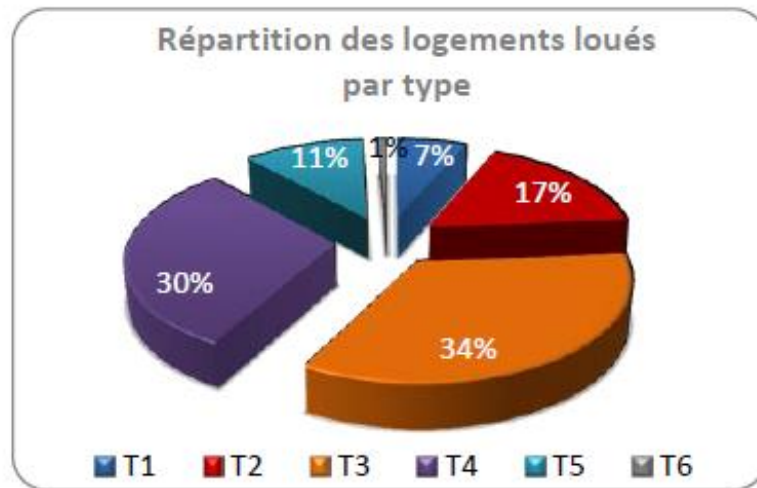
Source : Rapport d'activité de Moselis au 31-12-2017

Moselis en quelques chiffres : point sur les logements attribués dans l'année



Ménage	QPV	hors QPV	Total	en %
Isolé	11	293	304	30,10
Isolé avec enfant	13	308	321	31,78
Couple sans enfant	10	97	107	10,59
Couple avec enfant	38	230	268	26,53
Autre cohabitation	5	5	10	0,99
Total	77	933	1010	

Typologie des logements loués



Age du titulaire	QPV	hors QPV	Total	en %
≤ 30 ANS	17	271	288	28,51
≤ 40 ANS	26	292	318	31,49
≤ 50 ANS	13	189	202	20,00
≤ 64 ANS	14	125	139	13,76
≥ 65 ANS	7	56	63	6,24
Total	77	933	1010	

Source : Rapport d'activité de Moselis au 31-12-2017

Le financement d'une opération

Chaque opération de construction comporte 3 chapitres de dépenses :

- Les coûts de construction
- Les coûts de charges foncières : acquisition du terrain , taxes, raccordement aux réseaux, etc.
- Les prestations intellectuelles : architecte et bureaux d'études, bureau de contrôle, coordinateur SPS, etc.

En moyenne, un logement neuf coûte **115 000 € HT** soit **126 500 € TTC** (TVA à 10%)

Les recettes sont variables :

- Les **prêts aidés** propres à la production de logements sociaux : taux préférentiel sur 40 ou 50 ans
- Les **subventions** :
 - Etat : seulement sur les logements très sociaux
 - Département de la Moselle : sur des projets spécifiques
 - Collectivités locales selon leur politique en faveur de l'habitat
 - Europe : sur des projets spécifiques comme GReNEFF
- Les **fonds propres** de l'organisme

Les loyers servent à rembourser les prêts.

Les enjeux pour Moselis

Des besoins de logements ciblés :

- ❑ **Selon les territoires** : les besoins de la population sont différents selon les secteurs géographiques :
 - des logements adaptés au vieillissement et à la perte de mobilité de la population dans l'Est et le Sud du Département
 - des logements performants tant sur le plan énergétiques que financiers (produire avec un loyer abordable) pour les populations les plus pauvres du Sillon mosellan

- ❑ **Selon les capacités contributives des ménages** :
 - des logements économiques : proposer des loyers différenciés pour répondre aux besoins de la population et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers
 - des logements innovants proposant des améliorations techniques et de gestion pour favoriser le bien vivre à domicile : domotique, connexion à la plate forme numérique de services développée par le Département de la Moselle, etc.

- ❑ **Des besoins de financements pour soutenir des projets novateurs** :
 - sur le plan de la performance énergétique
 - sur le plan de l'accessibilité
 - sur le plan de l'intégration au réseau urbain et aux services