

Nombre de membres au Conseil de Communauté : 108 titulaires – 39 suppléants	Conseillers en fonction : 108 titulaires – 39 suppléants	Conseillers présents : 83 Dont suppléant(s) : 1 Pouvoirs : 15 Absent(s) excusé(s) : 18 Absent(s) : 8
--	---	--

Date de convocation : 9 décembre 2014

Vote(s) pour : 94
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 4

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du Lundi 15 décembre 2014,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Point n° 2014-12-15-CC-3 :

Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole : bilan à mi-parcours.

Rapporteur : Monsieur François GROSDIDIER

Le Conseil,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 302-1 et L. 302-3,
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 24 février 2003 portant définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 11 juillet 2011 portant adoption du PLH de Metz Métropole,
CONSIDÉRANT qu'un bilan à mi-parcours du PLH doit être soumis à l'assemblée délibérante et communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

APPROUVE le bilan triennal des actions du PLH de Metz Métropole joint en annexe,
CHARGE Monsieur le Président ou son représentant de poursuivre les actions engagées du PLH 2011-2017.

Pour extrait conforme
Metz, le 16 décembre 2014
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services

Hélène KISSEL





PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

de la Communauté d'Agglomération de **Metz Métropole**



BILAN à mi-parcours
> Période 2011 | 2013



Novembre 2014



Le mot du Vice-Président



Ce bilan à mi-PLH peut être un motif de légitime fierté par Metz Métropole, les 44 communes qui la composent et les acteurs du logement.

Nous rattrapons le retard en matière de logements aidés en dépassant, chaque année, nos objectifs annuels de construction tout en les répartissant sur l'ensemble de nos communes. Ce mouvement amorcé sera amplifié dans les résultats des trois prochaines années.

En revanche, notre volontarisme n'a pas inversé une tendance démographique défavorable, du fait d'une conjoncture dégradée depuis 2008, aggravée par les restructurations militaires puis par leur trop lente et insuffisante compensation.

Malgré la baisse de nos moyens financiers et l'émergence de nouveaux besoins sociaux, nous devons, à partir des résultats encourageants de ces trois dernières années, ne voir dans les difficultés qu'une raison de redoubler de volonté et d'intensifier nos actions.

Bonne lecture,

François GROSDIDIER
Sénateur-Maire de Woippy





Préambule

3 ans déjà ! Adopté en 2011, le Programme Local de l'Habitat 2011-2017 de Metz Métropole a décliné ses actions autour de quatre orientations prioritaires :

- Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire,
- Répartir l'offre sociale et garantir la mixité,
- Promouvoir l'habitat durable,
- Partager la politique de l'habitat.

Dans un contexte immobilier touché par la crise, Metz Métropole peut se satisfaire de tenir les objectifs fixés, qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs.

En quelques années, l'agglomération a su rattraper son retard dans la production de logements aidés et développer une politique soutenue en matière d'accession sociale à la propriété.

Toutefois, des progrès restent à faire dans le domaine du parc privé, notamment pour lutter contre la vacance mais également en matière de stratégie foncière sur le territoire.

Ce bilan triennal est réalisé par le pôle Cohésion Sociale de Metz Métropole et par l'AGURAM, Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle, dans le cadre de son obligation légale d'évaluation.

Doivent donc figurer dans ce bilan toutes les actions menées en 2011, 2012 et 2013 avec les données concernant :

- La production totale de logements,
- La production de logements sociaux,
- L'accession sociale à la propriété,
- La réhabilitation du parc privé.

Par ces différentes actions, Metz Métropole entend poursuivre la dynamique engagée en 2011 en mobilisant les moyens nécessaires à la hauteur des enjeux qui s'imposent aujourd'hui : regagner en attractivité, accueillir les jeunes ménages, encourager l'habitat social, durable et accessible à tous.

Notons que seules les 40 communes comprises dans le périmètre du PLH de l'agglomération messine ont été prises en compte dans les analyses figurant tout au long de ce document. Ce périmètre exclut, de fait, les 4 communes de la Communauté de Communes du Val Saint-Pierre ayant fusionné avec la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole au 1^{er} janvier 2014, à savoir Chesny, Jury, Mécleuves et Peltre.

Sommaire

I / Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire

Volet démographique : Une croissance atone, un vieillissement de plus en plus marqué	9
Evolution des dynamiques territoriales à l'échelle du SCoTAM sur la période 2006-2011	11
1 Atteindre un rythme de production de logements satisfaisant	
Fiche n°1 Produire au moins 1000 logements par an	13
2 Diversifier la typologie des logements	
Fiche n°2 Faciliter les parcours résidentiels des ménages	15
Fiche n°3 Favoriser la production de logements aidés	19
3 Favoriser l'accès social à la propriété	
Fiches n°4 et 5 Poursuivre les actions en matière d'accès social à la propriété	25
4 Instaurer une politique foncière en faveur du logement aidé	
Fiche n°6 Mettre en place une stratégie foncière à moyen et long termes	
Fiche n°7 Mettre en place un dispositif pour la mobilisation du foncier à court terme en faveur du logement aidé	27

II / Répartir l'offre sociale et garantir la mixité

1 Répartir l'offre sociale sur tout le territoire	
Fiche n°8 Territorialiser la production des 360 logements aidés par an	29
2 Favoriser l'accès au logement des populations les plus fragiles	
Fiche n°9 Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles	37
3 Adapter les logements des personnes âgées et/ou confrontées à un handicap	
Fiche n°10 Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	39
4 Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants	
Fiche n°11 Faciliter l'accès au logement des jeunes	41
Fiche n°12 Veiller à une bonne adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants	43
5 Favoriser l'intégration des gens du voyage	
Fiche n°13 Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation	45



III / Promouvoir un habitat durable

- 1 Promouvoir l'aménagement durable et les nouvelles formes urbaines
 - Fiche n°14** | Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable à travers la démarche UrbaniCités 47
- 2 Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique
 - Fiche n°15** | Encourager la réhabilitation du parc public 49
 - Fiche n°16** | Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé 51
 - Fiche n°17** | Instaurer un suivi des copropriétés fragiles et dégradées 55
- 3 Soutenir la production de logements neufs de qualité
 - Fiche n°18** | Promouvoir un habitat innovant et développer l'habitat intermédiaire 57
- 4 Encourager l'habitat innovant alliant densité et qualité architecturale
 - Fiche n°19** | Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales 57

IV / Partager la politique de l'habitat

- 1 Renforcer la politique communautaire et la place de Metz Métropole
 - 2 Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH
 - 3 Favoriser les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat
 - Fiches n°20 à 25** | Renforcer, animer, évaluer la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat 59
 - 4 Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et SCoT de l'agglomération messine
 - Fiche n°26** | Assurer la mise en cohérence du PLH avec le SCoTAM 61
 - Fiche n°27** | Assurer la mise en compatibilité des POS et PLU des communes de Metz Métropole avec le PLH 63
 - Fiche n°28** | Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques communautaires en cours et à venir 65
- Conclusion** 66
- Glossaire** 69

Axe I Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire

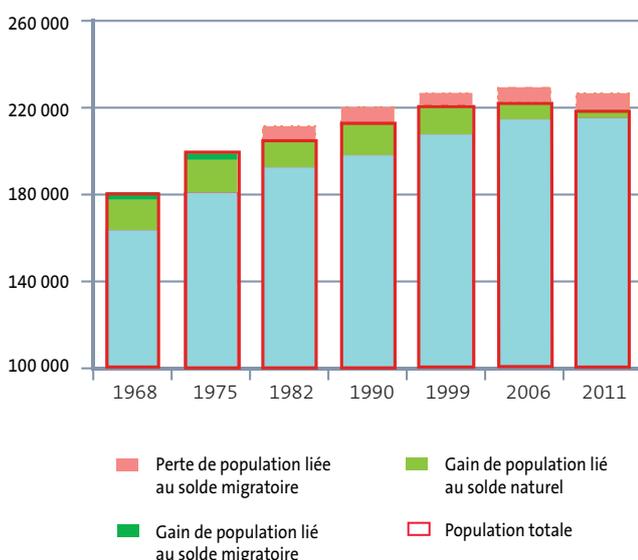
Volet démographique : Une croissance atone, un vieillissement de plus en plus marqué

Livré en 2010, le diagnostic du PLH mettait en évidence un net ralentissement de la croissance démographique constaté à l'échelle de l'agglomération depuis le début des années 2000. Cette période correspondait à une étape charnière pour l'agglomération qui avait connu jusqu'ici une croissance démographique positive depuis la fin des années 60. Les prévisions de l'INSEE confirmaient la poursuite de ces tendances préfigurant une baisse inquiétante de la population de l'ordre de 3,1% à l'horizon 2025.

Au 1^{er} janvier 2011, Metz Métropole compte 223 100 habitants*, soit -1,8% par rapport au dernier recensement de 2006 (227 100 habitants).

C'est pourquoi, lors de la révision du second PLH de l'agglomération en 2011, les élus de Metz Métropole ont décidé de retenir un objectif de production de 1000 logements par an sur les 6 prochaines années, toutes catégories confondues. Ce dernier a pour but de renforcer l'attractivité du territoire et de faciliter le parcours résidentiel des ménages.

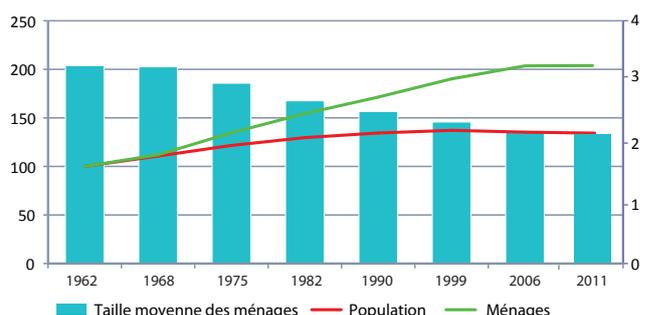
Une population en baisse sur le territoire de la CA de Metz Métropole, liée à un solde naturel en diminution et un déficit migratoire en hausse



Entre 1990 et 1999, la population de Metz Métropole a progressé de 4%. De 1999 à 2006, elle a quasiment stagné avec 0,6% de croissance. Depuis 2006, elle a diminué de 1,8%. Les dernières données de 2011 indiquent toujours une tendance à la baisse.

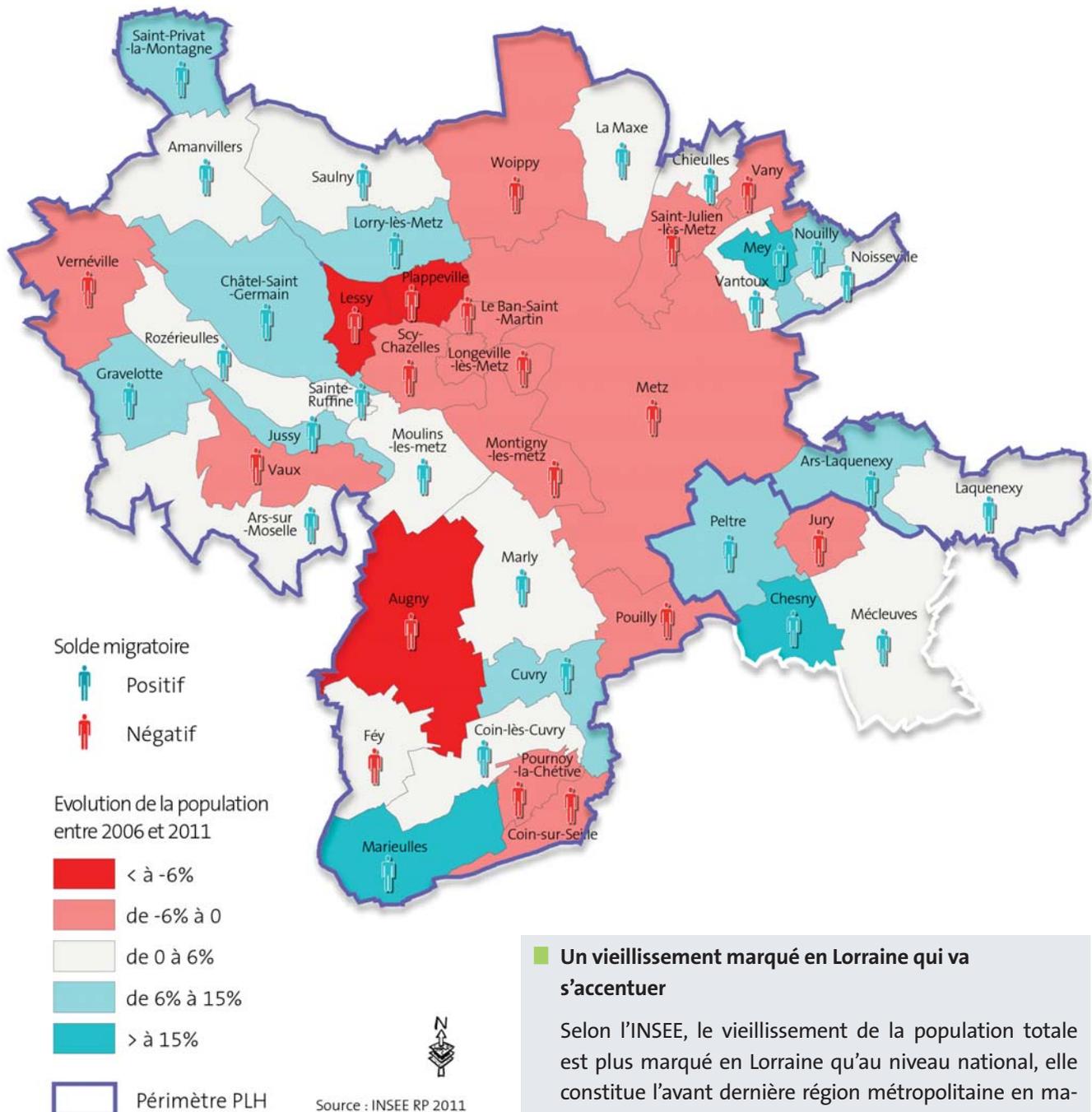
Bien que toujours positif, le solde naturel est en baisse constante depuis les années 1960. C'est par son déficit migratoire très élevé que l'agglomération perd des habitants, au profit des territoires périurbains. Au total, Metz Métropole a perdu environ 4000 habitants de 2006 à 2011, avec une baisse annuelle moyenne de population de 0,35%. La baisse démographique est essentiellement localisée à Metz -qui accuse un recul de 3,6% sur cette même période avec une perte de 4473 habitants- et dans le noyau urbain de l'agglomération. A noter ici que la situation est toutefois très variable d'une commune à l'autre : 17 communes sur les 44 ont perdu des habitants entre 2006 et 2011.

Des ménages de plus en plus petits, entraînant une croissance du nombre de ménages plus rapide que celle de la population



* _ En intégrant la population issue des 4 communes de Chesny, Jury, Mécleuves et Peltre.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2006 ET 2011 DANS LA CA DE METZ MÉTROPOLE



Un vieillissement marqué en Lorraine qui va s'accroître

Selon l'INSEE, le vieillissement de la population totale est plus marqué en Lorraine qu'au niveau national, elle constitue l'avant dernière région métropolitaine en matière de dynamisme démographique.

De plus, à l'horizon 2040 la Lorraine sera une région vieillissante.

L'âge moyen passerait de 39 à 45 ans entre 2007 et 2040 (vieillesse plus soutenue qu'au niveau national 39 à 43,7 ans). Un Lorrain sur trois aura plus de 60 ans en 2040.

Ces projections ne s'expliquent pas uniquement par l'arrivée dans les grands âges des enfants nés pendant les trente glorieuses, mais aussi par une baisse du taux de natalité et une émigration des jeunes Lorrains (chute de 13% des 20-59 ans).

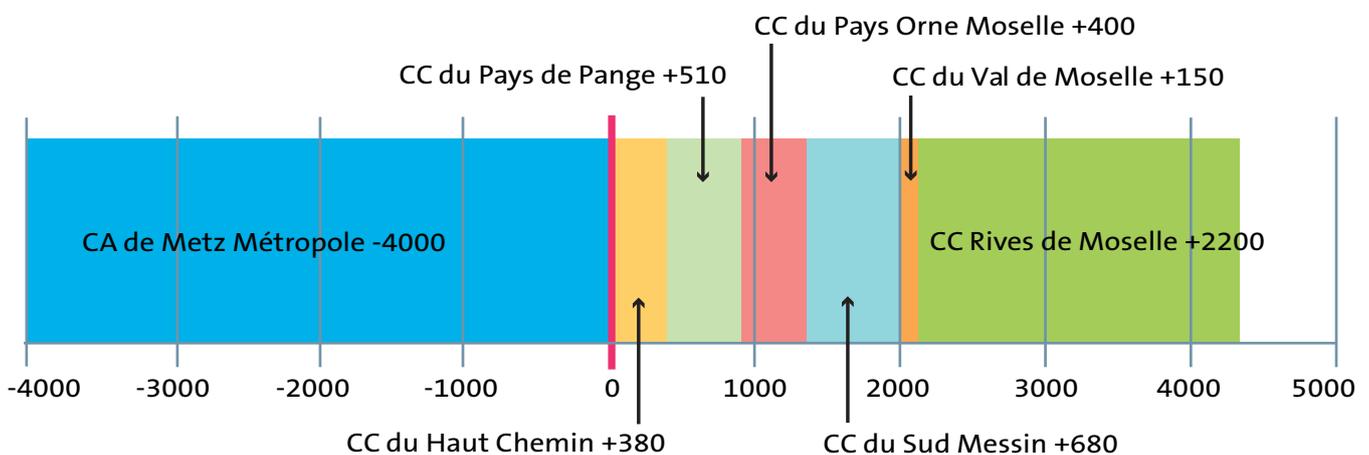
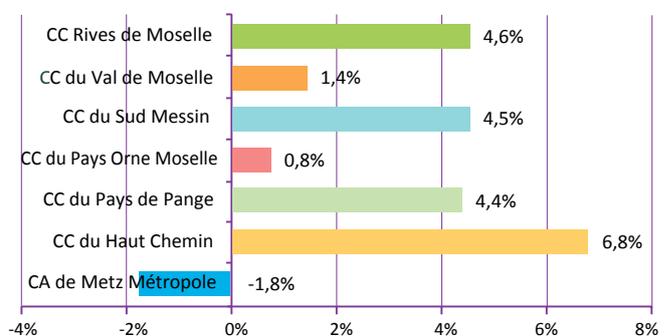
Evolution des dynamiques territoriales à l'échelle du SCoTAM sur la période 2006-2011

A l'échelle du SCoTAM, les territoires périurbains bénéficient de ce report de population et enregistrent des taux de croissance démographique positifs avec une croissance variant de +0,8% pour la CCPOM à +6,8% pour la CC du Haut-Chemin, sur la période 2006-2011.

La hausse du nombre de ménages dépasse très nettement celle de la population, en raison de la décohabitation croissante. Le nombre moyen de personnes par ménage recule : il est de 2,12 personnes par ménage à Metz Métropole en 2011 contre 2,24 sur le territoire du SCoTAM et de la France.

Malgré le vieillissement de la population, l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) reste légèrement supérieur à celui de la France : il s'établit à 1,07 contre 1,09 sur le SCoTAM et 1,04 sur la France. Il a, malgré tout, fortement diminué depuis 1990 (il s'élevait alors à 1,78).

Des dynamiques très différentes dans les autres EPCI du SCoTAM



Baisse de la fécondité, départ des familles en périphérie de l'agglomération ou au-delà, manque de diversification des logements ... sont les facteurs qui peuvent expliquer cette tendance inquiétante auxquels s'ajoute le vieillissement de la population qui participe du phénomène global de desserrement des ménages.

1 — Atteindre un rythme de production de logements satisfaisant

Fiche n°1 |

Produire au moins 1000 logements par an

Pour regagner en attractivité, répondre aux besoins des ménages et favoriser le renouvellement démographique, le PLH affiche un objectif de production annuelle d'au moins 1000 logements par an.

La courbe de production de logements a beaucoup fluctué ces dernières années, comme partout ailleurs, avec une montée en puissance jusqu'au milieu des années 2000 puis une diminution qui a précédé localement la crise immobilière de fin 2008.

Au total, sur la période 2011-2013, 3 540 logements ont été commencés, répartis entre 20% de logements individuels et 80% en collectif. Metz concentre à elle-seule 50% de ce volume global avec 1 760 logements engagés. Marly détient 10% de la production soit 338 logements et Woippy 8% avec 290 logements.

En 2011, **1 184** nouveaux logements ont été commencés : 14% des nouveaux logements sont destinés à l'occupation personnelle, contre 12% depuis 2003. 30% sont destinés à la vente, contre 52% depuis 2003, et enfin 32% sont destinés à la location, contre 23% depuis cette même date.

Avec seulement **574** mises en chantier, la production de logements a été faible en 2012 et contraste, de fait, avec l'année précédente. Il s'agit du niveau de production le plus faible depuis 1980. 51% des logements commencés sont destinés à la vente et 23% à la location.

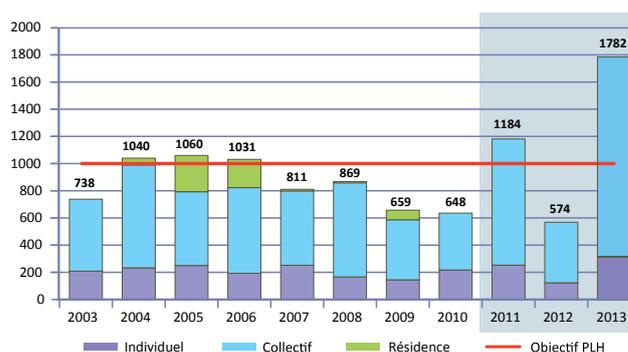
Mais la courbe de production de logements est susceptible de fluctuer très fortement en fonction des différents projets d'envergure du territoire dont la mise en œuvre s'échelonne pourtant sur plusieurs années. L'émergence simultanée de nombreux projets explique ce constat : plusieurs gros permis ont été engagés cette année-là, essentiellement à Metz (Manufacture, Côteaux de la Seille, quartier Amphithéâtre, village senior Elogia) et Marly (ZAC Paul Joly). En 2013, **1 782** logements ont été commencés, dont 52% destinés à la vente et 23% à la location.

Evolution de la production de logements sur le territoire de Metz Métropole durant la période 2011-2013

Communes	2011	2012	2013	Total
Amanvillers	16	70	3	89
Augny	3	7	64	74
Ban-Saint-Martin	3	1	73	77
Longeville-lès-Metz	76	10	4	90
Marly	55	49	234	338
Metz	506	229	1025	1760
Montigny-lès-Metz	35	0	64	99
Saint-Julien-lès-Metz	2	91	109	202
Woippy	230	32	28	290
Autres communes	258	85	178	521
Metz Métropole	1184	574	1782	3540

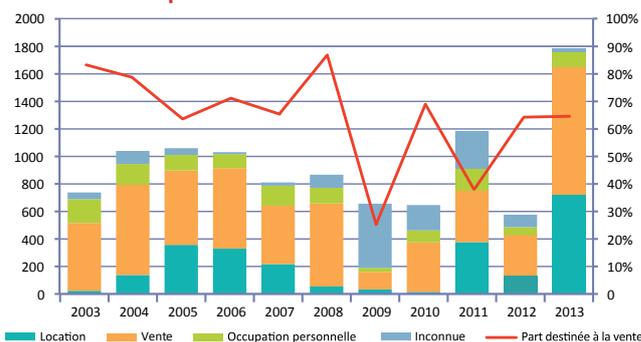
Sources : Sitadel 2 - SOES et DREAL Lorraine

Evolution des mises en chantier de logements sur le territoire de Metz Métropole



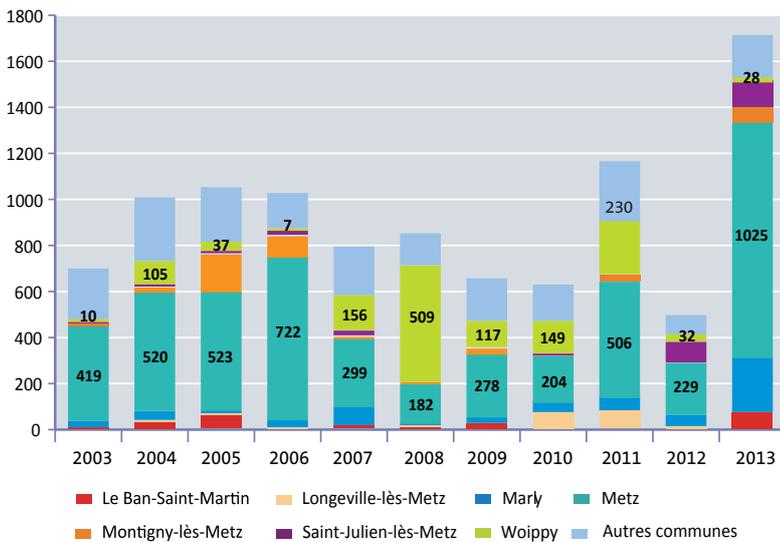
Sources : DREAL Lorraine, fichier Sit@del2

Destination des logements commencés sur le territoire de Metz Métropole



Sources : DREAL Lorraine, fichier Sit@del2

60% des nouveaux logements concentrés à Metz et à Woippy depuis 2003



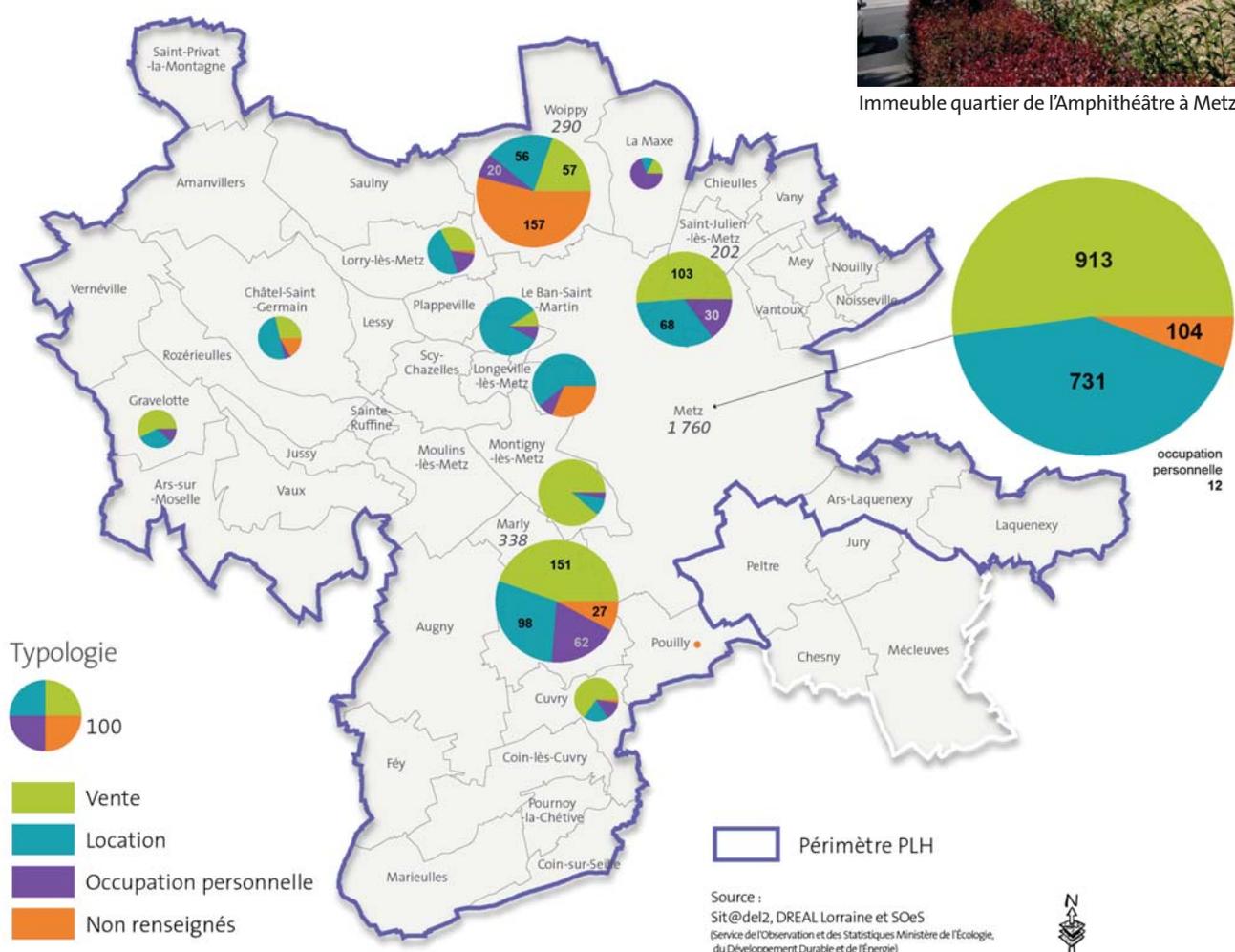
Dans un contexte démographique préoccupant, la question de l'absorption par le marché de cette offre abondante se pose.

La planification des projets permettrait vraisemblablement de faciliter cette absorption, en canalisant davantage les effets concurrentiels entre les programmes neufs eux-mêmes mais également entre les produits-logements issus du parc neuf et ceux présents dans l'ancien.



Immeuble quartier de l'Amphithéâtre à Metz

PRODUCTION ET DESTINATION DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE METZ MÉTROPOLE DURANT LA PÉRIODE 2011-2013



2 — Diversifier la typologie des logements

Fiche n°2 |

Faciliter les parcours résidentiels des ménages

Face à de nouveaux besoins émergents et à des phénomènes de société grandissants (décohabitation, évolution des modes de vie, vieillissement général de la population, formes de précarité accrues...), il apparaît nécessaire de mieux comprendre les parcours résidentiels des ménages ainsi que leurs choix résidentiels.

Définition du parcours résidentiel :

Le parcours résidentiel est constitué des différents logements que le ménage va occuper au cours de sa vie. A chaque étape de sa vie, le logement doit être adapté à sa situation (revenus) et à l'évolution de sa famille (naissance, séparation, accident, décès...).

Pour faciliter ce parcours résidentiel, la collectivité compétente en matière d'habitat peut améliorer les mutations au sein du parc de logements en veillant à ce que les communes qui la composent proposent une offre diversifiée avec différents statuts d'occupation (location privé et publique, accession classique et « maîtrisée »).

Plusieurs étapes jalonnent ce parcours (en considérant au préalable qu'un jeune est en cohabitation chez ses

parents OU dans un logement étudiant OU dans un FJT OU en hébergement d'urgence) :

■ **1ère étape** « classique » : installation en célibataire ou en couple avec ou sans enfant.

Dans ce cas, la situation majoritaire est la location en appartement dans le parc social ou le parc privé.

■ **2ème étape :**

✗ Soit un couple se forme et/ou la famille s'agrandit : le ménage quitte alors son logement pour un logement plus grand en location ou souhaite accéder à la propriété.

✗ Soit le couple se sépare : il quitte son logement pour 2 logements plus petits.

C'est à cette 2^{ème} étape que peut se poser la question du maintien ou pas dans l'agglomération. L'aspiration à la propriété individuelle et l'existence d'une offre de biens accessibles au budget du ménage peuvent constituer des facteurs déclencheurs, qui influent sur la localisation et le souhait de rester sur le territoire de Metz Métropole.

■ **3ème étape :** les enfants grandissent et quittent à leur tour le foyer. Les personnes occupant le logement ont besoin d'un logement adapté au vieillissement et/ou au handicap. On constate alors :

✗ Un besoin de se rapprocher des équipements et des services de proximité, un possible retour en ville dans un logement adapté,

✗ Ou la nécessité d'adapter le logement existant.

Cette dernière étape constitue un enjeu de taille pour les collectivités au vu des projections INSEE sur le vieillissement de la population.

■ Que dit la loi sur le parcours résidentiel ?

Au sein du parc social, la loi MOLLE (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009 s'attache à accroître l'offre de logements disponibles dans le parc HLM en veillant à sa juste occupation.

Certaines dispositions de la loi relatives à la mobilité résidentielle visent ainsi à fluidifier le parc social notamment pour :

- ✗ Libérer les logements sous-occupés,
- ✗ Libérer les logements adaptés au handicap lorsqu'ils ne sont pas occupés par des personnes handicapées,
- ✗ Organiser la sortie du parc social des locataires dépassant les plafonds de ressources.

Metz Métropole s'attache à promouvoir une offre diversifiée à travers ses champs d'intervention et les dispositifs mis en œuvre dans le cadre du PLH (développement d'une offre sociale, réhabilitation du parc privé, et soutien à l'accession sociale à la propriété).

Focus sur les dossiers d'accession sociale à la propriété instruits en 2011/2012/2013

La carte ci-contre met en évidence l'attrait des nouveaux programmes d'accession « maitrisée » à la propriété réalisés à Metz (programme Descartes de 20 logements) et à Woippy (Quartier du Ruisseau et ZAC des Coteaux). Cette offre permet indéniablement de maintenir de jeunes ménages avec ou sans enfant sur le territoire et limite de fait le solde migratoire.

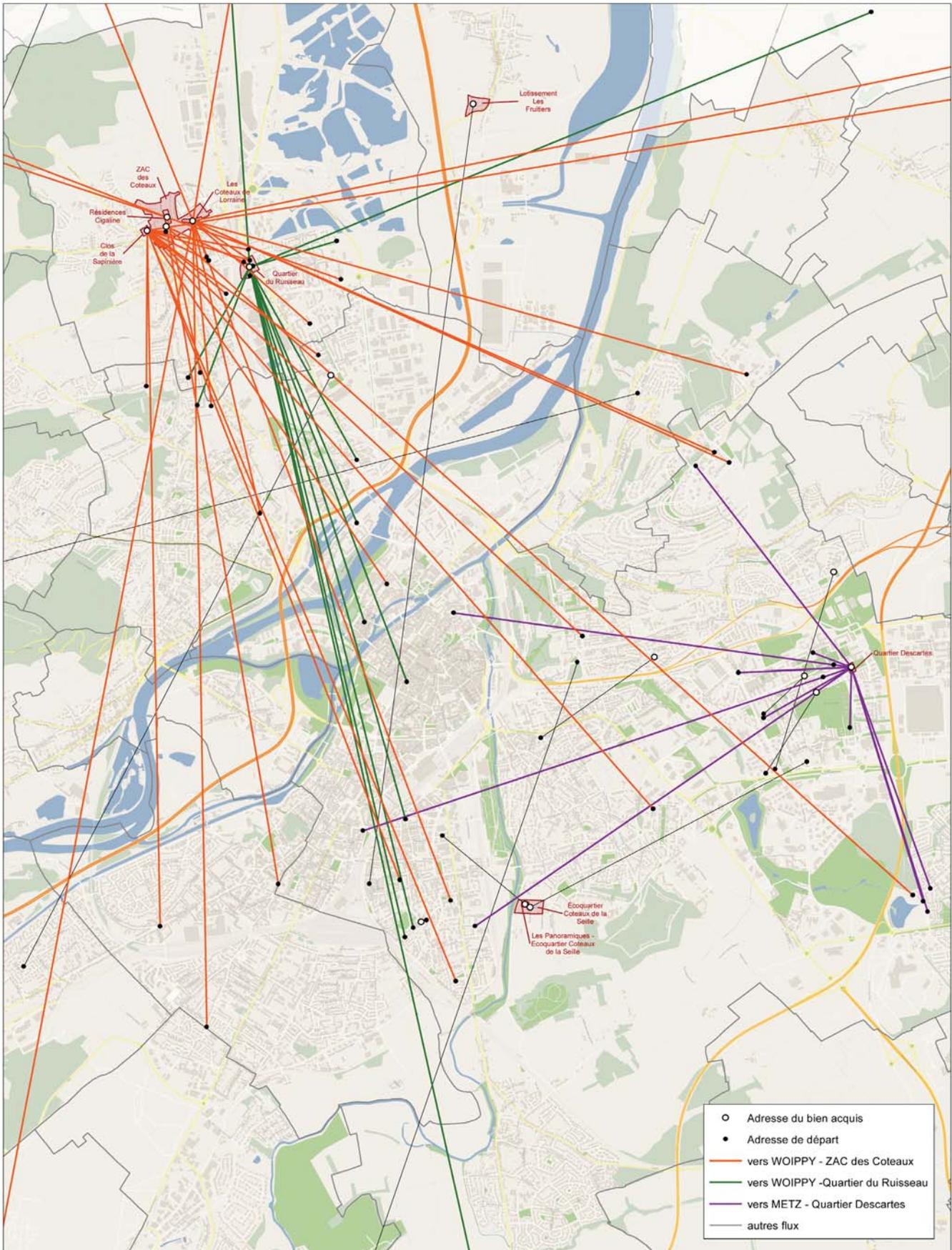
Par ailleurs, excepté le programme du Quartier du Ruisseau à Woippy, force est de constater que l'offre est essentiellement constituée de logements individuels groupés de type pavillons en bande. Ce type de logement à coût maîtrisé (entre 2000 et 2500 € du m² habitable) est très recherché par les familles qui souhaitent rester à proximité des services tout en ayant un petit espace privatif pour leur(s) enfant(s).

L'agglomération devra veiller au développement de ce type de produit afin de conserver une dynamique démographique dans les années à venir.

Etude sur les jeunes ménages installés en milieu périurbain, engagée par la Ville de Metz

Comme d'autres villes de France, Metz voit ses jeunes ménages s'éloigner du cœur de l'agglomération vers des zones périurbaines. Dans l'optique d'inverser cette tendance, la Ville de Metz a engagé, fin 2013, une étude sociologique prévue sur 24 mois, visant à identifier les besoins et les attentes des jeunes ménages habitant en secteur périurbain autour de Metz.

FLUX RÉSIDENTIELS DES 101 MÉNAGES ACCÉDANT À LA PROPRIÉTÉ SUR LA PÉRIODE 2011-2013 ET AYANT BÉNÉFICIE D'UN DISPOSITIF D'ACCESSION SOCIALE DE METZ MÉTROPOLÉ (PASS'LOGEMENT ET MAISON DURABLE)



2 — Diversifier la typologie des logements

Fiche n°3 |

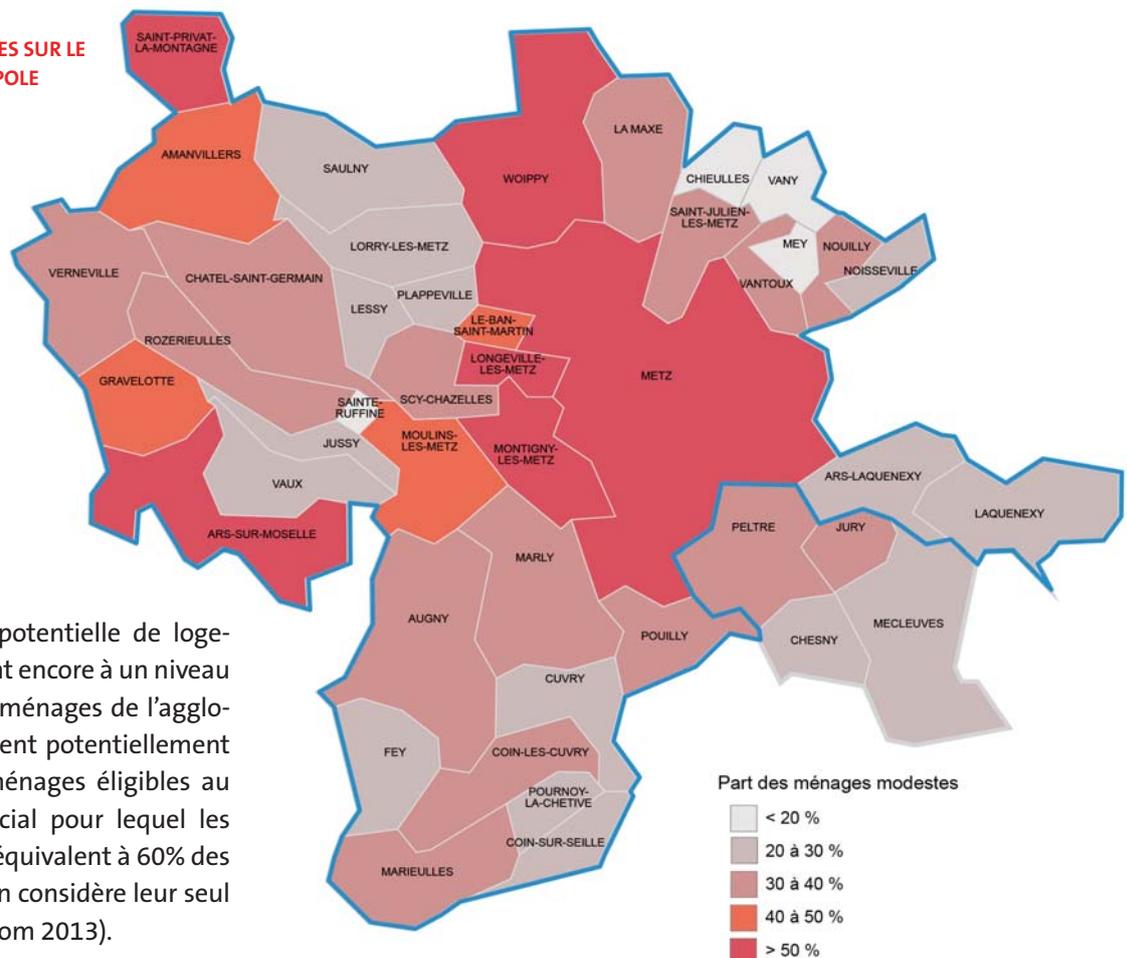
Favoriser la production de logements aidés

Les constats tirés du diagnostic du PLH concernant le logement social mettent en évidence l'insuffisance de l'offre (23 153 logements en 2011) et son manque de répartition sur le territoire communautaire (90,3% de l'offre répartie sur les 3 communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy ; absence de ce type d'offre sur 20 communes). Ils rappellent également que 54%* de la population de Metz Métropole est éligible à un logement PLUS² et 28%* à un logement PLAI³.

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux arrêtés par Metz Métropole pour la période 2011-2017 correspondent à 2 160 logements aidés soit 360 par an, répartis comme suit :

- 1 260 logements PLUS soit 210 PLUS / an ;
- 540 logements PLA-I soit 90 PLA-I par an ;
- 360 logements PLS soit 60 PLS / an (hors structure).

PART DES MÉNAGES MODESTES SUR LE TERRITOIRE DE METZ MÉTROPOLE



En 2013, la demande potentielle de logements aidés se maintient encore à un niveau élevé puisque 54% des ménages de l'agglomération messine peuvent potentiellement y prétendre (28% de ménages éligibles au PLAI, logement très social pour lequel les plafonds de ressources équivalent à 60% des plafonds du PLUS), si l'on considère leur seul niveau de revenus (Filocom 2013).

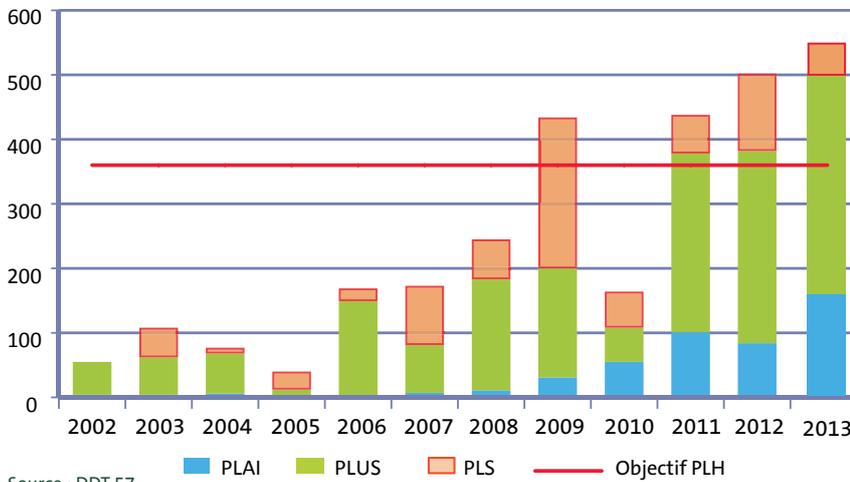
*_ données issues de l'exploitation du fichier Filocom 2009

2_ Prêt Locatif à Usage Social

3_ Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Un bilan très satisfaisant : sur la période 2011-2013, les objectifs quantitatifs du PLH sont largement atteints

Une évolution très positive des financements en logement social sur le territoire de Metz Métropole



Source : DDT 57

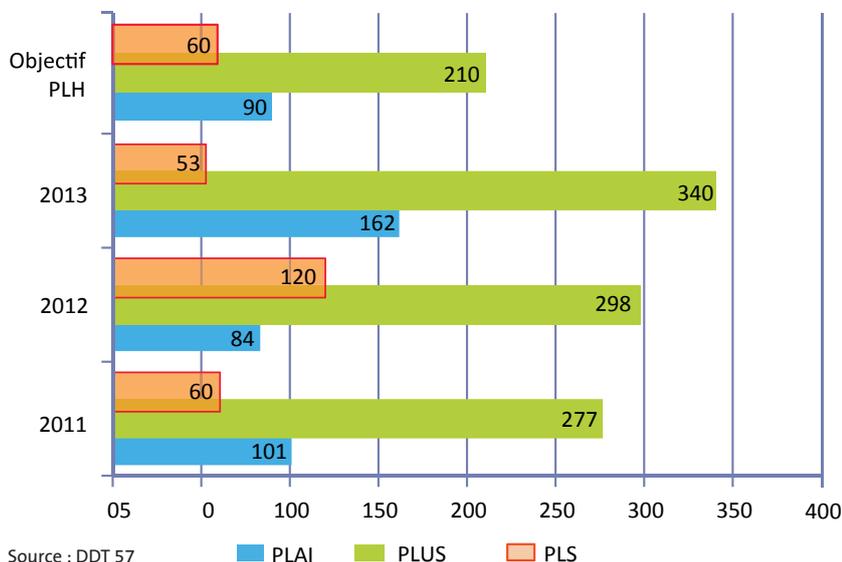
■ Sur le plan qualitatif, en termes de types de financements, la production dépasse globalement les objectifs fixés par Metz Métropole :

Bilan de la production de logements locatifs sociaux sur la période 2011-2013

Types de logements	Rappel – objectif annuel PLH	Production Année 2011	Production Année 2012	Production Année 2013	Total - Période 2011-2013	Rappel – objectif PLH Période 2011-2013
PLA-I	90	101	84	162	347	270
PLUS	210	277	298	340	915	630
PLS	60	60	120	53	233	180
Total	360	438	502	555	1 495	1 080

Sources : DDT 57

Les objectifs du PLH en matière de financements de logements aidés atteints



Source : DDT 57

Le parc social reste toutefois inégalement réparti. 23 450 logements aidés constituent le parc social de Metz Métropole en 2012 (source RPLS) soit 23,2% des résidences principales (18,5% sur le territoire du SCOTAM). 90% de l'offre se localise dans le triptyque Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy (63% de l'offre à Metz). 20 communes de Metz Métropole ne disposent, à cette date, d'aucun logement social (source : DREAL, RPLS 2012).

La production nouvelle de logements locatifs sociaux est en très nette progression ces dernières années (hors offre spécialisée et hors reconstitution ANRU) :

- ▣ après une forte baisse en 2010, l'année 2011 enregistre près de **438** logements locatifs aidés financés, ce qui correspond au niveau de production constaté en 2009. Qui plus est, et contrairement à 2009, la part de PLS est faible, inférieure à celle du PLAI. La production se répartit comme suit : 101 PLAI, 277 PLUS et 60 PLS.
- ▣ en 2012, **502** nouveaux logements aidés ont été financés. Les financements PLUS dominent largement les agréments (298 logements), suivis par les PLS (120 logements) et les PLA-I (84 logements). Les PLS proviennent parfois de bailleurs privés (Woippy, Gravelotte), mais aussi de bailleurs plus traditionnels (Moselis à Queuleu, Vilogia dans l'opération de l'ancienne Manufacture des tabacs à Metz).

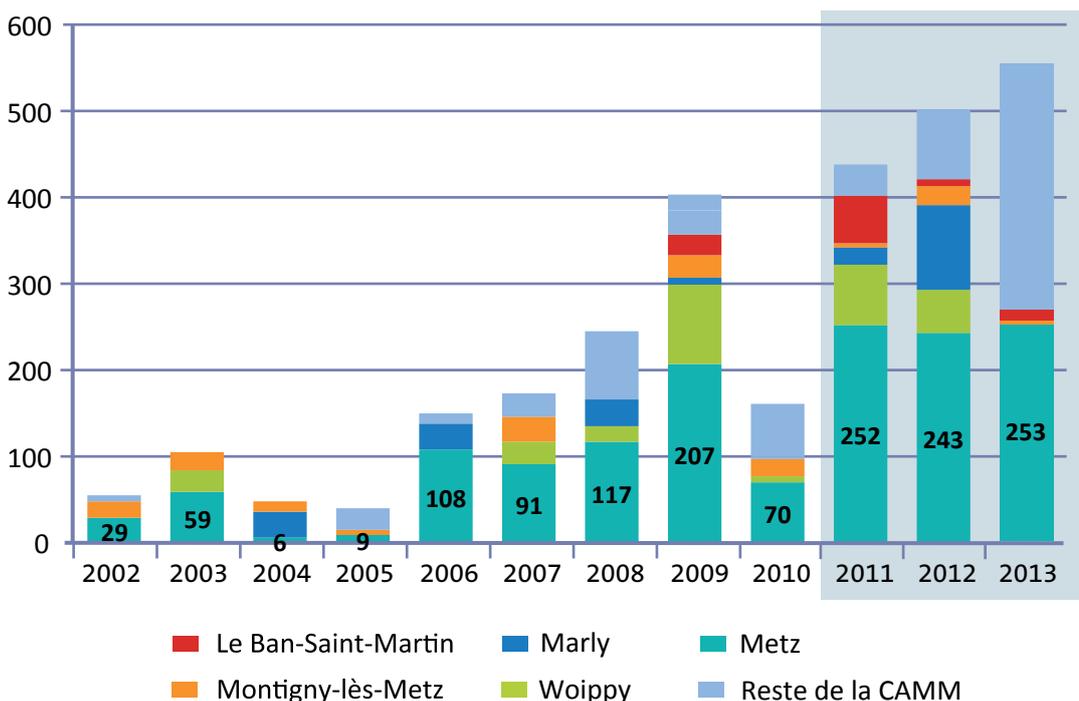
Près de la moitié se situe à Metz (60 % en PLUS, 14 % en PLAI, et 26 % en PLS), mais on note une part importante à Marly (près de 100 logements), dans la ZAC Paul Joly, tous en PLUS ou PLAI. Ils contribueront à la diminution du déficit SRU de la commune*. Woippy (64 % de logements sociaux au sens de la loi SRU) arrive en troisième position avec 50 nouveaux logements aidés, mais la plupart en PLS.

- ▣ en 2013, **555** logements aidés ordinaires ont été financés, ce qui correspond à une année exceptionnelle. Les financements en PLUS correspondent à 340 logements, contre 162 logements en PLAI et 53 logements en PLS.

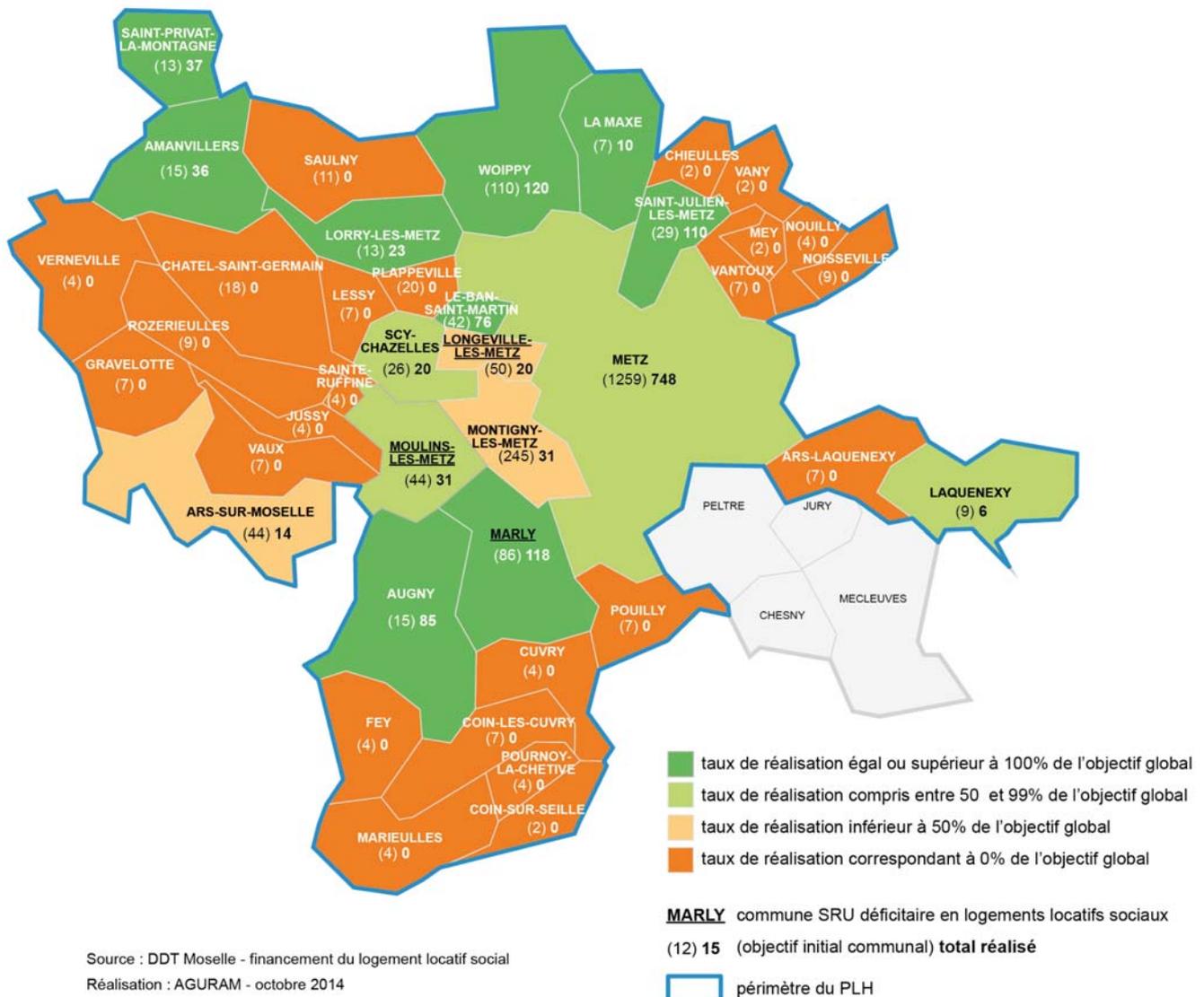
Près de la moitié (46% soit 253 logements) se situent à Metz (86 en PLAI, 135 en PLUS et 32 en PLS) et s'inscrivent, pour la très grande majorité, dans des programmes structurants déjà engagés ou fléchés (8 PLAI et 12 PLUS par Metz Habitat Territoire - ZAC Sébastopol, 39 PLAI et 74 PLUS par Batigère-Sarel - Maternité Sainte-Croix, 12 PLAI et 15 PLUS par Neolia - ZAC de l'Amphithéâtre, 29 PLS par Logiest ainsi que 20 PLAI et 16 PLUS - Manufacture des Tabacs, par Velogia).

* _ voir détails et précisions page 34.

49% des financements de logements aidés concentrés à Metz depuis 2002



RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (hors résidences, foyers, offre ANRU) SUR LE TERRITOIRE DE METZ MÉTROPOLE - BILAN TRIENNAL DU PLH - PÉRIODE 2011 - 2013



Source : DDT Moselle - financement du logement locatif social
Réalisation : AGURAM - octobre 2014

On constate également un déploiement conséquent de l'offre nouvelle dans les communes périurbaines de l'agglomération : 62 logements locatifs sociaux sont prévus à Augny, rue de Metz (17 PLAI, 41 PLUS et 4 PLS), 14 à Arts-sur-Moselle et rue de Verdun (4 PLAI, 10 PLUS) et 90 à Saint-Julien-lès-Metz (26 PLAI, 64 PLUS). Les communes de Longeville (20 logements aidés dont 5 PLAI et 15 PLUS) et Moulin-lès-Metz (31 logements aidés dont 6 PLAI et 25 PLUS), toutes deux déficitaires en logements locatifs sociaux, affichent également des projets qui s'inscrivent dans les objectifs de production triennaux fixés par le cadre légal.

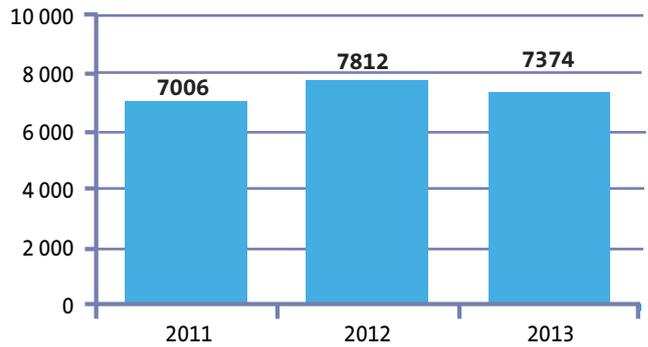
Plusieurs opérations de moindre envergure se développent, par ailleurs, sur certaines communes périurbaines, qui ont peu étendu leur parc social au cours de la décennie : La Maxe, Laquenexy, Amanvillers et Saint-Privat-la-Montagne.

On note une très nette amélioration de la production de PLAI depuis 2010, corrélée, notamment, à l'exigence de prise en compte, par l'Etat, de 30% de ce type d'offre dans les programmes neufs.

Quelle demande réelle aujourd'hui en logement social sur le territoire de Metz Métropole ?

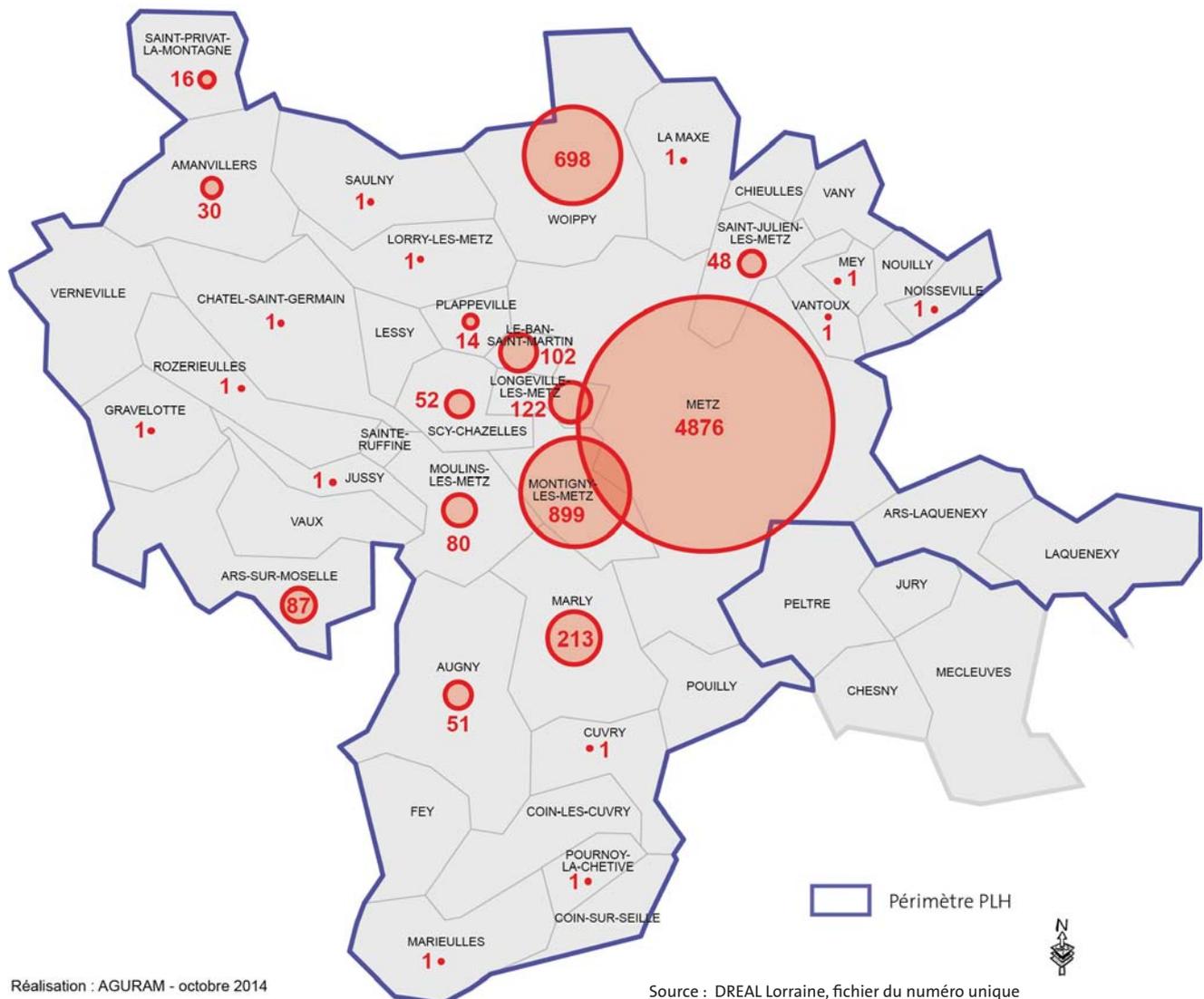
- Les données transmises par le numéro unique nous permettent aujourd'hui de mieux quantifier et qualifier la demande en logement social.
- Fin 2013, 7374 ménages étaient en attente d'un logement social dans la CA de Metz Métropole. Les deux tiers des demandeurs de l'agglomération se situent à Metz, 12% se localisent à Montigny-lès-Metz et 9% à Woippy. Ces chiffres sont en cohérence avec la répartition du parc social au sein de l'EPCI.

Évolution des demandes en logement social



Source : DREAL Lorraine, fichier du numéro unique

NOMBRE DE DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL EN 2013



Réalisation : AGURAM - octobre 2014

3 — Favoriser l'accèsion sociale à la propriété

Fiches n°4 et 5 |

Poursuivre les actions en matière d'accèsion sociale à la propriété

L'accèsion sociale à la propriété permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires d'un logement à coût maîtrisé. Elle concerne le plus souvent des ménages jeunes achetant leur premier bien immobilier et contribue ainsi à maintenir une dynamique démographique sur le territoire.

Depuis 2007, Metz Métropole est engagée en faveur de l'accèsion sociale à la propriété à travers différents dispositifs.

Retour sur la Prim'O Logement

Cette subvention (de 3 000 ou 4 000 € en fonction de la composition du ménage) n'était pas de droit commun mais permettait de déclencher les deux dispositifs nationaux suivants (sous réserve que le ménage soit éligible) :

- ▣ la majoration du Prêt à Taux Zéro
- ▣ la mise en place du dispositif PASS Foncier®.

Ce véritable coup de pouce a permis à de nombreux ménages (304 au total) de s'installer sur plusieurs communes de l'agglomération à un coût accessible (Amanvillers, Cuvry, Fey, Gravelotte, Laquenexy, Marieulles, Metz, Nouilly, St Privat La Montagne, Vernéville, Woippy...).

Suite à la suppression des dispositifs nationaux, Metz Métropole a décidé de poursuivre cette dynamique en prolongeant son soutien aux opérations d'accèsion sociale à la propriété.

2011, deux nouveaux dispositifs

Ainsi, en décembre 2011, Metz Métropole a mis en place deux nouveaux dispositifs d'accèsion sociale à la propriété :

- ▣ **Le PASS'Logement** : prêt à taux zéro délivré par les banques partenaires dont les intérêts sont pris en charge par Metz Métropole.

Ce dispositif a été mis en place au cours de l'année 2011 avec le CREDIT FONCIER.

La somme empruntée varie entre 7 500 € et 15 000 € selon la composition du ménage.

Pour mémoire :

Année	Nombre de dossiers	Montant total subvention
2007	12	42 000 €
2008	21	69 000 €
2009	111	346 000 €
2010	160	559 000 €
Total	304	1 016 000 €

Source : Pôle Cohésion Sociale – Metz Métropole

Des critères liés aux bénéficiaires (plafonds de ressources) et au logement (prix plafonnés dans le neuf ou l'ancien en fonction de l'étiquette-énergie) assurent l'objectif social du dispositif et la qualité des futurs logements.

En 2012, afin de viser un plus grand nombre de ménages, Metz Métropole a élargi le dispositif à 4 banques : Crédit Foncier, Banque Populaire de Lorraine, Caisse d'Epargne et Crédit Mutuel.

- ▣ **La Maison Durable** : aide versée directement aux constructeurs (privés ou publics) et venant en déduction du prix de vente du logement.

Les opérateurs sont tenus de respecter un cahier des charges visant à proposer un habitat innovant, économe en énergie et en foncier. Ce programme a pour objectif de conjuguer densité et qualité de vie et de proposer un logement de qualité, accessible aux jeunes ménages afin de favoriser la mixité sociale au sein de toutes les communes de l'agglomération.

BILAN 2011/2012/2013

- Dans le cadre de ces deux dispositifs, Metz Métropole a subventionné 120 logements en accession sociale représentant près de 361 000 € de subventions réparties comme suit :

Programme	Nature de l'opération	Nombre de logements	Types d'aides de Metz Métropole	Subvention
Accession	Pass'Logement	48	PTZ	72 945 €
	Maison Durable	72	Subvention au constructeur	288 000 €
	+ 19 PSLA			Garantie d'emprunt
Total général		120		360 945 €

Source : Pôle Cohésion Sociale – Metz Métropole

- 90% des demandes concernent l'acquisition d'un logement neuf en VEFA. Seuls 5 dossiers concernent l'acquisition d'un logement ancien.
Les biens se situent principalement sur les communes de Metz (Programme DESCARTES à Borny) et Woippy (Quartier du Ruisseau et ZAC des Coteaux).
Les ménages bénéficiant du dispositif sont principalement les familles de plus de 3 personnes et les personnes célibataires.
A noter qu'avec la suppression des dispositifs nationaux (PASS'Foncier et PTZ majoré) en 2010, ces chiffres sont en net recul par rapport aux années précédentes.
- Metz Métropole a également garanti les emprunts de 2 opérations de Prêt Social Location-Accession (PSLA) réalisées par LOGIEST à Metz (10 appartements) et à Laquenexy (9 pavillons).



PASS'Logement

Metz Métropole
vous aide pour l'acquisition
de votre 1^{er} logement !

4 — Instaurer une politique foncière en faveur du logement aidé

Fiches n°6 et 7 |

Mettre en place une stratégie foncière à moyen et long termes

Mettre en place un dispositif pour la mobilisation du foncier à court terme en faveur du logement aidé

Le PLH fixe un objectif de 1000 logements par an à l'échelle de Metz Métropole, dont 360 logements aidés territorialisés. Pour garantir la réalisation de cet objectif et renforcer le caractère opérationnel du PLH, Metz Métropole souhaite se doter d'une véritable stratégie foncière afin d'éviter le recours aux seules acquisitions d'opportunité.

Ainsi, Metz Métropole et l'EPF Lorraine ont convenu de travailler conjointement à la construction d'une politique foncière d'anticipation : dans le cadre de la convention-cadre signée en février 2008 entre la Communauté d'Agglomération et EPFL, une étude de recensement des « potentiels fonciers à enjeux » a été engagée. Celle-ci a été confiée en octobre 2010 à l'AGURAM, Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle. Elle a permis d'élaborer, dans un premier temps, un diagnostic foncier sur la base d'une enquête effectuée auprès de Metz Métropole et de ses 40 communes membres. Ce diagnostic recense l'ensemble des sites sur lesquels les collectivités envisagent de s'engager à travers, notamment, une intervention foncière pour mettre en œuvre les politiques portées par Metz Métropole en matière de densification et de mixité sociale de l'habitat dans le cadre du PLH, ainsi que de développement économique dans le cadre du Schéma de Développement Economique.

Un véritable potentiel foncier en matière d'habitat mis en exergue dans la phase de diagnostic

En matière d'habitat, le diagnostic foncier a fait état d'un potentiel de **814 hectares de foncier disponible** sur les communes de l'agglomération de Metz Métropole⁴. Parmi eux, 174 hectares accueillent des projets déjà en

cours ou à l'étude. Par ailleurs, 318 hectares de zones à vocation mixte, comprenant une part plus ou moins importante d'habitat, ont été recensés⁵. L'habitat est le plus souvent couplé à des activités tertiaires, de l'équipement (écoles, foyers pour personnes âgées...) ou des commerces. Parmi ces 318 hectares, 255 sont déjà en cours de réalisation ou à l'étude.

Enfin, les sites militaires constituent 486 hectares de réserves foncières, qui ne seront pas obligatoirement allouées à de l'habitat. Avec ses 395 hectares, la BA 128 en compose la part la plus importante. A ce jour, au regard des souhaits formulés par la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, aucun projet en habitat n'est envisagé sur ce secteur qui constitue une réserve foncière à long terme (voire très long terme).

4_ Situation arrêtée en avril 2011.

5_ Dans les grandes zones, les surfaces dévolues au logement ont été prises en compte.

- Ces surfaces disponibles se classent en deux catégories :
 - ▣ Extension urbaine, lorsqu'il s'agit d'étendre la tache urbaine, et de construire en zone « A Urbaniser ». 739 hectares de zones d'habitat et 187 hectares de zones mixtes relèvent de ce mode de développement ;

- ▣ Reconversion urbaine, lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une opération en zone déjà bâtie (« zone Urbanisée »), sur un espace en friche ou en reconversion. 74 hectares de zones d'habitat, 131 hectares de zones mixtes et la totalité des zones militaires relèvent de ce mode de développement.

	Habitat		mixte		militaire	
	Global	Dont en cours	Global	Dont en cours	Global	Dont en cours
Extension urbaine	724,32 ha	139,7 ha	187,13 ha	133,56 ha	-	-
+ Technopôle II	15 ha					
Reconversion urbaine	73,16 ha	34,58 ha	130,7 ha	121,98 ha	485,74 ha	26,15 ha
+ Bonsecours	1,3 ha					
Ensemble*	813,78 ha	174,14 ha	317,83 ha	255,54 ha	485,74 ha	26,15 ha

20 à 23 années de réserves foncières encore disponibles pour le développement de l'habitat

- En conservant les postulats enregistrés sur la période d'analyse prise en compte dans le diagnostic foncier soit 10 ans (période 1999-2008, à raison de 820 logements produits par an), au vu des potentiels fonciers identifiés comme ayant une future « vocation d'habitat », **20 à 23 années de réserves foncières sont encore disponibles.**

Une stratégie globale d'intervention qui reste à construire

- Le deuxième volet de l'étude comprend la rédaction d'un programme d'actions foncières correspondant à la stratégie globale d'intervention retenue. Cette phase, construite à partir d'un choix de projets relevant à la fois des critères d'intervention de l'EPFL et émanant d'un nécessaire arbitrage politique, devra désormais tenir compte des récentes évolutions suivantes :
 - ▣ le renouvellement des conseils municipaux issu des élections municipales de 2014 ;
 - ▣ l'adjonction des 4 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Val Saint-Pierre au périmètre de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole ;
 - ▣ la « Grenellisation » des documents d'urbanisme et leur mise en compatibilité avec le SCoTAM approuvé le 20 novembre 2014 ;

- ▣ l'approbation du SCoTAM le 20 novembre 2014 qui prévoit un objectif de réduction de la consommation foncière de 50 %.

A l'aune de ces évolutions, le fléchage actualisé des projets permettra de renforcer le volet « territorialisé » du Programme Local de l'Habitat pour donner à cet outil une portée plus opérationnelle. Par ailleurs, le dispositif visant à anticiper et faciliter la mobilisation et le portage du foncier pourra être mis en œuvre afin de contribuer, entre autres, à la construction facilitée de logements locatifs sociaux.

La loi ALUR offre, enfin, de nouvelles possibilités aux EPCI pour mener une politique foncière active, en particulier en direction du logement. Ces outils pourront être mobilisés par Metz Métropole pour favoriser également la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat.

Surface moyenne consommée par logement de 1999 à 2008 sur Metz Métropole

Foncier consommé par logement individuel	988 m ²
Foncier consommé par logement individuel groupé	587 m ²
Foncier consommé par logement collectif	167 m ²
Foncier moyen consommé par logement	351 m²

* – les surfaces recensées sont issues des terrains fléchés dans le cadre de l'Observatoire des Dynamiques Territoriales porté par l'AGURAM. Cette approche permet de globaliser les opérations prises en compte sans les limiter aux seuls projets susceptibles d'être retenus dans la convention-cadre EPFL/Metz Métropole.

1 — Répartir l'offre sociale sur tout le territoire

Fiche n°8 |

Territorialiser la production des 360 logements aidés par an

Le second PLH de Metz Métropole vise à assurer une meilleure répartition de l'offre en logements sociaux et à mieux répondre aux besoins spécifiques de la population. Pour rappel, les objectifs de production ont été répartis entre toutes les communes, soumises ou non à l'article 55 de la loi SRU et ce, conformément aux objectifs de la loi MOLLE du 29 mars 2009.

L'objectif de production de 360 logements aidés par an fixé par le PLH est donc territorialisé afin de privilégier un partage solidaire et équilibré de l'effort de déploiement de ce type d'offre sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette spatialisation à la commune, prend également en compte l'application de l'article 55 de la loi SRU et des objectifs triennaux des communes concernées.

Le programme d'actions prévoit :

- la résorption progressive du déficit de logements sociaux pour les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU ;
- la poursuite de la participation de Metz Métropole au financement et octroi de garanties d'emprunt des opérations de construction, d'acquisition-amélioration de logements aidés, de réhabilitation et de conventionnement du parc privé ;
- le conseil et l'appui aux communes dans le montage des opérations de logements aidés ;
- la mise en place d'un suivi auprès de chaque commune ;
- la création d'une base de données cartographiées recensant les logements locatifs sociaux.

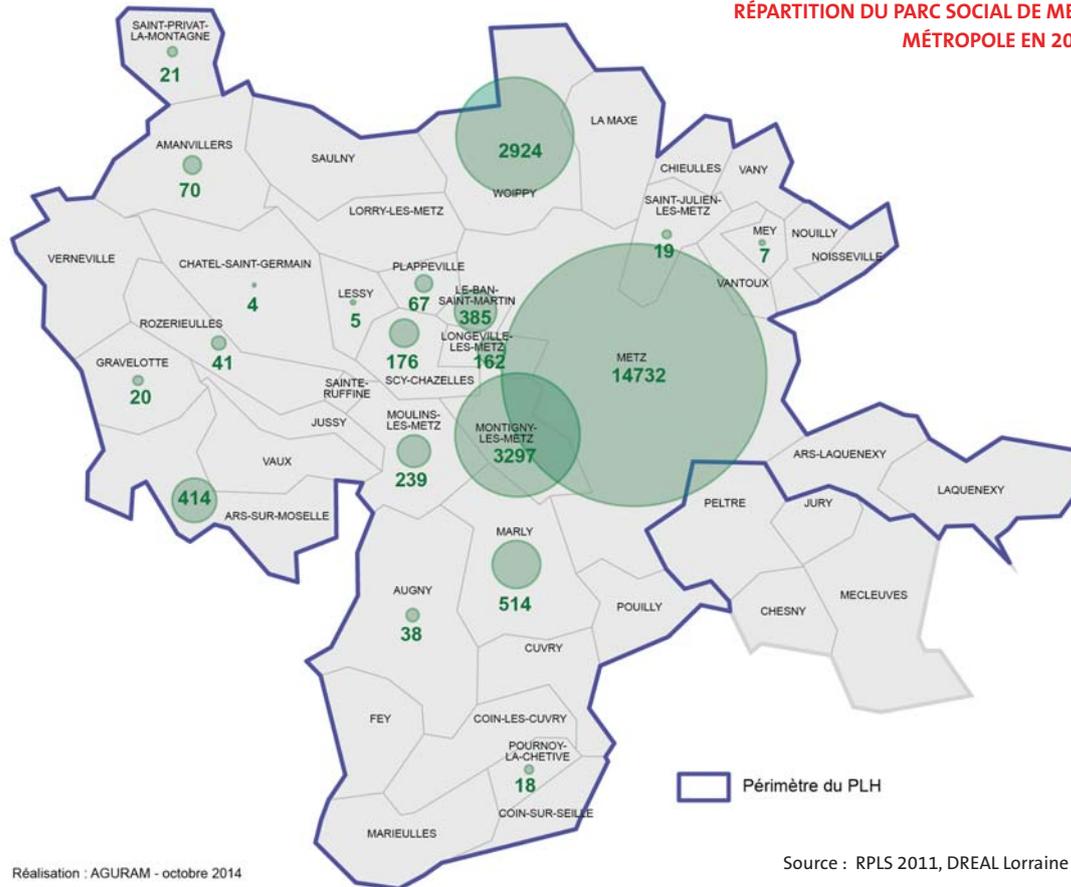
■ L'analyse de la répartition du parc social entre 2011 et 2013 fait apparaître une évolution de son implantation sur les communes périurbaines de l'agglomération :

- ▣ en 2013 (source RPLS), 23 520 logements sociaux constituent le parc social de Metz Métropole soit 23,7% des résidences principales contre 23 153 logements sociaux en 2011 (23,5% du parc). La part relative occupée par le triptyque des communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy dans l'implantation du parc social de l'agglomération reste quasiment identique (90% en 2013, 90,3% en 2011) mais l'on constate un déploiement significatif de ce type d'offre sur les communes périurbaines. Celle-ci participe directement de la diversification des statuts d'occupation et du renouvellement démographique.

▣ En 2011, 20 communes ne disposaient pas de parc social contre 19 en 2013 (données RPLS).

L'analyse du bilan de la production territorialisée de l'offre locative sociale sur 2011-2013 renforce ce constat : 60% des logements locatifs sociaux financés sur cette période sont localisés à Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy. 32% de l'offre sociale se répartit ensuite entre les communes d'Augny (6%), Le Ban-Saint-Martin (5%), Marly (8%), Moulins-lès-Metz (2%), Saint-Julien-lès-Metz (7,5%) et Saint-Privat-la-Montagne (2,5%). Les communes d'Amanvillers, d'Ars-sur-Moselle, La Maxe, Laquenexy, Lorry-lès-Metz et Scy-Chazelles se partagent les 8% restant.

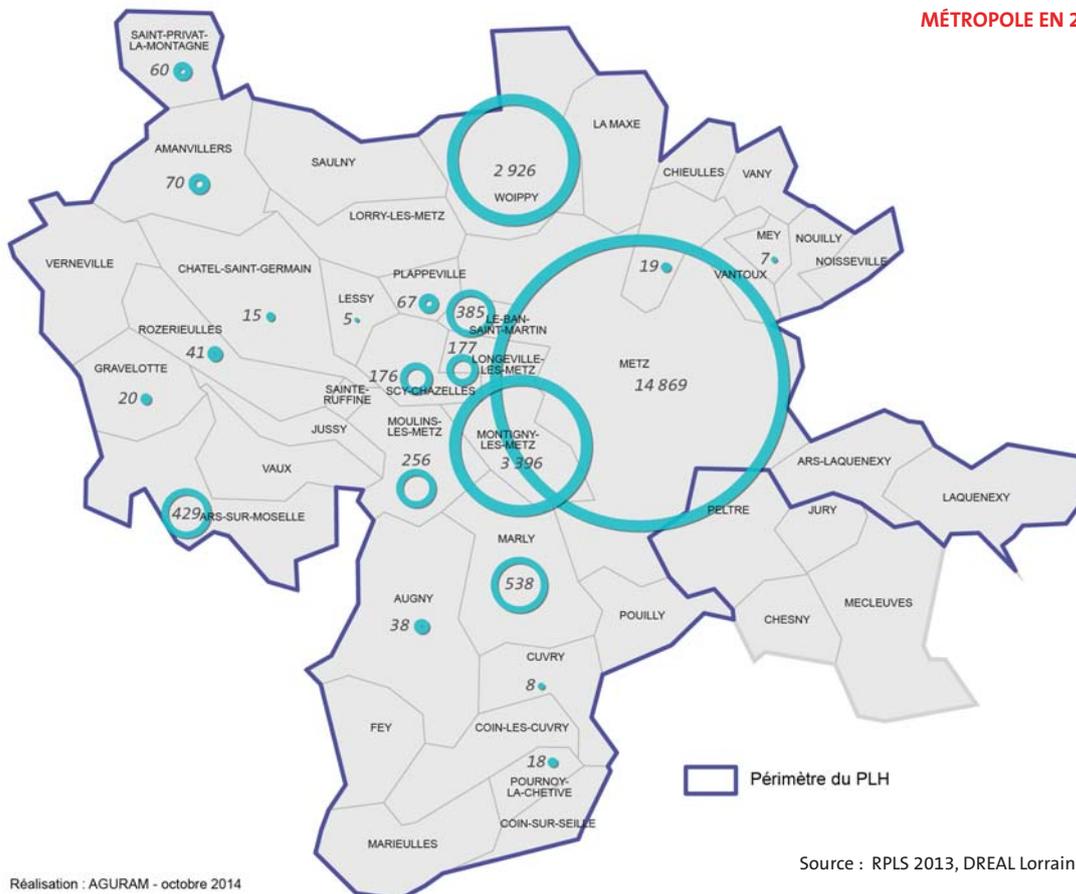
RÉPARTITION DU PARC SOCIAL DE METZ
MÉTROPOLE EN 2011



Réalisation : AGURAM - octobre 2014

Source : RPLS 2011, DREAL Lorraine

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL DE METZ
MÉTROPOLE EN 2013



Réalisation : AGURAM - octobre 2014

Source : RPLS 2013, DREAL Lorraine

Tableau de répartition de la production de logements locatifs aidés sur le territoire de Metz Métropole sur la période 2011-2013

Communes	Objectifs de production de logements aidés fixés par le PLH pour 6 ans				Bilan en nombre de logements aidés financés sur la période 2011-2013 (hors résidences et offre ANRU)				Taux de réalisation global de l'objectif en %*
	Objectif globalisé	PLUS (min.)	PLAI (min.)	PLS	Nombre de logts aidés financés	PLUS	PLAI	PLS	
Amanvillers	15	9	4	2	36	27	9	0	240%
Ars-Laquenexy	7	7	0	0	0	0	0	0	0%
Ars-sur-Moselle	44	26	11	7	14	10	4	0	32%
Augny	15	9	4	2	85	59	22	4	553%
Ban-Saint-Martin	42	25	10	7	76	42	10	24	140%
Châtel-Saint-Germain	18	11	4	3	0	0	0	0	0%
Chieulles	2	2	0	0	0	0	0	0	0%
Coin-sur-Seille	2	2	0	0	0	0	0	0	0%
Coin-lès-Cuvry	7	7	0	0	0	0	0	0	0%
Cuvry	4	4	0	0	0	0	0	0	0%
Fèy	4	4	0	0	0	0	0	0	0%
Gravelotte	7	7	0	0	10	0	0	10	0%
Jussy	4	4	0	0	0	0	0	0	0%
La Maxe	7	7	0	0	10	8	2	0	143%
Laquenexy	9	9	0	0	6	4	2	0	67%
Lessy	7	7	0	0	0	0	0	0	0%
Longeville-lès-Metz	50	29	12	9	20	15	5	0	40%
Lorry-lès-Metz	13	8	3	2	23	10	7	6	146%
Marieulles	4	4	0	0	0	0	0	0	0%
Marly	86	51	22	14	118	94	24	0	137%
Metz	1259	730	315	214	748	439	180	129	59%
Mey	2	2	0	0	0	0	0	0	0%
Montigny-lès-Metz	245	145	61	39	31	21	6	4	13%
Moulins-lès-Metz	44	26	11	7	31	25	6	0	70%
Noisseville	9	9			0	0	0	0	0%
Nouilly	4	4			0	0	0	0	0%
Plappeville	20	12	5	3	0	0	0	0	0%
Pouilly	7	7			0	0	0	0	0%
Pournoy-la-Chétive	4	4			0	0	0	0	0%
Rozérieulles	9	9			0	0	0	0	0%
Saint-Privat-la-Montagne	13	62	2		37	28	9	0	285%
Saint-Julien-lès-Metz	29	17	7	5	110	80	30	0	380%
Sainte-Ruffine	4	2			0	0	0	0	0%
Saulny	11	7	2	2	0	0	0	0	0%
Scy-Chazelles	26	16	6	4	20	16	4	0	77%
Vantoux	7	7			0	0	0	0	0%
Vany	2	2			0	0	0	0	0%
Vaux	7	7			0	0	0	0	0%
Vernéville	4	4			0	0	0	0	0%
Woippy	110	25	25	61	120	37	27	56	109%
TOTAL	2163	1329	504	381	1495	915	347	233	69%

*_ Afin de ne pas biaiser les résultats, lorsque la production effective de logements PLS dépasse les objectifs initiaux, le taux de réalisation n'intègre que le volume de PLS conforme à ces objectifs sans prendre en compte le surplus de PLS produits. Dans le même esprit, une commune n'ayant produit que du logement PLS en lieu et place de ses objectifs initiaux en PLUS / PLAI se verra affecter un taux de réalisation de 0%.

Le bilan triennal 2011-2013 en termes de volume de logements locatifs sociaux produits est, globalement, très nettement positif : le taux de réalisation correspond, en effet, à 69% de l'objectif initial.

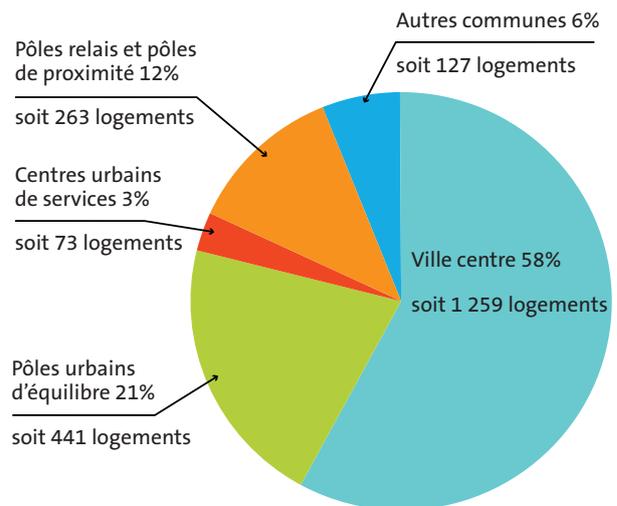
D'un point de vue qualitatif et sur l'ensemble des demandes de financements, ce résultat est également significatif puisque 69% de l'objectif de logements en PLUS a été réalisé, 69% pour les PLAI et 61% pour les PLS.

Toutefois, au-delà du bilan global et après 3 années de mise en œuvre du PLH, quelques disparités subsistent entre les communes qui se distinguent en quatre catégories :

- ▣ celles qui tirent la production de logements sociaux vers le haut en dépassant très largement l'objectif initial proposé (Amanvillers, Augny, Ban-Saint-Martin, La Maxe, Lorry-lès-Metz, Marly, Saint-Privat-la-Montagne, Saint-Julien-lès-Metz, Woippy) ;
- ▣ les communes présentant un taux d'engagement compris entre 50% et 100% de l'objectif fixé (Laquenexy, Metz, Moulins-lès-Metz, Scy-Chazelles) ;
- ▣ les communes présentant un taux d'engagement plus modeste, inférieur à 50% (Montigny-lès-Metz, Ars-sur-Moselle, Longeville-lès-Metz) ;
- ▣ les communes -très majoritairement résidentielles- n'ayant engagé sur cette période triennale aucun projet de logement social (23 communes sur 40).

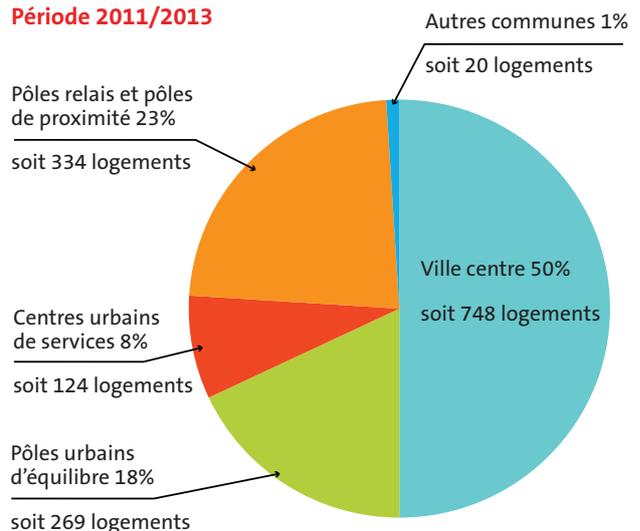
■ Répartition de la production de logements locatifs sociaux selon l'armature urbaine du SCoT :

Spatialisation des objectifs de production de logements sociaux sur le territoire de Metz Métropole - PLH 2011/2017



Source : AGURAM novembre 2014

**Bilan à mi-parcours du PLH de Metz Métropole
Production de logements sociaux
Période 2011/2013**



Sources : AGURAM novembre 2014
DDT Moselle - financement du logement social

Le bilan qualitatif de la production de logements sociaux met en évidence le peu de distorsion, toutes catégories confondues, entre les objectifs de départ et les financements effectifs. Le taux de réalisation est en effet très proche d'une catégorie à l'autre, entre PLUS, PLAI et PLS. Ce constat peut s'expliquer par :

- ▣ un taux de PLAI de 30% demandé par l'Etat dans toutes les opérations de construction de logements sociaux ;
- ▣ une volonté de limiter les agréments en PLS, fléchés en priorité sur des micro-secteurs où le prix du locatif reste élevé (ex : Manufacture des Tabacs à Metz) et/ ou une mixité des produits-logements est recherchée (Woippy, Saint-Julien-lès-Metz, Ban-Saint-Martin...) ;
- ▣ des taux de réalisation très nettement supérieurs aux objectifs initiaux, pour certaines communes, notamment en PLUS (Augny, Saint-Julien-lès-Metz...) reposant sur des situations diverses (volonté de compenser la vente de patrimoine locatif de la part de certains organismes HLM, rattrapage suite à une insuffisance de production pour des communes SRU ou non...) ;
- ▣ un contexte de crise favorable au développement du parc social (taux d'emprunt très bas, achat en VEFA facilité et étendu, recherche d'équilibre d'opérations immobilières par la présence de logements locatifs sociaux...) ;
- ▣ un travail de sensibilisation, par l'intermédiaire de Metz Métropole, auprès des communes concernées, pour aider au respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, à travers la mise en œuvre des PLU.

Le bilan global chiffré est donc très positif. Notons que 17 communes de l'agglomération sur 40 se sont fortement engagées dans la production de logements sociaux. Le PLH a, certes, permis de convaincre et d'élargir le cercle des communes volontaires mais il convient de poursuivre le travail engagé afin de mieux répartir l'offre sur le territoire. Cet effort permettra de mieux répondre aux besoins des populations et de favoriser l'émergence de programmes locatifs sociaux dans les secteurs résidentiels où la propriété occupante reste très largement majoritaire.

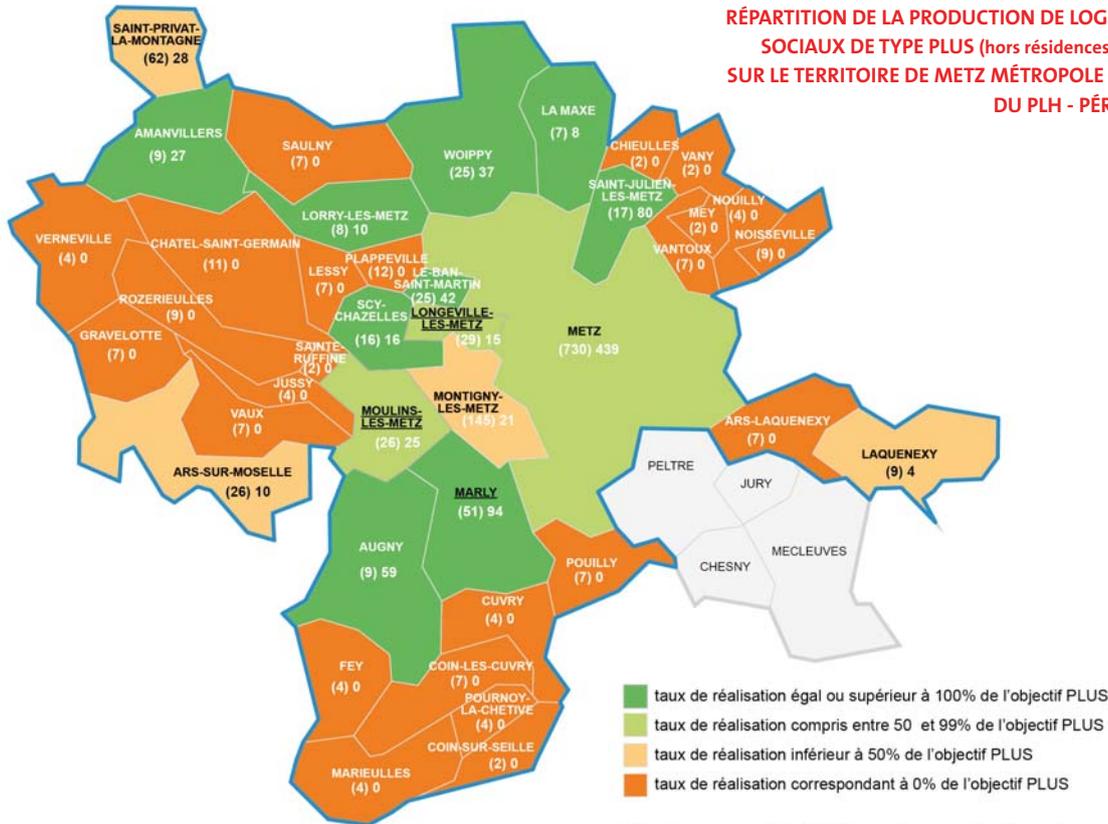


Immeuble Quartier des Coteaux de la Seille à Metz



Immeuble de logements locatifs sociaux - opération «Bois de la Ville», Saint-Privat-la-Montagne

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX DE TYPE PLUS (hors résidences, foyers, offre ANRU)
SUR LE TERRITOIRE DE METZ MÉTROPOLÉ - BILAN TRIENNAL
DU PLH - PÉRIODE 2011 - 2013



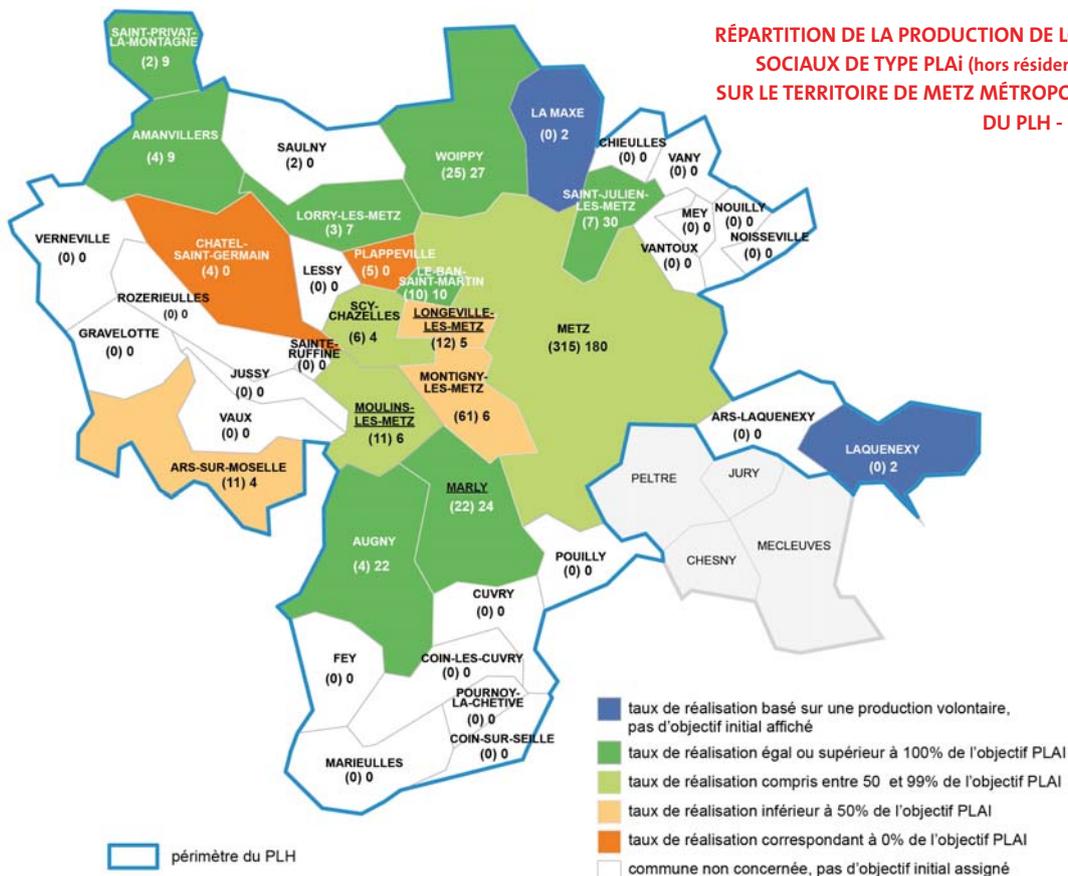
- taux de réalisation égal ou supérieur à 100% de l'objectif PLUS
- taux de réalisation compris entre 50 et 99% de l'objectif PLUS
- taux de réalisation inférieur à 50% de l'objectif PLUS
- taux de réalisation correspondant à 0% de l'objectif PLUS

MARLY commune SRU déficitaire en logements locatifs sociaux
(12) 15 (objectif initial communal) total réalisé

□ périmètre du PLH

Source : DDT Moselle - financement du logement locatif social
Réalisation : AGURAM - octobre 2014

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX DE TYPE PLAI (hors résidences, foyers, offre ANRU)
SUR LE TERRITOIRE DE METZ MÉTROPOLÉ - BILAN TRIENNAL
DU PLH - PÉRIODE 2011 - 2013



- taux de réalisation basé sur une production volontaire, pas d'objectif initial affiché
- taux de réalisation égal ou supérieur à 100% de l'objectif PLAI
- taux de réalisation compris entre 50 et 99% de l'objectif PLAI
- taux de réalisation inférieur à 50% de l'objectif PLAI
- taux de réalisation correspondant à 0% de l'objectif PLAI
- commune non concernée, pas d'objectif initial assigné

MARLY commune SRU déficitaire en logements locatifs sociaux
(12) 15 (objectif initial communal) total réalisé

□ périmètre du PLH

Source : DDT Moselle - financement du logement locatif social
Réalisation : AGURAM - octobre 2014

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX DE TYPE PLS (hors résidences, foyers, offre ANRU)
SUR LE TERRITOIRE DE METZ MÉTROPOLE - BILAN TRIENNAL
DU PLH - PÉRIODE 2011 - 2013



- taux de réalisation basé sur une production volontaire, pas d'objectif initial affiché
- taux de réalisation égal ou supérieur à 100% de l'objectif PLS
- taux de réalisation compris entre 50 et 99% de l'objectif PLS
- taux de réalisation inférieur à 50% de l'objectif PLS
- taux de réalisation correspondant à 0% de l'objectif PLS
- commune non concernée, pas d'objectif initial assigné

MARLY commune SRU déficitaire en logements locatifs sociaux
(12) 15 (objectif initial communal) total réalisé

périmètre du PLH

Source : DDT Moselle - financement du logement locatif social
Réalisation : AGURAM - octobre 2014

Le bilan triennal 2011-2013 pour les trois communes SRU est largement positif, celles-ci ayant engagé un nombre d'opérations comprenant un volume de logements locatifs sociaux excédentaires. Notons toutefois que les objectifs assignés à cette période ont été revus à la baisse en raison, notamment, de la décroissance démographique enregistrée sur le territoire de Metz Métropole.

Bilan des communes SRU, déficitaires en logements locatifs sociaux

■ Au 1^{er} janvier 2011, sur le territoire de Metz Métropole, 3 communes sont déficitaires en logements locatifs sociaux, au sens de l'article 55 de la loi SRU : Longeville-lès-Metz (11,01%), Marly (15,19%) et Moulins-lès-Metz (17,83%), pour lesquelles le taux de logements locatifs sociaux reste en deçà des

20% requis, dans le parc de résidences principales. A cette date, ces 3 communes enregistrent au total un déficit cumulé de 406 logements sociaux.

Pour ces communes et pour la période 2011-2013, l'Etat fixe les objectifs triennaux suivants :

■ Au 1^{er} janvier 2013, date des dernières données disponibles⁶, l'inventaire SRU réalisé par les services de la DDT de la Moselle fait apparaître une diminution du déficit, pour ces 3 communes, avec 351 logements sociaux manquants. Par ailleurs, précisons que la commune de Marly a engagé une programmation volontariste en matière de logements locatifs sociaux et devrait voir régresser de façon significative son déficit d'ici au prochain inventaire SRU avec la livraison de nouveaux logements.

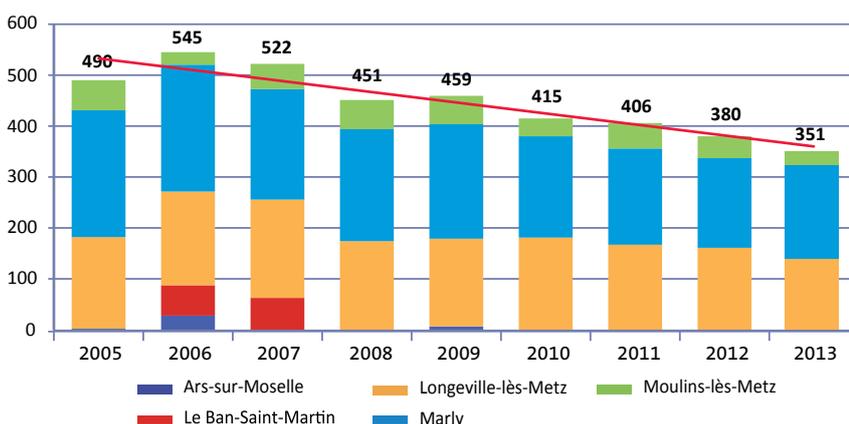
Bilan triennal 2011-2013 et objectifs 2014-2016

Communes	Bilan triennal 2011-2013			Objectifs triennaux 2014-2016		
	Objectifs 2011-2013*	Bilan 2011-2013	Taux de réalisation	Objectif 2014-2016	Dont 30% PLAI minimum	Dont 30% PLS minimum
Longeville-lès-Metz	9	17	189 %	36	10	10
Marly	9	69	767 %	44	13	13
Moulins-lès-Metz	1	1	100 %	22	6	6

* Ces objectifs tiennent compte de la décroissance démographique enregistrée et de l'effort de production des communes sur la période triennale précédente.

Communes SRU	Inventaire SRU au 1 ^{er} janvier 2011		Inventaire SRU au 1 ^{er} janvier 2013	
	Nombre de logements locatifs sociaux manquants	Pourcentage de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux manquants	Pourcentage de logements locatifs sociaux
Longeville-lès-Metz	167 logements	11,01%	147 logements	12,30%
Marly	189 logements	15,19%	178 logements	15,55%
Moulins-lès-Metz	50 logements	17,83%	26 logements	18,83%
TOTAL	406 logements		351 logements	

Une diminution régulière du déficit SRU



⁶ Les données définitives issues du prochain inventaire SRU réalisé par les services de la DDT de Moselle, arrêté à la date du 1^{er} janvier 2014, seront disponibles début 2015.

2 — Favoriser l'accès au logement des populations les plus fragiles

Fiche n°9 |

Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles

La crise de l'immobilier a amplifié les difficultés déjà existantes pour les publics les plus fragilisés, avec des répercussions sur toute la chaîne du logement, de la structure d'hébergement jusqu'au logement autonome. L'un des enjeux du PLH est donc de fluidifier les parcours résidentiels des ménages modestes, en favorisant l'accès au logement pour les ménages aux ressources précaires, mais également pour les publics en difficulté ou en ruptures sociales, en développant des réponses en logements, adaptées aux besoins et diversifiées.

Le programme d'actions prévoyait :

- la poursuite de l'accompagnement de Metz Métropole vers les structures d'hébergement par l'octroi de garanties d'emprunt ;
- le développement d'une offre de logements très sociaux (PLAI) ;
- la facilitation à l'accès au logement de droit commun par des mesures d'accompagnement des sorties d'hébergement.

Les actions entreprises avec le concours de Metz Métropole durant cette période, en direction des publics fragiles se traduisent, notamment, par :

Un développement très significatif de l'offre nouvelle de logements ordinaires PLAI

- ▣ 28% des ménages de l'agglomération sont éligibles au PLAI ;
- ▣ Rattrapage dans le retard de la production de ces dernières années.

Metz Métropole apporte des réponses aux besoins en logements des personnes défavorisées à travers plusieurs axes d'intervention :

L'accompagnement et le soutien financier aux bailleurs dans la production de PLAI

Le développement de l'offre de logements ordinaires en PLAI (voir fiche n°3) a été significatif durant la période 2011-2013, avec 347 logements financés (dont

180 à Metz, 30 à Saint-Julien-lès-Metz, 27 à Woippy, 24 à Marly et 22 à Augny), dépassant largement l'objectif de 90 logements par an en PLAI ordinaires fixé dans le PLH. Cette offre nouvelle participe d'un accueil facilité des publics les plus fragiles à l'heure où la demande en logements très sociaux est de plus en plus forte, en améliorant le parcours résidentiel des ménages.

Participation de Metz Métropole :

- ▣ Une aide moyenne aux bailleurs sociaux de 6 000 € par logement,
- ▣ Application d'un bonus pour toute opération présentant 30% ou plus de logement PLAI,
- ▣ Garantie des emprunts pour ces opérations et pour les structures d'hébergement social ou d'urgence (réhabilitation, acquisition-amélioration ou construction de logements destinés à l'hébergement social ou d'urgence).

Agrément Etat PLAI

Année	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Production PLAI	0	7	11	31	59	101	84	162	478

> soit 347 PLAI en 3 ans

La poursuite de la transformation de certaines structures existantes dans le cadre du développement de solutions de logement alternatives

25 places ont été financées en PLAI « structure » en 2013 dans le cadre de la transformation du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) -Foyer AMLI- situé Boulevard de Trèves à Metz en maison-relais. Ce projet s'inscrit dans le prolongement du Chantier national prioritaire pour l'hébergement et le logement des personnes sans abri ou mal logées, visant à développer des solutions alternatives pour faciliter l'accès au logement autonome des plus défavorisés.

- ▣ PLAI-structure (= PLAI des résidences sociales) : intervention en cas de création nette de PLAI (ex : FTM Fournel à Metz, participation de 151 000 € pour la création de 55 PLAI)
- ▣ Garantie des emprunts pour ces opérations et pour les structures d'hébergement social ou d'urgence (réhabilitation, acquisition-amélioration ou construction de logements destinés à l'hébergement social ou d'urgence).

Une cotisation annuelle au FSL : 66 909 € (0.30 c/habitant)

Dans le cadre de sa compétence en matière d'Equilibre Social de l'Habitat, Metz Métropole a reconnu d'intérêt communautaire le financement du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de la Moselle, dont la gestion est assurée par le Conseil Général depuis le 1er janvier 2005.

Dispositif de soutien financier pour l'accès ou le maintien dans un logement et d'accompagnement social des ménages, Le FSL constitue l'outil privilégié de mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Au vu du coût de l'énergie et des difficultés qui peuvent être rencontrées pour accéder à un logement, l'utilité de ce fonds est avérée, aussi bien au niveau départemental qu'au niveau local.

Année	Aides attribuées aux habitants de Metz Métropole	Montant global
2011	7 763 €	1 672 705 €
2012	8 017 €	1 741 025 €
2013	8 673 €	1 916 230 €

Même si ces aides ont un caractère d'urgence, force est de constater que le « retour sur investissement » pour la collectivité est indéniable.

En effet, chaque année, Metz Métropole contribue à hauteur de 0,30 € par habitant au financement du FSL de la Moselle, soit une contribution globale de 66 909,60 €.

Les aides permettent ainsi aux ménages concernés d'accéder à un logement (dépôts de garantie, ouvertures de compteur...) ou de se maintenir dans le logement (impayés d'énergie).

Metz Métropole : partenaire des autres acteurs du logement (CG, ETAT, ANRU) :

- ▣ Partenaire du PDALPD 57 (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) dont l'objectif est de définir des mesures destinées à permettre aux personnes en difficulté d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.
- ▣ Signataire et financeur des 2 ORU sur le territoire (Metz-Borny et Woippy/Metz-Nord).

Lancement d'une étude sur le logement accompagné pilotée par les services de l'Etat

Depuis quelques années, Metz Métropole et l'Etat sont de plus en plus sollicités par les propriétaires et gestionnaires des structures concernant des projets de création neuve de maisons-relais, résidences sociales et/ou de restructurations de structures existantes, en partie touchées par des phénomènes d'obsolescence et de vacance. Vingt-cinq structures de ce type existent sur le territoire de Metz Métropole, avec une capacité d'accueil de 2 565 places. Plusieurs d'entre elles font face à des enjeux d'adaptation à la demande locale qui les conduisent à solliciter un accompagnement de l'Etat et de Metz Métropole en matière de projet immobilier, qu'il s'agisse de réhabilitations ou de programmes neufs.

C'est pourquoi, lors du Comité d'Evaluation du PLH de 2012, Metz Métropole et l'Etat ont souhaité lancer conjointement une étude sur le logement accompagné et disposer d'un outil d'aide à la décision en matière de programmation de leurs aides au développement et à l'adaptation de ce parc.

Cette étude s'inscrit pleinement dans le cadre du PLH 2011-2017 de Metz Métropole et en particulier de ses fiches-action n°9 « Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles » et n°11 « Faciliter l'accès au logement des jeunes » où ce type de structure constitue une réponse dans le parcours résidentiel des populations les plus vulnérables. Il apparaissait donc nécessaire que Metz Métropole engage une réflexion sur ces questions.

Calendrier : Le rendu de l'étude est effectif depuis l'été 2014.

3 — Adapter les logements des personnes âgées et/ou confrontées à un handicap

Fiche n°10 |

Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

Le phénomène de vieillissement de la population et la prise en compte des besoins des personnes handicapées s'accompagnent d'une nécessaire adaptation des logements. D'une manière générale, il est encore difficile d'évaluer à ce jour l'adéquation entre les besoins des publics concernés et les réponses apportées dans l'adaptation du parc de résidences principales.

Le PLH visait à améliorer la connaissance de l'offre actuelle, afin d'orienter au mieux les critères d'adaptation du parc existant et la production de logements neufs.

Focus sur le projet de recensement des logements accessibles sur l'échantillon du contingent réservataire de la ville de Metz

L'article L. 2143-3 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit l'instauration d'une Commission Communale ou Intercommunale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées (CCAPH) dans toutes les communes de plus de 5 000 habitants.

En partenariat avec Metz Métropole, la CCAPH de la Ville de Metz s'est engagée à organiser le recensement de l'offre de logements dits accessibles.

C'est pourquoi, fin 2011, Metz Métropole a signé une convention de partenariat avec la Ville de Metz pour mettre en place un projet expérimental de « Recensement du logement accessible dans le parc social ».

A cette occasion, deux volontaires du service civique ont été engagés au sein de Metz Métropole en septembre 2012 afin de piloter ce projet à l'échelle de l'agglomération.

L'opération a véritablement commencé début 2013 sur un échantillon du parc locatif constitué des 700 logements formant le contingent réservataire de la ville de Metz.

Une grille d'évaluation a été produite et confrontée à une validation de terrain sur différents sites.

Le recensement a été réalisé par des étudiants de l'ESITC pour la partie «abords et parties communes des immeubles» et par des étudiants de l'IRTS et de l'Université de Lorraine pour la partie privative des logements.

Affiche diffusée dans les communs des immeubles recensés



Cette opération s'est achevée en 2013. Bien qu'elle ait permis de mobiliser les acteurs de l'habitat autour de la question de l'accessibilité, ses résultats quantitatifs restent limités.

L'échantillon retenu pour cette expérimentation est formé du contingent réservataire de la Ville de Metz soit 756 logements répartis dans 282 immeubles.

- Concernant les visites effectuées dans les logements, seuls 152 logements ont pu être recensés (169 refus et 364 sans retour).

Malgré un travail de relance des locataires par courrier avec l'envoi de plaquettes d'informations, par l'affichage dans les immeubles, par téléphone et par les représentants des bailleurs, force est de constater que peu de locataires ont accepté de s'inscrire dans la démarche.

Ce bilan s'explique par :

- ▣ la difficulté d'accès aux parties privatives,
 - ▣ l'incompatibilité des emplois du temps des étudiants avec ceux des locataires,
 - ▣ la complexité des grilles d'évaluation.
- Concernant les abords et communs :
- Une opération « coup de poing » a été menée en octobre 2012 par les étudiants de l'ESITC.
- 151 immeubles ont été recensés sur 282.
- Les résultats, plus significatifs que pour les parties privatives, ont montré que :
- ▣ 37 % des immeubles possèdent des places réservées aux personnes à mobilité réduite,
 - ▣ 37% des immeubles possèdent un ascenseur dont 74% accessibles aux personnes déficientes motrices et 26% accessibles aux personnes déficientes visuelles,
 - ▣ 92% des escaliers pour accéder aux étages ne sont pas accessibles aux personnes déficientes visuelles.

Cette démarche prouve la nécessité de poursuivre le travail engagé.

Outil de recensement des logements adaptés et accessibles dans le parc public

En 2013, l'ARELOR HLM, qui fédère l'ensemble des organismes de la région Lorraine, a développé un outil de gestion partagé pour permettre aux bailleurs sociaux de disposer instantanément de l'offre disponible en logements adaptés et de pourvoir à toute demande. Pour répondre à la loi Handicap de 2005, à partir d'une définition partagée entre les bailleurs sociaux, cet outil a été alimenté par un premier recensement des informations précises sur les adaptations du logement, ses caractéristiques et sa localisation. Actuellement en phase de rodage, cet outil fait désormais l'objet d'une mise à jour au fil de l'eau. Un premier bilan sera réalisé pour la fin de l'année 2014.

A l'image du dispositif mis en place dans la Communauté Urbaine du Grand Nancy depuis 2011, cet outil sera ensuite déployé sur l'ensemble du département de la Moselle, à la demande de Metz Métropole et du Conseil Général de Moselle.

4 — Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants

Fiche n°11 |

Faciliter l'accès au logement des jeunes

Le diagnostic et les dires d'experts démontrent l'existence d'un réel blocage dans l'accès des jeunes à un logement autonome sur le territoire. Il s'agit pour Metz Métropole de trouver les leviers qui permettront de répondre aux besoins de ces publics et de faciliter leur accès à un logement pérenne.

Le PLH visait à disposer d'une meilleure connaissance sur les besoins en logements des jeunes en situation de précarité afin de définir l'action de Metz Métropole en matière de soutien à l'accès et au maintien des jeunes dans leur logement.

Outre l'étude lancée sur le logement accompagné et comprenant ainsi l'offre en Foyers de Jeunes Travailleurs, Metz Métropole a décidé de soutenir les initiatives lancées par les associations œuvrant pour le logement des jeunes. Ainsi, en 2013, Metz Métropole a soutenu 2 projets :

- ▣ le label LOG'Jeunes mis en place par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes,
- ▣ le projet « KAP'S à colocations solidaires » mis en place par l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville.

Le développement de colocations « solidaires » dans le parc social

Gérée par le pôle messin de l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV), cette action consiste à organiser des colocations d'étudiants dans des quartiers populaires et à les accompagner dans le montage de projets citoyens construits avec les habitants. Chaque colocation correspond à un projet différent en matière d'éducation, de santé, d'insertion, de développement durable...

L'association regroupe un chargé de développement local et quatre volontaires du Service Civique encadrant 70 étudiants bénévoles sur différents projets : animation de la vie étudiante, soutien scolaire et colocations solidaires.

Ce type de logement, dans le parc social existant, avec un loyer compatible avec les ressources d'un jeune, peut ainsi constituer une solution alternative pour améliorer l'accueil des étudiants en leur permettant d'être acteur au sein de la collectivité.

A Metz, au sein du quartier de la Patrotte, 5 étudiants appelés « kapseurs » se sont ainsi installés en 2012 dans 2 appartements de Metz Habitat Territoire. Piloté par le chargé de développement local, ce projet devrait être élargi par l'AFEV en permettant à 18 « kapseurs » de s'installer sur le quartier de la Patrotte au sein du parc social. Par ailleurs, elle envisage également de développer ce projet sur le quartier de Metz-Borny en 2014.

La création d'un label « LOG'JEUNE » dans le parc privé

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) de Metz envisage de créer un label qui serait attribué aux logements respectant plusieurs critères (loyer encadré, étiquette-énergie...) en contrepartie d'un service de « suivi-bail » : conseils, aides, travail de médiation en cas de problème, saisine des dispositifs d'aides (FSL, GRL,...). Le CLLAJ s'engage également à diffuser les offres de logement à ses partenaires du secteur du logement et de la jeunesse.

Il s'agit ici de favoriser l'accès des jeunes au parc privé, confrontés à la réticence des propriétaires et au coût

important des loyers des petits logements (environ 13€/m² pour un T1 - Source : CLAMEUR).

A noter qu'en cas de logement conventionné au titre de l'ANAH, Metz Métropole peut, en outre, financer une partie des travaux dans le cadre du PIG Habitat Dégradé.

Ces deux actions complémentaires permettent à Metz Métropole d'atteindre un double objectif :

- ▣ s'engager en tant qu'acteur et facilitateur pour améliorer l'offre de logements accessibles aux jeunes sur son territoire,
- ▣ veiller à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants.

Bilan du dispositif « Coup d'pouce logement » de la Ville de Metz

Depuis le 1er juillet 2011, le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Metz a décidé de faire bénéficier, sous conditions de ressources, les jeunes âgés de moins de 25 ans accédant à un logement autonome à Metz, d'une aide financière de 200 € destinée à contribuer aux charges liées à leur installation. L'aide est majorée de 100 € pour les familles en situation de monoparentalité.

Cette aide est versée sous la forme de Chèques d'accompagnement personnalisé-habitat composé de plusieurs coupures et permettant l'achat de mobilier, électroménager....

Sur 2 ans et demi de fonctionnement⁷, le dispositif a permis d'apporter une aide à 657 jeunes (178 en 2011 sur une demi-année, 259 en 2012 et 220 en 2013). Les jeunes qui ont bénéficié de cette aide sont principalement issus des quartiers du centre-ville de Metz (26%), du Sablon (19%), de Borny (9%) et Devant-lès-Pont (8%).

La répartition par âge laisse apparaître une proportion majoritaire de jeunes de 23-25 ans. Plus de 70% des bénéficiaires sont célibataires. En 2012, 10 familles monoparentales ont bénéficié du Coup de Pouce Logement, 20 en 2013.

Du fait des critères d'éligibilité (nécessité de justifier de ressources propres, ne pas être boursier ni à la charge des parents), la majorité des bénéficiaires sont salariés (54,4% en 2012 ; 46,4% en 2013). Leur proportion a diminué : l'insuffisance des ressources ou la précarité des situations professionnelles peuvent, en effet, constituer un obstacle à l'accès à un logement autonome. En 2012 et 2013, environ 55 bénéficiaires sont des étudiants salariés ou apprentis.

L'aide octroyée répond à un réel besoin notamment dans la contribution à l'achat d'équipements pour l'habitat (électroménager, équipement ménager, mobilier).

⁷ Les éléments qui suivent sont issus du Bilan « Coup d'pouce logement » élaboré par le CCAS de la Ville de Metz, sur la période 2011-2013.

4 — Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants

Fiche n°12 |

Veiller à une bonne adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants

Le parc de logements accueillant la population étudiante est globalement satisfaisant. Toutefois, 47% des étudiants messins sont logés par leur famille, ce qui constitue le premier mode d'hébergement de cette population.

La problématique dans Metz Métropole se pose davantage sur l'adéquation entre l'offre et la demande, notamment en termes de localisation des logements et de loyers.

Le PLH prévoyait d'étudier les besoins qualitatifs et quantitatifs des étudiants en lien avec leurs ressources. L'instauration d'un échange régulier devait également permettre de croiser les attentes de Metz Métropole et de ses partenaires.

Les actions entreprises avec le concours de Metz Métropole durant cette période, sur ce volet, se traduisent, notamment, par :

La création de l'observatoire lorrain de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante

Afin d'appréhender au mieux l'impact des évolutions majeures dans le domaine de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante sur leur territoire (Opération Campus, Université unique, création du Pôle métropolitain), les agences de développement et d'urbanisme de Nancy (ADUAN), de Metz (AGURAM) ont travaillé conjointement à l'élaboration de ce dispositif d'observation de l'enseignement supérieur en Lorraine. Celui-ci est conçu comme un outil d'analyse et d'aide à la décision des politiques publiques.

Les sources mobilisées s'appuient sur un partenariat établi entre les agences de Nancy (ADUAN) et de Metz (AGURAM), le Centre des Œuvres Universitaires et Scolaires de Nancy-Metz (CROUS), le Rectorat de l'Académie de Nancy-Metz et l'Université de Lorraine (UL).

La construction de cet observatoire, qui s'inscrit dans une volonté de décryptage des enjeux inhérents à l'enseignement supérieur lorrain, constitue ainsi la première étape de la démarche, permettant de disposer d'un socle de connaissances partagé. Cette publication est consacrée à la démographie étudiante ainsi qu'à l'offre de logements et au profil des étudiants.

La production de logements dédiés sur la période 2011-2013

Durant cette période, 60 logements étudiants ont été produits sur le site de l'Île du Saulcy. Une soixantaine d'autres logements ont également été engagés sur l'ancien site de la Manufacture des Tabacs, financés en logements locatifs sociaux.

Le logement étudiant dans l'agglomération messine



Le logement étudiant

dans l'agglomération messine



Janvier 2011

AGURAM
Agence d'Urbanisme et d'Agglomération de Metz
10000 Metz Cedex 02
Tél : 03 87 31 11 11
www.aguram.fr

5 — Favoriser l'intégration des gens du voyage

Fiche n°13 |

Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation

Si à ce jour, la création d'aires d'accueil des gens du voyage relève exclusivement de prérogatives communales, Metz Métropole s'est engagée en 2012 à mener une réflexion sur les aires de grand passage dans le cadre du SCoTAM.

En effet, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de Moselle 2011-2016 impose la réalisation d'une aire de grand passage de 200 places sur l'arrondissement de Metz.

Aussi, c'est dans cette perspective que Metz Métropole s'est engagée dans l'organisation et la gestion des aires de grand passage par :

- ▣ une mission de réflexion et de concertation avec les territoires voisins du SCoTAM en 2012,
- ▣ la mise en place d'une aire de grand passage provisoire pour l'année 2013.

Une mission de réflexion et de concertation au sein du SCoTAM

En août 2012, Metz Métropole a décidé de lancer une mission de réflexion, de concertation et de propositions en vue de créer une aire de grand passage sur son territoire. Cette mission a été conduite en lien avec l'Etat et les Communautés de Communes du périmètre du SCoTAM. Elle s'est concrétisée par 4 comités de pilotage réunissant les présidents des EPCI du SCoTAM ou leur représentant.

La mise en place d'une aire de grand passage en 2013 : une action bénéfique et indispensable

Sur orientation du Préfet de Région et dans le cadre du PLH, Metz Métropole a décidé d'aménager en 2013, une aire provisoire de grand passage d'une superficie

de 4 hectares sur le site de « Tournebride » sur le ban communal de Moulins-lès-Metz, propriété du Ministère de la Défense.

A ce titre, la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat a été modifiée par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 mars 2013 afin de permettre d'aménager cette aire provisoire de grand passage sur le territoire.

L'aménagement de cette aire de grand passage a ainsi permis l'accueil de 15 groupes et de 1 200 caravanes au total. Sa mise en place et sa gestion quotidienne ont largement contribué à une gestion sereine de la question des grands passages sur le territoire et à une meilleure intégration des gens du voyage sur l'agglomération.

Le budget total consacré pour cette aire de grand passage provisoire pour l'année 2013 s'élève à 200 000 € TTC.

Perspectives, vers une aire définitive de grand passage

Metz Métropole a choisi de se montrer exemplaire en poursuivant son action par la mise en place d'une nouvelle aire provisoire sur 2014 sur le site de « Sotrameuse » à Metz, d'une superficie de 5 hectares, déjà occupé par des gens du voyage par le passé.

Metz Métropole poursuit actuellement ses réflexions concernant l'installation d'une aire définitive sur son territoire à l'horizon 2016.

1 — Promouvoir l'aménagement durable

En France, le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie et constitue 40% des émissions de gaz à effet de serre.

Dans la continuité de son PLAN CLIMAT Energie Territorial (PCET) et de sa démarche ECOCITE, Metz Métropole encourage et soutient toute action concourant à un habitat durable sur son territoire.

Fiche n°14 |

Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable à travers la démarche UrbaniCités

En février 2011, Metz Métropole a lancé son réseau UrbaniCités avec les communes volontaires.

Groupe de réflexion et de travail sur l'urbanisme durable, UrbaniCités a pour objectif de constituer à terme une plateforme d'échanges et de mutualisation sur ce thème.

Son principe est avant tout de répondre aux interrogations des élus et d'amener des solutions réalisables sur le développement de nouvelles pratiques d'urbanisme durable, avec des thèmes abordés comme le bio-climatisme, la gestion des eaux pluviales, la mobilité et l'accessibilité.

Une quinzaine d'ateliers et de visites ont déjà été mis en place depuis son lancement en 2011 réunissant élus, services techniques des communes, agences d'urbanismes et bureaux d'études, services de l'Etat, ADEME, ALEC etc.

Ainsi, parallèlement aux visites organisées sur les territoires voisins, plusieurs communes de Metz Métropole se sont ainsi prêtées au jeu en exposant lors des ateliers leurs projets à moyen ou long terme.

Ce fut notamment les cas de Chieulles qui envisage de réhabiliter un ancien corps de ferme en cœur de village, Montigny-lès-Metz qui est venue présenter les études en cours sur la reconversion de ses sites militaires et Laquenexy qui souhaite réaliser une zone d'aménagement composée de logements aidés et de logements seniors pour répondre au besoin de sa population.

Thématiques des ateliers et visites	Date	Nombre de participants
Réunion de lancement	11/02/2011	50
Le Bio-climatisme	12/04/2011	40
2013 Réunion conjointe MM/DDT57 sur le pilotage des opérations d'aménagement durable	27/06/2011	41
Visite sur les projets exemplaires du Grand Nancy	23/09/2011	33
L'impact de la loi Grenelle sur les PLU	24/11/2011	44
La Concertation dans les projets d'aménagement	13/03/2012	37
Ateliers sur les projets communaux 1/2	03/05/2012	14
Les étapes et partenaires d'un projet d'aménagement	26/06/2012	20
Ateliers sur les projets communaux 2/2	26/09/2012	21
Journée de visite des projets exemplaires dans les Vosges	23/10/2012	22
La reconversion et le renouvellement urbain	05/12/2012	29
Les entrées de villes et reconquête de friches urbaines	18/02/2013	30
L'aménagement de cœurs de villages	15/05/2013	33
Visite de réhabilitations à Haguena	22/10/2013	35

2 — Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique

Fiche n°15 |

Encourager la réhabilitation du parc public

Depuis 2003, Metz Métropole apporte sa garantie d'emprunt aux opérations de réhabilitation sur son territoire. Pour la période 2011/2013, ce sont près de 16 millions d'euros qui ont été garantis pour la réhabilitation de 2455 logements locatifs sociaux issus du parc public.

Metz Métropole a procédé à la modification du Règlement d'intervention fin 2011 afin d'intégrer une aide aux bailleurs publics pour la réhabilitation de leur parc.

Dans le cadre des conventions d'utilité sociale (CUS), les organismes HLM se sont engagés à rénover d'ici à 2020 une part importante de leur parc, notamment les logements les plus énergivores, classés en étiquettes-énergie E, F, G et les amener au niveau C ou mieux (moins de 150 kWhEp/m²/an).

Le soutien financier de l'agglomération concerne la réhabilitation de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI à savoir : résidentialisation, sécurisation, travaux de confort et d'accessibilité et réhabilitation thermique.

- La participation par logement est accordée en fonction de la nature des travaux :
 - ▣ **Travaux de sécurisation** : 300 € max. / logement
 - ▣ **Travaux de résidentialisation** : 300 € max. / logement
 - ▣ **Travaux de confort et/ou d'accessibilité** : 1.000 € par logement maximum dans la limite de 10% du coût total de l'opération.
 - ▣ **Rénovation thermique** : 1.000 € par logement maximum dans la limite de 10% du coût total de l'opération.
- En 3 ans, 456 600 € de subventions ont été votés représentant 640 logements :
 - ▣ 378 000 € pour des travaux de confort et de rénovation thermique correspondant à 378 logements situés à Metz et Montigny-lès-Metz,
 - ▣ 78 600 € pour des travaux de résidentialisation (clôture, caméra de surveillance, réaménagement des abords et communs) à 262 logements situés à Metz-Borny (Tours des Limousins devenues Clos des Lys).

Par cette action, Metz Métropole soutient ainsi les constructions les plus respectueuses de l'environnement sur son territoire.

2 — Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique

Fiche n°16 |

Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé

Depuis 2002, Metz Métropole s'investit pour créer un parc de logements privés de qualité et accessible à l'échelle de son agglomération. La mise en place d'un dispositif opérationnel ciblé vise, ainsi, à résorber une partie du parc de logements vacants et à améliorer la qualité des logements.

Un taux de vacance élevé, en hausse constante depuis 1999

Avec 6,2 % en 1999 (6107 logements), 6,3 % en 2006 (6694 logements) et 9,1 % en 2011 (10100 logements), la vacance a augmenté régulièrement sur le territoire de Metz Métropole.

D'après les données Filocom 2013 :

- ▣ La vacance structurelle (supérieure à 2 ans) s'élève à 3,3% en 2013 ;
- ▣ 37% du parc vacant est daté d'avant 1948, contre 24 % de l'ensemble du parc de logements de l'EPCI. A l'inverse, les périodes les plus récentes sont moins représentées dans le parc vacant : 47 % du parc vacant date d'après 1968, contre 56 % de l'ensemble des logements. Dans le SCoTAM, la part de parc édifié avant 1948 au sein du parc vacant est de 39 %, contre 25 % dans l'ensemble du parc.
- ▣ Les petits logements sont surreprésentés au sein du parc vacant (48% de T1/T2, contre 28% pour l'ensemble du parc). La rotation au sein du parc y est également beaucoup plus élevée, ce qui explique les périodes de vacance plus fréquentes.

Taux de vacance à l'échelle de Metz Métropole

1999	6,2%	6 107 logements
2006	6,3%	6 694 logements
2011	9,1%	10 100 logements

Source : INSEE

Taux de vacance en 2011 à l'échelle du SCoTAM et de la France Métropolitaine

2011	SCoTAM	8,2%
	France métropolitaine	7,3%

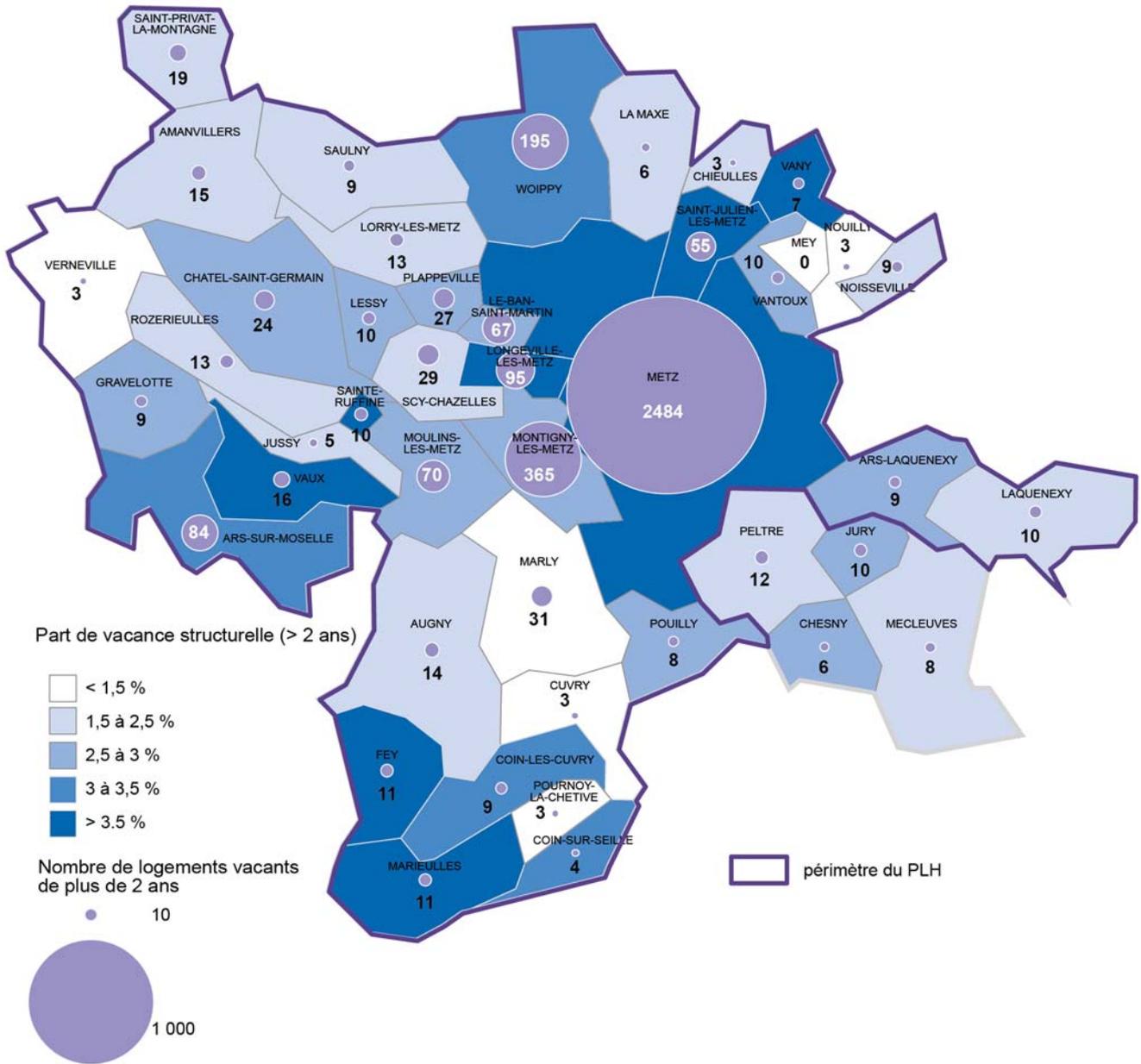
Source : INSEE

Evaluation de la vacance dans les principales communes de Metz Métropole

	2006	2011
Metz	7,7% (4 837)	11,3% (7 317)
Montigny-lès-Metz	4,9% (560)	7,7% (912)
Marly	2,5% (97)	3,1% (128)
Woippy	3,4% (170)	4,5% (235)

Source : INSEE

LA VACANCE STRUCTURELLE SUR LE TERRITOIRE DE METZ MÉTROPOLE EN 2013



Lancement d'une étude préalable

Réalisée en 2007, une étude de l'AGURAM a démontré l'intérêt de mettre en place une opération contractuelle avec l'ANAH sur le territoire de Metz Métropole pour traiter les problématiques suivantes :

- ▣ **une carence en matière d'offre en logements accessibles** : 68% des locataires du parc privé pourraient prétendre à un logement social (soit 22 000 ménages) dont 11 800 pourraient accéder à un logement très social,
- ▣ **l'habitat indigne** : 2 767 logements potentiellement indignes sont identifiés soit 14,5% du parc potentiellement indigne de Moselle, la Ville de Metz ayant déjà engagé une démarche spécifique sur son territoire devant l'ampleur du phénomène.

Cette opération permettrait ainsi de favoriser l'émergence d'un parc de logements locatifs privés avec des loyers maîtrisés, tout en résorbant par ailleurs, une partie des logements vacants également recensés.

Mise en place du Programme d'Intérêt Général (PIG) «Habitat dégradé»

Ainsi, pour garantir l'intervention financière de l'ANAH sur le territoire de Metz Métropole, le Programme d'intérêt général (PIG) a été mis en place le 22 novembre 2010 avec l'ANAH pour une durée de 3 ans.

Son objectif est multiple :

- ▣ participer à la création d'un parc social privé par le conventionnement des logements réhabilités,
- ▣ garantir des logements réhabilités de qualité mais également les financements de ces réhabilitations par les différents financeurs.

Plusieurs avenants ont ensuite été mis en œuvre au protocole initial :

- ▣ **en 2011** sur les nouvelles orientations décidées par le Conseil d'administration de l'ANAH déclinées localement et sur le programme HABITER MIEUX,
- ▣ **en 2012** sur l'intégration de la Ville de METZ pour lequel un dispositif antérieur avait été créé en mars 2009 et s'achevant en mars 2012.

Rappel des objectifs de l'opération

L'objectif initial des 3 années d'opération était d'aider à la réhabilitation de 250 logements :

- ▣ 175 logements propriétaires-occupants dont 90 bénéficiant de l'aide Habiter Mieux pour un montant de crédits réservés de 487 500 €,
- ▣ 75 logements propriétaires-bailleurs pour un montant de crédits réservés de 2 012 500 €.



Programme d'Intérêt Général
Metz Métropole

2013
DERNIÈRE
ANNÉE !

**HABITAT DÉGRADÉ ET
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE**

Metz Métropole
vous propose des subventions
pour améliorer votre logement



	Réalisation	Objectifs initiaux	Taux de réalisation
Total	287	250	115%
Logements locatifs (PB)	149	75	199%
Logements occupés (PO)	138	175	79%

Bilan de l'opération

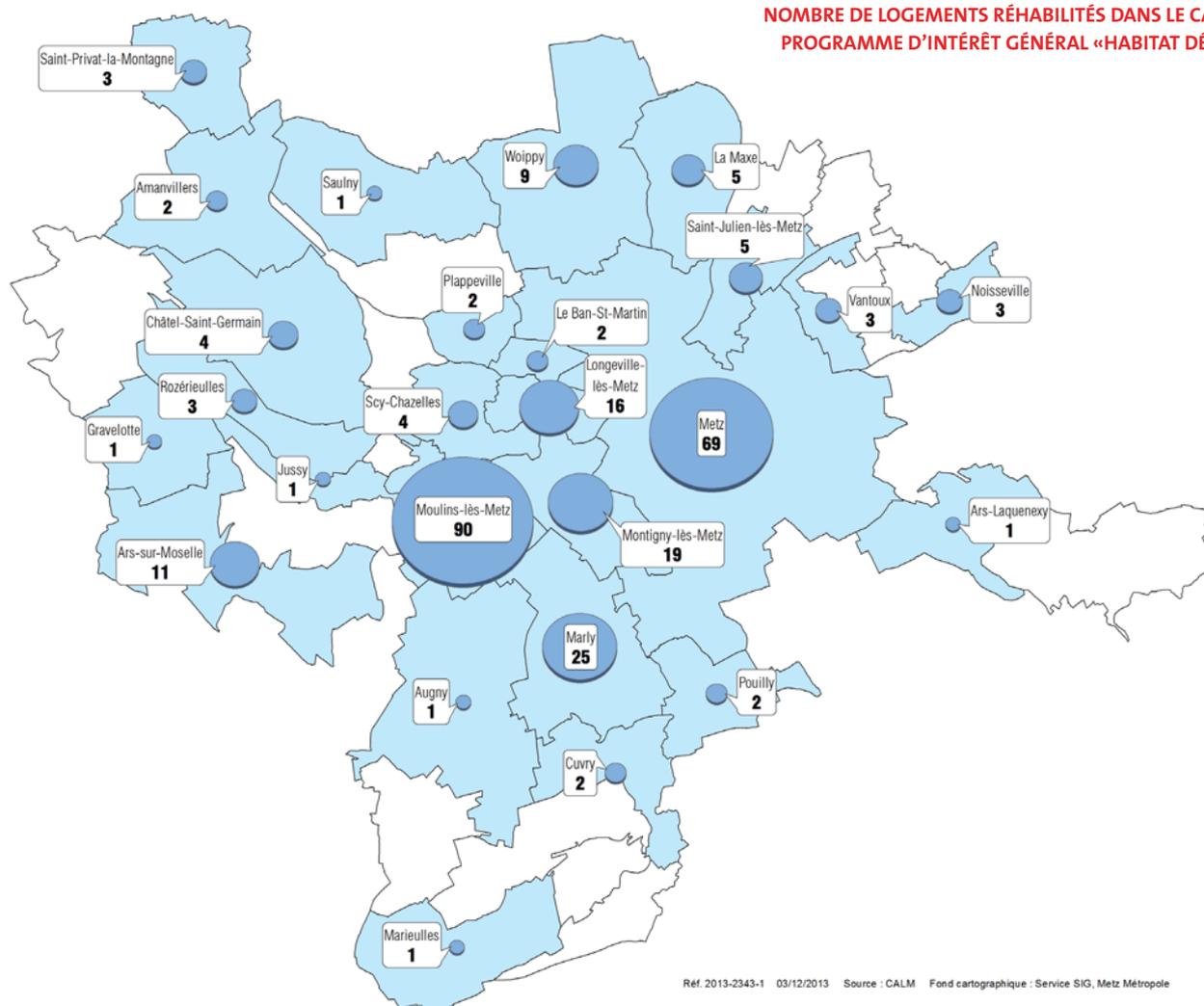
Le bilan du Programme d'Intérêt Général (PIG) «Habitat dégradé» de Metz-Métropole pour la durée 2010-2013 est très positif.

En 3 ans, 159 propriétaires, bailleurs ou occupants, ont bénéficié de subventions dans le cadre du PIG soit 287 logements réhabilités, dont :

- ▣ 149 locatifs (dont une opération de 80 logements à Moulins-Lès-Metz)
- ▣ 138 occupés par leurs propriétaires.

Le territoire de Metz Métropole a bénéficié d'une bonne couverture du dispositif.

Ainsi 26 communes ont été concernées tous statuts confondus :



La lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants via le programme « HABITER MIEUX » :

Dans le cadre de son PIG «Habitat dégradé» qui visait à réhabiliter 250 logements sur 3 ans (2010-2013), Metz Métropole s'est inscrite en 2011 dans le dispositif national « Habiter Mieux » visant à aider davantage les propriétaires occupants modestes qui engagent des travaux permettant un gain énergétique de 25% (ex : changement de vieilles chaudières, isolations extérieures ou intérieures).

S'inscrivant parfaitement dans son PLH et dans son

Plan Climat Territorial, cette aide de la collectivité à hauteur de 500 € (en plus des 5% d'aide dans le cadre du PIG) par dossier permet de déclencher une aide supplémentaire de l'ANAH.

■ Résultats pour les propriétaires occupants :

- ▣ En 3 ans d'opération, 138 propriétaires occupants (PO) ont été aidés dans le cadre du PIG ;
- ▣ Ces 138 dossiers concernent 49 propriétaires occupants modestes et 89 très modestes ;
- ▣ Parmi les 138 PO, 30 sont en perte d'autonomie (âgés ou handicapés) et 47 ont réalisé des travaux permettant un gain énergétique supérieur à 25%.

2 — Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique

Fiche n°17 |

Instaurer un suivi des copropriétés fragiles et dégradées

Le Programme d'action du PLH prévoit l'instauration d'un suivi des copropriétés fragiles et dégradées sur le territoire.

Statut juridique dominant dans un territoire urbain tel que l'agglomération de Metz Métropole, la copropriété tend à se développer de plus en plus notamment avec les nouveaux programmes collectifs d'accession à la propriété proposés sur le territoire.

Dans le parc existant, certains immeubles peuvent rencontrer des difficultés juridiques, sociales et/ou techniques, générant une dégradation du bâti, des coûts de gestion trop importants, de la vacance etc.

Face à ces enjeux, plusieurs démarches ont été initiées.

■ Action de la ville-centre :

En parallèle à l'intervention sur le parc public à travers le Projet de Rénovation Urbaine de Metz-Borny (PRU), la ville de Metz a étudié la situation des 35 copropriétés privées du quartier en confiant en 2010 une étude à l'ARIM Lorraine.

Cette étude préalable a révélé que 6 d'entre-elles rencontraient des difficultés majeures. Une étude pré-opérationnelle réalisée par le CALM (Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle) en 2012 a préconisé deux dispositifs opérationnels à mettre en œuvre :

- ✘ une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) pour 5 copropriétés : Fantenotte, Christiane, Lesandrais, Humbepaire et Claude Bernard.
- ✘ un **Plan de Sauvegarde** pour l'une d'entre elles : Bernadette.

Cadre privilégié des copropriétés qui cumulent des difficultés importantes et initié par le Préfet, le Plan de sauvegarde doit permettre dans un délai de 5 ans de redresser la situation financière de la copropriété, de réaliser des travaux de conservation de l'immeuble permettant de réduire les charges de fonctionnement et d'instaurer la mise en place de mesures d'accompagnement.

En 2013, afin de coordonner ces actions et la mise en place d'un plan d'action partenarial, la Ville de Metz s'est engagée dans un **Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficultés** (PACOD). Metz Métropole est associée à cette démarche.

■ Action de Metz Métropole :

Par délibération en date du 30 septembre 2013, Metz Métropole a modifié son Règlement Particulier d'Intervention afin de permettre un accompagnement financier des copropriétés en difficultés.

- ✘ Il a ainsi été décidé qu'en cas de mise en place préalable d'une OPAH « copropriété dégradée », d'un Plan de Sauvegarde ou de tout autre dispositif de contractualisation avec l'ANAH, une subvention de 1000 € par logement pourrait alors être accordée au Syndicat de copropriétaires pour la réalisation de travaux de réhabilitation lourde : confort, thermique, accessibilité, sécurité,...
- ✘ Ainsi, une subvention de 94 000 € pourra être attribuée à la copropriété Bernadette inscrite dans le cadre du Plan de Sauvegarde.
- ✘ Les aides pour la réalisation d'autres travaux sur parties privatives restent ouvertes dans le cadre des conditions du droit commun (PIG Habitat Dégradé et Programme Habiter Mieux).

Pré-repérage des copropriétés dégradées à l'échelle de Metz et de Metz Métropole

En juillet 2013, à la demande de la Ville de Metz et de Metz Métropole, l'AGURAM a livré les conclusions d'un travail de pré-repérage des copropriétés les plus fragiles à l'échelle de ces deux collectivités. Construit à partir du fichier Filocom, ce travail privilégiant une approche statistique a permis de localiser, à la section cadastrale, les bâtiments présentant un fort potentiel de fragilité et de changement, pour les principaux quartiers messins concernés et les communes les plus impactées sur le territoire de l'agglomération. Il a également mis en lumière les principales caractéristiques des copropriétés recensées, par sous-secteurs.

Etude réalisée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) en 2013

Cette étude dresse un portrait des potentialités de copropriétés dégradées sur le territoire mosellan où Metz Métropole figure parmi les territoires les plus concernés sur le plan quantitatif. A Metz, 225 copropriétés dites très fragiles ont été dénombrées.

Au regard de ces éléments, la Commission Cohésion Sociale de Metz Métropole a réaffirmé le souhait de développer un outil d'observation et de veille sur le territoire dans la seconde partie du PLH 2011-2017.

3 — Soutenir la production de logements neufs de qualité

Fiche n°18

Promouvoir un habitat innovant et développer l'habitat intermédiaire

4 — Encourager l'habitat innovant alliant densité et qualité architecturale

Fiche n°19

Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales

En juin 2011, l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat du Pays Messin est mise en place.

■ Outil de proximité, lieu d'échanges entre tous les acteurs de l'énergie, l'ALEC apporte des conseils neutres et gratuits auprès des habitants et des collectivités. Son financement est assuré conjointement par l'ADEME, la région Lorraine, la ville de Metz, la CC du Vernois, la CC du Pays Orne Moselle, l'UEM, Gaz réseau Distribution France, Metz Habitat territoire, BATIGERE SAREL, le CCAS de Metz, l'association Technique Énergie Environnement et Metz Métropole.

La participation de Metz Métropole s'élève à 20 000 €.

■ Par ailleurs, dans le cadre de son Plan Climat-Energie Territorial adopté le 12 novembre 2012, Metz Métropole a mis en œuvre plusieurs actions afin de sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales :

- ▣ En 2012, Metz Métropole lance les Apéro-énergie, animation conviviale et participative animé par un conseiller énergie de l'ALEC.

Ce dernier délivre les éco-gestes à adopter constituant des solutions concrètes pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Au total, 60 apéros-énergie ont été réalisés à domicile ou dans un café réunissant pas moins de 600 personnes (10 personnes par apéro-énergie).

Le Mois des ClimatCités du 19 juin au 13 juillet 2012



- En 2013, le concept de Balades thermographiques voit le jour sur le territoire de Metz Métropole.

Il s'agit ici d'un parcours pédestre dans une commune animé par un conseiller énergie de l'ALEC qui réalise des images thermiques et apporte des conseils en efficacité énergétique. 25 balades ont été réalisées réunissant 300 personnes (12 personnes par balade).

18 novembre > 18 décembre 2013
Le mois des ClimatCités



**UNE AUTRE
VISION
DE VOTRE
MAISON.....**

**PARTICIPEZ
AUX BALADES
THERMOGRAPHIQUES !**

Inscrivez-vous
dans votre mairie,
c'est gratuit !



- 1 à 3** Renforcer la politique communautaire et la place de Metz Métropole
Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH
Favoriser les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat

Fiches n°20 à 25 |

Renforcer, animer, évaluer la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat

La réussite d'un PLH repose avant tout sur l'adhésion et la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Les partenariats entre les acteurs en sont ainsi favorisés (communes, bailleurs sociaux, services de l'Etat, promoteurs, ANAH, associations...).

Plusieurs démarches ont été mises en place depuis l'adoption du PLH et permettent de communiquer sur l'action portée par Metz Métropole en matière d'habitat :

Livraison du « Tableau de Bord » du Logement par l'AGURAM.

L'AGURAM réalise annuellement le tableau de Bord Habitat. Ce document est diffusé auprès des communes et des partenaires de l'agglomération.

Par ailleurs, le pôle Cohésion Sociale de Metz Métropole s'engage à informer et sensibiliser les élus et les habitants tout au long de l'année à travers une information continue ainsi que par différentes manifestations.

L'accompagnement des communes pour les questions liées au logement

Suite aux réunions organisées dans le cadre de la révision du PLH et qui se sont tenues l'été 2010 avec le Vice-Président, ses conseillers délégués et les services de Metz Métropole, certaines communes ont souhaité poursuivre ces échanges et/ou exprimé le besoin d'être conseillées dans leur projet (montage d'opérations, informations sur les bailleurs sociaux, veille juridique sur le zonage,...).

Une information continue est diffusée auprès des habitants de l'agglomération à travers :

- ▣ les articles d'actualité dans le magazine de Metz Métropole sur les dispositifs mis en œuvre par l'agglomération (accession sociale à la propriété, réhabilitation du parc privé),
- ▣ le site internet et les réponses apportées via l'adresse mail vosquestions@metzmetropole.fr sur le site de Metz Métropole pour toutes questions relatives au logement (demande de subvention, recherche d'un logement social...). Environ 50 demandes sont traitées chaque année.

La tenue régulière de Comités de Pilotage et Comités Techniques :

Réunions relatives aux dispositifs en cours notamment pour ce qui concerne les études et la réhabilitation du parc privé (PIG Habitat Dégradé).

La tenue du Comité d'Evaluation annuel du PLH réunissant élus, techniciens et partenaires extérieurs.

La Conférence des Acteurs du Logement mise en place en 2011 et renouvelée en 2013

Afin de partager et d'échanger sur le logement, Metz Métropole a souhaité mettre en place une instance de concertation autour de la politique de l'habitat.

Ainsi, les élus locaux sont concernés mais également les bailleurs sociaux, les services institutionnels, les associations, les constructeurs, les promoteurs...

Véritable espace de dialogue, la conférence aborde tous les thèmes d'actualité qu'elle juge utile. Ainsi, en 2011, l'accès social à la propriété a été le premier thème abordé puis en 2013 la question de la réhabilitation des parcs privé et public a été abordée.

Elle réunit entre 50 et 80 personnes dont les élus de l'agglomération.



Les différentes manifestations publiques :

▣ Présence dans des salons :

Metz Métropole a participé aux salons AUTONOMIC et IMMOTISSIMO au Parc des Expos à Metz en 2012, ainsi qu'au salon de l'accès social à la propriété organisé par Woippy en 2011 et 2013.

▣ La semaine du Développement Durable :

Chaque année et en collaboration avec le CAUE et la Maison de l'Architecture de Lorraine, Metz Métropole organise les Déam(bus)lations pour découvrir des aménagements urbains et architecturaux respectueux de l'environnement au cours de la semaine du Développement Durable qui a lieu en avril.

Des visites de logements sont ainsi réalisées (ex : maison ayant fait l'objet d'une isolation par l'extérieur, logements aidés BBC à ossature bois etc).



Huit logements aidés BBC à Cuvry et la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre à Metz depuis le centre Pompidou-Metz.

4 — Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et SCoT de l'agglomération messine

Fiche n°26 |

Assurer la mise en cohérence du PLH avec le SCoTAM

Metz Métropole a désormais l'obligation de mettre en cohérence son Programme Local de l'Habitat avec les dispositions récemment approuvées dans le SCoTAM dans un délai de 3 ans.

Dans cette optique, le PLH devra tendre vers les objectifs suivants :

- Répartir les objectifs de production de logements au sein de l'intercommunalité ;
- Diversifier l'offre de logements pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie ;
- Développer le parc locatif aidé ;
- Produire une offre de logements à coûts maîtrisés ;
- Maintenir une offre d'hébergement et une offre de logements accompagnés à l'attention des publics fragiles ;
- Aménager les terrains destinés à l'accueil des gens du voyage ;
- Remettre sur le marché une partie des logements vacants ;
- Adapter le parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap ;
- Lutter contre l'habitat dégradé, indigne ou insalubre ;
- Améliorer les performances énergétiques du parc de logements existants.

Focus sur la répartition de la production de logements entre les différentes intercommunalités :

- Pour atteindre l'objectif de création de 30 000 nouveaux logements d'ici à 2032 fixé dans le SCoTAM, le PLH de Metz Métropole devra tendre vers les objectifs suivants en matière de production de logements :
 - ▣ Objectif de production de 19 180 logements à l'échelle de l'agglomération sur une période d'application de 18 ans, soit une moyenne de 1 065 logements / an ;
 - ▣ 10 500 à 11 000 en coeur d'agglomération (Ville de Metz) ;
 - ▣ 3 700 à 4 100 logements dans les pôles urbains d'équilibre (Marly, Montigny-lès-Metz, Woippy) ;
 - ▣ 650 à 750 logements dans les centres urbains de services (Ars-sur-Moselle, Saint-Julien-lès-Metz) ;
 - ▣ 2 100 à 2 650 logements dans les pôles relais et de proximité (Amanvillers, Augny, Le Ban-Saint-Martin, Châtel-Saint-Germain, Laquenexy, Longe-

ville-lès-Metz, Lorry-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Noisseville, Peltre, Rozérieulles, Saint-Privat-la-Montagne, Scy-Chazelles) ;

- ▣ 1 080 à 1 730 logements dans les autres communes.
- 5 principes doivent être respectés :
 - ▣ La répartition de logements doit permettre à chaque commune qui le souhaite et qui en a la possibilité de maintenir, au minimum, sa population.
 - ▣ La répartition de la production de logements se fait, en priorité, à l'intérieur des strates ou groupes de strates de l'armature présentée ci-dessus. Elle ne peut pas avoir pour conséquence d'affaiblir les pôles les mieux dotés en équipements et services
 - ▣ La répartition de la production de logements tient compte de la qualité de desserte des communes par les transports en commun et doit être en cohérence avec les investissements programmés en la matière dans les années à venir.

- ❑ La répartition de la production de logements tient compte des objectifs assignés aux communes déficitaires en logements aidés, au sens légal du terme.
- ❑ Des adaptations peuvent être étudiées au cas par cas, lorsque des contraintes particulières compromettent la mise en œuvre des objectifs du SCoT sur certaines parties du territoire (communes soumises à des aléas ou à des risques forts, enjeux exceptionnels de préservation du patrimoine naturel ou culturel, absence de foncier disponible sur certains secteurs).

Le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole devra donc être compatible avec ces principes et prévoir une répartition des objectifs de production de logements en conséquence.

4 — Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et SCoT de l'agglomération messine

Fiche n°27 |

Assurer la mise en compatibilité des POS et PLU des communes de Metz Métropole avec le PLH

Depuis l'approbation du PLH en 2011, Metz Métropole, en lien avec l'AGURAM, a dû veiller au respect de la compatibilité des POS/PLU communaux avec les dispositions relevant du Programme Local de l'Habitat.

A travers l'analyse des documents d'urbanisme communaux, les points de vigilance ont notamment porté sur :

Le respect des objectifs de production de logements

- Le document d'orientation du PLH affiche une répartition communale des objectifs globaux de production de logements.
 - Après échanges avec les élus locaux, les services de Metz Métropole et les représentants de l'Etat, une interprétation conjointe des dispositions inhérentes au PLH a permis de considérer ces objectifs de production comme des « paliers minimums ».

Le calibrage final de ces objectifs et la traduction qui en découle dans les PLU communaux ont donc été corrélés avec les ambitions politiques de chaque commune, pour faire coïncider au mieux les besoins en renouvellement démographique avec les capacités de développement locales (en renouvellement urbain et extension urbaine) et la future programmation en logements.

Le développement du parc de logements locatifs aidés

- Pour favoriser le renouvellement démographique et introduire une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle, le développement du parc de logements locatifs aidés a été poursuivi dans les communes, dans le respect des objectifs repris dans le document d'orientation du PLH. Cet objectif vise à :
 - Permettre aux communes SRU ayant atteint leurs obligations de maintenir un taux minimum de logements locatifs sociaux à hauteur de 20% de leur parc de résidences principales ;

- Développer une offre locative aidée sur l'ensemble du territoire communautaire en cherchant à rééquilibrer la répartition locative sociale et à rattraper l'insuffisance ou l'irrégularité de la production depuis la fin des années 90.

- Le suivi des PLU et les échanges entre les communes, Metz Métropole et l'AGURAM a permis de veiller à ces dispositions, tant sur le plan quantitatif que qualitatif (nature des logements locatifs sociaux produits). Peu d'écarts ont été constatés entre les ambitions initiales et les résultats constatés après 3 ans de mise en œuvre du PLH, à l'exception des communes résidentielles qui restent encore en retrait sur cette question.

L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage

- La mise en œuvre du PLH s'est traduite également par le respect des dispositions reprises dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage :
 - Création d'une aire d'accueil de 40 places conjointe aux communes de Marly et de Montigny-lès-Metz ;
 - Création d'une aire de 40 places Avenue de Blida à Metz ;

Un projet est actuellement à l'étude pour la création d'une deuxième aire d'accueil de 40 places sur le territoire de Metz (secteur de Magny).

L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage de 20 places devra, par ailleurs, être programmé sur la commune de Moulins-lès-Metz.

Une aire de grand passage de 200 places sera aménagée sur l'arrondissement de Metz, dont la localisation reste encore à définir.

- Metz Métropole n'étant pas compétente en matière d'élaboration des PLU et ne souhaitant pas le devenir à brève échéance, elle se trouve confrontée aux impacts des principales dispositions de la loi Alur de mars 2014, conçue dans la perspective d'une généralisation des PLU intercommunaux. En effet, la quasi-totalité des documents d'urbanisme communaux de son territoire doivent être révisés et dans des délais très contraints :
 - ▣ d'une part, les communes encore dotées d'un POS vont devoir approuver un PLU d'ici au 27 mars 2017 si elles ne veulent pas retomber sous le régime du Règlement National d'Urbanisme et de la règle de constructibilité limitée,
 - ▣ d'autre part, les communes déjà dotées d'un PLU SRU vont devoir mettre leur document en compatibilité avec les lois « Grenelle » d'ici au 31 décembre 2017, en l'absence de quoi les autorisations qui seraient délivrées sur la base de ce PLU, pourraient prêter le flanc à des recours contentieux.

Par ailleurs, les dispositions du SCoTAM désormais approuvé vont devoir être prises en compte dans l'ensemble des documents d'urbanisme dans un délai maximum de 3 ans soit d'ici au 20 novembre 2017.

4 — Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et SCoT de l'agglomération messine

Fiche n°28 |

Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques communautaires en cours et à venir

L'efficacité des politiques publiques dépend de la mise en cohérence des différents documents de planification élaborés par un territoire.

- Depuis l'approbation du PLH en 2011, plusieurs documents ont ainsi vu le jour :
 - ▣ Le Plan Climat-Energie-Territorial adopté en 2012, traduisant l'engagement de l'agglomération en faveur du développement durable et de la lutte contre le changement climatique,
 - ▣ Le Projet de Territoire adopté en 2013 visant à donner une nouvelle identité à l'agglomération fière de ses racines mais créatrice de nouvelles richesses et solidaire dans un contexte de crise,
 - ▣ Le Schéma de Développement Economique adopté en 2013 qui promeut la créativité et l'innovation misant sur les activités porteuses d'avenir et génératrices d'emplois, telles que la santé et la culture.
 - A la croisée des ces différentes politiques publiques, l'Habitat constitue donc un enjeu important notamment sur des sujets comme la rénovation thermique des logements, le secteur du bâtiment et ses emplois « non délocalisables », la mixité sociale et l'accessibilité de l'offre en logements etc.
 - Une approche transversale est donc nécessaire entre ces actions d'autant que plusieurs lois en 2014 vont renforcer les capacités d'intervention des communautés :
 - ▣ La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite loi MAPTAM,
 - ▣ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,
 - ▣ La loi de Programmation pour la ville et la Cohésion Urbaine concernant l'élaboration des Contrats de ville.
- Bien qu'elles génèrent un certain nombre d'incertitudes et appellent une montée en charge des communautés, elles reconnaissent ainsi le rôle majeur des collectivités en matière d'Habitat et d'urbanisme, et ce, particulièrement dans les communautés d'agglomérations.



Conclusion

Le PLH de Metz Métropole affiche un bilan positif tant sur les volets quantitatifs que qualitatifs. On peut ainsi noter :

- ❑ Des résultats très encourageants malgré un contexte immobilier difficile, avec un niveau élevé de production en logements sociaux (69% des objectifs initiaux atteints) qui participent à la diversification de l'offre et au renouvellement démographique ;
- ❑ La mise en place de dispositifs volontaristes par l'agglomération en faveur du logement social, de la réhabilitation du parc privé et de l'accession sociale à la propriété,
- ❑ Une démarche de partenariats avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (services de l'Etat, ANAH, bailleurs sociaux...).

En trois ans, Metz Métropole a consacré 10 450 378 € en investissement à la mise en œuvre de sa politique du logement.

Champ d'intervention	Action/Dispositif	Budget alloué
Logement social	Offre nouvelle	6 092 446 €
	Réhabilitation	456 600 €
	ORU	3 152 251 €
Réhabilitation parc privé	PIG dont Habiter Mieux	388 136 €
Accession sociale	PASS'Logement	360 945 €
	Maison Durable	



Immeubles Quartier Coteaux de la Seille, Metz

Cependant, plusieurs aspects peuvent néanmoins être améliorés au cours de ces prochaines années :

- ❑ relever le double défi démographique en termes de maintien de la population et de captation de populations nouvelles ;
- ❑ diversifier les réponses à apporter aux besoins des ménages en matière de logement (produits, typologie, localisation, prix) et planifier avec les communes la livraison des programmes de logements neufs,
- ❑ poursuivre les actions en faveur de la répartition de l'offre sociale qui reste encore concentrée sur 3 communes mais qui tend progressivement à se développer dans les communes sans parc social (verdict au prochain bilan),
- ❑ repérer et organiser le traitement de la vacance dans le parc privé, phénomène qui perdure et semble se renforcer notamment pour les logements du parc privé ancien,
- ❑ poursuivre le développement de l'accession sociale à la propriété, en berne depuis la suppression des dispositifs nationaux : il y a nécessité d'attirer les jeunes ménages pour contrecarrer la baisse démographique par le biais d'une offre accessible notamment sur la ville-centre. Ces efforts passent également par une meilleure maîtrise du foncier (peu de réserves foncières maîtrisées sur l'agglomération),

Enfin, il convient de préciser que les outils et moyens mis à disposition de la politique du logement à l'échelle communautaire restent limités (actuellement 1,7 ETP). Un renforcement des services sera nécessaire pour mettre en œuvre les autres volets du PLH et les évolutions législatives à venir.

De manière plus globale, plusieurs paramètres importants seront également à prendre en compte par l'agglomération :

- ❑ L'élargissement du périmètre de l'agglomération avec l'intégration des 4 communes du Val Saint Pierre au 1er janvier 2014. Lorsque le PLH absorbe moins du cinquième de la population totale de l'EPCI, une

simple procédure de modification du PLH est alors possible car elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du document ;

- ❑ La mise en conformité avec le SCoTAM : le PLH devra être compatible avec les orientations énoncées par le schéma de cohérence territoriale (SCoT - art. L. 122-1 du CU) approuvé le 20 novembre 2014, dans un délai de 3 ans ;
- ❑ La loi ALUR, adoptée en mars 2014, venant renforcer le rôle des collectivités en la matière, et ce notamment dans le domaine de l'hébergement, du traitement des copropriétés et de la gestion de la demande de l'offre sociale ;
- ❑ La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Sociale également adoptée en février 2014 sur les contrats de ville comprenant un volet habitat important.

Les dates clés à retenir :

Date d'adoption du PLH	11/07/2011
Prochain bilan annuel	2015
Prochain bilan triennal	2017
Fin de validité du PLH	2017
Mise en compatibilité loi ALUR au plus tard le	31/12/16
Mise en compatibilité SCoT au plus tard le	3 ans après approbation
Mise en compatibilité suite fusion EPCI au plus tard le	31/12/15

Glossaire

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AFEV	Association de la Fondation Etudiante pour la Ville
ALEC	Agence Locale Energie Climat du Pays Messin
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ARELOR HLM	Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine
BBC	Bâtiment Basse Consommation
CAUE	Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
CCAPH	Commission Communale ou Intercommunale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CLLAJ	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CLAMEUR	Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux
CUS	Convention d'Utilité Sociale
DDT	Direction Départementale des Territoires
ESITC	Ecole Supérieure d'Ingénieurs des Travaux de la Construction de Metz
FILOCOM	Fichier des Logements par Commune
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
FSL	Fonds de Solidarité Logement
GRL	Garantie des Risques Locatifs
IRTS	Institut Régional du Travail Social
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORU	Opération de Rénovation Urbaine
PB	Propriétaire Bailleur
PCET	Plan Climat Energie Territorial
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAi	Logement locatif social « Prêt Locatif Aidé d'Intégration »
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLS	Logement locatif social « Prêt Locatif Social »
PLUS	Logement locatif social « Prêt Locatif à Usage Social »
PO	Propriétaire Occupant
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RPLS	Répertoire sur le Parc Locatif Social
SRU	Solidarité Renouvellement Urbains (Loi du même nom, du 13 décembre 2000)
VEFA	Vente en Etat Futur d'Achèvement

Réalisation :

Metz Métropole / Pôle Cohésion Sociale / Direction du Développement et de l'Aménagement Durable / Rédaction : Bénédicte MICHEL

Harmony Park / 11 Bd solidarité / BP55025 / 57071 METZ CEDEX 3
www.metzmetropole.fr

AGURAM – Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle / Rédaction : Emmanuelle BIANCHINI

Autres contributeurs : Marie-Charlotte DEVIN données statistiques,
Elisabeth GROS infographie, **Françoise MITZNER** cartographie

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ
www.aguram.org

Partenaires :

DDT57, DREAL, PERVAL, ANAH, CALM57, CG57, CLAMEUR, Ville de Metz

Crédits photos :

AGURAM / Metz Métropole

Page de couverture :

Metz Habitat Territoire - Opération Zac Sébastopol, Metz

AGURAM - Opération Les Symphorines, Longeville-lès-Metz