

<i>Nombre de membres au Conseil de Communauté : 108 titulaires – 39 suppléants</i>	<i>Conseillers en fonction : 108 titulaires – 39 suppléants</i>	<i>Conseillers présents : 69 Dont suppléant(s) : 1 Pouvoirs : 19 Absent(s) excusé(s) : 33 Absent(s) : 7</i>
--	---	---

Date de convocation : 20 juin 2017

Vote(s) pour : 88
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du Lundi 26 juin 2017,

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

Secrétaire de séance : Hélène KISSEL.

Point n° 2017-06-26-CC-8 :

Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole : approbation de la modification, engagement de la procédure d'élaboration du nouveau PLH et sollicitation de la prorogation du PLH pour deux ans.

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 suivants,
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,

CONSIDERANT la nécessité d'adapter le PLH pour intégrer les 4 communes de l'ex-Val Saint-Pierre, pour assurer la compatibilité au SCoTAM et pour prendre en compte les dernières évolutions législatives dans le domaine du logement,

CONSIDERANT que le PLH actuel arrive à échéance en septembre 2017,

ARRETE le projet de modification simplifiée du PLH et le rapport de modification en annexe 1 et charge Monsieur le Président de transmettre pour avis le projet à Monsieur le Préfet et aux personnes morales associées (communes, SCoTAM et ARELOR),

DECIDE d'engager la procédure d'élaboration du PLH telle que prévue à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation selon le calendrier prévu en annexe 2,

AUTORISE Monsieur le Président à associer les personnes morales prévues en annexe 3 et à leur notifier la présente délibération, lesquelles disposeront d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur décision de participation et, le cas échéant, désigner leur représentant,

AUTORISE Monsieur le Président à solliciter auprès de Monsieur le Préfet la prorogation du PLH pour une durée de 2 ans conformément à l'article L.302-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour extrait conforme
Metz, le 27 juin 2017
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services

Hélène KISSEL



**Programme Local de l'Habitat
de Metz Métropole
2011-2017**

**Modification simplifiée
2017**

RAPPORT DE MODIFICATION

**Version de Projet
présentée pour avis aux élus
au Conseil de Communauté du 26 juin 2017**

PROJET

PREAMBULE

Par délibération en date du 11 juillet 2011, le Conseil de Communauté de Metz Métropole a approuvé son 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) pour une durée de 6 ans pour poursuivre et renforcer les actions en matière d'habitat entreprises dans le 1^{er} PLH.

Le programme d'actions de ce 2^{ème} PLH est organisé autour de 4 orientations principales :

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

En 2016, Metz Métropole a souhaité engager une procédure de modification simplifiée du PLH conformément à l'article L.302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui prévoit que *"le PLH peut être modifié par l'organe délibérant de l'EPCI à condition qu'il ne se soit pas porté atteinte à son économie générale :*

- a) *Pour être en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;*
- b) *Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ;*
- c) *Pour prendre en compte les objectifs de production des projets de rénovation urbaine et de renouvellement urbain mentionnés par la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.*

Lorsque le périmètre de l'EPCI est étendu à une ou plusieurs communes, le PLH peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre."

Ainsi, les objectifs de cette modification simplifiée sont multiples :

- Apporter des éléments de diagnostic actualisés tenant compte des évolutions du contexte démographique, économique et social du territoire (partie 1),
- Intégrer au PLH les 4 communes de l'ex Communauté du Val Saint Pierre (Chesny, Jury, Méclevues et Peltre) qui ont rejoint Metz Métropole au 1^{er} janvier 2014, à travers un portrait de territoire de ces communes et des fiches d'identité communale (partie 2),
- Mettre en comptabilité le PLH et le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) en assurant la répartition de l'enveloppe logement du SCOTAM par une actualisation des objectifs territorialisés de production de logement (partie 3),
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires en matière d'habitat et d'actualiser en conséquence les orientations et le programme d'action du PLH (partie 4).

Le présent rapport de modification est donc soumis pour avis au Conseil de Communauté de Metz Métropole le 26 juin 2017. Conformément à l'article L.302-4 du CCH, le projet de modification sera ensuite transmis pour avis au représentant de l'Etat, aux personnes morales associées (Communes, Président du SCOTAM et Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine (ARELOR)). Leur avis sera réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le projet de modification sera ensuite approuvé par délibération du Conseil de Communauté.

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
SOMMAIRE	4
1. ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ACTUALISE	6
La population et les ménages.....	6
> Une baisse de population contrastée sur le territoire	6
> Des évolutions sociodémographiques et socioéconomiques rapides	8
Les dynamiques de logement.....	11
> Un fort volume de construction neuve depuis 2011 mais en baisse à partir de 2014.....	11
> Un parc constitué majoritairement de résidences principales	12
> L'état du parc de logement : des situations de mal logement en diminution mais toujours présentes	13
> Une intervention continue de Metz Métropole en matière de réhabilitation du parc privé ancien.	15
> Des copropriétés fragilisées	15
Les marchés de l'habitat.....	18
> Le marché du foncier : une offre foncière principalement par le biais de ZAC ou de lotissement	18
> Le marché de l'immobilier : une forte hausse des ventes de logements en 2015	19
> Le marché locatif privé : des loyers légèrement supérieurs à la moyenne départementale	20
> Le marché locatif social : un parc social fortement concentré mais en développement sur l'agglomération.....	20
Les besoins des publics spécifiques	25
> Les besoins en logement des jeunes et des étudiants : des jeunes logés principalement dans le parc privé	25
> Les besoins en logement des personnes âgées	25
> Les besoins en logement et hébergement des personnes défavorisées	26
> Gens du voyage : une compétence nouvelle pour Metz Métropole	31
2. PORTRAIT DE TERRITOIRE DES 4 COMMUNES INTEGREES AU PLH	33
2.1 Portrait de territoire des 4 communes	34
> L'évolution démographique.....	34
> Un territoire à dominante périurbaine	37
> L'accroissement urbain.....	38
> Le fonctionnement du marché immobilier.....	40
> Le logement social.....	42
> La consommation foncière.....	45

> Un parc de logements en bon état	46
> Les publics dits spécifiques	47
> Les principaux enjeux du territoire	48
2.2 Fiches d'identité communales	48
3. ACTUALISATION DES OBJECTIFS TERRITORIALISES DE PRODUCTION DE LOGEMENT	57
Mise en compatibilité du PLH avec le SCOTAM	57
> Le volet "Logement" du SCOTAM	58
> Rappel de la définition du SCOTAM de "nouveau logement" (p.37 du DOO)	58
> Rappel des 6 strates de l'agglomération au regard du SCOTAM	59
> Méthodologie mise en place par Metz Métropole	60
> Répartition des logements par secteurs et par communes	63
> Nouveaux objectifs annuels territorialisés	66
4. ACTUALISATION DES ORIENTATIONS ET DU PROGRAMME D'ACTIONS	68
En lien avec les évolutions législatives et réglementaires	68
4.1 Evolutions législatives et réglementaires dans le domaine de l'habitat et du logement impactant les politiques locales de l'habitat de Metz Métropole	68
4.2 Modifications apportées au document d'orientation	76
4.3 Modifications apportées au programme d'actions	78
TABLE DES ABREVIATIONS.....	103

1. ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ACTUALISE

Le diagnostic initial datant de 2010, la modification du PLH est l'occasion d'apporter des éléments de diagnostic actualisés tenant compte des 44 communes qui composent désormais Metz Métropole.

Cette partie s'appuie essentiellement sur l'observatoire de l'habitat de décembre 2016 réalisé par l'AGURAM dans le cadre du Tableau de bord annuel (texte en partie, tableaux et cartes).

La population et les ménages

> Une baisse de population contrastée sur le territoire

Depuis 2008, la population de Metz Métropole a baissé de 1,5 % passant de 225 255 habitants en 2008 à 221 810 habitants en 2013.

Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est toujours positif mais en recul ces dernières années. Il ne permet plus de compenser le fort déficit migratoire (plus de départs de l'agglomération que d'arrivées) qui constitue donc la principale cause de cette baisse démographique. Metz Métropole a ainsi perdu 8 122 habitants entre 2008 et 2013 en raison du solde migratoire négatif.

Une baisse démographique en cours depuis 1999

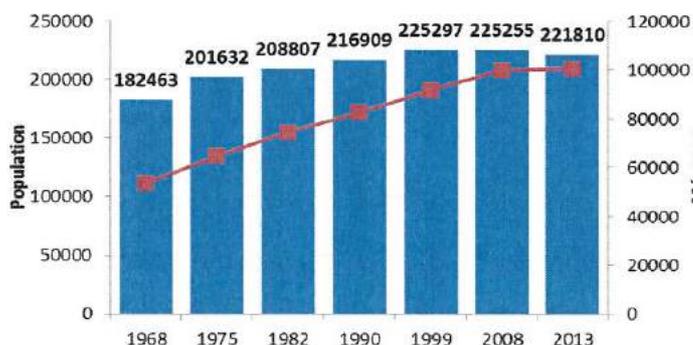
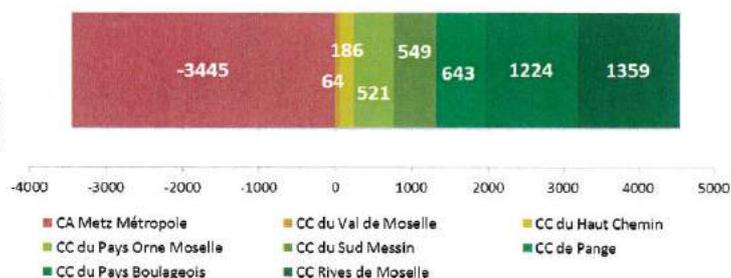


Tableau de bord Habitat 2016

Source : Insee, RP1968-2013

Une baisse démographique compensée à l'échelle du SCOTAM par le dynamisme des EPCI voisins



Source : Insee, RP2008-2013

Ces départs peuvent s'expliquer en partie :

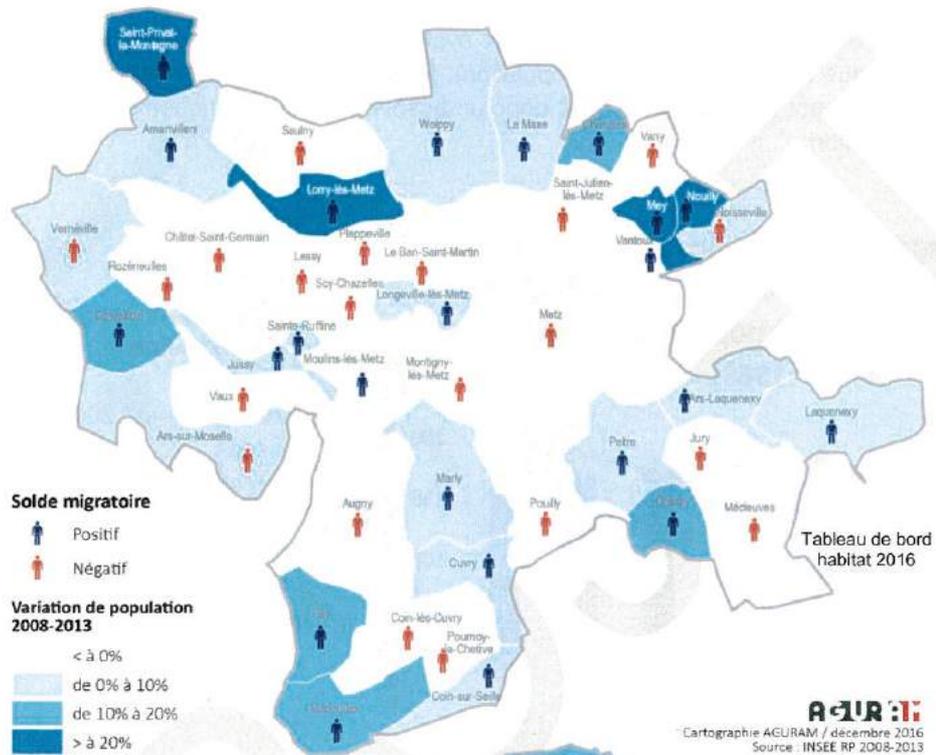
- par les restructurations militaires : Augny et Châtel-Saint-Germain, communes touchées directement par les départs des militaires ont le plus perdu de population sur les 5 dernières années (entre 11 et 13 %),
- par le phénomène de périurbanisation : de nombreux habitants de l'agglomération partent ainsi s'installer en dehors de l'agglomération où les prix sont plus abordables. Ce report de population semble bénéficier aux territoires périurbains du SCOTAM (+ 5 076 habitants en 5 ans) et à la zone d'emploi du bassin de Metz hors SCOTAM (+ 3 142 habitants).

Cependant, l'évolution de la population est très contrastée d'une commune à l'autre.

En effet, il existe de fortes disparités entre la ville-centre et les communes du noyau urbain (Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, le Ban-Saint-Martin et Woippy) qui concentrent très majoritairement la perte de population et les autres communes de l'agglomération.

Au total, 19 communes ont perdu des habitants et 24 en ont gagné.

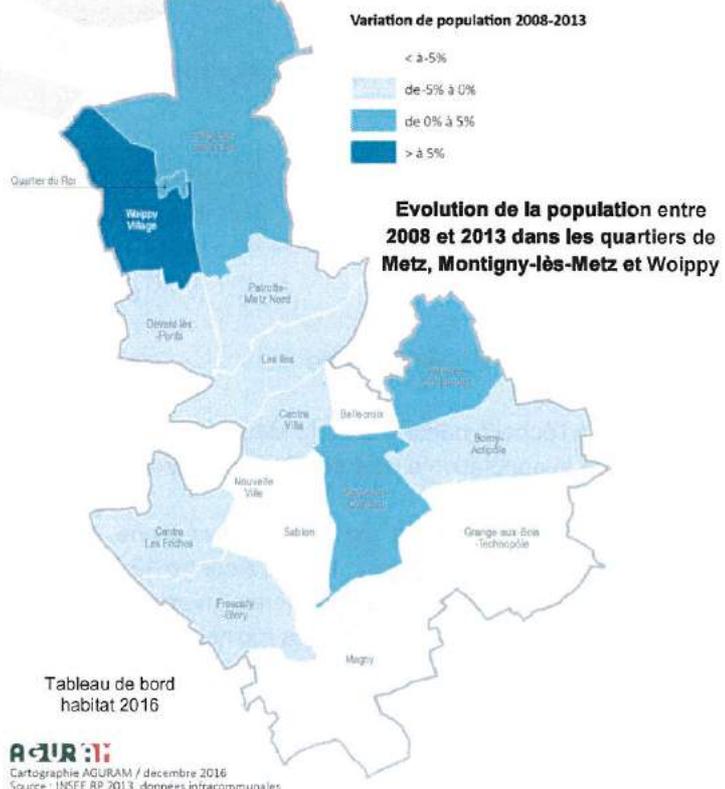
Evolution de la population entre 2008 et 2013



La baisse démographique touche pratiquement tous les quartiers de la ville de Metz et Montigny-lès-Metz. Seuls les quartiers Vallières les Bordes et Plantières Queuleu présentent une légère hausse de population de l'ordre de 2 à 3 %. Les autres quartiers connaissent une baisse de leur population allant jusqu'à -10 % (Nouvelle Ville et Grange-aux-Bois – Technopôle).

La ville de Woippy parvient à stabiliser sa population sur l'ensemble de ces quartiers.

En outre, le quartier Woippy Village connaît une très forte hausse de population (18%) entre 2008 et 2013.



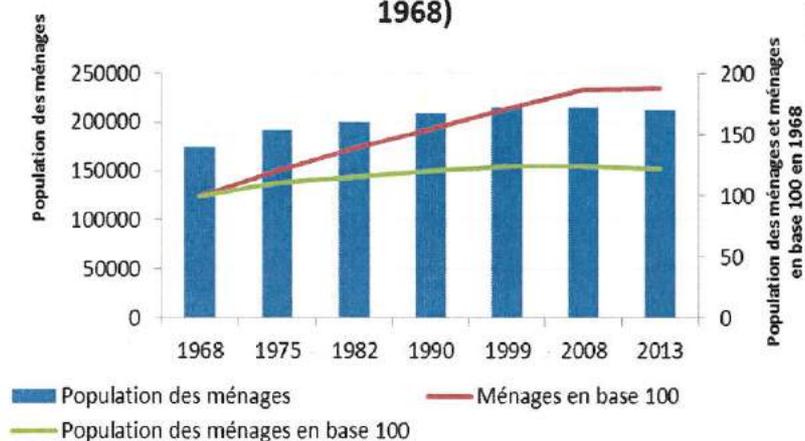
> Des évolutions sociodémographiques et socioéconomiques rapides

o Un renouvellement de la structure familiale

La structure familiale est en pleine mutation ces dernières années : la taille des ménages diminue (2,11 personnes par ménage en 2013) entraînant de fait une hausse du nombre de ménages, plus rapide que celle de la population. L'agglomération compte 100 567 ménages en 2013, soit une hausse de 0,7 % depuis 2008.

Sous l'effet d'un phénomène de décohabitation lié aux évolutions sociologiques (monoparentalité, divorce, célibat) et démographique (vieillesse de la population), le nombre d'habitants par logement diminue. Ce phénomène de desserrement des ménages induit donc un besoin de nouveaux logements pour maintenir un même niveau de population.

Des ménages de plus en plus petits, entraînant une croissance du nombre de ménages plus rapide que celle de la population (base 100 en 1968)



La structure familiale des ménages se modifie également.

Entre 1999 et 2012, la part des ménages de une à deux personnes, sans enfant, est passée de 59 % à 67 % tandis que la part des ménages avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales) est passée de 41 % à 34 %.

ACURAT Tableau de bord habitat 2016 Source : Insee, RP1968-2013

- Des ménages de plus en plus petits : 2,11 personnes par ménage.

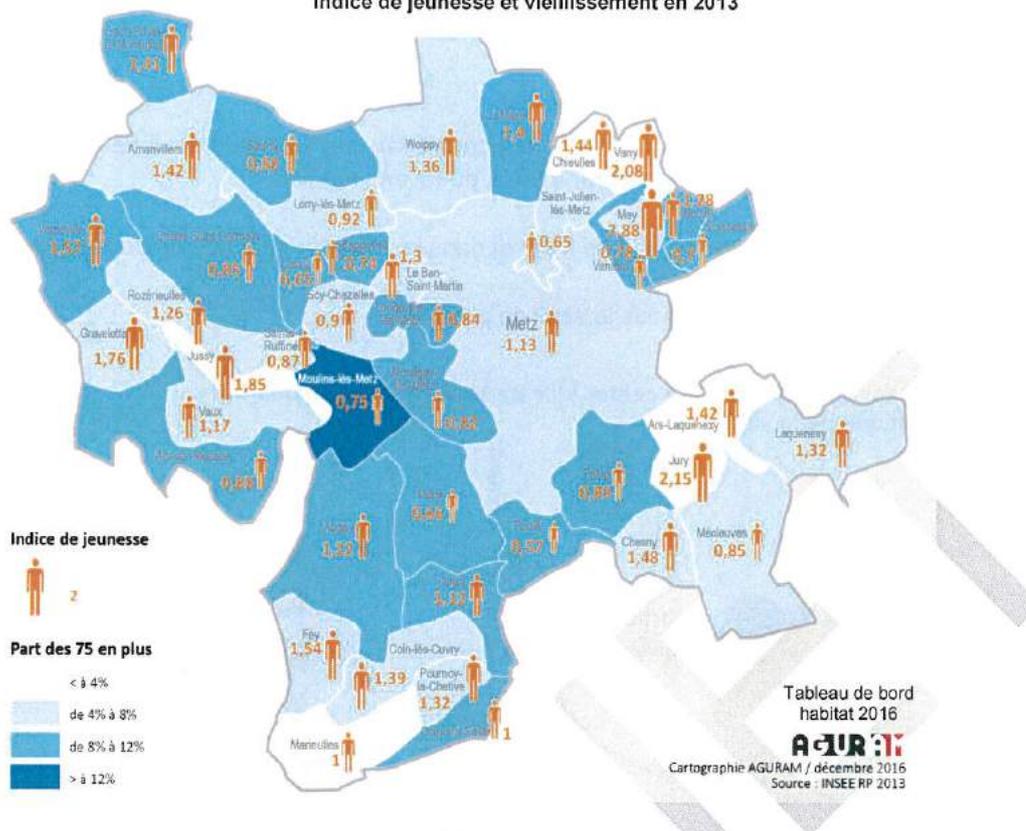
o Une population vieillissante

Comme observé à l'échelle nationale, Metz Métropole est concernée par un vieillissement de sa population. En 2013, 23 % de la population a plus de 60 ans (contre 15 % en 1990) et 8 % plus de 75 ans.

La population de Metz Métropole est un peu plus jeune que la moyenne régionale. Les 15-29 ans sont surreprésentés (22 % de la population en 2013 contre 18 % au niveau régional). Cela peut s'expliquer par la présence sur le territoire d'établissements d'enseignement pour les étudiants.

Néanmoins l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) est en recul. Il s'établit à 1,0 sur Metz Métropole. A noter que la situation est très contrastée entre les communes du territoire (indice de jeunesse de 0,57 à Pouilly et 2,88 à Mey).

Indice de jeunesse et vieillissement en 2013



■ 23 % de la population a plus de 60 ans.

o Un revenu médian relevant des fortes disparités au sein du territoire

Le revenu médian de Metz Métropole est évalué à 2 555 € par mois et par ménage (1,5 unité de consommation (UC) par ménage fiscal en moyenne) tous types de ménages confondus. Néanmoins, les revenus diffèrent entre les communes et les situations (taille du ménage, âge, statut d'occupation).

Les communes urbaines présentent ainsi des revenus médians nettement plus faibles que le reste du territoire.

En 2014, 47 200 foyers résidents à Metz (soit 104 600 personnes) sont allocataires de prestations sociales versées par la CAF.

Les prestations sociales (prestations familiales, prestations logement et minima sociaux) contribuent à réduire les écarts de niveau de vie. Elles représentent 5,3 % du revenu disponible pour l'ensemble des ménages de l'agglomération.

26,5 % des ménages allocataires du territoire dépendent fortement de ces prestations sociales puisqu'elles représentent environ les trois quarts de leurs revenus.

Prestation sociale versée	Nombre de personnes vivant dans un ménage percevant la prestation sociale
RSA socle	13 400
AAH	6 500
Allocations logement	59 300
CMU-C	16 000

RSA= revenu de solidarité active
 AAH = allocation adulte handicapé
 CMU-C = couverture maladie universelle complémentaire

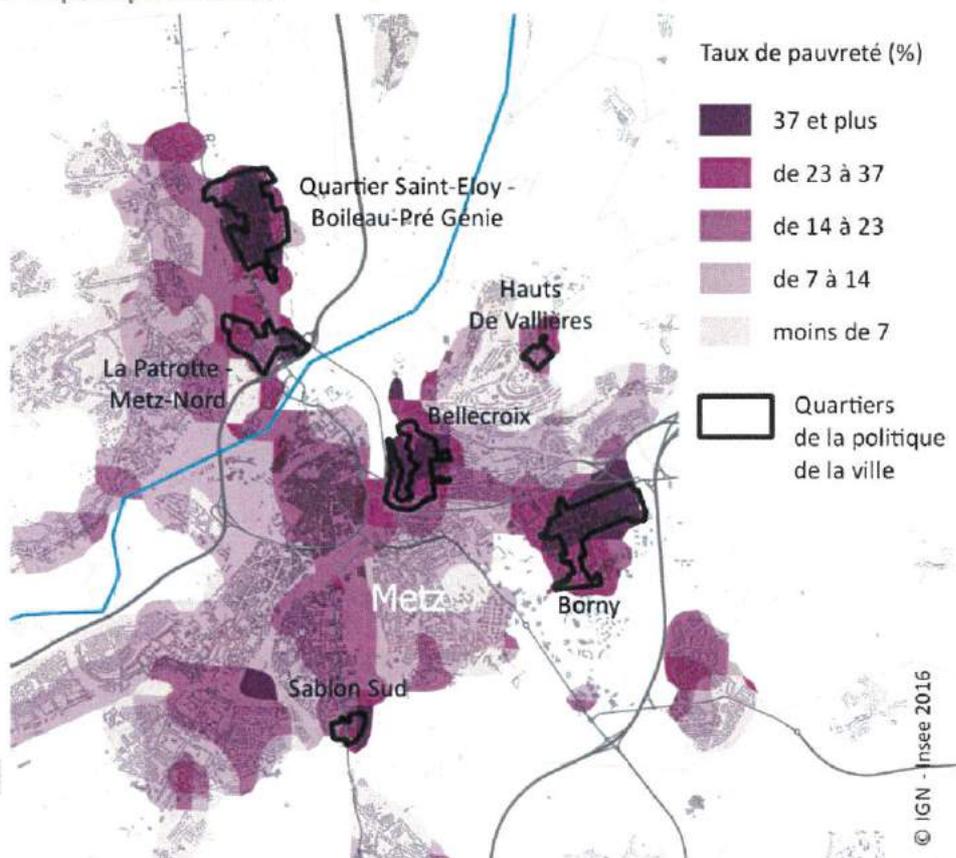
Les allocations logement comprennent l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement sociale (ALS) et l'allocation de logement familiale (ALF).

Près de 36 000 habitants de l'agglomération (16 % de la population) vivent sous le seuil de pauvreté fixé à 990 euros par mois et par UC soit un revenu inférieur à 60 % du revenu médian.

Le taux de pauvreté est plus élevé au centre-ville de Metz et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Plus de 45 % des habitants des QPV vivent sous le seuil de pauvreté.

1 Une pauvreté plus forte au centre-ville de Metz et dans les quartiers de la politique de la ville



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Chav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2012.

Carte issue du document *Pauvreté-précarité : 36 000 personnes sous le seuil de pauvreté, INSEE dossier Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine n°2, septembre 2016*

■ 36 000 habitants vivant sous le seuil de pauvreté
45 % des habitants des QPV concernés.

Les dynamiques de logement

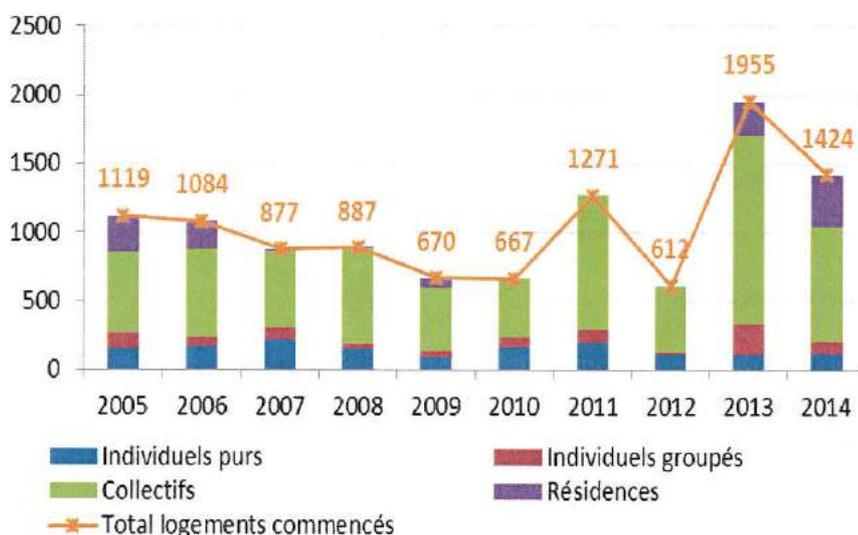
> Un fort volume de construction neuve depuis 2011 mais en baisse à partir de 2014

Pour la période 2004-2015, la production moyenne de logements neufs est d'environ 1 000 logements par an. L'objectif prévu dans le PLH 2011-2017 d'une production annuelle d'au moins 1 000 logements a par conséquent été rempli.

Après une forte baisse de la production neuve causée par la crise immobilière de 2008, le volume de construction est reparti à la hausse à partir de 2011, pour atteindre son apogée en 2013 avec 1 955 logements commencés, puis une première baisse en 2014.

Ce haut niveau de constructions s'explique notamment par le démarrage de nombreuses opérations d'envergure sur la ville-centre (ZAC des Coteaux de la Seille, du Sansonnet, de l'Amphithéâtre, Manufacture des Tabacs...).

Logements commencés de 2005 à 2014



Source : DREAL, SOeS, Sit@del2, données en date réelle

AURAI Tableau de bord
habitat 2016

En 2015, la baisse du nombre de mises en chantier se poursuit avec 735 logements commencés, toutefois le nombre de logements autorisés à quant à lui légèrement augmenté avec 920 autorisations délivrées.

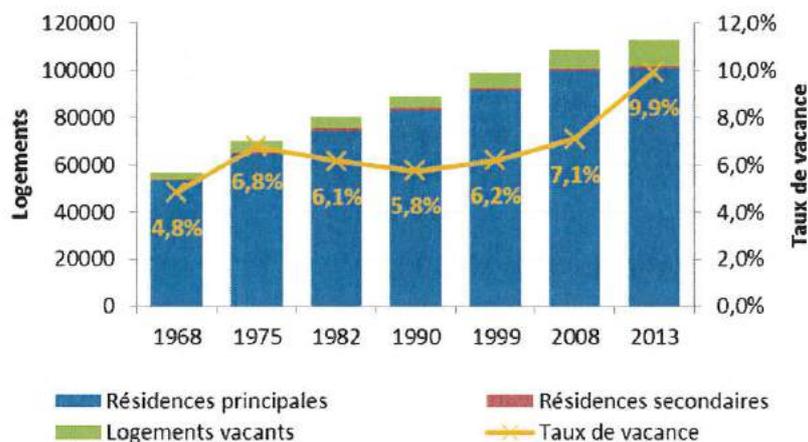
Parmi les logements produits en 2015, un tiers correspond à des logements individuels et les deux tiers restants sont du collectif.

Plus de 75 % des logements commencés sont destinés à la vente (pour des propriétaires occupants ou des investisseurs) alors que 10 % des logements sont consacrés à la location, émanant le plus souvent des bailleurs sociaux qui ont recours de plus en plus fréquemment à la VEFA.

> Un parc constitué majoritairement de résidences principales

- o Une forte majorité de résidences principales

Une croissance du parc total de logements qui camoufle une stagnation des résidences principales et une hausse de la vacance



Le parc de logements sur Metz Métropole est principalement composé de résidences principales avec seulement 1 % de résidences secondaires et 9,9 % de logements vacants, signe d'un marché peu tendu (données INSEE RP 2013).

70 % du parc est constitué de logements collectifs.

Au total, 115 899 logements sont présents sur le territoire de Metz Métropole (données FILOCOM 2013).

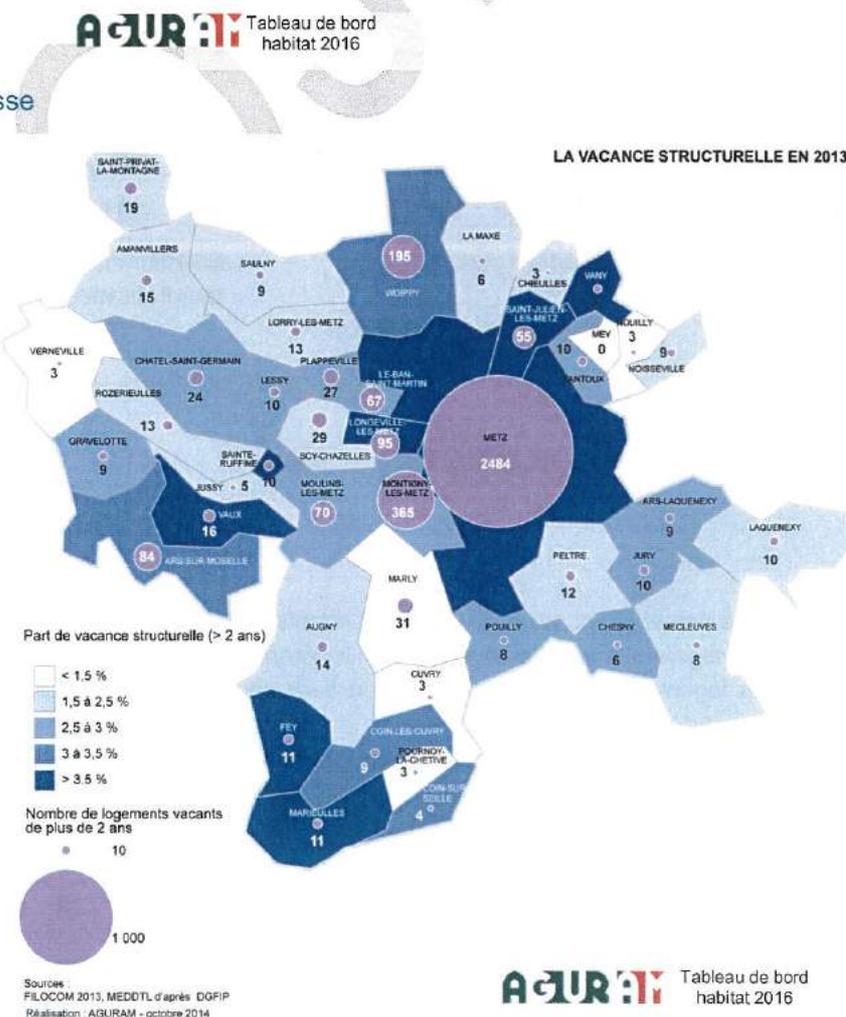
Source : Insee, RP1968-2013

- o Une vacance en hausse

La vacance est en hausse depuis 1999 sur le territoire et atteint des niveaux relativement élevés.

D'après l'INSEE (RP 2013), le nombre de logements vacants atteint 11 200 logements (9,9 %) contre 6 250 logements (6,3 %) en 1999. Des disparités importantes existent entre les communes allant de 0,7 % à Pouilly et 12,5 % à Metz.

La vacance structurelle (supérieure à 2 ans) s'élève à 3,3 % selon les données FILOCOM 2013.



L'étude sur les logements vacants réalisée par la DREAL en 2015 a caractérisé cette vacance. Il en ressort que Metz Métropole présente un taux de vacance légèrement plus élevé que celui de la Lorraine.

Cette vacance est principalement de courte durée et concerne le parc locatif. Elle s'explique par un taux de rotation important des ménages qui évoluent dans leur parcours résidentiel.

Néanmoins, la vacance supérieure à 3 ans est importante (environ 20 % des situations). Elle touche particulièrement Metz et les communes limitrophes à l'ouest.

La surproduction issue des programmes défiscalisés des années 2000-2010 a renforcé cette vacance du fait d'une offre trop abondante, des typologies mal adaptées à la demande des ménages et des prix généralement supérieurs au marché local. Une partie des ménages a ainsi fait le choix de s'éloigner de Metz ou des communes alentour pour privilégier des logements individuels.

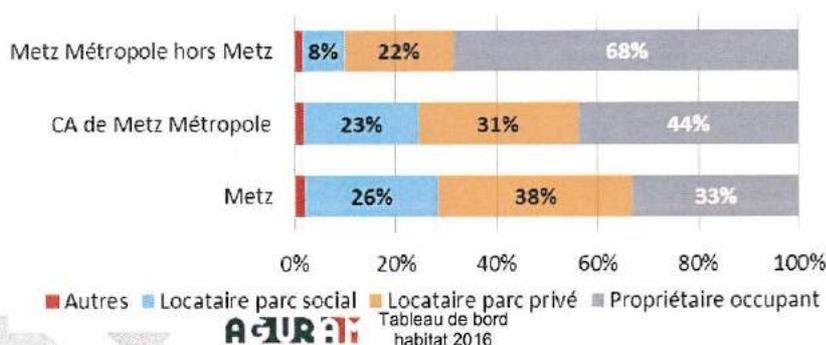
■ 12,5 % de vacance à Metz.

○ Une majorité de locataires

A l'échelle de Metz Métropole, les locataires représentent 54 % des résidences principales occupées, dont 23% habitent un logement locatif social.

Toutefois, la situation varie entre Metz où la part des locataires atteint 64 % et les autres communes de l'agglomération où le statut de propriétaire est majoritaire (68 %).

LES STATUTS D'OCCUPATIONS PAR COMMUNE EN 2013



> **L'état du parc de logement : des situations de mal logement en diminution mais toujours présentes**

○ Un parc inconfortable

Concernant le confort des résidences principales, 2 % du parc soit 1 983 logements ne disposent pas de système de chauffage et 2,6 % des logements sont dépourvus de baignoire ou de douche (INSEE RP 2013).

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est évalué selon les données FILOCOM à plus de 2 100 logements soit 2,7 % du parc privé, soit une légère baisse depuis 2003 où l'on dénombrait 2 163 logements en PPPI.

Le PPPI se concentre pour les 2/3 à Metz et 15 % à Montigny-lès-Metz. Il concerne principalement le parc locatif privé (79 %) et des logements collectifs (86 %).

- o Des ménages en situation de précarité énergétique

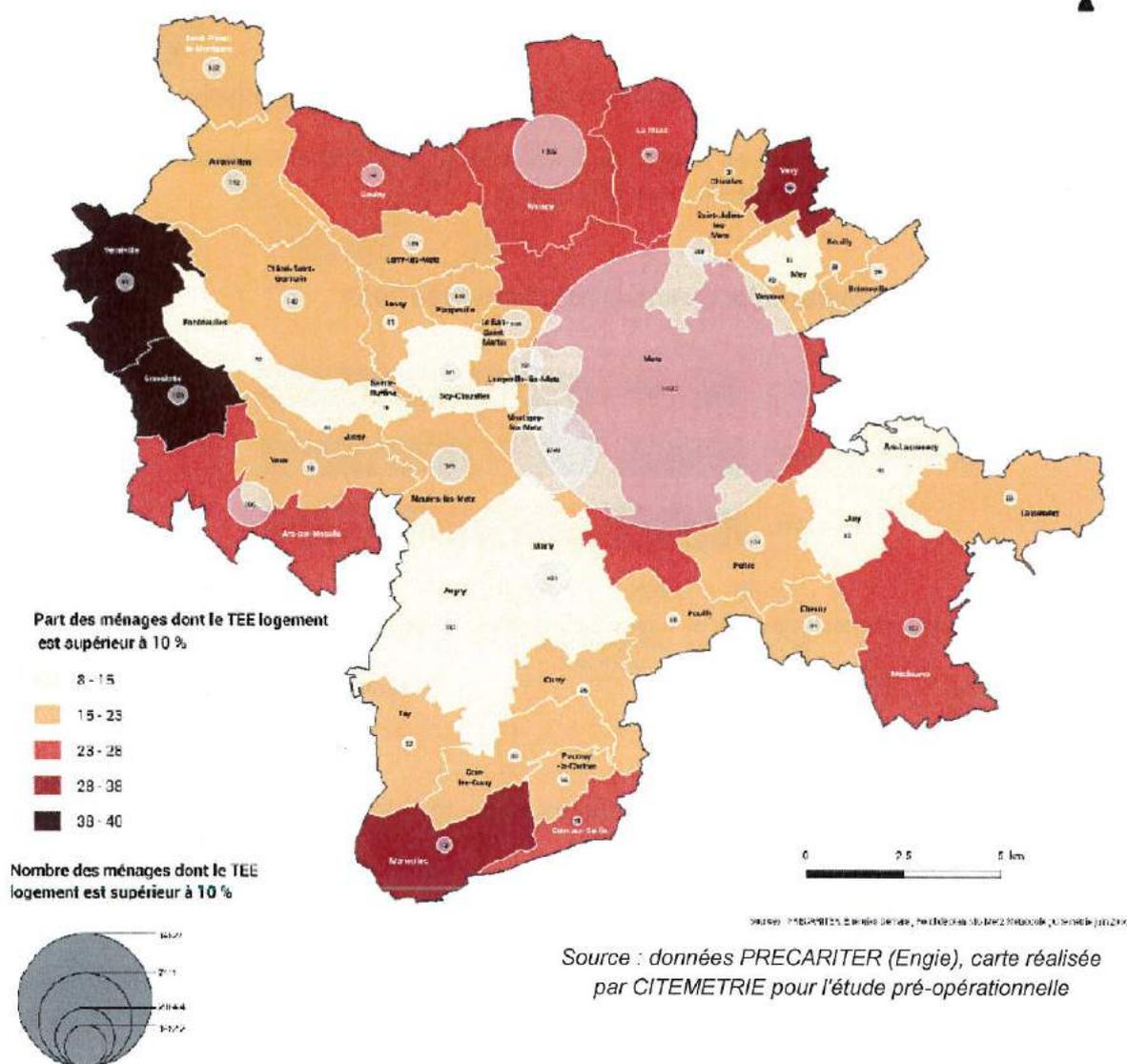
23 % des ménages de Metz Métropole sont en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire qu'ils consacrent plus de 10 % de leur revenu disponible aux dépenses énergétiques du logement.

La précarité énergétique peut être due à la situation économique des ménages, aux équipements de chauffage, aux pratiques et aux usages liés à l'énergie, à l'état du bâti, etc.

La part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique est plus importante en secteur urbain, notamment à Metz et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La précarité énergétique touche tout particulièrement les ménages les plus pauvres mais aussi les ménages jeunes (moins de 30 ans) et les ménages âgés (plus de 75 ans), environ 38 % de ces ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique.

Carte des ménages en situation de précarité énergétique



■ 23 % des ménages en situation de précarité énergétique.

> Une intervention continue de Metz Métropole en matière de réhabilitation du parc privé ancien



PIG Habitat dégradé
2011-2015

Initiée en 2005, Metz Métropole a poursuivi son intervention en faveur de la réhabilitation du parc privé ancien par l'octroi de subventions.

L'agglomération a donc lancé fin 2010 un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour une durée de 5 ans. Ce dispositif a concerné les travaux de lutte contre l'indignité, l'insalubrité, l'indécence et l'inconfort, d'économie d'énergie et d'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

En 5 ans, 652 logements ont été réhabilités soit 227 logements locatifs et 425 occupés par leurs propriétaires. Metz Métropole a ainsi versé plus d'un million d'euros de subventions.

Protocole « Habiter Mieux » et étude pré-opérationnelle
2016

A la demande de l'ANAH, une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un nouveau dispositif contractuel en faveur de la réhabilitation du parc privé a été menée par Metz Métropole en 2016 pour définir les nouveaux enjeux et proposer une stratégie d'intervention.

Le bureau d'études en charge de cette étude a mené une analyse statistique des données, couplée à un repérage sur le terrain en ciblant des secteurs à enjeux. Il a ainsi été repéré 540 bâtiments comme nécessitant des travaux, représentant 3 373 logements, dont 25 % implique un besoin de travaux important, lourd voire même pour 1% d'entre eux un état de ruine.

Nouveau dispositif opérationnel
2017-2022

Parallèlement, Metz Métropole a signé un protocole "Habiter Mieux" avec l'ANAH pour l'année 2016 pour poursuivre la dynamique engagée de soutien à la réhabilitation du parc privé pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'économies d'énergie, en attendant la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui sera engagée courant 2017.

> Des copropriétés fragilisées

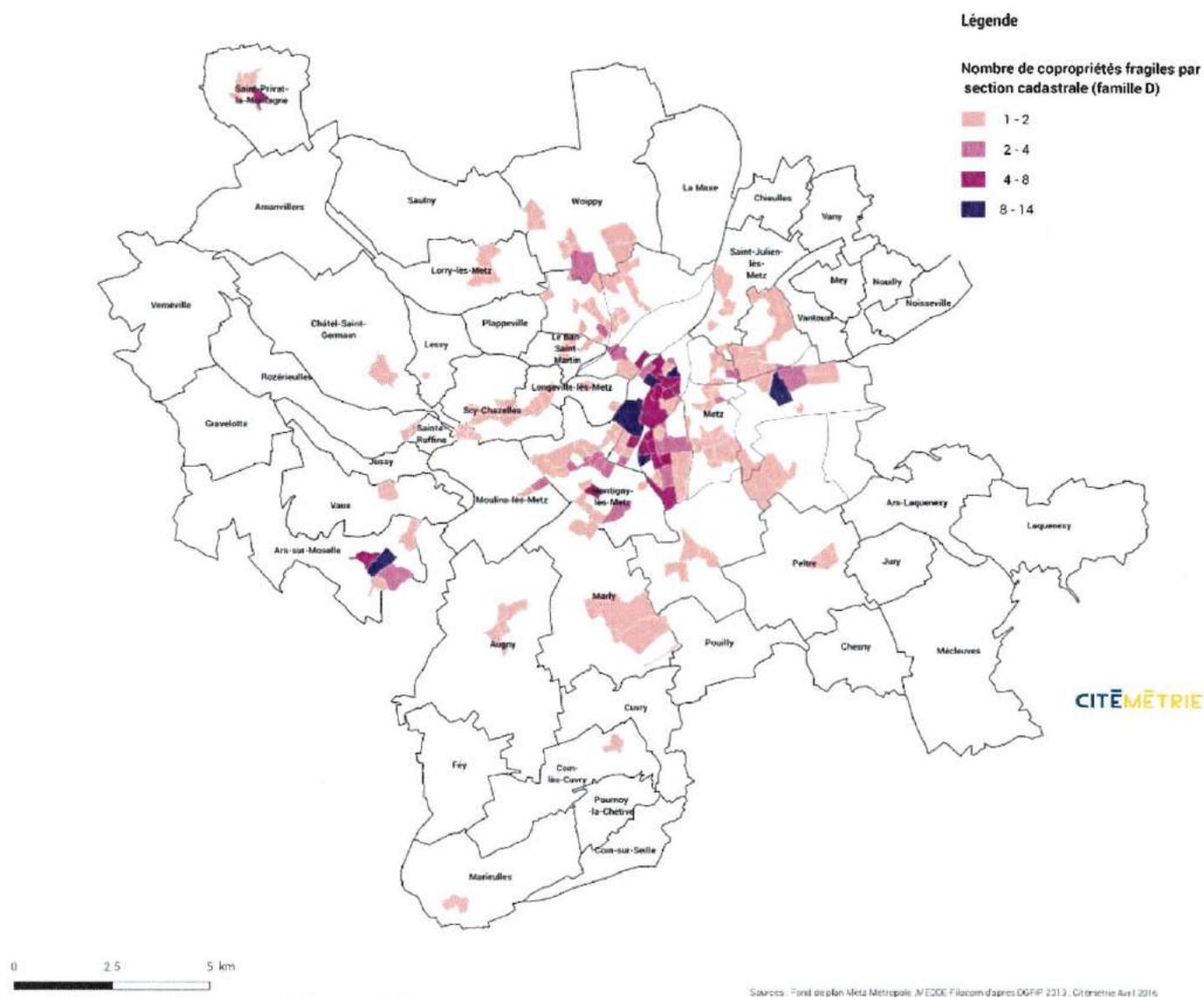
o Des copropriétés repérées comme fragiles

En 2013, 424 copropriétés ont été identifiées par l'observatoire des copropriétés de l'ANAH comme potentiellement fragiles de famille D sur le territoire de Metz Métropole. Cet outil permet d'identifier par un traitement statistique les secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie. Chaque copropriété est répartie en 4 catégories (A, B, C et D) par le biais d'indicateurs de fragilité (situation socio-économique des occupants, état du bâti, vacance de longue durée). La famille D présente la plus grande fragilité.

Le nombre de copropriétés potentiellement fragiles a augmenté de 13 % entre 2011 et 2013. Les fragilités se concentrent sur certaines communes, notamment Metz, Montigny-lès-Metz et Ars-sur-Moselle.

Il s'agit principalement de petites copropriétés (80 % ont moins de 12 logements), plutôt anciennes (la moitié a été construite avant 1949) et composées majoritairement de propriétaires bailleurs (environ 60 %).

Répartition des copropriétés fragiles en 2013



■ 424 copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles.

- Une intervention soutenue de la Ville de Metz en faveur des copropriétés dégradées du quartier de Borny

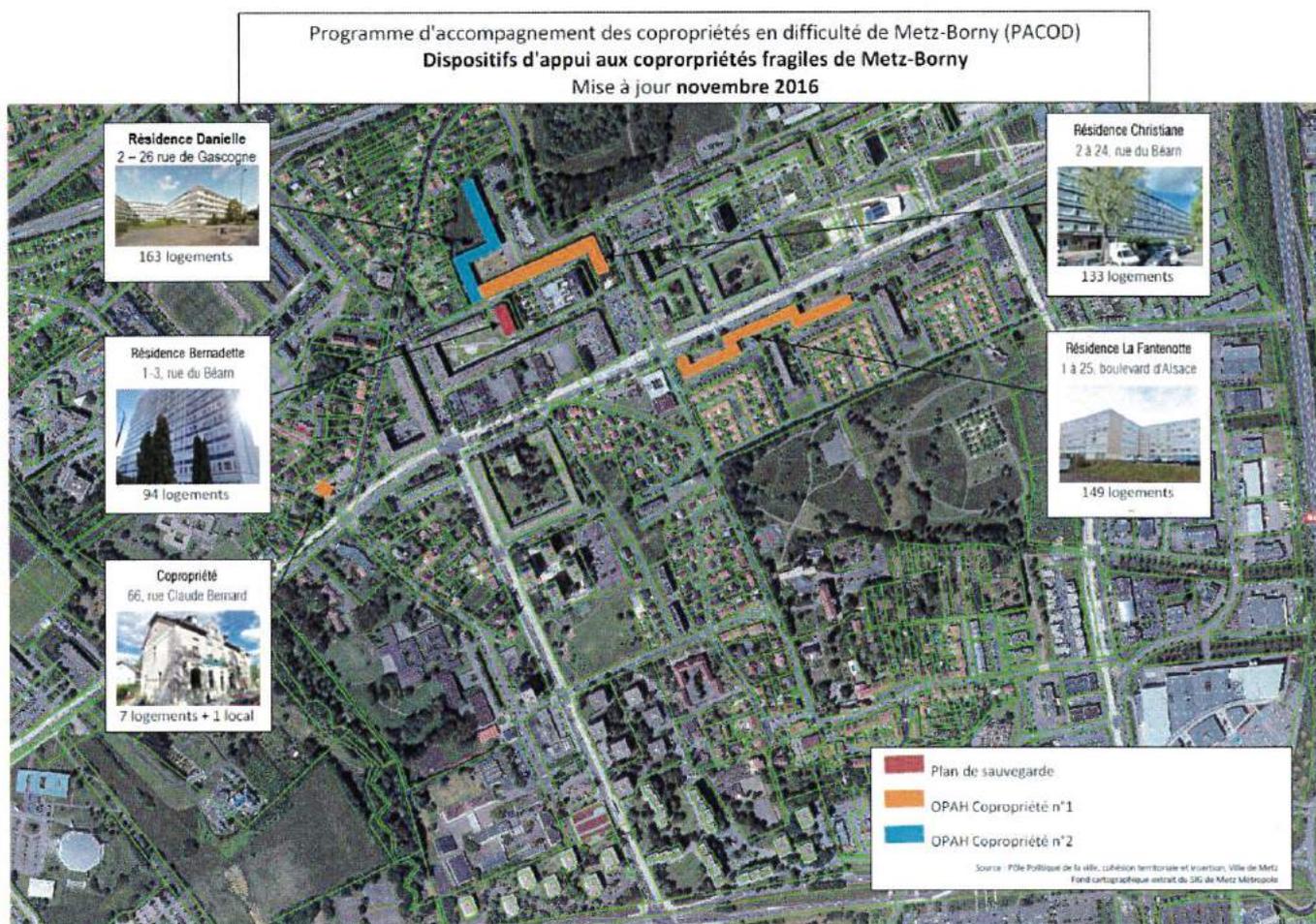
La Ville de Metz intervient sur la thématique des copropriétés dégradées situées dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville de Metz-Borny, à travers des études menées dès 2010 visant à identifier les copropriétés en difficulté et par des dispositifs opérationnels mis en place à partir de 2013.

Dès 2013, la mise en place d'un plan de sauvegarde pour la copropriété Bernadette a été actée, compte tenu des difficultés importantes de cette copropriété. Un protocole a été signé en janvier 2015 comportant des actions visant le redressement de la situation financière, l'appui au fonctionnement de la copropriété et l'amélioration du cadre bâti.

Parallèlement, une OPAH "copropriétés dégradées" portée par la Ville de Metz a été signée le 23 janvier 2015 et concerne 3 copropriétés du quartier Borny à Metz, à savoir les copropriétés Fantenotte, Christiane, et Claude Bernard.

Afin de coordonner ces 2 dispositifs, la Ville de Metz s'est engagée dans un Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD) qui assure un suivi et un accompagnement de ces copropriétés.

Un avenant n°1 à la convention-cadre du PACOD daté 31 mai 2017 permet d'intégrer la copropriété Danielle au PACOD. Cette copropriété fera également l'objet d'une OPAH "copropriété dégradée", dont la convention d'OPAH est en cours de signature.



La ville de Metz a également mis en place une OPAH "copropriétés dégradées" pour la copropriété Gabriel Pierné sur le quartier du Sablon depuis le 05 janvier 2017.

Les marchés de l'habitat

> Le marché du foncier : une offre foncière principalement par le biais de ZAC ou de lotissement

En 2011, un recensement du potentiel foncier sur les communes de l'agglomération de Metz Métropole (hors communes de l'ex Communauté de Communes du Val Saint Pierre) a été réalisé par l'AGURAM. Il faisait état d'environ 800 hectares de foncier disponibles pour des opérations d'habitat, parmi lesquels une partie accueille des projets à l'étude, en cours ou même déjà réalisés.

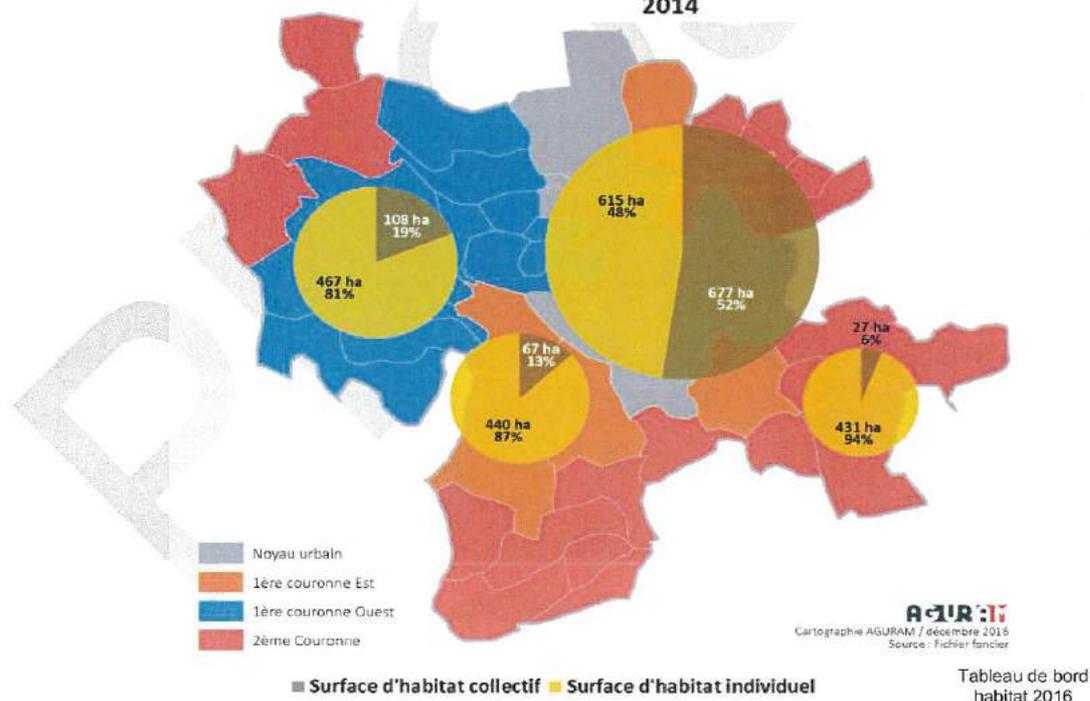
N'ayant pas à faire face à une pénurie de foncier, Metz Métropole ne dispose pas d'une véritable stratégie foncière, coordonnée à l'échelle intercommunale, qui permettrait d'anticiper les besoins. Cela aboutit à une "politique foncière au coup par coup" de la part des opérateurs, générant une concurrence entre eux, débouchant ainsi sur une hausse continue des prix depuis les années 2000.

L'offre foncière est très largement structurée au travers des ZAC et des lotissements.

Depuis 2010, 31 communes de Metz Métropole ont proposé plus de 1 800 parcelles à bâtir en lotissement : 9 communes ont proposé plus de 100 parcelles, 4 communes entre 50 et 100 parcelles et 19 en ont proposé moins de 50 en 10 ans.

Les prix à l'are varient autour de 20 000 € allant de 13 500 à 27 000 € pour les terrains commercialisés dans le cadre de lotissement, ZAC ou opérations d'aménagement. Les secteurs les plus éloignés de la ville centre sont généralement les plus accessibles financièrement.

Répartition des surfaces consommées par types d'habitats dans Metz Métropole - 2014



L'analyse de la consommation foncière en matière d'habitat réalisée par l'AGURAM à travers l'exploitation des fichiers fonciers révèle une forte augmentation de la part de la surface consommée destinée à l'habitat individuel.

En 2014, les surfaces affectées à l'habitat individuel représentent 69 % des surfaces totales affectées à l'habitat, soit 1 955 ha pour l'habitat individuel et 880 ha pour l'habitat collectif.

Ce ratio varie entre le noyau urbain et les couronnes extérieures de l'agglomération, allant de 48 % de surface consacrées à l'individuel dans le noyau urbain contre plus de 80 % pour les couronnes extérieures.

Néanmoins, la taille moyenne des parcelles a diminué rapidement et est aujourd'hui de l'ordre de 5 ares. A contrario, la surface moyenne destinée à la production de logements collectifs augmente dans le noyau urbain.

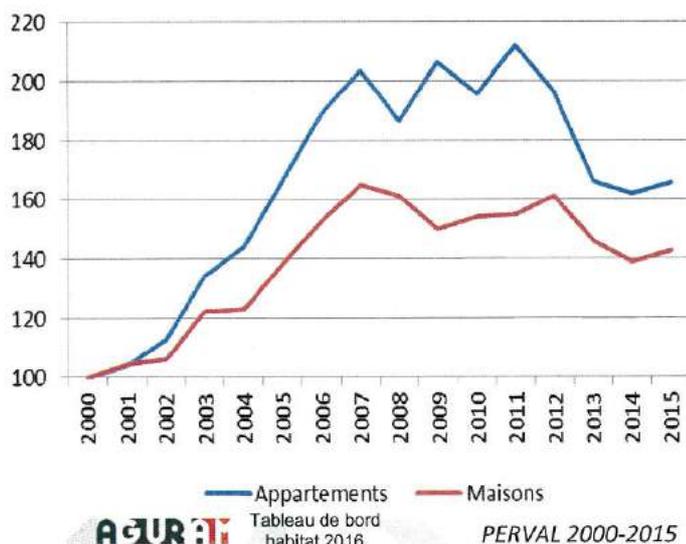
> Le marché de l'immobilier : une forte hausse des ventes de logements en 2015

Entre 2004 et 2015, 4 930 logements neufs ont été commercialisés. Le volume des ventes repart à la hausse en 2015 après une période fluctuante avec 615 logements vendus, soit une hausse de 77 % par rapport à 2014.

Le stock de logements à vendre a également baissé en 2015.

Les prix pour l'immobilier collectif neuf a augmenté de façon constante depuis 2000 avec une hausse de plus de 73 %. Le prix moyen est de 3 044 €/m² fin 2015. Néanmoins, les prix sont très contrastés en fonction des territoires avec des programmes s'étalant de 2 400 à plus de 4 000 €/m².

Evolution du prix des maisons et des appartements (base 100 en 2000)



La base de données PERVAL renseignée par les notaires permet de caractériser les transactions immobilières sur le territoire.

Ainsi, les prix moyens sont en légère hausse en 2015 pour les appartements et les maisons. Le prix moyen pour un appartement est de 1 913 €/m² et de 221 655 € pour une maison (toutes périodes de constructions confondues). Les prix varient fortement d'un secteur à l'autre. Concernant les appartements, les prix sont les plus élevés dans les secteurs des Coteaux, de l'Est et du Sud de l'agglomération et sont plus accessibles dans le secteur du plateau. De même pour les maisons, le secteur du plateau reste le plus accessible.

Les acquéreurs ont pour la majorité entre 30 et 49 ans et proviennent principalement du territoire de Metz Métropole (plus de 70 %).

■ Des prix moyens d'achat élevés :
913 €/m² pour un appartement et 221 655 € pour une maison.

o Focus : Accession sociale à la propriété

Depuis 2007, Metz Métropole s'est engagée en faveur de l'accession sociale à travers différents dispositifs pour attirer et/ou conserver les jeunes ménages sur son territoire.

Ainsi, deux nouveaux dispositifs ont été mis en place en 2011 :

> **Le Pass'Logement** : un prêt à taux zéro délivré par les banques partenaires (Crédit Foncier et Crédit Mutuel) dont les intérêts sont pris en charge par Metz Métropole.



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

- > **La Maison Durable** est une aide versée directement au constructeur privé ou public sous conditions (caractéristiques techniques des maisons, prix au m², conditions tenant aux futurs accédants) et venant en déduction du prix de vente du logement.

Sur la période 2011-2016, Metz Métropole a financé :

- 190 ménages dans le cadre du Pass'Logement pour un montant de subvention d'environ 218 000 €,
- 8 programmes d'accession sociale pour un total de 188 logements dans le cadre de Maison Durable pour un montant de subvention de 745 000 €.

Depuis 2011, Metz Métropole a également soutenu 3 opérations de Prêt Social Location-Accession (PSLA), soit 27 logements, en garantissant les emprunts des bailleurs, en l'occurrence LOGIEST pour ces 3 programmes.

> **Le marché locatif privé : des loyers légèrement supérieurs à la moyenne départementale**

L'étude de l'ADIL en partenariat avec la FNAIM, réalisée en 2016, révèle un loyer moyen de mise en location sur Metz Métropole en 2015 de 9,0 €/m² alors que la moyenne départementale s'établit à 8,3 €/m².

Les prix sont plus élevés pour les petites surfaces, ainsi le loyer moyen d'un T1 sur Metz est de 12,3 €/m² contre 7,9 €/m² pour un T5.

L'offre locative sur Metz concerne pour 98 % des appartements.

Metz se situe dans la moyenne des loyers pratiqués dans les grandes villes de la Région Grand Est selon l'observatoire Meilleuragent.com, allant de 7,4 € pour Châlons-en-Champagne à 10,9 € à Strasbourg.

> **Le marché locatif social : un parc social fortement concentré mais en développement sur l'agglomération**

- o Un parc social présent sur 25 communes de l'agglomération

En 2015, le parc de logements locatifs sociaux comptait 23 896 logements, soit 23 % des ménages résidant sur Metz Métropole.

Toutefois, 90 % du parc de logement social reste concentré sur 3 communes : Metz (63 % de l'offre), Montigny-lès-Metz et Woippy.

Le parc social se déploie sur plus de la moitié des communes de Metz Métropole, seules 19 communes ne proposent pas de logements locatifs sociaux en 2015 contre 24 en 2010 (les 4 communes de l'ex CC du Val-Saint-Pierre ne sont pas comptabilisées dans les chiffres de 2010).

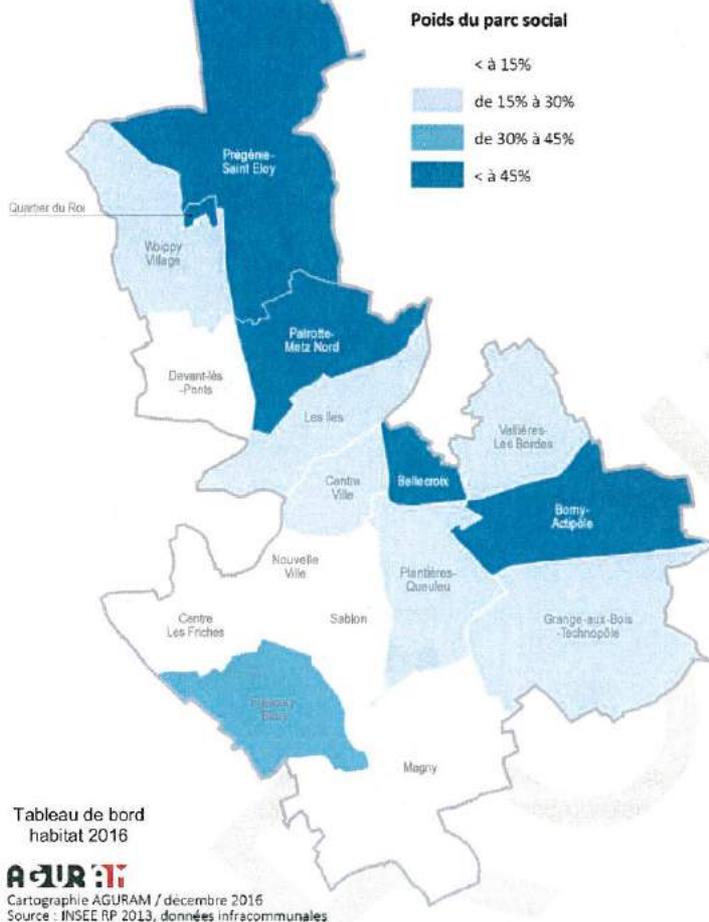
- 90 % du parc social concentré sur 3 communes.

Le parc est composé principalement de logements collectifs (96 %) et est relativement récent puisque 60 % du parc a été construit après 1970.

Le turn-over, c'est-à-dire la part des ménages arrivés au cours de l'année écoulée, est de 12,3 %.

La vacance au sein du parc social a baissé et atteint 4,0 % en 2015 contre 4,2 % en 2014 et est localisée sur certains secteurs en particulier.

Poids du parc social dans les quartiers de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy en 2013



Près de 40 % des logements du parc social se situent dans les QPV et appartiennent majoritairement à 2 bailleurs sociaux.

Le parc social des QPV est caractérisé par une vacance plus élevée, un loyer moyen inférieur à celui estimé dans le reste de l'agglomération (63 % correspondent à loyers PLAI) et une bonne performance énergétique suite aux réhabilitations.

o Des objectifs de production de logement social inscrits dans le PLH largement atteints

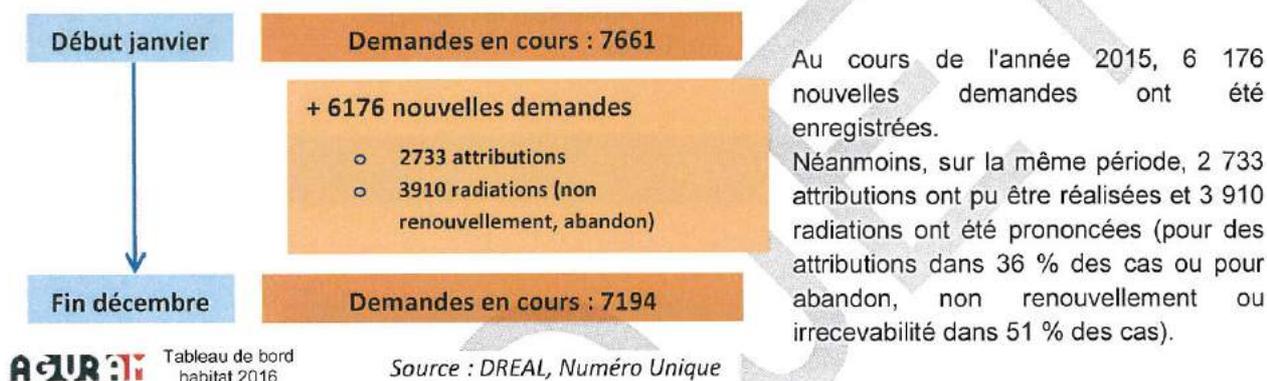
L'offre nouvelle de logements ordinaires PLAI s'est fortement développée ces dernières années pour répondre aux besoins en logement des personnes défavorisées. Environ 560 PLAI (hors PLAI structure) ont été agréés par l'Etat depuis 2011.

En 2015, pour la première fois depuis 2011, l'objectif de production de 360 logements aidés inscrit dans le PLH n'est pas atteint. Néanmoins, la période 2011-2014 a été marquée par une forte production annuelle. En conséquence, les objectifs sont largement atteints sur la durée du PLH d'un point de quantitatif (environ 473 logements aidés par an) et qualitatif (en termes de répartitions par type de logement) :

	Objectifs du PLH/an	Moyenne/an pour la période 2011-2015
PLAI	210	112
PLUS	90	280
PLS	60	81
Total	360	473

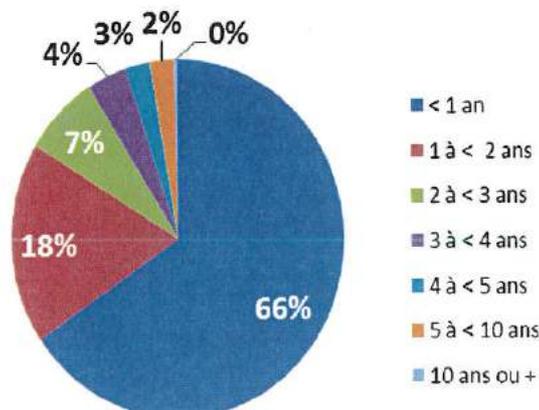
o Une demande en logement social globalement bien satisfaite

Selon le fichier du numéro unique (données DREAL), 7 194 demandes de logement social étaient en cours fin 2015 sur le territoire de Metz Métropole.



Le délai moyen d'attente est estimé à 13 mois pour Metz Métropole, contre 1 an pour la Moselle. En 2014, le délai moyen était de 15 mois sur l'agglomération.

Ancienneté de la demande en logement social



Source : DREAL, Numéro Unique 2015

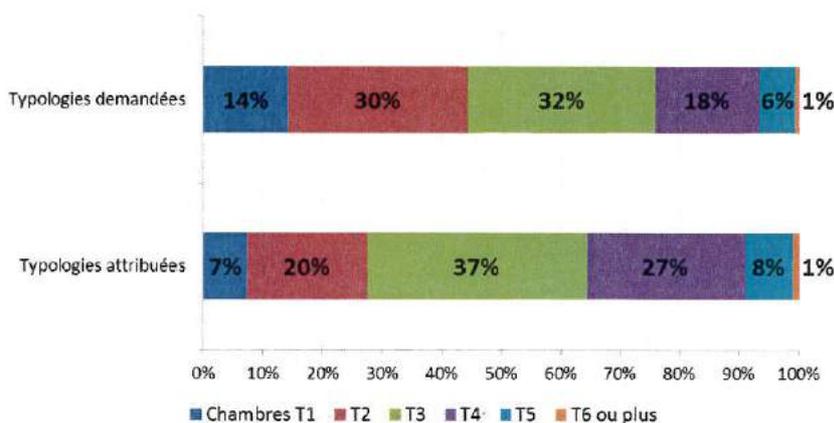
Tableau de bord habitat 2016

L'âge moyen des demandeurs est de 42 ans. Les demandes émanent majoritairement de personnes seules (46 %) puis de familles avec enfants (monoparentales : 22% et couples avec enfants : 19 %). 43 % des demandes concernent des ménages demandeurs déjà logés dans le parc social en attente de mutation. 20 % des demandeurs sont logés dans le parc locatif privé et 17 % d'entre eux sont logés chez un tiers.

Parmi les raisons motivant la demande de logement social, le motif principal concerne l'absence de logement propre (20%), puis vient l'inadéquation du logement au ménage, soit à ses besoins (logement trop petit : 17 %), soit à ses revenus (logement trop cher : 13 %) et enfin les raisons liées au contexte familial (décohabitation, violences familiales... : 15 %).

Les ménages demandent en priorité des T1 et T2 à 44 %. Or, seul 27 % des attributions réalisées correspondent à ces typologies, les T4 étant les plus représentés dans le parc social de l'agglomération.

Un décalage entre typologies demandées et typologies attribuées



ACURAT

Tableau de bord habitat 2016

Source : DREAL, Numéro Unique 2015

> 7 194 demandes en cours fin 2015
dont 43 % sont déjà logés dans le parc social.

Les besoins des publics spécifiques

> Les besoins en logement des jeunes et des étudiants : des jeunes logés principalement dans le parc privé

59 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc privé, 12 % dans le parc social et seul 4% sont propriétaires.

L'agglomération messine compte un peu plus de 2 600 lits destinés aux étudiants (données CROUS).

Un grand nombre de résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs, susceptibles d'accueillir des jeunes est présent sur le territoire de l'agglomération. En effet, Metz compte 5 foyers de jeunes travailleurs comptabilisant 713 places.

> Les besoins en logement des personnes âgées

- o Des besoins d'adaptation du logement pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

63 % des plus de 65 ans sont propriétaires occupants, il apparaît donc que l'essentiel de la population âgée vit à domicile, ce qui suppose des besoins d'adaptation.

Dans le cadre du précédent PIG visant la réhabilitation du parc privé, un volet du dispositif visait à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, ainsi 13 subventions ont été accordées en 2015 pour l'adaptation du logement à la vieillesse.

- o Une offre diversifiée dédiée au public âgé

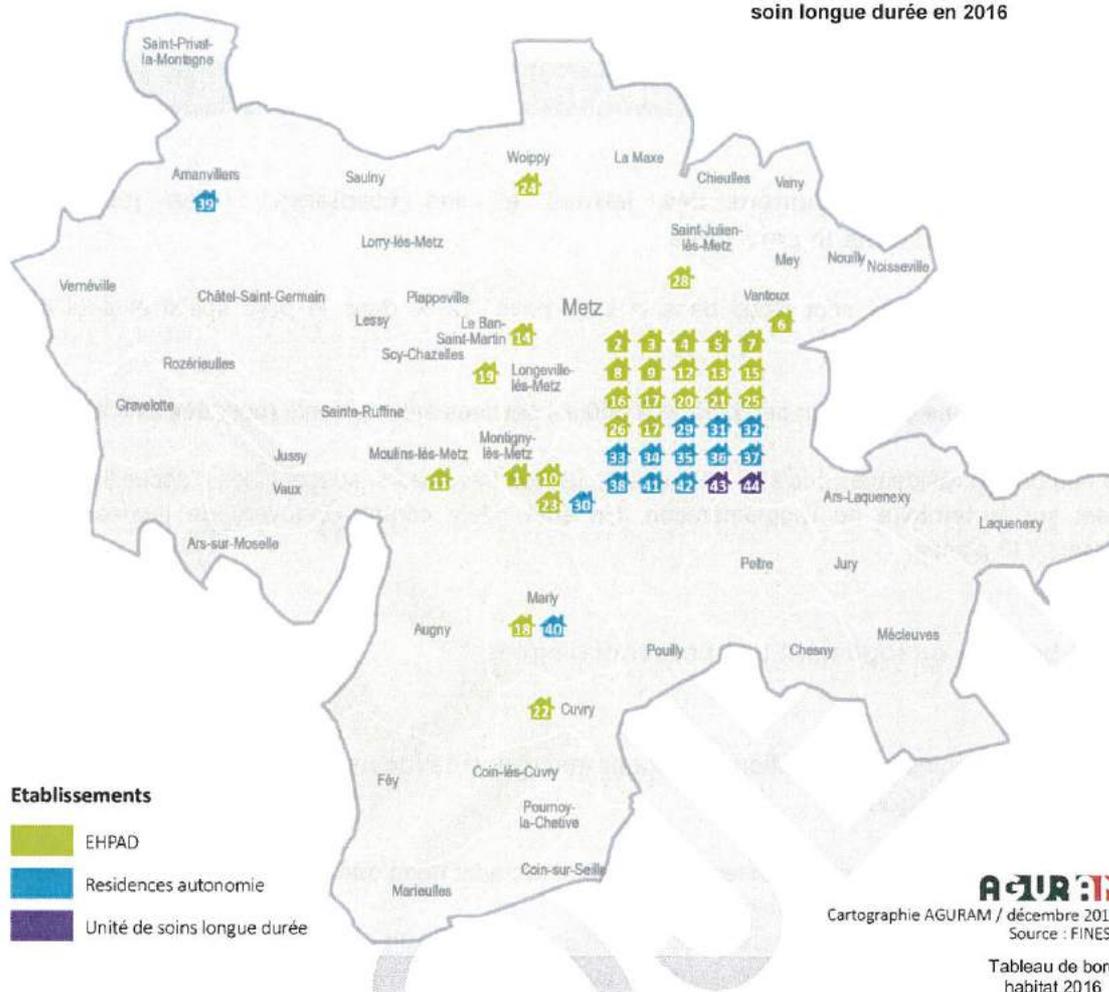
L'offre d'hébergement pour les personnes âgées est importante sur le territoire. Le taux de couverture est en effet élevé, de l'ordre de 154 lits pour 1 000 personnes de plus de 75 ans.

On compte 2 787 lits sur 11 communes de l'agglomération, couvrant tous les segments d'offre :

Type de structure	Nombre de structure	Capacité
EHPAD et maison de retraite	27 EHPAD et 1 maison de retraite	2062 places d'hébergement permanent
<i>Dont places destinées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentées</i>	9 structures	221 places
Résidences autonomie (ex foyers-logement)	14 résidences autonomie	657 places
Unités de Soins de Longue Durée	2 USLD	67 places

EHPAD = établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EHPAD, résidences autonomes et Unités de soin longue durée en 2016



Par ailleurs, une nouvelle offre de logement à destination des personnes âgées se développe également ces dernières années : les **résidences services**, qui constituent une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite. Il s'agit de logements indépendants au sein d'une résidence adaptée à un public sénior et groupés autour de lieux de vie et de convivialité (restaurant, salon, bibliothèque...) et de services à la carte (blanchisserie, ménage...).

Ces résidences s'adressent à un public autonome et plutôt aisé compte tenu des coûts élevés des logements (à l'achat ou à la location) et des services.

Sur Metz Métropole, 2 résidences services sont ouvertes à Metz et 4 sont en cours de travaux à Metz et Moulins-lès-Metz.

> Les besoins en logement et hébergement des personnes défavorisées

- o Le PDALPHD : le document de référence pour les actions en faveur du logement des plus démunis

Révisé en 2014 par l'Etat, le Département et la CAF, le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** est la référence en matière d'actions pour le logement des plus démunis.

Ce 7^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Moselle portant sur la période 2014-2018 a pour ambition de "mobiliser et d'optimiser l'ensemble des dispositifs d'hébergement et de logement au service des Mosellans les plus en difficultés."

Les actions ont été déclinées en 2 volets :

- L'action sur le bâti en vue de produire du logement adapté et afin de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- L'action auprès des ménages en difficulté afin de faciliter les sorties des structures d'hébergement, les accompagner socialement et financièrement dans l'accès au logement, et prévenir le plus en amont possible les impayés de loyer.

Le **Fonds de Solidarité Logement (FSL)** est l'outil du PDALHPD pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées. Des aides financières ou des mesures d'accompagnement social peuvent ainsi être accordées au public bénéficiaire du plan.

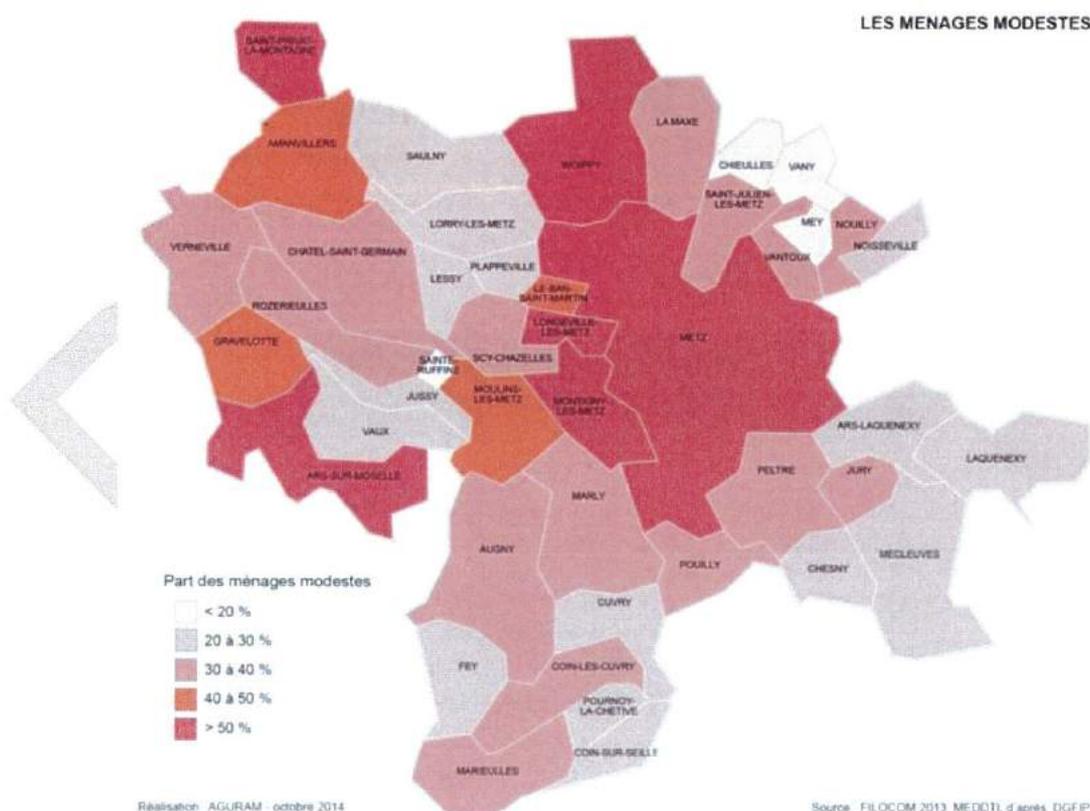
Le règlement intérieur a été revu fin 2013 marquant ainsi une rupture face à l'augmentation continue des dépenses du FSL et une volonté de définir une nouvelle approche de l'intervention financière.

En 2015, 6 540 aides ont été versées aux habitants de Metz Métropole pour un montant total de 1 327 737 €. Ces aides ont bénéficié aux habitants de 36 communes de l'agglomération.

Depuis 2003, Metz Métropole finance le FSL à hauteur de 30 centimes par habitants (soit 68 000 € en 2016).

o Une proportion de ménages modestes importante sur le territoire

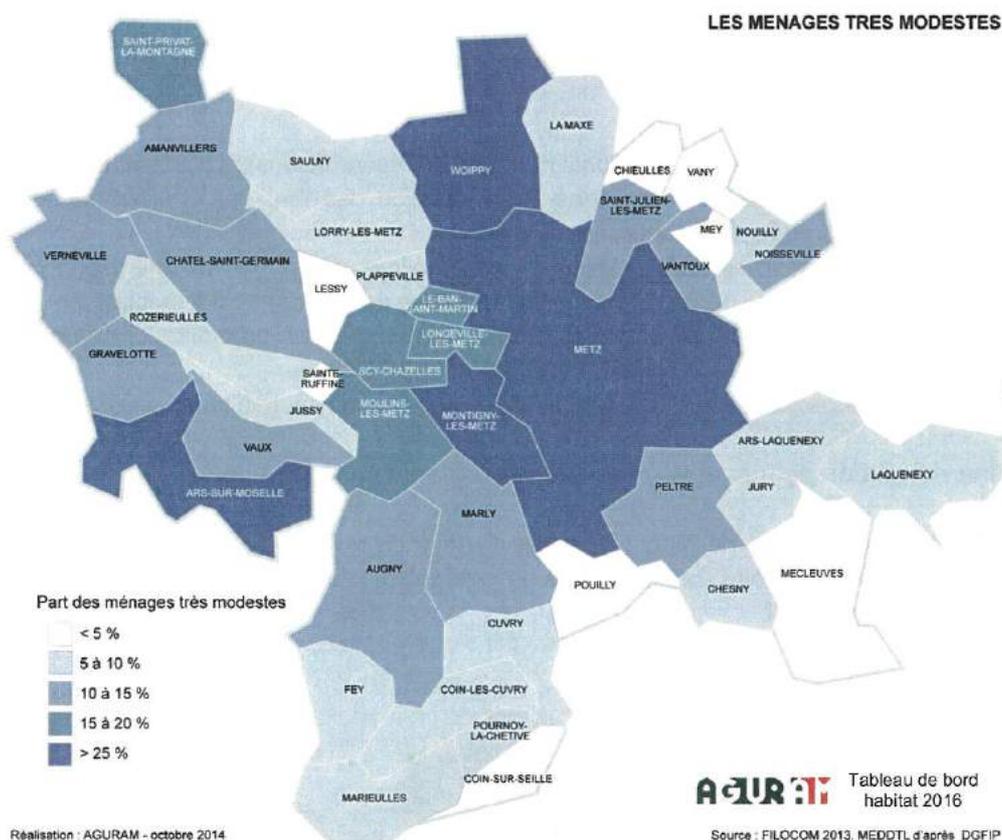
Une part importante des ménages de Metz Métropole dispose de revenus modestes, voire très modestes. Ainsi, 55 % des ménages du territoire sont éligibles à un logement social de type PLUS en 2013, et 28 % à un logement très social de type PLAI.



AGURAM Tableau de bord habitat 2016

28 % des ménages sont éligibles à un logement très social de type PLAI.

Parmi ces ménages très modestes, 19 % d'entre eux sont propriétaires occupants et 40 % sont logés dans le parc locatif privé.



> 55 % des habitants de Metz Métropole éligibles à un logement social.

o Une offre diversifiée en faveur des publics défavorisés

Le territoire de Metz Métropole dispose à ce jour d'une offre d'hébergement social et d'urgence satisfaisante en nombre et diversifié en matière de localisation et de projets sociaux.

Type d'hébergement	Types de structure	Nombre de structure	Nombre de places
Hébergement d'urgence et d'insertion	CHRS	9	428
	CADA	1	130
Hébergement social	Résidences sociales	5	490
	FJT	5	713
	FTM	4	633
	Pensions de famille (habitat durable)	5	98

CHRS = centre d'hébergement et de réinsertion sociale
 CADA = centre d'accueil pour demandeur d'asile
 FJT = foyer de jeunes travailleurs
 FTM = foyer de travailleurs migrants

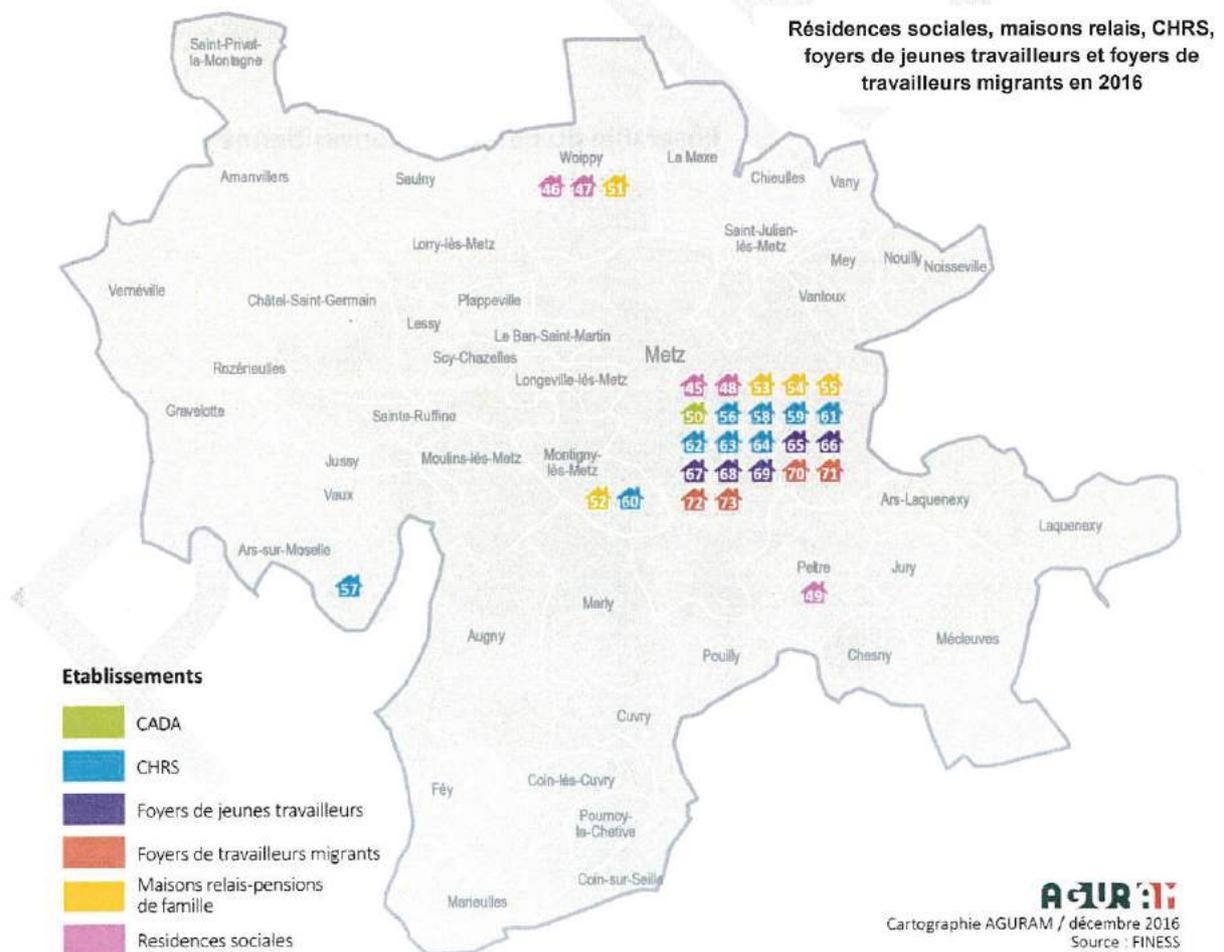


Tableau de bord habitat 2016

Malgré cette offre existante, l'étude sur le logement accompagné menée en 2013 par Metz Métropole et l'Etat indique que la qualité de l'offre peut être améliorée au regard de l'évolution des besoins et de la vétusté et des typologies des bâtis.

L'étude a proposé comme principes d'intervention de :

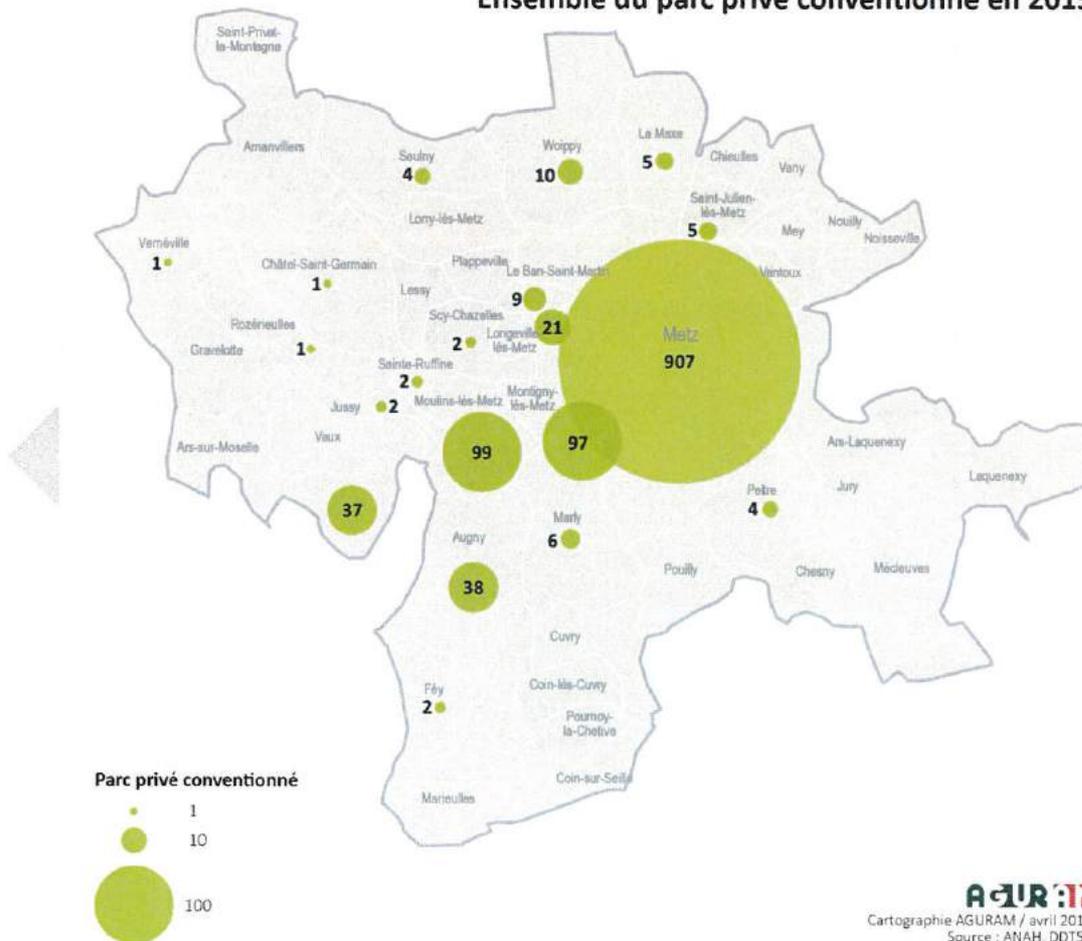
- S'assurer de la plus-value des projets sociaux en termes d'accompagnement des personnes dans une logique d'insertion sociale,
- Privilégier les interventions sur les bâtis existants pour se rapprocher des standards du logement autonome tout en préservant la possibilité d'une vie collective,
- Développer une offre nouvelle, moins une nécessité qu'une opportunité pour des projets sociaux très clairement ciblés,
- Développer un habitat semi-collectif dans une perspective de logement pérenne,
- Développer un accompagnement diffus des résidents pour favoriser les parcours résidentiels
- Assurer un mode de pilotage adapté aux spécificités du logement accompagné.

En 2014, Metz Métropole a introduit une participation forfaitaire pour la réalisation de PLAI "structure" de 4 000 € par logement (dans la limite de 200 000 € par opération).

Par ailleurs, le parc locatif privé conventionné par l'ANAH a également une vocation sociale, puisqu'il permet de produire une offre de logements à loyer abordable à destination des locataires modestes (sous conditions de ressources). Il existe 3 niveaux de loyers fixés localement par l'ANAH : intermédiaire, social et très social sur la base d'un barème national.

Ce parc locatif privé conventionné est d'environ 1 250 logements sur Metz Métropole et se répartit sur 20 communes de l'agglomération.

Ensemble du parc privé conventionné en 2015



> Gens du voyage : une compétence nouvelle pour Metz Métropole

La loi NOTRe en date du 7 août 2015, prévoit dans son article 68, le transfert de la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » à l'EPCI qui se substitue aux communes membres au 1^{er} janvier 2017.

Celle-ci comprend l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et emporte donc transfert de l'ensemble des moyens droits et obligations liés aux aires d'accueil communales préexistantes.

En Moselle, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2011-2016 a été adopté fin 2011 pour 6 ans. Conformément à la loi du 5 juillet 2000 dite BESSON, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, ce document-cadre, actuellement en cours de révision, fixe l'obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de réaliser les aires d'accueil permanentes.

Le SDAGV de Moselle est actuellement en cours de révision et un projet a été transmis aux EPCI en avril 2017.

Il comprend 3 composantes :

Aire de grand passage

- **La gestion des aires de grand passage**

Metz Métropole est compétente pour créer et gérer les aires de grand passage.

A ce titre, l'agglomération a ainsi répondu à ses obligations en la matière au regard du SDAGV 2011-2016 en mettant à disposition une aire provisoire de grand passage et ce, depuis 2014. Un travail est engagé pour la réalisation d'une aire de grand passage définitive sur le territoire.

Le futur schéma prévoit la réalisation d'une aire de 200 places sur le territoire.

Aires d'accueil

- **Les aires d'accueil**

Les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation de réaliser sur leur territoire une aire d'accueil pour les gens du voyage et sont indiquées dans SDAGV.

2 aires sont ainsi présentes sur le territoire à Metz et Montigny-lès-Metz/Marly pour 40 places chacune.

Le futur schéma prévoit la réalisation de 2 aires supplémentaires à Metz (40 places) et à Moulins-lès-Metz (20 places).

Metz Métropole est désormais compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 en matière de d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Dans une logique préventive destinée à éviter tout stationnement illicite sur des terrains publics ou privés, Metz Métropole s'engage à réaliser les aires manquantes sur son territoire.

Terrains familiaux

- **Les terrains familiaux**

Ce type d'habitat n'existe pas encore sur le territoire de Metz Métropole. Le travail de sensibilisation des élus à ce besoin a démarré et la réflexion sur la mise en place de terrains familiaux en est à ses prémices.

Le futur schéma a identifié un *"fort besoin sur le territoire de Metz Métropole d'un habitat adapté pour les groupes locaux errants"*.

Sources

Documents principaux

- *Tableau de bord habitat 2015 et 2016*, AGURAM. Textes en partie, éléments statistiques, graphiques et cartes présents dans ce document sont issus du tableau de bord 2016.
- *Bilan 2015 du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole*, Pôle Cohésion Sociale de Metz Métropole, décembre 2016

La population et les ménages

- *La démographie dans la communauté d'agglomération de Metz Métropole*, Repèr' Habitat n°2, AGURAM, juin 2016,
- *Démographie : 221 800 habitants à Metz Métropole*, INSEE dossier Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine n°2, septembre 2016,
- *Metz Métropole, une attractivité à conforter*, INSEE Analyses n°20, septembre 2016
- *Pauvreté-précarité : 36 000 personnes sous le seuil de pauvreté*, INSEE dossier Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine n°2, septembre 2016,

Les dynamiques de l'habitat

- *Etude sur les logements vacants en Lorraine : caractérisation et moyens de remobilisations*, DREAL Lorraine, réalisée par Espacité, 2015
- *Metz Métropole : pour plus d'un ménage sur cinq, le chauffage pèse fortement dans le budget*, INSEE Analyses, mars 2015,
- *Etude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un dispositif contractuel avec l'ANAH* réalisée par CITEMETRIE (étude confiée par Metz Métropole), présentations, juillet et décembre 2016,
- *Construction, logement et immobilier tertiaire : une conjoncture encore difficile, mais une amélioration du marché du logement neuf*, INSEE dossier Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine n°2, septembre 2016,

Les marchés de l'habitat

- *Loyers de mise en location sur le marché locatif mosellan 2015*, ADIL 57 et FNAIM, juin 2016,
- *Porter à connaissance de l'Etat pour le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et fiche portrait de territoire*, DDT/DDCS, janvier 2016,
- *Le parc social au sein des QPV de Metz Métropole*, Repèr' Habitat n°1, AGURAM, mars 2016

Les besoins spécifiques

- *7^{ème} PDALHPD 2014-2020 de Moselle*,
- *Bilan d'activité 2015 du FSL*, Conseil Départemental de Moselle, juin 2016,
- *Etude sur le logement accompagné* réalisée par Ville et Habitat (étude confiée par Metz Métropole et l'Etat), rapport final de juin 2014,
- *Présentation de la compétence "accueil des gens du voyage" en conférence des maires*, Pôle Cohésion Sociale, février 2017,
- *Projet de SDAGV transmis aux EPCI*, avril 2017.

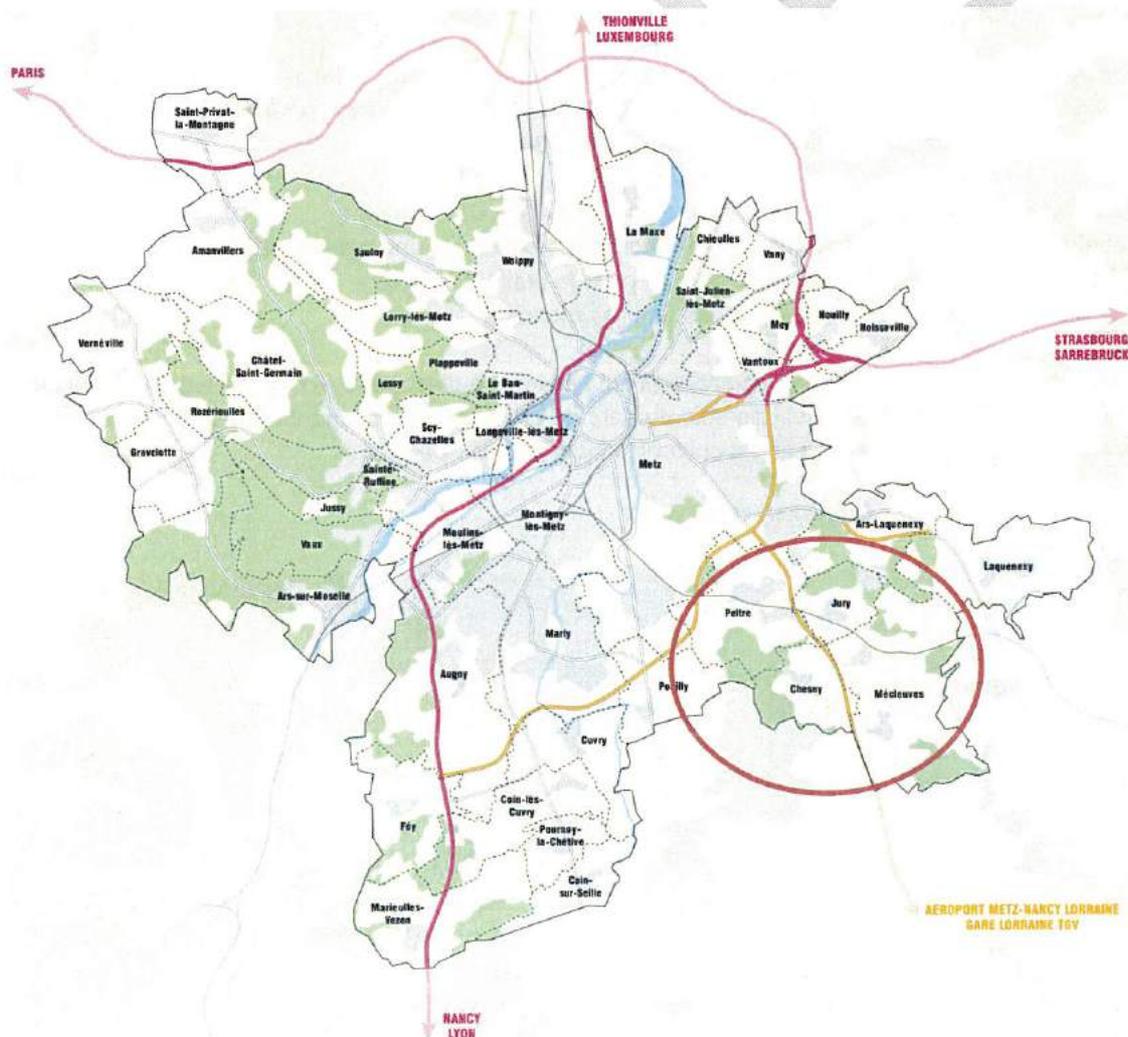
2. PORTRAIT DE TERRITOIRE DES 4 COMMUNES INTEGREES AU PLH

Chesny, Jury, Mécleuves et Peltre

Avant Propos

Conformément à l'arrêté préfectoral du 26 mars 2013, la Communauté d'agglomération de Metz Métropole et la Communauté de communes du Val Saint Pierre ont fusionné entraînant la création d'un nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale dénommé Metz Métropole.

Elle comprend au total 44 communes : 40 communes issues de la Communauté d'agglomération de Metz Métropole et 4 issues de la Communauté de Communes du Val Saint Pierre (Chesny, Jury, Mécleuves et Peltre).



2.1 Portrait de territoire des 4 communes

Situé sur la frange Est de l'agglomération messine, de part et d'autres de la rocade (RN 431), à proximité de pôles d'emplois importants (centres hospitaliers de Jury, de Mercy et Robert Schumann, Technopole, Actipôle), le territoire du Val Saint Pierre bénéficie d'atouts importants. Ceux-ci se traduisent par une dynamique démographique élevée, entretenue par une croissance soutenue du parc de logements. Des zones d'emplois plus locales se développent également, avec la présence de zones artisanales à Peltre et Jury.

> L'évolution démographique

Ces 4 communes comptent 4 673 habitants en 2013 et connaissent une hausse de population importante ces dernières décennies.

La croissance démographique

Recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1 446	2 687	3 611	3 638	3 831	4 568	4 673

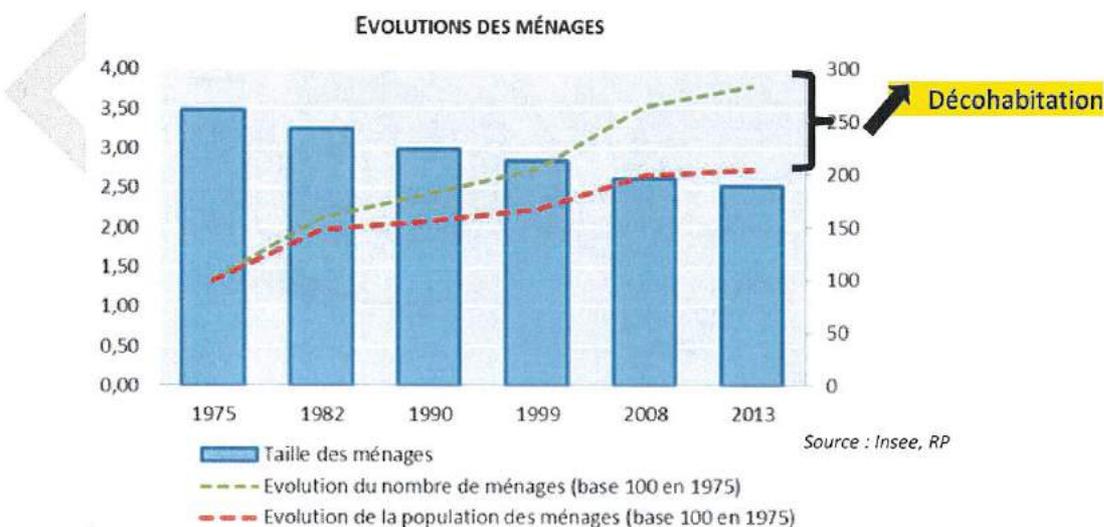
Source : Insee, RP

Le nombre moyen de personnes par logement est en baisse, comme pour la très grande majorité des communes : 2,84 en 1999, 2,62 en 2008 et 2,52 en 2013. La moyenne de l'agglomération se situe à 2,11 (Metz influence à la baisse ce chiffre), et celle du SCoTAM à 2,24.

Cette baisse de la taille des ménages est le fruit de plusieurs faits sociologiques :

- décohabitation des enfants des quartiers pavillonnaires construits une à deux décennies plus tôt,
- vieillissement de la population avec de plus en plus de petits ménages,
- augmentation des personnes seules et des familles monoparentales...

Ainsi, pour maintenir un certain niveau de population, il est nécessaire d'accroître le parc de logements. Il faut veiller cependant à sa diversification : c'est au sein du parc de propriétaires occupants que le turn over est le plus faible, avec des enfants qui grandissent et quittent le logement des parents.

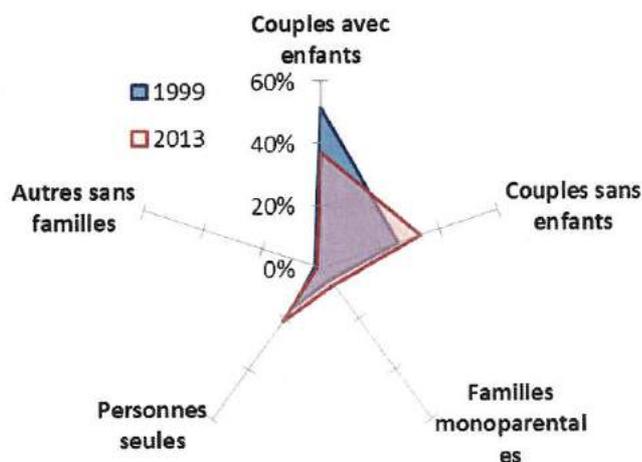


Ex CC Val Saint

CA Metz Métropole

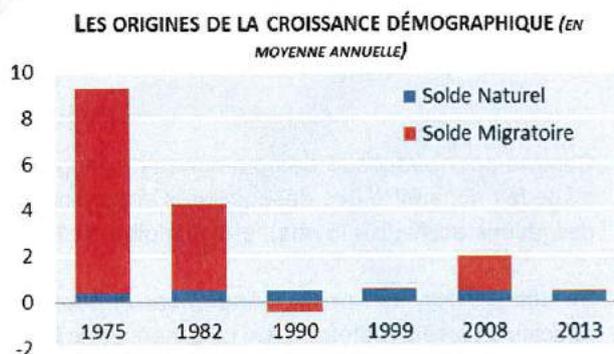
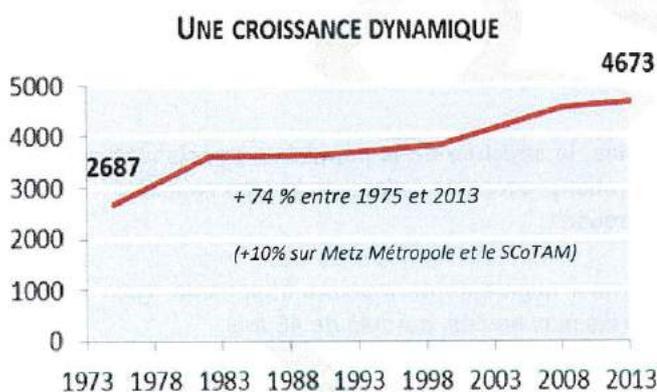
SCoTAM

Pierre			
Couple avec enfant	37%	23%	28%
Couple sans enfant	34%	24%	26%
Familles monoparentales	7%	10%	10%
Personnes seules	21%	40%	34%
Autres sans familles	1%	3%	2%



Ces évolutions se reflètent sur le graphique ci-contre, avec un basculement visible des couples avec enfants vers les couples sans enfants entre 1999 et 2013 à l'échelle des 4 communes du territoire du Val Saint-Pierre.

Une croissance dynamique soutenue par un solde migratoire élevé



La croissance démographique de l'ex CC du Val Saint Pierre est élevée, avec un gain de population de 74 % depuis 1975 (+5% depuis 2008).

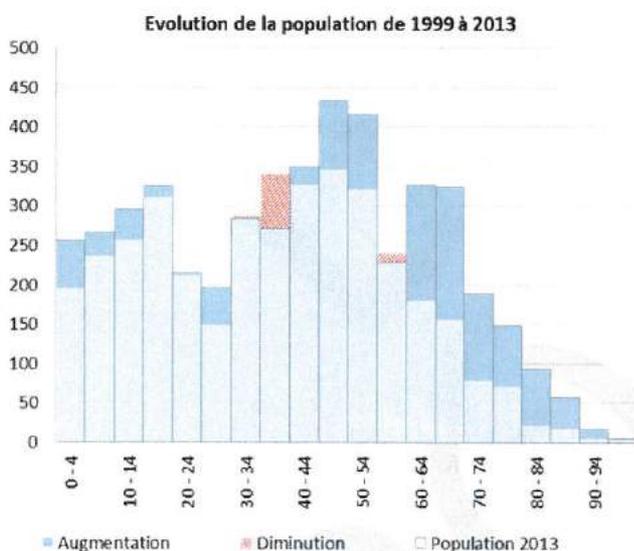
Le solde migratoire est très important (avec une seule période de déficit, entre 1982 et 1990), puisque l'on peut lui imputer en majorité la hausse de population depuis 1999. Le territoire gagne des habitants à la fois par le solde des naissances sur les décès au sein des ménages, mais également par les nouvelles

installations. Ceci est le reflet de l'attractivité de ce territoire envers les jeunes actifs avec enfants qui aspirent à un cadre de vie agréable et verdoyant.

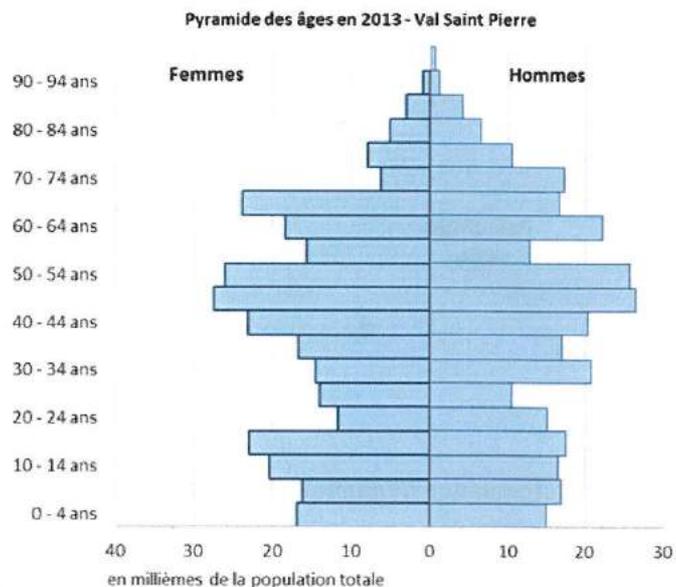
Cette dynamique se détache de celle de Metz Métropole, dont la population a diminué depuis 2008, en raison d'un déficit migratoire important.

Une pyramide des âges en lien avec la forme du parc immobilier

L'âge moyen du territoire est légèrement supérieur à celui observé au sein de Metz Métropole et du SCoTAM : 41,4 ans en 2013 contre 40,2 ans pour l'ensemble de l'agglomération, et 40,3 ans pour le SCoTAM. En 1999, l'âge moyen au sein des communes de l'ancienne CC du Val Saint Pierre était de 37,3 ans.



Source : Insee, RP



Source : Insee, RP

Comme pour beaucoup de communes de l'agglomération messine, la structure de la population par classes d'âge fait apparaître des déséquilibres importants entre les générations, avec une baisse de la représentation des jeunes actifs (20-35 ans), et des moins de 15 ans, moins marquée.

En effectif, cela est moins marqué, car la population a globalement augmenté de manière importante. Les effectifs croissent toutefois plus fortement dans les classes d'âge les plus hautes, au-delà de 45 ans.

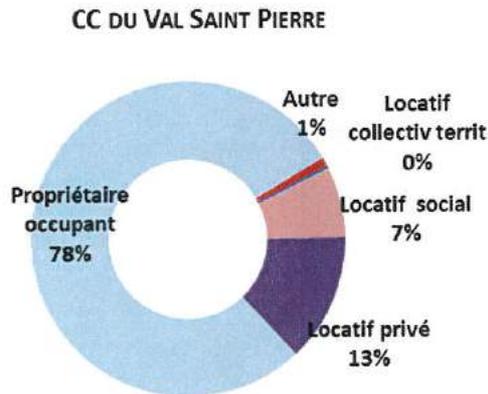
L'indice de jeunesse (ratio moins de 20 ans/plus de 60 ans) est passé de 1,87 en 1999 à 0,99 en 2013. Il est désormais inférieur à ceux de Metz Métropole et du SCoTAM, et sa baisse très rapide interpelle. Le vieillissement de la population s'accélère, avec pour risque une poursuite de la baisse de la taille des ménages qui résident sur le territoire, un affaiblissement du turn over, et au final une baisse de population.

D'avantage de mixité dans l'offre de logements, en intervenant au sein du parc actuel, et en veillant aux modes de développement de l'offre future, aussi bien en statut d'occupation qu'en typologie de logements, est susceptible d'endiguer partiellement ce phénomène.

> Un territoire à dominante périurbaine

Le profil du patrimoine immobilier des communes composant le territoire du Val Saint-Pierre s'assimile à celui des communes périurbaines de l'agglomération messine : surreprésentation des propriétaires occupants, des logements individuels, et des grandes typologies.

Les propriétaires occupants sont largement majoritaires (près de 4 ménages sur 5).



Source : MEDDTM, Filocom 2015 d'après la DGI

On note la présence d'un parc locatif privé (13 % du parc de résidences principales) et de 7 % de logements locatifs sociaux, présents à Jury et Peltre.

	Val Saint-Pierre	Metz Métropole	SCoTAM
Autre	1,0%	1,3%	1,2%
Locatif collectif territ	0,3%	0,4%	0,7%
Locatif HLM SEM	7,2%	22,9%	17,9%
Locatif privé	13,2%	31,4%	26,8%
Propriétaire occupant	78,4%	44,1%	53,4%

Source : MEDDTM, Filocom 2015 d'après la DGI

L'habitat individuel est largement majoritaire, avec 85 % du parc de résidences principales.

A l'instar de nombreuses autres communes, le territoire du Val Saint Pierre, dans le cadre de la mise en œuvre du SCoTAM, doit gérer son potentiel foncier, afin de respecter les seuils de densité prescrits. L'habitat intermédiaire, ou semi-collectif, présente cet avantage d'économiser cette ressource, tout en proposant un type d'habitat adapté au développement d'une commune périurbaine.

	Collectif	Individuel	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CC du Val Saint Pierre	14,3%	85,7%	2,2%	4,1%	9,9%	20,6%	63,2%
CA de Metz Métropole	70,6%	29,4%	9,3%	15,7%	23,3%	23,3%	28,4%
SCoTAM	56,6%	43,4%	6,7%	12,8%	21,8%	25,4%	33,4%

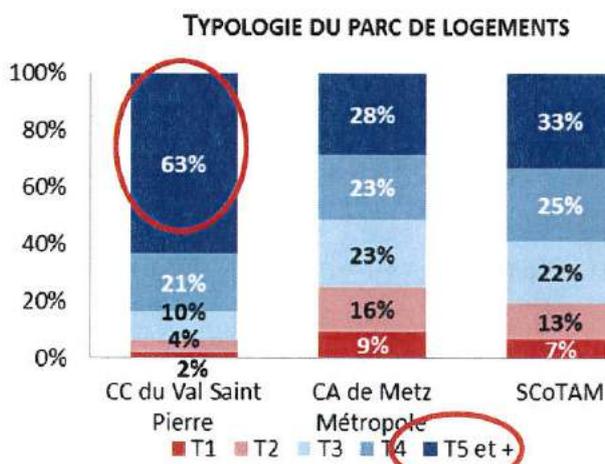
Source : MEDDTM, Filocom 2015 d'après la DGI

6 résidences principales sur 10 sont constituées de 5 pièces ou plus dans le territoire du Val Saint-Pierre.

La distribution du parc selon le nombre de pièces est très éloignée de celle observée sur l'ensemble de Metz Métropole. Il s'agit une nouvelle fois d'une caractéristique d'un parc périurbain monotypé.

L'Insee estimait en 2013 la taille moyenne des logements du territoire à 5,07 pièces, contre 4,9 en 1999.

Le secteur ne dispose par conséquent pas d'une offre réellement diversifiée, mêlant collectif à individuel, grands et petits logements, locatifs (privés et sociaux), et propriété occupante, même si la commune de Peltre se détache.



> L'accroissement urbain

L'évolution du parc de logements depuis 1975

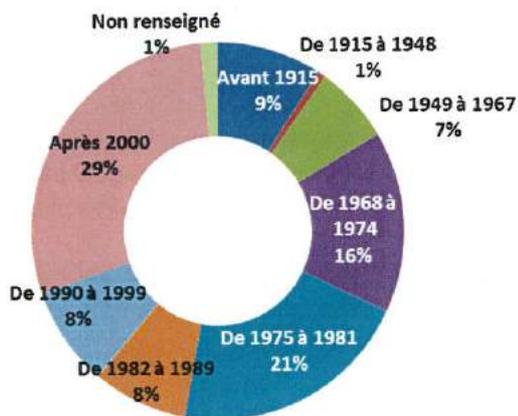
L'évolution des résidences principales est systématiquement supérieure à celle de Metz Métropole. Elle est plutôt régulière, hormis le pic observé de 1975 à 1982.

La vacance est très faible, à 3,9 % en 2013 (contre 9,9 % à Metz Métropole), même si son augmentation est notable entre 1999 et 2013. Elle correspond aux besoins en renouvellement au sein du parc (turn over).

Evolution du nombre de logements de l'ex CC du Val Saint Pierre	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Résidences principales	618	980	1122	1266	1634	1749
Evolution annuelle moyenne des RP	-	6,81%	1,71%	1,35%	2,88%	1,37%
Evolution annuelle moyenne de METZ MÉTROPOLE	-	2,02%	1,32%	1,16%	0,97%	0,13%
Résidences secondaires	18	13	28	13	8	4
Logements vacants	29	67	54	35	54	72
Total des logements	665	1060	1204	1314	1696	1827
Taux de vacance	4,4%	6,3%	4,5%	2,7%	3,2%	3,9%

Source : Insee, RP

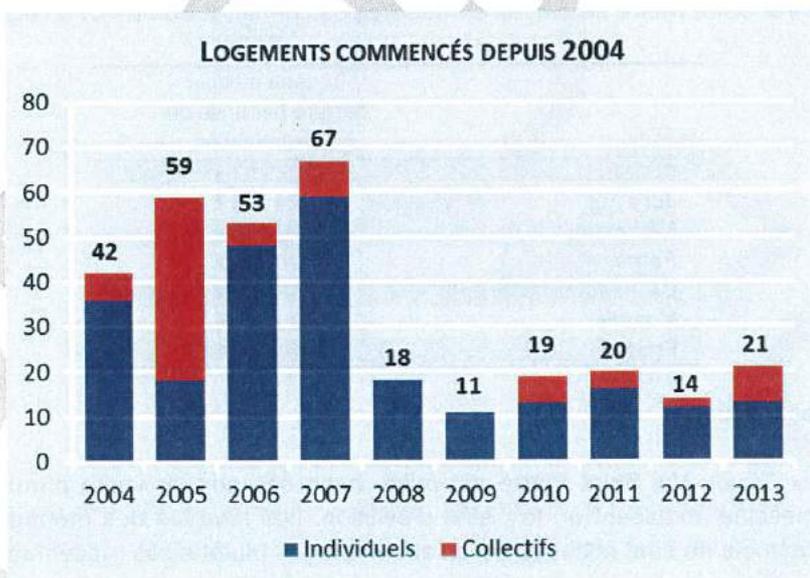
Les périodes de construction du parc de résidences principales de l'ex CC du Val Saint-Pierre : plus d'un quart du parc postérieur à 2000, et 66 % est postérieur à 1975.



Source : MEDDTM, Filocom 2015 d'après la DGI

Les permis récents

Sur la période 2004-2014, plus de 330 nouveaux logements ont été édifiés sur le territoire des 4 communes, dont les 3/4 en individuel.



Source : Sit@del2, SoES

Taux de construction

SCoTAM	11 %
CA de Metz Métropole	9 %
Ex CC du Val Saint Pierre	19 %

Les projets

Commune	Extension	Réhabilitation
Peltre	- Lotissement Claude Rizzon « Les Champs Dorés », phase 2 : 12 à 16 logements collectifs (2 immeubles) + individuels (24 parcelles)	- Ferme de la Ravinelle : 22 à 24 logements adaptés aux seniors
	- Projet mixte (habitat adapté + maisons de ville en accession à la propriété) en cœur de commune (terrain de football)	
Chesny	- 8 pavillons en cœur de commune (face au couvent)	
	- Aménagement d'un lotissement communal d'environ 30 parcelles sur le village canadien. A ce jour, la commune possède plus de la moitié des 2ha concernés.	
Jury	- Projet de la ZAC de la Passerelle, prévue en 3 tranches sur 10 ans, pour un total de 165 lots (dont une part de logements aidés)	
	- Projet de logements collectifs avec Logiest (7 logements) et de pavillons (8 logements environ)	
Méclevues	- Lotissement de 25 à 28 lots en cours de réalisation (Le Clos Saint Blaise)	

> Le fonctionnement du marché immobilier

Des revenus localement élevés

Le revenu médian par unité de consommation dans le territoire du Val Saint Pierre est élevé, avec des revenus médians déclarés allant de 24 800 € à 26 500 € tous types de ménages confondus en 2013. En 2012, l'ex CC du Val Saint Pierre se plaçait en 85ème position sur 2 305 EPCI à l'échelle nationale.

	Revenu median déclaré par unite de consommation
Chesny	25 634 €
Jury	24 804 €
Méclevues	26 516 €
Peltre	26 110 €
CA de Metz Métropole	20 442 €
Moselle	20 070 €
France	20 098 €

Des prix de ventes exultants

Le secteur de l'ex CC du Val Saint Pierre est prisé, avec des prix de vente parmi les plus élevés de l'agglomération messine, induisant un fort effet d'éviction. Les revenus des ménages y sont élevés, et les prix de vente actuels ne sont accessibles qu'aux ménages plutôt aisés, accentuant le phénomène de gentrification.

Exemple : achat d'une maison évaluée à 245 000 € (prix observés pour une maison de seconde main en 2015 sur le secteur est de l'agglomération messine dans la base Perval)

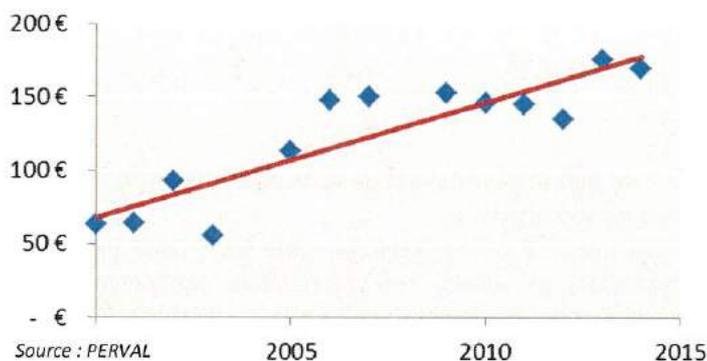
Postulats :

- Emprunt sur 20 ans
- Taux d'intérêt à 1,8 % (hors assurance)
- Assurance à 0,36 %
- Frais de notaire à 7 %
- Apport personnel de 10 %

Les mensualités s'élèvent à 1 242 €, nécessitant un revenu mensuel de plus de 4 140 €.

Des prix du foncier élevés

UNE TENDANCE À LA HAUSSE DU PRIX DES TERRAINS À BÂTIR EN INDIVIDUEL



Sans surprise, l'évolution tendancielle des prix des terrains à l'are est à la hausse sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes du Val Saint Pierre. Les prix ont presque triplé de 2000 à 2014, passant de 6 300 € l'are à 17 000 € en 2014 (lotissement « Les Champs Dorés » à Peltre). Même si cette moyenne camoufle des réalités diverses, il en résulte un fort effet d'éviction des catégories modestes vers l'extérieur de l'agglomération. Toutefois, les prix proposés sont variables :

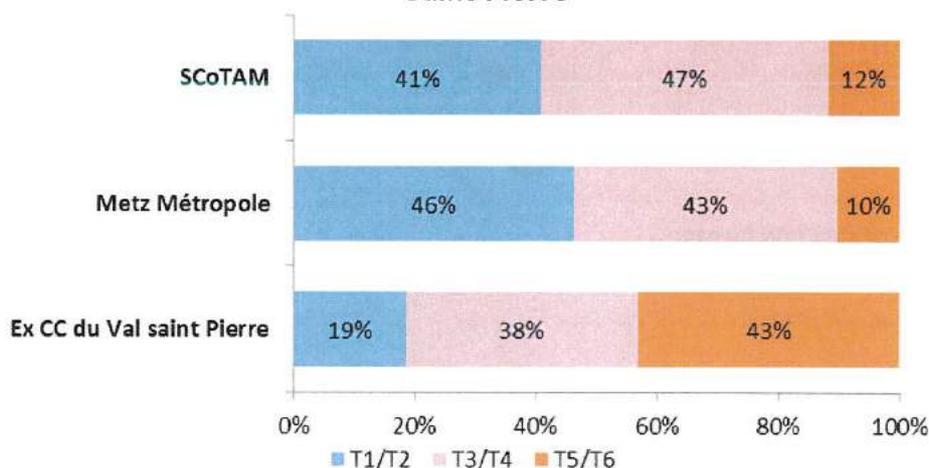
- Peltre : « Les Champs Dorés », 15 000 € à 18 000 € l'are,
- Jury : « Le Clos de la Ferme » : 32 parcelles à 27 000 € l'are (parcelles moyennes de 216 m² à 58 000 €), et les « Hameaux de la Passerelle » : 65 parcelles à 18 000 € l'are.
- Mécleuves : « Les Revers du Mont » en 2007, 18 parcelles à 16 250 € l'are (800 m² pour une parcelle moyenne à 130 000 €).

Un parc locatif privé en développement, mais encore faible

Le parc locatif privé s'est fortement développé cette dernière décennie, puisqu'il est passé de 8,5 % du parc de résidences principales en 1999 à 13 % en 2015, ce qui reste assez faible.

Il présente un profil très différent du SCoTAM ou de Metz Métropole, avec une part très importante de T5 et +, au détriment des petits superficies, qui sont paradoxalement plus présentes dans le parc locatif social.

De grands logements locatifs dans le parc privé du Val Saint-Pierre



Source : MEDDTM, Filocom 2015 d'après la DGI

Des mutations plus faibles que dans le SCoTAM et dans l'agglomération messine

	Mutations dans le parc privé	Ancienneté d'occupation
Ex CC du Val Saint Pierre	3%	17,8 ans
CA de Metz Métropole	5,2%	13,5 ans
SCoTAM	4,9%	15,2 ans

Sources : Insee, RP, Filocom 2015

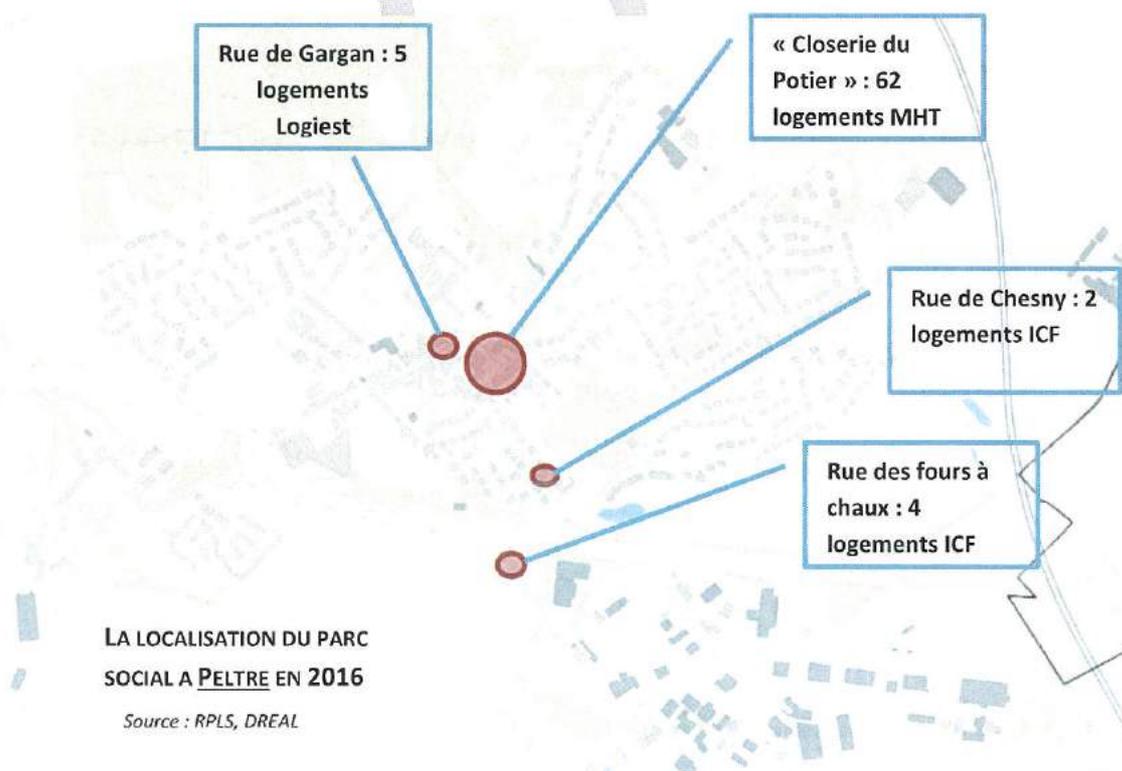
Le taux de rotation au sein du parc est le résultat de la structure du parc immobilier : la propriété diminue la rotation, quand à l'inverse la location l'accroît.

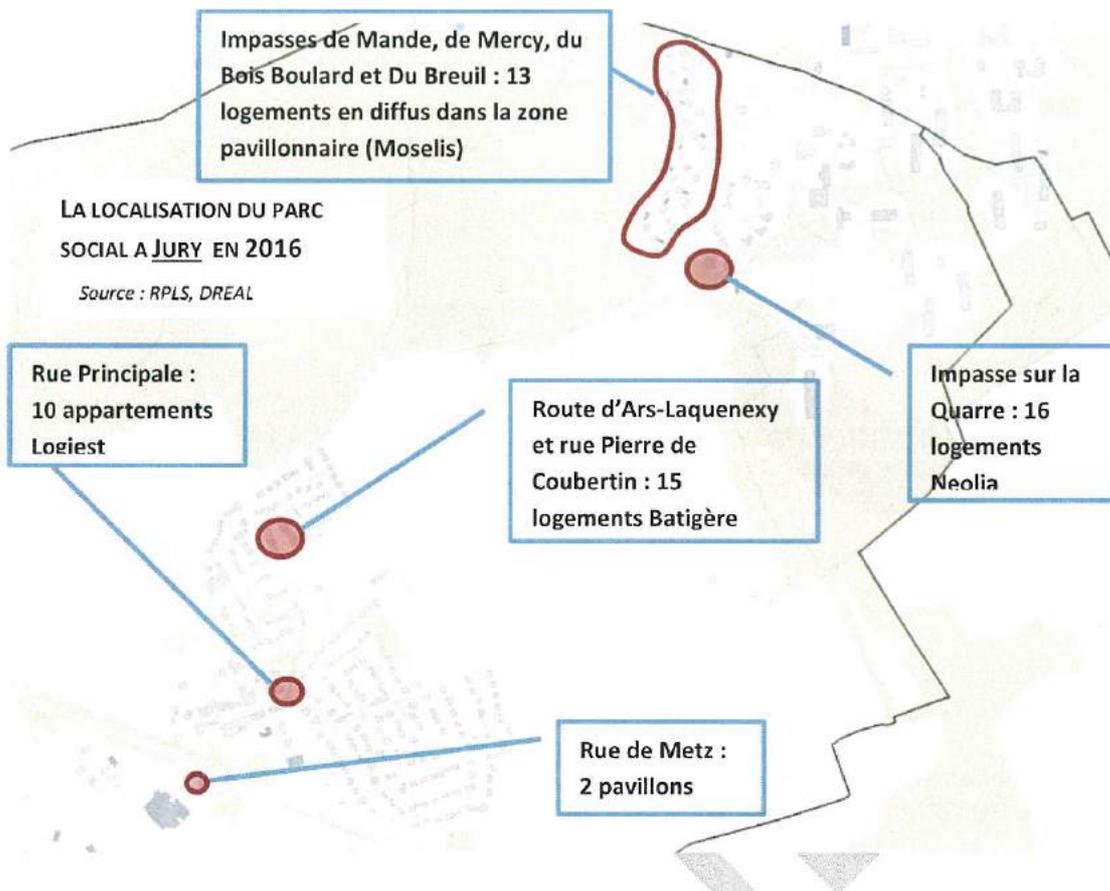
La rotation (changement d'occupant d'un logement) est plus faible dans l'ex CC du Val Saint Pierre : la part de locataires (privés et publics) est faible, les propriétaires occupants très nombreux. Les mutations (changements de propriétaires) sont également inférieures à celles observées dans Metz Métropole et le SCoTAM, à la fois dans le parc locatif et chez les propriétaires occupants. Là encore, le statut résidentiel et familial des communes de Peltre, Jury, Mécleuves et Chesny l'explique.

> Le logement social

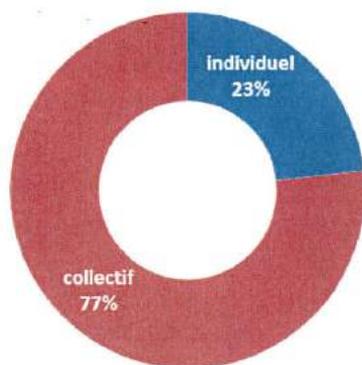
Un parc social présent à Peltre et Jury

Peltre et Jury rassemblent **129 logements sociaux** : 73 logements à Peltre (appartenant aux bailleurs Metz Habitat Territoire et ICF Nord Est) et 56 à Jury (Neolia, Moselis, Batigère et Logiest).



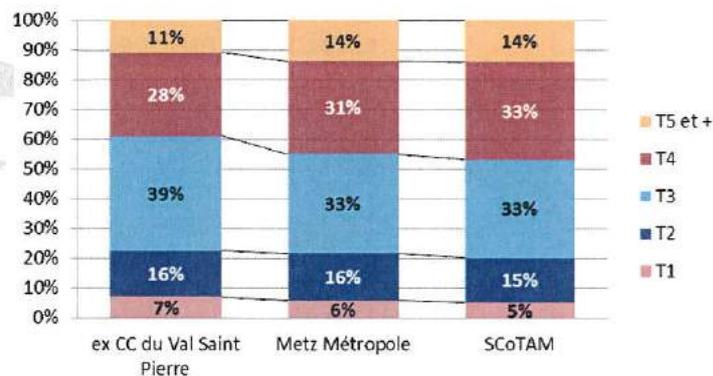


TYPE DE LOGEMENTS AU SEIN DU PARC SOCIAL



Source : RPLS, DREAL

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX



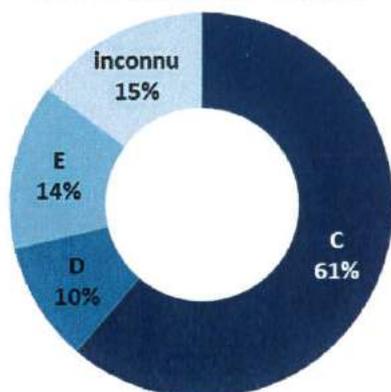
Source : RPLS, DREAL

Le parc social de Peltre et Jury présente une part plus importante de logements individuels que l'agglomération messine et le SCoTAM, avec près d'un logement sur 5, contre 4 % pour Metz Métropole et 8 % pour le SCoTAM.

La typologie du parc social est proche de celles du SCoTAM et de Metz Métropole avec une proportion un peu plus élevée de logements intermédiaires (T3) :

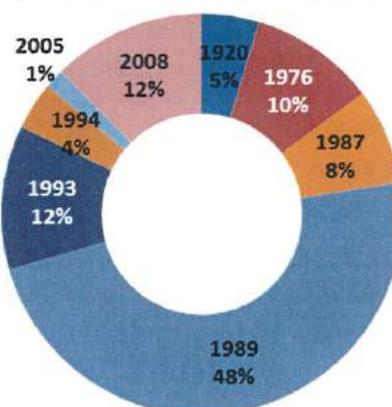
- 23% de T1/T2,
- 67% de T3/T4,
- 11 % de grands logements.

CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PARC SOCIAL DE JURY ET PELTRE



Source : RPLS, DREAL

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU PARC SOCIAL



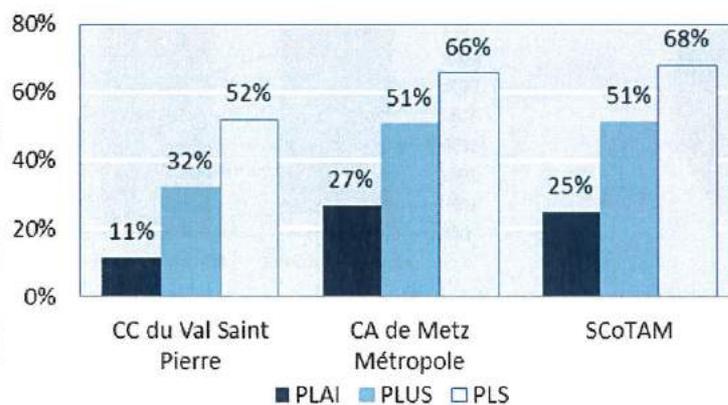
Source : RPLS, DREAL

Ce parc est également plutôt récent, avec près de 30 % postérieurs à 1990, contre 21 % et 23 % pour Metz Métropole et le SCoTAM, sachant qu'en plus 48 % du parc (La Closerie du Potier à Peltre) a été édifié en 1989.

Le parc y est globalement en meilleur état, avec 61 % du parc classé en C, contre 31 % et 28 % pour Metz Métropole et le SCoTAM. Aucun logement n'est classé en A et B (1% en B pour le SCoTAM et Metz Métropole).

Une demande sociale présente malgré une population aisée

UNE FAIBLE PART DE MÉNAGES ÉLIGIBLES AU PARC SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DU VAL SAINT PIERRE



Source : MEDDTM, Filocom 2015 d'après la DGI

La demande potentielle émanant du territoire est faible, puisque seulement 11 % des ménages sont qualifiés de « très modestes » (éligibles au PLA), et 32 % de « modestes » (éligibles au PLUS). Ces valeurs sont nettement inférieures à celles de la CA de Metz Métropole et du SCoTAM, avec 51 % de ménages « modestes ».

Pour autant, la demande réelle issue du numéro unique atteste de 22 ménages demandeurs fin 2015 (dont 10 déjà logés au sein du parc HLM), ce qui est relativement faible rapporté au volume du parc (17 % du parc).

Ce poids de la demande sociale rapporté au parc est comparable à celui affiché sur Metz Métropole (29 %) et sur le SCoTAM (37 %).

La vacance est par ailleurs très faible, avec seulement 0,8 % des logements concernés en 2015 (3,8 % sur le SCoTAM), et la rotation relativement faible, avec 10,8 % en 2015 (11,4 % sur le SCoTAM).

La typologie des logements demandés fait apparaître une forte demande en T2 (11 logements sur 22), en légère surreprésentation par rapport à Metz Métropole et au SCoTAM, au détriment des demandes en T4.

Comme souvent, l'analyse de la typologie de l'offre et de la demande fait apparaître un décalage important : le parc social propose 24 % de T1/T2, quand ils constituent 50 % de la demande, et les T4 et plus composent 39 % du parc, mais sont sollicités par seulement 27 % des demandeurs.

	Chambres	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +	Demandes totales
Ex CC du Val Saint Pierre			50%	23%	23%		4%	22
Metz Métropole	1,4%	14%	31,2%	29,8%	17,2%	5,9%	0,6%	7207
SCoTAM	1,9%	12,5%	30,4%	30,7%	18,5%	5,6%	0,5%	9659

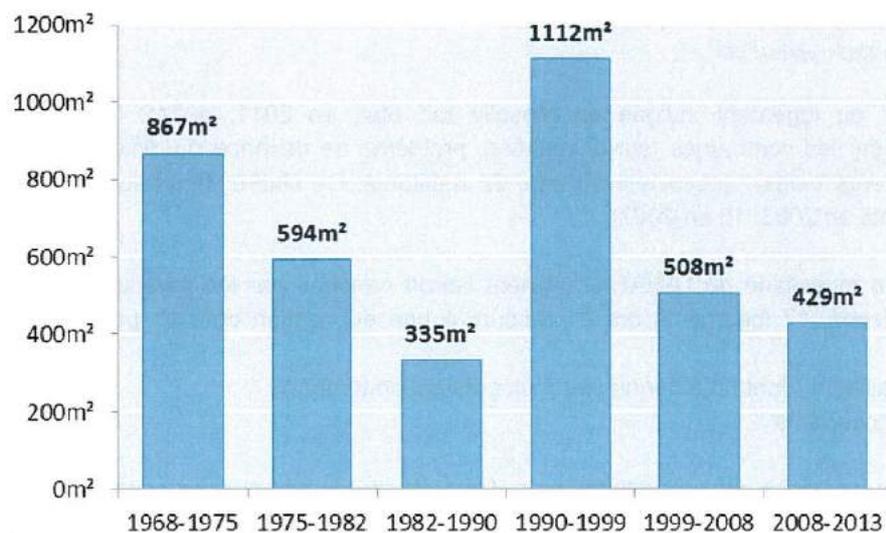
Source : Numéro Unique

Les extensions récentes du parc social sur le territoire

Plusieurs opérations ont été financées depuis 2003, mais une seule concerne de l'offre « classique », avec 2 pavillons à Jury (Logiest), en 2003.

Plusieurs opérations concernent l'extension de la communauté Emmaüs à Peltre (cf partie logement des populations spécifiques) pour 41 logements PLAI. Enfin, des financements PLS apparaissent en 2013 (24 logements) mais ils se réfèrent à la création d'un foyer d'accueil pour adultes autistes à Jury.

> La consommation foncière



Source : MAJIC, traitement AGURAM

Après un pic observé pendant la période 1990-1999, où la surface moyenne consommée par nouveau logement avoisinait les 11 ares (parcelles individuelles en lotissements fortement consommatrices d'espaces), la surface moyenne repart à la baisse. Cette surface moyenne atteint 430 m² par logement sur la dernière période, contre 208 m² pour Metz Métropole.

Le type de logement développé et sa forme urbaine sont susceptibles d'influencer fortement ces résultats. Ainsi, dans les années 1980 (1982-1990), la faible consommation est à mettre en lien avec le développement d'un parc collectif HLM à Peltre. Plus récemment, de l'habitat individuel groupé s'est développé, plus économe en foncier (le Clos de Crépy à Peltre, ou le Clos de la Ferme à Jury). Ces efforts sont à poursuivre dans la perspective de la mise en œuvre du SCoTAM et de ses critères de densité.

Depuis 1962, la surface totale consommée par l'habitat est passée de 14,4 ha à 110 ha en 2013 (67 % de la surface bâtie). Cette croissance s'explique par plusieurs facteurs :

- La hausse du nombre de ménages, due à :
 - la hausse démographique : la population est passée de 1503 habitants en 1962 à 4673 habitants en 2013,
 - la décohabitation : la taille moyenne des ménages est passée de 4,5 personnes en 1962 à 2,5 en 2013,
- La dédensification : la surface moyenne par logement est passée de 503 m² en 1962 à 600 m² en 2013.

> Un parc de logements en bon état

Le niveau de confort des résidences principales sur les 4 communes est excellent, puisque moins de 5% du parc de résidences principales présentent un confort partiel ou une absence de confort, contre 11 % en 1999 (10,7 % sur Metz Métropole, et 12,6 % sur le SCoTAM).

	Confort partiel	Sans confort	Tout confort
Ex CC du Val Saint Pierre	4,2%	0,5%	95,3%
CA Metz Métropole	9,6%	1,1%	89,3%
SCoT de l'Agglomération Messine	11,4%	1,2%	87,4%

Source : MEDDTM, Filocom 2015 d'après la DGI

L'enquête relative au repérage du logement indigne en Moselle fait état, en 2011, de 12 logements potentiellement problématiques sur les communes (sur-occupation, problème de décence ou difficultés des occupants à maintenir en état leurs biens), accueillant au total 22 habitants. Ce chiffre, très faible, est en diminution régulière (17 logements en 2003, 15 en 2007).

Les statistiques de la délégation mosellane de l'ANAH soulignent l'effort consenti par les particuliers pour parfaire le confort de leurs maisons. 17 logements ont eu recours à une subvention délivrée par l'ANAH depuis 2004 :

- 2 logements de propriétaires bailleurs (dont un a donné lieu à un conventionnement),
- 15 logements de propriétaires occupants.

Notons que les aides financières de l'Anah sont conditionnées à des plafonds de revenus, en conséquence, ces chiffres ne prennent pas en considération les améliorations entreprises par les ménages par le biais de leurs fonds propres ou de dispositifs annexes (1^{er} logement, caisses de retraite...).

Le recensement de la population 2013 de l'Insee fait état de 72 logements vacants sur ces communes, un chiffre qui a augmenté par rapport à 2008 (avec 54 logements vacants). Le taux vacance est encore toutefois nettement inférieur à l'ensemble de l'agglomération messine (3,9% contre 9,9%).

Le « Village canadien » de Chesny

Créée en 1968 sur la commune de Chesny, l'association « Maple Leaf Village », plus connu désormais sous le nom de « village canadien », avait pour objet « *l'établissement, la gestion et l'acquisition de parcelles sur lesquelles se trouvent des chalets, ainsi que la pratique de sports, loisirs et vie au grand air sur les parties acquises en indivision.* »

Avec le temps, certains chalets se sont mués en habitations permanentes, pour la plupart sans éléments de confort, accueillant une population particulièrement précaire. Le site a d'ailleurs été classé insalubre le 6 mai 1991, par arrêté préfectoral.

Depuis, la commune a effectué plusieurs travaux (assainissement, voiries) et démarches (préemption, travail social auprès des ménages, rachat d'une partie du site via l'EPFL...).

La commune souhaite trouver une solution de relogement aux ménages occupant (accession sociale, logement au sein du parc social, à développer au sein de la commune), et aménager à terme un lotissement communal sur l'emprise foncière.

> Les publics dits spécifiques

L'habitat spécifique englobe des populations très éclectiques, puisque sont concernés aussi bien les étudiants que les personnes âgées, les personnes handicapées ou encore les ménages en difficulté sociale et économique.

Deux établissements accueillant des publics spécifiques sont présents sur le territoire :

- Le foyer pour adultes handicapés « Les Horizons » à Jury,
- La communauté Emmaüs de Peltre.

Le Foyer « Les Horizons »

L'association Fondation Bompard a ouvert un foyer pour adultes handicapés, « Les Horizons », en avril 2015. Il accueille 24 adultes autistes en internat, et 3 en accueil de jour. L'établissement est situé sur la ZAC de la Passerelle, à proximité du centre hospitalier de Jury.

Il se compose de trois maisonnées comprenant chacune une partie collective (entrée, bureau, séjour, cuisine, vestiaire et sanitaires) et 8 chambres individuelles, meublées et avec sanitaires et salle de douche privées, s'ouvrant sur un jardin clos. Un bâtiment abritant l'administration et les ateliers est séparé des maisonnées par un préau couvert. Les ateliers sont volontairement localisés dans un bâtiment distinct de celui consacré à l'hébergement, afin de respecter les structurations des espaces pour les personnes avec autisme.

La Communauté Emmaüs

La Communauté Emmaüs de Peltre, association de droit local, a été créée en 1957. Elle est reconnue OACAS (Organisme d'Accueil Communautaire et d'Activités Solidaires) et a obtenu en 2011 l'agrément national en tant qu'entreprise solidaire.

L'organisme accueille une résidence sociale (46 places aujourd'hui, réparties en 29 logements et 12 chambres), et met 6 lits à disposition de la DDSC (Direction Départementale de la Cohésion Sociale) dans le cadre de l'accueil d'urgence.

Depuis 2007, la communauté gère également un chantier d'insertion (tri de vêtements, remise en état de palettes-bois) avec 20 emplois aidés (chiffre de 2012), non logés au sein de la communauté.

Chaque compagnon a un statut spécifique de « travailleur solidaire, non rémunéré en espèce ». En échange de son travail, il est logé et reçoit une allocation hebdomadaire et une allocation de vacances.

La structure, considérée comme résidence sociale, présente quelques différences de fonctionnement : l'accompagnement social y est plus soutenue, avec la présence d'une assistante sociale, et la durée d'accueil est illimitée.

Début 2016, une nouvelle extension comprenant 12 logements PLAI a été inaugurée, à destination des retraités de la Communauté Emmaüs.

Les communes de l'ex CC du Val Saint Pierre n'accueillent pas, pour l'heure, de logement ou de foyer spécifique adapté aux personnes âgées.

> Les principaux enjeux du territoire

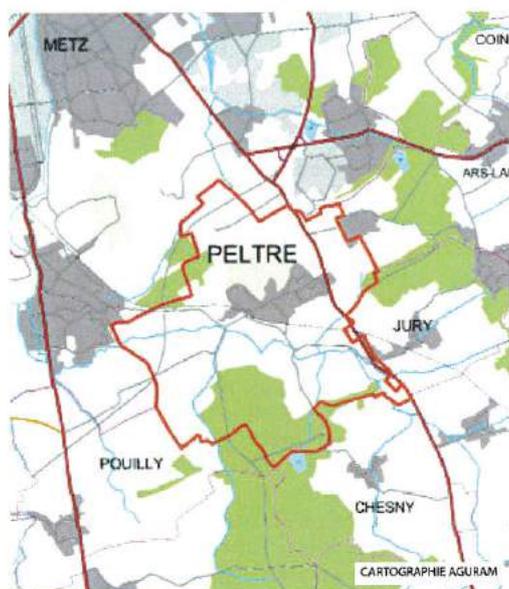
Malgré la croissance soutenue du parc de logements ces dernières années, le caractère résidentiel domine, les développements récents accentuant ce sentiment. En conséquence, le territoire doit veiller à anticiper les phénomènes traditionnellement présents dans ce type d'habitat monotypé :

- le vieillissement de la population ;
- la baisse de la taille des ménages ;
- la faiblesse du turn-over.

Pour endiguer partiellement ces évolutions, ou du moins pour les anticiper, les communes doivent parvenir à maîtriser les modalités du développement de futurs projets d'habitat, en veillant à :

- faciliter les parcours résidentiels des ménages en accompagnant l'émergence d'une offre de logements « intermédiaires » en accession ;
- amplifier la part de logements locatifs sociaux (ou conventionnés dans le parc privés) et logements locatifs libres dans le parc de résidences principales afin de garantir un plus grand renouvellement démographique ;
- promouvoir la production d'un habitat durable et de qualité ;
- être attentif à l'utilisation des ressources foncières.

2.2 Fiches d'identité communales



La commune en quelques chiffres

Le contexte communal

La commune de Peltre compte 1 844 habitants. Localisée à une dizaine de kilomètres au sud-est de Metz, connectée à la RD955 et à la rocade RN431, elle est dotée d'une desserte renforcée, sur un secteur géographique bénéficiant du rayonnement du nouveau Centre hospitalier régional de Metz-Thionville, l'Hôpital de Mercy. La présence d'équipements et de services de proximité (écoles maternelle et primaire, lycée, gare SNCF, commerces...) participe de sa qualité de vie et de sa structuration en tant que « centre-bourg » sur ce secteur.

La Communauté Emmaüs, dont la présence remonte à 1957, constitue un lieu de vie à part entière, doté d'une réelle dimension d'insertion sociale et de solidarité envers les plus démunis.

Le développement maîtrisé de la commune, s'est traduit, depuis le début des années 70, par des évolutions successives de son parc de résidences principales grâce à la réalisation de plusieurs lotissements. Ceux-ci ont induit une hausse, par paliers, de la population municipale. Les phases d'expansion les plus significatives correspondent aux années 70 et au début des années 80 puis, plus récemment, aux années 2000.

Territoires relevant de la Politique de la Ville : NON

Commune soumise à la loi SRU : NON

POPULATION

Population (INSEE RP)	1999	2008	2013
	1472	1739	1844
Variation annuelle moyenne de la population (INSEE RP 1999-2008)	+ 1,9%		
Dont solde migratoire (INSEE RP 1999-2008)	+ 1,5%		
Variation annuelle moyenne de la population (INSEE RP 2008-2013)	+ 1,2%		
Dont solde migratoire (INSEE RP 2008-2013)	+ 0,9%		
Part des - 30 ans (INSEE RP 2013)	33,5%		
Part des 60 ans et plus (INSEE RP 2013)	27,8%		
Ménages (INSEE RP 2013)	724		
Taille moyenne des ménages (INSEE RP 2013)	2,41		
Ménages éligibles au logement PLUS (FILOCOM 2015)	34,2%		
Ménages éligibles au logement PLA-1 (FILOCOM 2015)	13,3%		
Densité moyenne (hab/km ²) (INSEE RP 2013)	220,3		
Revenus disponibles médians annuels par UC des ménages (FILOSOFI-INSEE-DGFIP 2013)	25 694 €		
Taux de chômage des 15-64 ans (INSEE RP 2013)	11%		
Foyers allocataires CAF (CAF 2015)	256		
Foyers bénéficiaires du RSA (CAF 2015)	37		
Foyers allocataires Aides au Logement (CAF 2015)	105		
Nombre d'aides versées par le FSL (CG57 2015)	Accès 2	Maintien 7	

Après une période de stagnation dans les années 1980-90, Peltre voit sa population croître régulièrement depuis le recensement de 1999 avec une évolution de 25% en 14 ans liée à plusieurs programmes de constructions récentes (186 logements produits entre 2004 et 2014).

La part des moins de 30 ans est élevée avec 33,5%, ce qui constitue un atout non négligeable pour la vitalité de la commune. On assiste toutefois à un phénomène de vieillissement assez marqué puisque la part des 60 et plus correspond à 27,8%.

PARC DE LOGEMENTS

Résidences principales (INSEE RP 2013)	724		
Part des logements individuels (INSEE RP 2013)	79,7%		
Part des logements inconfortables ou partiellement (FILOCOM 2015)	5,4%		
Part du parc datant d'avant 1946 (INSEE RP 2013)	9,3%		
Taux de locataires (INSEE RP 2013)	26,7%		
Taux de propriétaires occupants (INSEE RP 2013)	72,5%		
Vacance du parc (INSEE RP 2013)	3,6%		
Durée d'occupation au sein du parc de résidences principales (FILOCOM 2013)	< 1 an 12,4%	1 à 2 ans 6,2%	2 à 3 ans 5,6%
	3 à 4 ans 4,0%	4 à 10 ans 24,9%	> 10 ans 47,0%

Le parc de logements est largement dominé par l'habitat individuel (79,7%), majoritairement occupé par des propriétaires (72,5%). Le taux de locataires est toutefois élevé avec 26,7%, ce qui témoigne d'une certaine volonté de mixité dans les statuts d'occupation. La vacance reste faible avec 3,6%.

LOGEMENTS SOCIAUX

Nombre de logements sociaux (RPLS 2016)	73			
Demandes de financement en cours (DDT)	PLS 0	PLUS 0	PLA-I 0	ND 0
Taux de logements sociaux (RPLS 2016 - INSEE 2013)	10 %			
Ventilation du parc de logements sociaux (RPLS 2016)	PLS 0	PLUS 64	PLA-I 3	ND 6
Structure du parc (RPLS 2016)	T1-T2 18	T3 27	T4 24	T5 et + 4
Répartition du parc social par bailleurs sociaux (RPLS 2016) :				
- Metz Habitat Territoire	62			
- Logiest	11			
Logements spécifiques - Communauté Emmaüs	46 PLAI			

Avec 73 unités recensées en 2016 (fichier RPLS), Peltre dispose d'un parc de logements locatifs sociaux correspondant à 10% de son parc de résidences principales. La majorité des logements sont de type « familial » (51 T3 et T4), avec une part significative de petits logements (18 T1-T2). On recense 46 PLAI correspondant aux logements spécifiques proposés aux Compagnons d'Emmaüs (dont 13 logements construits en 2005, 16 logements anciens réhabilités en 2005 et 12 logements neufs financés en 2012). L'extension récente du nombre de lits, au sein de la Communauté, répond à la fois à une progression des demandes d'admission, au souhait des compagnons retraités de rester sur place et enfin à la volonté d'ouvrir l'accueil à des femmes seules.

MARCHÉ IMMOBILIER

Rythme de constructions par an à partir du nombre de logements commencés entre 2004 et 2014 (SOeS, Sit@del2)	16,9	
Volume moyen de mutations par an (FILOCOM 2013) parmi les résidences principales, calculé sur les 5 dernières années	25,2	
- dans le parc locatif	3,8	
- dans la propriété occupante	21,4	
Prix moyen des appartements (secteur résidentiel Est) (Perval 2015)	par m ² 2 580 €	
Prix moyen des maisons par lot (secteur résidentiel Est) (Perval 2015)	244 700 €	
Prix moyen dans le logement collectif neuf (ECLN fin 2015)	SCoTAM 2 950 €/m ²	Metz Métropole 3 044 €/m ²

Le rythme de constructions entre 2004 et 2014 est régulier (16,9 logements par an en moyenne). La production de logements depuis le début des années 2000 s'est faite de façon relativement homogène.

FONCIER

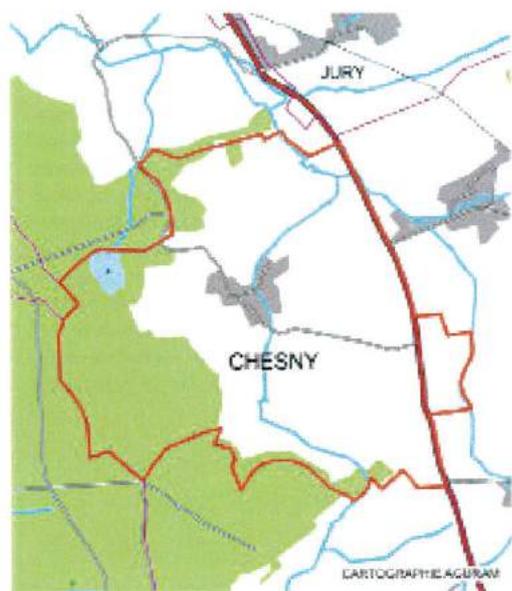
Taux d'urbanisation	
Foncier disponible pour l'habitat (PLU)	

Les enjeux

Pour la commune de Peltre, dotée d'atouts importants, plusieurs enjeux peuvent être identifiés :

- parvenir à maîtriser les modalités du développement de futurs projets d'habitat, dans un contexte de fort rayonnement de cette partie Est de l'agglomération messine ;
- développer des logements adaptés aux besoins des publics vieillissants ;

- faciliter les parcours résidentiels des ménages en accompagnant l'émergence d'une offre de logements « intermédiaires » en accession ;
- amplifier la part de logements locatifs sociaux et logements locatifs libres dans le parc de résidences principales afin de garantir un plus grand renouvellement démographique ;
- promouvoir la production d'un habitat durable et de qualité.



Le contexte communal

La commune de Chesny se situe à quelques kilomètres au sud-est de Metz, proche de la RD955. Sa situation géographique en fait un espace ouvert sur cette frange Est de l'agglomération messine, dans un cadre vert et calme. On note, parmi les services différenciateurs offerts à la population, un service multi-accueil ouvert en 2010, comprenant une crèche et un centre de loisirs et périscolaire.

La trame urbaine du village se caractérise par :

- le centre ancien bâti autour de l'église et de la rue principale ;
- les lotissements pavillonnaires développés dans les années 70 et, beaucoup plus récemment, à la fin des années 2000.

Territoires relevant de la Politique de la Ville : NON

Commune soumise à la loi SRU : NON

La commune en quelques chiffres

POPULATION

Population (INSEE RP)	1999	2008	2013
	370	489	570
Variation annuelle moyenne de la population (INSEE RP 1999-2008)	+ 3,2%		
Dont solde migratoire (INSEE RP 1999-2008)	+ 2,9%		
Variation annuelle moyenne de la population (INSEE RP 2008-2013)	+ 3,1%		
Dont solde migratoire (INSEE RP 2008-2013)	+ 1,4%		
Part des - 30 ans (INSEE RP 2013)	37,4%		
Part des 60 ans et plus (INSEE RP 2013)	14,6%		
Ménages (INSEE RP 2013)	201		
Taille moyenne des ménages (INSEE RP 2013)	2,83		
Ménages éligibles au logement PLUS (FILOCOM 2015)	30,9%		
Ménages éligibles au logement PLA-I (FILOCOM 2015)	10,1%		
Densité moyenne (hab/km ²) (INSEE RP 2013)	131,3		
Revenus disponibles médians annuels par UC des ménages (FILOSOFI-INSEE-DGFIP 2013)	25 269 €		
Taux de chômage des 15-64 ans (INSEE RP 2013)	5%		
Foyers allocataires CAF (CAF 2015)	65		
Foyers bénéficiaires du RSA (CAF 2015)	6		
Foyers allocataires Aides au Logement (CAF 2015)	10		
Nombre d'aides versées par le FSL (CG57 2015)	Accès 0	Maintien 1	

La population de Chesny fluctue depuis la fin des années 60 : à une période de forte croissance démographique au début des années 70, succèdent ensuite des années de stagnation. On enregistre plus tard un regain de population à la fin des années 90 et au début des années 2000, suivi d'une très nette hausse sur la période récente (+200 habitants entre 1999 et 2013), liée à la livraison de constructions nouvelles.

Avec 37,4%, la part des moins de 30 ans est très importante et mérite d'être soulignée. Celle des 60 ans et plus, quant à elle, reste faible (14,6%).

PARC DE LOGEMENTS

Résidences principales (INSEE RP 2013)	201		
Part des logements individuels (INSEE RP 2013)	90%		
Part des logements inconfortables ou partiellement (FILOCOM 2015)	10,9%		
Part du parc datant d'avant 1946 (INSEE RP 2013)	9,8%		
Taux de locataires (INSEE RP 2013)	10,2%		
Taux de propriétaires occupants (INSEE RP 2013)	88,8%		
Vacance du parc (INSEE RP 2013)	5,4%		
Durée d'occupation au sein du parc de résidences principales (FILOCOM 2013)	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans
	3,5%	7,0%	6,0%
	3 à 4 ans	4 à 10 ans	> 10 ans
	4,0%	41,5%	38,0%

Le parc de résidences principales est très fortement dominé par le logement individuel (90%), majoritairement occupé par les propriétaires (88,8%). Même si elle est en légère hausse depuis 2008, la vacance reste contenue. Le renouvellement démographique est faible : 79,5% des habitants sont domiciliés dans la commune depuis 4 ans ou plus. L'apport de population nouvelle est lié aux constructions récentes du milieu des années 2000.

LOGEMENTS SOCIAUX

Nombre de logements sociaux (RPLS 2016)	0			
Demandes de financement en cours (DDT)	PLS 0	PLUS 0	PLA-I 0	ND 0
Taux de logements sociaux (RPLS 2016 - INSEE 2013)	0%			
Ventilation du parc de logements sociaux (RPLS 2016)	PLS 0	PLUS 0	PLA-I 0	ND 0
Structure du parc (RPLS 2016)	T1-T2 0	T3 0	T4 0	T5 et + 0
Répartition du parc social par bailleurs sociaux (RPLS 2016)				
Logements spécifiques				

La commune ne dispose d'aucun logement social, alors que 30,9% de sa population relève des plafonds de ressources correspondants. Le développement de ce type d'offre serait un atout précieux pour mieux répondre à la demande locale et continuer à attirer de jeunes ménages et des familles. Ces publics contribueraient au renouvellement démographique de Chesny, une fois passé, notamment, le «boom» lié à la mise sur le marché de logements récents.

MARCHÉ IMMOBILIER

Rythme de constructions par an à partir du nombre de logements commencés entre 2004 et 2014 (SOeS, Sit@del2)	9,4	
Volume moyen de mutations par an (FILOCOM 2013) parmi les résidences principales calculé sur les 5 dernières années	7	
	- dans le parc locatif	1
- dans la propriété occupante	6	
Prix moyen des appartements (secteur résidentiel Est) (Perval 2015)	par m ² 2 580 €	
Prix moyen des maisons par lot (secteur résidentiel Est) (Perval 2015)	244 700 €	
Prix moyen dans le logement collectif neuf (ECLN fin 2015)	SCoTAM 2 950 €/m ²	Metz Métropole 3 044 €/m ²

Le marché du logement neuf est essentiellement constitué de logements individuels. On compte 29 et 40 logements commencés respectivement en 2006 et 2007, pour un rythme moyen de constructions annuelles équivalent à 9,4 sur la période 2004-2014. La majorité des logements produits sont destinés à l'occupation personnelle ou à la vente.

FONCIER

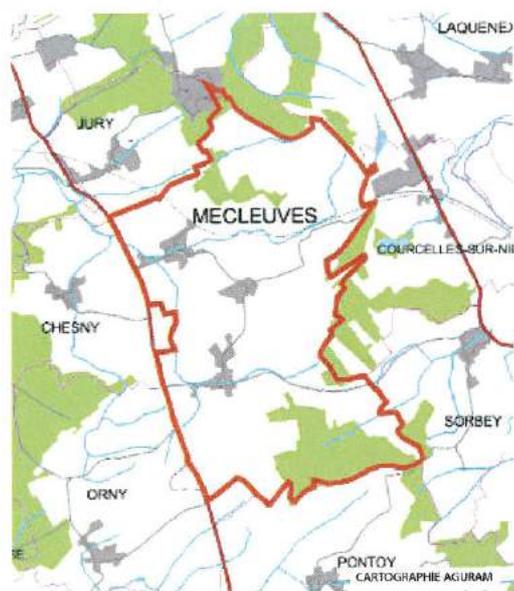
Taux d'urbanisation	
Foncier disponible pour l'habitat (PLU)	

Les enjeux

La commune dispose aujourd'hui d'une bonne santé démographique. Il lui faut toutefois diversifier son offre de logements et mixer davantage les statuts d'occupation de son parc de résidences principales. La présence d'un service multi-accueil constitue, de fait, un atout précieux qui nécessite également une vision à long terme, s'appuyant sur un renouvellement régulier de la population municipale.

Les enjeux pour la commune sont :

- diversifier l'offre de logements (locatif libre, logement aidé) ;
- faciliter les parcours résidentiels des ménages ;
- produire un habitat durable, économe en énergie et en ressources foncières, en privilégiant des formes urbaines plus denses et plus respectueuses de l'environnement.



Le contexte communal

Mecleuves est une petite commune située à 13 kilomètres au Sud-Est de Metz. Bien qu'à l'extrémité de la Communauté d'Agglomération, sa proximité immédiate avec la RD955 et sa localisation privilégiée à quelques kilomètres de la rocade sud-est, la rapprochent des services et équipements de centralité. Cet atout, ainsi que son cadre de vie de qualité, renforcent son attractivité. On distingue différents secteurs dans le village :

- le centre ancien bâti autour de l'église et de la rue principale ;
- les lotissements pavillonnaires développés dans les années 70-80 avec la construction du groupe scolaire au Lanceumont.

Territoires relevant de la Politique de la Ville : NON

Commune soumise à la loi SRU : NON

La commune en quelques chiffres

POPULATION

Population (INSEE RP)	1999	2008	2013
	1011	1174	1174
Variation annuelle moyenne de la population (INSEE RP 1999-2008)	+ 1,7%		
Dont solde migratoire (INSEE RP 1999-2008)	+ 1,5%		
Variation annuelle moyenne de la population (INSEE RP 2008-2013)	0%		
Dont solde migratoire (INSEE RP 2008-2013)	- 0,3%		
Part des - 30 ans (INSEE RP 2013)	31,3%		
Part des 60 ans et plus (INSEE RP 2013)	24,5%		
Ménages (INSEE RP 2013)	461		
Taille moyenne des ménages (INSEE RP 2013)	2,55		
Ménages éligibles au logement PLUS (FILOCOM 2015)	27,3%		
Ménages éligibles au logement PLA-I (FILOCOM 2015)	9,5%		
Densité moyenne (hab/km ²) (INSEE RP 2013)	91,1		
Revenus disponibles médians annuels par UC des ménages (FILOSOFI-INSEE-DGFIP 2013)	25 957 €		
Taux de chômage des 15-64 ans (INSEE RP 2013)	5,9%		
Foyers allocataires CAF (CAF 2015)	103		
Foyers bénéficiaires du RSA (CAF 2015)	11		
Foyers allocataires Aides au Logement (CAF 2015)	12		
Nombre d'aides versées par le FSL (CG57 2015)	Accès	Maintien	
	0	0	

Après une phase de croissance forte durant les années 70-80 correspondant quasiment à une multiplication de la population par 4 en 20 ans, l'évolution démographique s'est légèrement tassée à la fin des années 90. Depuis le début des années 2000, la commune enregistre de nouveau une progression régulière, quoique ténue (+163 habitants en 14 ans).

La population vieillit et la proportion de personnes de 60 ans et plus (24,5%) est de plus en plus significative au fil des années. La part des moins de 30 ans reste néanmoins élevée (31,3%).

PARC DE LOGEMENTS

Résidences principales (INSEE RP 2013)	461		
Part des logements individuels (INSEE RP 2013)	93,1%		
Part des logements inconfortables ou partiellement (FILOCOM 2015)	4,2%		
Part du parc datant d'avant 1946 (INSEE RP 2013)	9,1%		
Taux de locataires (INSEE RP 2013)	10,4%		
Taux de propriétaires occupants (INSEE RP 2013)	89,2%		
Vacance du parc (INSEE RP 2013)	3,4%		
Durée d'occupation au sein du parc de résidences principales (FILOCOM 2013)	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans
	6,5%	5,8%	4,3%
	3 à 4 ans	4 à 10 ans	> 10 ans
	2,7%	21,5%	59,3%

Le parc immobilier est très fortement dominé par le logement individuel (93,1%). Le statut de propriétaire-occupant est sur-représenté (89,2%). Le taux de renouvellement démographique est faible : 81% des habitants sont domiciliés au sein du parc de résidences principales depuis plus de 4 ans, dont 59,3% depuis plus de 10 ans.

LOGEMENTS SOCIAUX

Nombre de logements sociaux (RPLS 2016)	0			
Demandes de financement en cours (DDT)	PLS 0	PLUS 0	PLA-I 0	ND 0
Taux de logements sociaux (RPLS 2016 - INSEE 2013)	0%			
Ventilation du parc de logements sociaux (RPLS 2016)	PLS 0	PLUS 0	PLA-I 0	ND 0
Structure du parc (RPLS 2016)	T1-T2 0	T3 0	T4 0	T5 et + 0
Répartition du parc social par bailleurs sociaux (RPLS 2016)				
Logements spécifiques				

La commune ne dispose d'aucun logement social, alors que 27,3% de sa population relève des plafonds de ressources correspondants. Le développement de ce type d'offre serait un atout précieux pour mieux répondre à la demande locale et attirer de jeunes ménages et des familles, en lien, notamment avec la présence du Centre Hospitalier de Mercy. Ces publics contribueraient utilement au renouvellement démographique de Mécleuves.

MARCHÉ IMMOBILIER

Rythme de constructions par an à partir du nombre de logements commencés entre 2004 et 2014 (SOeS, Sit@del2)	5,1	
Volume moyen de mutations par an (FILOCOM 2013) parmi les résidences principales calculé sur les 5 dernières années	12,2	
	- dans le parc locatif	0,2
- dans la propriété occupante	12	
Prix moyen des appartements (secteur résidentiel Est) (Perval 2015)	par m ² 2 580 €	
Prix moyen des maisons par lot (secteur résidentiel Est) (Perval 2015)	244 700 €	
Prix moyen dans le logement collectif neuf (ECLN fin 2015)	SCoTAM	Metz Métropole
	2 950 €/m ²	3 044 €/m ²

Durant la période 2004-2014, 56 logements ont été construits dans la commune parmi lesquels une forte majorité destinés à l'occupation personnelle.

FONCIER

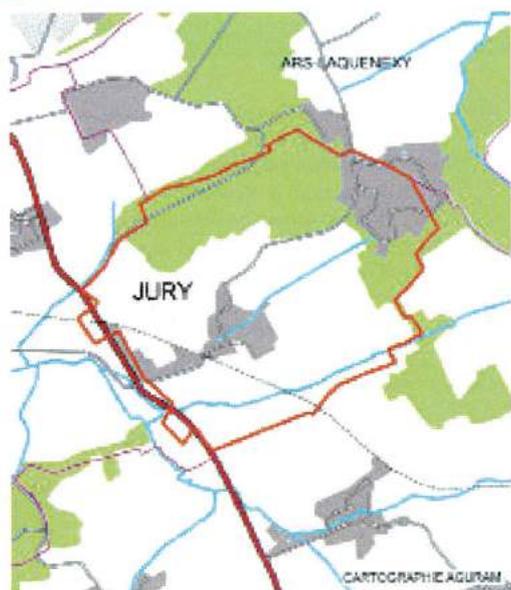
Taux d'urbanisation	
Foncier disponible pour l'habitat (PLU)	

Les enjeux

Malgré un relatif regain démographique, la commune est confrontée à un problème de vieillissement de sa population. Afin de redynamiser son territoire, il lui faudrait diversifier son offre de logements pour faciliter l'installation de jeunes couples, en développant, notamment, une offre locative (privée et sociale).

Les enjeux pour la commune sont :

- diversifier l'offre de logements (locatif libre, logement aidé) ;
- faciliter l'accès à la propriété des jeunes ménages ;
- produire un habitat durable et économe en énergie.



Le contexte communal

Située à l'entrée sud-est de l'agglomération messine, à 10 kilomètres de Metz, la commune de Jury bénéficie d'une localisation stratégique avec une connexion à la RD955 et à la rocade RN431. Ce petit village a vu sa démographie exploser en 15 ans avec l'achèvement des différents lotissements durant les années 1970-80. Les années 90 puis 2000 ont consolidé cette évolution, dans des proportions moins spectaculaires, portant la population en 2008 à 1 166 habitants. Mais on note un léger recul démographique ces dernières années. Le développement récent de la Zone d'Activités « Le Breuil », située en entrée de commune, le long de la RD955, participe d'une nouvelle étape d'expansion, avec l'installation d'un magasin de hard-discount ainsi que des services et activités tertiaires. On notera également la présence historique du Centre hospitalier spécialisé en santé mentale, dans le hameau « les Vallons » rattaché à la commune, qui relève d'une offre de soin de qualité. L'implantation, sur le ban communal voisin, du Centre hospitalier régional de Metz-Thionville dit « Hôpital de Mercy », contribue naturellement à renforcer encore l'attractivité de Jury, concernée au premier chef par le rayonnement de cet équipement majeur.

Territoires relevant de la Politique de la Ville : NON
Commune soumise à la loi SRU : NON

La commune en quelques chiffres

POPULATION

Population (INSEE RP)	1999	2008	2013
	978	1166	1085
Variation annuelle moyenne de la population (INSEE RP 1999-2008)	+ 2%		
Dont solde migratoire (INSEE RP 1999-2008)	+ 1,2%		
Variation annuelle moyenne de la population (INSEE RP 2008-2013)	- 1,4%		
Dont solde migratoire (INSEE RP 2008-2013)	- 1,6%		
Part des - 30 ans (INSEE RP 2013)	31,4%		
Part des 60 ans et plus (INSEE RP 2013)	20,9%		
Ménages (INSEE RP 2013)	363		
Taille moyenne des ménages (INSEE RP 2013)	2,52		
Ménages éligibles au logement PLUS (FILOCOM 2015)	35,9%		
Ménages éligibles au logement PLA-I (FILOCOM 2015)	10,7%		
Densité moyenne (hab/km ²) (INSEE RP 2013)	342,3		
Revenus disponibles médians annuels par UC des ménages (FILOSOFI-INSEE-DGFIP 2013)	24 412 €		
Taux de chômage des 15-64 ans (INSEE RP 2013)	12,3%		
Foyers allocataires CAF (CAF 2015)	144		
Foyers bénéficiaires du RSA (CAF 2015)	13		
Foyers allocataires Aides au Logement (CAF 2015)	41		
Nombre d'aides versées par le FSL (CG57 2015)	Accès 2	Maintien 7	

La population de Jury a fortement progressé entre 1968 et 2013, passant de 145 habitants à 1 085. Entre 2008 et 2013, la population a très légèrement reculé avec une baisse de 7% (soit 81 habitants) qui peut s'expliquer par un vieillissement de la population au sein des lotissements couplé à un faible renouvellement démographique. La part des moins de 30 ans reste élevée puisqu'elle atteint 31,4% de la population municipale.

Avec 24 412 euros de revenus disponibles médians annuels par UC en 2013, le niveau de ressources des foyers est globalement élevé, la médiane de l'ensemble de l'agglomération messine étant de 20 441 euros annuels par UC.

PARC DE LOGEMENTS

Résidences principales (INSEE RP 2013)	363		
Part des logements individuels (INSEE RP 2013)	88,3%		
Part des logements inconfortables ou partiellement (FILOCOM 2015)	N.C.		
Part du parc datant d'avant 1946 (INSEE RP 2013)	4%		
Taux de locataires (INSEE RP 2013)	20,3%		
Taux de propriétaires occupants (INSEE RP 2013)	77,7%		
Vacance du parc (INSEE RP 2013)	4,8%		
Durée d'occupation au sein du parc de résidences principales (FILOCOM 2013)	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans
	8,0%	2,0%	8,0%
	3 à 4 ans	4 à 10 ans	> 10 ans
	4,3%	19,9%	58,0%

Le parc de logements est largement dominé par l'habitat individuel, correspondant à 88,3% du parc de résidences principales en 2013. Le taux de propriétaires occupants, avec 77,7%, est élevé quoiqu'en deçà des taux rencontrés dans d'autres communes au profil comparable. Le taux de locataires participe du renouvellement démographique : 10% des habitants occupent leur logement depuis moins de 2 ans et 18% depuis moins de 3 ans.

LOGEMENTS SOCIAUX

Nombre de logements sociaux (RPLS 2016)	56			
Demandes de financement en cours	PLS 0	PLUS 0	PLA-I 0	ND 0
Demandes de financement de logements spécifiques (DDT 2013) Fondation Bompard - Foyer d'accueil pour handicapés autistes	24 PLS			
Taux de logements sociaux (RPLS 2016 - INSEE 2013)	15,4%			
Ventilation du parc de logements sociaux (RPLS 2016)	PLS 0	PLUS 40	PLA-I 0	ND 16
Structure du parc (RPLS 2016)	T1-T2 12	T3 22	T4 12	T5 et + 10
Répartition du parc social par bailleurs sociaux (RPLS 2016) :				
- Néolia	16			
- Batigère	15			
- Moselis	13			
- Logiest	12			

La présence d'un parc locatif social est un des éléments à souligner, qui correspond à un réel effort de diversification des statuts d'occupation. A l'échelle de la commune, ce type de logements correspond à 15,4% du parc de résidences principales, ce qui est tout à fait significatif. L'offre locative sociale est composée de logements à vocation « familiale » de type « PLUS », avec un éventail varié en termes de typologie, comprenant à la fois une offre en petits logements et en grands voire très grands logements, au-delà du cœur d'offre habituel en T3/T4.

Une part de logements aidés est prévue dans la future ZAC de la Passerelle.

MARCHÉ IMMOBILIER

Rythme de constructions par an à partir du nombre de logements commencés entre 2003 et 2012 (SOEs, Sit@del2)	1,6	
Volume moyen de mutations par an (FILOCOM 2013) parmi les résidences principales calculé sur les 5 dernières années	13,2	
- dans le parc locatif	4	
- dans la propriété occupante	9,2	
Prix moyen des appartements (secteur résidentiel Est) (Perval 2015)	par m ² 2 580 €	
Prix moyen des maisons par lot (secteur résidentiel Est) (Perval 2015)	244 700 €	
Prix moyen dans le logement collectif neuf (ECLN fin 2015)	SCoTAM 2 950 €/m ²	Metz Métropole 3 044 €/m ²

Le rythme de constructions entre 2004 et 2014 est très faible (1,6 logement par an). L'évolution du parc de logements sur la période récente s'est en effet appuyée sur une réalisation de 13 et 10 logements, respectivement en 2000 et 2001. La production sur ces 10 dernières années reste très marginale.

Dans les toutes prochaines années, la commune est amenée à se développer fortement avec l'aménagement, dans le cadre de la ZAC de la Passerelle, d'une emprise de 19,8 hectares, située le long de la RD115d, entre le centre du village actuel et le quartier « les Vallons » (165 lots en 3 tranches sur 20 ans).

FONCIER

Taux d'urbanisation	
Foncier disponible pour l'habitat (PLU)	

Les enjeux

La commune de Jury bénéficie d'atouts importants : outre sa localisation, à proximité immédiate d'axes importants, son parc immobilier doté d'une offre locative conséquente (20,3% au total), participe d'un certain maintien de la population et du renouvellement démographique partiel.

Au regard de ses projets, les enjeux pour la commune sont donc de :

- réussir le pari d'un développement maîtrisé, permettant de renforcer la diversification des statuts d'occupation des loge-

ments, en tablant, par ailleurs, sur une plus grande palette des formes d'habitat ;

- faciliter les parcours résidentiels des ménages en accompagnant l'émergence d'une offre de logements « intermédiaires » en accession ;
- conserver voire amplifier la part de logements locatifs sociaux et logements locatifs libres dans le parc de résidences principales afin de garantir un plus grand renouvellement démographique ;
- promouvoir la production d'un habitat durable et de qualité.

3. ACTUALISATION DES OBJECTIFS TERRITORIALISES DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Mise en compatibilité du PLH avec le SCOTAM

Rappel : Qu'est-ce qu'un SCOT?

Un schéma de cohérence territoriale est un document d'urbanisme et de planification.

Le SCOT conçoit et met en œuvre une planification stratégique à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables.

Le SCOT sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement...

Il assure aussi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), Programmes locaux de l'habitat (PLH), Plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCOT contient 3 documents :

- un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Le SCOTAM 2015-2032

Approuvé le 20 novembre 2014 et rendu exécutoire le 1^{er} février 2015, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOTAM) visait à produire sur les 11 EPCI qui le composaient, 30 000 nouveaux logements dont 19 180 pour l'agglomération de Metz Métropole sur une période s'échelonnant jusqu'en 2032. Depuis le nouveau Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, le périmètre du SCOTAM s'est élargi et regroupe désormais 225 communes pour 411 598 habitants sur 7 EPCI.

Afin que ces équilibres soient pris en compte localement, le SCOTAM a chargé les EPCI compétents de répartir cette enveloppe par commune.

Cette 3^{ème} partie du rapport de modification a donc pour objectif de décliner les objectifs du SCOTAM en matière de logement au sein des 44 communes de l'agglomération.

Rappel du calendrier de la démarche

- Décembre 2015 : recensement de l'ensemble des projets en matière d'habitat sur les 44 communes,
- 2^{ème} semestre 2016 : élaboration d'une méthodologie et mise en œuvre de l'exercice de compatibilité,
- Janvier 2017 : présentation en Conférences des maires et validation de la démarche.

> Le volet "Logement" du SCOTAM

Approuvé fin 2014, le SCOTAM a classé les 151 communes qui le composaient initialement (176 communes aujourd'hui) en 7 strates (cf. page suivante).

Ce classement a été déterminé en fonction des équipements et des services de chacune des communes et composant ainsi une armature urbaine.

Pour chacune de ces strates, le Document d'orientations et d'objectifs (DOO), pièce opposable au PLH et aux documents d'urbanisme de type POS et PLU, affecte un objectif de nouveaux logements à produire.

Ces objectifs sont destinés à être traduits par les EPCI compétents au travers de leur Programme Local de l'Habitat. Le SCOTAM prévoit également que les intercommunalités bénéficient, sous certaines conditions, d'une certaine latitude pour décliner, voire adapter les objectifs affichés.

Par ailleurs, la notion de nouveaux logements est définie par le SCOTAM. Ainsi, tout logement mis sur le marché n'est pas considéré comme un « nouveau logement ».

Pour ce qui concerne Metz Métropole, le SCOT a fixé une enveloppe moyenne de 19 180 nouveaux logements réparti comme suit :

Metz Métropole		Enveloppe basse	Enveloppe haute
Strate 1	Cœur d'agglomération	10 500	11 000
Strate 2	Pôles urbains d'équilibre	3 700	4 100
Strate 3	Centre urbain de services	650	750
Strates 5 & 6	Pôles relais et de proximité	2 100	2 650
Strate 7	Communes périurbaines et rurales	1 080	1 730
Total		18 030	20 230
Enveloppe moyenne 19 180 logements			

Une enveloppe haute de 20 230 logements a été fixée permettant ainsi d'avoir une réserve globale de 1 050 logements.

> Rappel de la définition du SCOTAM de "nouveau logement" (p.37 du DOO)

"Seront considérés comme nouveaux logements et pourront donc contribuer, à ce titre, à satisfaire les objectifs fixés par le SCOT :

- les logements créés dans les constructions neuves,
- les logements issus du changement de destination d'une construction existante (par exemple, transformation d'anciens locaux d'activités).

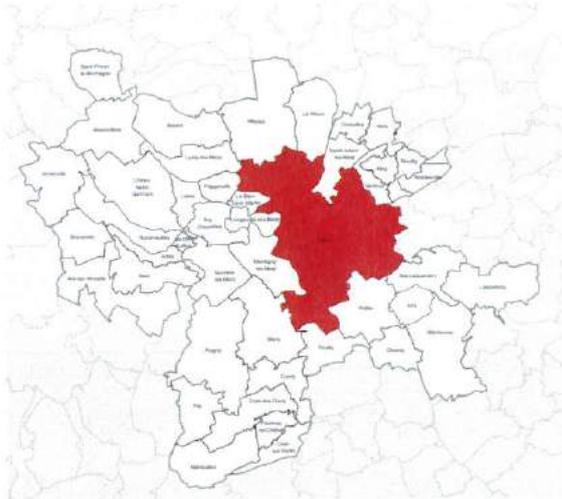
Ne seront pas, en revanche, considérés comme nouveaux logements :

- la reconstruction après sinistre ou la réhabilitation de logements existants,
- la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels, militaires, de confession ou de santé dont l'adaptation en logements ne modifie pas de façon substantielle l'architecture et la volumétrie,
- les logements résultant de la division de logements plus grands ; dans les villages ruraux et périurbains, les anciens corps de ferme,
- la remise sur le marché de logements vacants,
- les offres d'hébergements spécifiques (logements de transition, hébergement d'urgence, EHPAD...) et le logement en collectivité (internats dans les établissements scolaires, casernes, logements destinés au personnel de santé...).

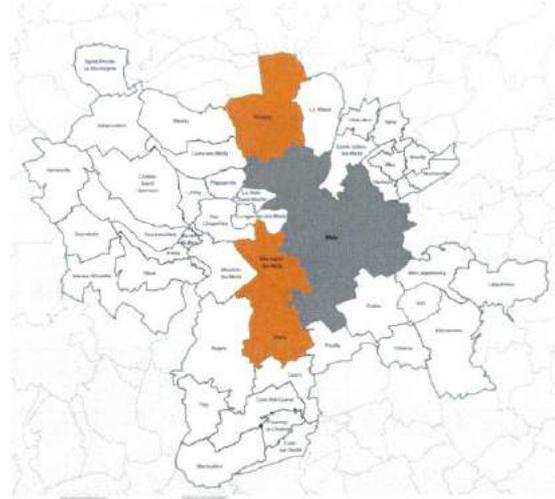
> Rappel des 6 strates de l'agglomération au regard du SCOTAM

(Metz Métropole n'étant pas concernée par la strate 4 "centre bourg")

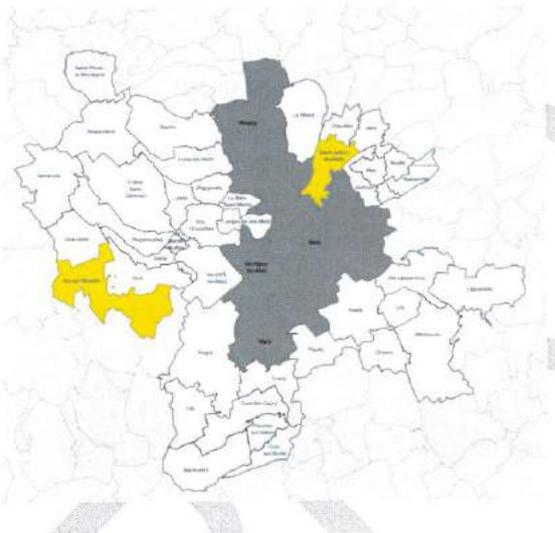
Strate 1 : La ville de Metz, cœur d'agglomération



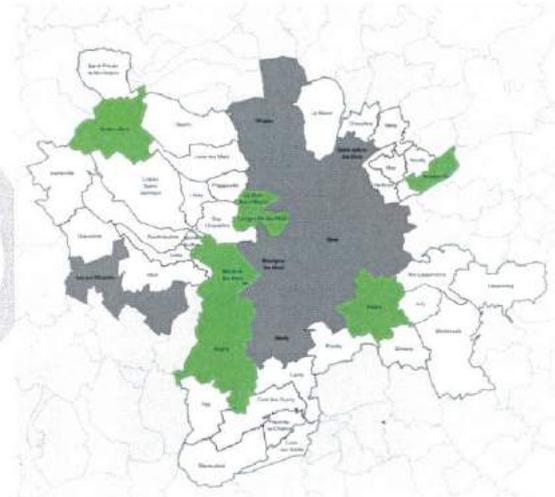
Strate 2 : Pôles urbains d'équilibre



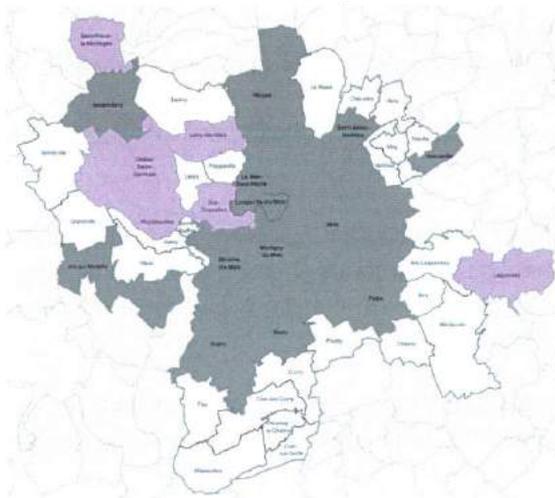
Strate 3 : Centre urbain de services



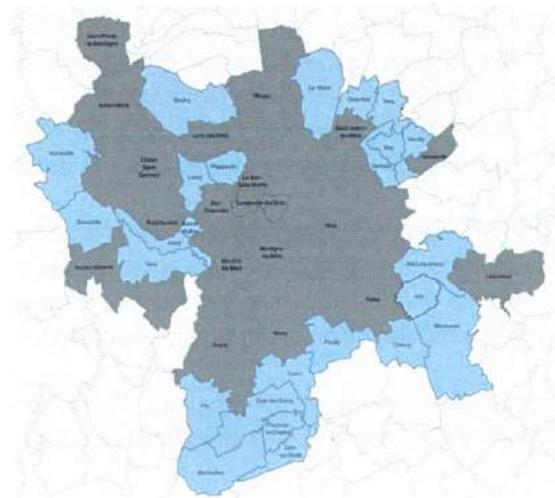
Strate 5 : Pôles relais



Strate 6 : Pôles de proximité



Strate 7 : Communes périurbaines et rurales



> Méthodologie mise en place par Metz Métropole

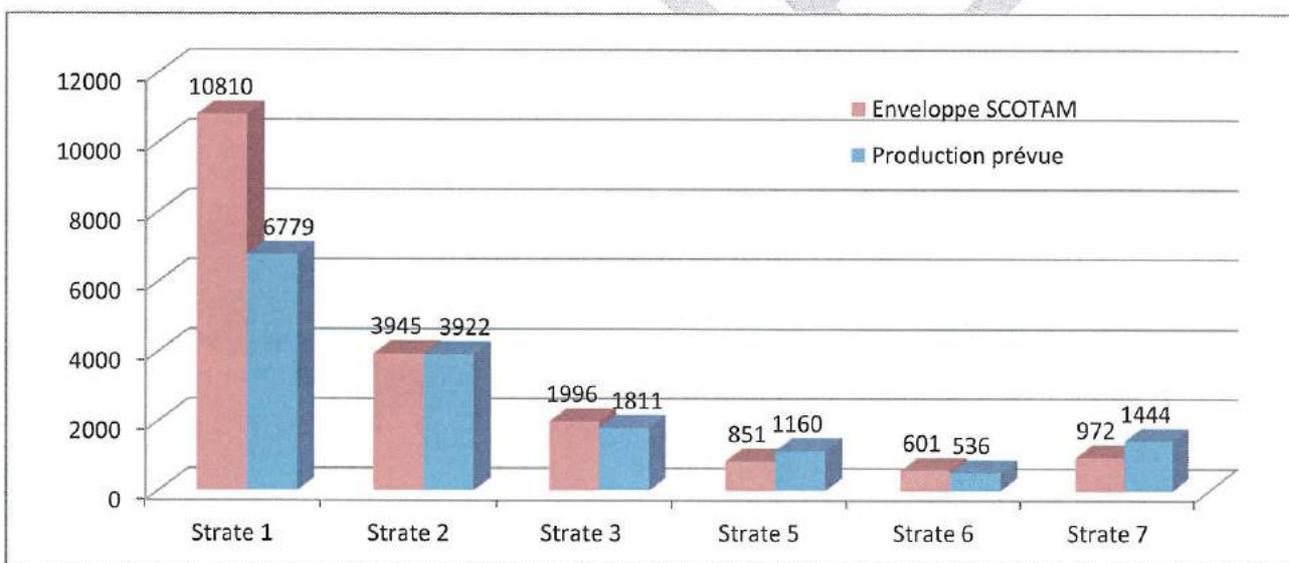
La méthodologie proposée a pour objet de répartir les 19 180 nouveaux logements affichés dans le DOO du SCOTAM en prenant en compte les spécificités locales et les besoins de développement des communes.

o Recensement et analyse des besoins des communes

Sur la base de la définition de « nouveau logement » et des objectifs de production par strates, Metz Métropole a procédé début 2016 au recensement de l'ensemble des projets en matière d'habitat auprès de ses communes-membres d'ici à 2032.

Les 44 communes de l'agglomération ont répondu au questionnaire.
Au total, près de 16 000 logements prévus ont été recensés.

	Strate 1	Strate 2	Strate 3	Strate 5	Strate 6	Strate 7	Total général
Enveloppe SCOTAM	10 810	3 945	1 996	851	601	972	19 175
Production prévue	6 779	3 922	1 811	1 160	536	1 444	15 652



A la suite de ce recensement, deux constats ont pu être dressés :

- De manière générale, le SCOTAM permet de produire plus de logements que ne le prévoient les communes à l'instant du recensement ;
- 2 situations différentes coexistent pour les strates extrêmes : la strate 1 n'atteint pas l'enveloppe fixée par le SCOTAM et les strates 6 et 7 la dépassent.

Si le rythme de construction de logements pour la ville de Metz reste constant par rapport aux 18 années antérieures, les objectifs affichés par le SCOTAM sont nettement plus importants. Or, certains grands projets de la Ville de Metz sont considérés comme complexes (montage et financement) dans leur mise en œuvre puisqu'ils traitent les friches urbaines en priorité et consomment ainsi peu de foncier.

A l'opposé, les communes périurbaines, situées dans les strates 6 et 7 de l'armature du SCOTAM, ont des modes de développement plus pavillonnaires de type lotissement. Du développement urbain de ces petites

communes dépend souvent la pérennité des écoles, des commerces de proximité, des services et des associations.

Par ailleurs, l'offre individuelle proposée sur ces communes permet de répondre aussi à la demande des jeunes ménages et constitue indéniablement un atout en terme d'attractivité démographique.

Partant de ce constat et du nombre important de communes dans ces deux strates, les ambitions de production de logements affichées par les communes sont plus importantes que les objectifs du SCOTAM.

Il s'agissait donc de **trouver un équilibre entre les différentes strates** afin de :

- Limiter le transfert entre les strates et conserver l'équilibre du cœur urbain et de ces communes soumises à la loi SRU,
- Soutenir néanmoins les projets de l'ensemble des communes désirant se développer,
- Enrayer la perte démographique qui profite essentiellement aux territoires voisins, faute d'une offre accessible sur le territoire de Metz Métropole et correspondant à la demande en logements individuels notamment.

o Etape 1 : Prise en compte des coups partis

Un "coup parti" peut se définir comme un projet d'aménagement acté de longue date par une collectivité et qui se concrétise aujourd'hui.

Sur le territoire de Metz Métropole, plusieurs projets peuvent ainsi être considérés comme tels.

Il s'agit de projets situés sur les communes d'Ars-Laquenexy, Jury et Pouilly pour lesquels des procédures de ZAC ont été engagées il y a plusieurs années :

- ZAC de Mercy à Ars-Laquenexy (100 logements),
- ZAC de la Passerelle à Jury (353 logements),
- Opération "Chèvre Haie" à Pouilly (174 logements).

Actés de longues dates, ces 3 projets contractualisés avec des concessionnaires publics ou privés ont des objectifs de résultats et de moyens. Les acquisitions foncières et les permis d'aménager sont en cours de finalisation.

Aussi, à ce stade d'avancement, il paraît difficile pour les communes précitées de revenir sur leurs programmes de logements et d'équipements envisagés.

En conséquence, afin de ne pas grever les objectifs de production de nouveaux logements de la strate 7 (communes périurbaines et rurales), il a été proposé que l'effort soit consenti par les 44 communes de l'agglomération au titre de la solidarité communautaire.

Il a donc été décidé que les 627 logements viendraient en déduction de l'enveloppe globale maximum (20 230) attribuée à Metz Métropole c'est-à-dire prélevés dans la réserve globale des 1 050 logements.

o Etape 2 : Réduction du nombre de strates sur le territoire

Le SCOTAM a établi une hiérarchisation des communes par strates en fonction des équipements et des services dont dispose la commune.

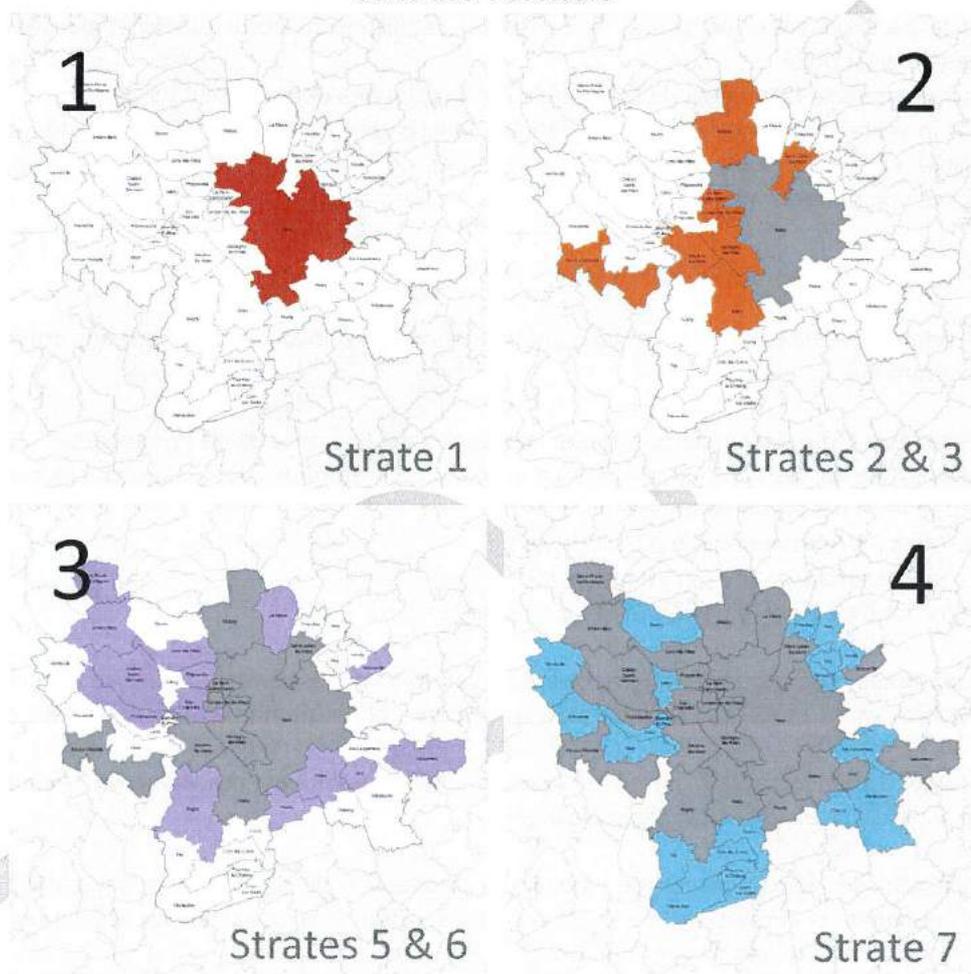
Si cette approche permet un classement objectif des 151 communes du SCOTAM, elle ne prend pas en compte les spécificités locales.

A titre d'exemple, les communes du Ban-Saint-Martin et de Longeville-lès-Metz sont en première couronne de Metz et fonctionnent comme un quartier de Metz. Or, n'ayant pas les services et les équipements sur leur ban, elles sont classées en pôle-relais au même titre qu'Amanvillers ou Noisseville.

Selon le SCOT, Metz Métropole est composée de 7 strates. Afin d'être cohérent avec la structure urbaine de l'agglomération, il a été proposé de regrouper certaines strates.

Dans ce cadre, 4 secteurs ont été définis à partir des strates initiales :

Carte des 4 secteurs



La Ville de Metz constitue à elle seule le secteur 1.

Les communes SRU de plus de 3 500 habitants et la commune de Saint-Julien-lès-Metz s'en approchant constituent quant à elles le secteur 2.

Les communes considérées comme pôles-relais et pôles de proximité sont ensuite regroupées pour former le secteur 3, auquel ont été ajoutés les communes périurbaines de Jury, La Maxe, Plappeville et Pouilly.

Le reste des communes périurbaines et rurales de l'agglomération forme le dernier secteur.

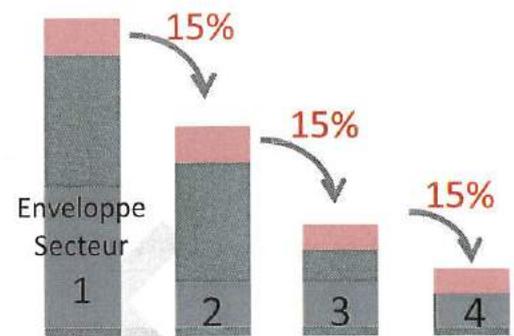
o Etape 3 : Mise en place d'un système de vases communicants entre les 4 secteurs

Première réponse pour équilibrer le développement des territoires, le regroupement des strates est néanmoins insuffisant pour réduire le clivage urbain/rural.

Aussi, afin de mieux répartir l'enveloppe à l'échelle de l'agglomération, une troisième étape est nécessaire, acceptant de manière raisonnée une certaine porosité entre les strates.

Le principe de vase communiquant vise donc à permettre un report des objectifs tout en conservant les équilibres établis par le SCOTAM, n'excédant pas 15% maximum.

En effet, avec un taux de transfert de 15%, l'écart entre l'objectif SCOTAM et la production prévue par les communes se réduit. Si l'objectif affiché par le SCOTAM pour les communes situées en secteurs 1 et 2 (communes SRU) reste ambitieux, celui des secteurs 3 et 4 est légèrement réévalué, ce qui permet aux communes concernées de réaliser en partie leurs projets et de rester attractives face aux EPCI limitrophes.

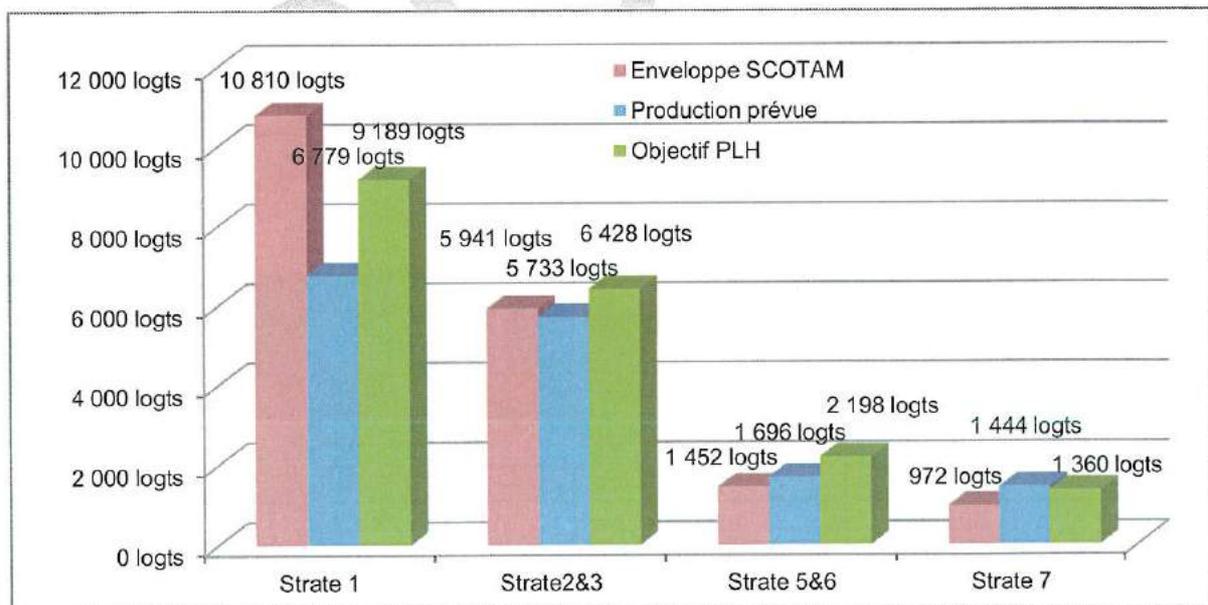


> Répartition des logements par secteurs et par communes

En appliquant les 3 étapes mentionnées précédemment, la répartition de l'enveloppe logement est la suivante :

Répartition de l'enveloppe logement par strates :

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Total
Enveloppe SCOTAM	10 810	5 941	1 452	972	19 175
Production prévue	6 779	5 733	1 696	1 444	15 652
Objectif PLH	9 189	6 428	2 198	1 360	19 175



Répartition de l'enveloppe logement par strates et par communes :

Secteur 1 :

Communes	Strates	Enveloppe SCOTAM	Recensement des projets	Proposition PLH
Metz	Strate 1	10 500 – 11 000 logts	6 779 logts	9 189 logts

Secteur 2 :

Communes	Strates	Enveloppe SCoTAM	Recensement des projets	Proposition PLH
Marly	Strate 2	700 - 800 logts	1 000 logts	1000 logts
Montigny-lès-Metz	Strate 2	2 100 - 2 300 logts	1610 logts	2100 logts
Woippy	Strate 2	900 - 1 000 logts	1312 logts	1312 logts
Ars-sur-Moselle	Strate 3	400 - 450 logts	382 logts	400 logts
Saint-Julien-lès-Metz	Strate 3	250 - 300 logts	321 logts	321 logts
Le Ban-Saint-Martin	Strate 3	400 - 450 logts	356 logts	400 logts
Longeville-lès-Metz	Strate 3	350 - 400 logts	450 logts	445 logts
Moulins-lès-Metz	Strate 3	450 - 500 logts	302 logts	450 logts
Total		5 941 logts	5 733 logts	6 428 logts
				Pas de réserve

Secteur 3 :

Communes	Strates	Enveloppe SCoTAM	Recensement des projets	Proposition PLH
Amanvillers	Strate 5	100 - 150 logts	89 logts	100 logts
Augny	Strate 5	100 - 150 logts	227 logts	227 logts
Noisseville	Strate 5	70 - 100 logts	170 logts	170 logts
Peltre	Strate 5	100 - 150 logts	72 logts	100 logts
Châtel-Saint-Germain	Strate 5	100 - 150 logts	326 logts	326 logts
Laquenexy	Strate 5	50 - 70 logts	142 logts	142 logts
Scy-Chazelles	Strate 5	150 - 200 logts	134 logts	150 logts
Lorry-lès-Metz	Strate 6	70 - 100 logts	90 logts	90 logts
Rozérieulles	Strate 6	70 - 100 logts	76 logts	76 logts
St-Privat-la-Montagne	Strate 6	70 - 100 logts	37 logts	70 logts

Jury *	Strate 6	50 - 70 logts	15 logts	50 logts
La Maxe	Strate 6	50 - 70 logts	166 logts	166 logts
Plappeville	Strate 6	150 - 200 logts	99 logts	150 logts
Pouilly *	Strate 6	50 - 70 logts	53 logts	53 logts

Total		1 452 logts	1 696 logts	1 870 logts
				Réserve de 328 logements

Secteur 4 :

Communes	Strates	Enveloppe SCoTAM	Recensement des projets	Proposition PLH
Ars-Laquenexy *	Strate 7	50 - 70 logts	115 logts	99 logts
Chesny	Strate 7	20 - 30 logts	30 logts	28 logts
Chieulles	Strate 7	20 - 30 logts	105 logts	83 logts
Coin-lès-Cuvry	Strate 7	30 - 50 logts	48 logts	49 logts
Coin-sur-Seille	Strate 7	20 - 30 logts	34 logts	31 logts
Cuvry	Strate 7	50 - 70 logts	114 logts	97 logts
Fey	Strate 7	30 - 50 logts	71 logts	64 logts
Gravelotte	Strate 7	30 - 50 logts	65 logts	61 logts
Jussy	Strate 7	30 - 50 logts	15 logts	30 logts
Lessy	Strate 7	50 - 70 logts	131 logts	113 logts
Marieulles	Strate 7	30 - 50 logts	45 logts	44 logts
Mécleuves	Strate 7	50 - 70 logts	28 logts	50 logts
Mey	Strate 7	< 20 logts	20 logts	18 logts
Nouilly	Strate 7	30 - 50 logts	36 logts	36 logts
Pournoy-la-Chétive	Strate 7	30 - 50 logts	10 logts	30 logts
Sainte-Ruffine	Strate 7	30 - 50 logts	202 logts	158 logts
Saulny	Strate 7	100 - 150 logts	95 logts	100 logts
Vantoux	Strate 7	70 - 100 logts	110 logts	99 logts
Vany	Strate 7	20 - 30 logts	76 logts	62 logts
Vaux	Strate 7	50 - 70 logts	30 logts	50 logts
Verneville	Strate 7	30 - 50 logts	64 logts	58 logts
Total		972 logts	1 444 logts	1 360 logts
				Pas de réserve

* Hors "coups partis"

A noter qu'il a été décidé d'attribuer la fourchette basse de l'enveloppe SCOT dès lors que le recensement des projets était inférieur aux objectifs du SCOT.

Par ailleurs, la "proposition PLH" se base sur le recensement des projets dès lors que celui-ci apparaît supérieur à l'enveloppe SCOT dédiée à la commune.

> Nouveaux objectifs annuels territorialisés

L'objectif annuel de production de 1 000 logements est maintenu.

La nouvelle territorialisation de cet objectif prend en compte la répartition de l'enveloppe logement du SCOTAM par secteur. L'objectif annuel de chaque commune est donc proportionnel à la "proposition PLH" à horizon 2032 dans le respect d'un total de production de 1 000 logements par an.

Les objectifs de production de logements par commune sont les suivants :

Communes	Objectif annuel de production de logements
Amanvillers	5
Ars-Laquenexy	5
Ars-sur-Moselle	21
Augny	12
Le Ban-Saint-Martin	21
Châtel-Saint-Germain	17
Chesny	1
Chieulles	4
Coin-lès-Cuvry	3
Coin-sur-Seille	2
Cuvry	5
Féy	3
Gravelotte	3
Jury	3
Jussy	2
Laquenexy	8
Lessy	6
Longeville-lès-Metz	24
Lorry-lès-Metz	5
Marieulles	2
Marly	53
La Maxe	9
Mécleuves	3
Metz	488
Mey	1
Montigny-lès-Metz	111
Moulins-lès-Metz	24
Noisseville	9
Nouilly	2
Peltre	5
Plappeville	8
Pouilly	3
Pournoy-la-Chétive	2
Rozérieulles	4

Saint-Julien-lès-Metz	17
Saint-Privat-la-Montagne	4
Sainte-Ruffine	8
Saulny	5
Scy-Chazelles	8
Vantoux	5
Vany	3
Vaux	3
Vernéville	3
Woippy	70
<i>Total</i>	1 000

Lors de l'élaboration du prochain PLH, cet objectif de 1 000 logements et la répartition par communes seront réévaluées et pourront faire l'objet d'évolution au regard des besoins et des projets prévus ou déjà effectués.

PROJETÉ

4. ACTUALISATION DES ORIENTATIONS ET DU PROGRAMME D' ACTIONS

En lien avec les évolutions législatives et réglementaires

4.1 Evolutions législatives et réglementaires dans le domaine de l'habitat et du logement impactant les politiques locales de l'habitat de Metz Métropole

Depuis l'adoption du PLH, une succession d'évolutions législatives et réglementaires sont venues impacter les domaines de l'habitat, la politique de la ville et l'urbanisme.

> **Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite "loi Duflot") du 18 janvier 2013**

Cette loi vise le renforcement des dispositions de la loi SRU en relevant le taux minimum de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Une exemption est prévue avec le maintien du taux de 20 % pour les communes appartenant à un EPCI "pour lesquelles le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes défavorisées". La liste des EPCI concernés est fixée par décret.

Metz Métropole bénéficie de l'exemption (décret n°2013-671 du 24 juillet 2013) et n'est donc pas soumise au renforcement des dispositions relatives de la loi SRU. Les communes de Metz Métropole restent soumises à un objectif de 20 % de logements sociaux.

> **Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite "loi LAMY") du 21 février 2014**

Cette loi constitue une réforme du cadre de la politique de la ville et prévoit :

- La redéfinition des quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (concentration urbaine de pauvreté),
- L'obligation de conclure un Contrat de Ville à l'échelle intercommunale pour 6 ans tenant compte à la fois des enjeux de cohésion sociale, de développement urbain et de développement économique,
- L'intégration d'une démarche de co-construction avec les habitants par des conseils citoyens,
- La mise en œuvre d'une nouvelle étape de rénovation urbaine, le NPNRU Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La compétence "politique de la ville" est ajoutée à la liste des compétences obligatoires des communautés d'agglomération et des communautés urbaines.

La loi prévoit l'adoption d'une convention de mixité sociale (article 8 de la loi LAMY) qui vise à définir une stratégie concertée en matière d'attribution de logements afin de favoriser la mixité sociale. La convention sera annexée au Contrat de Ville.

- Un nouveau périmètre pour les quartiers prioritaires de la politique de la Ville de Metz Métropole

Dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire, 6 QPV ont été identifiés :

- 5 sur Metz : Bellecroix, Borny, Hauts-de-Vallières, Patrotte-Metz Nord, Sablon Sud,
- 1 quartier intercommunal sur Woippy et Metz : Saint-Eloy-Boileau-Pré-Génie.

Ces 6 QPV représentent près de 27 500 habitants, soit 12,3 % de la population de l'agglomération.

4 quartiers relevant précédemment d'un zonage politique de la ville et ne faisant pas partie des nouveaux quartiers prioritaires font l'objet d'un dispositif de "veille active". Il s'agit sur la commune de Woippy du quartier du Roi et sur la commune de Montigny-lès-Metz des quartiers Saint Exupéry, Marc Sangnier et Giraud.

- L'adoption d'un nouveau Contrat de Ville pour Metz Métropole (2015-2020)

Metz Métropole est désormais chef de file du contrat de Ville et s'est chargée de son élaboration en lien avec l'Etat, les Villes de Metz et Woippy et l'ensemble des partenaires locaux.

Signé le 3 juillet 2015, le Contrat de Ville de Metz Métropole doit permettre de mobiliser l'ensemble des politiques publiques afin de réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires en associant les dimensions sociales, urbaines et économiques.

Il repose sur 4 axes stratégiques :

- Développer les potentiels des quartiers,
- Renforcer l'inclusion et la réussite des habitants,
- Mieux arrimer les quartiers à la trame urbaine et économique de l'agglomération,
- Partager des méthodes de travail et des partenariats innovants.

- La poursuite de la rénovation urbaine

Les quartiers de Borny, Saint Eloy / Metz-Nord (Boileau) et Patrotte ont bénéficié d'opérations de renouvellement urbain qui ont permis de transformer les quartiers et de réduire en partie leur désenclavement.

L'Etat a souhaité la poursuite de ces actions en matière de renouvellement à travers un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements les plus importants.

4 quartiers de Metz Métropole sur les 6 quartiers classés prioritaires relèvent du NPNRU :

- Au titre de quartier d'intérêt national : Borny,
- Au titre de quartier d'intérêt régional : Bellecroix, La Patrotte-Metz Nord et Saint-Eloy Boileau Pré-Génie.

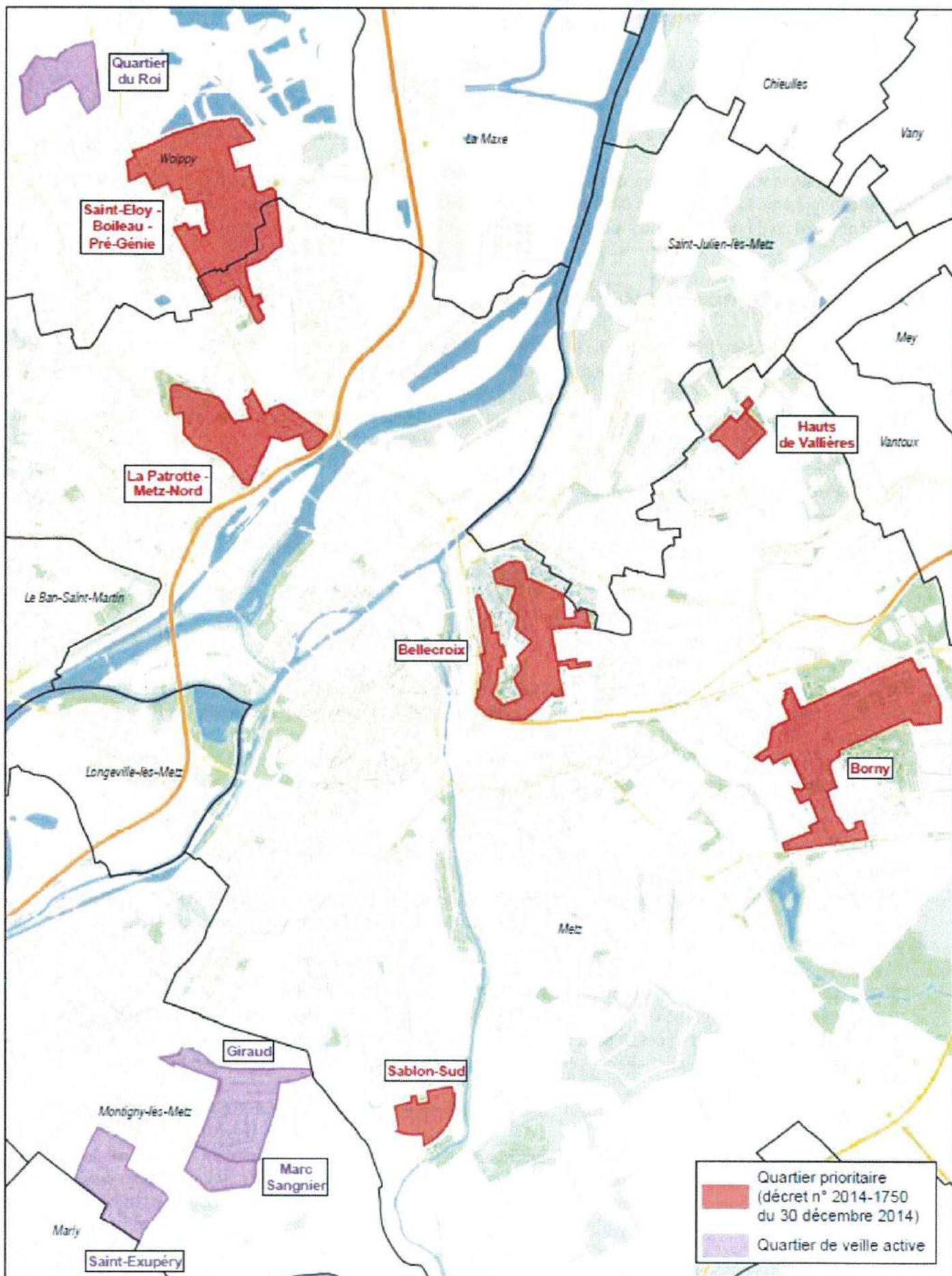
Le NPNRU doit permettre de mieux arrimer les quartiers prioritaires à la dynamique territoriale de l'agglomération.

La contractualisation de ce projet de renouvellement urbain se déroule en 2 temps :

- Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain : il précise la vocation et le rôle de ces 4 quartiers dans les 10/15 prochaines années. Pour cela, le protocole prévoit un programme d'études et des moyens d'ingénierie permettant d'aboutir à un programme urbain opérationnel pendant une durée de 18 mois,
- La convention de renouvellement urbain : elle déterminera les projets opérationnels et les conditions de leur mise en œuvre.

La première phase de cette contractualisation a débuté en 2016 avec l'élaboration du protocole de préfiguration de Metz Métropole. La durée du protocole est de 18 mois à compter du 18 juillet 2016, date de présentation du projet de protocole au Comité d'Engagement de l'ANRU. Il a été signé le 13 mars 2017.

Nouvelle géographie d'intervention de la politique de la ville



> Loi ALUR du 24 mars 2014

La loi ALUR vise "à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires" (exposé des motifs du projet de loi).

Elle comprend 4 titres qui traduisent les objectifs visés par la loi :

> Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

Les mesures portent essentiellement sur les rapports locatifs dans le parc privé, les professionnels de l'immobilier et les parcours de l'hébergement au logement avec notamment l'encadrement des loyers, la mise en place d'une garantie universelle des loyers, la consécration des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

> Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

Ce titre prévoit des dispositions à destination de l'ensemble des copropriétés dans une logique de prévention comme la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés, la mise en place d'un fonds travaux dans chaque copropriété... et des dispositions visant le traitement des copropriétés en difficulté.

Des mesures pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil sont également prévues. Il est inscrit dans la loi le transfert automatique des pouvoirs de police relatif au péril et à la sécurité des bâtiments publics et des immeubles collectifs si l'EPCI est compétent.

> Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement

La loi comporte différentes mesures visant à réformer la demande de logement social en simplifiant la procédure, en renforçant l'information des demandeurs et en améliorant l'efficacité de la gestion des demandes.

Pour cela, la loi renforce le rôle de l'intercommunalité en la nommant chef de file de la gestion de la demande de logement social et des attributions. L'intercommunalité doit ainsi mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et adopter dans le cadre de cette instance des documents stratégiques : document-cadre sur les orientations en matière d'attributions, Plan Partenarial de la Gestion de la Demande Locative Sociale et de l'Information du Demandeur (PPGDLSID) et Convention d'Equilibre Territorial (CET). Par ailleurs, la loi impose le rattachement des Offices Publics de l'Habitat (OPH) communaux à l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2017.

> Moderniser les documents de planification et d'urbanisme

Les mesures de ce titre visent à permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain avec notamment le transfert automatique de la compétence d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme aux intercommunalités, des modifications relatives aux lotissements...

- Un nouveau rôle de chef de file en matière de gestion de la demande de logement social et de politiques d'attributions pour Metz Métropole

Metz Métropole a décidé, par délibération du Conseil de Communauté en date du 12 octobre 2015, d'instaurer la Conférence Intercommunale du Logement.

Véritable instance de concertation et de dialogue en matière de logement social, elle constitue le cadre de la réflexion pour l'élaboration des documents stratégiques, à savoir le document cadre des attributions, le PPGDLSID et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

- Schéma récapitulatif des documents stratégiques comprenant les modifications apportées par la loi ALUR et la loi Egalité et Citoyenneté (voir p.)

Elle est co-présidée par le président de Metz Métropole et le Préfet de la Moselle et comprend 3 collèges (représentants des collectivités territoriales, des professionnels du secteur locatif social et des usagers ou associations auprès des personnes défavorisées ou de locataires).

La 1^{ère} CIL de Metz Métropole a lieu le 25 janvier 2016. Elle a permis d'aborder pour la première fois la thématique des attributions de logements locatifs sociaux et de consacrer le nouveau rôle de Metz Métropole en tant que pilote en matière d'attribution et de gestion de la demande de logement social.

En lien avec la Ville de Metz dans le cadre du Protocole de Préfiguration Metz Métropole, Metz Métropole a choisi, d'être accompagnée par un bureau d'études pour la définition d'une stratégie de peuplement. Le prestataire est chargé d'accompagner les 2 collectivités et d'élaborer :

- le diagnostic partagé sur l'occupation du parc social,
- les enjeux et les orientations, qui pourront être intégrés également dans le document cadre sur les orientations en matière d'attributions,
- un projet de CIA (nouveau document remplaçant la convention d'équilibre territorial et l'accord collectif intercommunal depuis la loi Egalité et Citoyenneté).

Le lancement de la démarche d'élaboration du PPGDLSID a été acté par délibération du Conseil de Communauté de Metz Métropole en date du 12 octobre 2015. Une première série d'ateliers a eu lieu en 2016 pour associer les différents partenaires sur les thématiques du plan. Une seconde série d'ateliers aura lieu en 2017 pour aboutir à un projet de plan et mettre en œuvre les mesures qui y seront inscrites.

- Le rattachement des 2 Offices Publics de l'Habitat (OPH) communaux

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 26 septembre 2016, les 2 OPH communaux ont été rattachés à Metz Métropole au 1^{er} janvier 2017 à savoir :

- Metz Habitat Territoire, précédemment rattaché à la ville de Metz,
- OPH de Montigny-lès-Metz, précédemment rattaché à la ville de Montigny-lès-Metz.

S'appuyer sur les deux Offices Publics de l'Habitat dont la gouvernance est en cohérence avec le territoire d'application apparaît comme un réel atout pour relever les enjeux du PLH : répondre à la diversité des besoins, amorcer un rééquilibrage territorial de l'offre sociale et conserver les jeunes ménages sur le territoire.

- Un pouvoir de police en matière d'habitat indigne conservé par les communes

Une vingtaine de communes s'est opposée par arrêté au transfert des pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat indigne au Président de Metz Métropole. Compte tenu de la possibilité laissée par le législateur au Président de l'EPCI de renoncer au transfert si un ou plusieurs maires s'y sont opposés, le Président de Metz Métropole a décidé de renoncer à ce transfert.

- Une intervention à organiser en matière de copropriétés dégradées

A ce jour, Metz Métropole n'a pas de dispositifs d'intervention en matière de copropriétés dégradées. Elle apporte néanmoins son soutien aux dispositifs portés par la Ville de Metz, en octroyant notamment une subvention pour les travaux des copropriétés dégradées.

Lors de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'un nouveau dispositif contractuel avec l'ANAH, le bureau d'études retenu a soulevé l'enjeu des copropriétés dégradées en apportant des éléments de diagnostic et des pistes d'intervention. Ainsi, il a été décidé d'intégrer un volet "copropriétés" à la prochaine Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettant d'intervenir en faveur des petites copropriétés dégradées du territoire. Parallèlement, un dispositif de veille et de suivi sera mis en place.

> Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015

La loi NOTRe constitue le dernier volet de la réforme territoriale. Elle est venue redéfinir les compétences départementales et régionales, renforcer l'intercommunalité et améliorer la transparence de la vie publique et de la gestion des collectivités territoriales.

En matière d'intercommunalité, la loi NOTRe poursuit le transfert de compétences en attribuant de nouvelles compétences aux communautés de communes et communautés d'agglomération notamment :

- *Le développement économique (ZAE, actions de développement économique, promotion du tourisme) en 2017,*
- *L'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, en 2017*
- *La promotion du tourisme, en 2017*
- *La gestion des milieux aquatiques et prévention contre les inondations (GEMAPI), en 2018,*
- *L'eau et assainissement, en 2020.*

La loi NOTRe offre également la possibilité à toutes les anciennes capitales régionales de se transformer en communauté urbaine en dérogeant au seuil de population de 250 000 habitants si les communes membres délibèrent en ce sens.

- La prise de la compétence "Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage"

Metz Métropole est compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 pour "l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage".

Les 2 aires d'accueil présentes à Metz et Marly/Montigny-lès-Metz sont désormais gérées par Metz Métropole.

La réalisation des aires manquantes prévues par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) sera de la compétence de Metz Métropole, en lien avec les communes concernées.

- L'évolution de Metz Métropole vers le statut de Métropole

En mars 2016, Metz Métropole a décidé de saisir l'opportunité offerte par la loi NOTRe et d'acter le passage en Communauté Urbaine au 1^{er} janvier 2018.

Dans le cadre d'un amendement à la loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain du 28 février 2017, une nouvelle opportunité visant à une plus grande intégration communautaire s'est présentée en autorisant 7 intercommunalités à accéder au statut de métropole.

Ainsi, Metz Métropole va devenir une métropole en lieu et place du statut de communauté urbaine précédemment envisagée au 1^{er} janvier 2018. Une délibération du Conseil de Communauté du 4 avril 2017 approuve le passage en métropole et sollicite les Maires des 44 communes en vue de délibérer en conseil municipal sur cette transformation.

Metz Métropole verra ses compétences renforcées, notamment par le transfert de compétences confiées au Conseil Départemental parmi lesquelles le Fonds de Solidarité Logement, le Fonds d'Aide aux Jeunes, la prévention spécialisée...

> Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

Le titre II de cette loi intitulé "Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat" comprend des mesures dans le domaine du logement et a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales.

La loi prévoit pour cela 3 axes d'intervention :

- *Réformer les attributions de logements sociaux :*

La loi souhaite que l'ensemble des ménages demandeurs bénéficie d'une égalité des chances pour accéder à tous les territoires, quel que soit leur niveau de revenus.

La loi prévoit donc d'ouvrir l'accès à tous les quartiers aux ménages les plus modestes, en demandant aux bailleurs et aux réservataires de réaliser au moins 25% de leur attribution en faveur des ménages les plus modestes (demandeurs du 1^{er} quartile de revenus) en dehors des QPV. A contrario, au moins 50 % des attributions à destination des demandeurs des autres quartiles devront correspondre à des logements en QPV.

Le relogement des ménages prioritaires et reconnus DALO est également pris en compte et devra faire l'objet d'au moins 25 % des attributions des bailleurs et des réservataires.

Ces objectifs doivent être traduits dans la convention intercommunale d'attribution, qui fusionne la convention d'équilibre territorial et l'accord collectif intercommunal. Le rôle de pilote pour l'intercommunalité en matière de gestion des attributions est une nouvelle fois consacré.

- *Construire davantage de logements sociaux*

La loi favorise la mixité sociale au travers d'une meilleure répartition du parc social sur le territoire, en produisant notamment davantage de logements sociaux dans les communes qui en manquent.

La loi prévoit donc un renforcement des dispositions SRU en modifiant les conditions d'application du taux de 25 % et du taux dérogatoire de 20 % en se basant sur le parc social existant et sa capacité à répondre à la demande locative sociale sur le territoire.

Elle accorde également plus de moyens à l'Etat pour imposer la création de logements sociaux et renforce les sanctions contre les communes carencées.

- *Mieux répartir les loyers dans le parc social*

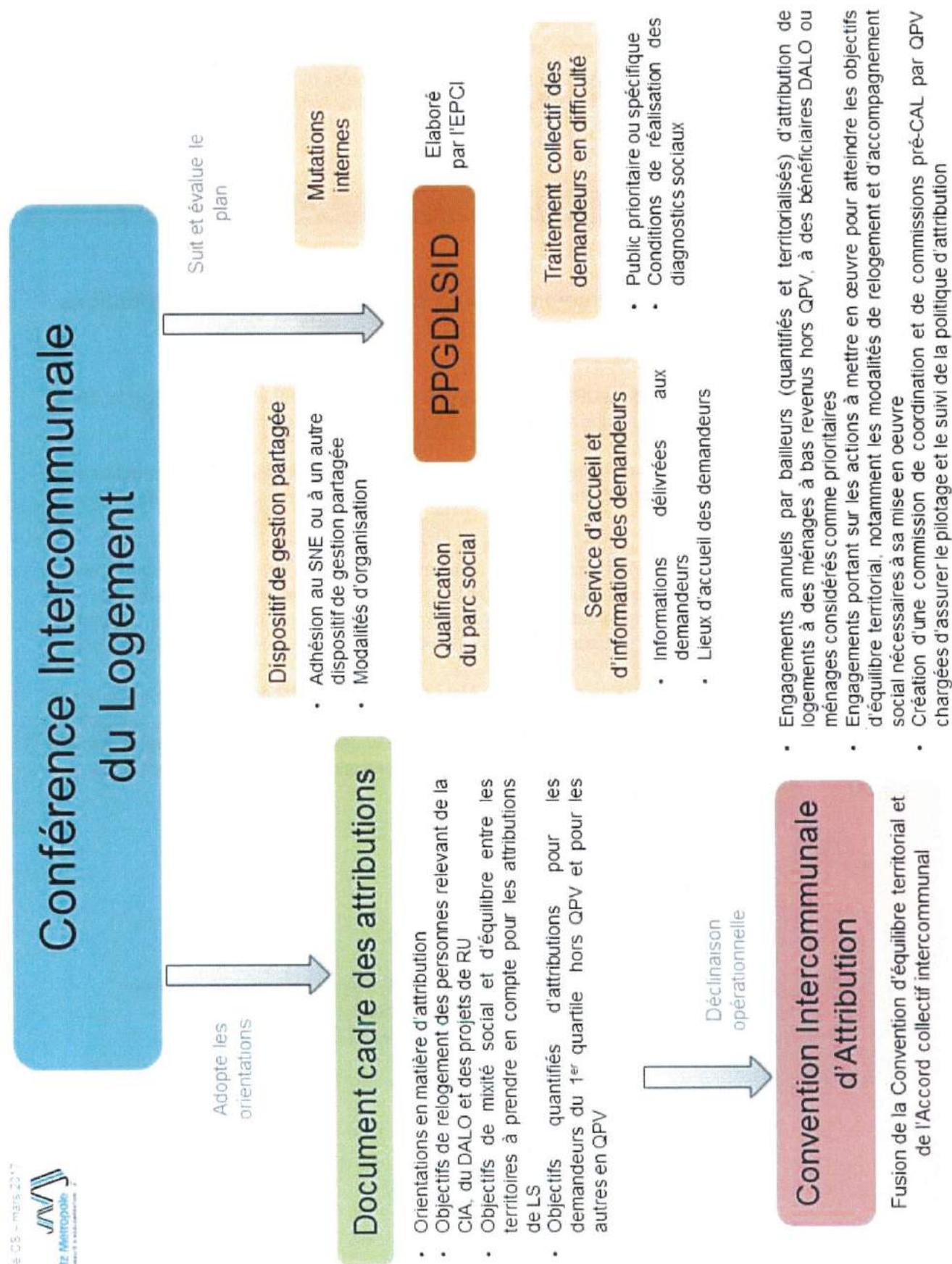
La loi prévoit une Nouvelle Politique des Loyers (NPL) visant, à masse constante, à mieux répartir les types de loyers et à les "mixer" au sein des ensembles immobiliers et ainsi donner plus de souplesse aux bailleurs dans la répartition des loyers des logements sociaux, pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

Le rôle de Metz Métropole en tant que pilote de la politique d'attributions est confirmé.

La Convention Intercommunale d'Attribution sera élaborée avec les partenaires locaux dans le cadre de l'étude sur la définition d'une stratégie de peuplement inscrite au Protocole de Préfiguration du prochain projet de renouvellement urbain.

La définition d'une politique d'attribution visant un meilleur équilibre de peuplement et sa mise en œuvre auront des impacts sur le prochain PLH notamment en matière de programmation et de répartition de l'offre, qu'il conviendra de définir à cette occasion de manière partenariale.

Concernant les obligations SRU, Metz Métropole est comprise au titre du décret n°2017-840 du 5 mai 2017 dans la liste des agglomérations et EPCI ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Les communes de Metz Métropole restent donc soumises à un taux dérogatoire de 20 %.



4.2 Modifications apportées au document d'orientation

Compte tenu des évolutions législatives ayant impacté les politiques locales du logement, il convient d'ajouter 2 nouvelles orientations au sein de la 2^{ème} orientation prioritaire "Répartir l'offre sociale et garantir la mixité" correspondant à 3 nouvelles fiches actions.

III/ Répartir l'offre sociale et garantir la mixité

2-6 Développer une politique intercommunale en matière de gestion des attributions et d'équilibre de peuplement

Les évolutions législatives récentes (loi ALUR, LAMY, Egalité et Citoyenneté) sont venues renforcer le rôle de l'intercommunalité en matière de gestion des attributions et d'équilibre de peuplement.

L'enjeu pour Metz Métropole est donc de devenir chef de file de la gestion des attributions et ainsi définir avec les partenaires une politique d'attribution au niveau intercommunal, en tenant compte des équilibres de peuplement.

Le développement de la connaissance de l'occupation du parc et des pratiques d'attributions est une première étape fondamentale. Le partage de ce diagnostic permettra d'identifier les déséquilibres et les enjeux pour parvenir au rééquilibrage social à différentes échelles allant du QPV à l'agglomération. Ces démarches concertées en matière de peuplement se traduiront au sein de la Convention Intercommunale d'Attributions.

Parallèlement à ses démarches de suivi du peuplement, Metz Métropole doit élaborer et mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des demandeurs. L'objectif ici est d'organiser une gestion partagée de la demande locative sociale et de l'information des demandeurs, afin de permettre l'amélioration de la prise en compte de la demande et information concertée en faveur des demandeurs.

2 fiches actions

- Réaliser le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)
 - Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

2-7 Soutenir la mise en œuvre de la politique de la ville et des opérations de renouvellement urbain

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi LAMY) du 21 février 2014 a désigné l'intercommunalité comme chef de file de la politique de la ville, en lui confiant le pilotage du Contrat de Ville qui en constitue le nouvel outil opérationnel de la Politique de la Ville.

En s'appuyant sur une large mobilisation des acteurs locaux (Villes, Etat, bailleurs, associations...), Metz Métropole a élaboré le diagnostic du territoire et définit les orientations du Contrat de Ville. L'Agglomération se charge de l'animation, la coordination et le suivi du Contrat de Ville ainsi que de la mise en œuvre des actions relevant de ses compétences. Les Villes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy quant à elle constituent les opérateurs de proximité en mettant en œuvre les orientations du Contrat de Ville relevant de leurs compétences.

La poursuite de la mise en œuvre de la politique de la ville constitue donc une priorité pour Metz Métropole. Dans ce cadre, le renouvellement urbain est devenu, avec la loi LAMY, un pilier à part entière dans les Contrats de Ville. En effet, les protocoles de préfiguration et les conventions de renouvellement urbain constituent des annexes du Contrat de Ville afin de mettre en cohérence l'ensemble des actions en faveur des quartiers dans un même document stratégique.

L'agglomération a soutenu les premières opérations de renouvellement urbain engagées sur les quartiers qui ont transformées profondément les quartiers de Borny, Patrotte-Metz-Nord et Saint-Eloy-Boileau-Pré-Génie. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) prévoit de poursuivre ces transformations sur 4 quartiers présentant les difficultés urbaines les plus importantes pour mieux les arrimer à la dynamique territoriale de l'agglomération.

En matière de logement, le poids du parc social au sein des quartiers est très prégnant puisqu'il représente plus de la moitié des résidences principales pour les quartiers de Bellecroix, Borny et Saint-Eloy Boileau Pré-Génie. Ainsi l'un des enjeux pour Metz Métropole et l'ensemble des partenaires œuvrant en matière de renouvellement urbain sera de favoriser le développement d'une diversification de l'habitat au sein des quartiers mais également à l'échelle de l'agglomération, pour favoriser les trajectoires résidentielles des habitants et apporter plus de diversité sociale.

A ce titre, une étude portant sur la diversification de l'offre de logements va être menée sur le territoire dans le cadre du Protocole de préfiguration.

4.3 Modifications apportées au programme d'actions

Les fiches actions suivantes complètent ou se substituent à celles inscrites au programme d'actions 2011-2017 du Programme local de l'Habitat de Metz Métropole.

Les fiches actions non modifiées sont quant à elles prorogées.

Les fiches ont été actualisées ou ajoutées pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, pour intégrer les nouveaux objectifs de production de logement ou pour inclure les modifications quant aux dispositifs d'aides propre à Metz Métropole (accession sociale, aides au parc privé...).

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

N° de la fiche	Intitulé de la fiche action	Impact de la modification du PLH sur la fiche
1	Produire au moins 1 000 logements par an	Fiche actualisée
2	Faciliter les parcours résidentiels des ménages	Fiche inchangée
3	Favoriser la production de logements aidés	Fiche inchangée
4 et 5	Poursuivre les actions en matière d'accession sociale à la propriété (PASS'Logement, programme "Maison Durable", Prêt Social Location-Accession)	Fiche actualisée (fusion des fiches précédentes n°4 et 5)
6	Mettre en place une stratégie foncière à moyen et long termes	Fiche inchangée
7	Mettre en place un dispositif pour la mobilisation du foncier et de l'immobilier à court terme en faveur du logement aidé	Fiche inchangée

II/ Répartir l'offre sociale et garantir la mixité

N° de la fiche	Intitulé de la fiche action	Impact de la modification du PLH sur la fiche
8	Territorialiser la production des 360 logements aidés par an	Fiche inchangée
9	Favoriser l'accès à un logement des ménages les plus fragiles	Fiche actualisée
10	Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	Fiche inchangée
11	Faciliter l'accès au logement des jeunes	Fiche inchangée
12	Veiller à une bonne adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants	Fiche inchangée
13	Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage	Fiche actualisée
A	Réaliser le Plan Partenarial de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)	Nouvelle fiche
B	Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)	Nouvelle fiche
C	Poursuivre la rénovation urbaine engagée dans les quartiers	Nouvelle fiche

III/ Promouvoir un habitat durable

N° de la fiche	Intitulé de la fiche action	Impact de la modification du PLH sur la fiche
14	Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable à travers la	Fiche inchangée

	démarche UrbaniCités	
15	Encourager la réhabilitation du parc public	Fiche inchangée
16	Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé	Fiche actualisée
17	Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées	Fiche actualisée
18	Promouvoir un habitat innovant et développer l'habitat intermédiaire	Fiche inchangée
19	Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales	Fiche inchangée

IV/ Partager la politique de l'habitat

N° de la fiche	Intitulé de la fiche action	Impact de la modification du PLH sur la fiche
20	Renforcer la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat	Fiche inchangée
21	Engager la prise de délégation des aides à la pierre	Fiche actualisée
22	Instaurer un suivi régulier du PLH par la mise en place d'instances et d'outils d'observation et d'évaluation	Fiche inchangée
23	Accompagner les communes dans la production de logements	Fiche inchangée
24	Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de coordination partenariale de la politique de l'habitat	Fiche actualisée
25	Mettre en place une contractualisation avec les communes et les bailleurs sociaux	Fiche inchangée
26	Assurer la mise en cohérence du PLH avec le SCOTAM	Fiche supprimée (sans objet à l'issue de cette modification du PLH)
27	Assurer la mise en compatibilité des POS et PLU des communes de Metz Métropole avec le PLH	Fiche inchangée
28	Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques communautaires en cours et à venir	Fiche inchangée

1. Atteindre un rythme de production de logements satisfaisant

| Fiche n° 1 |

Produire au moins 1 000 logements par an

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

Metz Métropole voit son attractivité résidentielle baisser au profit des territoires limitrophes. Plus précisément, la Communauté d'Agglomération perd une partie des jeunes ménages poussés vers la périphérie compte tenu des prix pratiqués. Ces phénomènes entraînent une stagnation de la population, des difficultés d'acquisition pour les classes moyennes et modestes et une urbanisation périurbaine qui s'amplifie (notamment hors des limites de Metz Métropole).

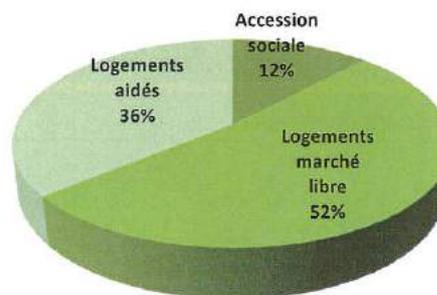
Le besoin en logement est pourtant prégnant du fait également du desserrement des ménages (décohabitation, divorce, vieillissement). Le PLH prévoit la production annuelle d'au minimum 1000 logements par an pour répondre à ces phénomènes et regagner en attractivité.

les fiches reprises ci-après concernent plus particulièrement la production en faveur du logement aidé et de l'accession sociale à la propriété, points d'ancrage essentiels du PLH. Elles ont pour objectif d'assurer une production suffisante et une diversité de l'offre en logements.

- > Accompagner la production d'une offre multiple de logements

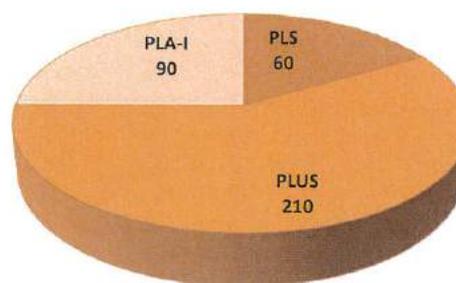
Nombre moyen de logements neufs annuels	Dont logements marché libre	Dont accession sociale	Dont logements aidés
1000	520	120	360

Répartition des 1 000 logements



- > Encourager la réalisation d'une offre sociale diversifiée (voir fiche action n°3)

Répartition des 360 logements aidés



2/ CONTENU

- > Accroître la production annuelle de logements avec un objectif minimum de 1000 unités par an ;
- > Développer une offre nouvelle de logements dans le parc public et privé ;
- > Assurer une dynamique démographique à l'ensemble du territoire et lutter contre le phénomène de vieillissement de la population ;
- > Limiter la fuite des ménages vers la périphérie de l'agglomération par le développement d'une offre de logements abordable et durable.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Le PLH dans sa globalité concourt à cet objectif,

Logements aidés par an	PLUS	PLA I	PLS
360	210	90	60

- > Soutenir, notamment, la réalisation de logements répondant, de par leur typologie, aux besoins familiaux (T3, T4 et au-delà) ;
- > Tendre vers une production de logements prenant en compte les exigences du développement durable (voir fiche action n°18)
- > Accompagner la réflexion sur l'adéquation typologie-superficie dans le parc aidé ;
- > Veiller aux modalités de remise sur le marché du parc de logements militaires qui peut, d'une part, accroître l'offre globale de logements en accession et locatif privé et, d'autre part, concourir, de par la nature même des logements locatifs libérés en cœur urbain, au développement de l'offre sociale ;
- > Finaliser le recensement des projets des communes et échelonner avec eux à moyen et long terme la réalisation de ces projets pour définir de nouveaux objectifs de production dans le prochain PLH.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

- > Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > Communes
- > Opérateurs (bailleurs publics, coopératives HLM, SACICAP, promoteurs privés)
- > Etat
- > ANAH

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Etablissement d'une liste de permis de construire déposés par année, pour chaque commune ;
- > Bilan annuel des programmes immobiliers réalisés et /ou engagés par les communes (voir fiche action n°25)
- > Bilan annuel des opérations livrées et/ou engagées par les bailleurs sociaux ;
- > Cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole ;
- > Confrontation entre les objectifs affichés et le taux de réalisation effectif des opérations ;
- > Analyse et mise en évidence des flux migratoires des ménages, dans et hors agglomération.

Répartition des objectifs de production de logements par communes

Communes	Objectif annuel de production de logements
Amarvillers	5
Ars-Laquenexy	5
Ars-sur-Moselle	21
Augny	12
Le Ban-Saint-Martin	21
Châtel-Saint-Germain	17
Chesny	1
Chieulles	4
Coin-lès-Cuvry	3
Coin-sur-Seille	2
Cuvry	5

Communes	Objectif annuel de production de logements
Mécleuves	3
Metz	488
Mey	1
Montigny-lès-Metz	111
Moulins-lès-Metz	24
Noisseville	9
Nouilly	2
Peltre	5
Plappeville	8
Pouilly	3
Pournoy-la-Chétive	2

Féy	3	Rozérieulles	4
Gravelotte	3	Saint-Julien-lès-Metz	17
Jury	3	Saint-Privat-la-Montagne	4
Jussy	2	Sainte-Ruffine	8
Laquenexy	8	Saulny	5
Lessy	6	Scy-Chazelles	8
Longeville-lès-Metz	24	Vantoux	5
Lorry-lès-Metz	5	Vany	3
Marieulles	2	Vaux	3
Marly	53	Vernéville	3
La Maxe	9	Woippy	70
<i>Total</i>	1 000		

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Tous les dispositifs repris dans les autres fiches du PLH concourent à l'objectif de 1 000 logements/an.	Voir fiche action n°20
Fonctionnement		

3. Favoriser l'accès social à la propriété

Fiche inchangée

Fiche actualisée

Nouvelle fiche

| Fiches n° 4 et 5 |

Poursuivre les actions en matière d'accès social à la propriété (PASS'Logement, programme "Maison Durable", Prêt Social Location-Accession)

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

Les prix actuels de l'immobilier et le renchérissement du coût du foncier ne permettent plus aux jeunes ménages d'accéder à la propriété, ce qui provoque une fuite de ces publics vers les communes éloignées (seconde couronne) où le coût du foncier reste encore abordable.

Metz Métropole intervient depuis 2007 en faveur de l'accès social à la propriété. Les modalités d'intervention ont été revues en 2011 et ont abouti à 3 actions régies par le Règlement Particulier d'Intervention de Metz Métropole :

- o **Le PASS'Logement** (Prêt d'Accession Sociale Supplémentaire)

Il s'agit d'un prêt à taux zéro délivré par les banques partenaires (Crédit Foncier et Crédit Mutuel), dont les intérêts sont pris en charge par Metz Métropole.

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

Il existe 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).

- o **Le programme "Maison Durable"**

Il s'agit d'une aide versée directement aux constructeurs privés ou publics sous conditions (caractéristiques techniques des maisons, prix au m², conditions tenant aux futurs accédants) et venant en déduction du prix de vente des logements.

- o **Le Prêt Social Location Accession (PSLA)**

Metz Métropole peut garantir l'emprunt des

bailleurs sociaux à l'occasion d'une opération de construction ou d'acquisition d'un logement neuf financé à l'aide d'un PSLA.

2/ CONTENU

- > Favoriser l'information continue à destination du grand public et des opérateurs sur les dispositifs en vigueur ;
- > Sensibiliser les élus des communes de Metz Métropole de la nécessité d'aider à l'émergence de produits accessibles.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Poursuivre le soutien en matière d'accès social soit aux primo-accédants directement soit par le biais des opérateurs (constructeurs ou bailleurs) ;
- > Suivre les évolutions nationales (PTZ, réglementation thermique...) ainsi que les tendances du marché immobilier local et ajuster si besoin les modalités d'intervention en matière d'accès social à la propriété ;
- > Communiquer sur les dispositifs en vigueur auprès du public et des opérateurs.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > Communes

- > Banques
- > Opérateurs (bailleurs, constructeurs)
- > Action Logement
- > Etat

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Bilan annuel du nombre de dossiers soutenus et du nombre de ménages accueillis dans l'agglomération ;
- > Cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole.

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Soutien financier direct aux ménages primo-accédants ou aux constructeurs ou bailleurs selon les dispositifs	
Fonctionnement	Moyens humains constants	

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

| Fiche n° 9 |

Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

La crise de l'immobilier a amplifié les difficultés déjà existantes pour les publics les plus fragilisés, en engendrant des répercussions sur toute la chaîne du logement, de la structure d'hébergement jusqu'au logement autonome. L'inadéquation entre les prix de l'immobilier et la capacité d'acquisition des ménages locaux, l'insuffisance de la construction de logements locatifs sociaux neufs, la saturation des structures d'hébergement ne permettent pas aujourd'hui de fluidifier les parcours résidentiels des ménages modestes.

L'un des enjeux du présent PLH est donc de favoriser l'accès au logement des ménages aux ressources précaires mais également des publics en difficulté ou en ruptures sociales, en développant des réponses en logements, adaptées aux besoins et diversifiées.

Cet objectif concerne environ 28 000 ménages soit 28 % des ménages de Metz Métropole sont éligibles au PLAI.

LOI ALUR du 24 mars 2014

Le titre I de cette loi prévoit plusieurs mesures consacrées aux politiques sociales du logement :

- *Consécration du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) ;*
- *Amélioration de la prévention des expulsions ;*
- *Fusion du PDALPD et du PDAHI (Plan Départemental d'Actions pour l'Hébergement et l'Insertion) au sein du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;*
- *Amélioration des dispositions DALO.*

EVOLUTIONS LEGISLATIVES

Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

La loi EC tend à favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles en réformant les dispositifs d'attribution des logements sociaux et en permettant notamment l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs.

La loi EC ajoute les représentants d'EPCI à la liste des membres de la commission de médiation.

En 2013, Metz Métropole et l'Etat ont lancé conjointement une **étude sur le logement accompagné** concernant l'état de l'offre existante sur le territoire de l'agglomération, son adéquation au besoin et son devenir. Cette étude visait également à définir une politique de soutien et d'accompagnement au développement d'une telle offre.

2/ CONTENU

- > Développer une offre ciblée en logements très sociaux (type, taille et coût – proximité des équipements et services), adaptée aux besoins des ménages à faibles ressources afin de faciliter l'accès à un logement autonome pour les publics en situation précaire ;
- > Favoriser les mesures d'accompagnement des sorties d'hébergement en facilitant l'accès au logement de droit commun, permettant de libérer une partie des places actuellement occupées ;
- > Diversifier la nature des logements aidés produits en réorientant une partie de la production sur des logements très sociaux, particulièrement déficitaires sur l'agglomération messine ;

- > Permettre un « hébergement » durable pour les populations les plus fragiles avec des loyers accessibles ;
- > Fluidifier les parcours résidentiels, désengorger les structures d'hébergement et permettre un parcours résidentiel « ascendant » pour les publics les plus modestes ;
- > Conforter le rôle de Metz Métropole au sein des différents dispositifs relevant du PDALHPD.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Organiser la présence de Metz Métropole dans les diverses instances décisionnelles et dispositifs partenariaux ;
- > Travailler à l'émergence des projets en PLAI avec les partenaires en lien avec les besoins identifiés dans l'étude sur le logement accompagné et la capacité de solvabilisation des publics ;
- > Poursuivre le soutien financier accordé à la création de PLAI structure (aide forfaitaire) par Metz Métropole depuis 2014 ;
- > Mettre en place un atelier de travail rassemblant l'ensemble des acteurs concernés pour impulser une réflexion partenariale dans le cadre du PLH et assurer la jonction avec le PDALHPD. Dans ce cadre, s'appuyer sur le SIAO ;
- > Veiller à l'accompagnement social des familles relogées nécessitant d'être suivies, en s'appuyant sur les associations et personnels

compétents.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > Etat
- > Conseil Départemental
- > CAF
- > Bailleurs sociaux
- > Services communaux et CCAS
- > Associations spécialisées
- > SIAO

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Bilan annuel du nombre de logements en PLAI soutenus par Metz Métropole avec identification des opérations spécifiques relevant de cet axe de travail ;
- > Cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole mettant en évidence le lieu d'implantation des logements construits ;
- > Nombres de familles relogées, sortant d'hébergement ;
- > Typologie des logements produits ;
- > Enregistrement des difficultés rencontrées (demandes de places non satisfaites...)

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Aide directe à la production de logement PLAI Garantie d'emprunt adossée aux prêts spécifiques en matière de production de PLAI	200 000 € pour 50 PLAI structure par an
Fonctionnement	Moyens humains constants	

2. Favoriser l'intégration des gens du voyage

| Fiche n° 13 |

Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

LOI NOTRe du 7 août 2015

La loi NOTRe prévoit le transfert de la compétence "aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage" aux EPCI au 1^{er} janvier 2017.

Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

L'article 148 de la loi donne la compétence "terrains familiaux locatifs" aux EPCI. De plus, les terrains familiaux seront intégrés dans le SDAGDV.

Metz Métropole est désormais compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage présentes sur son territoire soit 2 aires situées à Metz et à Montigny-lès-Metz/Marly pour 40 places chacune.

Au-delà de la gestion et l'aménagement courant des aires existantes, Metz Métropole devra également travailler à la mise en conformité aux objectifs du **Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage (SDAGDV) de Moselle**. Il couvre la période 2011-2016 et est actuellement en cours de révision et fixe des prescriptions en nombre de places, pour les aires d'accueil et aires de grand passage, à créer sur le département.

Il prévoit ainsi :

- > La réalisation d'une **aire de grand passage** sur le bassin de vie de Metz Métropole
Depuis 2013, une aire provisoire est mise en place sur le territoire. Un travail est engagé pour la réalisation d'une aire définitive.
- > La réalisation de 2 **aires d'accueil** supplémentaires à Metz (40 places) et à Moulins-lès-Metz (20 places).

2 communes (Woippy et Ars-sur-Moselle) pourront également à terme être concernées par la création d'une aire d'accueil.

- > Des actions pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage, mais sans obligation pour l'instant quant à la création de terrains familiaux.

Ce type d'habitat n'existe actuellement pas sur le territoire de Metz Métropole. Toutefois, un besoin existe. En effet, certaines familles semi-sédentaires ou sédentarisées occupent des places dans les aires d'accueil à l'année ou stationnent de façon illicite sur le territoire, faute de lieu d'accueil adapté à leurs besoins.

2/ CONTENU

- En matière d'aire de grand passages et d'aires d'accueil :
 - > Réaliser une aire de grand passage définitive ;
 - > Réaliser des aires d'accueil manquantes ;
 - > Assurer la maintenance et la gestion des aires existantes.
- En matière de terrains familiaux :
 - > Identifier les familles souhaitant aller vers de l'habitat adapté ;
 - > Définir les besoins en habitat adapté et étudier les opportunités pour réaliser cette offre.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Engager un travail avec les élus pour définir la localisation des aires à créer et les modalités de gestion ;
- > Mettre en place une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée à la définition des besoins en matière de terrains familiaux ;
- > Développer un partenariat pour la réalisation et la gestion de terrains familiaux (associations, bailleurs sociaux...).

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > Etat
- > Communes
- > Conseil Départemental
- > Organismes gestionnaires des aires
- > Bailleurs sociaux
- > Associations spécialisées

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

2018 : création de l'aire de grand passage définitive et définition des besoins en matière de terrains familiaux ;

2017 - 2019 : mise en conformité avec les objectifs du SDAGDV.

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Aires créées conformément au SDAGDV (aire de grand passage définitive et aires d'accueil manquantes) ;
- > Bilan du nombre de familles accueillies sur l'aire de grand passage et dans les aires d'accueil ;
- > Bilan du nombre de stationnements illicites sur le territoire de Metz Métropole ;
- > Evolution du coût annuel pour la gestion et l'entretien des aires.

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Création d'une aire de grand passage définitive Création d'aires d'accueil Création de terrains familiaux	A évaluer
Fonctionnement	Entretien et gestion des aires MOUS "habitat adapté"	

6. Développer une politique intercommunale en matière de gestion des attributions et d'équilibre de peuplement

| Fiche n° A |

Réaliser le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

LOI ALUR du 24 mars 2014

L'article 97 de la loi ALUR porte obligation pour tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat exécutoire de mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur.

EVOLUTIONS
LEGISLATIVES

Les objectifs du PPGDLSID sont de faciliter l'accès au logement et d'améliorer le système d'attribution des logements locatifs sociaux, en assurant :

- une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur,
- une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur,
- une meilleure efficacité dans le traitement des demandes,
- une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

2/ CONTENU

Le PPGDLSID définit les orientations destinées à :

- Assurer la gestion partagée des demandes de logement social,
- Satisfaire le droit à l'information des demandeurs.

Le plan devra donc traiter notamment les thèmes suivants :

- Enregistrement de la demande,
- Mise en place d'un dispositif de gestion partagée,
- Modalités de qualification du parc social,
- Information des demandeurs,
- Lieux d'accueil des demandeurs,
- Situations des demandeurs justifiant un

examen particulier,

- Mutations internes au sein du parc social,
- Réalisation des diagnostics sociaux...

Le plan est élaboré pour une durée de 6 ans.

Il sera accompagné de conventions spécifiques d'application notamment pour le dispositif de gestion partagée et le service d'information et d'accueil, qui seront signées par l'ensemble des partenaires concernés.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Mettre en place des ateliers en associant les différents partenaires pour traiter des thèmes prévus dans le plan ;
- > Elaborer un projet de plan et le soumettre pour avis à la CIL, aux communes et au préfet ;
- > Signer les conventions entre l'EPCI et ses partenaires ;
- > Assurer le suivi du PPGDLSID.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > Communes
- > Bailleurs et ARELOR
- > Action Logement
- > État
- > Associations spécialisées

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

12 novembre 2015 : lancement de la procédure d'élaboration du plan partenarial par délibération de Metz Métropole ;

2016 – 2017 : organisation des ateliers thématiques;

2nd semestre 2017 : soumission du projet pour avis à la CIL, aux communes et au préfet ;

Fin 2017 – 2018 : adoption du plan par délibération de Metz Métropole.

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Elaboration d'un bilan annuel, d'un bilan à mi-parcours et d'une évaluation finale de la mise en œuvre du plan
- > Indicateurs définis dans le cadre du plan

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Moyens humains constants	

6. Développer une politique intercommunale en matière de gestion des attributions et d'équilibre de peuplement

Fiche inchangée

Fiche actualisée

Nouvelle fiche

| Fiche n° B |

Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

*Loi LAMY du 21 février 2014
LOI ALUR du 24 mars 2014*

L'article 8 de loi LAMY et l'article 97 de la loi ALUR prévoit la signature d'une Convention d'Equilibre Territorial (CET).

Loi E&C du 27 janvier 2017

La loi Egalité et Citoyenneté fusionne la CET et l'Accord Collectif Intercommunal au sein de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Les mesures prévues par la loi ALUR sont confortées et approfondies, avec la volonté d'attribuer les logements sociaux de façon plus équitable notamment en faveur des publics les plus modestes.

La convention doit traduire en objectifs chiffrés et territorialisés les orientations prises en matière d'attributions de logements locatifs sociaux.

Elle vise à réduire les spécialisations des quartiers de la politique de la ville et à assurer un rééquilibrage social sur l'ensemble du territoire.

Sur le territoire de Metz Métropole, il n'existe pas à ce jour d'instance partenariale d'échanges sur les questions relatives au peuplement ni de politiques de peuplement décidées conjointement. La connaissance des dynamiques sociales est également très limitée.

Au vu de ces éléments, Metz Métropole et la Ville de Metz ont souhaité, dans le cadre du Protocole de Préfiguration, être accompagnés par un bureau d'étude pour l'élaboration d'une stratégie de peuplement et la rédaction de la convention.

2/ CONTENU

La CIA définit en tenant compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- Pour chaque bailleur, des engagements annuels (quantifiés et territorialisés) d'attribution de logements sociaux à des ménages à bas revenus en dehors des QPV, à des bénéficiaires du DALO ou ménages considérés comme prioritaires ;
- Les engagements des bailleurs et des autres signataires portant sur les actions à mettre en œuvre ou contributions nécessaires pour atteindre les objectifs de la convention ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires et conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats en commission d'attribution.

La convention prévoit la création d'une commission de coordination chargée d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social.

La convention est soumise pour avis au comité responsable du PDALHPD et à la CIL. Elle est annexée au Contrat de Ville.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Avec l'appui de l'étude peuplement et par le biais des ateliers partenariaux prévus :
- Elaborer d'un diagnostic partagé de l'occupation du parc social et des déséquilibres existants,

- dans le cadre de l'étude peuplement ;
- o Définir des enjeux et orientations stratégiques en matière de peuplement ;
- o Traduire ces enjeux et ces orientations au sein de la convention ;
- > Créer une commission de coordination pour l'examen des dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention ;
- > Evaluer annuellement les objectifs inscrits dans la CIA et les réajuster si besoin pour favoriser le rééquilibrage social sur le territoire.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > Communes
- > Bailleurs et ARELOR
- > Action Logement
- > État
- > Associations spécialisées

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Moyens humains constants	
	Etude "peuplement" réalisée par un bureau d'étude en 2017	Environ 16 000 €

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

2017 : réalisation des ateliers dans le cadre de l'étude peuplement et élaboration de la CIA ;

Fin 2017 – début 2018 : signature de la CIA ;

2018 - 2019 : évaluation annuelle de la CIA dans le cadre de la CIL.

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Suivi annuel des engagements inscrits dans la CIA ;
- > Suivi des avis émis lors de la commission de coordination.

7. Soutenir la mise en œuvre de la politique de la ville et des opérations de renouvellement urbain

| Fiche n° C |

Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans les quartiers

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

Loi LAMY 21 février 2014

EVOLUTIONS LEGISLATIVES

La loi LAMY réforme la politique de la ville et

- Instaure une nouvelle géographie prioritaire par un critère unique de pauvreté pour désigner les quartiers concernés,
- Crée le Contrat de Ville comme cadre contractuel qui doit permettre la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques afin de rétablir l'égalité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- Donne compétence à l'intercommunalité pour piloter et coordonner la politique de la Ville sur son territoire,
- Engage un nouveau volet dans la rénovation urbaine à travers le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le Contrat de Ville 2015-2020 retient 4 objectifs stratégiques en matière de renouvellement urbain et de cadre de vie :

- Améliorer l'image des quartiers,
- Valoriser le potentiel de développement urbain durable des quartiers,
- Viser une plus grande mixité sociale parmi la population,
- Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers, et y renforcer l'attractivité, la qualité urbaine et l'accessibilité.

6 quartiers prioritaires (QPV) situés à Metz et Woippy et 4 quartiers de veille active ont été retenus au titre de la nouvelle géographie prioritaire.

4 d'entre eux (Bellecroix, Borny, la Patrotte-Metz-Nord et Saint-Eloy Boileau Pré-Génie) seront concernés par la prochaine convention de renouvellement urbain et font l'objet à ce titre du Protocole de Préfiguration. Ce dernier constitue une phase de réflexions visant à définir précisément le

devenir des quartiers, par le biais d'un programme d'études (études urbaines, habitat, développement économique...) et moyens d'ingénierie dédiés.

Ce programme d'études intègre un volet habitat conséquent et comprend notamment des études à l'échelle de l'agglomération (élaboration d'une stratégie de peuplement et diversification de l'offre de logement). Les bailleurs sociaux MHT et Logiest sont également porteurs d'étude (étude prospective et de coordination patrimoniale et études plus spécifiques liées à certains immeubles).

2/ CONTENU

- > Favoriser la diversification de l'habitat dans les QPV et le rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale ;
- > Définir, dans le cadre du protocole de préfiguration, les stratégies urbaines et opérationnelles qui seront mise en œuvre dans la prochaine convention de renouvellement urbain ;
- > Elaborer et mettre en œuvre la prochaine convention de renouvellement urbain ;
- > Soutenir financièrement les opérations de renouvellement urbain.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Réaliser les études inscrites au Protocole de préfiguration ;
- > Elaborer de façon partenariale une stratégie de peuplement, de diversification de l'habitat et de reconstitution de l'offre avec l'appui des bureaux d'études retenus ;

- > Définir avec le représentant des bailleurs ARELOR une stratégie de relogement.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > Communes
- > Bailleurs et ARELOR
- > Action Logement
- > État - ANRU
- > Associations

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

2017 : mise en œuvre du Protocole de Préfiguration;

Début 2018 : signature de la convention de renouvellement urbain.

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Réalisation des études prévues au Protocole ;
- > Nature et typologie des logements démolis ou créés ;
- > Bilan du nombre d'opérations soutenues.

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Soutien financier à la démolition et à la création de logements aidés dans le cadre du renouvellement urbain	A définir
Fonctionnement	Etudes inscrites au protocole : "peuplement" et "diversification de l'habitat"	Environ 16 000 € Environ 30 000 €

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

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

Metz Métropole présente toujours un parc privé ancien assez hétérogène en terme de qualité. Si celui-ci est globalement en bon état, quelques communes présentent cependant un habitat plus ancien et/ou dégradé : tel est le cas d'Ars-sur-Moselle au sud-ouest et des communes de la couronne urbaine autour de Metz (Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz et Woippy).

Metz Métropole s'est engagée dès 2010 dans un dispositif contractuel avec l'ANAH ciblant la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, l'adaptation des logements au handicap et à la vieillesse et le développement d'une offre sociale privée.

Il appartient ainsi à Metz Métropole de poursuivre ces efforts en ce sens pour offrir une offre de logements de qualité et à loyers maîtrisés.

Une étude pré opérationnelle a été réalisée en 2016 pour définir les nouveaux enjeux du territoire et proposer un nouveau dispositif d'intervention.

Il a ainsi été décidé de poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc privé en mettant une place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat multi-thématique (habitat indigne, précarité énergétique, autonomie) et d'y inscrire également un volet copropriétés dégradées (voir fiche action n°17).

Par ailleurs, une attention particulière devra être portée sur la question du déconventionnement dans le parc privé qui peut avoir des conséquences directes pour les locataires et les communes (notamment celles soumises à l'article 55 de la loi SRU).

2/ CONTENU

- > Poursuivre l'intervention de Metz Métropole en faveur de la réhabilitation du parc privé ;

- > Veiller au suivi des conventionnements.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Poursuivre et amplifier le financement des réhabilitations du parc privé pour permettre le développement des logements conventionnés, soutenir les propriétaires occupants modestes et endiguer les problèmes de vacance dans le parc privé à travers un accompagnement par un opérateur ;
- > Travailler en concertation avec les instances de suivi du 6^{ème} PDALPD ;
- > Déterminer une procédure de suivi des conventionnements et pallier les éventuels conventionnements.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > ANAH
- > Communes
- > Conseil Départemental 57
- > Caf
- > AIVS (Agence immobilière à vocation sociale)
- > Opérateurs spécialisés

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Bilan annuel du nombre de logements réhabilités (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants)
- > Bilan des conventionnements, déconventionnements et reconventionnements.

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Subvention directe aux propriétaires	200 000 €/an
Fonctionnement	Mission de suivi-animation Moyens humains constants	100 000 €/an

PROJET

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

| Fiche n° 17 |

Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

Dans le parc collectif privé urbain, la copropriété correspond à un statut juridique dominant et tend à se développer. Ce statut recouvre des réalités diverses :

- en termes de types de parc (copropriétés anciennes ou récentes, petites ou grandes, à dominante locative ou d'accession...),
- en termes de positionnement et de rôle dans les trajectoires résidentielles des habitants (des résidences de standing logeant des ménages aisés ou des copropriétés fragiles voire dégradées accueillant, tant en accession qu'en locatif des populations modes à défaut d'une offre alternatives adaptée en particulier dans le parc social...).

Certains immeubles en copropriété peuvent connaître des phénomènes de dévalorisation en relation avec leur mauvaise insertion urbaine, la qualité et la structure de leur construction et des logements, leurs modes et coûts de gestion, leur occupation...

Lorsque les difficultés juridiques, sociales, techniques et financières se cumulent, certaines copropriétés se trouvent ainsi engagées dans une spirale de dégradation importante.

Compte tenu du nombre croissant de copropriétés et au vu de certains cas isolés porteurs de dysfonctionnements majeurs, il paraît indispensable d'organiser une veille des copropriétés fragiles et d'intervenir en faveur des copropriétés dégradées.

LOI ALUR du 24 mars 2014

EVOLUTIONS
LEGISLATIVES

La loi ALUR prévoit une série de mesures concernant les copropriétés notamment :

- La création d'outils de recensement des copropriétés : registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires et fiche synthétique pour chaque copropriété,
- Le renforcement des missions du syndic pour lutter contre l'endettement et la dégradation des copropriétés,
- La modification des procédures de redressement des copropriétés dégradées,
- La possibilité de mettre en place des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national.

La loi ALUR ajoute également à l'article L.302-1 du CCH l'intégration dans le PLH d'un "repérage des copropriétés dégradées" au sein du diagnostic et "des actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement".

La Ville de Metz intervient depuis 2015 en faveur des copropriétés dégradées du quartier de Borny à travers :

- une OPAH copropriétés dégradées à l'échelle de 5 copropriétés du quartier,
- un plan de sauvegarde pour la copropriété Bernadette qui cumule des difficultés importantes,
- un Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD) qui coordonne les 2 autres dispositifs et assure le suivi et l'accompagnement des copropriétés concernées.

2/ CONTENU

- > Mettre en place un dispositif de veille et de suivi des copropriétés ;
- > Proposer des interventions préventives ou curatives pour le traitement des copropriétés dégradées.

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > *En matière d'observation* : mettre en place un outil de suivi et d'observation des copropriétés de type Veille et Observation des Copropriétés (VOC), dispositif opérationnel de l'ANAH ;
- > *En matière de prévention* :
 - o Dans un premier temps, s'appuyer sur le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) porté par la Moselle avec l'intégration de quelques copropriétés du territoire de Metz Métropole ;
 - o Dans un second temps, envisager la mise en place d'un dispositif propre à Metz Métropole pour intervenir de manière préventive auprès des copropriétés identifiées comme fragiles dans le dispositif d'observation ;
- > *En matière d'intervention en faveur des copropriétés dégradées* : intégrer un volet copropriétés à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour soutenir les copropriétés dégradées (financièrement et par le biais d'un accompagnement).
- > Poursuivre le soutien aux actions de la Ville de

Metz en faveur des copropriétés de Metz-Borny.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > ANAH
- > Communes
- > Conseil Départemental 57
- > AGURAM
- > Syndicats de copropriétaires, professionnels de l'immobilier et représentants des propriétaires (UNPI)

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

2017-2019 : mise en œuvre de la veille et d'un dispositif d'intervention préventif et/ou curatif.

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Suivi de l'évolution des indicateurs qui seront retenus dans l'outil de veille ;
- > Mise en place d'un outil d'intervention à l'échelle communautaire ;
- > Bilan du nombre de copropriétés et de logements subventionnés.

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Subvention directe au syndicat de copropriétés (en cas de copropriétés dégradées)	100 000 €/an
Fonctionnement	Outil de veille Dispositif d'accompagnement (préventif et/ou curatif)	A évaluer

2. Renforcer la politique communautaire et la place de Metz Métropole

| Fiche n° 21 |

Engager la prise de délégation des aides à la pierre

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

La loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales (LRL) du 13 août 2004 offre la possibilité au Préfet de déléguer les aides à la pierre à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat qui en fait la demande.

La délégation doit porter obligatoirement sur les compétences suivantes :

- L'attribution des aides au logement locatif social, au logement intermédiaire et en faveur de la location-accession;
- L'attribution des aides en faveur de la réhabilitation du parc privé.

Cette délégation est basée sur le volontariat.

Néanmoins, il s'agit seulement d'une délégation de compétences et non d'un transfert. L'Etat conserve un rôle décisionnel important puisqu'il continue de fixer le montant des crédits et leur répartition territoriale.

LOI ALUR du 24 mars 2014

La loi ALUR du 24 mars 2014 a souhaité élargir les possibilités de délégation de compétences offertes aux collectivités pour leur donner de nouvelles marges de manœuvres pour conduire leurs politiques locales du logement.

La délégation peut donc porter de manière optionnelle sur :

- La garantie du droit au logement opposable (DALO) et la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont bénéficie le représentant de l'Etat au bénéfice des personnes défavorisées ;
- La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire ;
- La gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement, ainsi que le

financement des organismes et dispositifs qui y contribuent.

Les élus de Metz Métropole ont choisi de s'engager dans la délégation de compétences des aides à la pierre, sans prendre de compétences optionnelles. Metz Métropole disposera ainsi d'un outil de pilotage de la politique de l'habitat et pourra s'affirmer pleinement en tant que chef de la politique du logement et coordonnera l'intervention des différents acteurs en matière d'habitat.

Une délibération indiquant la volonté de Metz Métropole d'engager la délégation des aides à la pierre sera prise en Conseil Communautaire courant 2017 puis les conventions de délégations seront négociées et signer avec l'Etat.

La prise de compétence est prévue pour le 1^{er} janvier 2018.

2/ CONTENU

- > Négociation avec l'Etat des conventions de délégations

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Etablir et signer avec l'Etat une convention de délégation de compétences

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole

5/ PARTENAIRES

- > Etat et ANAH

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

2017 : délibération en Conseil Communautaire et signature des conventions de délégation ;

1^{er} janvier 2018 : prise de la délégation des aides à la pierre

7/ MODALITES D'EVALUATION

> Modalités indiquées dans les conventions signées avec l'Etat

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Moyens humains supplémentaires	A évaluer

PROJET

3. Favoriser les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat

| Fiche n° 24 |

Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

1/ CONTEXTE ET OBJECTIF

L'élaboration du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat en 2011 a permis à Metz Métropole d'engager un travail de concertation et d'échanges avec les acteurs de l'habitat sur son territoire.

Une conférence intercommunale du logement a été mise en place dès 2011, pour aborder les questions de l'habitat en lien avec les propositions des participants. Cette instance non-décisionnelle s'est réunie une à 2 fois par an.

LOI ALUR du 24 mars 2014

L'article 97 de la loi ALUR a introduit le caractère obligatoire des conférences intercommunales du logement pour tout EPCI doté d'un PLH exécutoire ayant un quartier politique de la ville.

En effet, la loi ALUR tend à renforcer le positionnement des EPCI en tant que chef de file de la politique d'attributions (gestion de la demande et des attributions, politiques de peuplement et informations des demandeurs).

Ces conférences ont vocation à déterminer les orientations en matière d'attribution des logements sociaux.

L'enjeu principal de la mise en place d'une telle conférence pour Metz Métropole est notamment d'améliorer l'équilibre territorial et la mixité au sein du parc locatif social sur son territoire.

2/ CONTENU

> Piloter, organiser et animer la concertation entre les partenaires sur les logiques d'attribution et de gestion de la demande de

logement social et travailler sur les équilibres de peuplement dans le parc locatif social ;

> Elaborer et valider les documents stratégiques en matière de politiques d'attributions :

- **Le document cadre sur la gestion des attributions de logements locatifs sociaux** qui définit les orientations stratégiques en matière d'attributions, les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs quantifiés d'attributions pour les demandeurs du 1^{er} quartile hors QPV et pour les autres en QPV.

Il prévoit également les objectifs en matière de :

- relogement des personnes relevant de la convention intercommunale d'attribution ou déclarées prioritaires au DALO, et relevant des projets de rénovation urbaine,
- de coordination entre les bailleurs et les titulaires de droits de réservation

Ce document permettra d'avoir une vision globale et partagée des attributions sur le territoire, afin de limiter les risques d'isolement ou de concentration de familles fragiles dans certains quartiers déjà fragilisés.

- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur** (cf. fiche action II-6-A)
- **La Convention Intercommunale d'Attribution** : nouveau document issu de la loi Egalité et Citoyenneté fusionnant la Convention d'Equilibre Territorial et de l'Accord Collectif Intercommunal (cf. fiche action II-6-B)

3/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- > Instaurer la CIL en tant que lieu d'échange et de concertation sur la thématique des attributions et de la gestion de la demande de logement social ;
- > Mettre en place des ateliers avec les partenaires pour partager le diagnostic et élaborer le PPGDLSID, le document-cadre et la CIA.

4/ PORTEUR DE L'ACTION

Metz Métropole avec l'appui de l'Etat

5/ PARTENAIRES

- > Etat
- > Conseil Départemental
- > Communes
- > Bailleurs sociaux et ARELOR
- > Action Logement
- > Associations de locataires et associations dont l'objet est l'insertion ou logement des personnes défavorisées

6/ CALENDRIER PREVISIONNEL

2016 : 1^{ère} Conférence Intercommunale du Logement (25 janvier 2016) ;

2017 : réunion de groupe de travail et adoption des documents stratégiques (document-cadre sur les attributions, PPGDLSID et CIA) ;
Réalisation d'une étude pour l'élaboration d'une stratégie de peuplement ;

2017 – 2022 : 1 à 2 CIL par an
Suivi et ajustement des orientations et des documents stratégiques.

7/ MODALITES D'EVALUATION

- > Tenue annuelle de la Conférence Intercommunale du Logement ;
- > Signature des documents stratégiques ;
- > Evaluation annuelle des objectifs inscrits dans le plan partenarial et la CIA.

8/ MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Moyens humains constants	

TABLE DES ABREVIATIONS

ACI	Accord Collectif Intercommunal	MHT	Metz Habitat Territoire
ADIL	Agence Départementale d'Information pour le Logement	MOUS	Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
AGURAM	AGence d'URbanisme de l'Agglomération Messine	NOTRE	Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale	NPL	Nouvelle Politique des Loyers
ALF	Allocation Logement Familiale	NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
ALS	Allocation Logement Sociale	OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ALUR	Loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové	OPH	Office Public de l'Habitat
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale de la Rénovation Urbaine	PACOD	Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD)
APL	Allocation Personnalisée Logement	PDAHI	Plan Départemental d'Actions pour l'Hébergement et l'Insertion
ARELOR	Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine	PDALHPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
CA	Communauté d'Agglomération	PIG	Programme d'Intérêt Général
CAF	Caisse d'Allocations Familiale	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CALM	Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle	PLH	Programme Local de l'Habitat
CC	Communauté de Communes	PLS	Prêt Locatif Social
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale	PLU	Plan Local d'Urbanisme
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CET	Convention d'Equilibre Territorial	POPAC	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PPGDLISD	Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs
CIA	Convention Intercommunale d'Attributions	PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
CIL	Conférence Intercommunale du Logement	PSLA	Prêt social de Location Accession
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires	PTZ	Prêt à Taux Zéro
DALO	Droit Au Logement Opposable	QPV	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale	RPLS	Répertoire sur le Parc Locatif Social
DDT	Direction Départementale des Territoires	RSA	Revenu de Solidarité Active
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	SCOTAM	Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SDAGV	Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
FILOCOM	Fichier Logement Communaux	SNE	Système National d'Enregistrement
FJT	Foyers de Jeunes Travailleurs	SRU	Loi Solidarités et Renouvellement Urbain
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier	TEE	Taux d'Effort Energétique
FSL	Fonds de Solidarité Logement	UNPI	Union Nation de la Propriété Immobilière
FTM	Foyer de Travailleurs Migrants	VEFA	Vente en l'Etat de Futur Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VOC	Veille et Observation des Copropriétés
INSEE - RP	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques - Recensement de la population	ZAC	Zone d'Aménagement Concertée

Réalisation :

METZ METROPOLE

Direction du Développement et de l'Aménagement Durable

Pôle Cohésion Sociale

Bénédicte MICHEL, Responsable bmichel@metzmetropole.fr

Sandy RAMEAU, Chargée de mission Habitat srameau@metzmetropole.fr

Compléments :

Parties 1 (extraits du Tableau de Bord Aguram) et 2 (réalisée intégralement)

AGURAM

Marie-Charlotte DEVIN, Données Observation Prospectives mcdevin@aguram.org

Emmanuelle BIANCHINI, Directrice d'études, Pôle Habitat et Sociétés ebianchini@aguram.org

Céline BRAMME, Données Observation Prospectives cbramme@aguram.org

Partie 3

Grégory BANNWART, Chargé de mission planification gbannwart@metzmetropole.fr

Cartes : AGURAM, Metz Métropole

Partenaires : AGURAM, CALM, ADIL57, CG57

Calendrier prévisionnel de l'élaboration du nouveau PLH



ETAPES	CALENDRIER	QUI	PROCEDURE	MISE EN ŒUVRE	
Initiative	juin 2017	3 m o i s	Metz Métropole	Délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH	
		Metz Métropole	Association à l'élaboration des personnes morales	Personnes morales obligatoirement associées selon l'article L.302-2 CCH et possibilité d'associer d'autres personnes qualifiées. Notification de la délibération engageant l'élaboration et délai de 2 mois pour indiquer le souhait ou non de participer à la démarche. Mise en place d'une concertation avec les habitants (modalités et objectifs à définir).	
		Etat	Transmission d'un "porter à connaissance"	Délai de 3 mois pour la transmission par l'Etat à compter de la délibération.	
Elaboration	fin 2017 - 2018	1 a n	Metz Métropole	Elaboration du PLH en 3 phases : - Diagnostic - Orientations stratégiques - Programme d'actions	Groupe de travail thématiques avec les partenaires et l'ensemble des communes. A chaque phase : comité technique et comité de pilotage politique . Tout au long de l'élaboration : concertation avec les habitants et les acteurs de l'habitat.
		Metz Métropole	Délibération arrêtant le projet de PLH		
Validation	janvier 2019	6 m o i s	Metz Métropole	Transmission du projet de PLH aux communes membres pour avis	
			Communes	Avis par délibération de commune sur le projet	Si absence de délibération du Conseil municipal, avis réputé favorable au bout de 2 mois.
			Metz Métropole	Délibération sur le projet de PLH intégrant les avis des communes	
			Metz Métropole	Transmission du projet au Préfet	
			Etat	Avis du Préfet : possibilité de demandes motivées de modifications	
			Etat	Saisine et avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement : possibilité de demander des modifications, notifiées par le Préfet	Délai de 2 mois pour le Préfet pour soumettre le projet au CRHH.
Adoption	juillet 2019 septembre 2019	2 m o i s		Délibération d'approbation du PLH Mesures de publicité	
				PLH exécutoire 2 mois après la délibération	

Annexe 3

Liste des personnes morales associées à l'élaboration du PLH :

L'Etat : Préfecture, DREAL, DDT, délégation locale de l'ANAH, DDSC

Les collectivités territoriales :

- Les 44 communes de Metz Métropole
- Syndicat Mixte du SCOTAM
- Conseil Général
- Conseil Régional

Les personnes qualifiées et professionnels intervenant dans les domaines de l'habitat et du logement :

- Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine (ARELOR)
- Les 11 bailleurs sociaux présents sur le territoire : Metz Habitat Territoire, Logiest, Batigère Sarel, OPH de Montigny-lès-Metz, ICF Habitat Nord Est, OPH Moselis, SA Est Habitat Construction, Société Nationale Immobilière (SNI), Présence Habitat, Néolia Lorraine, Vilogia, Foncière Logement
- Action Logement
- Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Messine (AGURAM)
- Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)
- Caisse des Dépôts (CDC)
- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)
- Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) du Pays Messin
- FNAIM
- Chambre des notaires
- Crédit Foncier
- Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM)

Les associations œuvrant dans le domaine du logement et partenaires sociaux :

- Caisse d'Allocations Familiales
- Associations d'usagers et représentants des locataires : CLCV, Confédération Générale du Logement (CGL) de Moselle, Union Départementale de la Famille (UDAF) de la Moselle...
- Organismes œuvrant pour l'hébergement ou le logement des personnes défavorisées : ADOMA, Relais Fomal, Fédération des acteurs de la solidarité (FNARS), Association d'Information et d'Entraide Mosellane (AIEM), Habitat et Humanisme, Fondation Abbé Pierre...
- Organismes œuvrant pour le logement des jeunes et/ou étudiants : CROUS, Comité Local pour le Logement autonome des Jeunes (CLLAJ), représentant des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)...
- Représentant des bailleurs privés : Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI)

BORDEREAU D'ENVOI

Destinataire

Direction de la Citoyenneté et de la Légalité –
PREFECTURE DE LA MOSELLE –
9 place de la Préfecture – BP 71014 –
57034 METZ CEDEX 1 -

Désignation des pièces	Nombre	Observations
<i>Délibérations Conseil de Communauté. Lundi 26 juin 2017.</i>		Contrôle de légalité
Point 8 – PLH de Metz Métropole : approbation de la modification, engagement de la procédure d'élaboration du nouveau PLH et sollicitation de la prorogation du PLH pour deux ans.	1	
Annexe : PLH de Metz Métropole 2011 – 2017.	1	
Annexe : Rapport de modification.	1	
Annexe : Calendrier prévisionnel.	1	
Annexe : Liste des personnes morales associées à l'élaboration du PLH.	1	
Point 9 – Modification des tarifs de prestations de service rendu en matière de collecte et traitement des déchets assimilés aux déchets ménagers.	1	
Point 10 – Adhésion de MM au futur syndicat mixte "Moselle aval".	1	
Annexe : Plan des TRI du bassin Rhin-Meuse.	1	
Annexe : Plan EPCI dans le périmètre de la SLGRI Moselle aval.	1	
Annexe : Statuts.	1	
Point 11.1 – Approbation des comptes de gestion 2016 de l'ensemble des budgets de MM.	1	
Annexe : Tableaux.	1	
Point 11.2 – Approbation des comptes de gestion 2016 du SIVT du Pays Messin.	1	
Annexe : Tableaux.	1	
Point 11.3 – Approbation des comptes de gestion 2016 du SIVU aire d'accueil des gens du voyage de Marly et Montigny.	1	
Annexe : Tableaux.	1	
Point 12.1 – Compte administratif 2016 de l'ensemble des budgets de MM.	1	
Annexe : Rapport budgétaire.	1	
Annexe : Document budgétaire	1	
Nombre total des actes transmis :		
7 délibérations dont 6 accompagnées d'annexes.		

PRÉFECTURE DE LA MOSELLE
D.C.L.
29 JUIN 2017
ARRIVÉE
CONTRÔLE DE LA LÉGALITÉ



Fait à Metz, le 27 juin 2017
Pour le Président
Le Directeur Général des Services

Hélène KISSEL

