METZ MÉTROPOLE
HARMONY PARK | 11 bd Solidarité | BP 55025 | 57071 METZ CEDEX 3
T. 03 87 20 10 00 | F. 03 87 20 10 29 | **www.metzmetropole.fr**

Nombre de membres au Conseil métropolitain : *108 titulaires – 39 suppléants*	*Conseillers en fonction :* *108 titulaires – 39 suppléants*	*Conseillers présents : 74* *Dont suppléant(s) : 0* *Pouvoirs : 15* *Absent(s) excusé(s) : 22* *Absent(s) : 12*

Date de convocation : 11 février 2020

Vote(s) pour : 84
Vote(s) contre : 3
Abstention(s) : 2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du Lundi 17 février 2020,
Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.
Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n° 2020-02-17-CC-2.2 :
3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 : adoption.

Rapporteur : Madame Isabelle KAUCIC

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 R.302-1 et suivants,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 26 juin 2017 portant engagement de la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH,
VU les délibérations du Conseil Métropolitain du 21 octobre 2019 et du 27 janvier 2020 arrêtant le projet du 3ème PLH 2020-2025,
CONSIDERANT la nécessité de se doter d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire pour mettre en œuvre la compétence "Politique Locale de l'Habitat" de la Métropole,
CONSIDERANT le projet modifié suite à l'avis de Monsieur le Préfet;

ADOPTE le projet de 3ème Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole pour la période 2020-2025,
CHARGE Monsieur le Président ou son représentant d'engager les actions du PLH.

Pour extrait conforme
Metz, le 18 février 2020
Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services

Barbara FALK

METZ MÉTROPOLE

IXBUS

Résumé de l'acte
057-200039865-20200217-02-2020-DC2-2-DE

Numéro de l'acte :	02-2020-DC2-2
Date de décision :	lundi 17 février 2020
Nature de l'acte :	DE
Objet :	3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 : adoption
Classification :	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur :	Catherine DELLES
AR reçu le :	20/02/2020
Numéro AR :	057-200039865-20200217-02-2020-DC2-2-DE
Document principal :	99_DE-2.2.pdf

Pièces jointes :

99_DE-1-PLH3 Diagnostic.pdf
99_DE-2-PLH3 Orientations.pdf

Historique :

19/02/20 15:15	En cours de création	
19/02/20 15:16	En préparation	Catherine DELLES
20/02/20 09:49	Reçu	Catherine DELLES
20/02/20 09:52	En cours de transmission	
20/02/20 09:54	Transmis en Préfecture	
20/02/20 09:57	Accusé de réception reçu	

INSPIRE LA MÉTROPOLE METZ

METZ MÉTROPOLE
2020 >>> 2025

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

DIAGNOSTIC

Metz Métropole

AGURAM
AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

juillet 2018

Directeur de la publication : Patricia GOUT
Etude réalisée par : Marie-Charlotte DEVIN
Réalisation graphique et cartographique : Atelier graphique AGURAM
Crédit photographique : AGURAM

Sources : INSEE, MEDDTL, ARELOR, DDT Moselle, ADIL 57, DREAL Grand Est, PERVAL, FINESS, ANAH, CD57, CLAMEUR, Meilleur Agent

Source photo couverture : Metz Métropole

Date de parution : juillet 2018

TABLE DES MATIERES

Introduction / raisons qui motivent la révision du PLH 6

Articulation avec le schéma de cohérence territoriale de l'agglomeration Messine (SCOTAM) 8

Articulation Avec Les Politiques Departementales Et Locales 9

Articulation Avec Les Plans Locaux D'urbanisme 9

Des études complémentaires menées en parallèle par Metz Métropole dans le cadre du protocole de préfiguration de Metz Métropole 9

Synthèse 11

Les dynamiques démographiques 18

Une croissance démographique en berne 18

Une dynamique en rupture avec le reste du SCoTAM 21

Malgré tout, plusieurs signaux positifs : 22

Un besoin en logements toujours présent malgré une baisse de population 22

Un parc de logements qui croît plus vite que les besoins ? 22

Une baisse du nombre de familles avec enfants 23

Une population de plus en plus âgée 24

L'emploi 28

Un emploi en baisse, mais un pôle économique important 28

Un pôle commercial et administratif 29

Des fonctions métropolitaines qui résistent mieux à la crise 30

Population active et chômage 30

50 % d'employés et d'ouvriers en 2014 31

Les flux domicile-travail et modes de transports 32

Les revenus 33

Le fonctionnement du marché immobilier 36

Les catégories de logements 36

Les époques de construction 37

Les statuts d'occupation 38

Les types de logements 40

La typologie du parc de logements 42

L'occupation du parc de logements 44

Le marché du logement 42

Bilan 2004-2015 : plus de 1000 logements par an en moyenne 48

1000 nouveaux logements par an en moyenne pour 2016 et 2017 (données provisoires) 51

la commercialisation du logement neuf 53

Les transactions immobilières (base Perval) 55

Capacité d'accès au marché immobilier 58

Le parc locatif privé 59

Les actions de Metz Métropole en faveur de l'accession sociale 63
Des réformes en cours dans l'application des dispositifs nationaux liés au zonage ABC 60
La réhabilitation du parc privé 70
Un parc dégradé en légère baisse mais présent 72
Les dispositifs mis en place par la collectivité 74
Les dispositifs spécifiques sur les copropriétés 76
La vacance 78
Le logement social 92
Le parc social 92
L'occupation du parc social et les loyers 94
Les développements récents du parc locatif social 97
L'application de l'article 55 de la loi SRU 99
Le public éligible au parc social 100
Les ménages allocataires CAF 103
Une hausse modérée des aides allouées par le FSL par rapport à 2014 104
La demande en logement social : les données issues du numéro unique 105
Les aides de Metz Métropole en direction du parc locatif social 111
La Politique de la Ville à Metz Métropole 105
Les publics spécifiques 122
Les Jeunes ménages : des problématiques logement particulières 122
Le logement étudiant 118
Le logement spécifique 138
Les gens du voyage 149
Le foncier 154
Le prix du foncier, au sein des principales opérations d'aménagement et dans les lotissements 154
L'analyse de la consommation foncière à partir des fichiers fonciers 156
La production de logements neufs 161

P.L.H.

Programme Local de l'Habitat

Introduction / raisons qui motivent la révision DU PLH 5

Articulation avec le schéma de cohérence territoriale de l'agglomeration Messine (SCOTAM) 8

Articulation Avec Les Politiques Departementales Et Locales..... 9

Articulation Avec Les Plans Locaux D'urbanisme 9

Des études complémentaires menées en parallèle par Metz Métropole dans le cadre du protocole de préfiguration.....8

INTRODUCTION / RAISONS QUI MOTIVENT LA REVISION DU PLH

Le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole a été adopté par le Conseil de Communauté lors de sa séance en date du 11 juillet 2011. Il est exécutoire depuis le 11 septembre 2011, ce deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH), couvrant la période de septembre 2011 à septembre 2017. Sur demande de la collectivité, il a été prorogé de 2 ans après accord du préfet en date du 31 aout 2017, ce qui porte au 11 septembre 2019 son échéance.

4 orientations prioritaires, découlant du diagnostic, ont été retenues par les Elus. Chaque orientation relève à la fois d'un principe de mise en œuvre général et repose sur une contribution communale au projet communautaire.

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

Metz Métropole a engagé une procédure de modification simplifiée dans le cadre de l'article L302-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette modification a été adoptée par le Conseil Métropolitain du 26 mars 2018. Elle proroge le PLH sur la période 2017-2019 et prend en compte les objectifs, les contraintes et évolutions récentes suivantes :

- mise en compatibilité du PLH et du SCoTAM approuvé le 20 novembre 2014, actuellement en cours de révision ;
- alurisation du document.

Metz Métropole a prescrit l'engagement de la révision de son PLH par délibération en date du 26 juin 2017. Cette révision se traduit dans les faits par l'élaboration du troisième PLH de Metz Métropole. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement des travaux existants en matière de politique du logement, l'EPCI étant investi depuis plusieurs années déjà dans ce domaine.

Etabli pour une durée de 6 ans, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la qualité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des orientations déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine, ainsi que le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Le PLH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic prend également en compte les situations d'habitat indigne estimées, corrélées à la question du bâti ancien dégradé et des copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation.

Le PLH doit également définir les conditions de mise en place ou d'évolution, d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de

la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;

- La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- Le nombre et les types de logements à réaliser ;
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- Le logement public comme privé.
- Le logement en location comme en accession.
- La construction neuve comme le traitement du parc existant.
- Le logement comme les structures d'hébergement.

L'élaboration de ce nouveau programme se déroule de la manière suivante :

- la réalisation d'un diagnostic stratégique, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées [1], des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- la clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers des orientations générales de la future politique de l'habitat, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- la préparation du passage à l'opérationnel à travers un projet de programme d'actions qui déclinera :
  - la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
  - les anticipations foncières nécessaires.
  - le suivi-évaluation du PLH.
  - les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.
- la définition des conditions d'adaptation du dispositif d'observation de l'habitat.

[1] Dans le cadre de ces travaux et à partir du bilan à mi-parcours du PLH réalisé en décembre 2015 par l'AGURAM et les services de Metz Métropole, portant sur la période 2012-2014, un complément est apporté sur les années 2015 et 2016 afin de couvrir la quasi-totalité de la durée du PLH actuel et de disposer d'un bilan quasi exhaustif. Ce document est disponible en annexe.

Le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole devra nécessairement s'articuler avec les documents d'urbanisme en vigueur, de rang supérieur et inférieur, selon des rapports de compatibilité ou de conformité. Dans le champ de l'urbanisme réglementaire, c'est ce que l'on appelle communément « la hiérarchie des normes ».

Il devra également prendre en compte les dispositions prévues dans différents schémas ou documents à portée départementale ou locale, dans un souci de cohérence et de recherche d'efficience des politiques publiques entre-elles.

Par ailleurs, le Porter à Connaissance réalisé par les services de l'Etat a été pris en compte dans son ensemble lors de la production du diagnostic.

ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION MESSINE (SCOTAM)

Les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOTAM) s'imposent au PLH de Metz Métropole.

Approuvé en novembre 2014 et actuellement en cours de révision, le SCOTAM porte sur un territoire composé de 7 intercommunalités et de 225 communes (Metz Métropole, CC Rives de Moselle, CC Pays Orne Moselle, CC Mad et Moselle, CC Sud Messin, CC Houve-Boulageois, CC Haut Chemin-Pays de Pange).

Le SCOTAM fixe parmi ses objectifs de renforcer la structuration du territoire. Pour y parvenir, il définit des polarités principales dont Metz est le pôle majeur. Metz Métropole en constitue la principale intercommunalité dont l'enjeu principal consiste en la valorisation de son attractivité résidentielle et économique, afin de renforcer son rôle de métropole.

Les communes de Metz Métropole sont inscrites dans l'armature urbaine du SCOT et se répartissent comme suit :

Centralités	communes
Cœur d'agglomération	Metz
Pôles urbains d'équilibre	Marly Montigny-lès-Metz Woippy
Centres urbains de service	Ars-sur-Moselle Saint-Julien-les-Metz
Pôles relais	Augny Ban-Saint-Martin Longeville-les-Metz Moulins-les-Metz Peltre
Pôles de proximité	Châtel-Saint-Germain Laquenexy Lorry-les-Metz Rozérieulles Scy-Chazelles
Non polarisées	Toutes les autres communes

Le SCOTAM décline des objectifs volontaristes en matière de construction de logements. En ce qui concerne Metz Métropole, il s'agira de créer 19180 logements à l'horizon 2032. Dans un objectif de renforcement des centralités, une part importante de ces logements doit être réalisée sur la ville centre (56 %), 20 % dans les pôles urbains d'équilibre et centres urbains de service, et 12 % dans les pôles de proximité ou pôles relais.

Le SCOTAM préconise, par ailleurs, d'intervenir en priorité sur le tissu existant pour atteindre l'objectif de construction. Ainsi, le SCoTAM fixe un objectif de résorption de la vacance de 10 %, soit environ 550 logements à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Pour tendre vers l'objectif de consommation de l'espace de 112 ha retenu par le SCOTAM pour l'ensemble de son territoire, les communes devront analyser le potentiel offert au sein de l'enveloppe urbaine, en prenant en compte :

- le potentiel des dents creuses ;
- le potentiel de requalification des secteurs urbains dégradés
- le potentiel de restructuration du bâti ancien, impliquant ou non des transformations d'usages.

D'autres outils, comme les densités, permettent également de parer à l'étalement urbain.

Pour ce qui relève de l'urbanisation nouvelle en extension, le SCOTAM préconise les densités suivantes (densités brutes, voiries et espaces verts inclus) :

- 60 logements/ha pour le cœur d'agglomération ;
- 35 logements/ha pour les pôles urbains d'équilibre ;
- 30 logements/ha pour les centres urbains de services ;

- 20 logements/ha pour les pôles de proximité ;
- 20 logements/ha pour les communes non polarisées de plus de 500 habitants ;
- 15 logements/ha pour les communes non polarisées de moins de 500 habitants.

Sur le plan qualitatif, les dispositions versées au SCOT devront également être prises en compte : le logement aidé devra être renforcé par une production diversifiée et mieux répartie. La poursuite de la réhabilitation/adaptation du parc public et privé est également préconisée, de même que la diversification de l'offre privée (destination et typologie), et que le développement de l'accession à prix maitrisés.

Ces éléments impacteront donc directement les objectifs que se fixera Metz Métropole dans le cadre de ce troisième PLH : il conviendra de les décliner dans un souci de bonne prise en compte des réalités locales.

Articulation Avec Les Politiques Departementales Et Locales

Le PLH devra également prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Il devra également intégrer les objectifs déclinés dans le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage, arrêté en décembre 2017.

Par la prise en compte des enjeux de déplacements et de transports, le PLH s'articule également avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prennent en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

Articulation Avec Les Plans Locaux D'urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes composant Metz Métropole doivent être compatibles avec le PLH. Les dispositions des PLU incompatibles avec le document devront être modifiées dans un délai de trois ans (L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme), à compter de la date exécutoire de celui-ci. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme Local de l'Habitat et nécessitant une modification du plan.

La carte communale doit aussi être compatible avec le PLH.

Des Etudes Complementaires Menees En Parallele Par Metz Metropole Dans Le Cadre Du Protocole De Prefiguration De Metz Metropole[2]

L'Etat a souhaité la poursuite des actions en matière de renouvellement à travers un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui vise en priorité les quartiers prioritaires 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 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 par Metz Métropole et les villes de Metz et de Woippy. Le protocole 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.
A ce titre, plusieurs études Habitat ont été inscrites dans le protocole, listées dans le chapitre portant sur la Politique de la Ville.

[2] Source : bilan 2016 du PLH de Metz Métropole

P.L.H.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

SYNTHESE

Une baisse démographique récente

Dans un contexte de concurrence territoriale, et fortement accentué par l'impact local du Plan de Modernisation de la Défense (les restructurations militaires de 2008), **une stabilisation de la population semble se profiler, avec 220 600 habitants au 1er janvier 2015.** Les autres faits notables, qui ne sont pas propres à Metz Métropole, sont le **vieillissement marqué de la population** et la baisse de la taille des ménages (décohabitation, séparations, vieillissement), qui induisent toujours un besoin en logements. Le profil des ménages change, avec une **diminution des familles**, mais une hausse des personnes seules, qui sont passées de 34 % en 1999 à 41 % des ménages en 2014.
Les enjeux qui en découlent sont évidents : **stopper la baisse démographique et tenter de maintenir les familles en partance** pour le périurbain d'une part, et **prendre en compte les effets du vieillissement sur le développement et l'adaptation du parc** d'autre part, tout en proposant une croissance du parc en accord avec les besoins afin de **freiner la vacance**.

Un contexte économique moins favorable, et un essor du travail frontalier

Parallèlement à la baisse démographique, on constate une **baisse de l'emploi** depuis la fin des années 2000, et une **hausse du chômage** couplée à une baisse des actifs et actifs occupés. La moitié des actifs sont des employés ou des ouvriers. Mais on note deux points saillants : la **hausse du travail transfrontalier**, et un emploi au sein des fonctions métropolitaines qui résiste mieux à la crise. Par ailleurs, tous types de ménages confondus, le revenu médian à Metz Métropole est plus faible que dans les EPCI voisins et résidentiels du SCoTAM. En revanche, en prenant en compte uniquement les ménages propriétaires, c'est à Metz Métropole que le revenu médian est le plus élevé, suggérant un effet d'éviction des plus modestes. On observe également la faible place du transport collectif comme moyen de transport des actifs (chiffres qui tiennent cependant peu compte du METTIS, mis en place en octobre 2013). Ceci questionne le lien entre urbanisme et transport en commun, afin de développer le recours aux modes doux ou au transport collectif dans les déplacements domicile-travail. Ceci est également à prendre en compte dans la perspective du développement du travail transfrontalier.

Des modes d'habiter monotypés

Au sein du parc de logements, parmi les évolutions récentes, on note avant tout une **hausse du nombre de logements vacants, qui atteint le taux de 10,1 % en 2014**. Sur les logements occupés, **la part des ménages propriétaires a augmenté** tandis que le nombre de ménages logés dans le parc locatif privé diminue. Le parc collectif et les petites typologies augmentent globalement. Cependant, ces variations sont hétérogènes dans Metz Métropole (noyau urbain, banlieue, périurbain), si bien que l'on peut s'interroger sur une spécialisation des types de logements selon les secteurs, d'autant que les modes d'occupation du parc diffèrent en fonction des statuts d'occupation. Ainsi, il parait nécessaire de s'interroger sur une diversification des types d'habitat sur l'ensemble de Metz Métropole pour mieux répondre aux parcours résidentiels. Cette diversification est déjà à l'œuvre sur certaines communes.

Des prix du neuf en hausse, une production qui dépasse les objectifs du PLH

Concernant **la production de logements neufs, l'objectif annuel fixé par le PLH de 1 000 logements en moyenne par an est atteint**. Cette production neuve est fortement orientée vers la vente et l'investissement locatif. On observe un recentrage des logements vers le noyau urbain (dans les ZAC et opérations d'aménagements), les gros permis en périphérie concernant souvent des publics spécifiques pour les dernières années. **Sur le marché de la promotion immobilière**, le niveau des mises en vente se maintient à un niveau soutenu, avec **des prix très élevés et en forte hausse**, à près de 3300 €/m² en 2017, tandis que **dans l'ancien les prix sont stables pour les appartements (1670 €/m²), et en hausse pour les maisons (222 000 €)**, mais avec des prix très hétérogènes selon les secteurs. Les informations disponibles sur le profil des acquéreurs dans l'ancien montrent un vieillissement de ces derniers, et des cadres supérieurs qui sont plus présents au détriment des employés et ouvriers (effet d'éviction des plus jeunes et des plus modestes). **Sur le marché locatif privé, les loyers**

évoluent à la hausse, et se situeraient à 10,1 €/m² en moyenne en 2018, en hausse de 3,3 % par rapport à 2017 (CLAMEUR). Les actions de Metz Métropole en faveur de l'accession sociale ont déjà aidé plus de 415 ménages accédants.
Un des enjeux sur marché de la production neuve est un juste calibrage de la production neuve en rapport avec les besoins (dynamisme démographique, hausse de la vacance dans le parc ancien, profil des ménages), et le développement d'une offre de logements à coûts abordables et de qualité, dans différents secteurs de l'agglomération. **Pour la collectivité, il s'agira de poursuivre l'aide à l'accession à la propriété et d'étudier d'autres modalités d'interventions** (plus de PSLA, aide à l'accession dans l'ancien à rénover, bail réel solidaire, travail direct en collaboration avec les promoteurs, anticipation foncière…).

Des dispositifs nombreux en direction de la réhabilitation du parc, mais une vacance qui interroge

Le parc de logements existant est globalement en bon état et récent par rapport au contexte régional, mais ceci ne préjuge pas d'un important besoin en réhabilitation. De nombreux dispositifs ont été mis en place par Metz Métropole et Metz en faveur de l'amélioration du parc privé (PIG, OPAH, PACOD, Plan de sauvegarde), qui donnent de très bons résultats. Par ailleurs, le niveau de vacance est important, et nécessite d'être davantage explicité.
Il parait indispensable de poursuivre les efforts entrepris en faveur de l'amélioration du parc de logements, mais également de qualifier la vacance afin de mettre en place des actions efficaces sur ce segment, notamment dans le parc locatif privé, au-delà des dispositifs de l'OPAH (remise sur le marché de logements vacants via la réhabilitation et le conventionnement dans le parc privé), dont les objectifs sur le parc des propriétaires bailleurs ne sont pas très élevés. Cette vacance peut également être mise à profit pour développer le parc de logements, ce qui répond aux prescriptions du SCoTAM.
Il parait également intéressant d'étudier la faisabilité d'une prise de compétence en matière des pouvoirs de police spéciale habitat afin de créer, à terme, les conditions favorables de traitement des situations d'habitat indigne homogènes sur l'ensemble du périmètre de Metz Métropole.

Un parc social important, mais à adapter aux nouveaux besoins

Metz Métropole rassemble un parc social de près de 25 000 logements (au sens RPLS), logeant 23 % des ménages (INSEE), concentré à 37 % dans les six QPV et à 90 % dans les villes de Metz, Woippy et Montigny. Mais depuis 2011, on constate un redéploiement de l'offre nouvelle, avec « seulement » 64 % des logements neufs localisés dans ces trois villes. **Le volume de nouveaux financements HLM est très important, et supérieur aux objectifs du PLH,** en volume global mais aussi en types de financements. Le déficit SRU est en baisse constante, et aujourd'hui localisé sur seulement deux communes (Marly et Longeville-lès-Metz). Concernant le parc existant, **il existe peu de petites typologies (19 % de T1/T2), ce qui crée un fort décalage entre la demande et l'offre**. Le turn-over y est plus important, mais il ne suffit pas à compenser la faiblesse de l'offre sur ce segment. **Le parc social est plutôt bien classé du point de vue énergétique (72 % en A/B/C/D).**
La vocation familiale du parc social est toujours affirmée, - avec plus d'attributions en direction des familles, malgré la forte demande des personnes seules-, ce qui est lié également à sa typologie. Les attributions sont proportionnellement plus élevées pour les plus jeunes. Fin 2016, on notait 7 600 demandeurs, dont 43 % de demandes internes. Enfin, les besoins potentiels sont importants sur Metz Métropole avec 53 % de ménages modestes et 28 % de ménages très modestes, et une hausse des ménages les plus fragiles (30 % des plafonds PLUS). **On constate également un appauvrissement des occupants du parc social, avec une hausse des ménages sous le seuil de pauvreté.**
Au vu de ces constats, il parait important de poursuivre un développement équilibré et calibré du parc social, en parallèle de l'offre privée, afin de répondre aux besoins des plus fragiles, mais aussi pour **maintenir ou développer de la mixité**, en veillant à ne pas « détendre » trop le marché du logement social, qui pourrait aboutir à un délaissement du parc dans les QPV. Ce développement doit s'accompagner du **développement d'une offre adaptée à la sociologie d'aujourd'hui et de demain** (taille des ménages, vieillissement), **au sein du parc neuf ou du parc existant**. Il doit également répondre à la fragilisation croissante du public du parc social, **en augmentant la production de PLAI**. En parallèle, il faut poursuivre la **réhabilitation du parc social**, notamment dans les QPV. Il faut également **continuer les efforts entrepris afin de résorber le**

déficit SRU restant (par le développement du parc social, mais aussi le conventionnement du parc privé).
Enfin, Metz Métropole doit **élaborer une stratégie de peuplement** dans le cadre de la CIL, et au moyen du PPGDLSID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information des Demandeurs) et de la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution). Ce travail est actuellement en cours.

Des besoins très divers pour loger les jeunes

Sur le volet des jeunes ménages, la diversité des publics et des situations difficiles reste à appréhender dans son ensemble. Quelques constats s'imposent malgré tout : il s'agit d'une population aux ressources plus contraintes, mais pourtant peu présente dans le parc social (malgré des ratios d'attribution élevés), probablement en raison de son offre moins souple que celle du parc privé. Les structures d'accueil de types FJT ou résidences sociales sont nombreuses sur le territoire, même si elles sont parfois boudées car jugées peu attractives. Des dispositifs sont également mis en place pour le logement des jeunes : accompagnement par le CLLAJ, mais aussi dans le cadre du PDALHPD. Concernant le logement étudiant, on observe une progression et amélioration (à court/moyen terme) de l'offre dédiée, qui gagne en qualité et attractivité, ainsi qu'une capacité d'hébergement en rapport avec les effectifs étudiants actuels. Il faut toutefois veiller à maintenir une offre accessible pour les étudiants décohabitants les plus modestes, tout en restant attentif à la bonne adéquation entre l'offre dédiée et les évolutions des effectifs du supérieur.

Il faut veiller à maintenir une offre spécifique indispensable au parcours résidentiel des jeunes les plus fragiles, mais aussi des jeunes en insertion professionnelle (résidences sociales, FJT, mais aussi hébergement) et faire perdurer la diversité de cette offre. En parallèle, il faut **encourager l'accès au logement autonome** par le biais de l'accès au parc social mais aussi par l'accès au parc privé des jeunes. Enfin, il faut **développer une offre en accession à coût abordable pouvant répondre aux besoins des jeunes ménages accédants.**

Des besoins amenés à croître chez les seniors

Sur le volet des personnes âgées, les besoins sont déjà fortement présents, mais ils sont amenés à croître dans les prochaines décennies, ce qui s'accompagnera d'une hausse de la dépendance qui n'est pas propre au territoire, mais à anticiper malgré tout. On constate plusieurs types d'offres spécifiques, allant de la résidence service (offre privée qui interroge au regard des niveaux de revenus des retraités) à l'EHPAD en passant par la résidence autonomie. Ces besoins sont également pris en compte par les bailleurs, qui développent une offre adaptée, mais le vieillissement du public du parc social reste une problématique plus large, qui rejoint celle de l'adaptation du parc existant. Par ailleurs, par le biais de son schéma de l'autonomie, le Conseil Départemental poursuit une politique orientée vers le développement du maintien à domicile.
Ces constats amènent à **anticiper la hausse des besoins à venir générés par le vieillissement du public du parc social, tout en maintenant un bon niveau d'offre adaptée, et en accompagnant la hausse de la dépendance en aidant l'adaptation du parc privé.** Il faut également **s'interroger sur l'opportunité du développement d'une offre privée de standing.**

Une offre dédiée aux plus fragiles bien présente

Concernant l'offre en hébergement et logement temporaire, Metz Métropole dispose d'une offre importante et diversifiée, qui s'explique par son rôle de centralité, à Metz en particulier. Cette offre est en cours de transformation et d'amélioration. **Il faut poursuivre l'adaptation et l'amélioration de l'offre existante, et le développement de certains segments** (pensions de famille), tout en maintenant la diversité de l'offre sur le territoire. Pour y parvenir, il faut s'interroger sur l'opportunité de compléter l'étude réalisée en 2014 sur le logement accompagné par un volet spécifique sur l'hébergement, et enrichir les dispositifs d'observation sociale sur le territoire. Metz Métropole s'est engagée dans une mise en œuvre accélérée de la politique « le Logement d'Abord », en étant l'une des collectivités lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancée en novembre 2017.

Gens du voyage : des besoins identifiés à satisfaire

Le nouveau **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** (2017-2023) dresse les constats principaux sur cette population spécifique et ses besoins. Pour Metz Métropole, il en découle la nécessité de **répondre aux prescriptions du schéma** en :

- réalisant une aire de grands passages de 200 places ;
- réalisant une aire d'accueil de 20 places à Moulins-lès-Metz et de 40 places à Metz ;
- appliquant le nouveau règlement commun des aires d'accueil annexé au schéma ;
- étudiant des solutions de logements pour 25 à 30 ménages à sortir des aires d'accueil (Blida principalement), auxquelles s'ajouteraient des réponses à trouver pour 50 ménages en quête de stabilité.

Une consommation foncière en accord avec les objectifs du SCoTAM

Concernant le foncier, on note **un marché du lotissement qui reste important avec des prix élevés quoiqu'hétérogènes**, et avec ces dernières années, une hausse des coûts de constructions des maisons individuelles, qui impacte à la baisse la taille des logements. **Au total, entre 2005 et 2015, 200 hectares de foncier ont été consommés pour l'habitat**, avec une consommation foncière qui, dans l'ensemble sur cette période, respecte les seuils de densité prescrits par le SCoTAM. **La progression des surfaces consommées pour l'habitat collectif est plus forte que pour l'individuel**. Mais l'accroissement de la surface dédiée à l'habitat ne préserve pas d'une baisse de population.

La part du logement neuf demeure faible par rapport au poids du parc existant : un enjeu fort réside donc **dans la remobilisation du parc existant et la densification en zone bâtie, ainsi que dans la mise en place d'une véritable politique foncière à long terme.**

P.L.H.

Programme Local de l'Habitat

Les dynamiques démographiques 18

Une croissance démographique en berne 18

Une dynamique en rupture avec le reste du SCoTAM 21

Malgré tout, plusieurs signaux positifs : 22

Un besoin en logements toujours présent malgré une baisse de population 22

Un parc de logements qui croît plus vite que les besoins ? 22

Une baisse du nombre de familles avec enfants 23

Une population de plus en plus âgée 24

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN BERNE

Au 1er janvier 2014, Metz Métropole compte 220 700 habitants répartis dans 44 communes. La ville de Metz regroupe à elle seule 53 % de la population. Avec les villes de Montigny-lès-Metz et Woippy, cette proportion monte à 70 %.

Ces 44 communes se répartissent ainsi :

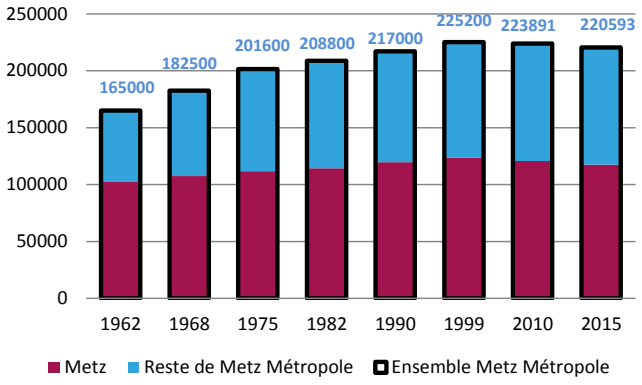
- 4 communes de plus de 10 000 habitants : Metz, Montigny-lès-Metz, Woippy, et Marly,
- 8 communes de 2000 à 10 000 habitants : Moulins-lès-Metz, Ars-sur-Moselle, Le Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Saint-Julien-lès-Metz, Scy-Chazelles, Amanvillers, Plappeville ;
- 32 communes de moins de 2000 habitants, la plus petite étant Mey (282 habitants), environ 400 fois plus petite que la ville de Metz.

Après avoir progressé de manière continue jusqu'en 1999, à la fois à Metz et dans sa périphérie, la population a commencé à stagner. Depuis 2007, la tendance est à la baisse, notamment dans la ville centre. La périphérie messine continue à stagner. Au total, sur la dernière période intercensitaire, entre 2010 et 2015, Metz Métropole a perdu près de 3300 habitants, soit une baisse de 1,5 %. La ville de Metz, seule, a perdu près de 3250 habitants (-2,7 %). **Si elles sont difficiles à mesurer, les restructurations militaires ont impacté à la baisse l'évolution démographique locale.**

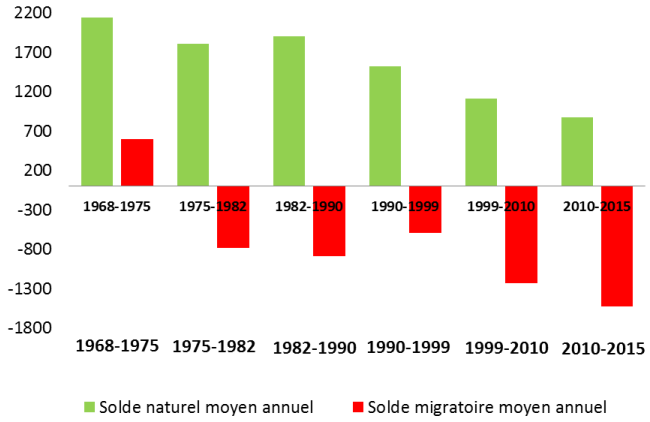
Un zoom sur l'évolution de la population hors ménages [3] permet de s'en rendre compte, notamment sur de petites communes accueillant des casernes, comme Augny ou Châtel-Saint-Germain. Pour Augny, cette population est passée de 398 habitants en 2010 à 9 en 2015 (fermeture de la BA 128), et pour Châtel-Saint-Germain, elle est passée de 405 en 2010 à 18 en 2015, malgré l'installation d'un régiment de CRS et d'un internat de la réussite.

[3] Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

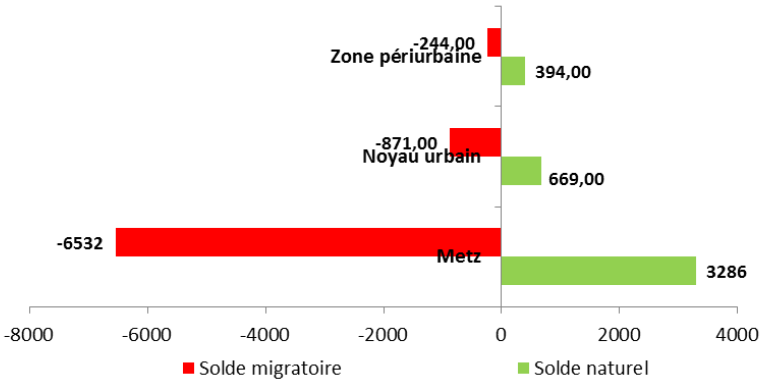
Une baisse de population entamée avant 2010 pour Metz Métropole



Un solde naturel en baisse, un déficit migratoire en hausse

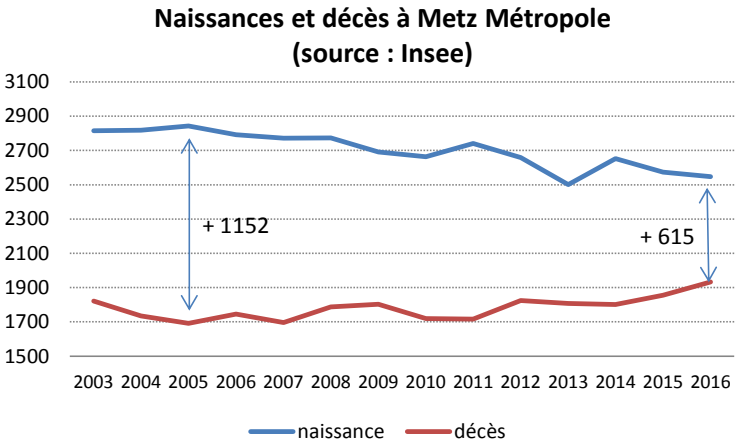


UNE PERTE DÉMOGRAPHIQUE ESSENTIELLEMENT CONCENTRÉE À METZ

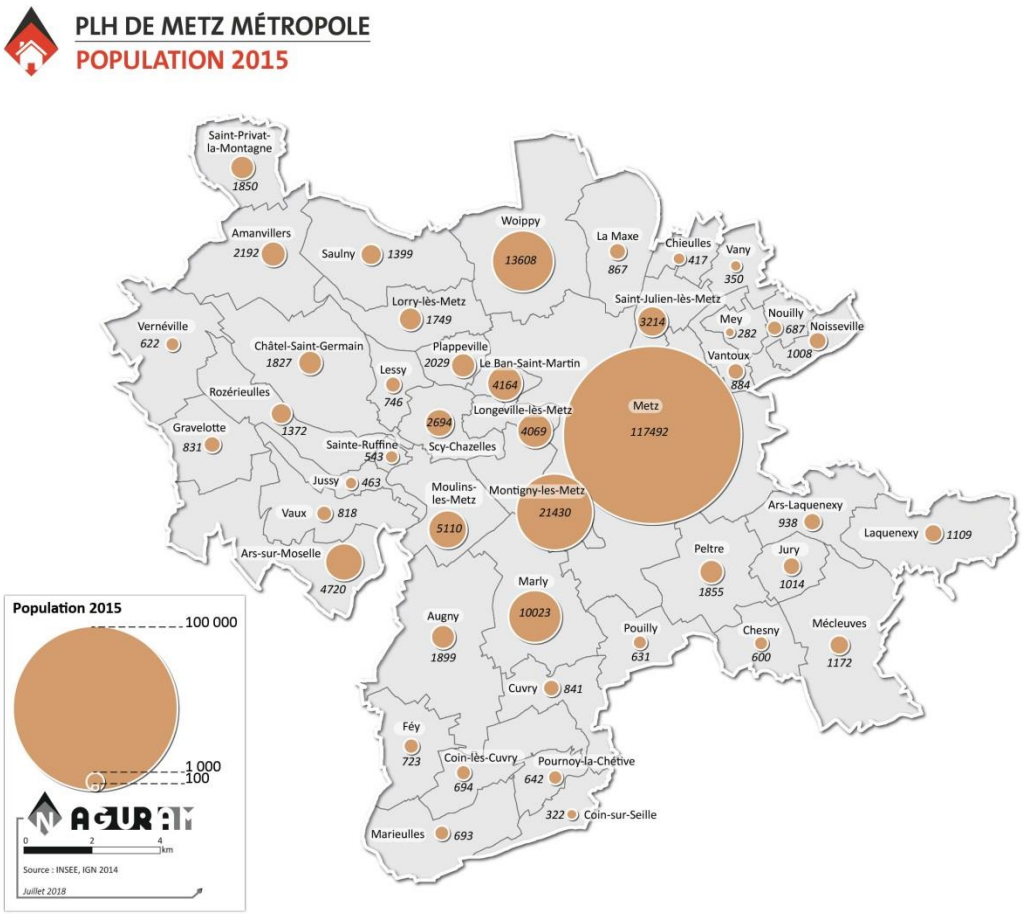


Cette baisse de population est le résultat d'un déficit migratoire élevé : les départs sont beaucoup plus importants que les nouvelles arrivées. Cette évolution à la hausse du solde migratoire a commencé dès 1999, parallèlement à la baisse du solde naturel. Metz Métropole a perdu 7650 habitants par ce biais sur la dernière période intercensitaire. Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès), sous l'effet du vieillissement de la population, est toujours positif, mais de plus en plus faible (+ 4350 habitants de 2010 à 2015). Il atténue l'effet du déficit migratoire, mais n'est plus en mesure de le compenser.

La ville centre et les communes de Montigny-lès-Metz, Augny, et Châtel-Saint-Germain concentrent les plus gros déficits migratoires. Cependant, sur les communes de Augny et Châtel-Saint-Germain, on peut estimer que la perte de population est uniquement relative à la présence de casernes, puisque le nombre de ménages y a augmenté, et que la perte de population se concentre sur la population « hors ménages ».



	population 2015	Evolution 2010-2015	Déficit migratoire 2010-2015
Metz	117492	-3246	-6532
Montigny-lès-Metz	21430	-1110	-1145
Châtel-Saint-Germain	1827	-465	-463
Augny	1899	-334	-378



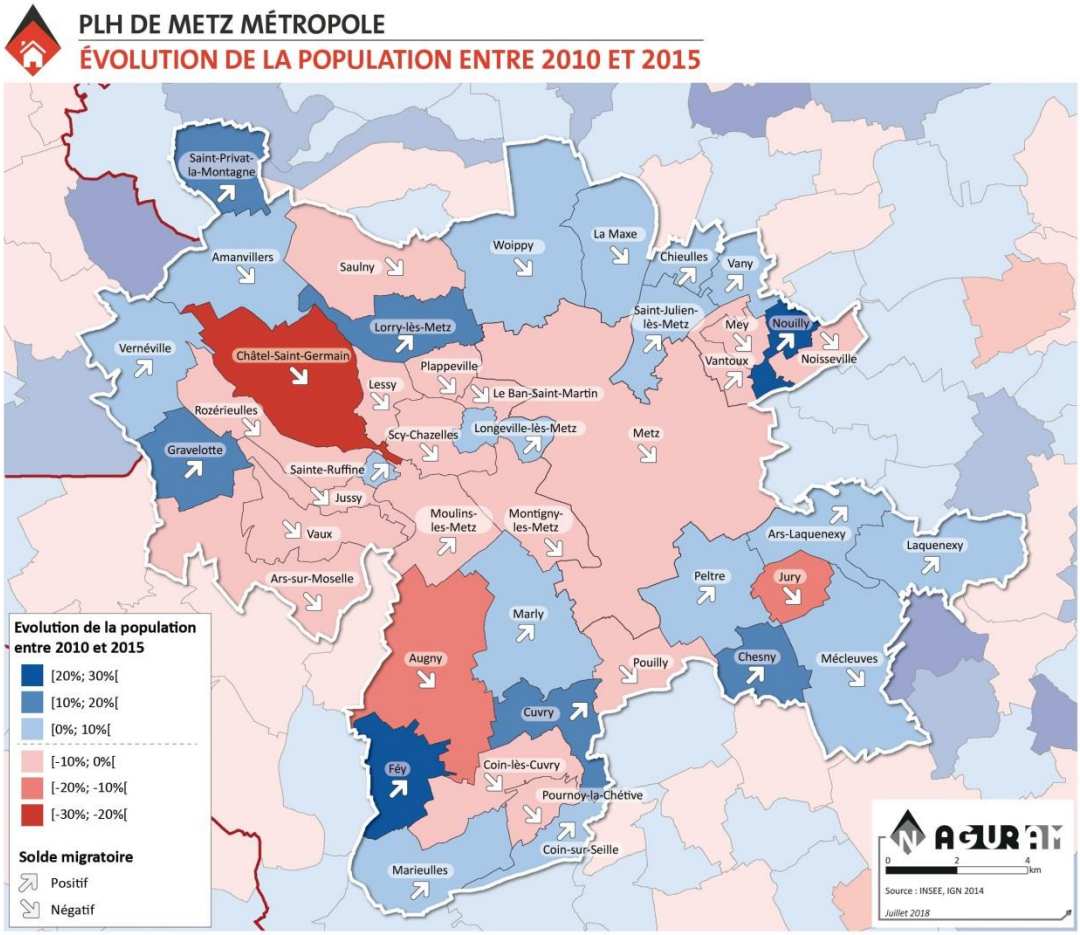
Au sein de Metz Métropole, la situation est très contrastée d'une commune à l'autre :

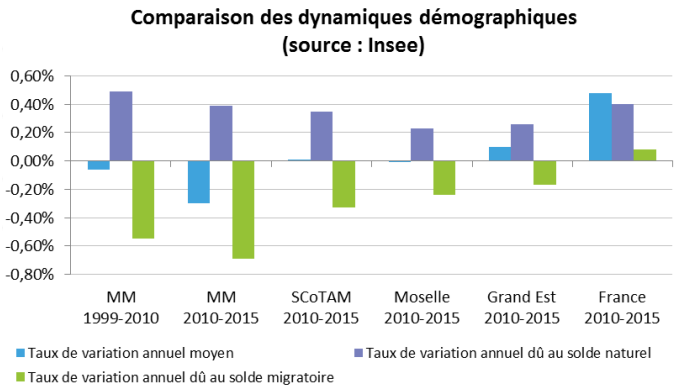
- 23 communes ont gagné des habitants, dont 8 -toutes périurbaines- ont vu leur population croitre de plus de 10 % (le plus souvent en lien avec un gros programme immobilier) : Nouilly, Lorry-lès-Metz, Gravelotte, Féy, Saint-Privat-la-Montagne, Gravelotte, Chesny, Cuvry, et Coin-sur-Seille.
- 18 communes ont perdu des habitants. Parmi celles-ci, on notera la présence de plusieurs communes à dominante « urbaine » constituant le cœur de l'agglomération, mais aussi d'Augny et Châtel-Saint-Germain, en raison du départ des militaires de la BA128 et du régiment médical.
- Une commune n'a pas vu sa population varier (Moulins-lès-Metz).

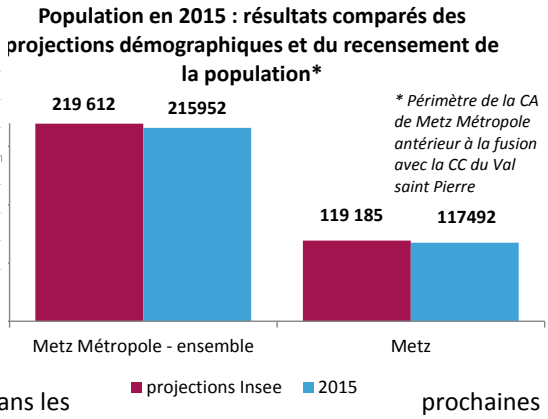
Dans les communes urbaines, les importantes opérations d'urbanisme de Marly (ZAC Paul Joly, lotissements), Longeville-lès-Metz (les Symphorines), Woippy et Saint-Julien-lès-Metz (La Sapinière) portent leurs fruits, puisque ces communes ont vu leur population augmenter sensiblement entre 2010 et 2015.

A Woippy, le quartier de Saint Eloy-Boileau-Prégénie a perdu de la population en raison des programmes de rénovation urbaine, mais les secteurs de Woippy Village (ZAC des Coteaux) et de la route de Thionville (quartier du Ruisseau) ont plus que compensé cette baisse.

Après avoir perdu des habitants suite aux opérations de rénovation urbaine, le quartier de Borny à Metz en gagne à nouveau, suite aux nombreux programmes engagés sur le secteur de Sébastopol. Avec le quartier de Devant-lès-Ponts, c'est le seul à avoir gagné des habitants à Metz.
Dans les prochaines années, les quartiers du Sablon, de Queuleu et de Devant-les-Ponts (Metz) devraient voir leur population croître de manière importante (ZAC de l'Amphithéâtre, ZAC des Coteaux de la Seille, ZAC du Sansonnet, et caserne Desvallières).



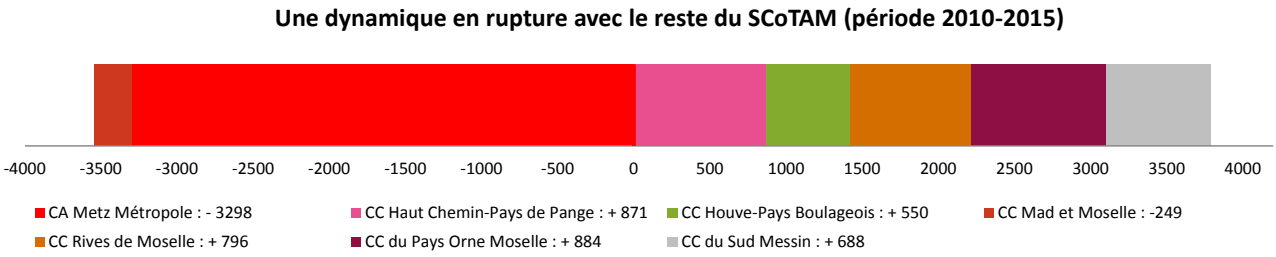




d'environ 3 600 ménages manquants à l'échelle de Metz Métropole (en excluant les 4 communes de l'ex Val Saint Pierre : Chesny, Jury, Mécleuves et Peltre).

Une des explications éventuelles réside dans la difficulté du modèle Omphale (modèle de projection utilisé par l'Insee) à prendre en compte certains évènements externes, comme l'impact des restructurations militaires. Ce décalage est à suivre dans les prochaines années, pour vérifier sa stagnation ou son accroissement, et en rechercher les causes.

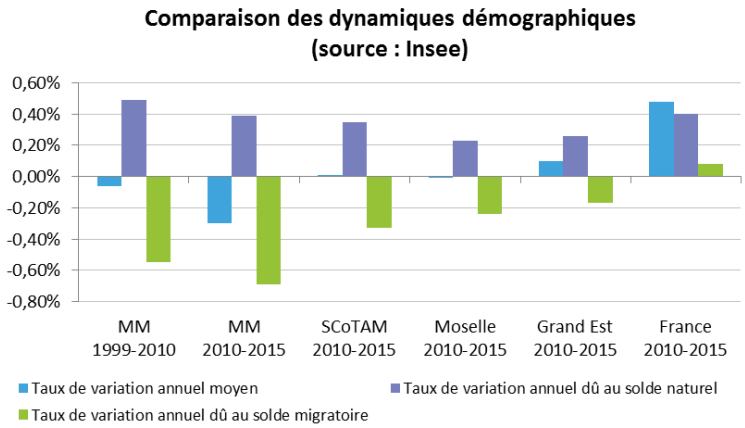
UNE DYNAMIQUE EN RUPTURE AVEC LE RESTE DU SCOTAM



La baisse de population affichée sur Metz Métropole (et désormais également sur la CC de Mad et Moselle), est toujours pour l'instant compensée par la croissance démographique affichée sur le reste du SCoTAM.

Le phénomène de périurbanisation dépasse le périmètre de Metz Métropole, et désormais celui du SCoTAM. L'Insee a en effet mis en exergue l'éloignement croissant des jeunes familles avec enfants, au terme de vagues successives de périurbanisation. Après s'être effectuée dans un premier temps aux abords directs des cœurs d'agglomération et des villes centres, créant une « première couronne », la périurbanisation s'effectue maintenant en « deuxième couronne », là où les prix sont davantage abordables.

La comparaison des dynamiques démographiques de Metz Métropole par rapport à d'autres territoires de références fait apparaitre un fort écart sur le taux de variation annuel moyen et sur le taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire, écart d'autant plus important que le territoire de comparaison est vaste.



Malgre tout, plusieurs signaux positifs :

Une part importante de la baisse de population entre 2010 et 2015 est aujourd'hui imputable à la population hors ménages : 43 % de la baisse de population y est imputable (casernes ?), contre 1 % sur la période 2007-2012. La population des ménages (soit la population vivant dans les résidences principales) est donc moins touchée par cette baisse.

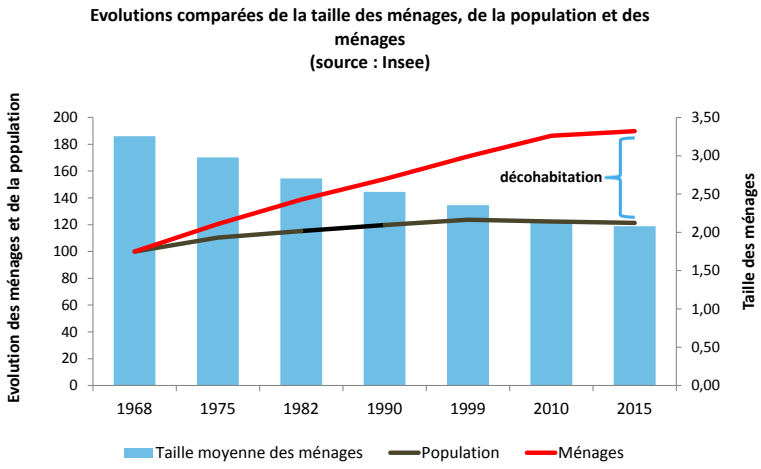
Ceci augure peut-être d'un ralentissement dans la baisse démographique.

Les chiffres 2015 vont plutôt dans ce sens, avec une population municipale messine de 117 492 habitants (**seulement -127 habitants par rapport à 2014,** et -3250 par rapport à 2010).

L'enjeu pour Metz et pour la Métropole est de réussir à stabiliser sa population dans un contexte de concurrence territoriale.

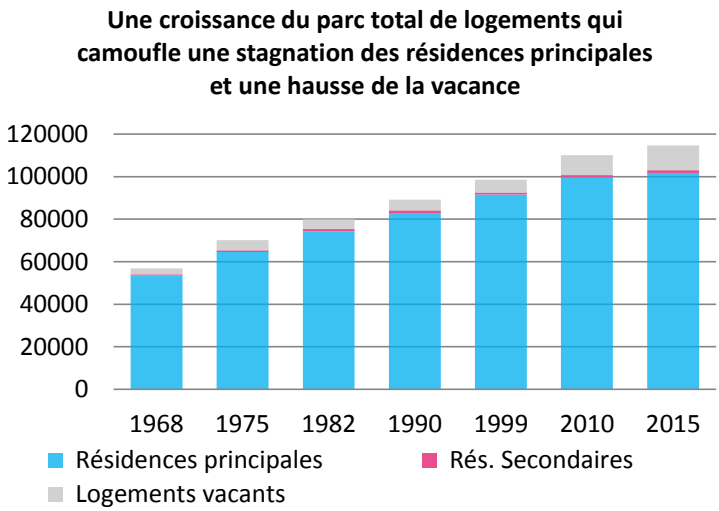
Un besoin en logements toujours present malgre une baisse de population

La taille des ménages poursuit sa baisse entamée depuis plusieurs décennies, pour atteindre 2,08 personnes par ménages en moyenne en 2015 (2,21 sur le SCoTAM et 2,23 sur la France).
Cette baisse de la taille des ménages, aussi appelée décohabitation, trouve sa source dans les évolutions sociologiques (monoparentalité, célibat plus tardif…) et démographiques (vieillissement de la population entrainant un nombre plus élevé de petits ménages âgés, de 1 à 2 personne(s)).
La progression du nombre de ménages est plus rapide que celle de la population.
Une baisse de la taille des ménages implique que pour maintenir un niveau de population constant, il est nécessaire d'accroitre l'offre de logements. Ainsi en 1999, il fallait 426 logements pour loger 1000 personnes, alors qu'en 2015, il faudrait 481 logements pour accueillir le même nombre d'habitants.



Un parc de logements qui croit plus vite que les besoins ?

En théorie, le maintien du niveau de population des ménages de 2009 en prenant en compte l'impact de la baisse de la taille des ménages, aurait nécessité 2470 nouveaux logements. Entre 2010 et 2015, 4600 nouveaux logements se sont ajoutés au parc préexistant. Un simple maintien de la population aurait donc de toute façon généré de la vacance (environ 1830 nouveaux logements vacants). Mais l'agglomération messine, bien loin de maintenir sa population, a perdu 3300 habitants, dont 1900 au sein de ses ménages. L'augmentation du nombre de ménages a donc été faible en 5 ans : +1830 ménages. Avec un volume de résidences secondaires en hausse, mais modeste (1340



logements), l'ajustement s'est réalisé sur le nombre de logements vacants, qui s'est accru de 2300 unités. Ce phénomène est particulièrement présent dans la ville centre.

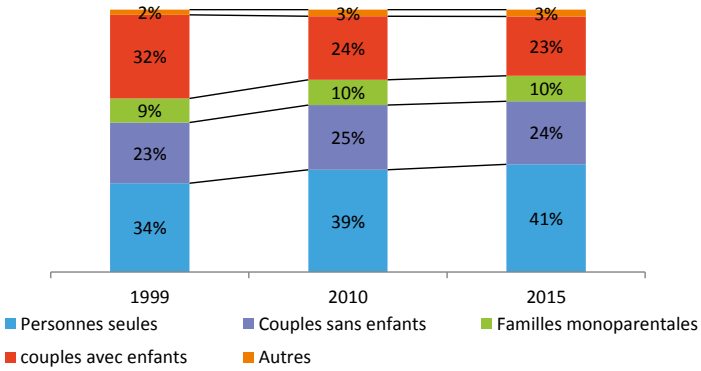
Taux de vacance en 2015 (source : Insee)

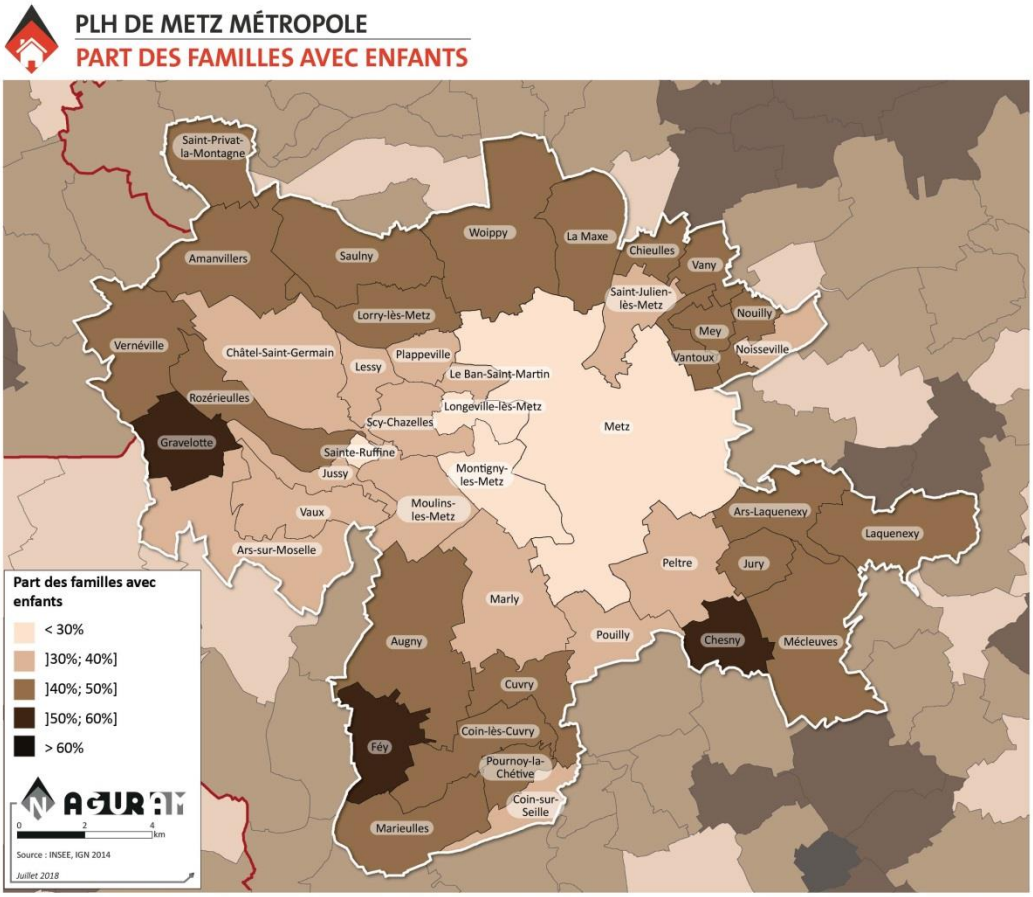
Metz	13 %
Metz Métropole hors Metz	6,4 %
Metz Métropole	10,2 %
SCoTAM hors Metz Métropole	7,5 %

UNE BAISSE DU NOMBRE DE FAMILLES AVEC ENFANTS

Entre 1999 et 2015, la part des ménages avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales) est passée de 41 % à 32 %. A l'inverse, les ménages d'une à deux personne(s), sans enfant, sont passés de 57 % à 65 %. Ce phénomène se constate à Metz, mais également dans le reste de Metz Métropole. Au total, l'agglomération messine a perdu plus de 4800 ménages avec enfants entre 1999 et 2015. Cette tendance se constate également à l'échelle nationale, mais pas dans de telles proportions (41 % à 36 %), et pas en valeur absolue (la population française augmente chaque année, ainsi que son nombre de ménages). Sur le reste du SCoTAM, on note une faible hausse du nombre de familles avec enfants (+ 590 ménages).

Evolution du type de ménages à Metz Métropole (source : Insee)





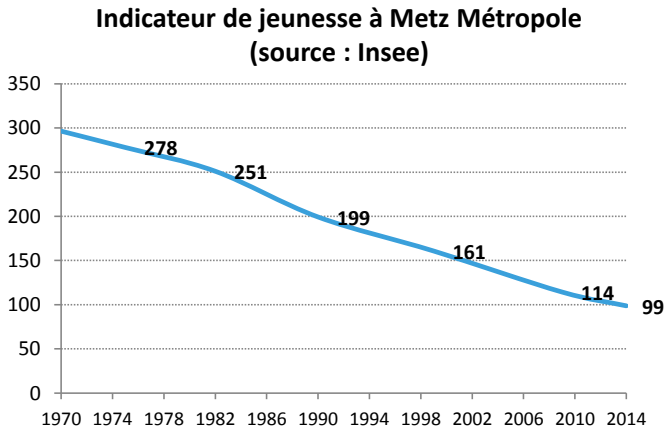
D'une manière générale, on constate que la proportion de familles avec enfants est plus importante à Woippy. Une présence importante de familles est souvent corrélée à la présence de parc social. Ceci se vérifie dans les QPV. Woippy a également engagé une ambitieuse politique d'accession à la propriété dans plusieurs ZAC, à destination de ménages familiaux aux revenus moyens. Elles sont également plus présentes dans le périurbain (sud et plateau) et davantage encore en dehors des limites de Metz Métropole.

UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS AGEE

Après avoir longtemps été légèrement supérieur à celui de la France, l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) de Metz Métropole est inférieur en 2014 : 98,7 pour Metz Métropole, contre 99,05 pour la France. Par ailleurs, il est nettement plus élevé à Metz que sur le reste de l'agglomération : 108,5.

Il s'élève à 102 sur le SCoTAM (106 sur le SCoTAM hors Metz Métropole).

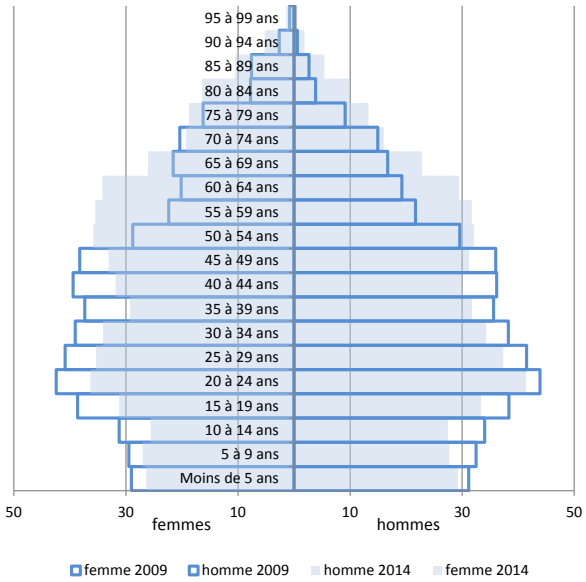
Sa tendance est à la baisse, mais cette baisse s'atténue.



Les pertes de populations se concentrent exclusivement chez les moins de 50 ans, tandis que les gains de population sont uniquement visibles chez les plus de 50 ans (essentiellement chez les 50-69 ans).

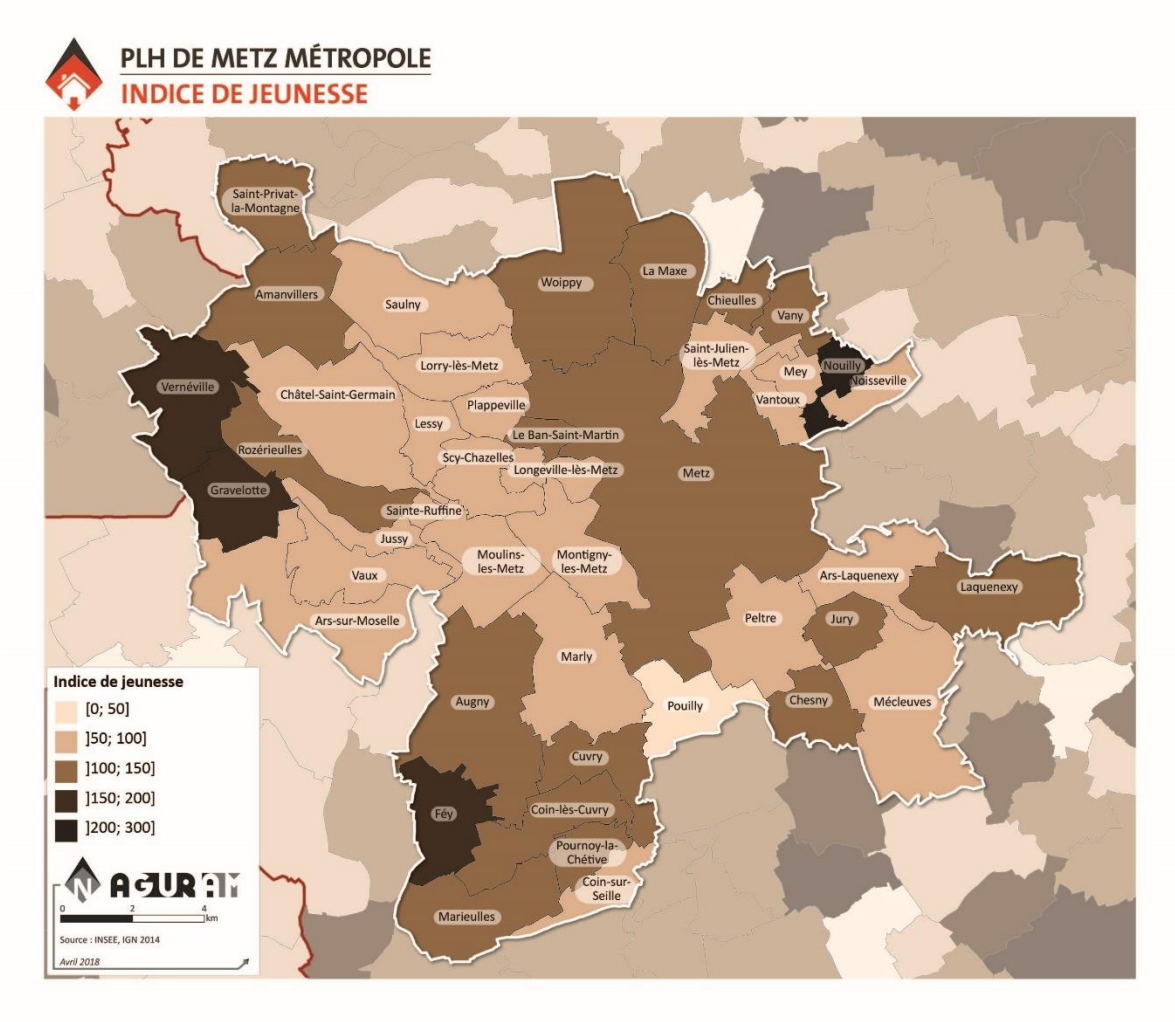
Les plus de 60 ans constituent 23 % de la population en 2014 (22 % sur le SCoTAM), contre 16 % en 2009.

Pyramide des âges de Metz Métropole 2014



22 communes de l'agglomération présentent un indicateur de jeunesse inférieur à 100 : les plus de 60 ans y sont plus nombreux que les moins de 20 ans. C'est à Pouilly que l'indice de jeunesse est le plus faible, avec 50 (il y a deux fois plus de plus de 60 ans que de moins de 20 ans), et à Nouilly qu'il est le plus élevé (il y a 28 personnes de moins de 20 ans pour 10 personnes de plus de 60 ans). A Metz, il s'élève à 109.

On note de grandes disparités à l'échelle des quartiers messins. C'est à la Grange-aux-Bois que l'indicateur de jeunesse est le plus élevé (217), quartier encore relativement récent, et dans les quartiers dominés par l'habitat social de Borny et Bellecroix.



L’essentiel

Constats :

Une baisse importante de population initiée à la fin des années 2000 dans un contexte de concurrence territoriale

Un fort impact des restructurations militaires

Mais une stabilisation qui se profile

Un vieillissement marqué de la population

Des phénomènes sociologiques qui amènent à une baisse de la taille des ménages (décohabitation, séparations, vieillissement), qui induisent toujours un besoin en logements

Une baisse des familles, mais une hausse des personnes seules

Enjeux :

Juguler la baisse démographique

Prendre en compte les effets du vieillissement sur le développement et l’adaptation du parc

Maintenir les familles en partance pour le périurbain en améliorant l’attractivité résidentielle de la Métropole, qui passe par le développement d’une offre de logement attractive, mais aussi par un cadre de vie adapté

Proposer une croissance du parc en accord avec les besoins afin de freiner la vacance

P.L.H.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

L'emploi 28

Un emploi en baisse, mais un pôle économique important 28

Un pôle commercial et administratif 29

Des fonctions métropolitaines qui résistent mieux à la crise 30

Population active et chômage 30

50 % d'employés et d'ouvriers en 2014 31

Les flux domicile-travail et modes de transports 32

Les revenus 33

L'EMPLOI

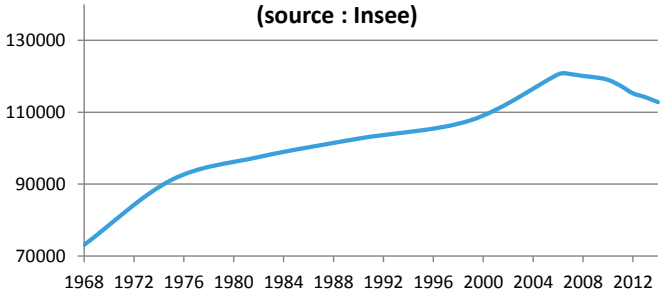
UN EMPLOI EN BAISSE, MAIS UN POLE ECONOMIQUE IMPORTANT

Jusqu'à la décennie 2000, la courbe de l'emploi à Metz Métropole a connu une évolution inverse à celle des territoires proches, mais à dominante industrielle du nord de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle (secteurs de la vallée de l'Orne et de la vallée de la Fensch). La progression de l'emploi a été très importante au cours des années 1960, 1970, jusqu'aux années 2000.

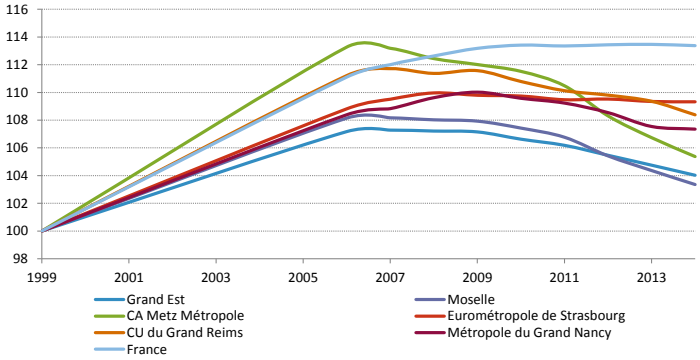
Après une forte progression au cours de la décennie 2000, où le nombre d'emplois a dépassé les 120 000, son volume a fortement baissé sous l'effet conjugué de la crise économique, et des effets du Plan National de Défense de 2008 (restructurations militaires). Cette baisse a été proportionnellement plus importante qu'ailleurs (cf graphique).

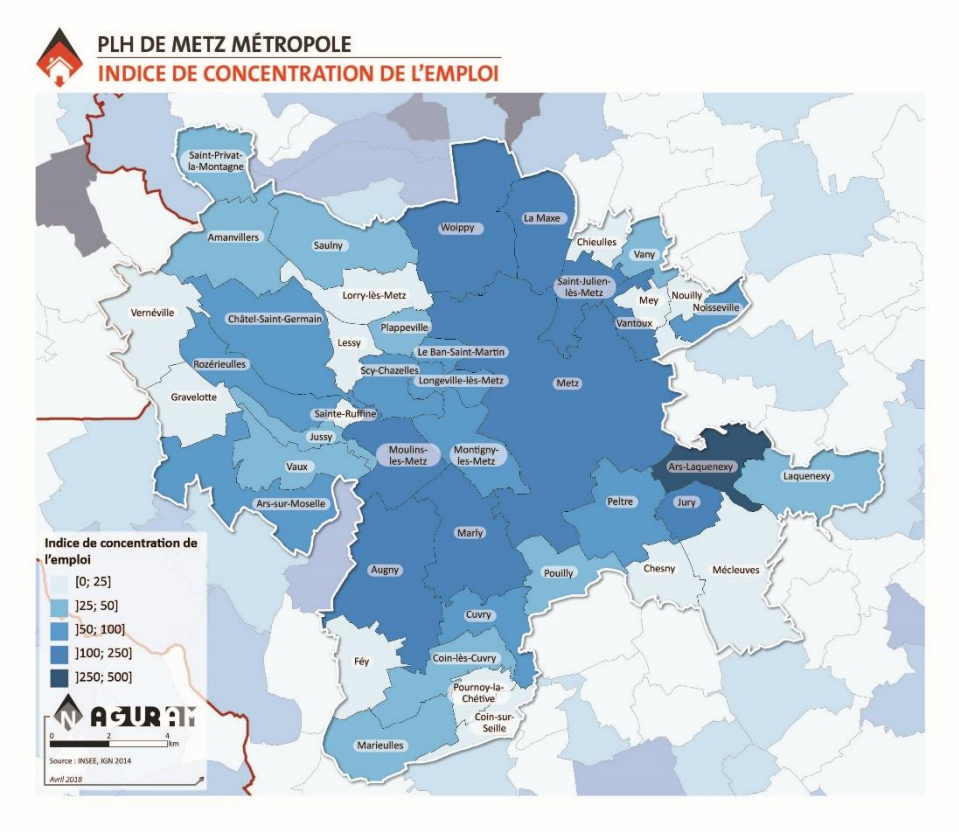
Malgré ces évolutions récentes, Metz Métropole constitue toujours un pôle économique majeur à l'échelle régionale, avec près de 113 000 emplois en 2014 (source Insee).

Evolution de l'emploi à Metz Métropole depuis 1968 (source : Insee)



Evolution de l'emploi, base 100 en 1999 (source Insee)





A l'échelle de l'agglomération, il apparait que les pôles d'emplois[4] sont Metz, Woippy, Montigny-lès-Metz, et Moulins-lès-Metz (actisud). Au-delà de Metz Métropole, les zones d'emplois sont nombreuses, et se concentrent dans la vallée de la Moselle.

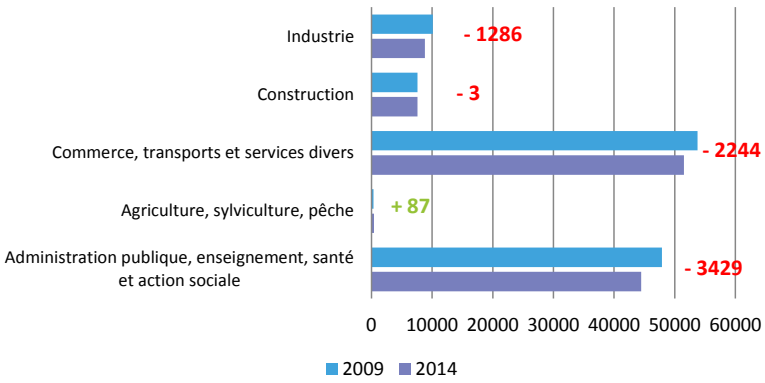
	Emplois en 1999	Emplois en 2009	Emplois en 2014	Nombre d'emplois pour 1000 actifs (occupés ou non)		
				1999	2009	2014
Metz Métropole	107 166	120 039	112 923	1028	1097	1083
SCoTAM	154 762	173 591	165 384	870	881	847
Grand Est	2 013 785	2 157 794	2 094 804	826	824	796
France	23 218 060	26 278 722	26 323 980	852	872	848

Source : Insee, RP

UN POLE COMMERCIAL ET ADMINISTRATIF

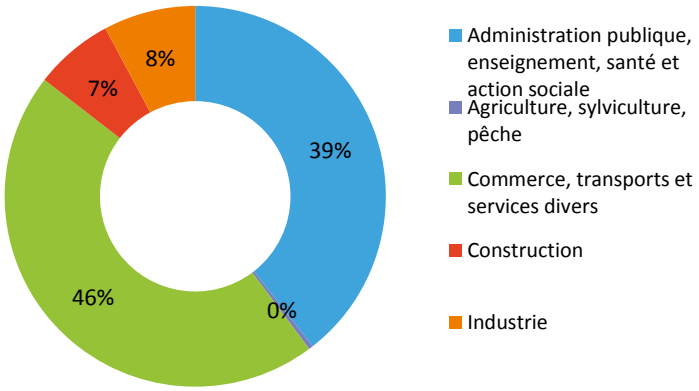
La spécialisation « services et commerces » de la métropole explique sa progression de l'emploi depuis les années 1970, quand les secteurs spécialisés dans l'industrie l'ont vu chuter. Cette spécialisation est corroborée par la place de l'emploi « présentiel », qui concerne les trois quarts des emplois (contre 65 % pour la région grand Est). En revanche, cette spécialisation du tissu économique ne l'a pas protégée de la dernière crise. L'effet des restructurations militaires, et de la réforme des régions a accéléré cette baisse de l'emploi, qui se concentre essentiellement dans les commerces et transports, et dans l'administration.

Evolution de l'emploi par secteurs économique à Metz Métropole (source : Insee)



Aujourd'hui, près de la moitié des emplois relève des commerces et services, et près de 40 % de l'administration, soit 85 % au total pour ces deux branches économiques. Ces proportions sont similaires dans les autres métropoles du Grand Est (et dans les métropoles en général).

Répartition de l'emploi par secteur économique à Metz Métropole en (source : Insee)

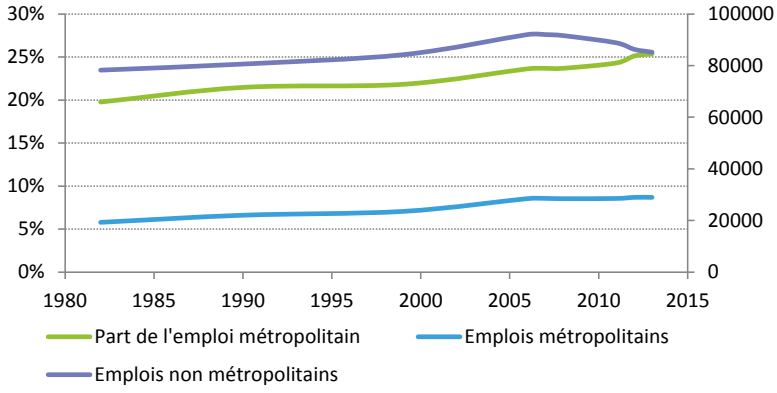


[4] Indice de concentration de l'emploi : rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés sur un territoire

DES FONCTIONS METROPOLITAINES QUI RESISTENT MIEUX A LA CRISE

L'emploi métropolitain[5], tant en volume qu'en proportion, affiche une montée régulière depuis les années 1980. Il concentre en 2014, 25 % des emplois de la métropole. Cette part reste inférieure aux métropoles nancéenne et strasbourgeoise (31%), mais similaire à la métropole rémoise. A l'inverse des emplois non métropolitains, il n'affiche pas de baisse récente, mais reste stable, quand l'emploi non métropolitain baisse fortement. Le développement de ce type d'emplois constitue un rempart relatif à la crise.

Evolution de l'emploi métropolitain à Metz Métropole (source : Insee)

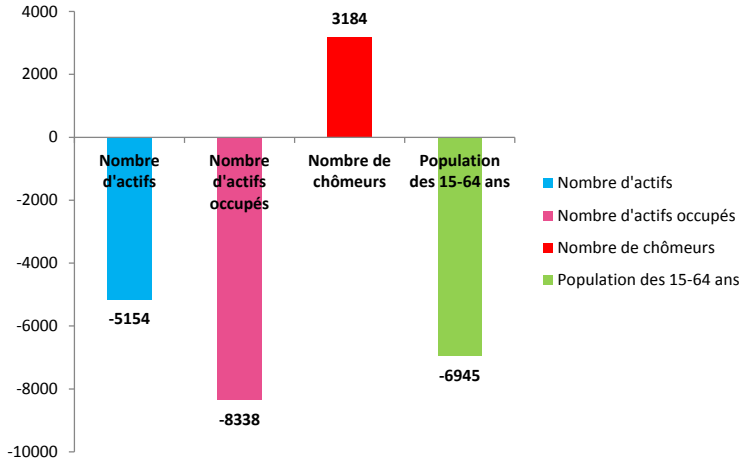


POPULATION ACTIVE ET CHOMAGE

La population des 15-64 ans, « gisement » de la population active, a beaucoup diminué entre 2009 et 2014, sous le double effet de la baisse globale de population et de son vieillissement. Mécaniquement, le nombre d'actifs a diminué aussi. Mais la plus forte baisse se concentre sur les actifs en emploi, qui donne lieu à une forte hausse du chômage (+ 3184 chômeurs entre 2009 et 2014). La baisse des actifs a permis de limiter en partie la hausse du nombre de chômeurs.

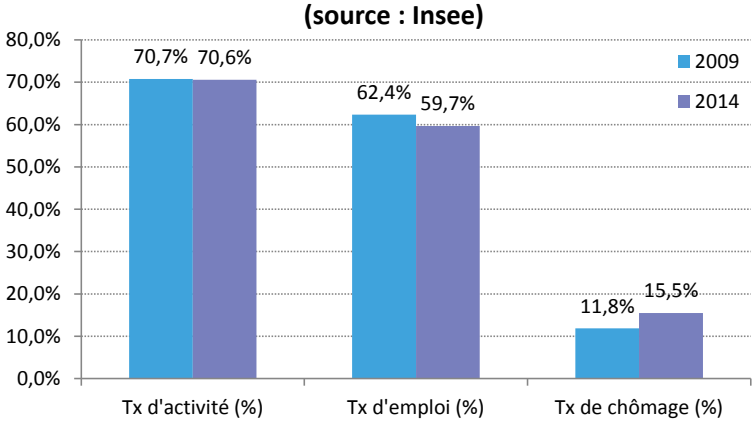
La population active s'élève à environ 104 000 personnes en 2014, dont 88 000 en emploi.

Variation 2009-2014 des 15-64 ans, des actifs, des actifs occupés et des chômeurs (source : Insee)



Le taux d'activité (actifs présents sur le marché du travail) s'est maintenu à son niveau entre 2009 et 2014, alors que le taux d'emploi (actifs occupés) a diminué de 2,5 points, et que le taux de chômage a bondi, venant confirmant les chiffres vus plus haut.

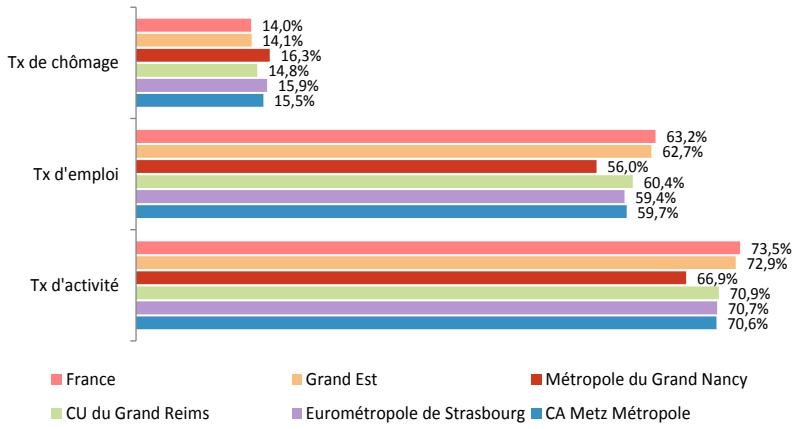
Actifs et chômeurs : évolution à Metz Métropole (source : Insee)



[5] La répartition spatiale des fonctions n'est pas homogène sur le territoire. Cinq fonctions sont plus spécifiquement localisées dans les grandes aires urbaines, ce sont les fonctions métropolitaines : conception-recherche, prestations intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion et culture-loisirs.

Le taux de chômage de Metz Métropole se situe dans la moyenne des métropoles du Grand Est. En revanche, il est supérieur aux moyennes régionales et françaises. Ces constats sont les mêmes (ou plutôt inverses) pour les taux d'emplois et taux d'activités. La métropole nancéenne se distingue par un taux d'emploi et un taux d'activité plus faible (qui s'explique par la place des étudiants).

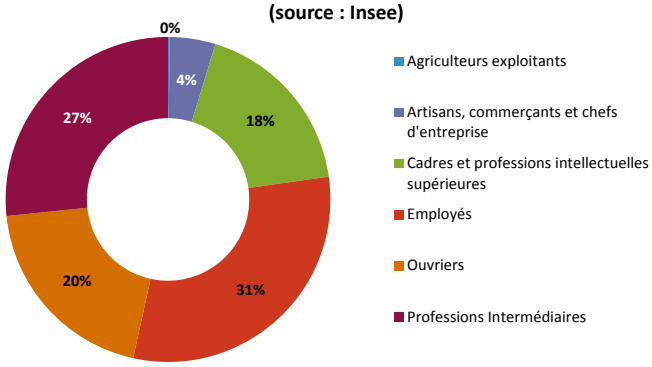
Taux d'activité et chômage en 2014 (source : Insee)



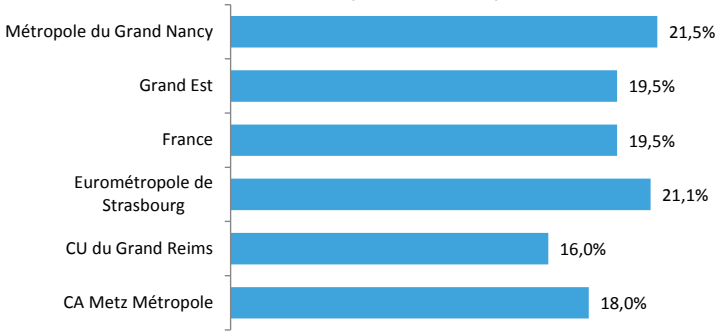
50 % D'EMPLOYES ET D'OUVRIERS EN 2014

Plus de la moitié des actifs sont employés ou ouvriers, devant les professions intermédiaires et les cadres. La proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures est relativement faible par rapport aux métropoles nancéenne et strasbourgeoise, ainsi que par rapport aux moyennes régionale et nationale.

Les CSP des actifs en 2014 à Metz Métropole (source : Insee)



Part de Cadres et professions intellectuelles supérieures en 2014 (source : Insee)



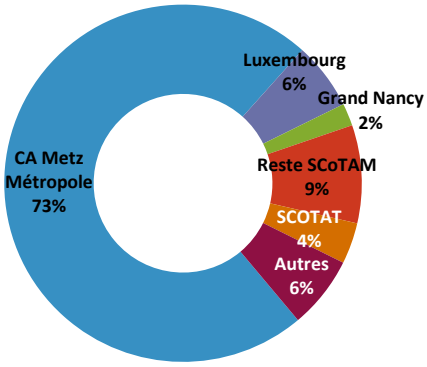
LES FLUX DOMICILE-TRAVAIL ET MODES DE TRANSPORTS

Près des trois quarts des actifs en emploi vivant à Metz Métropole y travaillent également. Cette proportion est plutôt faible en comparaison des autres métropoles du Grand Est, où celle-ci oscille entre 80 % et 88 %. La particularité du bassin d'emploi local, qui s'étire et se diffuse le long de la Moselle et de l'A31, de la métropole messine jusqu'au Luxembourg, l'explique.

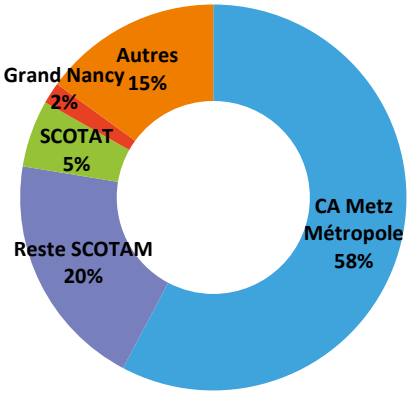
La deuxième destination en terme de flux arrive loin derrière : le Luxembourg occupe 6 % des actifs en emploi. Viennent ensuite les autres territoires du SCoTAM (parmi eux, essentiellement Rives de Moselle). La place du travail frontalier est de plus en plus importante au sein de la métropole messine (6,1 % en 2014 contre 3,9 % en 2006).

Concernant l'origine des actifs travaillant à Metz Métropole, on constate que 20 % proviennent du reste du SCoTAM.

Lieu de travail des actifs résidant à Metz Métropole en 2014 (source : Insee)



Origine des actifs travaillant à Metz Métropole (source : Insee 2014)



Moyens de transports utilisés en 2014 à Metz Métropole par les actifs en emploi (source : Insee)	
Deux roues	3%
Marche à pied	9%
Pas de transport	3%
Transports en commun	14%
Voiture, camion, fourgonnette	70%

Dans leur très large majorité, les actifs en emploi vont travailler en voiture. Ce mode de déplacement arrive très loin devant l'utilisation des transports en commun et la marche à pied. Ces chiffres sont stables dans le temps. L'accessibilité des transports en commun et la concentration de l'emploi au sein de la métropole participent à une utilisation moindre de la voiture par rapport à l'ensemble de la région Grand Est (77 %). En revanche, si l'on compare aux autres métropoles de la région, on constate que la voiture est beaucoup moins utilisée à Strasbourg (56 %) et Nancy (63 %), fait à mettre en relation avec d'une part la qualité des transports collectifs, et d'autre part, une accessibilité routière moins aisée. Ces statistiques illustrent la situation de 2014. La mise en place du Mettis, à Metz, date de fin 2013, et a depuis été susceptible de modifier ces proportions au bénéfice du transport collectif.

LES REVENUS

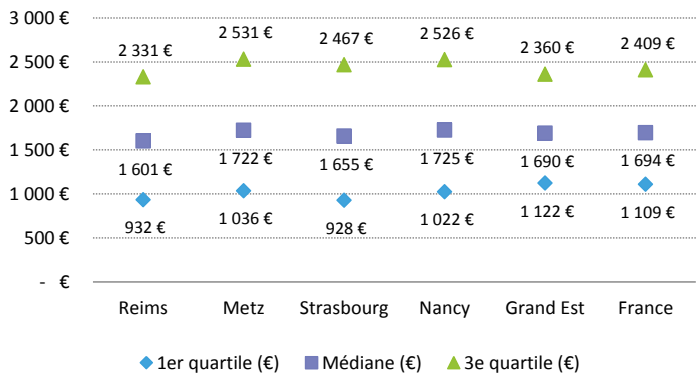
Avec un revenu médian déclaré de 1722 € par mois, Metz Métropole affiche les revenus les plus élevés des métropoles du Grand Est, avec Nancy. Cette médiane est supérieure à celle de la région et de la France métropolitaine. La dispersion des revenus (mesurée ici par le rapport entre les 25 % des revenus les plus élevés et les 25 % des revenus les plus faibles) y est par ailleurs moins importante que dans les autres métropoles régionales, mais plus élevées que dans le Grand Est et que sur le territoire national. Cette dispersion plus importante en métropole s'explique par l'hétérogénéité plus grande de la population (à la fois des ménages très favorisés et très pauvres), due à la présence de logements sociaux et à une plus grande variété dans le parc de logements.

Ceci se vérifie au sein même de l'agglomération messine, avec des revenus médians plus faibles en cœur urbain qu'en zone périurbaine, et qui croissent (globalement) en s'en éloignant :

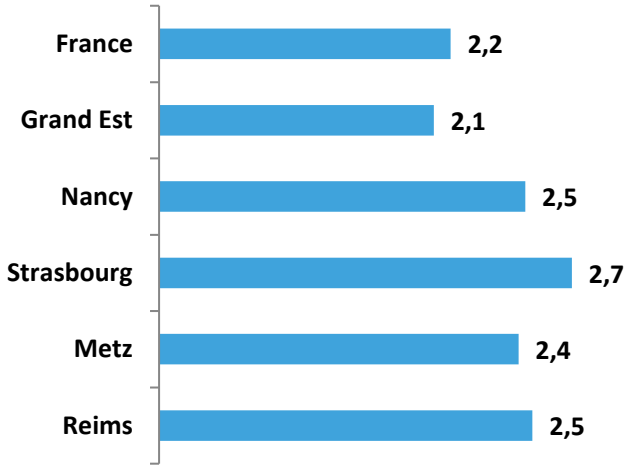
- Trois communes présentent un revenu médian inférieur à 1600 € : Metz, Woippy, et Ars-sur-Moselle ;
- 8 communes présentent un revenu médian compris entre 1600 € et 2000 € ;
- 13 communes présentent un revenu médian compris entre 2000 € et 2200 € ;
- 11 communes présentent un revenu médian compris entre 2200 € et 2400 ; €
- 9 communes présentent un revenu médian supérieur à 2400 €.

Le revenu médian de la commune aux revenus les plus faibles (Woippy) est 2,5 fois plus faible que le revenu médian de la commune aux revenus les plus élevés (Sainte-Ruffine).

Revenus déclarés en 2014 (source : Insee, Filosofi)

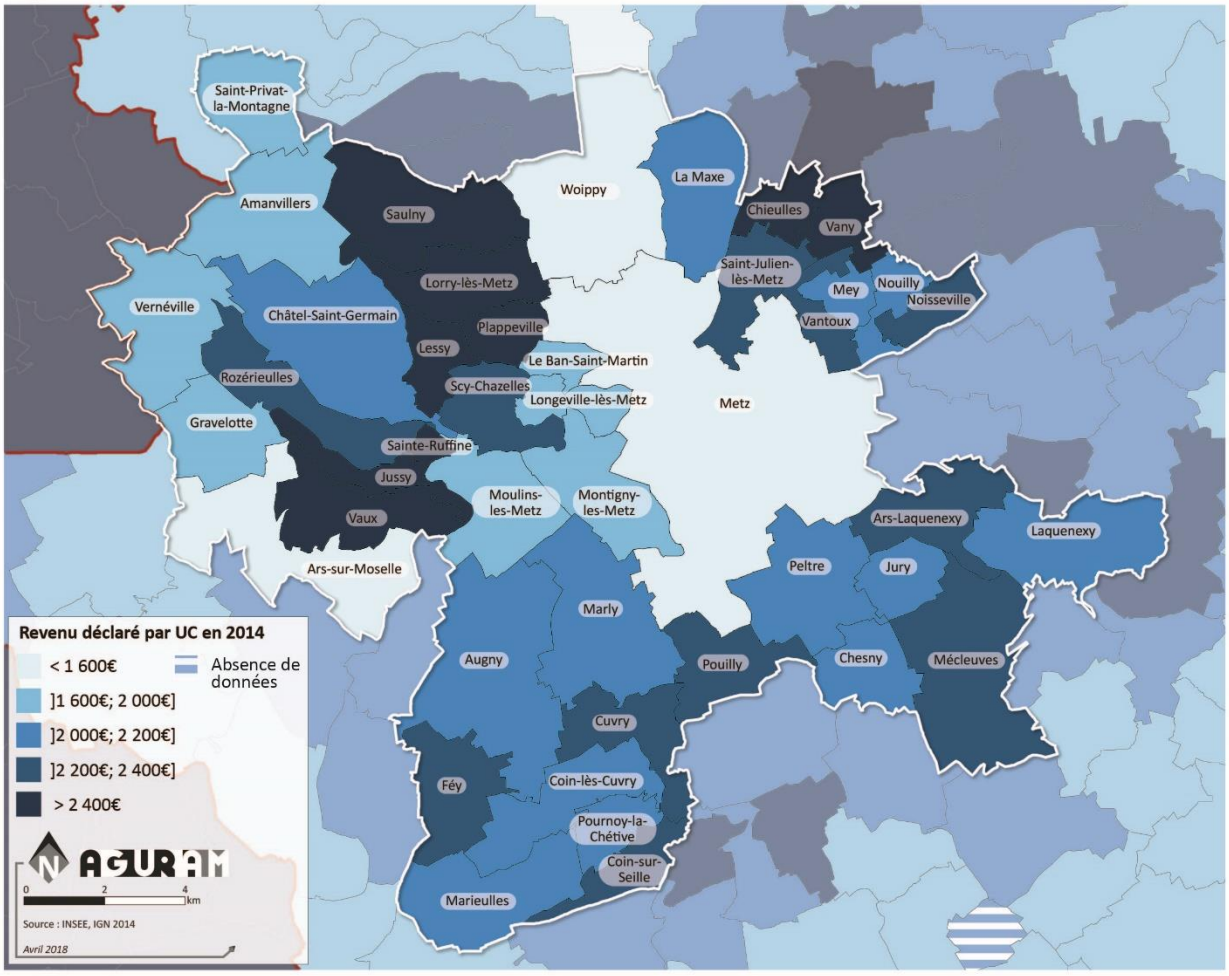


La dispersion des revenus déclarés : écart interquartile (source : Insee)



Le revenu médian déclaré est plus faible à Metz Métropole que dans les EPCI périurbains du sud et de l'est du SCoTAM. Mais les revenus médians diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Metz, où que l'on se dirige plus au nord. En revanche, si l'on s'intéresse uniquement au segment des propriétaires, les conclusions sont inverses : le revenu médian des propriétaires de Metz Métropole est plus élevé que celui de tous les EPCI voisins (27 000 € contre 25 000 € environ pour les EPCI résidentiels voisins), ce qui s'explique par le coût plus abordable des logements en accession dans le périurbain…

EPCI	Revenus médians	EPCI	Revenus médians
Sud Messin	23 000 €	Chardon Lorrain	20 500 €
Pays de Pange	24 200 €	Pays Boulageois	20 200 €
Haut Chemin	24 600 €	Pays du Saulnois	19 000 €
Val de Moselle	23 300 €	Pays de Briey	21 600 €



L'essentiel

Constats :

Une baisse de l'emploi depuis la fin des années 2000.

L'emploi dans les fonctions métropolitaines résiste mieux à la crise.

Une hausse du chômage couplée à une baisse des actifs et actifs en emploi.

La moitié des actifs employés ou ouvriers.

Une hausse du travail transfrontalier.

Des révenus médians plus faibles que dans les EPCI voisins et résidentiels du SCoTAM, mais plus élevés qu'en France.

Une faible place du transport collectif chez les actifs.

Enjeux :

Renforcer le lien urbanisme/transport afin de développer le recours aux modes doux ou au transport collectif dans les déplacements domicile-travail.

Prendre en compte le développement du travail transfrontalier.

Renforcer les fonctions métropolitaines au sein de Metz Métropole.

P.L.H.

Programme Local de l'Habitat

Le fonctionnement du marché immobilier 36

- Les catégories de logements 36
- Les époques de construction 37
- Les statuts d'occupation 38
- Les types de logements 40
- La typologie du parc de logements 42
- L'occupation du parc de logements 44

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHE IMMOBILIER

Le parc de logements est en constante évolution, liée à divers facteurs :

- Modification du contexte économique (attractivité territoriale fluctuante)
- Modification du contexte normatif (évolution des normes de constructions, exigence croissante sur la qualité du parc immobilier révélé par les différents diagnostics imposés lors des transactions immobilières)
- Modifications du contexte démographique (territoire en déprise récente)
- Modifications sociologiques (vieillissement, décohabitation)

Certaines de ces modifications sont à l'œuvre depuis plusieurs décennies, d'autres sont beaucoup plus récentes (baisse démographique), ce qui oblige à se demander quels phénomènes sont amenés à durer, afin d'adapter les objectifs en matière d'offre.

LES CATEGORIES DE LOGEMENTS

Metz Métropole compte 114 000 logements au 1er janvier 2014. 89 % de ces logements sont occupés au titre de résidence principale. La catégorie des logements secondaires ou occasionnels est presque inexistante au sein de la métropole, avec environ 1 % du parc. Cette proportion est similaire au SCoTAM, mais inférieure à la région Grand Est (qui comprend quelques secteurs touristiques), et surtout inférieure à la moyenne française.

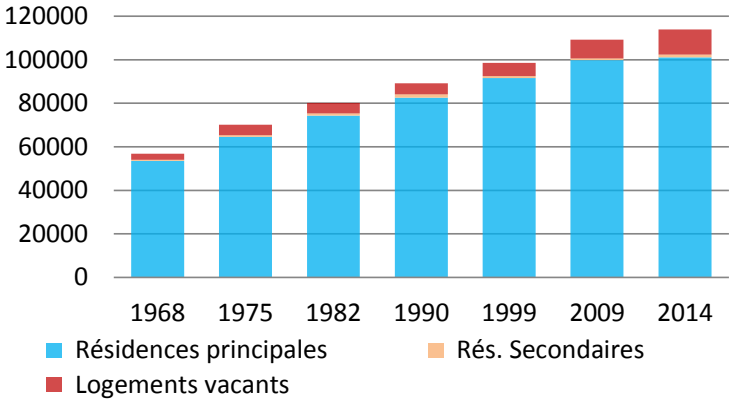
C'est sur le segment des logements vacants que l'agglomération messine affiche des valeurs supérieures aux autres territoires de comparaison, avec 10,1 % du parc de logements (une vacance fortement concentrée en cœur urbain, à Metz en particulier).

La proportion des résidences principales n'a cessé de diminuer alors même que la place prise par la vacance n'a cessé de croitre. Les résidences secondaires sont restées stables.

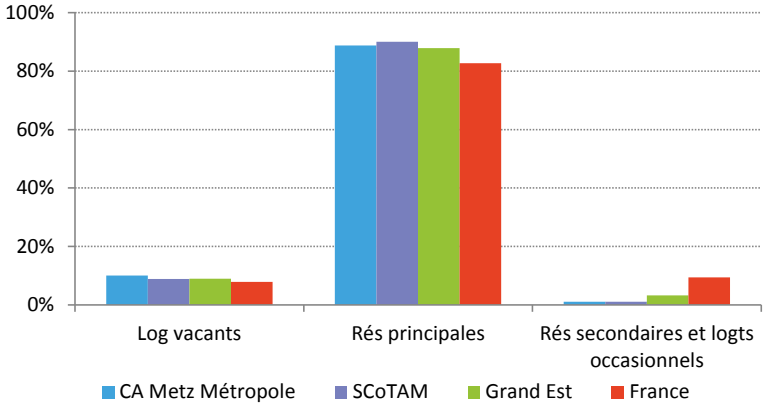
Le parc total de logements poursuit sa croissance, mais le parc des résidences principales à tendance à se stabiliser. Ceci ne signifie pas qu'il ne faille pas construire de nouveaux logements, en raison des effets de la décohabitation, qui accroissent le nombre de ménages même lorsque la population se maintient au même niveau, ou encore en raison d'une possible inadaptation d'une partie du parc aux attentes des ménages d'aujourd'hui. Mais cela signifie en tous les cas qu'il faut s'interroger sur ce phénomène croissant.

La vacance est développée de manière spécifique dans un autre chapitre.

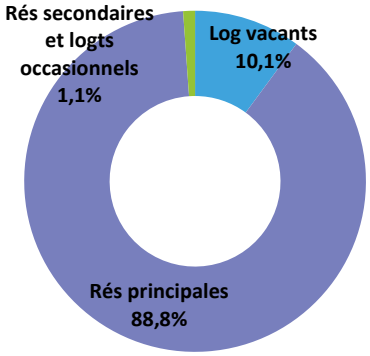
Une croissance du parc total de logements qui camoufle une stagnation des résidences principales et une hausse de la vacance



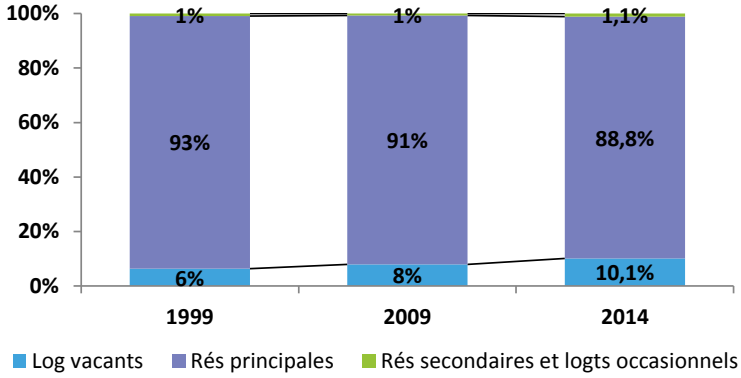
Comparaison des catégories de logements en 2014 (source : Insee)



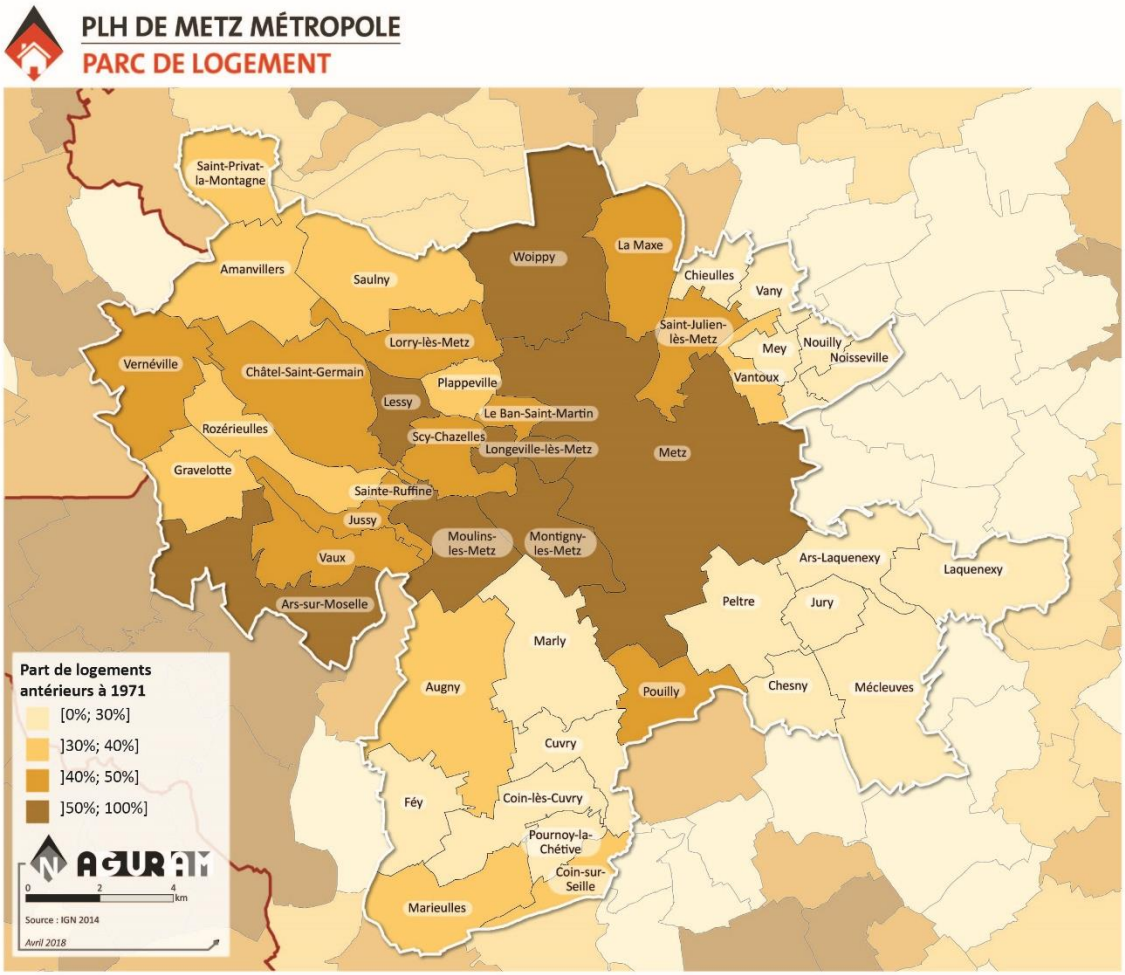
Catégories de logements en 2014 à Metz Métropole (source : Insee)



Evolution des catégories de logements à Metz Métropole (source : Insee)

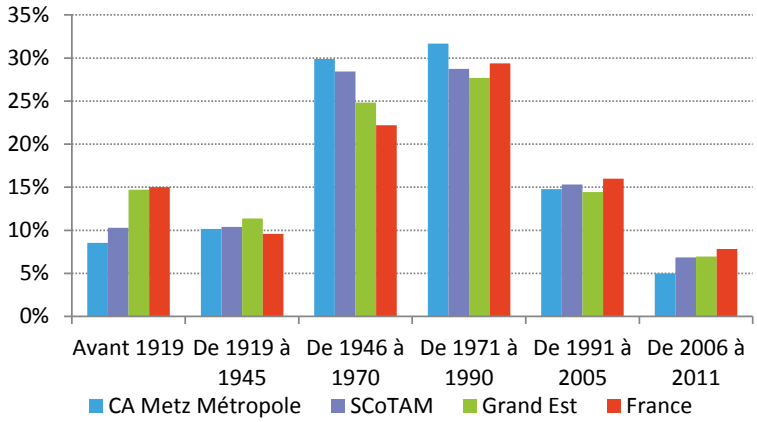


LES EPOQUES DE CONSTRUCTION



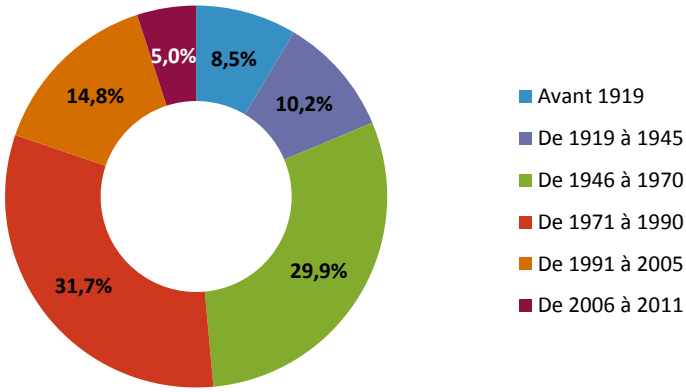
Une part de près de 20 % du parc de logements de Metz Métropole est relativement récente (postérieure à 1990). Cette part est plus faible que dans les territoires de comparaison, mais elle est similaire aux métropoles de Reims et Strasbourg, et supérieure à la métropole nancéenne. Moins d'un logement sur deux a été édifié avant 1970 (avant la première règlementation thermique), ce qui se situe dans la moyenne du SCoTAM, du Grand Est, et est légèrement inférieur à la moyenne française (47 %).

Comparaison des périodes de construction (source : Insee)



A l'échelle de Metz Métropole, on constate que, globalement, le parc plus ancien se concentre d'abord en cœur urbain, puis sur les coteaux, et que le parc le plus récent se situe dans les franges les plus périurbaines. Beaucoup de communes de Metz Métropole ont connu différentes vagues de périurbanisation, des années 1970 (très importantes), à aujourd'hui. Ces effets sont également visibles au-delà des frontières de la métropole, notamment à l'est et au sud, et même au-delà des limites du SCoTAM (plus récemment).

Périodes de construction des logements à Metz Métropole (source : Insee)

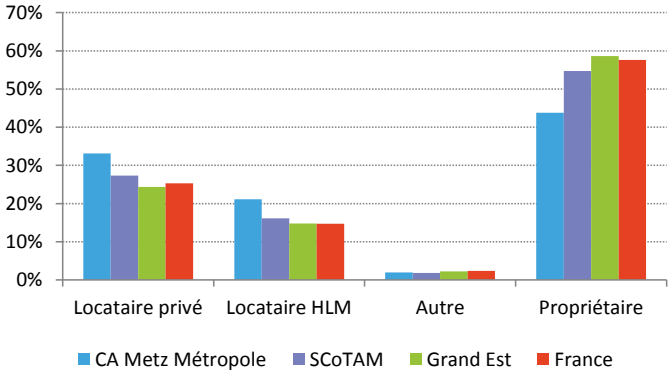


Les statuts d'occupation

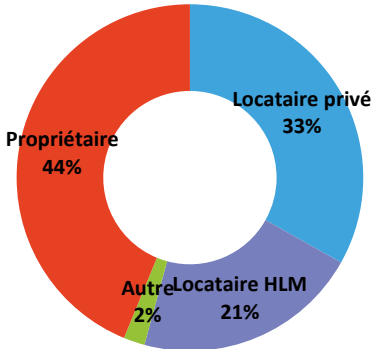
Un tiers du parc de résidences de Metz Métropole relève du parc locatif privé, 44 % sont occupés par leurs propriétaires, et un logement sur cinq relève du parc social. Dans le temps, on observe une tendance à la hausse de la part de propriétaires au détriment de la place du social. Ce phénomène n'est pas propre à l'agglomération, mais plus général. Cela ne signifie pas que le parc social a régressé, mais que le développement du parc de logements s'est davantage concentré sur les propriétaires, surtout de 1999 à 2009. Cela correspond par ailleurs, pour cette décennie, aux premiers programmes ANRU (démolition d'une partie du parc social), phénomène couplé à un faible développement du parc social. Depuis 2009, le logement social reprend un peu sa place. Depuis les années 2010, les financements en logements sociaux ont fortement augmenté sur la métropole.

La part de propriétaires est néanmoins plus faible dans l'agglomération messine que dans les territoires de comparaison, ce qui s'explique aisément par son caractère urbain, au parc de logements nécessairement plus diversifié, répondant à tous les segments du parcours

Comparaison des statuts d'occupation en 2014 (source : Insee)



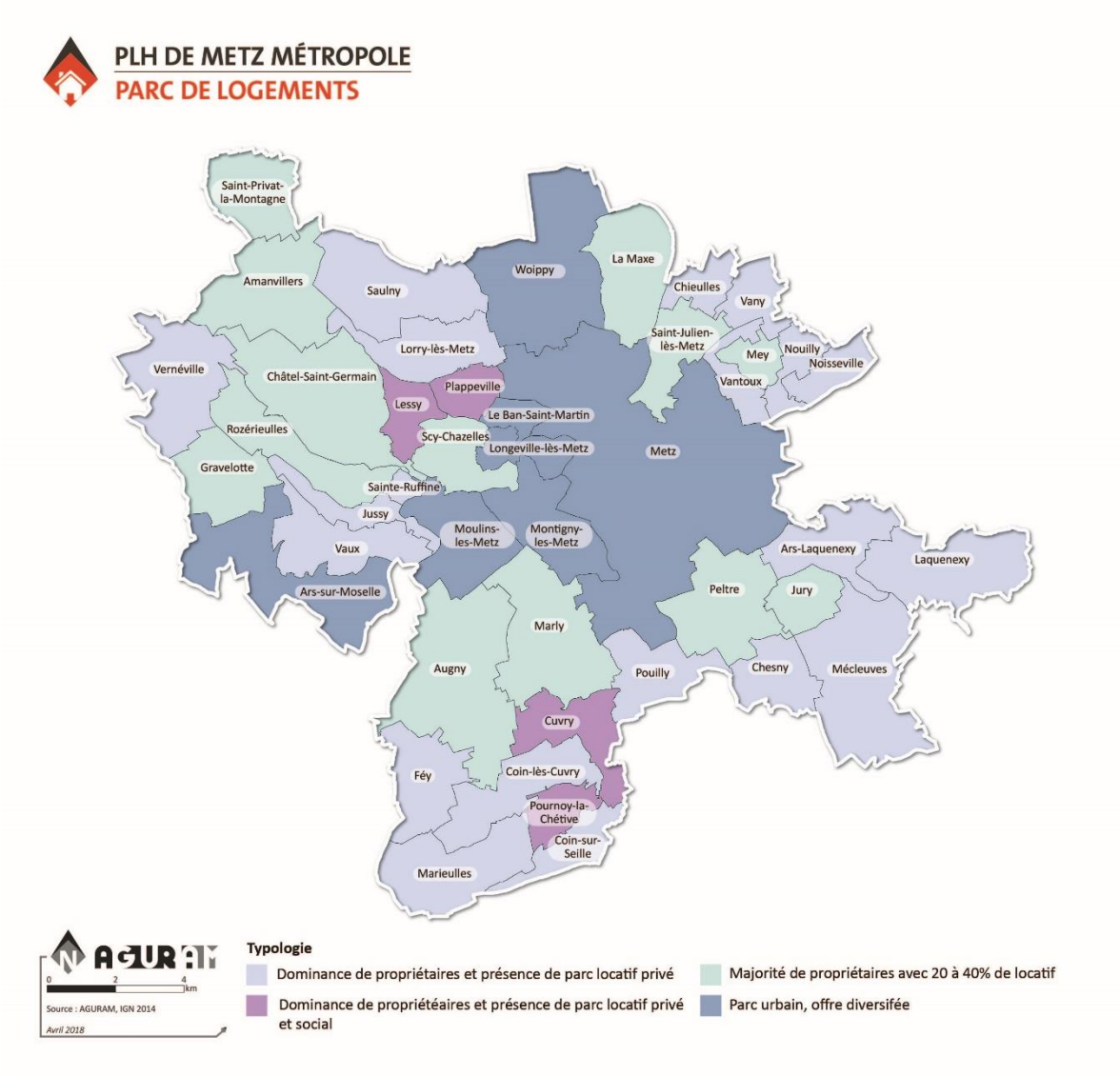
Statuts d'occupation en 2014 à Metz Métropole (source : Insee)



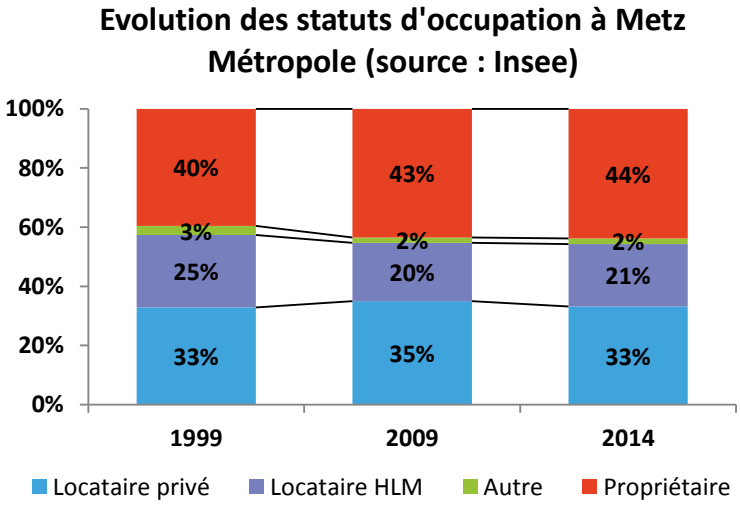
résidentiel. Mais cette part est très légèrement supérieure aux autres métropoles du Grand Est (entre 39 % et 42 %), et nettement inférieure au reste du Grand Est.

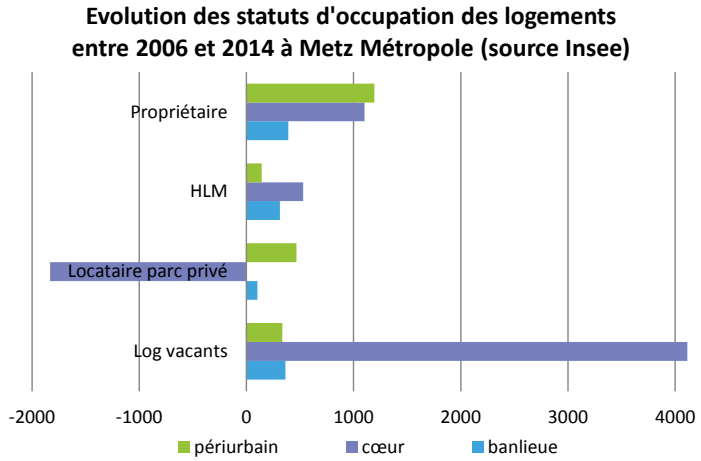
Au sein de l'agglomération, on distingue plusieurs classes de communes :

- Celles avec une forte dominance de propriétaires (plus de 80 %), avec une présence de parc locatif privé. C'est la catégorie la plus nombreuse, qui regroupe 20 communes, toutes périurbaines.
- Celles avec une prédominance de propriétaires (toujours plus de 80 %), mais avec une présence de parc locatif privé et social. Seules 4 communes périurbaines sont concernées.
- Celles accueillant toujours une majorité de propriétaires, mais moins écrasante (entre 60 % et 80 %), avec 20 à 40 % de locatif privé et social. On y retrouve 13 communes, un peu plus grandes que dans les deux catégories précédentes, souvent plus proches de Metz.
- La dernière classe contient des communes aux caractéristiques urbaines, avec une offre de logements variée.



Sur les évolutions récentes, en valeur absolue, on constate que c'est avant tout le parc vacant qui s'est développé, ce notamment au détriment du parc locatif privé. Pour les logements occupés, on remarque que ce sont les logements en accession qui ont progressé le plus (majoritairement en périurbain), suivis par le parc social. Ces évolutions ne sont pas uniformes : le parc locatif privé a régressé uniquement en cœur urbain, mais il a bien progressé en périurbain. A l'inverse, le parc social s'est davantage développé en cœur urbain, là où il est déjà fortement présent, à proximité des transports et services.





LES TYPES DE LOGEMENTS

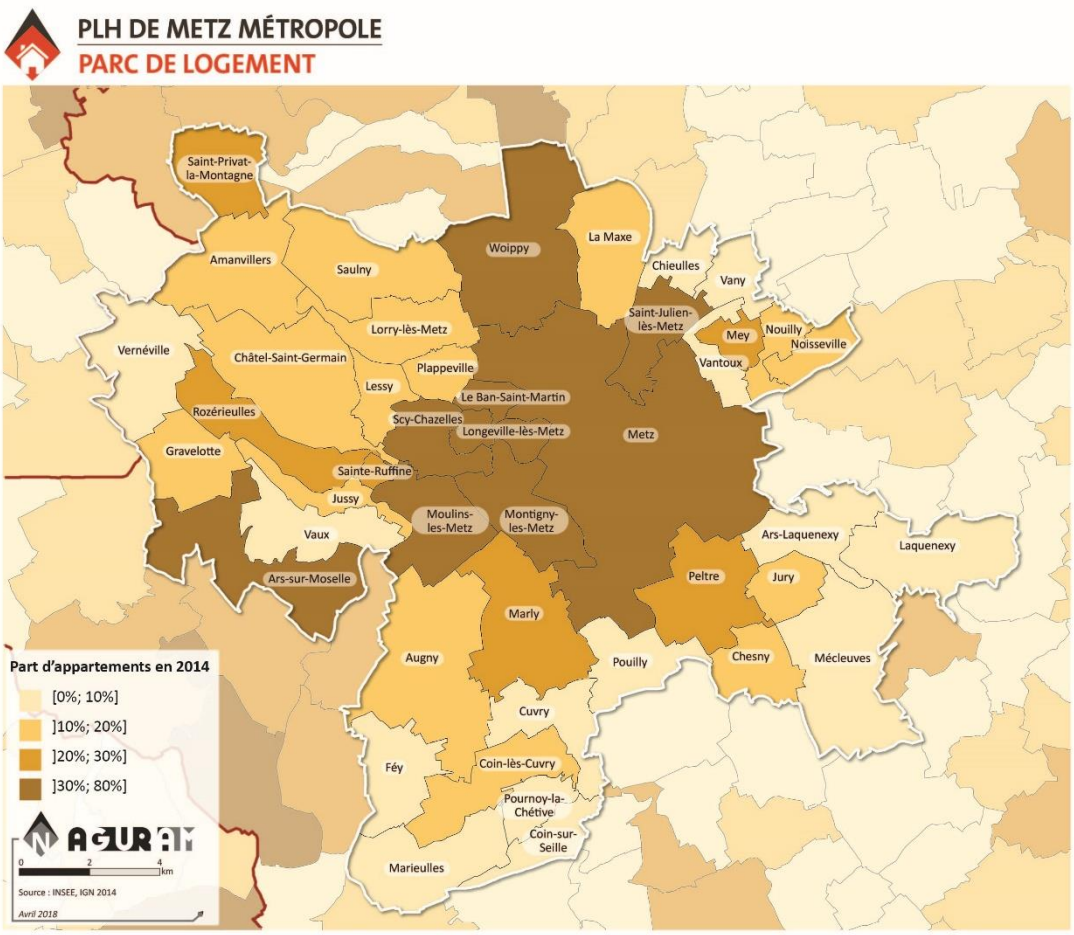
De par son caractère urbain, Metz Métropole comprend une part plus importante de logements collectifs que les territoires de comparaison (près de 70 %), contre 43 % pour le Grand Est et 54 % pour le SCoTAM. Concernant les autres métropoles du Grand Est, les proportions sont assez variables, et se situent entre 57 % pour le Grand Reims et 80 % pour l'Eurométropole de Strasbourg. Metz Métropole est proche de la métropole nancéenne.

Cette proportion reste assez stable dans le temps, avec une hausse d'à peine 2 % depuis 1999.

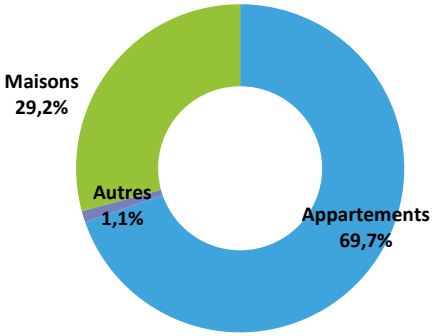
Au sein de Metz Métropole, sans surprise, on remarque que la part d'appartements est très élevée en cœur urbain, et de plus en plus faible à mesure que l'on s'en éloigne. On distingue 4 classes :

- 14 communes regroupent moins de 10 % de collectifs ;
- 15 communes regroupent entre 10 et 20% de collectifs ;
- 6 communes regroupent entre 20 et 30 % de collectifs ;
- 9 communes regroupent plus de 30 % de collectifs.

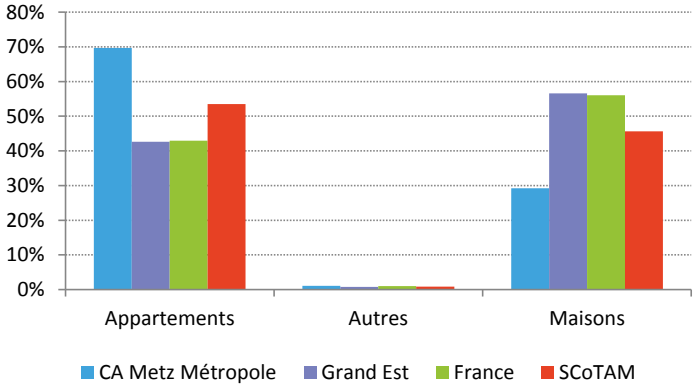
Depuis 2006, en valeur absolue, on constate que le parc de logements s'est développé surtout sur les appartements. Cette évolution semble être en accord avec les évolutions des types de ménages, puisque les logements collectifs sont généralement plus petits (ménages plus petits, davantage de personnes seules). C'est surtout au sein des 3 plus grandes communes que ce segment s'est développé (Metz/Montigny-lès-Metz/Woippy). Cependant, il s'est également développé en périurbain, et de manière relativement importante, même si les maisons continuent d'y dominer la construction.



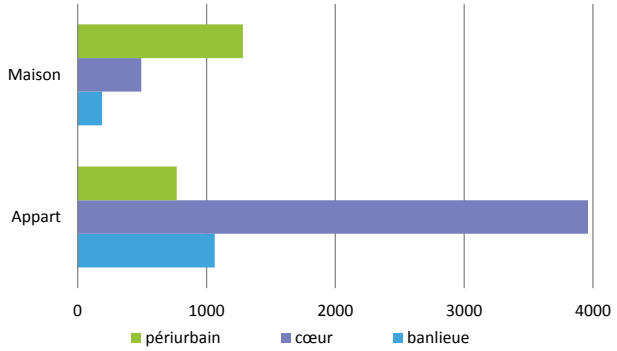
Types de logements en 2014 à Metz Métropole (source : Insee)



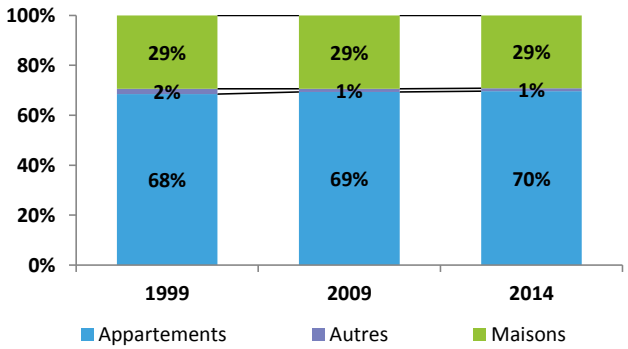
Comparaison des types de logements en 2014 (source : Insee)



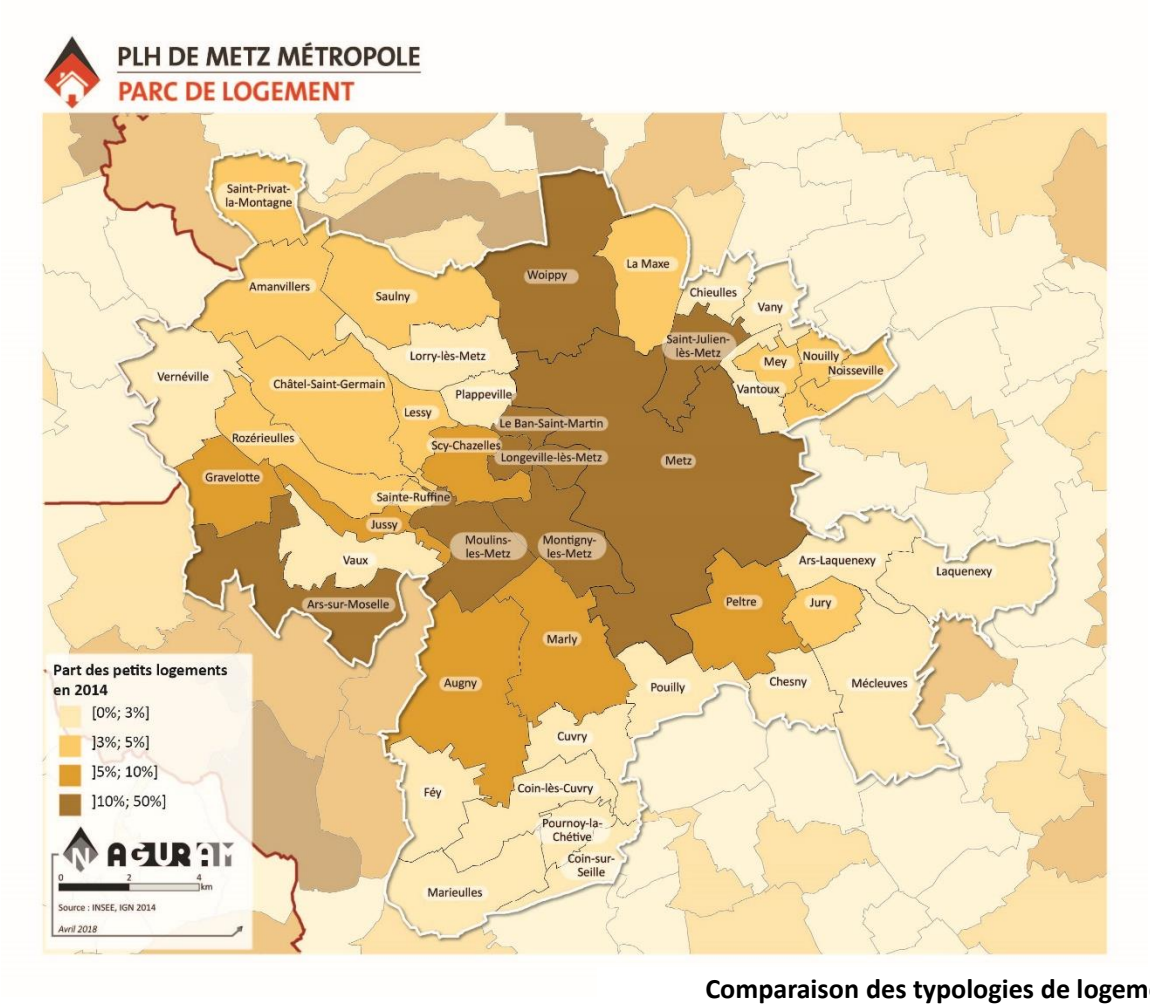
Evolution des types de logements entre 2006 et 2014 à Metz Métropole (source Insee)



Evolution des types de logements à Metz Métropole (source : Insee)



LA TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS



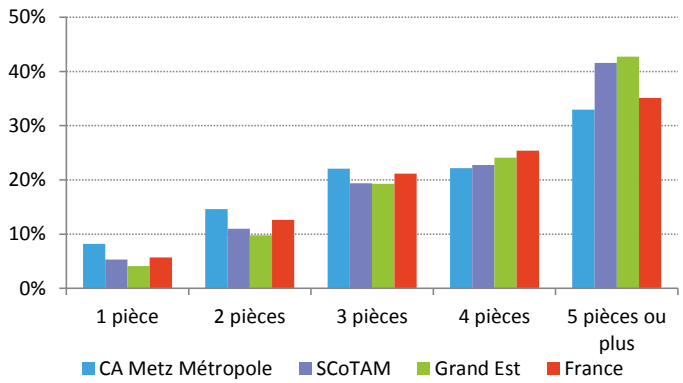
De même que pour la part de logements collectifs, la proportion de petits logements (T1 et T2) est relativement importante à Metz en comparaison des territoires de référence, toujours en raison de son caractère urbain : 23 % de T1/T2, contre 14 % pour le Grand Est, 16 % pour le SCoTAM, et 18 % pour la France. La part de grands logements (T4 et T5) y est logiquement moins élevée, avec 55 %, contre respectivement 67 %, 64 %, et 61 %. Les petits logements constituent un segment indispensable du parcours résidentiel, aussi bien pour les jeunes ménages que les personnes seules, au même titre que le parc locatif privé ou social.

En revanche, dans les métropoles nancéenne et strasbourgeoise, la part de petits logements est beaucoup plus élevée (28 % et 30 %), peut-être en partie en raison du caractère étudiant de ces villes.

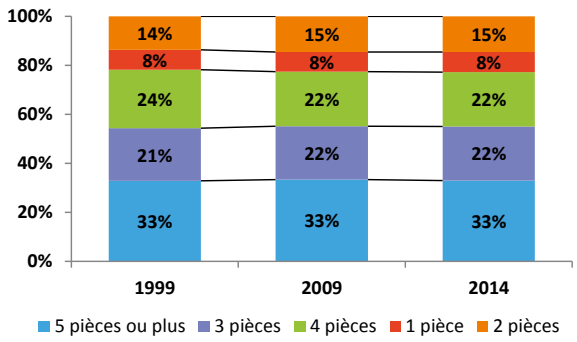
Ces proportions sont stables dans le temps.

Au sein de Metz Métropole, à l'image des constats précédents sur le type de logements, plus la commune est importante et/ou proche du cœur urbain, plus la part de petits logements y est

Comparaison des typologies de logements en 2014 (source : Insee)



Evolution des typologies de logements à Metz Métropole (source : Insee)

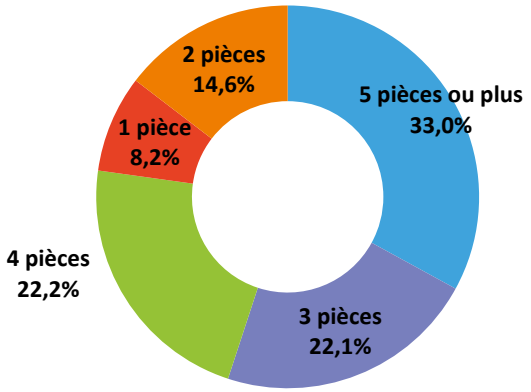


importante (hors exception). On distingue 4 classes :

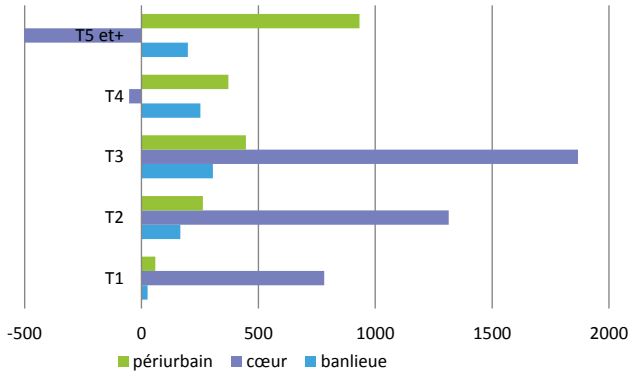
- 18 communes regroupent moins de 3 % de petits logements
- 12 communes regroupent entre 3 et 5 % de de petits logements
- 6 communes regroupent entre 5 et 10 % de de petits logements
- 8 communes regroupent plus de 10 % de de petits logements

Sur les évolutions récentes, en valeur absolue, on constate que le parc de logements s'est développé surtout sur les petites typologies (T1, T2, T3). Cette évolution semble être en accord avec les évolutions des types de ménages (ménages plus petits, davantage de personnes seules). C'est surtout au sein des 3 plus grandes communes que ce segment s'est développé (Metz/Montigny-lès-Metz/Woippy). Cependant, il s'est également développé en périurbain, et de manière relativement importante, même si les T4/T5 continuent d'y dominer la construction. A l'inverse, en cœur urbain, on assiste à une diminution des grands logements familiaux (division de grands logements, démolition de grands logements sociaux dans le cadre de la politique ANRU…). Le territoire s'achemine-t-il vers une « spécialisation » des accueils de population ?

Typologies de logements en 2014 à Metz Métropole (source : Insee)



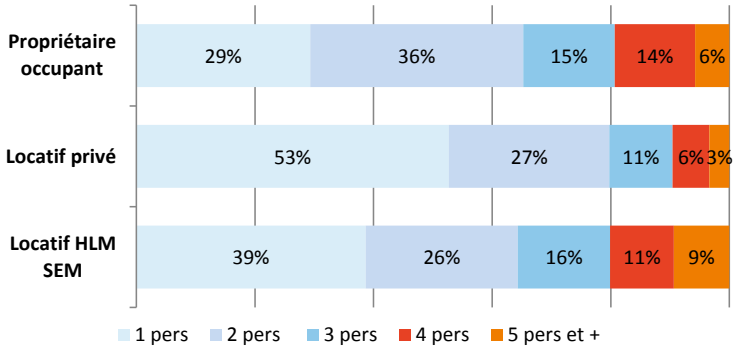
Evolution des typologies de logements entre 2006 et 2014 à Metz Métropole (source Insee)



L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS

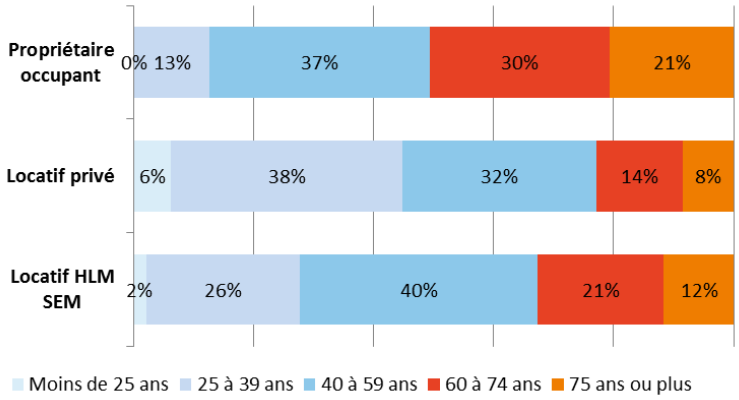
Le parc locatif social reste l'offre de logements la moins répandue dans Metz Métropole (23 %), juste derrière le parc locatif privé (32 %), et derrière le parc des propriétaires occupants (45 %), qui a connu une progression depuis 1999. Le poids des différents statuts d'occupation impacte le fonctionnement du marché immobilier, comme l'illustrent ces graphiques.
Les personnes seules sont plus présentes dans le parc locatif privé, avec 53 % des ménages, contre 39 % dans le parc social, et 29 % chez les propriétaires occupants.

Taille des ménages par catégorie de logement (source Filocom 2015)



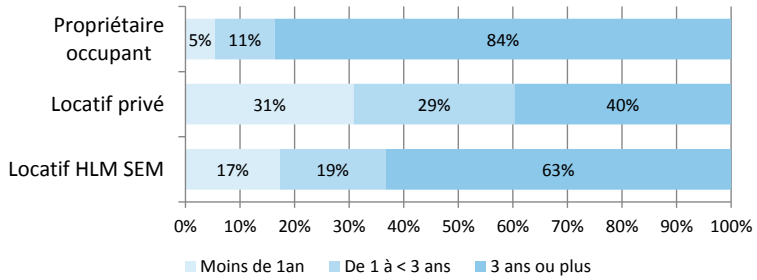
C'est dans le parc locatif privé que l'âge de la personne de référence du ménage est le moins élevé, avec 6 % de moins de 25 ans. La part des plus de 75 ans y est la plus faible (8 %). Ceci s'explique par la structure du parc locatif privé, le mieux pourvu en petits logements -adaptés aux débuts de parcours résidentiels-, et par son accès plus ouvert que le parc social (certes, des garanties sont demandées aux candidats à la location, mais il n'y a pas de plafonds de ressources, ni de délais de plusieurs mois ou années pour accéder à un logement). Au sein du parc social, les ménages sont plus âgés, avec 12 % de plus de 75 ans. Il s'agit davantage d'une population vieillissante déjà présente plutôt que d'une population nouvelle, âgée, qui accède au parc social. Enfin, les propriétaires occupants regroupent le plus de ménages âgés, en raison d'une mobilité plus faible en fin de parcours résidentiel.

Age des ménages par catégorie de logement (source Filocom 2015)



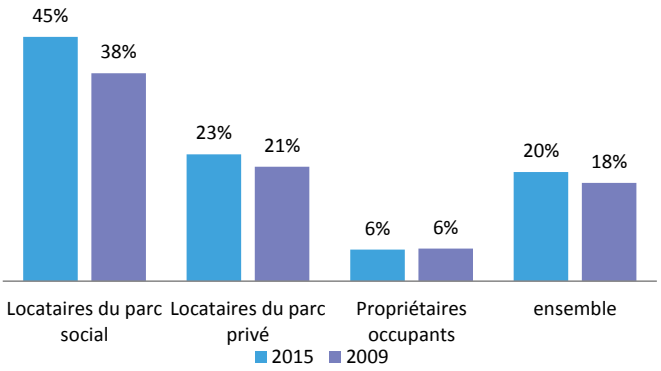
Les données sur l'ancienneté moyenne d'occupation des ménages en fonction du statut d'occupation corroborent ces derniers éléments : le turn-over est plus fréquent dans le parc locatif privé (31 % d'emménagements au cours de l'année écoulée), puis dans le parc locatif social (17 % d'emménagements au cours de l'année écoulée). Les propriétaires occupants présentent le turn-over le plus faible (seulement 5% d'emménagements au cours de l'année écoulée, mais, à l'inverse, 84 % de ménages occupent leur logement depuis plus de 3 ans).

Ancienneté d'occupation par statut d'occupation des ménages (source Filocom 2015)

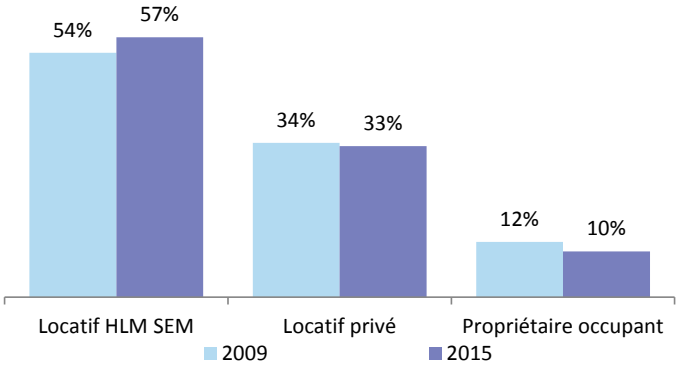


En revanche, et plutôt logiquement, c'est chez les locataires du parc social que l'on trouve la part la plus importante de ménages sous le seuil de pauvreté (au sens de Filocom : 50 % de la médiane du revenu net par unité de consommation sur l'ensemble de la France Métropolitaine). Leur nombre approche la moitié des ménages, contre moins d'un quart pour le parc privé, et seulement 6 % pour les propriétaires occupants. Ceci va dans le sens d'un parc social qui joue son rôle, en accueillant les ménages les plus modestes. Mais ce constat interroge aussi le rôle joué par le parc locatif privé dans le logement des populations les plus fragilisées. La mise en perspective des données 2009 et 2015 sur la part des ménages éligibles au logement social illustre la progression du parc social par rapport au parc privé. Seul le parc locatif social a en effet connu entre ces deux années une hausse significative de la part de ménages très modestes (+7 points, contre +2 points pour les locataires du parc privé, et une stabilisation pour les propriétaires occupants).

Part de ménages sous le seuil de pauvreté et évolution (source filocom 2015)



Evolution de la part de ménages très modestes par statuts d'occupation (source Filocom)



L'essentiel

Constats :

Une spécialisation des types de logements selon les secteurs.

Une hausse marquée de la vacance.

Une hausse de la part de propriétaires.

Une baisse du nombre de ménages logés dans le parc locatif privé.

Une croissance du nombre de logements collectifs et de petites typologies.

Des occupations du parc différentes en fonction des statuts d'occupation.

Une hausse des ménages fragiles dans le parc social.

Enjeux :

Diversifier les types d'habitat sur l'ensemble de Metz Métropole pour mieux répondre aux parcours résidentiels ;

Développer les petites typologies pour répondre au développement des petits ménages ;

Prendre en compte la progression de l'accueil des populations les plus fragiles dans le parc social dans le cadre des politiques de peuplement.

P.L.H.

Programme Local de l'Habitat

Le marché du logement 42

Bilan 2004-2015 : plus de 1000 logements par an en moyenne 48

1000 nouveaux logements par an en moyenne pour 2016 et 2017 (données provisoires) 51

la commercialisation du logement neuf 53

Les transactions immobilières (base Perval) 55

Capacité d'accès au marché immobilier 58

Le parc locatif privé 59

Les actions de Metz Métropole en faveur de l'accession sociale 63

Des réformes en cours dans l'application des dispositifs nationaux liés au zonage ABC 59

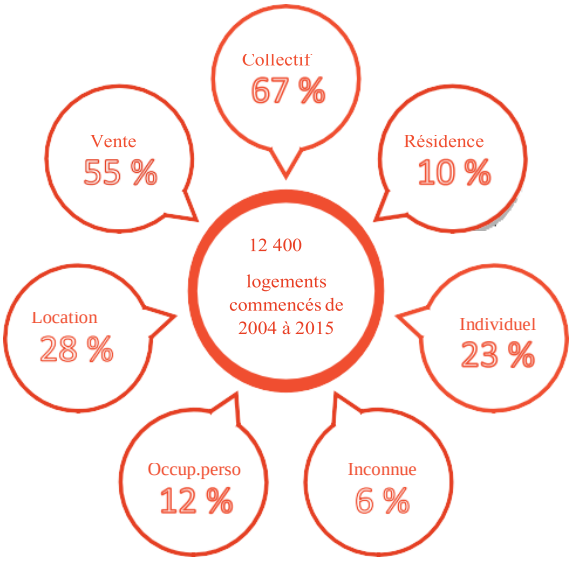
LE MARCHE DU LOGEMENT

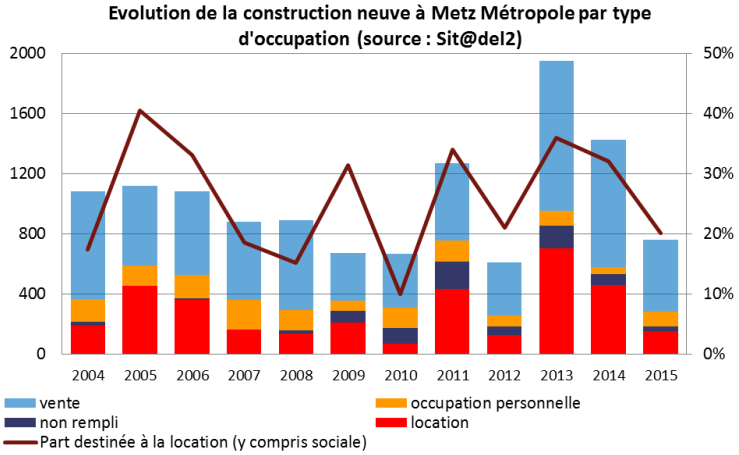
BILAN 2004-2015 : PLUS DE 1000 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE

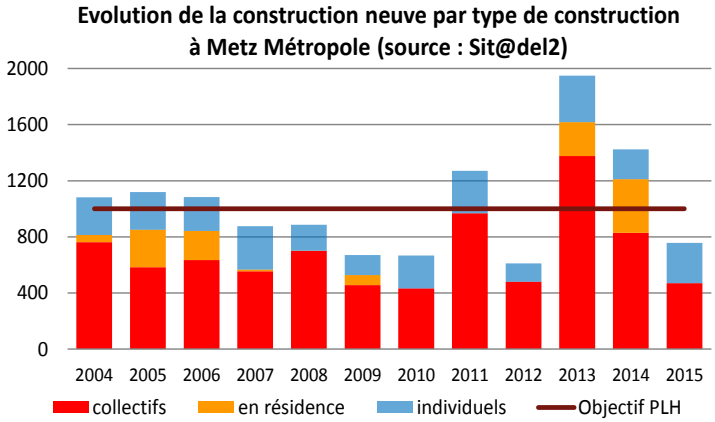
La courbe de production a beaucoup fluctué, comme partout ailleurs, avec une diminution qui a précédé localement la crise immobilière de fin 2008, puis une chute plus brutale jusque 2012 (exceptée l'année 2011 exceptionnelle, qui s'explique par un permis groupé de plus de 500 logements à Woippy, *Les Terrasses*).

L'année 2013 a atteint le niveau de production le plus élevé de la décennie, avec 1950 logements commencés.

L'année 2014 marque un retour à un niveau de production plus faible (1400 logements neufs), puis le chiffre baisse à nouveau fortement en 2015 (750 logements). On observe une remontée de la part des logements individuels (23% sur la période, 38% en 2015).

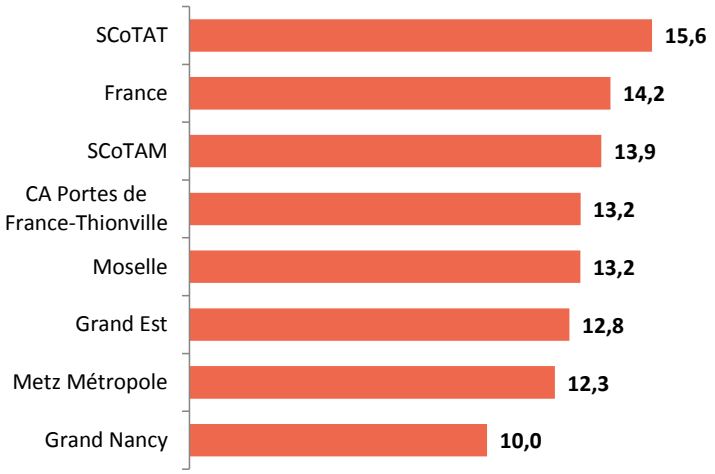






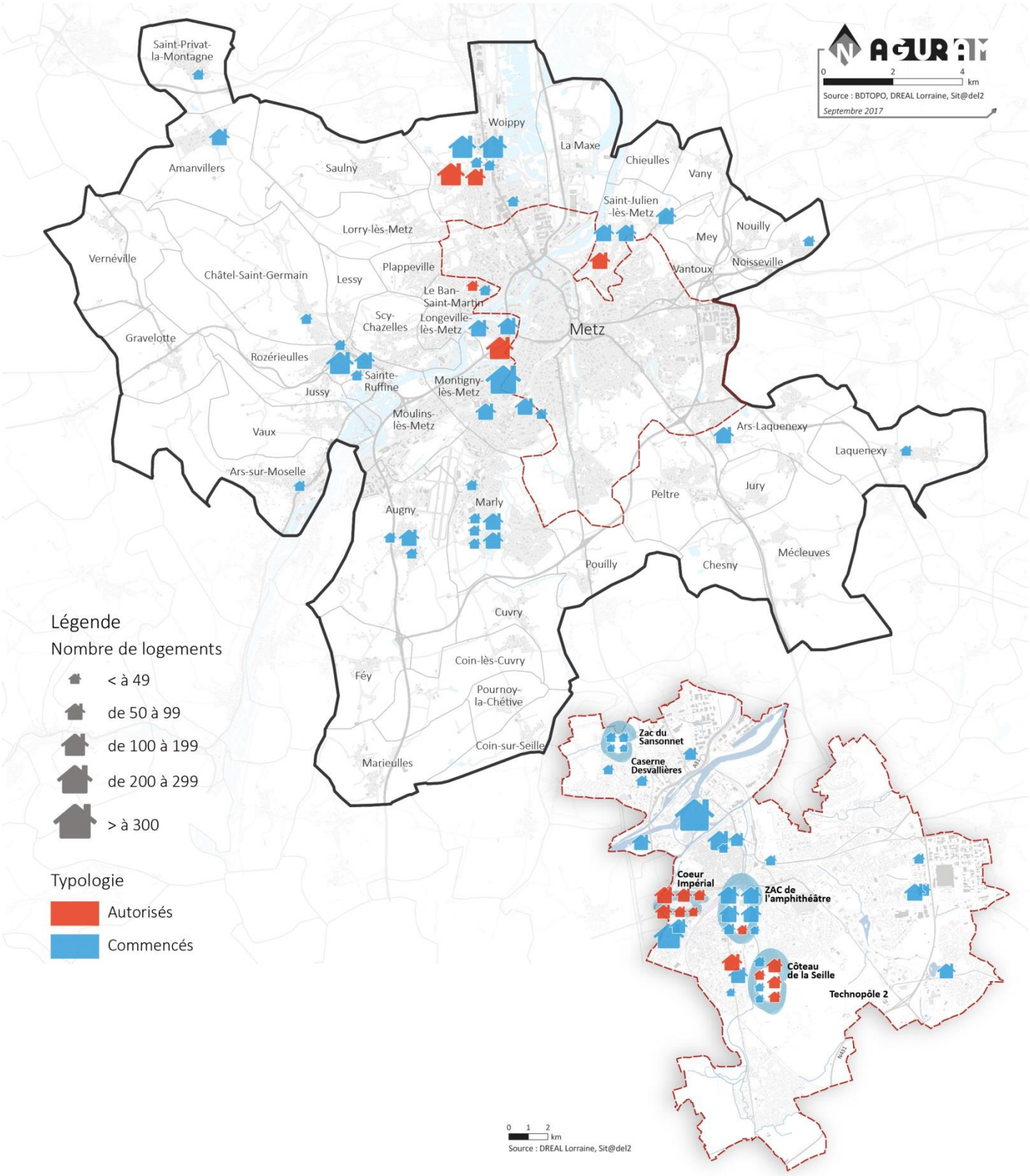
- 57,5 % des ménages du SCoTAM sont localisés à Metz Métropole ;
- 53 % des logements commencés du SCoTAM sont localisés à Metz Métropole ;
- 45 % de l'offre nouvelle de logements de Metz Métropole est localisée à Metz.

Nombre de constructions pour 100 ménages (sources : Sit@del2, Insee)



les principales opérations depuis 2010 (supérieures à 60 logements)

Commune	Pétitionnaire	Programme	Nombre d'individuels	Nombre de collectifs	Année	Etat
Metz	Nacarat	Côté Sablon		95	2010	Commencés
Longeville-lès-Metz	Claude Rizzon	Les Symphorines		77	2010	Commencés
Metz	Bouygues	ZAC de l'Amphithéâtre		147	2011	Commencés
Metz	Logiest	ZAC Coteaux de la Seille		67	2012	Commencés
Saint-Julien-lès-Metz	Nexity	La Sapinière		86	2012	Commencés
Metz	Habiter	Village sénior Elogia		86	2013	Commencés
Saint-Julien-lès-Metz	Concept Immobilier	Moselis		68	2013	Commencés
Metz	Batigère	Maternité Sainte-Croix		147	2013	Commencés
Metz	Claude Rizzon	ZAC de l'Amphithéâtre		138	2013	Commencés
Metz	Bouygues	La Manufacture		531	2013	Commencés
Woippy	Blue Habitat	ZAC les Coteaux	14	165	2014	Commencés
Metz	STEVA	Park Avenue/Montana		246	2014	Commencés
Woippy	Blue Habitat	Les Coteaux de Bellevue	107		2015	Commencés
Woippy	Cédric Colenari	ZAC les Coteaux		114	2016	Autorisés
Metz	Nexity	Cocoon	69	42	2016	Commencés
Longeville-lès-Metz	Claude Rizzon			150	2016	Autorisés
Metz	Aegide-Domitys	ZAC de l'Amphithéâtre		152	2016	Commencés
Montigny-lès-Metz	European Homes	ZAC du Sugnon		72	2016	Commencés
Metz	Blue Habitat	Coteaux de la Seille	16	64	2017	Commencés
Woippy		ZAC les Coteaux		75	2016	Autorisés
Sainte-Ruffine	Domitys	Résidence la Bellamire		115	2016	Commencés
Metz	Noël Promotions	Cœur Impérial		79	2017	Autorisés
Saint-Julien-lès-Metz	Nexity	L'Avant Scène		78	2017	Commencés
Metz	Magnum immobilier	Avenue André Malraux		97	2017	Commencés
Metz	Noël Promotions	Coteaux de la Seille		70	2017	Commencés
Metz	Icade	ZAC de l'Amphithéâtre		169	2017	Commencés
Metz	Noël Promotions	Cœur Impérial		123	2017	Autorisés
Woippy	Blue Habitat	ZAC les Coteaux	144		2017	Autorisés
Metz	Claude Rizzon Promotion	Cœur Impérial		96	2017	Autorisés


AGURAM
0 2 4 km
Source : BDTOPO, DREAL Lorraine, Sit@del2
Septembre 2017
Saint-Privat-la-Montagne
Amanvillers
Saulny
Woippy
La Maxe
Chieulles
Vany
Saint-Julien-lès-Metz
Nouilly
Mey
Noisseville
Vantoux
Lorry-lès-Metz
Vernéville
Châtel-Saint-Germain
Lessy
Plappeville
Le Ban-Saint-Martin
Scy-Chazelles
Longeville-lès-Metz
Metz
Gravelotte
Rozérieulles
Sainte-Ruffine
Jussy
Montigny-lès-Metz
Moulins-lès-Metz
Vaux
Ars-Laquenexy
Laquenexy
Ars-sur-Moselle
Peltre
Jury
Augny
Marly
Mécleuves
Pouilly
Chesny
Cuvry
Coin-lès-Cuvry
Féy
Pournoy-la-Chétive
Coin-sur-Seille
Marieulles
Zac du Sansonnet
Caserne Desvallières
Coeur Impérial
ZAC de l'amphithéâtre
Côteau de la Seille
Technopôle 2
Légende
Nombre de logements
< à 49
de 50 à 99
de 100 à 199
de 200 à 299
> à 300
Typologie
Autorisés
Commencés
0 1 2 km
Source : DREAL Lorraine, Sit@del2

1000 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE POUR 2016 ET 2017 (DONNEES PROVISOIRES)

D'après les premières données 2016 et 2017 (chiffres provisoires), l'objectif de production du PLH est toujours atteint.

Les tendances pour les années 2016 et 2017 (données qui restent à consolider) indiquent toujours une forte proportion de logements commencés destinés à la vente. D'après les fichiers sit@del2, ceci est le cas pour 70 % des logements commencés en 2016 et 91 % des logements commencés en 2017. Il reste néanmoins à vérifier si ces volumes comprennent une part de ventes en VEFA à des bailleurs sociaux, ce qui s'avère relativement fréquent. De même, la part des logements dont le type d'utilisation est indéterminé relève souvent de l'occupation personnelle (parcelle à bâtir appartenant à un particulier).

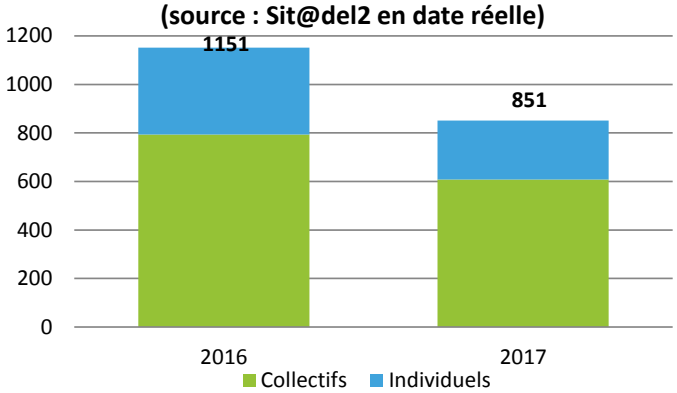
Concernant le type de construction, la part d'individuel tourne autour de 30 %, ce qui est dans la continuité des années précédentes. C'est le mode majoritaire de production en périurbain, mais les communes proches de la ville centre ne sont pas en reste (Saint-Julien-lès-Metz, Le Ban-Saint-Martin, Metz…).

Par ailleurs, le poids de Metz Métropole dans les permis 2016 et 2017 est très important au sein du SCoTAM, avec respectivement 79 % et 72 % des logements commencés du SCoTAM.

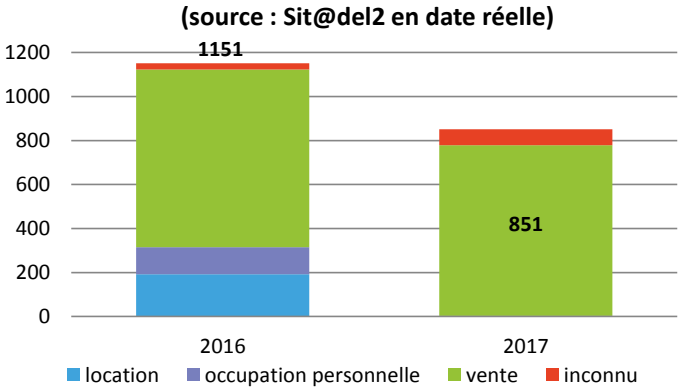
Plusieurs gros permis ont été engagés en 2016 et 2017, notamment à Metz et à Sainte-Ruffine :

- 152 logements en résidence seniors à Metz, dans la ZAC de l'Amphithéatre (résidence Calliopé) ;
- 115 logements en résidence seniors à Sainte-Ruffine (secteur jouxtant Moulins-lès-Metz) : résidence Bellamire ;
- 111 logements sur le secteur de l'Actipole à Metz, par Nexity (un tiers de collectifs, deux tiers d'individuels) : opération Cocoon ;
- 72 logements sur la ZAC Au Sugnon à Montigny-lès-Metz (collectifs et individuels) par European Homes ;
- 150 logements à Metz dans la ZAC des Coteaux de la Seille (collectifs et individuel) par Blue Habitat et Noel Promotion ;
- Une opération Icade dans le quartier de l'Amphithéâtre (169 logements) ;
- Une centaine de logements avenue André Malraux ;
- 78 logements à Saint-Julien-lès-Metz (Nexity) ;
- Les débuts de « cœur impérial », avec 123 logements commencés.

Données provisoires : logements commencés à Metz Métropole par type en 2016 et 2017 (source : Sit@del2 en date réelle)

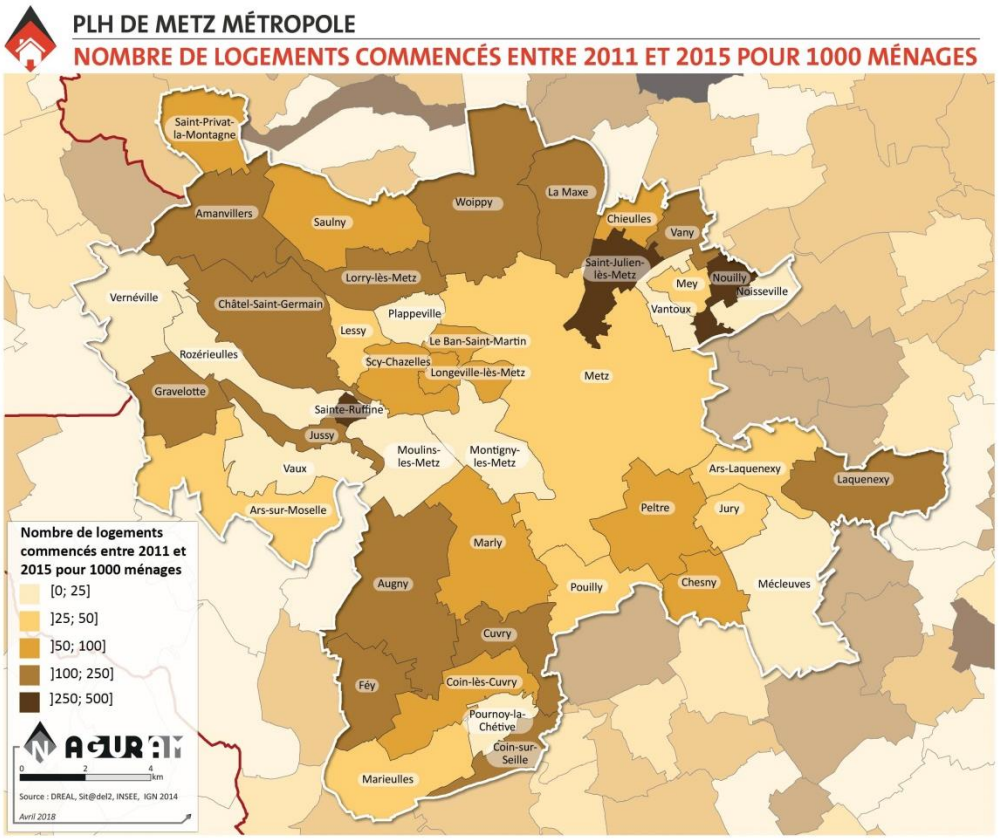


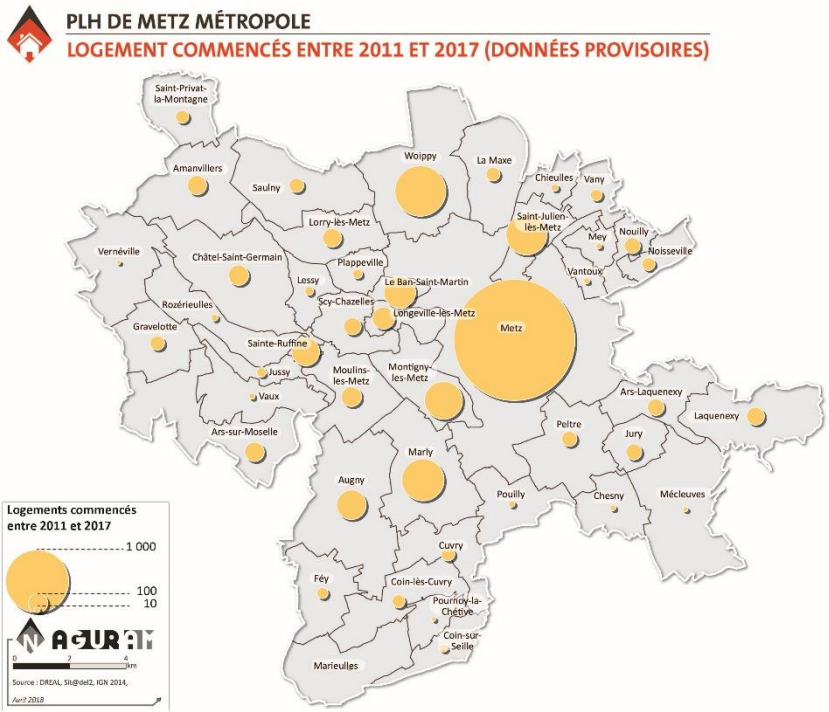
Données provisoires : logements commencés à Metz Métropole par utilisation en 2016 et 2017 (source : Sit@del2 en date réelle)



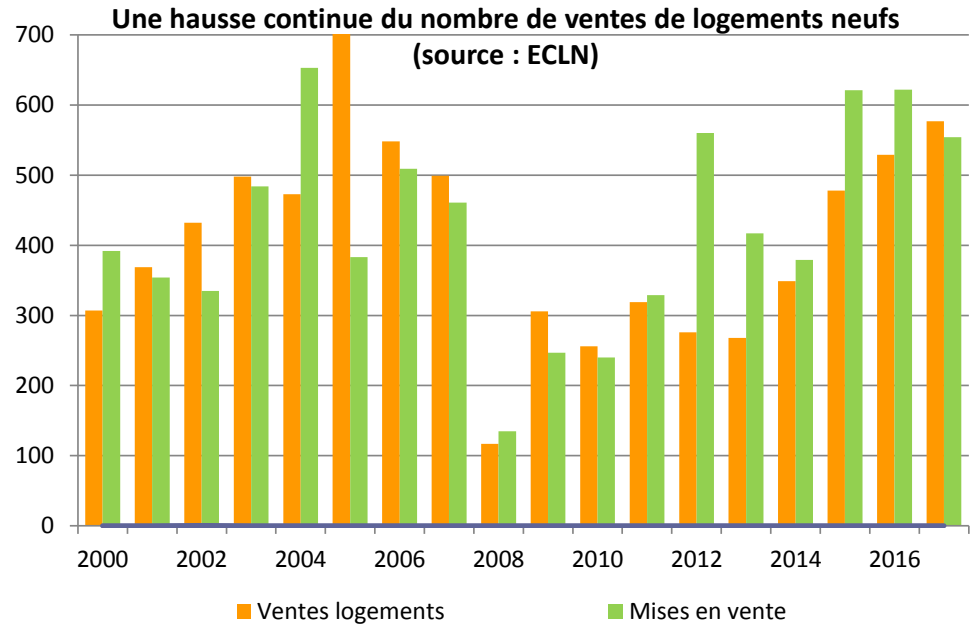
Plusieurs gros permis ont également déjà été autorisés sur l'agglomération messine. Les chiffres 2016 s'élèvent à 1644 logements autorisés, et 1500 en 2017, contre 950 en 2015. Parmi ces opérations, on note les logements commencés cités plus haut, auxquels s'ajoutent :

- Plusieurs immeubles dans l'opération « Cœur Impérial », sur l'emplacement de l'ancien hôpital Bon Secours ;
- La poursuite des Coteaux de la Seille (200 logements) ;
- La poursuite de la ZAC des Coteaux à Woippy ;
- Un internat à Ars-Laquenexy (56 logements) ;
- Une opération Claude Rizzon à Longeville-lès-Metz (150 logements, site de l'ancien garage Chevalier) ;
- L'opération « Cœur de Ban » au Ban-Saint-Martin.





LA COMMERCIALISATION DU LOGEMENT NEUF



De 2000 à 2016, 7000 logements neufs ont été commercialisés, soit une moyenne annuelle de 412 unités. L'évolution du marché a été très fluctuante depuis 2000 :

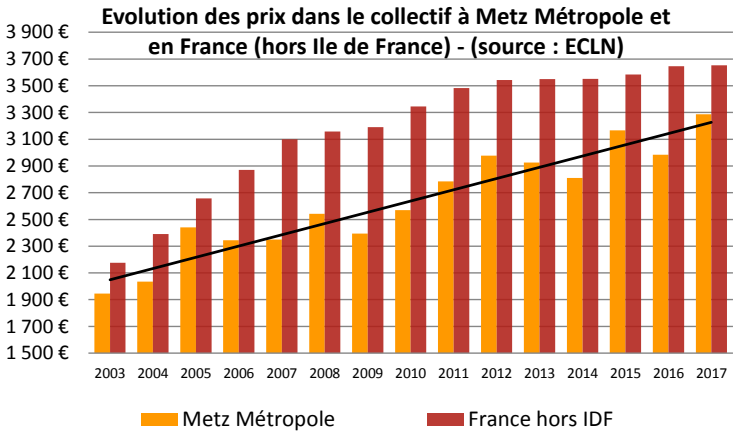
- Transactions en hausse jusque 2005
- Maintien en 2006 et 2007
- Chute en 2008 (crise immobilière)
- Reprise progressive pour retrouver en 2015/2016 le niveau du milieu des années 2000.

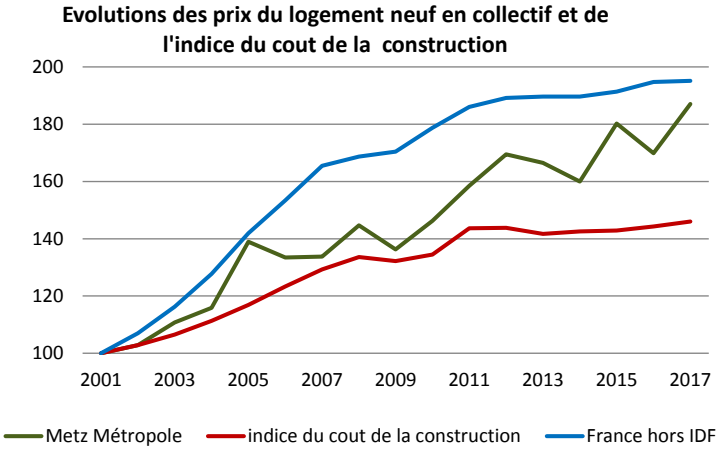
Après une période où les ventes ne progressaient pas au même rythme que les commercialisations, les stocks ont atteint des niveaux importants, atteignant leur maximum en 2014 (520 unités). Ils ont diminué depuis, pour atteindre 373 logements fin 2016. Au troisième trimestre 2017, ces stocks sont constitués de 574 logements pour le collectif.

Depuis 2014, les niveaux de ventes et de mises en vente apparents concordent. Le délai d'écoulement des biens, indicateur calculé par la DREAL, est en baisse : il atteint un peu moins de 10 mois fin 2016, contre 23 mois fin 2014, et 13 mois au troisième trimestre 2017 pour le collectif.

Globalement, le prix de l'immobilier collectif neuf ne cesse de croître depuis les années 2000. **En 2017, il atteint 3287 € / m² en collectif dans Metz Métropole.**

Le prix observé sur le territoire du SCoTAM, après avoir frôlé celui de l'agglomération, y est désormais inférieur d'environ 100 € (2 875 € en 2016). Depuis 2001, le prix moyen au m² a augmenté de 87 % sur l'agglomération. Cette hausse, aussi impressionnante soit-elle, reste

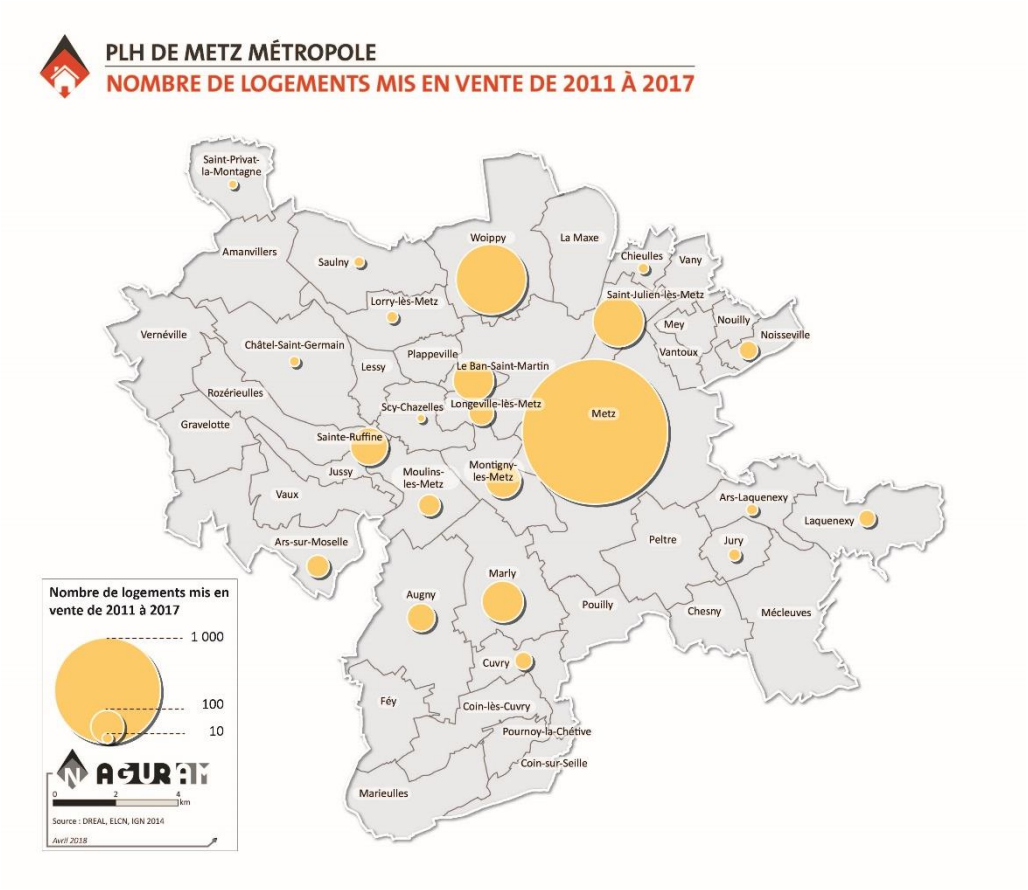




inférieure à la celle de la France métropolitaine (hors IDF), évaluée à 95 %.

L'agglomération nancéienne propose des prix légèrement supérieurs en collectif (3360 € / m² en 2017), avec un délai moyen d'écoulement de 10 mois, et des volumes de ventes plus petits (368 ventes en collectif contre 493 dans Metz Métropole). En France (hors IDF), le prix moyen au m² d'un appartement neuf s'établirait à 3650 €. La région Grand Est, avec 3226 €/m², demeure l'une des régions les plus accessibles en 2016, juste devant le Centre-Val de Loire, et la Bourgogne-Franche Comté.

Sur l'intervalle 2001-2017, l'indice du coût de la construction a progressé de 46 %. Sans surprise, la hausse du prix de l'immobilier relève de bien d'autres facteurs que le seul coût de la construction (charge foncière, honoraires, frais financiers et promotionnels, …), sur lesquels il conviendrait de se pencher.



Ces moyennes synthétisent d'importantes disparités, d'un programme à l'autre* : le maximum est atteint avec la résidence « Le Sérénissime », dans la ZAC de l'Amphithéatre, par Claude Rizzon (plus de 4000 €/m²), similaire aux prix proposés sur le site de l'ancienne manufacture des tabac par Bouygues.

La plupart des autres nouveaux programmes sont issus des grandes ZAC ou grandes opérations qui poursuivent leur réalisation :

- Amphithéâtre : Le Sérénissime (Rizzon), Le Vertuose (Icade), Le Vertuose 2 (Icade), In Situ (Bouygues), Pont de Lumière (Claude Rizzon) ;
- Coteaux de la Seille : Les Terrasses de la Seille (Habiter promotion), Les Terrasses de Haute Rive (Blue Habitat), Les Rives de Seille (Lucas), Côté Parc (Habiter Promotion), Les Villas Haute Rive (individuel, Blue Habitat), Villa Novea (Rizzon) soit plus d'une centaine de logements neufs commercialisés ;
- Sansonnet : Natura (Bouygues Immobilier) ;
- Cœur Impérial (site de l'ancien hôpital Bon Secours) : la résidence seniors « Impérial », et les résidences Amiral et Régent (toutes les trois Habiter Promotion), et Le Gouverneur (Claude Rizzon).

Hors ZAC ou opération d'aménagement, pour la ville de Metz, on note quelques programmes importants :

- Cocoon, par Nexity, dans le quartier de Borny-Sébastopol, d'une centaine de logements, mêlant habitat individuel et collectif ;
- Les Terrasses du Saint-Quentin, à Devant-les-Ponts, par European Homes (26 logements) ;
- Les Villas Lucianne, toujours à Devant-les-Ponts, proposant une offre de logements individuels (Jaumont Promotion) ;
- Le Clos Malraux, au Sablon par Vilogia, en PSLA (23 logements).

Globalement, les programmes identifiés à Metz dépassent les 3000/3200 €/m², sauf quelques exceptions : Côté Parc (Coteaux de la Seille) et Cocoon. Les secteurs Amphithéâtre et Cœur Impérial sont les plus onéreux. Le coût lié à la charge foncière, dans ces secteurs en renouvellement urbain, y prend part.

En sortant des limites communales de Metz, les opérations se concentrent essentiellement sur les communes les plus urbaines (Montigny-lès-Metz, avec la ZAC au Sugnon), Saint-Julien-lès-Metz, avec entre autres, l'opération La Sapinière, le Ban-Saint-Martin, avec l'opération Cœur de Ban, en cœur de commune, Moulins-lès-Metz (le Domaine de Molène, un site en renouvellement urbain), et Marly (Le Birdie, rue de la Garenne, et Les Reflets de Marilia, près du golf). Dans les communes plus résidentielles, on note une opération à Lessy, également en renouvellement urbain, puisqu'il s'agit du site de l'ancienne école privée Pilatre de Rozier (opération mixte comprenant des appartements et des terrains à bâtir). Hormis la ZAC au Sugnon à Montigny-lès-Metz, et les premiers logements collectifs commercialisés à Lessy, les prix de ces autres programmes en dehors de Metz affichent des prix similaires à la ville centre.

On note toutefois une évolution : s'ils demeurent largement minoritaires en volume, les programmes proposant une offre de logements individuels à Metz s'accroient. Cette offre se développe notamment à Devant-les-Ponts, Borny, et aux Coteaux de la Seille, avec des prix démarrant à 180 000 € (pour les plus petites maisons Cocoon), allant jusqu'à 340 000 € pour les Villas Haute rive à Queuleu.

LES TRANSACTIONS IMMOBILIERES (BASE PERVAL)

Maisons et appartements

- **Prix moyen pour un appartement en 2016 (logements antérieurs à 2011) :**
  1669 €/m² : - 0,2 % depuis 2015
  SCoTAM : 1574 €/m², - 2,5 % depuis 2015

- **Prix moyen pour une maison en 2016 (logements de plus de 5 ans) :**
  222 000 € : + 2,5 % depuis 2015
  SCoTAM : 192 000 €, -0,4 % depuis 2015

Les prix des appartements affichent une relative stabilité en 2016 par rapport à 2015, avec un prix moyen au mètre carré de 1669 € contre 1673 € en 2015, soit une baisse de moins de 0,2 %.

Les prix des maisons affichent en revanche une légère hausse et dépassent les 220 000 € en 2016 (222 000 €), contre 216 500 en 2015, soit une hausse de 2,5 %.

Evolution du prix des appartements et maisons (base 100 en 2000)*-source Perval

* exclusion pour la période 2012-2016 des appartements construits après 2011, et des maisons de moins de 5 ans pour l'ensemble de la période

Les prix moyens des maisons et appartements par secteurs géographiques (2015-2016)

	Appartements		Maisons	
	Volume	Prix moyens au m²	Volume	Prix moyens par maison
Banlieue urbaine	158	1 670 €	105	249 846 €
Coteaux	ns	ns	108	245 502 €
Résidentiel est	ns	ns	145	230 123 €
Metz	1199	1 676 €	338	211 533 €
Montigny-lès-Metz	201	1 724 €	113	216 497 €
Plateau	ns	ns	110	166 401 €
Résidentiel sud	ns	ns	172	230 640 €
Woippy	ns	ns	57	205 681 €

En ce qui concerne les appartements, les données sont insuffisantes sur plusieurs secteurs pour être interprétables (moins de 50 occurrences). Les moyennes semblent assez proches d'un secteur à l'autre, et proches de celle de Metz Métropole.

Concernant les maisons, ce sont les secteurs prisés des Coteaux et de la Banlieue urbaine sud qui présentent les prix les plus élevés, proches de 250 000 € par maison. Les communes des secteurs résidentiels est et sud sont également très prisées, mais avec des prix légèrement inférieurs, ces biens affichant une moyenne de 230000 €. Les prix messins et montigniens sont assez proches (211000 € et 216000 €), supérieurs à Woippy (205000 €). Enfin, le plateau demeure le secteur le plus abordable de l'agglomération messine, avec une moyenne inférieure à 170000 €.

Profil des acquéreurs

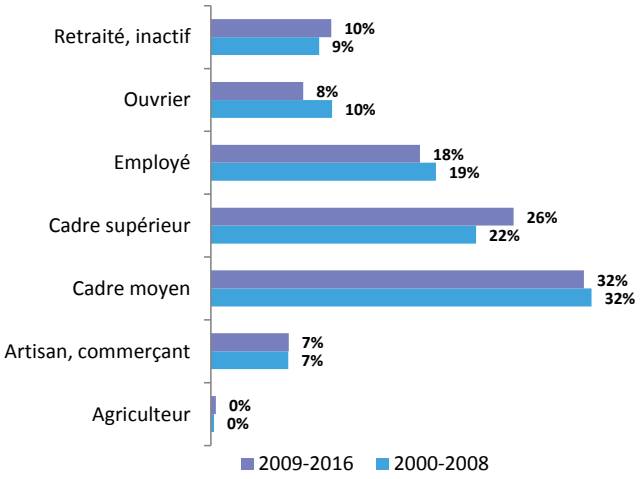
Depuis 2009, en moyenne, sur Metz Métropole :

- Près du tiers des acquéreurs de logements sont des cadres moyens
- Plus d'un quart sont cadres supérieurs
- Moins d'un quart sont employés ou ouvriers
- 10 % sont retraités ou inactifs.

Par rapport à la période précédente (2000-2008), on constate un glissement sur certaines catégories :

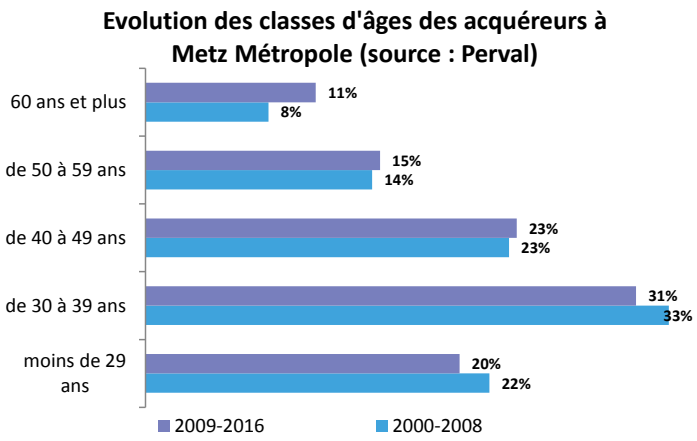
- Moins d'ouvriers et d'employés
- Davantage de retraités/inactifs et de cadres supérieurs.

Evolution des CSP des acquéreurs sur Metz Métropole (source : Perval)



Classes d'âges des acquéreurs

La catégorie la plus représentée correspond aux trentenaires (près du tiers des acquéreurs) devant les quadragénaires (23 %). Ensuite, les moins de 30 ans représentent 20 % des acquéreurs sur le marché de l'ancien, puis les quinquagénaires (15 %), et enfin les 60 ans et plus (11 %, rejoignant la part des retraités/inactifs).
Le fait marquant est le vieillissement global des acquéreurs sur la période 2009-2016 par rapport à la période 2000-2008, et ce malgré des conditions à priori favorables aux jeunes ménages (élargissement du PTZ ces dernières années et hausse de leurs montants, baisse des taux d'intérêts) : les moins de 40 ans sont passés de 55 % à 51 % des acquéreurs, et ce au profit des plus de 50 ans, passés de 22 % à 26 %. La plus forte progression est affichée pour les plus de 60 ans.



Origine des acquéreurs

67 % des acquéreurs d'appartements proviennent de Metz Métropole, 11 % du reste du SCoTAM, 14% du reste de la Lorraine et seulement 8 % du reste de la France et de l'étranger.

Les acquéreurs de maisons sont davantage issus de Metz Métropole (80 %). Les acquéreurs de maisons provenant du reste du SCoTAM représentent 8 % des transactions, 7 % pour le reste de la Lorraine, et 6 % pour la France ou l'étranger.

	Origine des acquéreurs d'appartements	Origine des acquéreurs de maisons
Metz Métropole	67%	80%
CC Pange/Haut chemin	2%	1%
CC de la Houve et du Boulageois	1%	0%
CCPOM	2%	1%
CC Sud Messin	2%	1%
CC Rives de Moselle	3%	2%
CC Mad et Moselle	2%	2%
SCoTAM	78%	88%
SCOTAT	4%	2%
Reste Moselle	4%	1%
Reste Lorraine	6%	4%
Reste France	7%	5%
Etranger	1%	1%

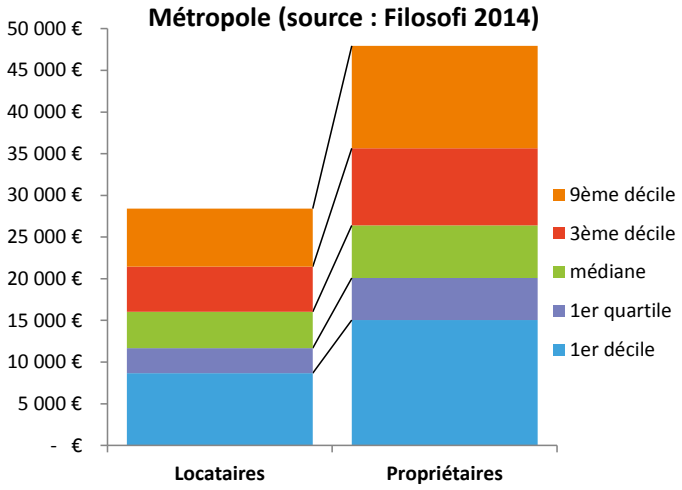
CAPACITE D'ACCES AU MARCHE IMMOBILIER

Les possibilités d'accès au marché de l'accession

La comparaison des revenus disponibles des locataires (parc privé et parc social) et des propriétaires en 2014 (source : Insee, Filosofi) montre un fort écart au sein de Metz Métropole. Pour les revenus médians, l'écart pour une personne seule est de plus de 10 000 €. Cet écart est plus important au sein de Metz Métropole qu'à l'échelle de l'aire urbaine, ou il n'est « que » de 8000 €.

Les 10 % des propriétaires les plus modestes ont des revenus similaires ou supérieurs à 40 % des locataires les plus modestes. Ceci illustre les difficultés d'accès au marché de l'accession que peuvent connaitre les locataires.

Comparaison des revenus disponibles des locataires et des propriétaires par UC à Metz Métropole (source : Filosofi 2014)



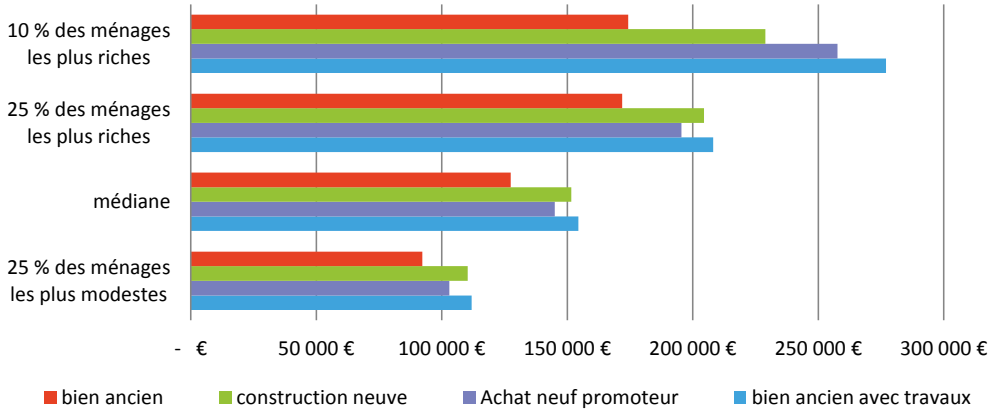
	10%	25%	50%	75%	90%
Ensemble	10 110 €	14 390 €	20 627 €	29 032 €	40 043 €
Locataires	8 656 €	11 685 €	16 027 €	21 456 €	28 429 €
Propriétaires	15 032 €	20 085 €	26 404 €	35 660 €	47 933 €

Afin de mesurer les possibilités d'accès au marché de l'immobilier, plusieurs simulations ont été réalisées pour un couple de locataire avec un enfant, selon les critères suivants, par le biais de l'outil de simulation ANIL, qui prend en compte tous les frais d'acquisition, ainsi que l'accès au PTZ :

- Pas d'apport personnel
- Durée du prêt : 20 ans
- Taux d'effort : 30 %
- Taux d'intérêt : 1,6 %

Ainsi, 50 % des locataires disposent d'un budget inférieur à 150 000 € pour devenir propriétaires (tous types d'offres confondus). Seuls 10 % des ménages de locataires les plus aisés peuvent accéder à un logement dont le prix est supérieur à 250 000 €. On note un effet solvabilisateur du PTZ, mais qui ne compense pas forcément la différence de prix au mètre carré avec l'ancien. Pour exemple, le prix moyen du neuf en collectif à Metz Métropole en 2017 atteint 3 287 €, quand le prix moyen au mètre carré dans l'ancien atteint 1 670 € en 2016. En théorie, pour 250 000 €, on peut acquérir une maison dans l'ancien à Metz, ou un grand appartement dans l'ancien, ou un petit T4 dans le neuf. Dans le périurbain, en revanche, ceci peut correspondre à une maison neuve.

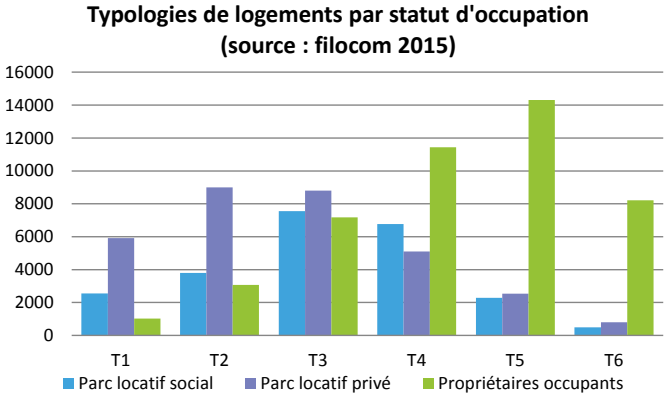
Budget théorique disponible pour l'acquisition d'un ménage locataire de Metz Métropole (couple avec un enfant)



LE PARC LOCATIF PRIVE

La typologie du parc locatif privé

Le décalage des typologies de logements proposées entre le parc locatif social et le parc locatif privé est important, et explique la différence d'occupation de ces logements (âge des occupants, taille des ménages, turn over). Les petites typologies de logements (fréquemment demandées dans le parc social, mais peu proposées) sont nombreuses dans le parc privé (46% de l'offre), et adaptées aux débuts de parcours résidentiels, entre autres, à l'inverse du parc locatif social, riche en typologies « familiales », de type T3/T4 (61 % de l'offre). En revanche, à partir des grandes typologies (T5/T6), le parc privé rattrape le parc social (10/12 %).

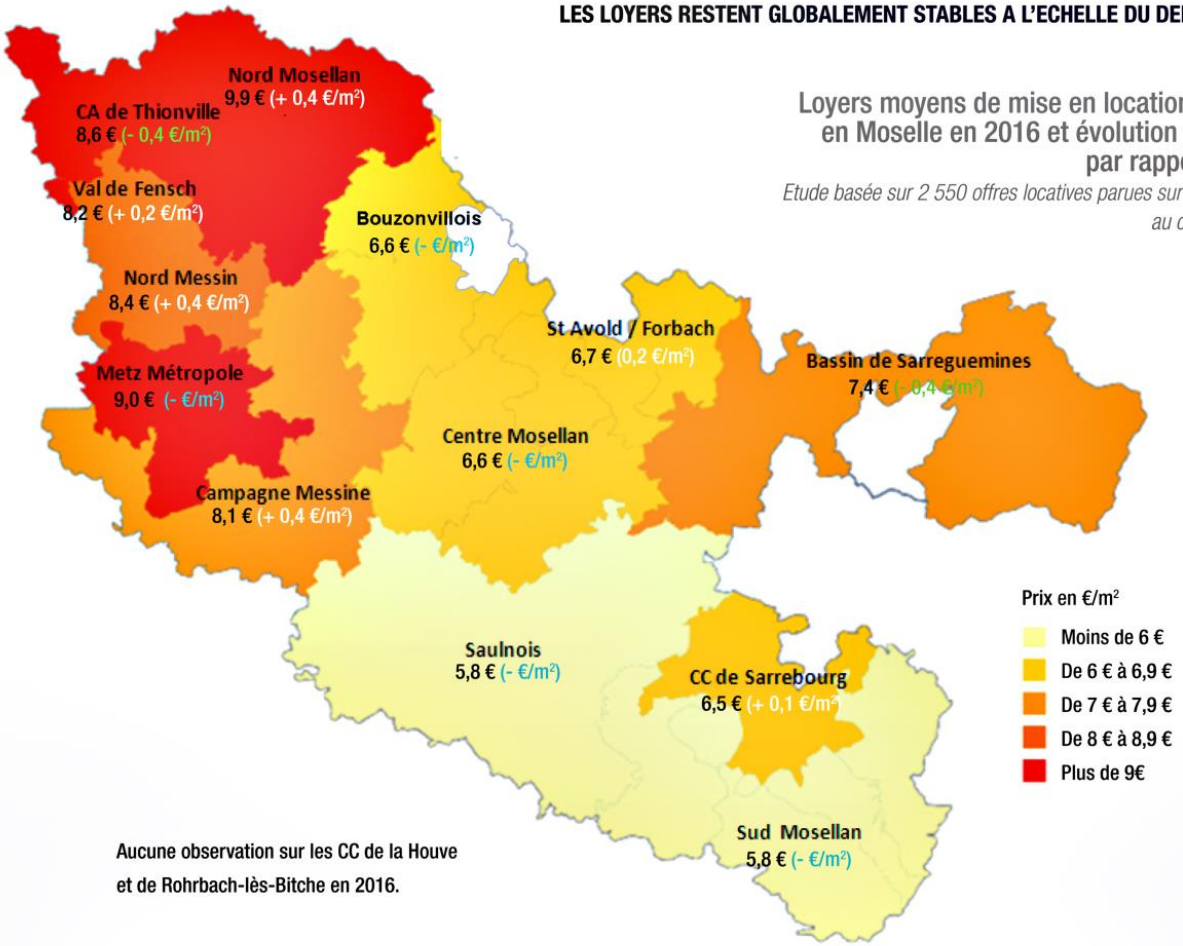


Les loyers pratiqués

Selon l'Observatoire des loyers de l'ADIL 57, les loyers moyens de mise en location sur le territoire de Metz Métropole en 2016 s'élèvent à 9 €/m² et sont stables par rapport à 2015 (observation basée sur 1525 annonces publiées par la FNAIM). Selon cet observatoire, le loyer moyen s'élève à 526 € pour une surface de 58,1 m² en moyenne.

CARTE DES LOYERS

LES LOYERS RESTENT GLOBALEMENT STABLES A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT



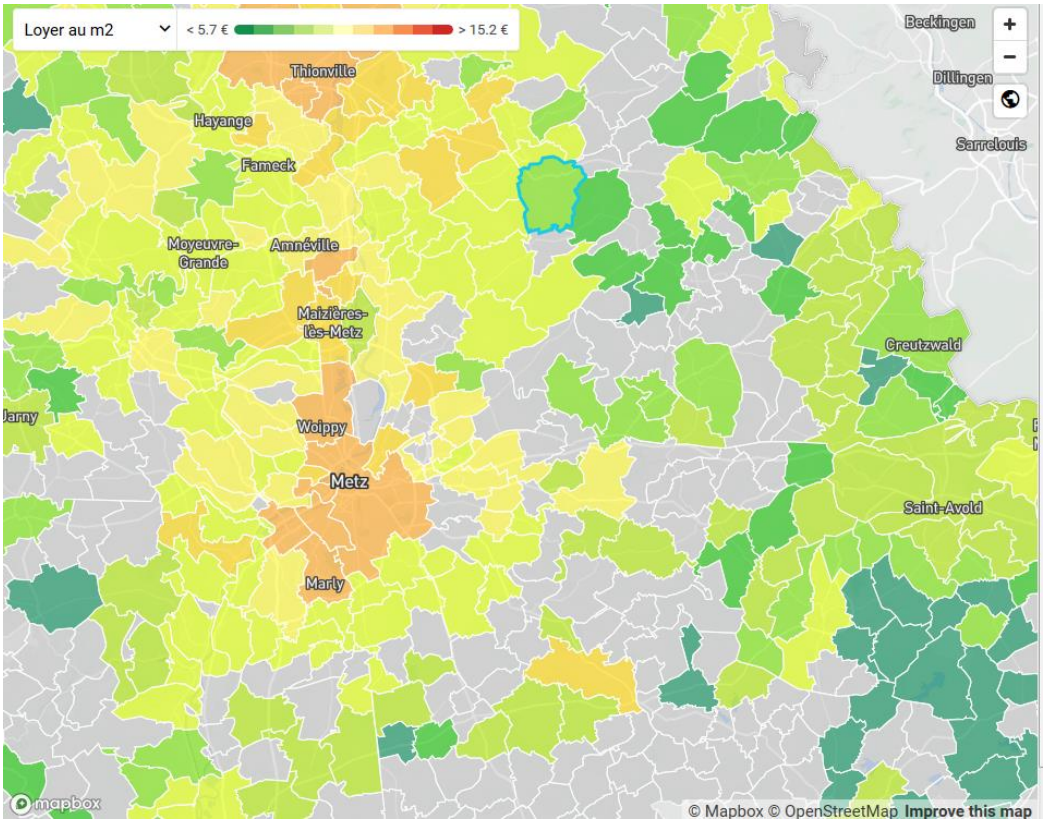
BASSINS FNAIM	Nombre d'annonces	LOYER (en €)	SURFACE HABITABLE (en m²)	Loyer moyen (€/m²)
Metz Métropole	1525	526 €	58,1	9,0 €
St Avold / Forbach	220	457 €	67,8	6,7 €
CA de Thionville	171	635 €	73,6	8,6 €
CC de Sarrebourg	165	455 €	69,9	6,5 €
Bassin de Sarreguemines	145	459 €	62,1	7,4 €
Nord Messin	81	556 €	66,2	8,4 €
Saulnois / Sud Mosellan	59	517 €	89,5	5,8 €
Campagne messine	54	676 €	83,2	8,1 €
Val de Fensch	45	448 €	54,3	8,2 €
Centre Mosellan	43	444 €	66,9	6,6 €
Nord Mosellan	42	718 €	72,2	9,9 €
MOSELLE	**2550**	**523 €**	**62,8**	**8,3 €**

Selon Meilleursagents.com, au 1er juillet 2017, les loyers moyens (toutes typologies confondues) se situent dans une fourchette de 6,8 à 8,1 €/ m².

Détail des loyers au 16 mars 2018 (€/m²) sur les principales communes de Metz Métropole selon meilleursagents.com :

	T1	T2	T3	T4 ou plus	Ensemble	Indice de confiance[6]
Metz	12,5 €	10,4 €	9,4 €	7,9 €	9,3 €	*****
Montigny-lès-metz	nd	nd	nd	nd	8,9 €	*****
Woippy	nd	nd	nd	nd	8,8 €	**
Moulins-lès-Metz	nd	nd	nd	nd	9,1 €	***
Longeville-lès-Metz	15,2 €	10,3 €	8,7 €	8,1 €	9 €	***
Marly	12,2 €	11,2 €	9,6 €	8,7 €	9 €	*
Saint-Julien-lès-Metz	nd	nd	nd	nd	8,4 €	**
Scy-Chazelles	nd	nd	nd	nd	7,8 €	**
Ars-sur-Moselle	11,9 €	9,7 €	8,1 €	7,6 €	8,1 €	**
Ban-Saint-Martin	13,1 €	10,8 €	8,8 €	7,3 €	8,3 €	***

Cartographie des loyers au m² au 16 mars 2018



Source : meilleursagents.com, consulté le 16 mars 2018

[6] MeilleursAgents.com affiche un indice de confiance en complément de ses estimations de loyers. Le niveau de l'indice va du plus prudent (1 : confiance faible) au plus élevé (5 : confiance élevée). Plus Meilleursagents dispose d'informations, plus l'indice de confiance sera élevé.

L'observatoire des marchés locatifs privés de CLAMEUR [7] affiche des hausses de loyers importantes en 2018 pour Metz Métropole, avec un loyer de marché moyen qui s'élève à 10,1 €/m²[8], en hausse de 3,3 % par rapport à 2017, et une évolution annuelle de 1,9 % entre 2000 et 2018 contre 1,9 pour la France, 2,2 % pour la Moselle et 2,4 % pour la Lorraine. Le loyer moyen est supérieur aux moyennes lorraine et thionvilloise, mais reste inférieur aux moyennes nationale (12,7 €/m²) et nancéenne (11,6 €). Pour cette dernière, la différence se joue sur les petites typologies, pour lesquelles le loyer au m² est plus élevé qu'à Metz (studios et T2).

La surface habitable moyenne des logements est de 60,9 m² et la durée moyenne d'occupation s'élève à 44,9 mois. Ces chiffres sont logiquement assez proches pour la ville de Metz, qui regroupe à elle seule 67 % du parc locatif privé de l'agglomération. La forte présence d'étudiants explique la durée moyenne d'occupation plus faible. C'est également ce qui explique l'écart important par rapport à l'agglomération nancéenne, qui présente une mobilité résidentielle plus élevée (également plus élevée que les moyennes régionale et nationale).

Concernant la commune de Metz, le loyer moyen s'élève à 9,8 €/m²[9]. Les loyers ont connu une hausse de 0,5 % en 2017 et une hausse de 2,8 % sur la période 2000-2017 ce qui est supérieur aux échelles de comparaison. La surface habitable du logement et la durée moyenne d'occupation sont similaires à celles de la CA Portes de France Thionville (62,6 m², 44,6 mois).

La part des logements reloués avec travaux parait faible sur l'agglomération messine, en comparaison des agglomérations nancéenne et thionvilloise (+1 point), mais surtout par rapport aux moyennes lorraines et nationales (+7/8 points).

Taux de variation des loyers de marché (en %)	Moyenne annuelle 2000 - 2018	Année 2018
Metz	1,9	3,2
Moselle	2,2	3,3
Lorraine	2,4	2,3
France entière	1,9	0,8
Metz – loyers de relocation	-1,2 %	

	Metz	Metz Métropole	Grand Nancy	CA PdF-Thionville	Lorraine	France
Surface moyenne habitable des logements (en m²)	59,1	60,9	53,4	62,6		
Durée moyenne d'occupation des logements (en mois)	44,1	44,9	36,4	44,6		
Taux de mobilité résidentielle (en %)	27,2	26,7	33	26,9	28,3 %	28,8
Part des logements reloués après travaux (en %)	11,8	12,1	13,2	13,3	19,8	19,6
Loyer moyen 2018	10,2 €	10,1 €	11,6 €	9,4 €	9,3 €	12,7 €

[7] CLAMEUR, acronyme de Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux est une association régie par la loi du 1er juillet 1901.

[8] Coefficient de représentativité de l'ordre d'un bail sur 9.

[9] Coefficient de représentativité de l'ordre d'un bail nouveau sur 8.

LES ACTIONS DE METZ METROPOLE EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE

Les éléments suivants sont issus du bilan 2016 du PLH de Metz Métropole, réalisé par la Direction de la Cohésion sociale de Metz Métropole.

Suite à la suppression des dispositifs nationaux en 2010, Metz Métropole a mis en place dès 2011 deux dispositifs en matière d'accession sociale à la propriété :

- Le PASS'Logement
- La Maison Durable

Le PASS'Logement (Prêt d'Accession Sociale Supplémentaire)

Il consiste en un abondement du PTZ+ : l'agglomération prend en charge les intérêts d'emprunt pour un crédit compris entre 7 500 € et 15 000 € suivant la composition familiale (7 500 € pour 1 à 2 personne(s), 12 500 € pour 3-4 personnes, 15 000 € pour 5 personnes et plus), sous réserve de plusieurs critères d'éligibilité :

- Etre primo-accédant ;
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources du Prêt Accession Sociale ;
- Acquérir un logement neuf BBC en VEFA ou CCMI dont le prix au m² habitable n'excède pas 2 800 € TTC ou acquérir un logement ancien dont le prix au m² habitable n'excède pas 2 000 € TTC pour les étiquettes A, B, C, D ; 1 700 € TTC pour les étiquettes E, F, G sous réserve de réaliser des travaux d'économie d'énergie visant un gain énergétique de 25 % pour les étiquettes E, F, G.

A ce jour, deux banques se sont engagées dans ce dispositif : le Crédit Foncier et le Crédit Mutuel.

En 2016, Metz Métropole a enregistré 54 demandes de PASS'Logement pour un montant d'environ 50 000 €.
Près de 80% des demandes concernent l'acquisition d'un logement neuf en VEFA.
7 dossiers concernent l'acquisition d'un logement ancien.
Les biens se situent principalement sur les communes de Woippy et Metz.
Les ménages bénéficiant du dispositif sont principalement des familles de 3 personnes et plus (27 familles).
Les logements concernés sont principalement des pavillons individuels (85 %).

Liste des programmes neufs enregistrés en 2016 :

- « Le Domaine de Bellevue » à Woippy (Maisons individuelles) – 30 dossiers,
- « Le Quartier du Ruisseau » à Woippy (Collectifs) – 3 dossiers,
- « Cocoon » avenue Sébastopol à Metz-Borny (Maisons individuelles) – 3 dossiers,
- Les autres programmes enregistrés :
  - « Le Saule Pendu » à Woippy,
  - « Fontenelle 3 » à Coin-lès-Cuvry,
  - « Le Clos St-Antoine » à Gravelotte,
  - « Les Hameau de la Passerelle » à Jury,
  - « Les Fruitiers » à La Maxe,
  - « Le Birdie » à Marly,
  - « Le Hameau St-André » à Montigny-lès-Metz,
  - « Les Jardins Fleuris » à Noisseville.

La Maison Durable

La Maison Durable est une aide versée directement aux constructeurs (privés ou publics) sous conditions et venant en déduction du prix de vente du logement. Ainsi, les opérateurs sont tenus de respecter un cahier des charges visant à proposer un habitat innovant, économe en énergie et en foncier. Ce programme a pour objectif de conjuguer densité et qualité de vie et de proposer un logement de qualité et accessible aux jeunes ménages afin de favoriser la mixité sociale au sein de toutes les communes de l'agglomération.
Un seul dossier de demande de subvention pour le programme Maison Durable a été financé par Metz Métropole en 2016.
Un dossier de demande de subvention relatif au projet de la société BLUE pour la réalisation de 7 pavillons « Espace Descartes II » à Metz-Borny a été déposé à Metz Métropole.

Ce projet a reçu la validation de la Ville de Metz en raison notamment de la forme de l'habitat et de son coût maîtrisé. Sa proximité avec le quartier prioritaire de Borny permet d'assurer une offre d'habitat diversifiée.
Le prix moyen de vente d'une maison individuelle du projet est d'environ 175 000 € TTC soit 1 800 € du m² habitable. La subvention de Metz Métropole de 3 000 € versée au promoteur ramène le prix à 172 000 € TTC.
Force est de constater que ce dispositif peine à se multiplier au sein de l'agglomération et notamment en dehors des territoires situés en TVA réduite. Pourtant, ce type de programme permet de toute évidence de capter les jeunes ménages désireux d'acquérir leur premier logement à un coût accessible tout en restant dans l'agglomération à proximité des équipements et des services.

Metz Métropole garantit également les emprunts des bailleurs sociaux réalisant des opérations financées à l'aide d'un Prêt Social Location Accession (PSLA).
Ce type d'opération permet à des locataires de devenir progressivement propriétaires de leur logement.
En 2016, Metz Métropole a accordé sa garantie d'emprunt à Logiest pour un projet de construction de 12 pavillons sur la ZAC du Sansonnet à Metz.
Dans le cadre de ces dispositifs, Metz Métropole a subventionné depuis 2012, 415 logements en accession sociale représentant plus d'1 million d'euros de subventions et 3 446 355 € de garanties d'emprunts réparties comme suit :

programme		Nature opération	Nombre logements	Types d'aides de Metz Métropole	Subvention	Garantie d'emprunt
Accession		PASS'Logement	196	PTZ	265 000 €	
		Maison Durable	188	Subvention constructeur	745 000 €	
		PSLA	31	Garantie		3 446 355 €
Total	415		1 010 000 €	3 446 355 €		

DES REFORMES EN COURS DANS L'APPLICATION DES DISPOSITIFS NATIONAUX LIES AU ZONAGE ABC

Cette partie a été actualisée en décembre 2019

Le zonage « ABC », créé en 2003, sert de support à plusieurs dispositifs nationaux en direction du développement et de l'amélioration du parc de logements. Il a été révisé en 2006, 2009, et 2014 afin de diriger en priorité ces aides en direction des zones tendues.

Ces dispositifs sont nombreux et de plusieurs natures et s'appuient sur diverses aides financières (crédit d'impôts, aides directes, prise en charge d'intérêts…)

Le dispositif de soutien à l'investissement locatif PINEL et le Prêt à Taux Zéro (PTZ) constituent les deux dispositifs principaux.

Cinq secteurs ont été définis par l'Etat, allant du secteur le plus tendu au secteur le moins tendu :

- **Zone A bis** : comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;
- **Zone A** : agglomération de Paris, la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;
- **Zone B1** : comprend certaines grandes agglomérations dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer ;
- **Zone B2** : villes-centres de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;
- **Zone C** : reste du territoire.

De nouvelles dispositions à partir de 2018 et 2020

En 2014, avec l'instauration du nouveau zonage, certaines communes auparavant situées en zone B1 ont été déclassées en B2. En parallèle, le dispositif de soutien à d'investissement locatif s'est recentré sur les zones A et B1, dans le but de coller davantage aux réalités locales des marchés immobiliers, et de limiter le développement d'un parc inadapté à la demande locale en zones détendues. Lorsque la situation le justifiait, certaines communes déclassées en B2 ont pu faire l'objet de dérogation et bénéficier des aides à l'investissement locatif au même titre que les zones classées B1. Ainsi, l'ensemble de Metz Métropole a pu bénéficier du dispositif Pinel (Duflot à l'époque) au même titre que les communes B1.

Le nouveau recentrage du dispositif en 2018 a restreint l'éligibilité aux communes classées en B1 : **Metz, Marly, Montigny-lès-Metz et Woippy.** Les acquisitions de logements en B2 ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017, à condition que cette acquisition soit réalisée par le contribuable au plus tard le 31 décembre 2018, continuaient cependant de bénéficier de la réduction fiscale. Néanmoins, la loi de finances pour 2019 a modifié l'article de loi afférent au dispositif PINEL (article 199 novovicies du Code Général des Impôts). **Cette modification rend éligible au dispositif PINEL les communes dont le territoire est couvert par un Contrat de Redynamisation de Site de Défense (CRSD), ou l'a été dans les huit années précédant l'investissement.**

40 des 44 communes de Metz Métropole ont été couvertes par le CRSD de Metz et son agglomération entre juillet 2010 et juillet 2015 (toutes les communes actuelles de Metz Métropole, sauf les 4 communes de l'ex CC du Val Saint Pierre, à savoir Chesny, Jury, Mécleuves et Peltre). **De ce fait, il est possible de réaliser des opérations de logements dans le cadre du dispositif PINEL sur les 40 communes suivantes jusqu'à son échéance programmée en décembre 2021** : Amanvillers, Ars-Laquenexy, Ars-sur-Moselle, Augny, Châtel-Saint-Germain, Chieulles, Coin-lès-Cuvry, Coin-sur-Seille, Cuvry, Féy, Gravelotte, Jussy, La Maxe, Laquenexy, Le Ban-Saint-Martin, Lessy, Longeville-lès-Metz, Lorry-lès-Metz, Marieulles, Marly, Metz, Mey, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Noisseville, Nouilly, Plappeville, Pouilly, Pournoy-la-Chétive, Rozérieulles, Sainte-Ruffine, Saint-Julien-lès-Metz, Saint-Privat-la-Montagne, Saulny, Scy-Chazelles, Vantoux, Vany, Vaux, Vernéville et Woippy.

Le recentrage des politiques publiques basées sur ce zonage touche également le dispositif PTZ (Prêt à Taux Zéro). Actuellement, le montant du PTZ et les critères de plafonds de ressources sont modulés en fonction du zonage où se situe le bien. Le montant du PTZ diminue pour les zones moins tendues, de même que les plafonds de ressources, mais toutes les zones sont concernées.

Jusque fin 2019, le PTZ peut financer les projets d'accession dans le neuf dans toutes les zones de loyer, ainsi que les projets d'accession dans l'ancien à rénover en zone B2 et C.

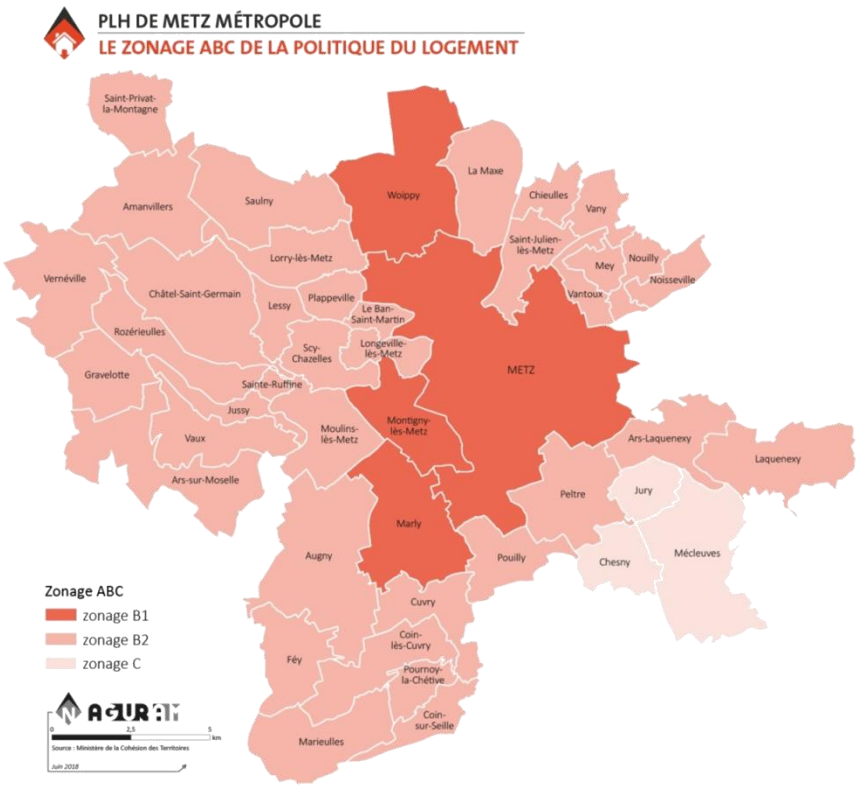
A partir de 2020, les conditions du PTZ diffèrent.

Pour le logement neuf, seules les opérations en zone A et B1 et celles couvertes par un CRSD actif seront éligibles, tandis que dans les zones B2 et C, seules les acquisitions dans l'ancien avec travaux seront éligibles. Ceci a pour résultat de favoriser le neuf en zones tendues, et les acquisitions dans l'ancien en secteurs jugés détendus.

Metz, Marly, Montigny-lès-Metz et Woippy seront uniquement éligibles au PTZ dans le neuf à compter de janvier 2020 et les 40 autres communes seront elles uniquement éligibles au PTZ dans l'ancien avec travaux.

Des conséquences à anticiper localement

Ces nouvelles dispositions devront être accompagnées d'une surveillance de la part des communes et de la Métropole afin de veiller à un développement harmonieux et cohérent du parc de logement. Metz Métropole s'inscrit effectivement dans un contexte où **la vacance est très faible en périurbain**, et la tension immobilière plutôt forte, mais où en parallèle **la vacance est assez élevée en milieu urbain** (à Metz en particulier), et où l'effort devrait également porter sur la remise sur le marché de logements vacants.



L'essentiel

Constats :

Un niveau de production relativement élevé à l'échelle de Metz Métropole, qui atteint les objectifs fixés par le second PLH (objectif de 1000 logements par an) ;

Une production fortement orientée vers la vente et l'investissement locatif ;

Un recentrage des logements vers le noyau urbain (dans les ZAC et opérations d'aménagements), les gros permis en périphérie concernant souvent des publics spécifiques (internat à Ars-Laquenexy, résidence seniors à Sainte-Ruffine);

Des mises en vente qui se maintiennent à un niveau soutenu, avec des prix très élevés et en forte hausse, à près de 3300 €/m² en 2017 ;

Dans l'ancien des prix stables pour les appartements (1 670 €/m²), en hausse pour les maisons (222 000 €), mais des prix très hétérogènes selon les secteurs ;

Des acquéreurs dans l'ancien qui vieillissent, des cadres supérieurs qui sont plus présents au détriment des employés et ouvriers (effet d'éviction des plus jeunes et des plus modestes) ;

Des loyers en hausse, qui se situeraient à 10,1 €/m² en moyenne en 2018, en hausse de 3,3 % par rapport à 2017 (CLAMEUR) ;

Des actions de Metz Métropole en faveur de l'accession sociale qui ont déjà aidé plus de 415 ménages accédants.

Enjeux :

Calibrer la production neuve en rapport avec les besoins (dynamisme démographique, hausse de la vacance dans le parc ancien, profil des ménages) ; et y intégrer un objectif de mobilisation du parc vacant et de reconversion d'usage ;

Développer une offre de logements à coûts abordables et de qualité, dans différents secteurs de l'agglomération ;

Poursuivre l'aide à l'accession à la propriété et étudier d'autres modalités d'interventions (plus de PSLA, aide à l'accession dans l'ancien à rénover, bail réel solidaire, travail direct en collaboration avec les promoteurs, anticipation foncière…).

P.L.H.

Programme Local de l'Habitat

La réhabilitation du parc privé 70

Un parc dégradé en légère baisse mais présent 72

Les dispositifs mis en place par la collectivité 74

Les dispositifs spécifiques sur les copropriétés 76

La vacance 78

LA REHABILITATION DU PARC PRIVE

D'après le diagnostic réalisé en 2016 dans l'étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un dispositif contractuel avec l'ANAH sur le territoire de Metz Métropole, 22 500 ménages sur le territoire sont en situation de précarité énergétique (Taux d'Effort Énergétique du logement TEE>10%), soit 23% des ménages. D'après la Loi Grenelle du 12 juillet 2010, *« Est en précarité énergétique toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »*. Il existe des disparités sur le territoire avec des parts de ménages concernées par la précarité énergétique allant de 10% à 38% selon les communes : 24% pour le secteur urbain, 20% pour le secteur résidentiel, 15% pour le secteur semi-urbain. A l'échelle de la ville centre de Metz, les quartiers plus modestes comme Borny, Bellecroix, Patrotte sont davantage touchés par la précarité énergétique.

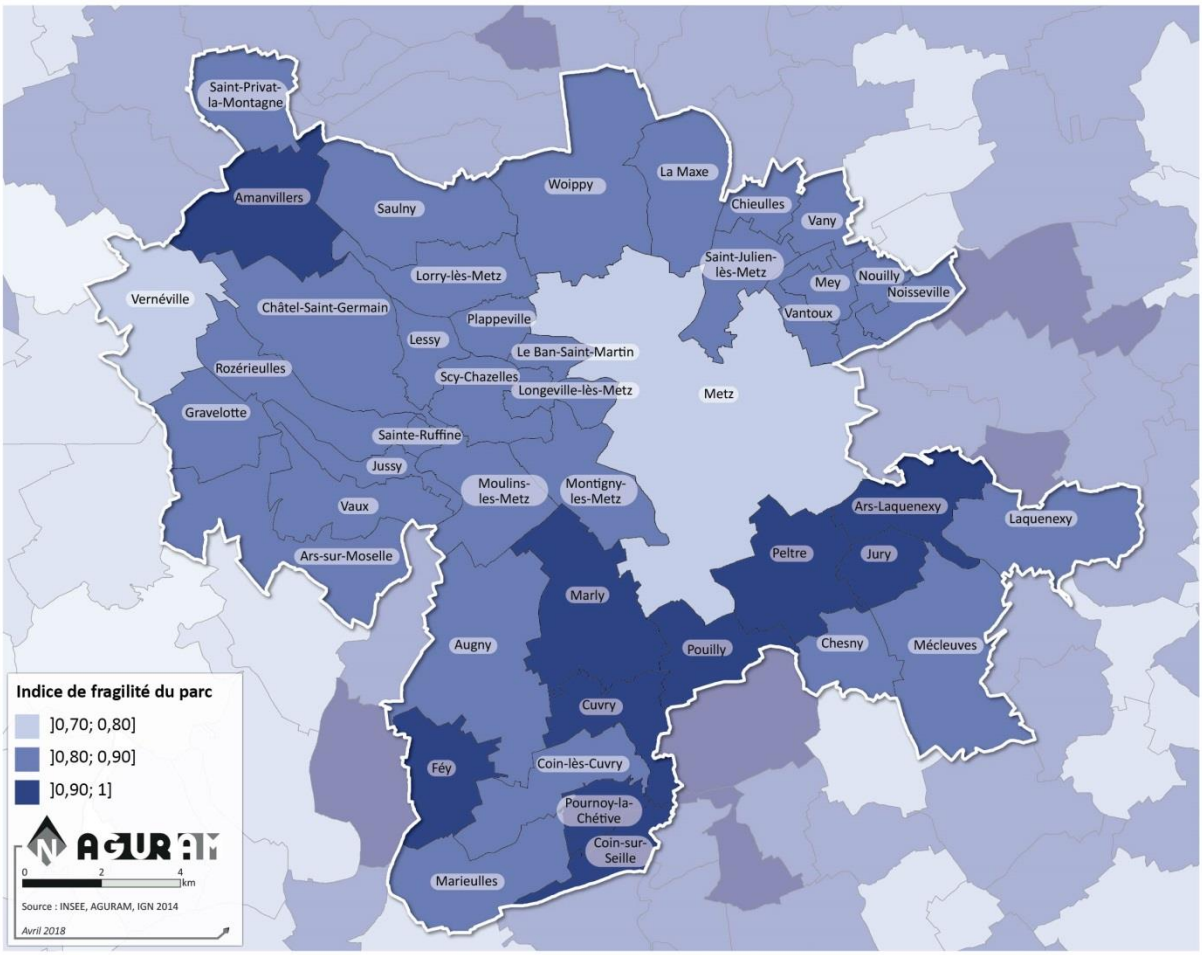
Concernant les ménages potentiellement concernés par le dispositif « Habiter Mieux », leur volume est estimé à plus de 2600 sur l'ensemble de Metz Métropole. Il s'agit de ménages propriétaires occupants qualifiés de « très modestes », dont le logement est antérieur à 1975 (année de la première réglementation thermique). Plus de 70 % de ces ménages sont concentrés en secteur urbain.

Concernant le volet autonomie, dont la cible concerne principalement les personnes âgées, le volume de ménages potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH est estimé à près de 6300 (ménages propriétaires occupants de plus de 60 ans aux revenus modestes). Ceci concerne un tiers des propriétaires occupants de plus de 60 ans.

Indice de fragilité

L'AGAPE (Agence d'Urbanisme et de Développement Durable Lorraine Nord) a mis au point cet indice qui vise à donner, au premier coup d'œil, une information sur la fragilité potentielle du parc de logements, à travers 3 dimensions : la vacance, l'âge du parc, et le niveau de confort. Cet indice mobilise les données du recensement de l'INSEE, ce qui permet de le calculer tous les ans, pour l'ensemble du territoire national. Il a été calculé ici en prenant comme cadre de référence la région Grand Est. Plus l'indice est faible, plus le parc est « fragile ». Dans Metz Métropole, c'est dans la ville de Metz qu'il est le plus faible, ce qui peut s'expliquer par la présence d'un parc ancien, et par le poids de la vacance. Il est très élevé dans les communes périurbaines. Il diminue en s'éloignant de l'agglomération notamment à l'ouest et au sud - est.

PLH DE METZ MÉTROPOLE
INDICE DE FRAGILITÉ DU PARC



UN PARC DEGRADE EN LEGERE BAISSE MAIS PRESENT

Le Parc Privé Potentiellement Indigne est un indicateur statistique qui constitue un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Le volume et la densité de PPPI permettent de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires avant d'approfondir le travail de repérage par des études statistiques plus poussées et le repérage de terrain.

Le calcul du PPPI repose sur le croisement de données concernant l'état des logements du parc privé (estimé à partir du classement cadastral) et les revenus de ses occupants par rapport au seuil de pauvreté. Il correspond ainsi à la somme des résidences principales privées de catégorie 6 (qualité « courante »), occupées par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, et par les résidences principales privées de catégories 7 et 8 (qualités « médiocre à très médiocre ») occupées par un ménage au revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Le PPPI affiche une légère baisse par rapport à 2011. **Son volume s'élève à 2 116 en 2013**, soit 2,7% du parc privé, contre 4,7 % pour la CCPOM, 2,5 % sur la CC Rives de Moselle, et 3 % sur le SCoTAM. En 2007, on dénombrait 2 030 logements en PPPI, et 2 163 en 2003. On constate :

- 14 % du PPPI en individuel, et 86 % en collectif, dont 36 logements en copropriété de plus de 20 logements ;
- 79 % du PPPI dans le parc locatif privé ;
- 5,3 % du parc locatif privé classés en PPPI ;
- 25 % de ménages de plus de 60 ans ;
- 56 % de personnes seules ;
- 11 % de personnes seules propriétaires occupantes ;
- 64 % du PPPI regroupés à Metz, 15 % à Montigny-lès-Metz, Woippy et Ars-sur-Moselle ;
- 71 % du PPPI datent d'avant 1949 ;
- 4 052 personnes seraient logées au sein du PPPI ;
- 100 logements PPPI qualifiés de « noyau dur » , dont les ¾ à Metz ;
- 435 logements de moins de 35 m² (soit 21%) dans le PPPI, contre 11 % dans le parc total.

Caractéristiques du Parc Privé Potentiellement Indigne des communes de Metz Métropole en 2013

	Nombre de logements privés potentiellement indignes	Statuts d'occupation du PPPI			Population vivant dans le PPPI	PPPI construit avant 1949	PPPI - Nombre de logements individuels
		Propriété occupante	Locatif privé	Autre			
Metz	1 361	187	1 158	16	2 444,5	911	86
Montigny-lès-Metz	316	37	279	0	713,5	132	23
Woippy	96	57	39	0	231	18	52
Ars-sur-Moselle	78	20 à 29	52	< 11	168,5	30	25
Longeville-lès-Metz	53	28	20 à 29	< 11	124,5	< 11	31
Saint-Julien-lès-Metz	29	11 à 19	14	< 11	48,5	13	< 11
Ban-Saint-	26	< 11	20 à 29	0	41,5	20 à 29	< 11

Martin							
Moulins-lès-Metz	19	< 11	11 à 19	0	36	11 à 19	< 11
Châtel-Saint-Germain	15	< 11	< 11	< 11	< 11	< 11	< 11
Marly	14	< 11	< 11	0	32	< 11	< 11
Metz Métropole	**2 116**	**415**	**1 670**	**31**	**4 052**	**1 511**	**301**

	Surface des logements du PPPI						Age de la personne référente du ménage du PPPI		
	< 15 m²	**15-34 m²**	**26-59 ans**	**26-59 ans**	**75-94 m²**	**> 94 m²**		**26-59 ans**	**Plus de 60 ans**
Metz	22	341	458	294	164	82	219	868	274
Montigny-lès-Metz	< 11	37	77	160	27	11 à 19	22	223	71
Woippy	< 11	< 11	11 à 19	11 à 19	42	19	< 11	40 à 59	40 à 59
Ars-sur-Moselle	0	< 11	20	23	18	11 à 19	< 11	50	20 à 29
Longeville-lès-Metz	0	0	< 11	11 à 19	11 à 19	26	< 11	30	20 à 29
Saint-Julien-lès-Metz	0	< 11	11 à 19	< 11	< 11	< 11	< 11	11 à 19	11 à 19
Ban-Saint-Martin	0	< 11	< 11	< 11	< 11	< 11	< 11	11 à 19	< 11
Moulins-lès-Metz	0	< 11	< 11	< 11	< 11	< 11	< 11	11 à 19	< 11
Châtel-Saint-Germain	0	0	< 11	< 11	< 11	< 11	0	11 à 19	< 11
Marly	0	0	< 11	< 11	< 11	< 11	0	< 11	< 11
Metz Métropole	**25**	**410**	**628**	**554**	**301**	**198**	**260**	**1 319**	537

	Nombre total de logements du PPPI au sein d'une copropriété	**PPPI au sein d'une copropriété de moins de 20 logements**	**PPPI dans une copropriété de 20 à 200 logements**	**Taille des ménages occupant le PPPI**			**Noyau dur**
				1 personne	**2 à 5 personnes**	**Plus de 5 personnes**	
Metz	504	468	36	821	508	32	78
Montigny-lès-Metz	65	54	11	140	165	11	< 11
Woippy	18	18	0	40 à 59	47	Moins de 11	< 11

Ars-sur-Moselle	17	17	0	30 à 39	38	Moins de 11	< 11
Longeville-lès-Metz	< 11	< 11	0	20 à 29	29	Moins de 11	< 11
Saint-Julien-lès-Metz	< 11	< 11	0	15	14	0	< 11
Ban-Saint-Martin	< 11	< 11	0	14	12	0	< 11
Moulins-lès-Metz	< 11	< 11	0	11 à 19	< 11	< 11	0
Châtel-Saint-Germain	0	0	0	< 11	< 11	< 11	0
Marly	0	0	0	< 11	< 11	< 11	0
Metz Métropole	**651**	**604**	**47**	1 187	871	58	100

Par ailleurs, 150 signalements ont été transmis au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent (PDLHIND) depuis avril 2015. Leur répartition géographique vient confirmer les données PPPI avec une majorité à Metz (95), puis à Montigny-les-Metz (13), Ars-sur-Moselle (12) et Woippy.

LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR LA COLLECTIVITE

La ville de Metz a mis en œuvre un PIG « Habitat dégradé » sur la période 2009-2012. Metz Métropole a également décidé de s'engager en 2010 sur son propre dispositif, élargi à toutes les communes en 2012, soit à l'issue du PIG de Metz. Le PIG « Habitat dégradé » de Metz Métropole, dont les objectifs étaient la lutte contre le logement indigne et la vacance a pris fin en novembre 2015. Metz Métropole s'est également engagée en 2011 dans le dispositif « Habiter Mieux ».

Bilan 2011-2015 du PIG de Metz Métropole

	Réalisation
Total	652
Logements locatifs (PB)	227
Logements occupés (PO)	425

Source : Metz Métropole

Dans le cadre du protocole «Habiter Mieux» qui a fait la transition entre le dernier PIG (décembre 2015) et la nouvelle OPAH (octobre 2017), une centaine de dossiers de propriétaires occupants modestes ou très modestes ont été agréés par l'Anah et une quinzaine de logements locatifs ont été réhabilités.
Soulignons par ailleurs l'engagement continu de Metz Métropole en direction du conventionnement du parc locatif privé. Depuis 2005, environ 450 logements locatifs privés conventionnés ont bénéficié d'une subvention de Metz Métropole, pour un montant global de près d'1 million d'euros.

Une nouvelle OPAH a débuté le 6 octobre 2017, pour une durée de 3 ans.

Elle vise plusieurs objectifs qualitatifs :

- Traiter les situations d'habitat indigne et dégradé ;
- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique ;
- Adapter les logements au handicap et à la perte d'autonomie afin de favoriser le maintien à domicile ;
- Développer l'offre sociale de logements locatifs privés conventionnés ;
- Lutter contre la vacance des logements ;
- Traiter les petites copropriétés dégradées.

Les objectifs quantitatifs concernent la rénovation de :

- 351 logements pour les propriétaires occupants, dont 15 logements indignes ou dégradés, 216 logements en précarité énergétique, 120 dossiers liés au handicap et à l'autonomie ;
- 54 logements de propriétaires bailleurs, dont 24 logements indignes ou très dégradés, 15 logements dégradés, 16 logements énergivores ;
- 180 logements en copropriété (aide aux syndicats de copropriétaires), visant les copropriétés inférieures à 25 lots.

Le dispositif enregistre des débuts prometteurs, et de réels besoins, puisqu'après 3 mois de mise en place, 30 dossiers de propriétaires occupants avaient déjà été instruits (22 très modestes, 8 modestes), soit 10 % des objectifs.

Les premiers résultats sur le volet propriétaires bailleurs sont aussi prometteurs, avec 9 contacts déjà pris auprès de bailleurs privés, représentant 42 logements locatifs (les trois quarts vacants). Parmi eux, 7 projets (18 logements) ont reçu l'aval de l'ANAH, un dossier de 19 logements a reçu un avis négatif, et un projet de 5 logements est en attente.

Ceci témoigne de l'efficacité des dispositifs opérationnels de type PIG ou OPAH contre la vacance, même si elle ne figure pas comme un objectif à part entière de l'OPAH. Pour pouvoir opérer à une plus grande échelle sur ce terrain, il faudrait pouvoir augmenter significativement les objectifs concernant les propriétaires bailleurs, en accord avec l'ANAH et avec son soutien. Ceci a également pour effet de développer le parc privé à loyer conventionné, puisque le conventionnement (9 ans) est une des conditions indispensables à l'octroi des subventions ANAH.

Par ailleurs, une MOUS va être mise en place à Woippy, dans le quartier de Pré-Génie, qui portera sur 172 pavillons.

Metz Métropole intervient également directement depuis 2005 en direction du conventionnement avec travaux du parc privé. Au total, 423 logements ont déjà bénéficié d'une aide au conventionnement par l'EPCI.

Le programme « Habiter Mieux »

Initié en juin 2011 par l'Anah, le programme « Habiter Mieux » vise à améliorer les performances énergétiques du parc de logements de plus de 15 ans. Initialement réservé aux propriétaires occupants modestes et très modestes (ressources définies par l'Anah), il s'est élargi aux propriétaires bailleurs depuis le 1er juin 2013. De même, les plafonds de ressources ont été réévalués, afin d'élargir le dispositif à plus de ménages. Pour être éligible au dispositif « Habiter Mieux », et bénéficier ainsi de l'ASE (Aide de Solidarité Ecologique), les travaux doivent permettre un gain énergétique de 25 % pour les propriétaires occupants, et de 35 % pour les propriétaires bailleurs, auquel s'ajoute l'obligation de conventionner son logement (loyer et ressources du locataire soumis à des plafonds).

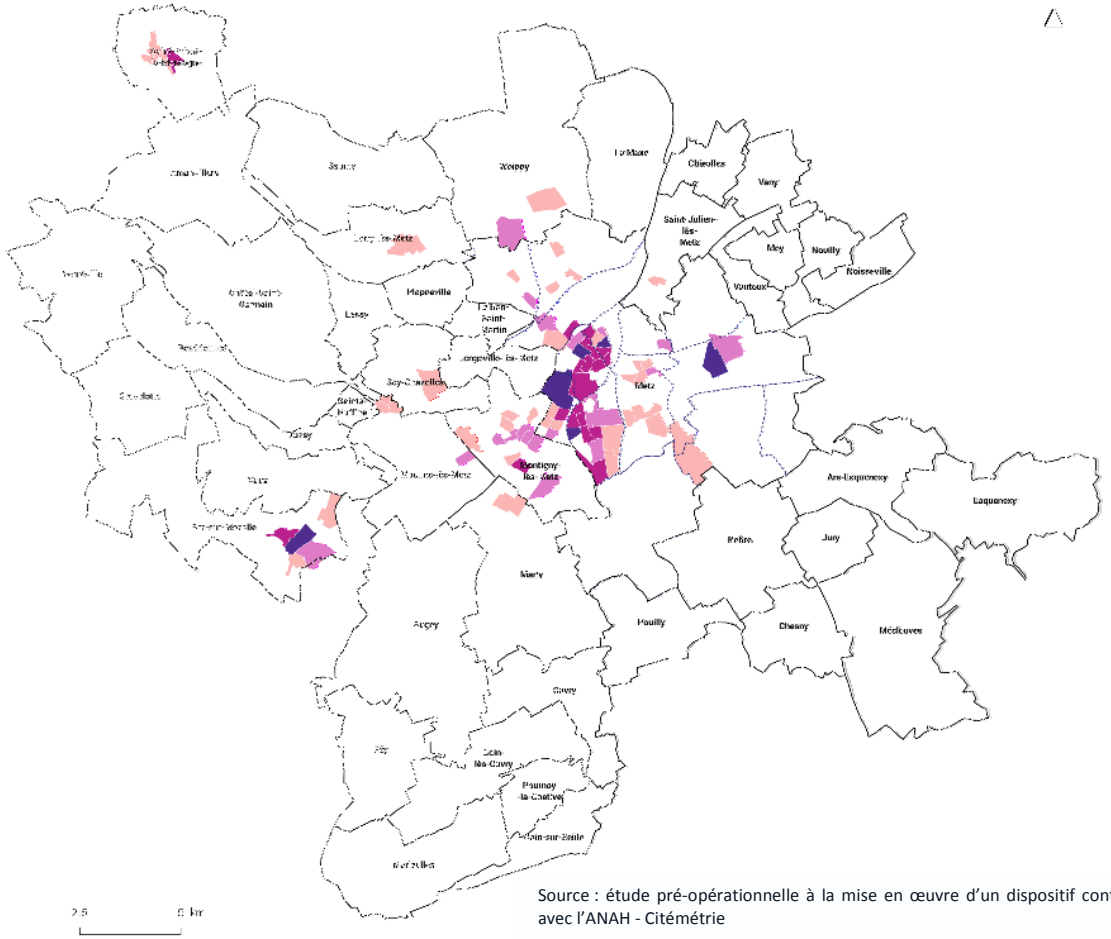
Pour les propriétaires occupants, les subventions varient de 35 % à 50 % HT en fonction des ressources (travaux plafonnés à 20 000 € HT). Pour les propriétaires bailleurs, elles atteignent 25 à 35% du montant des travaux HT (travaux plafonnés à 750 €/m² dans la limite de 60 000 € HT par logement). Une aide supplémentaire de 10 % s'ajoute pour chaque logement.

LES DISPOSITIFS SPECIFIQUES SUR LES COPROPRIETES

Le territoire présente des fragilités importantes sur ce sujet, avec 424 copropriétés potentiellement fragiles en 2013 (classées en D). Ce chiffre est en hausse de 17 % par rapport à 2011. On constate une concentration importante sur le centre-ville de Metz, mais aussi à Montigny-lès-Metz et Ars-sur-Moselle. Parmi elles, 80 % ont moins de 11 logements, et 22 copropriétés ont plus de 50 logements (à Metz pour l'essentiel). La moitié de ces copropriétés ont été bâties avant 1949. En revanche, les grandes copropriétés (30 à 250 logements) datent d'après 1949. 60 % d'entre elles sont composées en majorité de propriétaires bailleurs.

36 des 424 copropriétés potentiellement fragiles sont en QPV/ZFU, ainsi que 6 des 18 grandes copropriétés (pré identifiées sur le terrain).

L'étude pré-opérationnelle OPAH a identifié 24 copropriétés potentiellement dégradées, pour un total de 110 logements. Les 4/5èmes de ces copropriétés sont détenus en majorité par des bailleurs. Elle a également permis d'identifier 31 monopropriétés potentiellement dégradées (150 logements). La difficulté d'intervention pour ces situations tient à la fois de l'âge des propriétaires (plus du tiers est âgé de plus de 65 ans) et des dispositifs ANAH : contrairement aux copropriétés, l'ANAH n'intervient en monopropriété que dans le cas d'éligibilité du propriétaire aux aides individuelles.



Source : étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un dispositif contractuel avec l'ANAH - Citémétrie

Dans les deux cas, il s'agit dans une large majorité d'immeubles anciens, avec une forte proportion de logements vacants.

La ville de Metz a mis en place une OPAH Copro PACOD (Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté) dans le quartier de Borny à Metz, qui prend effet de 2015 à 2020. Ce dispositif consiste en l'accompagnement de 5 copropriétés en difficulté comprenant au total 546 logements dans le quartier de Borny, dont une copropriété en plan de sauvegarde (copropriété Bernadette).

Immeuble	Logements	Dispositif
Christiane	133	OPAH
Fantenotte	149	OPAH
Danielle	163	OPAH
Bernadette	94	Plan de Sauvegarde
Claude Bernard	7 + 1 local	OPAH

La ville de Metz est aussi maître d'ouvrage d'une OPAH copropriété au Sablon, sur la copropriété « Gabriel Pierné » de 166 logements (dans la rue éponyme).

Metz Métropole a intégré un volet copropriété dans la nouvelle OPAH qui prévoit de traiter 18 copropriétés dégradées pour un total de 180 logements. Cette convention inclut l'engagement d'une étude complémentaire pour définir précisément les enjeux de réhabilitation du parc privé des QPV, afin d'ajuster les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention actuelle (actuellement en cours de réalisation).

Metz Métropole prévoit la mise en place d'une VOC (veille et observation des copropriétés) mais n'a pas souhaité mettre en place un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) puisqu'un dispositif de ce type existe au niveau départemental.

Vers une compétence intercommunale (extrait du porter à connaissance de l'Etat) ?

Dans l'agglomération de Metz métropole, la capacité à prendre en charge ces situations n'est pas similaire d'une commune à l'autre. Seule la ville de Metz (qui est dotée d'un service communal d'hygiène et de santé), dispose de moyens conséquents permettant d'agir efficacement face aux désordres potentiellement dangereux. Les autres communes plus modestes, ne connaissent pas toujours leurs leviers d'action ou ne disposent pas nécessairement de moyens techniques et humains suffisants pour prendre en charge les situations de manière efficace. A noter que plusieurs maires des communes de Metz Métropole se sont tournés vers le PDLHIND pour obtenir un appui dans l'exercice de leurs prérogatives en matière d'habitat indigne.
Pour pallier le manque de moyens des petites communes dans ce domaine, la loi dite ALUR du 24 mars 2014 vise l'émergence d'un acteur unique compétent en transférant les pouvoirs de police spéciale habitat des maires au président d'EPCI. Il s'agit uniquement des polices du code de la construction et de l'habitation relatives :

- à la sécurité des établissements recevant du public aux fins d'hébergement (L123-3) ;
- aux équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (L129-1 à 6) ;
- et au péril (L511-1 à 4).

Il est à souligner que les maires restent compétents pour agir dans la majorité des situations sur les désordres de moindre importance, en vertu du code général des collectivités territoriales.
Suite au refus de 21 maires de voir transférer leurs pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat, le président de Metz Métropole a renoncé à l'exercice de ces prérogatives sur l'ensemble du territoire. A noter que la ville de Metz ne s'est pas opposée à ce transfert.
Il est important de préciser que le mécanisme de transfert automatique est réactivé à chaque nouvelle élection du président de l'EPCI.
Afin de venir en appui aux communes sur ce sujet délicat à traiter, un nombre croissant d'EPCI souhaitant s'impliquer en matière de lutte contre l'habitat indigne ont pris ces compétences (sur le modèle de la Communauté d'agglomération du pays de Saint-Omer).
Si certains maires s'opposent au transfert, il est tout à fait possible que le président d'EPCI prenne la compétence sur un territoire limité aux communes volontaires.
Aussi, il conviendrait que Metz métropole étudie la faisabilité d'une prise de compétence sur ce sujet et puisse ainsi créer, à terme, les conditions favorables de traitement des situations d'habitat indigne. Pour ce faire, sur le modèle du partenariat qui existe déjà entre le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent (PDLHIND) et la ville de Metz, l'EPCI pourra s'appuyer sur les outils et les instances du pôle départemental.

LA VACANCE

Définition Insee de la vacance :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

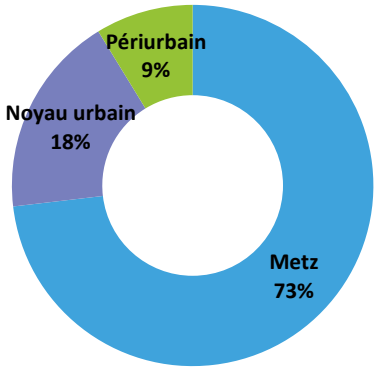
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

D'après l'Insee, en 2014, Metz Métropole comptait 11 510 logements vacants, soit 10,1 % du parc des résidences principales.

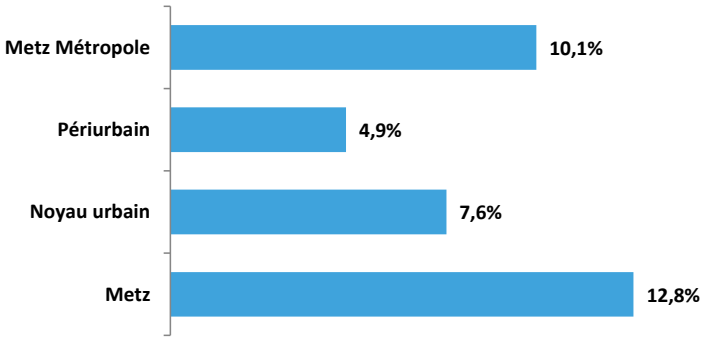
Cette proportion est très variable d'une commune à l'autre, le taux minimum étant atteint à Chieulles et Cuvry (1,9 %), et le maximum à Metz (12,8 %). Globalement, le taux de vacance demeure très faible dans le périurbain (4,9 % en moyenne), et plus élevé en noyau urbain et dans la ville centre. La vacance en milieu urbain est usuellement plus élevée, en raison de la structure du parc immobilier (plus de locatifs et de petits logements), et du turn-over important qui en découle. Metz regroupe 73 % du parc vacant de l'agglomération. Dans le périurbain, on note quelques exceptions : les communes de Rozérieulles, et Saint-Privat-la-Montagne affichent des taux de vacance supérieurs à 10 %.

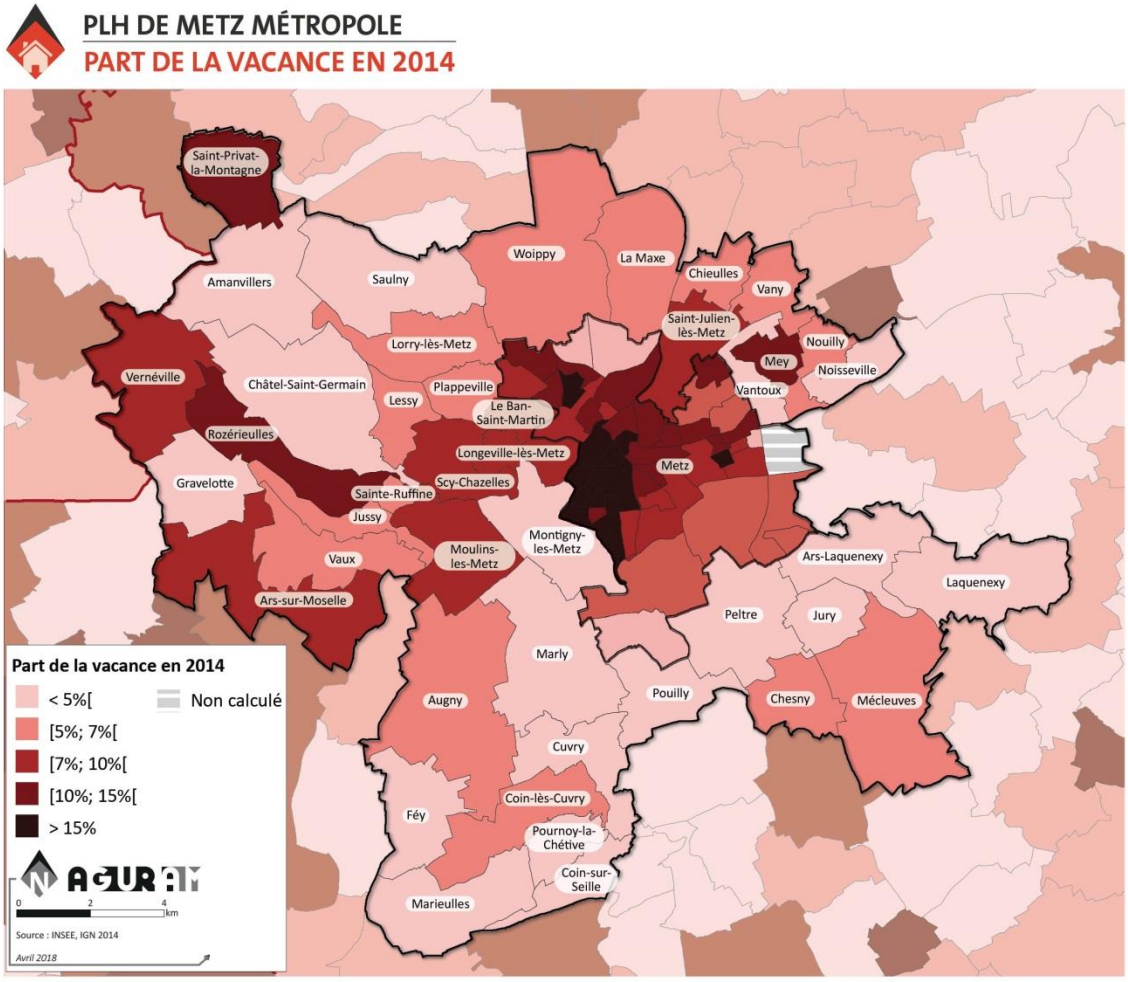
La vacance est plus faible là où le parc immobilier est largement dominé par l'individuel en propriété occupante, qui plus est lorsque l'attractivité résidentielle est forte. Cette distinction se confirme également à l'échelle des quartiers messins, avec des taux de vacance beaucoup plus élevés dans les quartiers centraux (Nouvelle Ville, Centre Ville, Sablon), et plus faibles dans les secteurs pavillonnaires (Magny, Grange-aux-Bois, Vallières).

La localisation de la vacance à Metz Métropole en 2014 (source Insee)



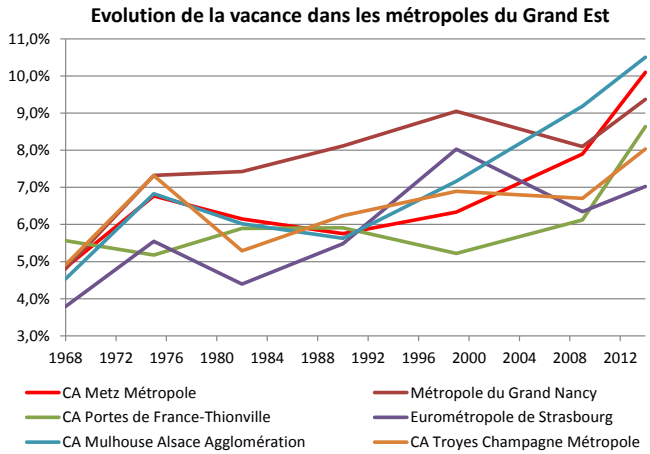
Le poids de la vacance à Metz Métropole en 2014 (source Insee)





La vacance : un phénomène commun aux grandes agglomérations du Grand Est

D'une manière générale, le point commun à toutes les grandes agglomérations du Grand Est est la tendance à la hausse de la vacance ces dernières décennies. Metz Métropole n'y fait pas exception. Malgré tout, en 2014, parmi les agglomérations du Grand Est, seule celle de Mulhouse atteint une part plus élevée (10,5 %). Ceci ne doit cependant pas minimiser le phénomène en le banalisant.

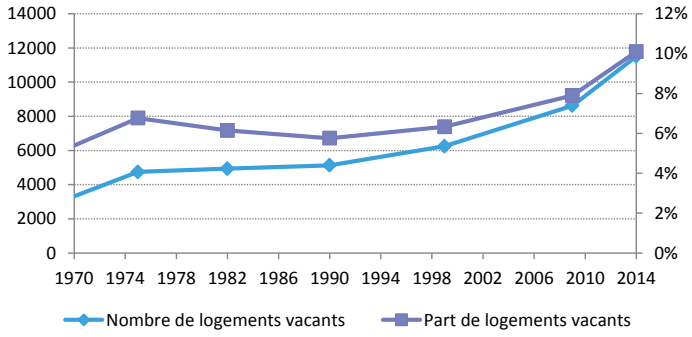


Une vacance en hausse

Outre la proportion de logements vacants, élevée mais comparable à d'autres agglomérations, la hausse importante de la vacance depuis 2006 (6,3 %), tant en valeur relative qu'en volume est préoccupante. Cette progression est plus élevée que sur les territoires de comparaison.

Ceci est à mettre en parallèle avec la production neuve : de 2009 à 2014, le parc de logements s'est accru de 950 logements en moyenne annuelle, dont 580 logements vacants. Ceci ne signifie pas que la vacance se trouve dans le parc neuf, mais qu'il faut s'interroger sur une concurrence potentielle entre offre neuve et ancienne et la possible dépréciation de celle-ci.

Evolution de la vacance à Metz Métropole (source Insee)



	1999	2009	2014
Nombre de logements vacants	6 252	8 629	11 510
Part de logements vacants	6,3%	7,9%	10,1%

Source : INSEE

Portrait-robot d'un logement vacant à Metz Métropole en 2014

Les données fournies par le fichier détail de l'Insee nous permettent de dresser le « portrait robot » d'un logement vacant à partir de ses principales caractéristiques : époque de construction, propriétaire, typologie, éléments de confort…

Certaines grandes caractéristiques ressortent, qui viennent confirmer des ressentis de terrain :

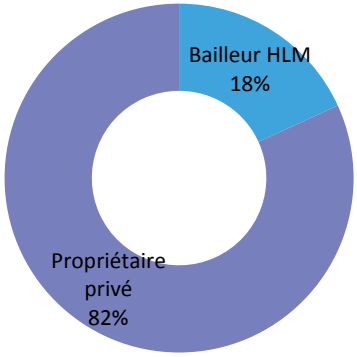
Les logements vacants sont plus anciens et plus petits que le reste du parc de logements. Ils relèvent davantage du privé que du social. Les appartements y sont également davantage représentés. En revanche, concernant les éléments de confort, d'après les données disponibles, on constate peu d'écarts entre le parc vacant et le reste du parc (ascenseur, chauffage, salle de bain…). Mais ceci ne préjuge pas de l'état général du logement, ni de son niveau d'isolation.

- Dans Metz Métropole, 22 % des logements appartiennent à des bailleurs HLM (d'après l'Insee). Ce chiffre est inférieur pour les logements vacants (18 %).

A Metz : 20 % de propriétaires de logements vacants sont des bailleurs HLM……

…..dans le périurbain : 4 % de propriétaires de logements vacants sont des bailleurs HLM.

Les propriétaires des logements vacants à Metz Métropole en 2014 (source Insee)

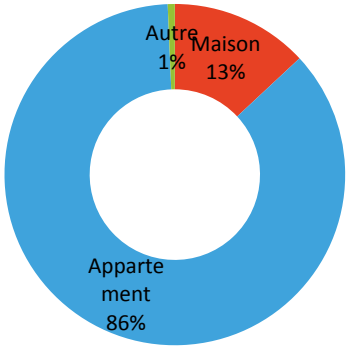


- Dans Metz Métropole, 70 % des logements sont des appartements. Ce chiffre est nettement supérieur pour les logements vacants (86 %).

A Metz : 93 % d'appartements dans les logements vacants……

…..dans le périurbain : 37 % d'appartements dans les logements vacants.

Typologie des logements vacants à Metz Métropole en 2014 (source Insee)

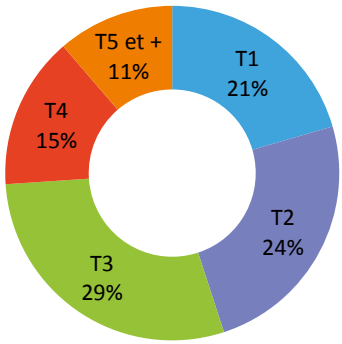


- Dans Metz Métropole, 25 % des logements sont composés d'une ou deux pièce(s). Ce chiffre est très nettement supérieur pour les logements vacants (45 %).

A Metz : 53 % de T1/T2 dans les logements vacants ……

…..dans le périurbain : 20 % de T1/T2 dans les logements vacants.

Typologie des logements vacants à Metz Métropole en 2014 (source Insee)

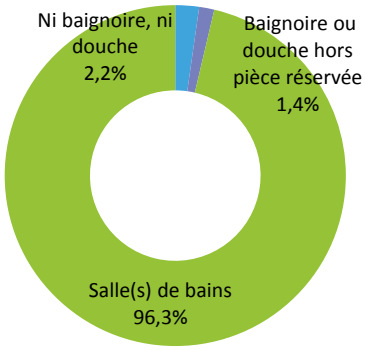


- Dans Metz Métropole, 2,8 % des logements n'ont pas de salle de bain. Ce chiffre est supérieur pour les logements vacants (3,6 %).

A Metz : 2 % des logements vacants sans salle de bain……

…..dans le périurbain : 5 % des logements vacants sans salle de bain.

Les éléments de confort dans les logements vacants à Metz Métropole en 2014 (source Insee)

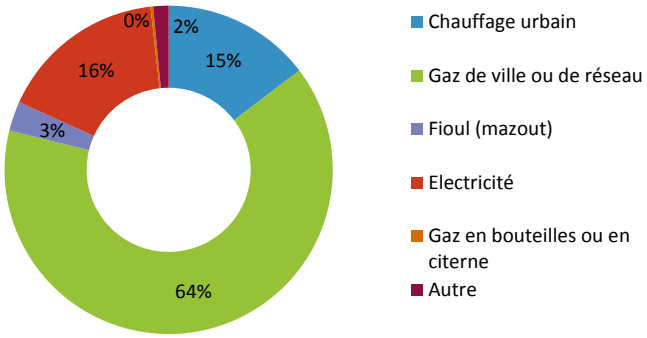


- Dans Metz Métropole, 79 % des logements sont reliés ou chauffage urbain ou au gaz de ville. Ce chiffre est similaire pour les logements vacants (79 %).

A Metz : 80 % des logements vacants reliés au chauffage urbain ou gaz de ville……

…..dans le périurbain : 65 % des logements vacants reliés au chauffage urbain ou gaz de ville.

Les modes de chauffage des logements vacants à Metz Métropole en 2014 (source Insee)

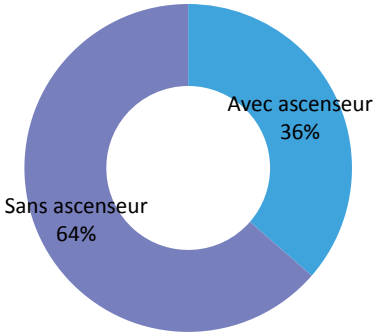


- Dans Metz Métropole, 63 % des appartements n'ont pas d'ascenseur. Ce chiffre est similaire pour les logements vacants (64 %).

A Metz : 60 % des appartements vacants n'ont pas d'ascenseur……

…..dans le périurbain : 83 % des appartements vacants n'ont pas d'ascenseurs.

Les appartements vacants avec ou sans ascenseur à Metz Métropole en 2014 (source Insee)

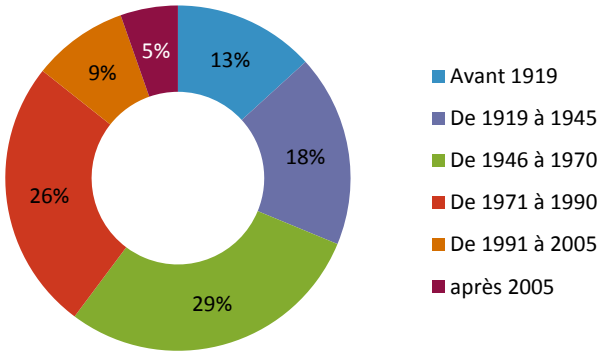


- Dans Metz Métropole, 21 % des logements sont postérieurs à 1991. Ce chiffre est inférieur pour les logements vacants (14 %).

A Metz : 13 % des logements vacants postérieurs à 1991……

…..dans le périurbain : 25 % des logements vacants postérieurs à 1991.

Ancienneté des logements vacants à Metz Métropole en 2014 (source Insee)



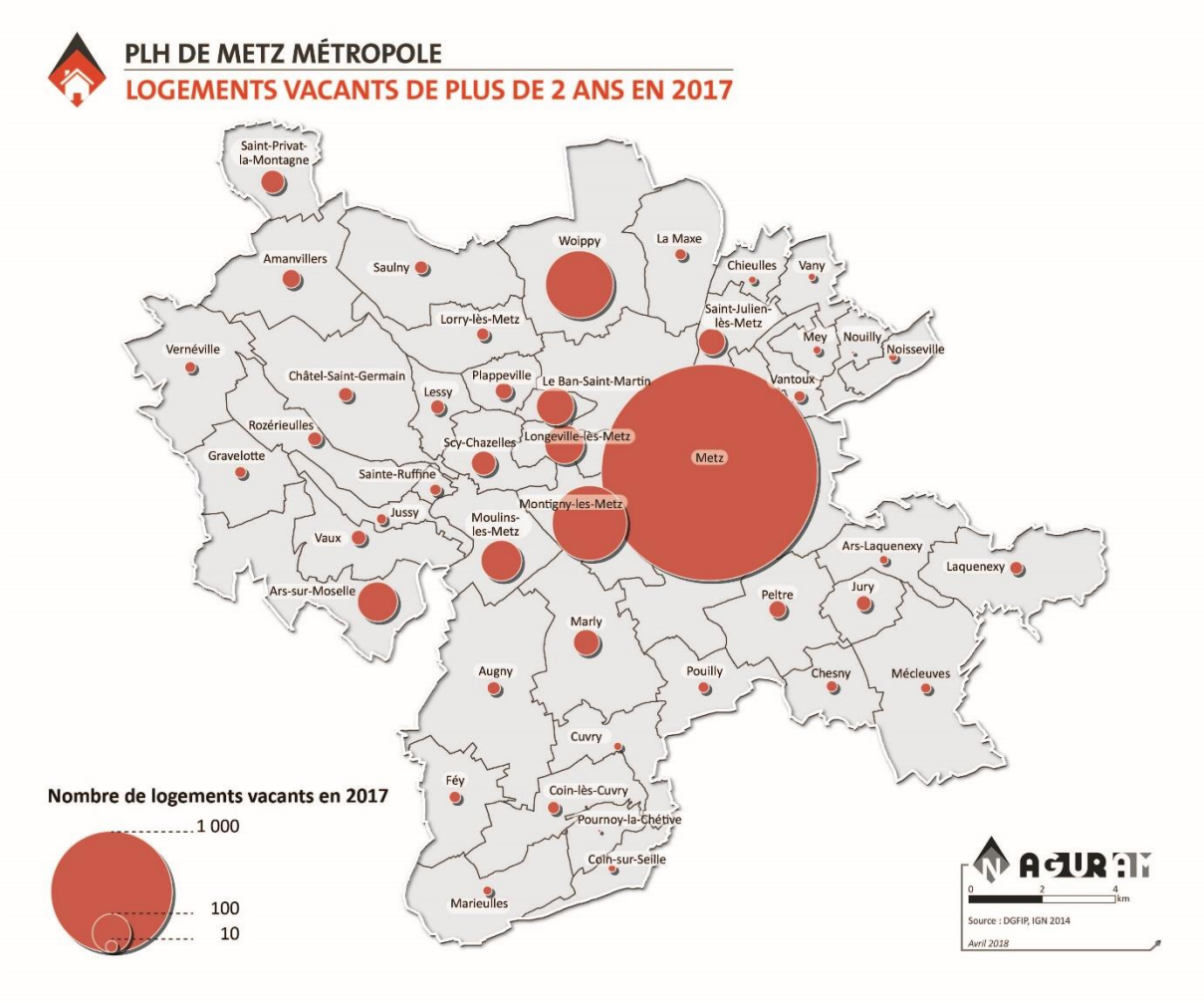
Les données issues de la taxe d'habitation

Le fichier des locaux vacants (fichier 1767 BisCom) recense les locaux affectés ou non à l'habitation, soumis à la taxe d'habitation et vacants (absence d'occupants) au premier janvier de l'année N-1 ou au premier janvier de l'année d'imposition pour les nouveaux locaux, quels que soient la nature du local et le propriétaire (personne physique ou morale).

Ce fichier recense plus précisément les locaux d'habitation (appartements ou maisons) vacants depuis au moins 2 ans au 1er janvier 2017, c'est-à-dire dont la vacance remonte au moins au 1er janvier 2015 (soit libérés entre le 2 janvier 2014 et le 1er janvier 2015). En conséquence, il se concentre sur la vacance dite « structurelle », à l'inverse des chiffres Insee, qui regroupent l'ensemble des logements vacants (vacance récente, dite « conjoncturelle », et vacance plus ancienne, dite « structurelle »).

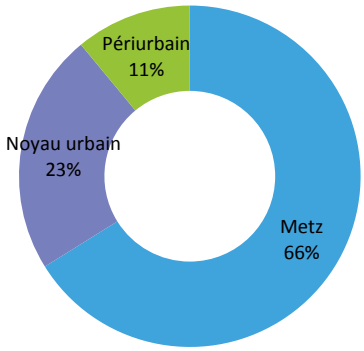
Vacance conjoncturelle / vacance structurelle
Derrière la notion générique de vacance se cachent plusieurs situations. Ainsi, on regroupe communément la vacance en deux groupes :

- *la vacance conjoncturelle, liée à la mobilité et aux mutations dans le parc existant, et nécessaire à la fluidité du marché,*
- *la vacance structurelle, qui ne relève plus des phénomènes précédents, mais est liée à des problèmes plus profonds (inadéquation de ces logements avec les besoins exprimés, vétusté, manque d'attractivité du territoire, ou encore indivisions, refus du propriétaire de mettre son logement sur le marché locatif…)*



4 818 logements sont vacants depuis plus de deux ans à Metz Métropole au 1er janvier 2017. Si l'on compare ces données avec le parc total de logements au 1er janvier 2014 (dernière année disponible pour l'Insee), ceci constitue 4,2 % du parc de logements. Cette proportion est à revoir un peu à la baisse, car entre 2014 et 2017, le parc de logements s'est développé.

Répartition de la vacance structurelle à Metz Métropole en 2017 (source DGFIP)

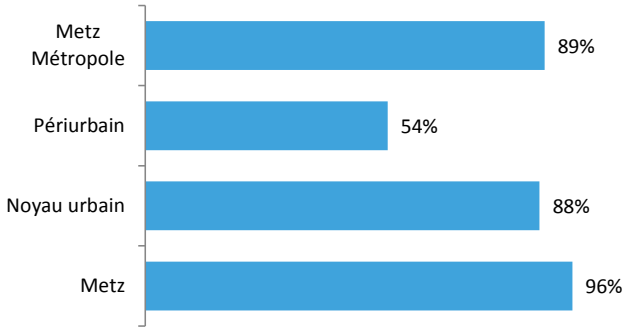


Les deux tiers de ce parc sont localisés à Metz, 23 % dans la couronne urbaine, et 11 % dans le périurbain. La répartition est donc légèrement différente de celle de l'ensemble de la vacance au sens Insee, avec une proportion plus faible pour Metz (66 % contre 73 %), plus élevée pour le périurbain (11 % contre 9 %), et surtout pour le noyau urbain (23 % contre 18 %).

Logements vacants depuis plus de deux ans en 2017 :	
Metz	3 186
Noyau urbain	1 102
Périurbain	530
Metz Métropole	**4 818**

Les appartements y sont également davantage représentés (89 % contre 86 %), et constituent la quasi-totalité de la vacance à Metz.

Part d'appartements dans les logements vacants de plus de 2 ans (source DGFIP)



Une multiplicité des propriétaires : 81 % des propriétaires détiennent 46 % des logements vacants de plus de 2 ans

Les 4 818 logements vacants depuis plus de 2 ans sont répartis entre 2 762 propriétaires.

Nombre de logements détenus	logements		propriétaires	
1	2 237	46%	2 237	81%
2	590	12%	295	11%
3 à 5	611	13%	176	6%
6 à 10	230	5%	33	1%
11 à 20	126	3%	10	0%
21 à 60	273	6%	6	0%
61 à 100	135	3%	2	0%
> 100	616	13%	3	0%
Ensemble	4 818		2 762	

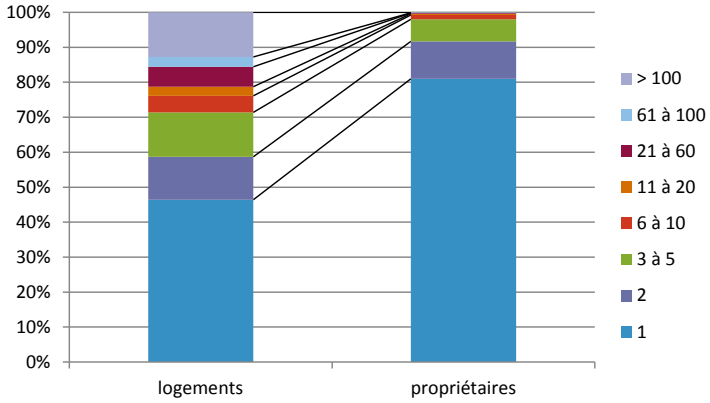
Dans leur grande majorité (81 %), les propriétaires ne détiennent qu'un seul logement vacant de plus de deux ans (ce chiffre ne préjuge pas du nombre total de logements qu'ils possèdent, qui peuvent être occupés ou vacants depuis moins de deux ans). Ces propriétaires possèdent 46 % des logements vacants de plus de 2 ans.

Pour près de la moitié, le parc vacant de plus de 2 ans est donc très éparpillé.

Ensuite, 18 % des propriétaires détiennent entre 2 et 10 logements vacants de plus de 2 ans, correspondant à 30 % du contingent.

Les propriétaires de plus de 10 logements sont très peu nombreux : 21 personnes physiques ou morales, soit 0,8 % des propriétaires. En revanche, ils détiennent 24 % des logements vacants de plus de 2 ans.

Répartition des logements vacants de plus de 2 ans et de leurs propriétaires (DGFIP)



Plus des trois quarts des logements vacants de plus de deux ans relèvent du privé

Une première analyse rapide met en avant de nombreux cas de vacance spécifique connue, notamment dans le parc public. Aucun élément ne permet par ailleurs de caractériser la vacance dans le parc privé et de déceler ses causes. Cette première analyse statistique devrait idéalement être complétée d'un travail de terrain, afin d'affiner et de préciser ces éléments.

Les logements vacants de plus de deux ont été répartis en 4 grands types : les foyers spécifiques, les logements appartenant au secteur public, les logements sociaux et le parc privé.

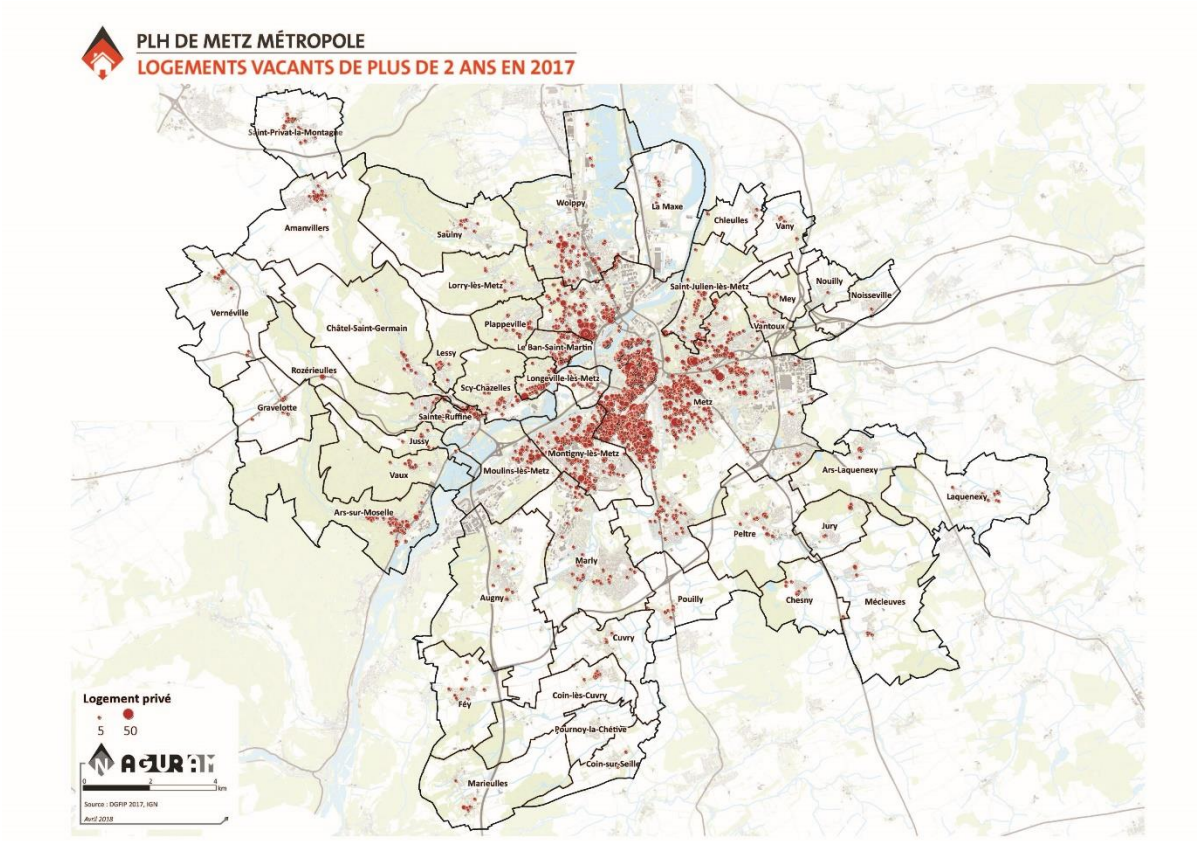
Les logements localisés dans les foyers spécifiques : le fichier regroupe **262 logements de ce type**. Ils se répartissent dans des résidences étudiantes (résidence MGEL Amphithéâtre -56 logements-, résidence Saint-Quentin -24 logements), des Foyers de Jeunes Travailleurs (Foyer Mozart -8 logements-, Le Tardillon -8 logements-), des résidences sociales (37 logements, dont 30 à la Roseraie, à Woippy, en raison de lourds travaux de réhabilitation et démolition partielle), résidences autonomie (4 logements dans la Résidence du Canal, et 23 rue Vandernoot à Metz –Résidence Vandernoot et Honoré Jacquot), un foyer de travailleurs migrants (FTM Les Arènes, 47 logements), et au foyer Philippe Colson (55 places). Ils peuvent s'expliquer par des réhabilitations.

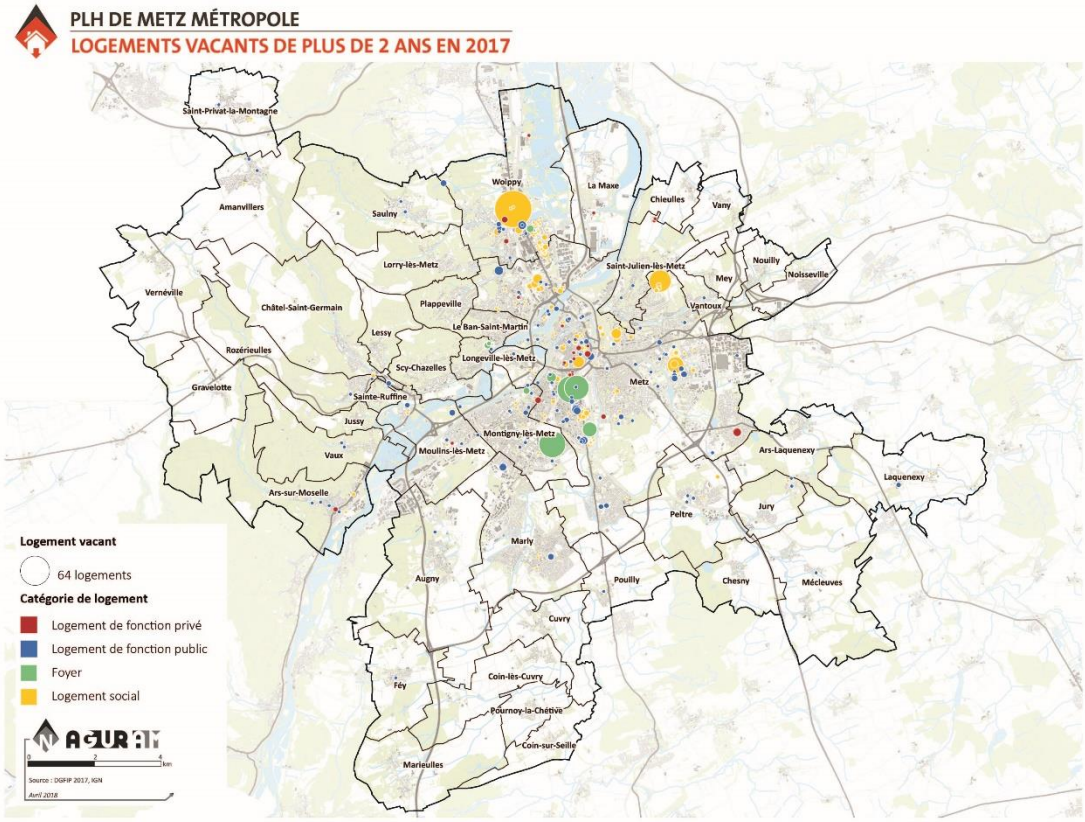
227 logements vacants de plus de 2 ans appartiennent au secteur public. La grande majorité appartient aux communes et à Metz Métropole (113 logements) ou à l'Etat (85).

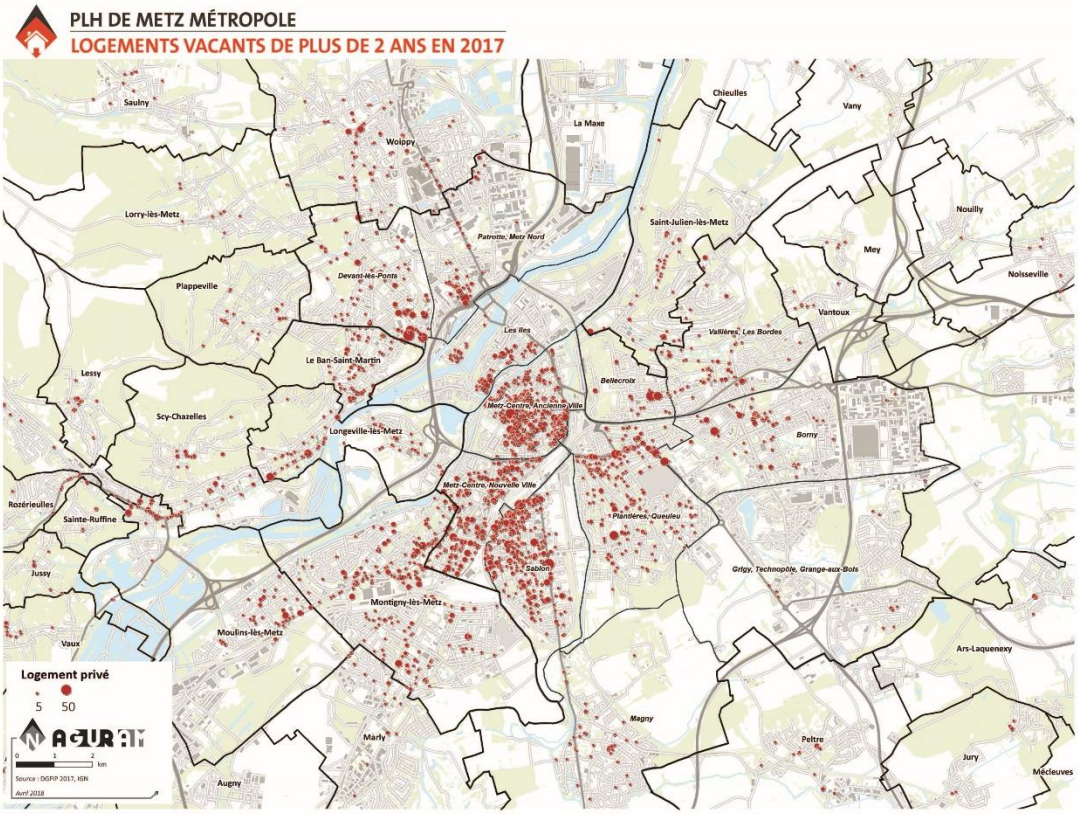
640 logements de plus de 2 ans sont des logements sociaux. Pour la plupart d'entre eux, la vacance a une explication technique ou stratégique. Parmi eux, 320 appartiennent à Logiest, avec des poches de vacance localisées à Metz dans le quartier des Hauts de Vallières rue des Marronniers (38 logements), à Borny rue du Languedoc (93 logements, en raison d'une vaste opération de démolition/rénovation entreprise par Logiest dès l'été 2018), et à Metz Nord rue le Joindre (21 logements, en étages élevés pour la plupart),. Ensuite, 177 appartiennent à Metz Habitat territoire, avec des poches de vacance à Bellecroix rue d'Annecy (24 logements, dont beaucoup avec de grandes typologies à des prix trop élevés pour le public visé) et rue du Limousin (56 logements au Clos des Lys, récemment réhabilité : une vacance choisie qui s'explique par la volonté de mixité du bailleur). ICF Nord Est arrive en troisième position avec 119 logements vacants de plus de 2 ans, pour en majorité regroupés dans la résidence les Parmes (104 logements), ancien foyer SNCF, à Woippy, résidence qui devrait faire prochainement l'objet d'une vente pour être transformée en résidence étudiante.

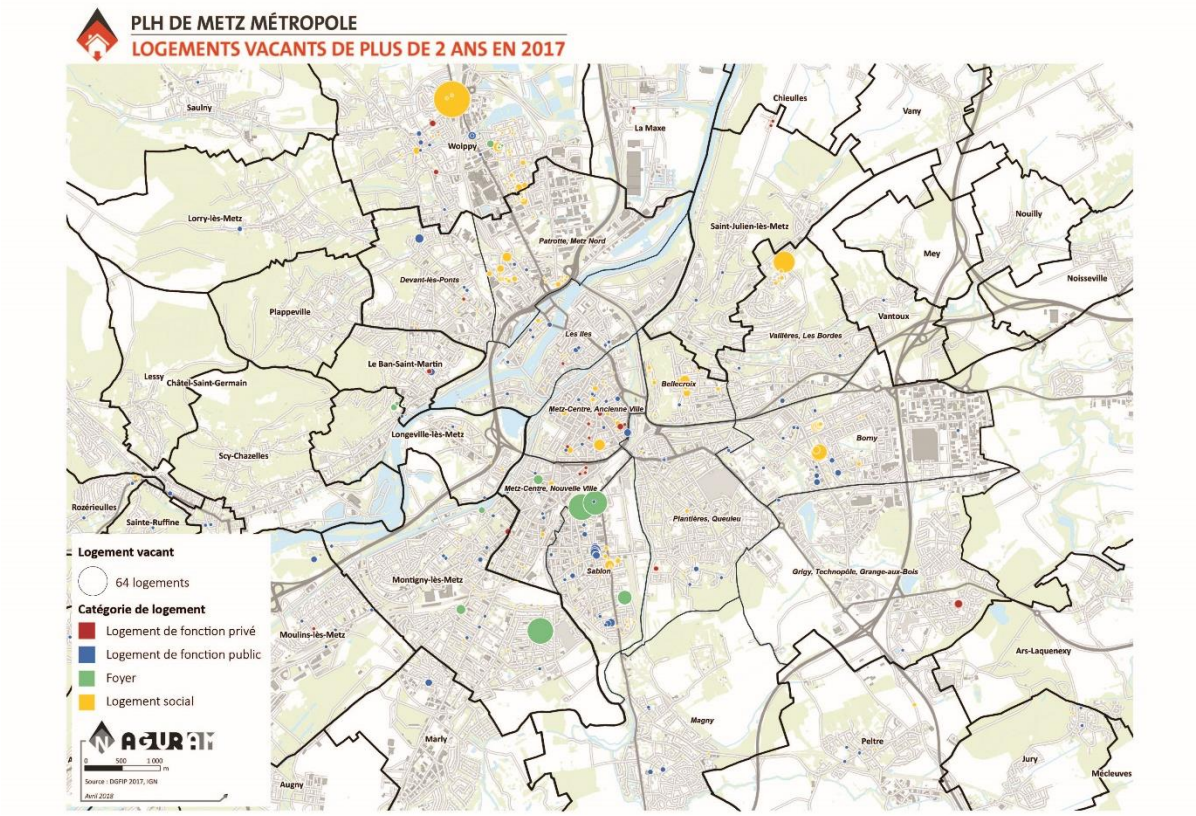
3 689 logements de plus de 2 ans relèvent du privé. Les profils sont divers, allant du propriétaire d'un seul logement, à la SCI, en passant par les foncières, ou encore les entreprises.

Nombre de logements vacants depuis au moins 2 ans (logements vacants depuis le 1er janvier 2015 au 1er janvier 2017		
Foyers spécifiques, résidences étudiantes	262	5,4 %
Logements appartenant au secteur public (Etat, défense, hôpitaux, collectivités locales)	227	4,7 %
Propriétaires privés (physiques ou morales)	3 689	76,6 %
Parc social ordinaire	640	13,3 %
Ensemble	**4 818**	




PLH DE METZ MÉTROPOLE
LOGEMENTS VACANTS DE PLUS DE 2 ANS EN 2017
Saint-Privat-la-Montagne
Woippy
La Maxe
Chieulles
Vany
Amanvillers
Saulny
Lorry-lès-Metz
Saint-Julien-lès-Metz
Nouilly
Mey
Noisseville
Vernéville
Châtel-Saint-Germain
Plappeville
Vantoux
Le Ban-Saint-Martin
Lessy
Rozérieulles
Longeville-lès-Metz
Scy-Chazelles
Metz
Gravelotte
Sainte-Ruffine
Jussy
Montigny-lès-Metz
Vaux
Moulins-lès-Metz
Ars-Laquenexy
Laquenexy
Ars-sur-Moselle
Peltre
Jury
Marly
Augny
Poulilly
Chesny
Mécleuves
Cuvry
Coin-lès-Cuvry
Fèy
Pournoy-la-Chétive
Coin-sur-Seille
Marieulles
Logement vacant
64 logements
Catégorie de logement
Logement de fonction privé
Logement de fonction public
Foyer
Logement social
AGURAM
Source : DGFIP 2017, IGN
Avril 2018


PLH DE METZ MÉTROPOLE
LOGEMENTS VACANTS DE PLUS DE 2 ANS EN 2017
Saulny
Chieulles
Vany
La Maxe
Woippy
Lorry-lès-Metz
Saint-Julien-lès-Metz
Nouilly
Patrotte, Metz Nord
Mey
Devant-les-Ponts
Noisseville
Plappeville
Vantoux
Les Iles
Vallières, Les Bordes
Le Ban-Saint-Martin
Lessy
Bellecroix
Metz-Centre, Ancienne Ville
Scy-Chazelles
Longeville-lès-Metz
Borny
Metz-Centre, Nouvelle Ville
Rozérieulles
Plantières, Queuleu
Sainte-Ruffine
Jussy
Sablon
Grigy, Technopôle, Grange-aux-Bois
Montigny-lès-Metz
Vaux
Moulins-lès-Metz
Ars-Laquenexy
Magny
Marly
Peltre
Jury
Augny
Mécleuves
Logement privé
5
50
AGURAM
Source : DGFIP 2017, IGN
Avril 2018



En résumé :

La vacance est en hausse dans Metz Métropole, et atteint 10,1 % en 2014 pour 11 510 logements, et 12,8 % pour la ville de Metz (8 418 logements). Cependant, cette tendance à la hausse est partagée par les autres agglomérations du Grand Est.

Cette vacance demeure toutefois faible en périurbain, où elle reste en dessous de la barre des 5%.

Les logements vacants sont globalement plus anciens et plus petits que le reste du parc de logements, et sont plus représentés dans le parc privé. A l'heure où la taille des ménages évolue à la baisse, ceci interpelle.

Les données issues de la DGFIP nous indiquent que près de 5 000 logements sont vacants depuis le 1er janvier 2015 (au 1er janvier 2017) à Metz Métropole.

Les deux tiers sont localisés à Metz, mais ils sont présents partout, notamment en noyau urbain, sur les coteaux et sur le plateau. On détecte quelques grosses poches de vacance, souvent des immeubles sociaux dont la situation est connue, ou des foyers, mais ce parc est pour sa grande majorité éparpillé entre de multiples propriétaires et centré en cœur urbain (quartiers les plus centraux).

89 % de ces logements sont des appartements. 81 % des propriétaires ne détiennent chacun qu'un seul logement de plus de 2 ans, mais à l'inverse, 0,8 % des plus gros propriétaires détiennent 24 % des logements vacants de plus de 2 ans. Parmi eux, on note surtout des bailleurs sociaux (pour lesquels la vacance relève souvent de contraintes techniques ou stratégiques) et des propriétaires issus du secteur public.

Cet éparpillement chez les nombreux propriétaires privés rend d'autant plus difficile la compréhension du phénomène et la mise en place d'outils efficaces. Un travail d'approfondissement est nécessaire, afin de vérifier ces éléments statistiques (vacance réelle, vacance technique…), d'éclaircir les causes de la vacance et mettre en place les actions adéquates, qui peuvent être de plusieurs natures (conventionnement Anah, sans travaux ou avec travaux dans le cadre de l'OPAH, aide à l'accession dans le parc ancien vacant, travail avec des opérateurs susceptibles d'intervenir sur ce parc...).

Dans le périmètre de Metz Métropole, des travaux spécifiques en ce sens ont été engagés à Montigny-lès-Metz, et à Ars-sur-Moselle. Au-delà de l'agglomération, d'autres EPCI se sont emparés du sujet : Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, Communauté de Communes Rives de Moselle, Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, Communauté d'Agglomération Portes de France- Thionville. L'Etat a également contribué au sujet en concevant une boite à outils recensant les outils de lutte contre la vacance à disposition des collectivités. Metz Métropole a mis en place la taxe

sur les logements vacants. Il est encore tôt pour constater les effets de cette mesure, mais les deux principales conséquences attendues sont une baisse du nombre de logements vacants, et des recettes fiscales supplémentaires pour l'EPCI.

L'essentiel

Constats :

Un parc de logements globalement en bon état et récent par rapport au contexte régional, mais qui n'empêche pas un important besoin en réhabilitation ;

De nombreux dispositifs mis en place par Metz Métropole et Metz en faveur de l'amélioration du parc privé (PIG, OPAH, PACOD, Plan de sauvegarde) qui donnent de très bons résultats ;

Un niveau de vacance important, qui nécessite d'être davantage explicité.

Enjeux :

Poursuivre les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc de logements ;

Etudier la faisabilité d'une prise de compétence en matière de pouvoirs de police spéciale habitat afin de créer, à terme, les conditions favorables de traitement des situations d'habitat indigne ;

Qualifier la vacance afin de mettre en place des actions efficaces sur ce segment, notamment dans le parc locatif privé, au-delà des dispositifs de l'OPAH (remise sur le marché de logements vacants via la réhabilitation et le conventionnement dans le parc privé), dont les objectifs concernant le parc des propriétaires bailleurs ne sont pas très élevés ;

Utiliser une partie du parc vacant pour développer le parc de logements (prescription du SCoTAM).

P.L.H.

Programme Local de l'Habitat

Le logement social 92

Le parc social 92

L'occupation du parc social et les loyers 94

Les développements récents du parc locatif social 97

L'application de l'article 55 de la loi SRU 99

Le public éligible au parc social 100

Les ménages allocataires CAF 103

Une hausse modérée des aides allouées par le FSL par rapport à 2014 104

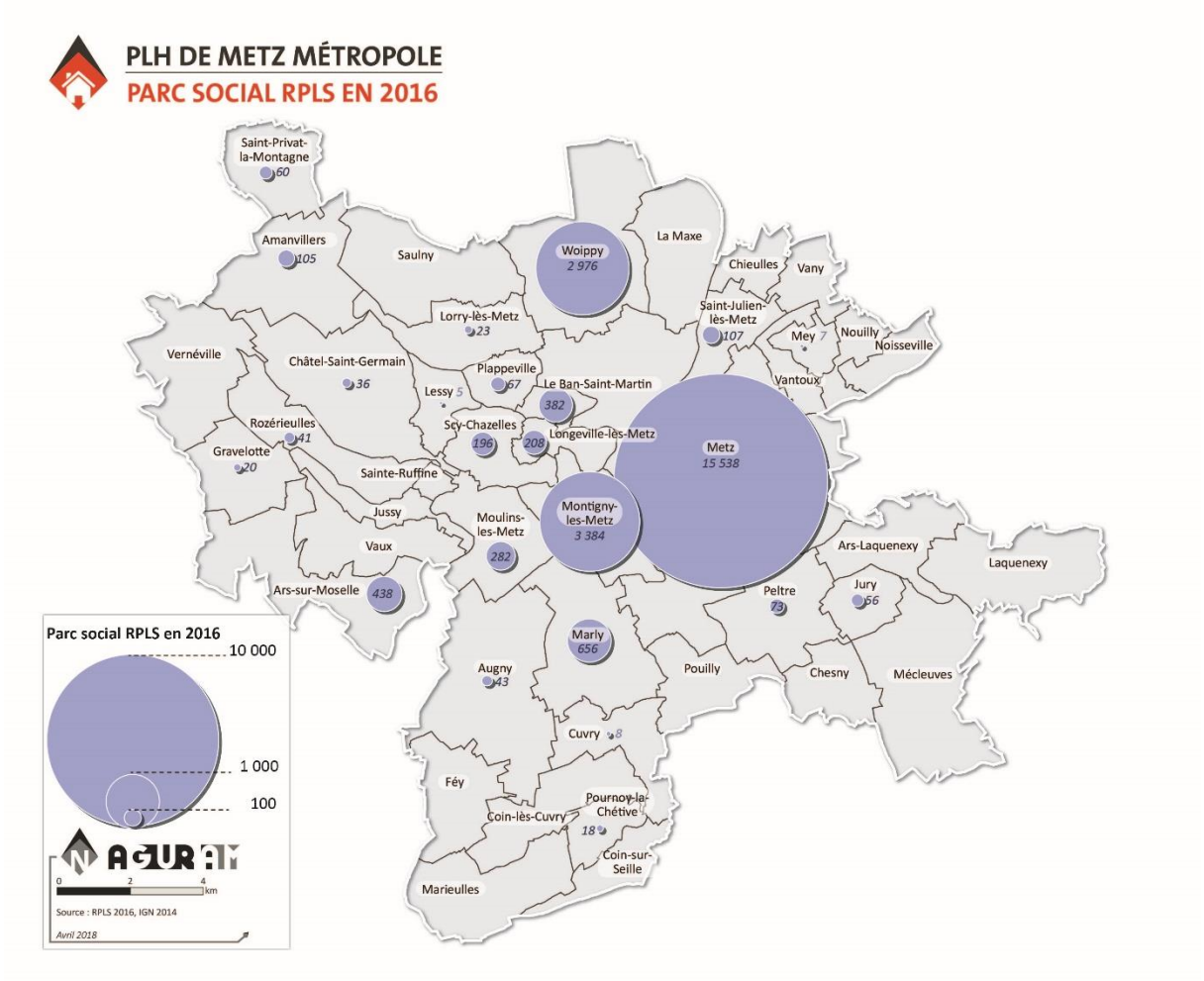
La demande en logement social : les données issues du numéro unique 105

Les aides de Metz Métropole en direction du parc locatif social 111

LE LOGEMENT SOCIAL

LE PARC SOCIAL

Metz Métropole compte 24 729 logements familiaux, propriété des bailleurs sociaux (Source RPLS au 1er janvier 2016). 23 % des ménages de la métropole résident au sein du parc social. A cela s'ajoute environ un milliers de logements privés conventionnés[10]

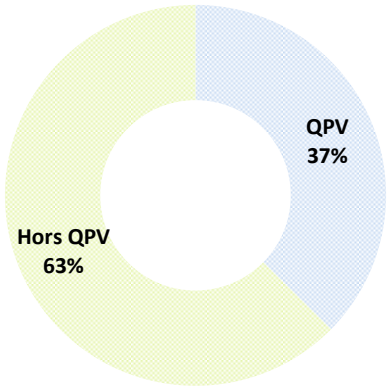


Les six Quartiers Politique de la Ville (QPV) (Sablon Sud, Hauts de Vallières, La Patrotte, Saint Eloy-Boileau-PréGénie, Borny, Bellecroix) accueillent, en leur sein, une part importante de ce parc, de l'ordre de 37 %.

Plus de deux logements sur trois sont situés hors QPV, soit en dehors d'un périmètre directement fléché par la collectivité ou les pouvoirs publics.

L'image d'un parc aidé exclusivement concentré dans des « barres » d'immeubles des quartiers à dominante sociale est erronée : les deux tiers du parc des bailleurs sont finalement en diffus. En revanche, le parc social de l'EPCI est presque exclusivement concentré sur les 3 communes de Metz, Montigny-lès-Metz, et Woippy à près de 90 %.

Répartition du parc social dans Metz Métropole (source RPLS 2016)



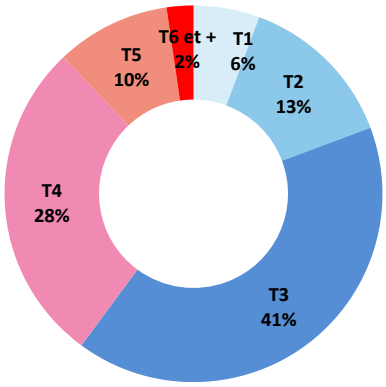
[10] Conventionnement ANAH postérieur à 2006

A l'image du parc social classique, celui de Metz Métropole est composé à 90 % de logements collectifs. La part de l'individuel est plus importante en périurbain. Dans certaines communes, le parc social est exclusivement individuel (Gravelotte, Lorry-lès-Metz, Mey, et Pournoy-la-Chétive). Les logements « familiaux » composent la grande majorité du parc, avec près de 70 % de T3/T4, tandis que les petits comme les grands logements sont plus rares (19 % de T1/T2 et 12 % de T5 et +).

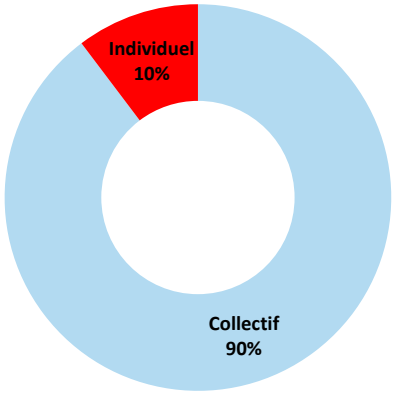
55 % du parc de logements ont été construits durant la période 1950-1979, pour faire face aux très forts besoins en logements modernes et de qualité, d'après les critères de l'époque, dans un contexte de poussée démographique.

Au sein des QPV, cette proportion atteint 86 %, ce qui se traduit par l'omniprésence des grands ensembles, forme architecturale dominante à cette époque. A l'inverse, seulement 4 % du parc social de ces quartiers ont été édifiés après 1990, contre 38 % pour le reste du parc social de la métropole.

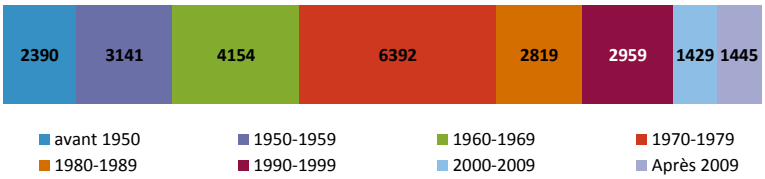
Répartition du parc social par typologie dans Metz Métropole (source RPLS 2016)



Répartition du parc social dans Metz Métropole par type de construction (source RPLS 2016)



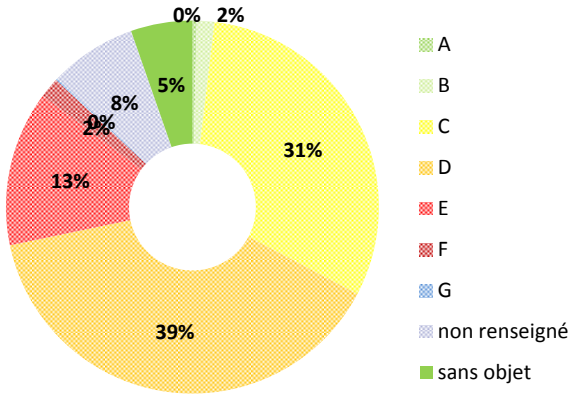
Périodes de construction du parc social de Metz Métropole (source RPLS 2016)



72 % du parc social de l'EPCI sont classés A, B, C ou D (A étant inexistant et B restant encore très marginal). Cette proportion monte à 89 % au sein des QPV, témoignant plutôt d'une bonne qualité et d'un bon niveau global de réhabilitation du parc social, dont les QPV ont fortement bénéficié à travers les politiques de l'ANRU.

Par ailleurs, 13 % du parc social n'ont pas fait l'objet de diagnostic de performance énergétique. Ceci peut s'expliquer par le fait qu'ils n'ont pas encore fait l'objet de réhabilitations. Ces logements sans étiquette peuvent donc relever du parc ancien à réhabiliter. Mais il peut aussi s'agir de logements plutôt récents, pas assez pour s'être vu attribuer une étiquette à leur construction, mais pas non plus suffisamment anciens pour susciter des inquiétudes sur leurs performances conduisant à les faire expertiser. Un tiers des logements sans étiquette sont datés d'après 2000.

Etiquette énergétique du parc social dans Metz Métropole (source RPLS 2016)



En 2009, le Grenelle de l'environnement fixait l'objectif de 800 000 logements sociaux à rénover d'ici 2020. Ainsi, les bâtiments (classés E, F, G) dont la consommation énergétique est supérieure à 230 Kwh/m2/an doivent faire l'objet d'une rénovation thermique avant cette date pour ramener leur niveau de consommation à 150 Kwh/m2/an, soit obtenir une étiquette énergétique C.

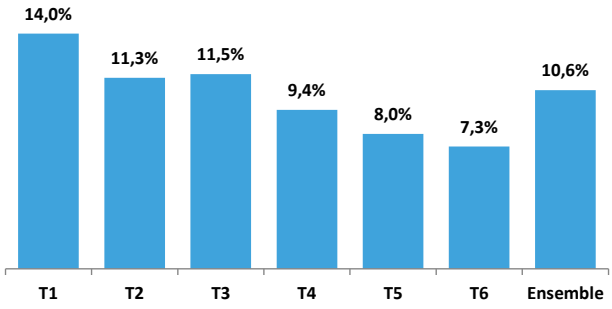
L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL ET LES LOYERS

La durée d'occupation et la vacance

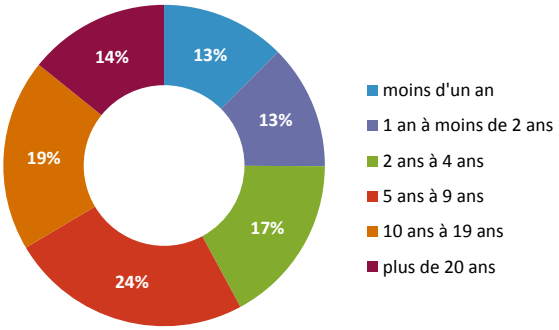
La rotation au sein du parc correspond au nombre d'emménagés au cours de l'année écoulée par rapport au parc existant (hors nouvelles mises en location).

La rotation observée en 2015 s'élève à 11 %. Globalement, on note une rotation légèrement supérieure dans les petites typologies. Ce taux de rotation décroit au fur et à mesure que la typologie du logement s'accroit. Ces variations sont tout à fait logiques, et se retrouvent également dans le parc privé : les petites typologies correspondent aux débuts de parcours résidentiels, avec des occupants encore mobiles, tandis que les grandes typologies sont plus rares, et sont occupées par des familles moins mobiles et plus « captives ». Malgré tout, le turn-over plus rapide des petits logements ne suffit pas à combler leur insuffisance, au vu des demandes élevées, et du faible nombre de demandes satisfaites.

Taux de rotation par typologie de logement dans Metz Métropole (source RPLS 2016)

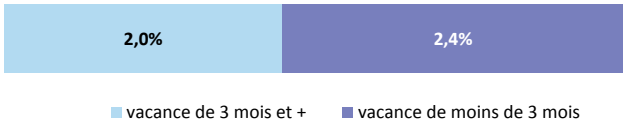


Ancienneté du bail en cours à Metz Métropole (source RPLS 2016)



La vacance globale du parc social s'élève à 4,4 % (soit un millier de logements), dont 2,4 % de vacance de plus de 3 mois (569 logements). Toutefois, l'analyse de la vacance réalisée à l'aide du fichier de la taxe d'habitation nous permet de relativiser nettement cette vacance de plus longue durée, qui bien souvent (hors cas connus – exemple de la tour des Marronniers) résulte d'une stratégie des bailleurs (stratégie de peuplement, souhait de réhabiliter).

La vacance et sa durée dans Metz Métropole (source RPLS 2016)



Les loyers dans le parc social

Il existe trois catégories de financements dans le domaine du logement social correspondant chacun à des plafonds de ressources et de loyers différents :

- **Le PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : pour un ménage de 4 personnes, le plafond de ressources est de 1 814 € par mois.

- **Le PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), correspond au logement social « standard ». Pour un ménage de 4 personnes, le plafond de ressources est de 3 280 € par mois.

- **Le PLS** (Prêt Locatif Social), correspond au logement social « haut de gamme ». Pour un ménage de 4 personnes, le plafond de ressources est de 4 264 € par mois.

Les plafonds de loyers au mètre carré du parc social au 1er janvier 2018 sont les suivants :

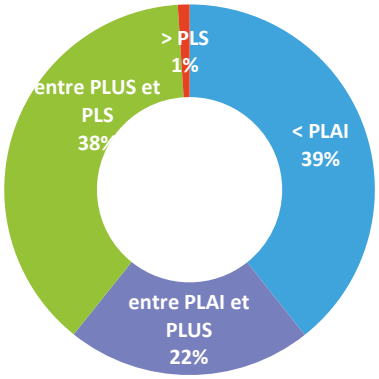
Financement	Zone 2	Zone 3	Zone B1	Zone B2
PLAI	4,96 €	4,59 €		
PLUS	5,58 €	5,18 €		
PLS			8,74 €	8,38 €

Les financements de type PLUS sont fortement majoritaires dans le développement de l'offre sociale nouvelle (60 % depuis 2008), tandis que les PLAI ne constituent que 25 % de l'offre développée depuis 2008. Cependant, en s'intéressant à l'ensemble du parc social, et en faisant l'exercice de ramener les loyers moyens actuellement pratiqués aux plafonds de ressources actuellement en vigueur, ces chiffres sont à relativiser.

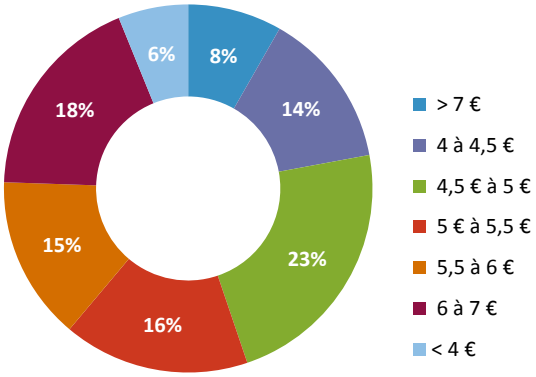
Le loyer moyen au mètre carré s'élève à 5,3 € sur l'ensemble de l'EPCI, même s'ils sont très variables d'un secteur à l'autre. C'est à Amanvillers qu'il est le plus faible (moyenne de 4,6 € portant sur 104 logements), et à Lessy qu'il est le plus élevé (7,9 €, 3 logements). De même que dans le parc privé, il décroit au fur et à mesure qu'on monte dans les typologies.

	Prix moyens au m²	Surfaces habitables moyennes	Loyers moyens par logement	Nombre de logements occupés
T1	6,63 €	32 m²	213 €	1 222
T2	5,53 €	49 m²	270 €	3 176
T3	5,62 €	66 m²	370 €	9 379
T4	4,96 €	78 m²	387 €	6 283
T5	4,85 €	95 m²	461 €	2 214
T6	4,77 €	109 m²	521 €	485
Ensemble	5,30 €	69 m²	365 €	22 781

Répartition du parc social en fonction des plafonds de loyers actuels (en m² de surface habitable) dans Metz Métropole (source : RPLS 2016)



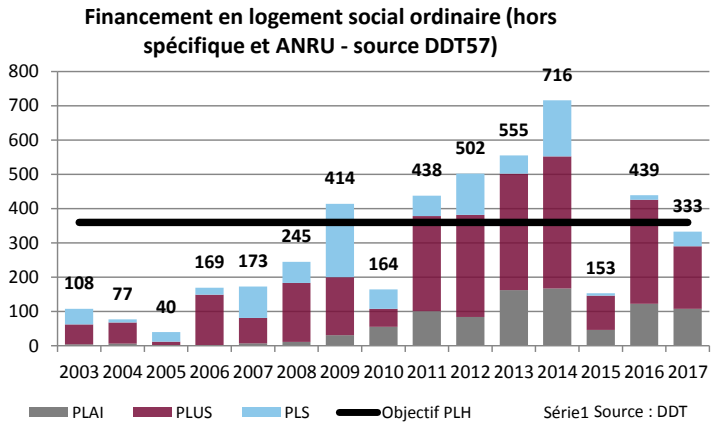
Répartition du parc social par tranches de loyers au m² (en m² de surface habitable) dans Metz Métropole (source RPLS 2016)



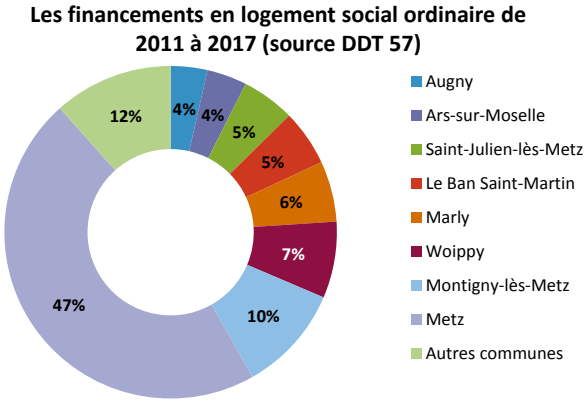
39 % des logements sociaux de Metz Métropole sont en accord avec les plafonds PLAI (calculés en m² de surface habitable), et 22 % sont inférieurs aux plafonds PLUS et supérieurs aux plafonds PLAI. Une part importante se situe au-dessus des plafonds actuels du PLUS (39 %). 67 % des logements sociaux présentent un loyer compris entre 4 et 6 €/m² de surface habitable.

LES DEVELOPPEMENTS RECENTS DU PARC LOCATIF SOCIAL

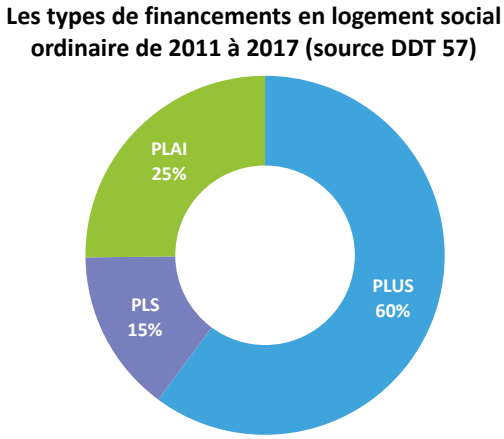
Plus de 3100 logements sociaux classiques ont été financés depuis 2011, ce qui établit la moyenne à près de 450 logements par an. 2011 marque également l'entrée dans une nouvelle période de développement du parc social, en comparaison de la décennie précédente, marquée par une production relativement faible, établie à 170 financements par an.



Depuis 2011, 47 % de l'offre nouvelle sont concentrés à Metz, 10 % à Montigny-lès-Metz, et 7 % à Woippy. Si cette offre nouvelle reste concentrée à 64 % sur ces trois communes, il s'agit malgré tout d'un mouvement de redéploiement de l'offre sociale puisqu'actuellement, le parc social est concentré à près de 90 % sur ce triptyque.



Si le PLUS demeure le mode de production majoritaire, l'autre phénomène marquant des dernières années est la forte progression du PLAI, principalement au détriment du PLS.
Ce glissement va dans le sens d'une réponse plus adaptée aux besoins des ménages demandeurs, chez lesquels on observe une paupérisation croissante.
En moyenne, 60 % des occupants du parc HLM sont éligibles au parc très social, et 38 % des ménages sont considérés comme pauvres (sous le seuil de 40 % des plafonds PLUS). Dans les QPV, la part des ménages pauvres représente 55% de l'occupation contre 30 % hors QPV (source : Porter à Connaissance de l'Etat).



Sur la même période, plus de 430 places en foyers ou résidences spécifiques ont été financées, en PLS ou PLAI :

Type de structure	Places	Projets
EHPAD	120	Déplacement partiel de l'EHPAD de Gorze à Ars-sur-Moselle + extension de l'EHPAD de Cuvry
Foyer pour handicapés	64	Fondation Bompard à Jury et AFAEDAM à Marly
Maison Relais	37	Amli Maison de Trêves et foyer Emmaus
Centre d'Accueil pour Demandeur d'Asile	70	Rue Drogon (ADOMA)
Résidence Sociale	71	Rue Drogon (ADOMA)
Foyer du Jeune Travailleur	70	Foyer de l'Abbé Risse (réhabilitation)

Sur la durée globale du PLH (2011-2017), les objectifs en matière de production en logement social sont largement atteints, avec une moyenne annuelle de 448 logements ordinaires financés par an.

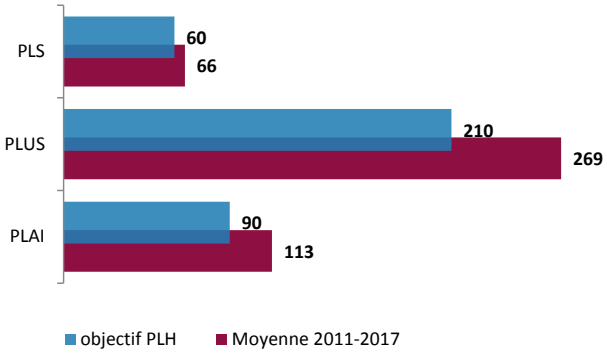
Au-delà de l'aspect purement quantitatif, les objectifs qualitatifs en termes de types de financements sont atteints également :

- **PLAI : Objectif PLH : 90 logements / an**
  Moyenne 2011-2017 : 113 logements

- **PLUS : Objectif PLH : 210 logements / an**
  Moyenne 2011-2017: 269 logements

- **PLS : Objectif PLH : 60 logements / an**
  Moyenne 2011-2017: 66 logements

Les objectifs du PLH en matière de financements de logements aidés largement atteints (source DDT 57)



L'APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du Recensement de la Population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans lesquelles, le nombre total de logements locatifs sociaux représente au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales *(taux dérogatoire appliqué en secteur détendu, mais porté officiellement à 25 % par la loi Duflot du 18 janvier 2013).*

	Nombre de résidences principales (sens SRU)	Nombre de logements locatifs sociaux (sens SRU)	Part de logements locatifs sociaux (sens SRU)	Nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre l'objectif SRU
Ars-sur-Moselle	2 200	504	22,91 %	
Ban-Saint-Martin	2 014	484	24,03 %	
Longeville-lès-Metz	2 118	275	12,98 %	148
Marly	4 311	743	17,23 %	119
Metz	57 331	20 066	35 %	
Montigny-lès-Metz	11 107	3 480	31,33 %	
Moulins-lès-Metz	2 307	561	24,32 %	
Woippy	5 691	3 829	67,28 %	

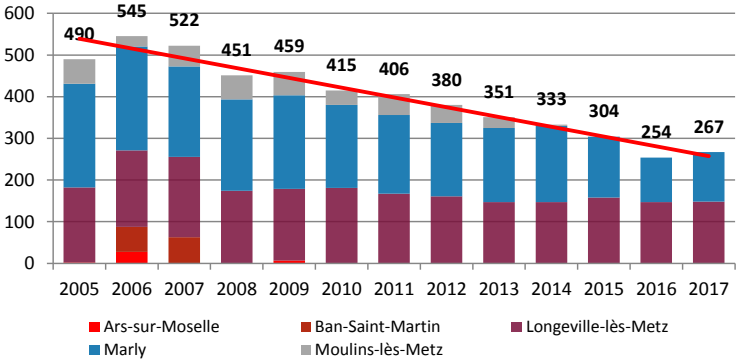
Ce déficit SRU diminuait régulièrement à l'échelle de l'agglomération messine, pour atteindre 254 logements manquants à l'inventaire 2016. En 2017, il est remonté à 267.

En 2017, 2 communes de l'agglomération demeurent concernées par l'article 55 de la loi SRU :

- Longeville-lès-Metz : 148 logements manquants (stable par rapport à 2016).
- Marly : 119 logements manquants (en hausse par rapport à 2016, après une longue période de baisse). Le parc social y a fortement progressé depuis 2005, mais la commune poursuit également un développement soutenu de son parc de logements ordinaires en parallèle. La commune doit donc rester vigilante : le mode de calcul des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU implique une corrélation étroite entre l'augmentation du parc de logements et les obligations en matière de production sociale.

Certains paramètres pourraient expliquer partiellement la difficulté à développer ce type d'habitat, comme l'absence de réserves foncières, ou encore un marché immobilier subi par les communes, peu contrôlé malgré les outils de planification existants.

Une remontée du déficit SRU en 2017 (source DDT 57)



Le bilan triennal

Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ont atteint les objectifs triennaux pour la période 2014-2016, aussi bien sur le bilan quantitatif que qualitatif. Sur la période triennale actuelle, qui court de 2017 à 2019, les objectifs sont les suivants :

- Longeville-lès-Metz : 48 logements à produire, dont 30 % minimum de PLAI (soit 14 minimum), et 30 % maximum de PLS (soit 14 maximum)
- Marly : 35 logements à produire, dont 30 % minimum de PLAI (soit 10 minimum), et 30 % maximum de PLS (soit 10 maximum)

LE PUBLIC ELIGIBLE AU PARC SOCIAL

A partir d'un croisement de la taille du ménage et de ses ressources, la base Filocom (cf annexes) renseigne le nombre de ménages éligibles au logement social. Ce volume est exprimé en pourcentage par rapport au plafond de ressources PLUS, qui constitue aujourd'hui le cœur de l'offre sociale actuellement développée. Les plafonds PLUS sont réévalués chaque année, et diffèrent en fonction de la composition familiale, et du secteur géographique (plafonds de ressources plus élevés dans les zones tendues).

Plafonds de ressources dans le parc social en 2018

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	11 167 €	20 304 €	26 395 €
Couple	16 270 €	27 224 €	35 248 €
Pers. seule ou couple + 1 pers. à charge	19 565 €	32 607 €	42 389 €
Pers. seule ou couple + 2 pers. à charge	21 769 €	39 364 €	51 173 €
Pers. seule ou couple + 3 pers. à charge	25 470 €	46 308 €	60 200 €
Pers. seule ou couple + 4 pers. à charge	28 704 €	52 189 €	67 846 €
Pers. à charge suppl.	+ 3 202 €	+ 5 821 €	+ 7 567 €

En 2015, d'après Filocom, 53 % des ménages de Metz Métropole étaient éligibles au PLUS (contre 56 % en 2009), soit environ 52 000 ménages. Dans la région Grand Est, cette part s'élève à 54 %. Ces ménages sont qualifiés de modestes. Ceci correspond, pour une famille de 4 personnes, à un revenu mensuel de 3 280 €.

Ces éléments nous permettent également d'estimer la part de ménages éligibles au PLAI, qui correspond au logement très social. Ces ménages sont qualifiés de très modestes. Ceci correspond, pour une famille de 4 personnes, à un revenu mensuel de 1 814 €. En 2015, d'après Filocom, 28 % des ménages de Metz Métropole étaient éligibles au PLAI (contre 29 % en 2009), soit 27 350 ménages. Dans la région Grand Est, cette part s'élève à 25 %. Cette stabilité cache une hausse de la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 30 % du plafond PLUS (de 11 % en 2009 à 13 % en 2015). Dans le même temps, les ménages aux ressources supérieures à 150 % du plafond PLUS sont passés de 21 % à 23 %.

Ces chiffres varient d'une commune à une autre, et au sein de ces mêmes communes, d'un quartier à l'autre[11].

Les parts de ménages très modestes les plus élevées se trouvent à Metz, Montigny-lès-Metz, Woippy, communes qui accueillent un parc social important, et sur lesquelles sont situés les QPV/QVA[12] de l'agglomération (Metz, Woippy et Montigny-lès-Metz), mais aussi à Ars-sur-Moselle, qui concentre une part plus faible de logements sociaux. Près des trois quarts des communes de Metz Métropole rassemblent moins de 15 % de ménages très modestes (32 communes), et 12 moins de 10 %.

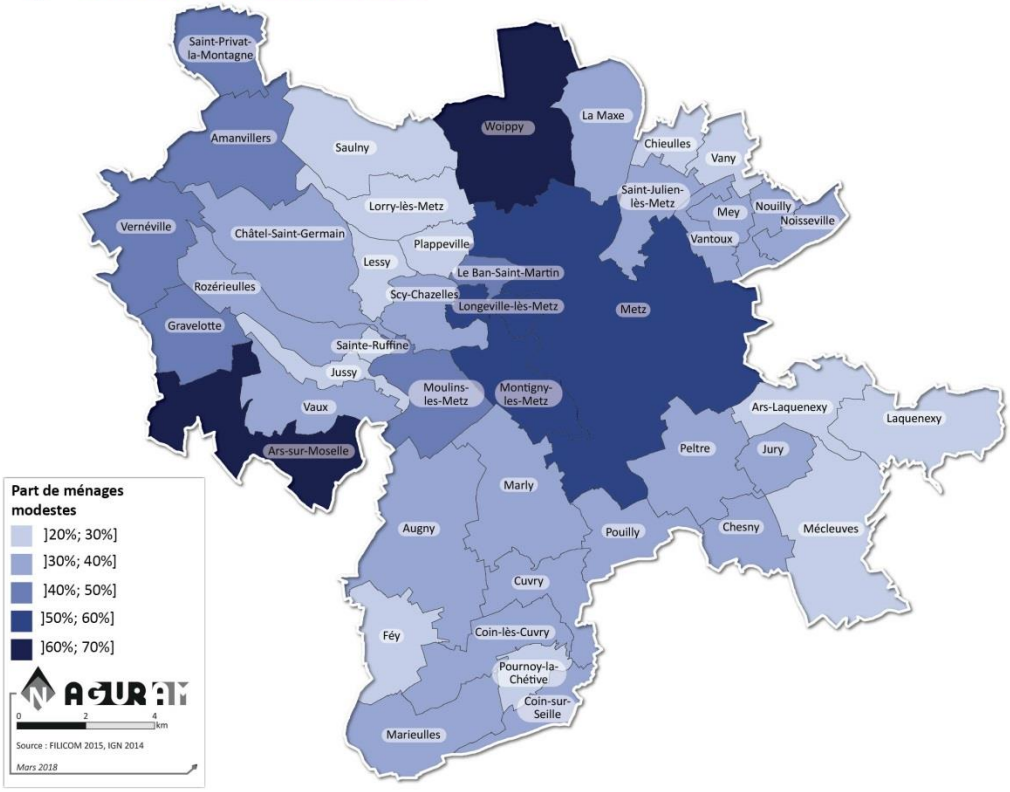
Par ailleurs, le triptyque Metz, Montigny-lès-Metz, Woippy regroupe 84 % des ménages très modestes de l'agglomération, alors qu'il regroupe 69 % de la population.

On retrouve les mêmes communes pour la répartition des ménages modestes. Là encore, Metz, Montigny-lès-Metz, Woippy regroupent 79 % des ménages modestes de l'agglomération. La commune d'Ars-sur-Moselle ressort de manière encore plus importante, avec 61 % de ménages modestes, contre 53 % en moyenne pour l'agglomération.

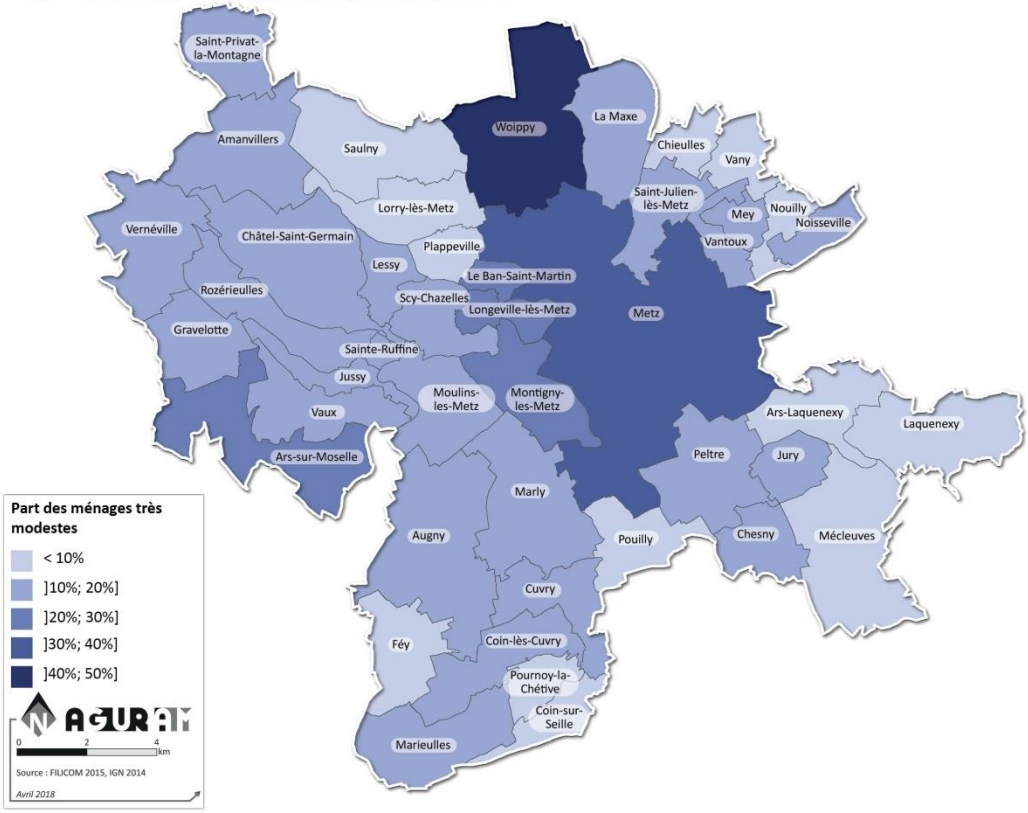
[11] Les données infracommunales ne sont pas disponibles.

[12] Quartier Politique de la Ville et Quartier de Veille Active.

PLH DE METZ MÉTROPOLE
PART DE MÉNAGES MODESTES



PLH DE METZ MÉTROPOLE
PART DES MÉNAGES TRÈS MODESTES

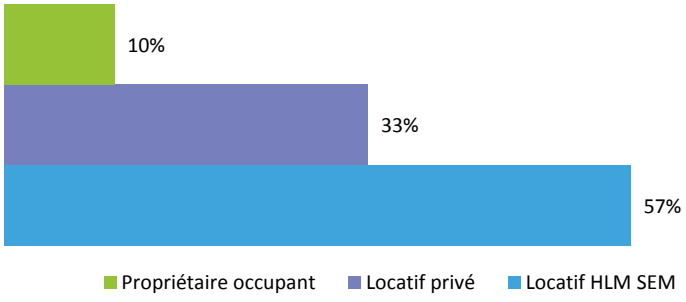


Outre la connaissance du volume de ménages éligibles au logement social, il est intéressant de constater où ces populations sont logées : parc social, parc locatif privé, ou en propriété occupante ?

Le parc locatif social semble bien jouer son rôle, puisque c'est au sein de ce type de logements que la part de ménages très modestes est la plus élevée, avec 57 % des occupants. Mais un ménage locataire du parc privé sur trois relève également de cette catégorie (ménages très modestes). Un ménage modeste logeant au sein du parc locatif privé peut être confronté soit à des niveaux de loyers supérieurs pour une prestation similaire au parc social, soit à des logements de qualité inférieure pour des loyers similaires au parc social.

Enfin, 1 ménage propriétaire occupant sur 10 est très modeste, ce qui est très faible. Cela correspond souvent à des ménages de retraités (voire veufs/veuves), dont les revenus ont baissé au passage à la retraite, mais qui étaient déjà propriétaires.

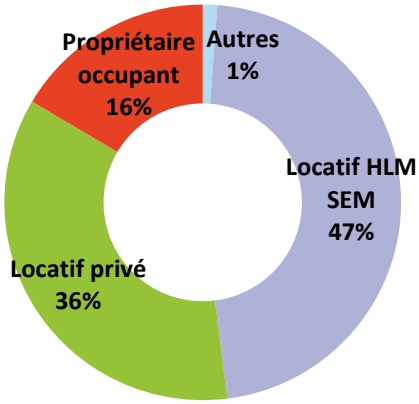
Part des ménages très modestes par statut d'occupation à Metz Métropole (source Filocom 2015)

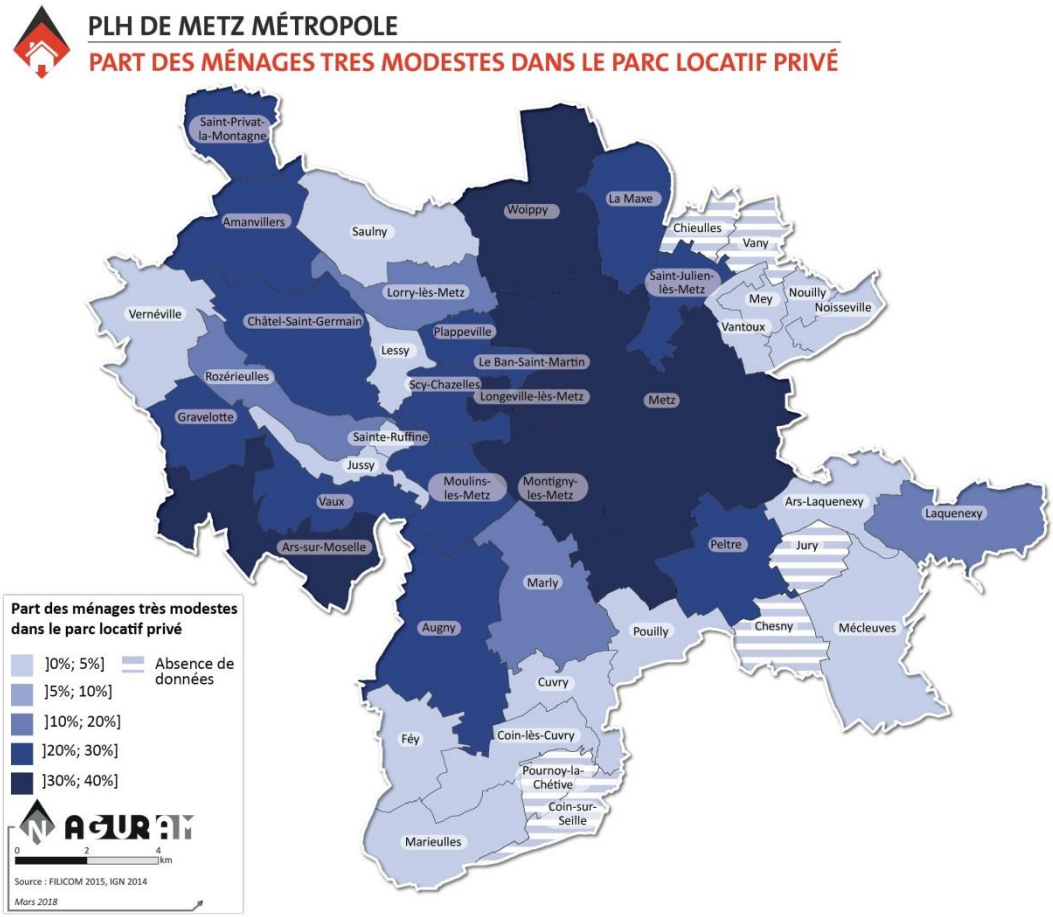


Toutefois, lorsque l'on regarde la répartition de ces ménages très modestes par statut d'occupation, on constate que c'est moins d'un ménage très modeste sur 2 qui est logé au sein du parc locatif social…
Ces ménages très modestes logés au sein du parc locatif privé (9 700 ménages) pourraient constituer une demande potentielle en logement social.

Chez les ménages très modestes, l'accès à la propriété dans de bonnes conditions peut s'avérer plus difficile : achat d'une maison à rénover avec incapacité de faire face aux travaux ou à l'entretien, endettement excessif. Les ménages propriétaires très modestes peuvent également être des couples de retraités, ou des personnes seules à la retraite (célibataires, veuves/veufs), avec là aussi des difficultés dans les dépenses d'entretien ou dans les adaptations nécessaires face à la dépendance. Pour les ménages très modestes locataires du parc privé, deux questions se posent : s'agit-il d'une population confrontée soit à des niveaux de loyers supérieurs pour une prestation similaire au parc social, soit à des logements de qualité inférieure pour des loyers similaires au parc social ?

Statut d'occupation des ménages très modestes de Metz Métropole en 2015 (source Filocom 2015)





LES MENAGES ALLOCATAIRES CAF

Environ 32 330 ménages de Metz Métropole ont perçu une allocation logement de la CAF en 2016 (+ 6 % par rapport à 2009), ce qui correspond à un tiers des ménages de Metz Métropole.

Ils se répartissent ainsi :

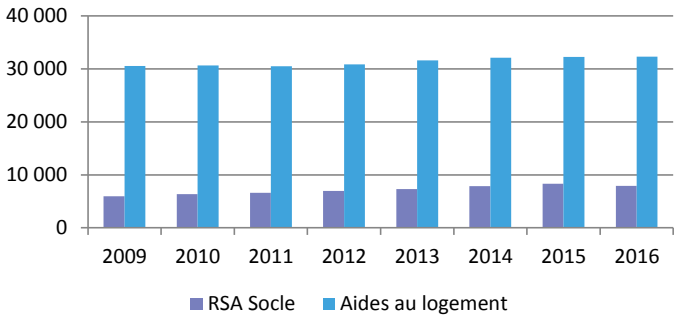
- 61 % de personnes seules
- 16 % de familles monoparentales
- 7 % de couples sans enfants
- 10 % de couples avec enfants

Une famille monoparentale sur deux serait bénéficiaire d'une aide au logement.

Ceci correspondrait à une population de plus de 60 000 personnes, dont 88 % à Metz/Montigny-lès-Metz/Woippy.

La population couverte par le RSA-socle est aussi en augmentation par rapport à 2009, avec 7 924 foyers allocataires en 2016, couvrant une population d'un peu plus de 16 000 personnes, dont 90 % à Metz/Montigny-lès-Metz/Woippy.

Foyers allocataires couverts par des prestations CAF (aides au logement et RSA-socle)



UNE BAISSE DES AIDES ALLOUEES PAR LE FSL PAR RAPPORT A 2015

« Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) a pour objectif de favoriser l'accès et le maintien des personnes éprouvant des difficultés particulières pour assurer leurs obligations relatives au logement en raison de l'inadaptation de leurs ressources et de leurs conditions d'existence »[2]. Il est délivré par le Conseil Départemental de Moselle. » -(*source : CD57)*

Le nombre d'aides accordées par le FSL avait progressé de 95 % entre 2008 et 2013, passant de 4 504 aides accordées à Metz Métropole en 2008 à 8 773 en 2013. Afin de maîtriser le budget du FSL pour assurer la pérennité du dispositif, le Conseil Départemental a revu son règlement à partir de 2014.

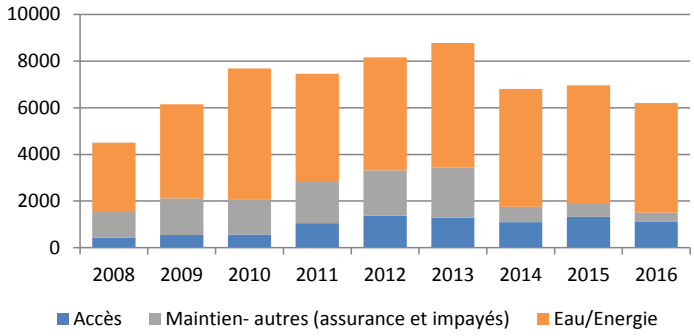
Deux aides au maintien ont été supprimées :

- La prévention des impayés locatifs ;
- Le renouvellement de l'assurance locative.

Les conditions d'accès à la mise en jeu de la garantie ont été également durcies. Ces aménagements ont amené à une baisse conséquente du nombre d'aides accordées à partir de 2014.

En 2016, 6 200 aides ont été accordées, pour un total de plus de 1 250 000 €. Les aides concernant l'eau et l'énergie représentent les trois quarts des dossiers. Elles atteignent 4 700 aides en 2016.

Une explosion des aides accordées par le FSL jusque 2013



ACCES	MAINTIEN-ENERGIES	MAINTIEN-AUTRES
Assurance locative	Impayé de combustible	Mise en jeu de garantie
Dépôt de garantie	Impayé d'eau	Impayé locatif
Frais d'agence	Impayé de gaz	Autres fournitures
Frais de déménagement	Impayé d'électricité	
Mobilier de première nécessité	Impayé d'énergie	
Ouverture de compteur		
Premier loyer		
Apurement relogement		

Source : Conseil Départemental 57

D'importantes disparités sont constatées d'une commune à l'autre : sans surprise, Woippy affiche le plus fort ratio en nombre d'aides pour 100 ménages (12), alors que dans certaines communes périphériques, aucune aide n'a été accordée par le FSL. La moyenne pour Metz Métropole se situe à 6 aides pour 100 ménages.

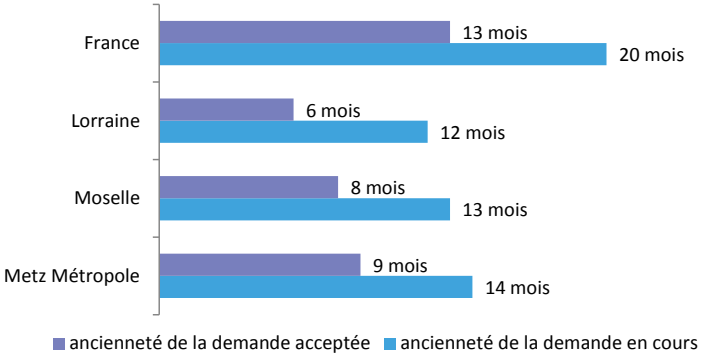
LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL : LES DONNEES ISSUES DU NUMERO UNIQUE

Les données transmises par le numéro unique nous permettent aujourd'hui de mieux quantifier et qualifier la demande en logement social.

Fin 2016, 7 606 ménages étaient en attente d'un logement social dans Metz Métropole. 87 % des demandeurs de l'agglomération se situent dans les trois plus grandes communes de l'agglomération : 64 % à Metz, 12 % se localisent à Montigny-lès-Metz et 9 % à Woippy. Ces chiffres sont en cohérence avec la répartition du parc social au sein de l'EPCI, avec une petite sous-représentation des demandes à Woippy par rapport à Montigny-lès-Metz.

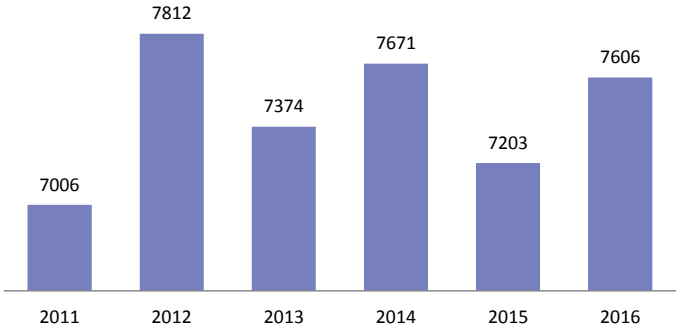
L'ancienneté moyenne de la demande en logement est de 14 mois pour Metz Métropole (ensemble des demandes en cours) contre 13 mois pour la Moselle et 20 mois pour la France.

Ancienneté de la demande en logement social en 2016 (source SNE)



La demande exprimée affiche une évolution fluctuante. Ces dernières années, elle a atteint son plus haut niveau en 2012, avec plus de 7 800 demandes. En 2016, avec 7 606 demandes au total, la progression est de 5,6 % par rapport à 2015. La hausse est un peu plus élevée pour les mutations internes (+7 %) que pour les demandes externes (+ 4%). Les demandes internes (locataires déjà logés au sein du parc social) représentent 43 % des demandeurs.

Evolution de la demande en logement social à Metz Métropole (source : SNE)



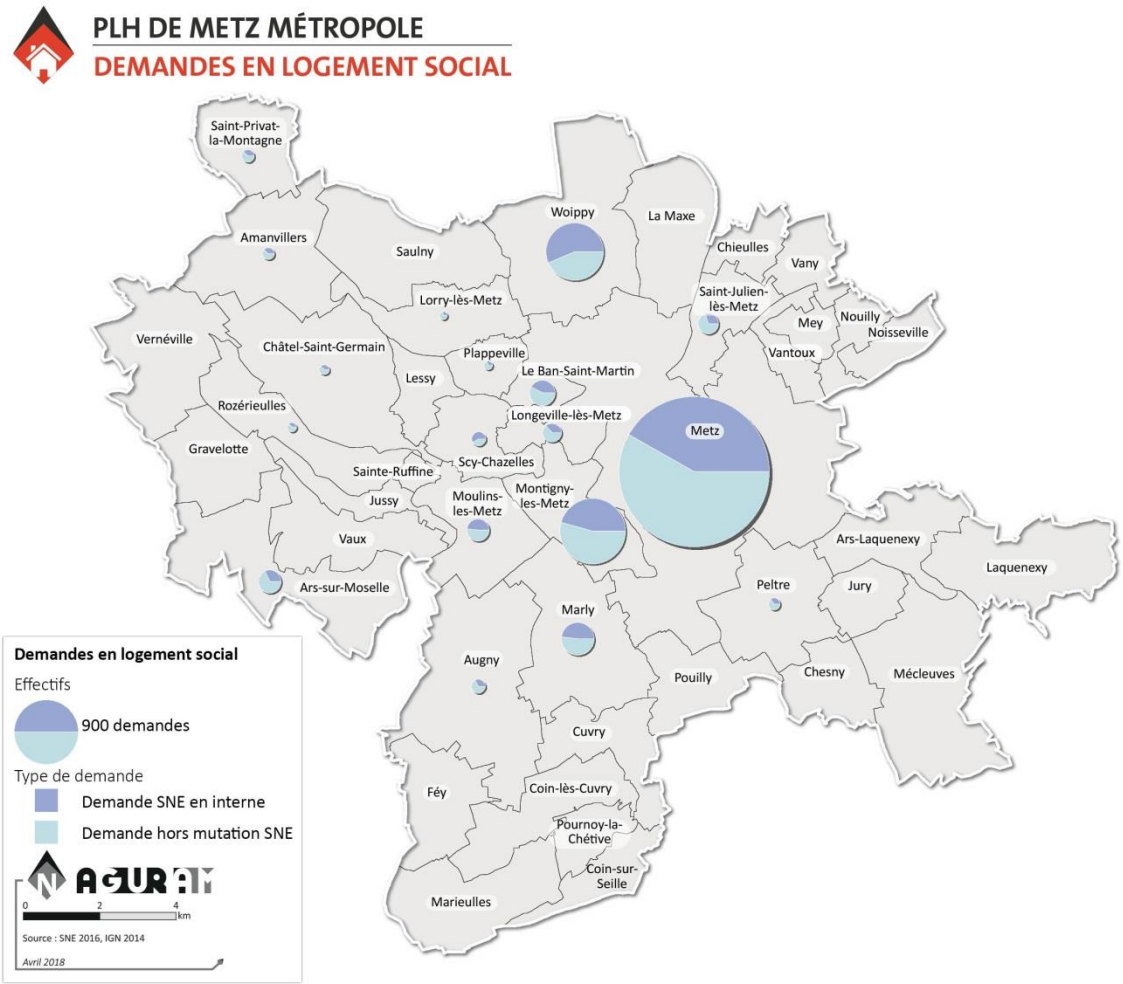
Demande exprimée par commune (en premier choix exprimé)

La localisation des demandes résulte de plusieurs facteurs (localisation initiale du ménage ou des proches, accès aux services, commerces, transports, attractivité de la commune…), mais également de l'émergence d'une nouvelle offre, ou d'une réhabilitation de qualité sur telle ou telle commune. La demande exprimée affiche un bon équilibre par rapport à la répartition des attributions, et du parc social.

Demande satisfaite par commune en 2015 (les 10 communes les plus demandées)

	Répartition de la demande en 2016		Répartition des attributions en 2016		Répartition du parc social
Metz	4 905	64,5%	1 580	63,0%	62,8%
Montigny-lès-Metz	931	12,2%	309	12,3%	13,7%
Woippy	717	9,4%	246	9,8%	12,0%
Marly	238	3,1%	75	3,0%	2,7%
Ban-Saint-Martin	141	1,9%	68	2,7%	1,5%
Ars-sur-Moselle	115	1,5%	67	2,7%	1,8%
Moulins-lès-Metz	107	1,4%	26	1,0%	1,1%
Saint-Julien-lès-Metz	92	1,2%	30	1,2%	0,4%
Longeville-lès-Metz	74	1,0%	27	1,1%	0,8%
Scy-Chazelles	42	0,6%	34	1,4%	0,8%

Source : SNE

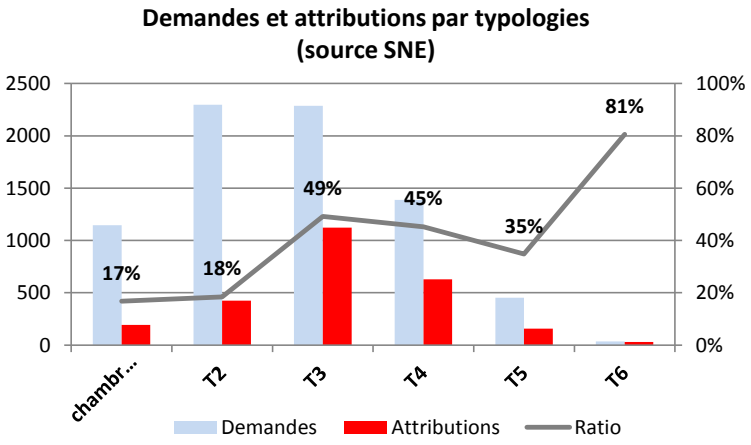


Au-delà du volume de la demande exprimée et satisfaite, le fichier SNE renseigne sur le profil des ménages demandeurs, et sur celui des nouveaux entrants. Il permet également de comparer ces équilibres et de répondre à plusieurs interrogations : certains types de ménages ont-ils un accès plus facile au parc social ? Si oui, l'âge, la composition familiale, les revenus, l'urgence de la situation entrent-ils en ligne de compte ? Les demandes sont-elles satisfaites d'abord en fonction de la constitution du parc de logements ?

Les demandes et attributions par typologies

L'analyse des typologies de logements démontre une déconnexion entre les demandes exprimées et les logements attribués : les T1/T2 constituent 45 % des demandes, mais 24 % des attributions. Par ailleurs, les demandes en petits logements expriment souvent une demande en « petits loyers ».

Mais de nombreux critères autres que la superficie peuvent entrer en ligne de compte dans le calcul du loyer pratiqué : ancienneté du logement, financement initial… Ainsi, un logement petit mais récent peut s'avérer plus cher qu'un logement plus grand mais plus ancien, même si la question des charges attenantes peut venir rééquilibrer les choses (en fonction du classement énergétique, de la présence d'un ascenseur, de la taille du logement – un logement plus grand coûte plus cher à chauffer qu'un petit…).



Ces demandes orientées vers les petites typologies s'articulent avec les évolutions sociétales telles que le vieillissement et l'augmentation des ménages composés de personnes seules. Même si les bailleurs prennent la mesure de ces évolutions, en produisant davantage de petits logements, et en tentant, lorsque cela est possible, d'adapter le parc existant, le plus gros contingent du parc existant est centré sur les T3/T4 (69 % du parc existant contre 19 % pour les T1/T2). Ces catégories affichent d'ailleurs des taux d'attribution élevés (49 % pour les T3 et 45 % pour les T4), tandis qu'on comptabilise moins d'une demande satisfaite pour 5 demandes exprimées sur les T1/T2.

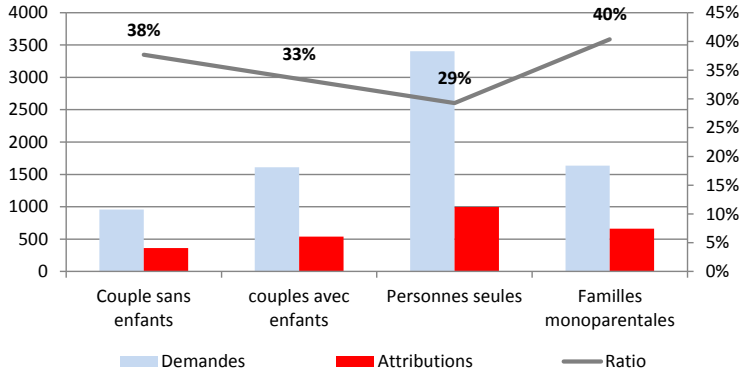
Les demandes et attributions par types de ménages

Globalement, 45 % des demandes en logement social émanent de personnes seules. C'est le type de ménages le plus représenté chez les demandeurs, devant les couples avec enfants (21%) et les familles monoparentales (22%), puis les couples sans enfant (13%). Cette répartition des demandeurs diffère de la répartition des types de ménages sur l'ensemble de la population de Metz Métropole : on enregistre davantage de personnes seules et de familles monoparentales chez les demandeurs qu'au sein de la population totale. Entre les demandes et les attributions, on note également des écarts, à l'avantage des ménages avec enfants :

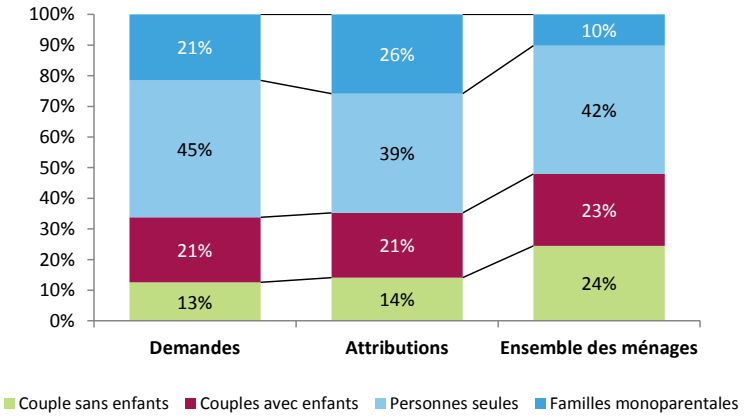
- C'est chez les familles monoparentales que le taux d'attribution est le meilleur, avec 40 % d'attributions pour cette population. Elles constituent 26 % des ménages qui ont accédé au parc social en 2016. On constate une forte surreprésentation de ce type de ménages dans les nouveaux ménages du parc social par rapport à leur part dans la population de l'agglomération.
- Les couples avec enfants affichent un taux d'attribution de l'ordre de 33 %.
- Les personnes seules affichent le taux d'attribution le plus faible, avec 29%. Elles sont également beaucoup moins représentées dans les nouveaux ménages du parc social que dans l'ensemble des ménages de Metz Métropole.

Ceci confirme la vocation familiale du parc social, puisque 47 % des attributions vont aux ménages avec enfants, alors qu'ils constituent 42 % des demandes, et 33 % des ménages de l'agglomération. Ces résultats vont également dans le sens d'un parc social qui accueille des populations fragilisées, eu égard à la forte présence de familles monoparentales.

Demandes et attributions en fonction du type de famille (source SNE)



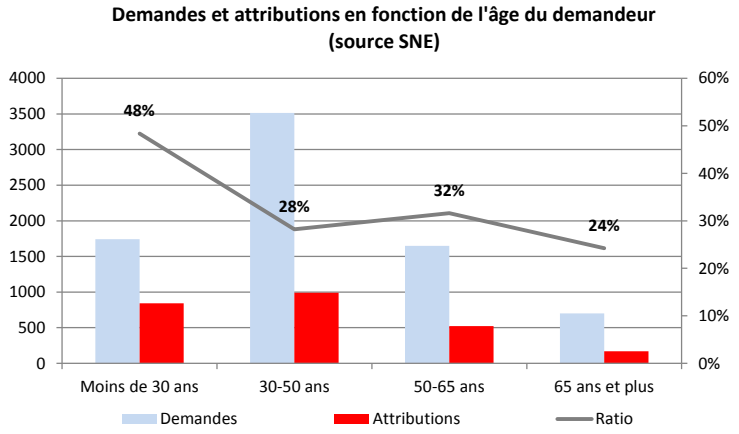
Répartition des demandes et des attributions en fonction du type de famille (source SNE et Insee)



Les demandes et attributions par âge du demandeur

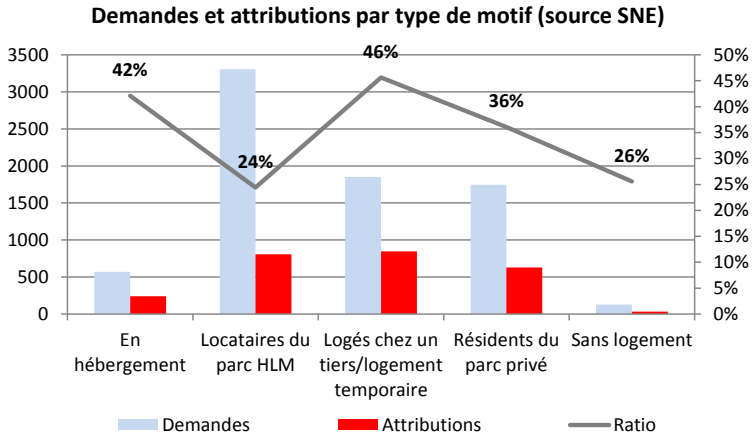
Globalement, les taux d'attribution sont meilleurs dans les tranches d'âges les plus jeunes, et décroissent au fur et à mesure que la tranche d'âge augmente.

La proportion la plus importante de demandes en logement social provient des 30-50 ans (46 % des demandeurs). 9 % proviennent des 65 ans et plus, 22 % des 50-65 ans et 23 % des moins de 30 ans.



Les demandes et attributions en fonction du logement occupé

43 % des demandes émanent de locataires du parc HLM. C'est ce qu'on appelle des demandes de mutations internes. Ensuite, 24 % des demandes émanent de personnes logées chez un tiers ou en logement temporaire. Ceci revêt une multiplicité de situations, du jeune chez ses parents qui cherche à décohabiter pour la première fois, et pour qui l'accès au parc privé est difficile ou trop onéreux, au ménage qui a dû retourner vivre au sein du foyer familial (ascendants ou descendants) suite à un accident de la vie ou à la personne logeant gratuitement chez un proche… 23 % sont issus du parc privé, le plus souvent du parc locatif, subissant des loyers plus élevés que dans le parc social, pour des prestations similaires. 7 % sont logés en hébergement (résidence sociale, hôtel social…), soit un mode de logement considéré comme relativement précaire. Enfin, 129 demandeurs sont dans des situations d'urgence, puisque considérés comme « sans logement » (hôtel, squat, camping, sans-abris…).



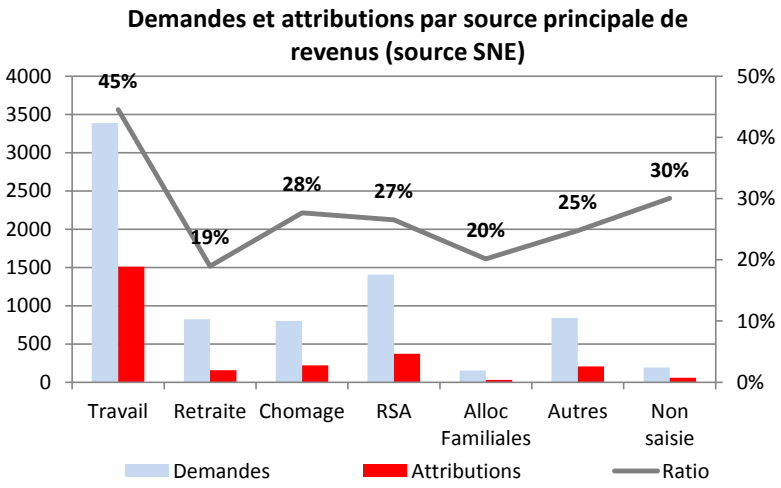
Le ratio logements attribués / logements demandés diffère selon les catégories.

Le taux d'attribution est plus élevé chez les personnes logées chez des tiers ou en logement temporaire, avec 46 %, ce qui peut s'expliquer par la prise en compte du public prioritaire DALO. Viennent ensuite les personnes en hébergement. Il est également élevé chez les résidents du parc privé (36 %). Concernant les locataires du parc social (mutations internes), le rapport demande exprimée/attribution n'est que de 1 pour 4. Ces publics sont sans doute considérés comme étant dans une situation d'urgence moindre, puisqu'ils bénéficient déjà d'un logement social. Les attributions en direction des personnes sans logement sont plus rares (33 logements), chiffre qui pourrait surprendre face à la situation d'urgence absolue qu'elle revêt, mais l'accès direct au logement autonome pour ce type de public n'est peut-être pas toujours la première solution envisagée (passage en logement accompagné ou hébergement).

Les demandes et attributions en fonction de la principale source de revenus

La plus grande part des demandes émane de personnes dont la principale source de revenus provient du travail (45 % des demandes), devant le RSA (18 %), la retraite (11 %), le chômage (11 %), et les allocations familiales (2 %). Mais pour 14 % des demandeurs, la source principale des revenus n'est pas connue. Parmi les attributions, on retrouve une proportion plus élevée de demandeurs dont la source de revenus est issue du travail (59 %), principalement au détriment des retraites (6 % des attributions). On peut lier ce résultat également à l'attribution des logements en fonction de l'âge des demandeurs (moins d'attribution chez les personnes âgées). C'est d'ailleurs pour ce type de profil que le ratio d'attribution est le plus élevé (45 % des demandes satisfaites), à l'inverse des ménages dont la source de revenus principale est la retraite, pour lesquels le taux d'attribution n'est que de 19 %.

La solvabilité des ménages ayant le travail comme principale source de revenus est par ailleurs probablement considérée comme meilleure et plus durable. Les taux d'attribution pour les autres sources de revenus oscillent autour de 25 à 28 %.

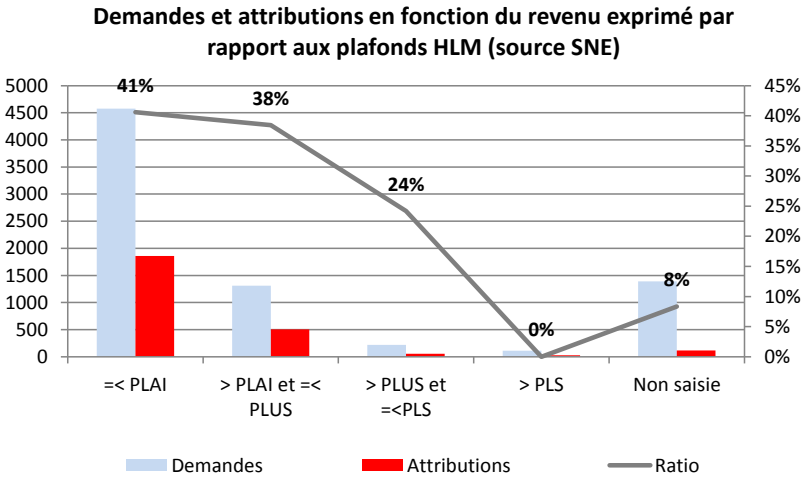


Les demandes et attributions en fonction des revenus par rapport aux plafonds HLM

Sans surprise, la majorité des demandes émanent des ménages éligibles au PLAI (60 % des demandeurs), très loin devant les ménages dont les ressources se situent entre le plafond PLAI et PLUS (17 %). Le ratio d'attribution est le plus élevé pour ces ménages les plus modestes.

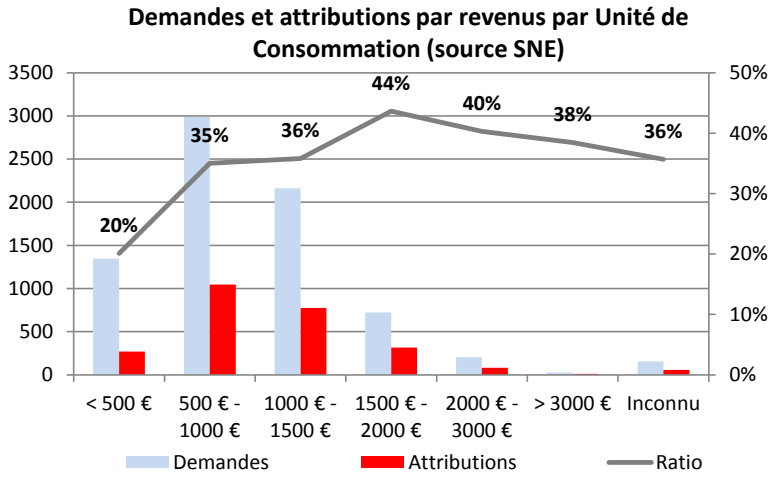
Par ailleurs, l'étude « habitat-peuplement » menée en 2016-2017 sur le territoire de Metz Métropole dans le cadre du NPNRU a mis en avant que 65 % des attributions étaient faites à des ménages pauvres en QPV contre 39 % hors QPV, accentuant la spécialisation de l'occupation en QPV.

Plus du tiers des entrants ont des ressources inférieures à 20 % du plafond PLUS (contre 24 % chez les occupants).



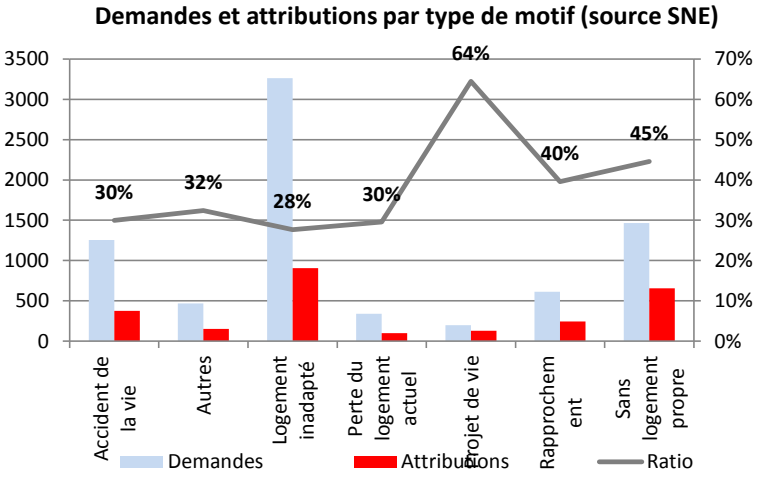
Les demandes et attributions en fonction de la tranche de revenus

Ceci est corroboré par l'analyse des demandes et attributions par tranches de revenus. Fort logiquement, les demandes sont principalement issues de demandeurs ayant de faibles ressources : 57 % des demandeurs perçoivent moins de 1 000 € par mois par Unité de Consommation. Mais le ratio d'attribution croit avec les ressources. Les bailleurs veillent à ce que les ménages soient solvables pour ne pas les mettre en difficulté. L'équation qui consiste à loger les ménages les plus faibles économiquement et à sécuriser au maximum un nécessaire équilibre financier pour le bailleur est difficile.



Les demandes et attributions en fonction du motif de la demande

La majorité des demandes émanent de personnes dont le logement actuel est inadapté (43 %), ce qui recouvre de multiples situations (logement trop petit, trop grand, trop cher, avec des problèmes liés à son environnement…), devant les demandes liées à une absence de logement propre (19 %), et celles liées à un « accident de la vie » (17 %), tels une séparation, un problème de santé, ou un handicap. Chacune des autres catégories de motifs représente moins de 10 % des demandes. On constate peu de distorsions entre la répartition des demandes et celle des attributions, hormis des taux d'attribution un peu plus faibles pour le motif « logements inadaptés », au profit des catégories « projet de vie » et « sans logement propre ».



LES AIDES DE METZ METROPOLE EN DIRECTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Les éléments suivants sont issus du bilan 2016 du PLH de Metz Métropole, réalisé par la Direction de la Cohésion sociale de Metz Métropole.

En matière d'Equilibre Social de l'Habitat, compétence obligatoire de l'agglomération, Metz Métropole soutient les opérations de logements aidés sur son territoire à travers des subventions directes et garantit les prêts des bailleurs contractés auprès de la Caisse des Dépôts.
Ainsi, depuis 2002, Metz Métropole a garanti plus de 311 millions d'euros d'emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et accordé plus de 23 millions d'euros de subventions pour la mise en œuvre de sa politique de l'habitat (création de logements sociaux, réhabilitation et démolitions incluses).

Metz Métropole apporte sa garantie aux emprunts des bailleurs à hauteur de 100% pour les opérations de réhabilitation.
Afin d'accompagner les bailleurs dans la remise à niveau d'une part importante de leur parc, Metz Métropole apporte également depuis fin 2011 une aide financière en fonction de la nature des travaux (sous conditions) :

- Sécurisation / Résidentialisation
- Travaux de confort et/ou d'accessibilité
- Travaux de rénovation thermique

Le double objectif de cette action est d'éviter de déprécier ces logements au profit des logements neufs et donc de limiter la vacance dans le parc public.

Année	Développement du parc social	Réhabilitation	Démolition	Ensemble	Aides financières versées	Garanties d'emprunts accordées
2002	11	0	0	11		229 000 €
2003	11	555	98	664		639 083 €
2004	144	670	47	861	109 514 €	4 561 350 €
2005	131	479	68	678	175 297 €	23 949 916 €
2006	92	406	351	849	1 145 467 €	5 199 651 €
2007	213	505	224	942	2 027 765 €	13 540 075 €
2008	242	69	0	311	2 721 586 €	19 486 942 €
2009	162	175	24	361	1 387 702 €	15 677 857 €
2010	227	687	0	914	1 626 745 €	31 998 120 €
2011	629	143	118	890	4 130 091 €	27 963 028 €
2012	377	1 381	32	1 790	2 301 087 €	42 625 006 €
2013	582	357	0	939	2 813 519 €	36 677 407 €
2014	474	602	0	1 076	2 374 995 €	27 357 853 €
2015	741	281	36	1 058	1 646 000 €	19 237 488 €
2016	235	282	0	517	880 500 €	42 124 349 €
Ensemble	4 036	**6 310**	**998**	11 344	23 340 269 €	311 267 125 €

La politique de la ville a Metz Metropole

Un nouveau contrat de ville depuis 2015 *(source : Contrat de Ville 2015-2020 de Metz Métropole)*

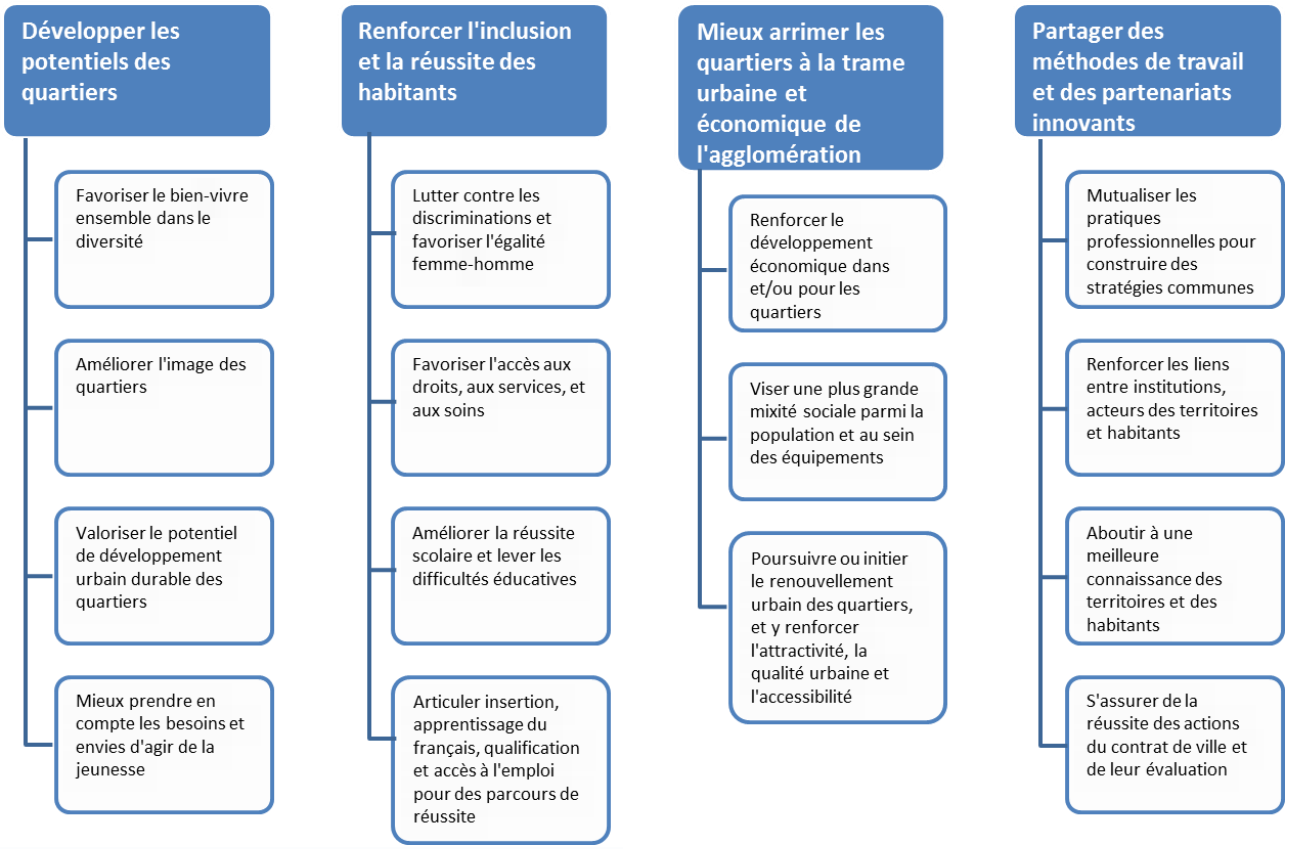
Issu de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, le contrat de ville de Metz Métropole 2015-2020 constitue aujourd'hui le cadre unique de mise en œuvre de la Politique de la Ville sur le territoire de l'agglomération. Il est désormais piloté à l'échelle de Metz Métropole, en articulation avec les services de l'Etat, les Villes de Metz, Woippy et Montigny-lès-Metz.

A l'issue de la loi de 2014, le gouvernement a simplifié et renforcé les moyens en direction des quartiers prioritaires. A cet effet, le Contrat de Ville, remplaçant le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), est le nouvel outil opérationnel visant à soutenir le développement social et urbain des quartiers déclarés prioritaires et des quartiers de veille active.

Le Contrat de Ville 2015-2020 repose sur trois piliers :

- Le pilier « cohésion sociale » assure un investissement dans les domaines de la petite enfance, l'éducation, la prévention de la délinquance, la santé, la culture et le développement des activités physiques et sportives. Il organise une stratégie territoriale d'accès aux droits et aux services, de promotion de la citoyenneté par l'apprentissage du français et de lutte contre les discriminations. Une attention particulière est portée dans le soutien aux familles monoparentales et dans la solidarité entre les générations.
- Le pilier « Cadre de vie et Renouvellement Urbain » a pour objectif une amélioration de la vie quotidienne des habitants, et notamment l'amélioration de l'habitat. Le Contrat de Ville programme les créations d'équipements, l'installation de nouvelles activités dans les quartiers, l'accessibilité par les transports en commun, et détaille les initiatives prises pour l'amélioration des relations entre la police et les populations. Le Contrat de Ville détermine également, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), les objectifs de transformation et de mixité sociale du quartier.
- Le pilier « Développement Economique et Emploi » a pour objectif de réduire les écarts de taux d'emploi entre quartiers prioritaires et l'agglomération, en particulier au bénéfice des jeunes. Le Contrat de Ville agit pour le développement économique des quartiers défavorisés, la création d'entreprises et l'accès à l'emploi par les politiques de formation et d'insertion professionnelle de leurs habitants.

Ces piliers se déclinent à travers le cadre stratégique du Contrat de Ville, qui comprend 4 axes et 14 objectifs :



Source : Metz Métropole, service Cohésion Sociale

Au-delà de ces piliers, le Contrat de Ville doit concourir à trois axes transversaux :

- L'égalité entre les femmes et les hommes,
- La lutte contre les discriminations dont sont victimes les habitants des quartiers défavorisés, notamment celles liées au lieu de résidence et à l'origine réelle ou supposée,
- La prise en compte de la jeunesse.

En application de la loi de programmation, des Conseils Citoyens sont créés dans les quartiers prioritaires afin de garantir la représentation des habitants dans les instances du Contrat de Ville, et de constituer un espace ouvert aux initiatives à partir de leurs besoins.

La nouvelle géographie prioritaire

La Loi du 21 février 2014 a simplifié la géographie d'intervention de la Politique de la Ville : ce sont 1500 quartiers prioritaires au niveau national qui ont été définis selon le critère unique du bas revenu des habitants, critère révélateur de la situation de décrochage des quartiers, couplé à la densité de population (seuil minimal requis de 1000 habitants).

Ces 1500 quartiers prioritaires, répartis dans 700 communes, se substituent à l'ensemble des anciens zonages et dispositifs (quartiers CUCS, ZUS, ZRU, ZFU,…).

La listes des quartiers prioritaires a été fixée et officialisée par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014.

Avant la loi du 21 février 2014, on trouvait sur le territoire de Metz Métropole 4 Zones Urbaines Sensibles (ZUS) de priorité 1 (Bellecroix, Borny, Chemin de la Moselle, Saint Eloy Pré Génie), un quartier CUCS de priorité 1 (La Patrotte), un quartier CUCS de priorité 2 (Quartier du roi), 4 quartiers CUCS de priorité 3 (Hanneaux Frécot Barral, Giraud, Marc Sangnier et Saint Exupéry),

et 2 Zones franches Urbaines (ZFU), Borny et Saint Eloy Pré Génie.

Au regard de l'évolution et de la simplification de la géographie prioritaire, Metz Métropole compte désormais 6 quartiers prioritaires, dits QPV :

Communes	Quartiers prioritaires
Metz	Borny
Metz	Bellecroix
Metz	Metz Nord Patrotte
Metz	Sablon Sud
Metz	Hauts de Vallières
Woippy	Saint Eloy-Boileau Pré Génie

La nouvelle géographie prioritaire permet de concentrer les interventions de l'Etat et des collectivités sur les territoires présentant le plus de fragilités.

Les quartiers prioritaires bénéficient, en priorité, des crédits de droit commun de l'Etat et des collectivités (Région, Département, Villes et Metz Métropole) auxquels s'ajoutent les crédits spécifiques liés à la Politique de la Ville, et tous les avantages automatiquement associés à ce statut.

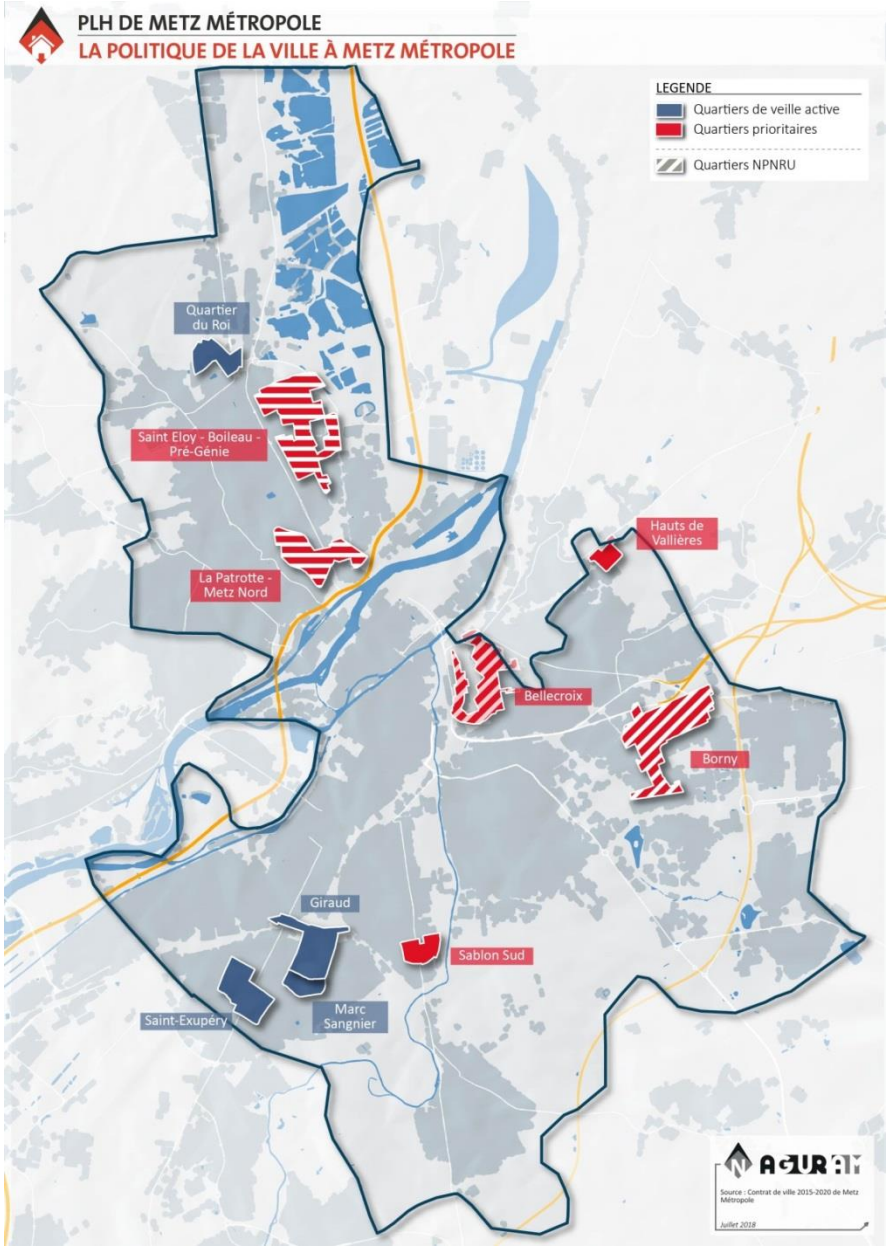
A la demande des communes et de l'EPCI, certains quartiers sortants, qui présentent des difficultés particulières, peuvent faire l'objet d'un dispositif de « veille active » mis en place par les services de l'Etat et les collectivités territoriales. Il s'agit d'entretenir, sur ces quartiers de veille active, une attention soutenue des pouvoirs publics au titre du droit commun, de pérenniser les Dispositifs de Réussite Educative (DRE) et les postes d'adultes-relais au sein des associations. Suite à une demande auprès du Préfet de Moselle, les villes de Woippy, de Montigny-lès-Metz et Metz Métropole ont placé les 4 quartiers sortants de la géographie prioritaire en territoire de veille active :

Communes	Territoires de veille active
Woippy	Quartier du Roi
Montigny-lès-Metz	Saint Exupery
Montigny-lès-Metz	Marc Sangnier
Montigny-lès-Metz	Giraud

Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)

Porté par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), le NPNRU a pour objectif de transformer les quartiers prioritaires où ont été identifiés les dysfonctionnements urbains majeurs. En décembre 2014, 200 quartiers d'intérêt national et 55 quartiers d'intérêt régional présentant des enjeux importants ont été identifiés par le Conseil d'Administration de l'ANRU. 145 autres sites d'intérêt régional ont été repérés en avril 2015. Quatre quartiers ont été identifiés par l'ANRU sur le territoire au titre du NPNRU :

Communes	QPV du NPNRU	Type de quartier
Metz	Borny	Intérêt national
Metz	Bellecroix	Intérêt régional
Metz	La Patrotte-Metz Nord	Intérêt régional
Metz/Woippy	Saint Eloy-Boileau Pré Génie	Intérêt régional



Le public des QPV en décrochage *(source : Porter à connaissance de l'Etat)*

En moyenne sur Metz Métropole, 60% des occupants du parc HLM sont éligibles au parc très social (<60% des plafonds de revenus HLM), et 38% des ménages sont considérés comme pauvres (sous le seuil de 40% des plafonds de revenus HLM). Dans les QPV, la part des ménages pauvres représente 55% de l'occupation HLM contre 30 % hors QPV. Cela représente une sur-représentation des ménages pauvres en QPV de 1 160 ménages par rapport à la moyenne intercommunale. Cela signifie que le « retour théorique » des QPV à la norme nécessiterait de reloger 1160 ménages pauvres hors QPV, et de mettre fin aux déséquilibres lors des nouvelles attributions. En matière d'attributions, les écarts sont les suivants : 65% des attributions à des ménages pauvres en QPV contre 39% hors QPV (moyenne agglomération 46%). L'écart à la moyenne représente 170 ménages pauvres/an bénéficiant d'une attribution en QPV, soit :

- 20% de l'ensemble des attributions en QPV ;
- près de 30% des attributions actuelles en faveur des ménages pauvres en QPV.

Si on assiste globalement à une précarisation des attributions HLM, dans et hors QPV, cette tendance accentue très nettement la spécialisation de l'occupation en QPV (vers 2/3 de ménages pauvres) et ancre l'écart d'occupation dans/hors QPV dans des proportions constantes (écart de 26 points).

La mise en place de la CIA et du PPGDLSID *(source : Porter à connaissance de l'Etat)*

Les évolutions législatives et réglementaires introduites en 2014 à travers la loi de Programmation pour la ville, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et récemment la loi Égalité citoyenneté rendent obligatoire la définition d'une stratégie d'agglomération en matière d'attribution des logements sociaux et en faveur de la mixité sociale entre les territoires de l'agglomération. Cette stratégie sera traduite à travers le plan partenarial de gestion de la demande en logement social et information des demandeurs (PPGDLSID) et la convention intercommunale d'attribution (CIA). Celle-ci remplace la convention d'équilibre territorial et l'accord collectif intercommunal, qui sont fusionnés.

L'élaboration de cette stratégie nécessitera une analyse préalable de la demande en logement locatif social, en s'appuyant notamment sur l'exploitation du Système National d'Enregistrement et des réponses territoriales qui y sont aujourd'hui apportées, afin d'identifier les enjeux et les évolutions nécessaires concernant la géographie des attributions.

Ce travail est actuellement en cours à Metz Métropole, à travers les différentes études menées à bien (cf paragraphe suivant), concourant à l'élaboration d'une stratégie de peuplement à l'échelle des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville de Metz Métropole.

Le protocole de préfiguration du Contrat de Ville de Metz Métropole

Préalable indispensable à l'élaboration des futures conventions de renouvellement urbain, le protocole de préfiguration a vocation à approfondir les orientations envisagées dans le Contrat de Ville, à préciser la vision sur le devenir et la vocation des quartiers à 15 ans en cohérence avec le contexte et le projet d'agglomération.

Il définit un programme de travail visant à :

- Approfondir le diagnostic,
- Définir une programmation urbaine et des priorités d'intervention,
- Vérifier la faisabilité opérationnelle et financière des opérations envisagées à court et moyen terme,
- Mettre en place les conditions nécessaires à la réussite du projet urbain (peuplement, emploi, sécurité, transport,…) sur lesquelles les acteurs doivent s'engager collectivement.

Le protocole de préfiguration propose les modalités de pilotage du projet et le programme de travail partenarial. Il permet d'accéder aux financements de l'ANRU en faveur de l'ingénierie du projet : les études préalables, la réalisation des diagnostics de toutes natures, la réalisation d'études de programmations urbaines et immobilières, d'études de marché, d'études techniques, financières, juridiques et de montages administratifs.

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 par Metz Métropole et les villes de Metz et de Woippy. Le protocole 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.
A ce titre, de nombreuses études ont été entreprises :

Les études structurantes :

- Etude pour l'élaboration d'une stratégie de peuplement à l'échelle des QPV et de Metz Métropole, portée par Metz Métropole et la Ville de Metz ;
- Etude sur la stratégie de diversification de la production de logements, portée par Metz Métropole ;
- Etude relative au parc privé ancien présent dans les QPV (hors cadre du protocole, réalisée en lien avec l'OPAH de Metz Métropole) ;
- Etude de stratégie patrimoniale en QPV (Logiest et Metz Habitat Territoire) ;
- Mission d'assistance à maitrise d'ouvrage sur les questions scolaires (ville de Metz) ;
- Identification des opportunités foncières et immobilières dans les QPV –

définition d'une stratégie de développement économique (Invest In Metz).

Etudes complémentaires – quartier de Metz-Borny :

- Mission d'urbanisme pour l'élaboration d'un plan-guide, décliné dans le quartier de Borny (Ville de Metz) ;
- Accompagnement des copropriétés de Metz Borny (PACOD), porté par la Ville de Metz ;
- Dispositif de concertation et de participation des habitants du secteur du Languedoc (Ville de Metz) ;
- Etude de programmation « Centre d'Affaires de Quartier » (Invest In Metz).

Etudes complémentaires – quartier de Saint-Eloy-Boileau Pré Génie :

- Etude urbaine « Rive Gauche » (Metz Métropole, Villes de Metz et Woippy) ;
- Projet de mise en œuvre d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale concernant les pavillons de Woippy-Saint Eloy (Metz Habitat Territoire).

Etudes complémentaires – quartier de Bellecroix :

- Mission d'urbanisme pour la conception d'un projet urbain d'ensemble du quartier (Ville de Metz) ;
- Etude sur la restructuration du bâtiment Stoxey : programmation, définition d'usages pérennes et d'insertion dans le quartier, pour 79 logements (Metz Habitat Territoire).

Etudes complémentaires – quartier La Patrotte – Metz Nord :

- Etude urbaine « Rive Gauche » (Metz Métropole, Villes de Metz et Woippy) ;
- Mission d'urbanisme pour l'élaboration d'un plan-guide, décliné dans le quartier de La Patrotte – Metz Nord (cœur de quartier « cœur Patrotte »), Ville de Metz ;
- Etude Phase 2 halte ferroviaire (rénovation intérieure – Ville de Metz).

L'essentiel

Constats :

Un parc social de près de 25 000 logements, logeant 23 % des ménages (Filcom) concentré à 37 % dans les 6 QPV et à 90 % dans les villes de Metz, Woippy et Montigny.

Mais depuis 2011, un redéploiement de l'offre nouvelle, avec « seulement » 64 % des logements neufs localisés dans ces trois villes.

Un volume de nouveaux financements supérieur aux objectifs du PLH, en volume global mais aussi en types de financements.

Un déficit SRU en baisse constante, aujourd'hui localisé sur deux communes (Marly et Longeville-lès-Metz).

Peu de petites typologies (19 % de T1/T2), créant un fort décalage entre la demande et l'offre.

Un turnover plus important pour les petits logements, mais qui ne suffit pas à compenser la faiblesse de l'offre.

Un parc plutôt bien classé du point de vue énergétique (72 % en A/B/C/D).

Une vocation toujours affirmée du parc social, avec plus d'attributions en direction des familles liée également à sa typologie, malgré la forte demande des personnes seules.

Des attributions proportionnellement plus élevées pour les plus jeunes.

7 600 demandeurs fin 2016, dont 43 % de demandes internes.

53 % de ménages modestes et 28 % de ménages très modestes, mais hausse du nombre des ménages les plus fragiles.

Enjeux :

Poursuivre un développement équilibré et calibré du parc social, en parallèle de l'offre privée, afin de répondre aux besoins des plus fragiles, mais aussi pour maintenir/développer de la mixité, en veillant à ne pas « détendre » trop le marché du logement social, qui pourrait aboutir à un délaissement du parc dans les QPV.

Poursuivre les efforts afin de résorber le déficit SRU (par le développement du parc social, mais aussi le conventionnement du parc privé).

Accompagner le développement d'une offre adaptée à la sociologie d'aujourd'hui et de demain (taille des ménages, vieillissement).

Développer le parc très social afin de répondre à la fragilisation croissante du public du parc social, en augmentant la production de PLAI.

Accompagner l'adaptation du parc nécessaire au maintien des populations les plus âgées.

Poursuivre la réhabilitation du parc social, notamment dans les QPV, et renforcer leur attractivité.

Elaborer une stratégie de peuplement dans le cadre de la CIL, et au moyen du PPGDLSID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information des Demandeurs) et de la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution).

P.L.H.

Programme Local de l'Habitat

Les publics spécifiques 122

Les Jeunes ménages : des problématiques logement particulières 122

Le logement spécifique 138

Les gens du voyage 149

LES PUBLICS SPECIFIQUES

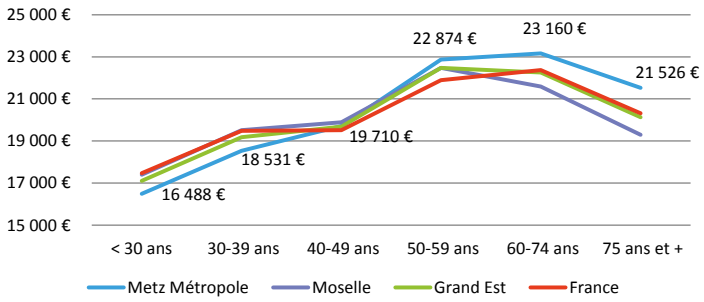
LES JEUNES MENAGES : DES PROBLEMATIQUES LOGEMENT PARTICULIERES

La question du logement des jeunes renvoie à un ensemble de situations très larges. Au-delà du critère d'âge, se posent des questions de parcours scolaire et professionnel, de soutien familial, de mobilité géographique, etc. La situation des jeunes par rapport au logement constitue un très large panel, du jeune en grande difficulté, sans ressources, en rupture familiale, au jeune intégré au marché du travail, occupant un emploi stable et un logement pérenne, en passant par les étudiants, les jeunes en mobilité, les jeunes en insertion. Ainsi, il est difficile de dresser le portrait type du jeune, duquel découleraient des besoins identifiés. Ces besoins vont en effet de la place en hébergement d'urgence ou en logement temporaire (FJT), au logement en accession à coût abordable. L'éventail des besoins est très large. Nombreux aussi sont les jeunes en difficulté qui s'ignorent, qui subissent une cohabitation forcée avec leurs parents alors qu'ils ont atteint l'âge adulte, situation perçue comme presque normale à une époque où l'âge moyen de la première décohabitation ne cesse d'augmenter.

Les jeunes ménages perçoivent des revenus plus faibles que l'ensemble des ménages

Les jeunes ménages de Metz Métropole (moins de 30 ans) perçoivent un revenu par Unité de Consommation plus faible que toutes les autres tranches d'âges (revenu disponible médian de 16 500 € par an et par UC, contre 20 600 pour l'ensemble des ménages). Ceci s'explique par plusieurs facteurs, les situations vécues par les jeunes pouvant être très variables, de l'étudiant au travailleur intégré, en passant par le jeune non inséré en situation précaire. Pour cette raison, les besoins particuliers des jeunes ménages peuvent couvrir un éventail extrêmement variable en fonction des parcours de vie, de l'accès à l'hébergement d'urgence, au logement étudiant, ou encore à l'accession à la propriété. On ne saurait être capable de couvrir et d'anticiper toutes les situations.

Revenus disponibles par unité de consommation et par tranche d'âge en 2014 (source : Insee, Filosofi)

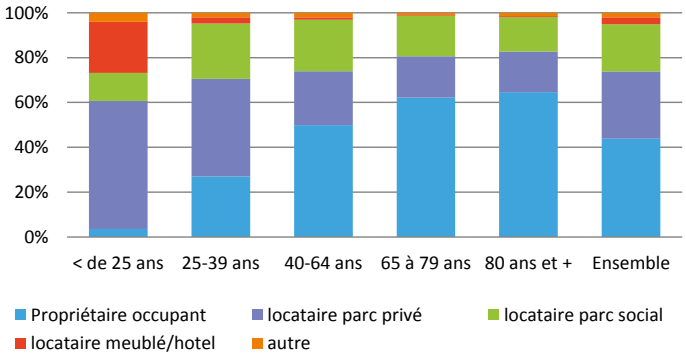


Des jeunes ménages majoritairement dans le parc privé

Les jeunes ménages subissent des situations professionnelles souvent précaires, qui impliquent d'avoir des garants pour accéder au logement autonome. 57 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif privé classique (30 % pour l'ensemble des ménages). Les prix pratiqués en locatif pour les petites surfaces sont les plus élevés au mètre carré.

La part des moins de 25 ans logés en meublé est importante : 23 % (soit 1 924 ménages autonomes). L'effectif des étudiants explique en très grande partie cette proportion. Malgré tout, en plus des résidences étudiantes à proprement parler, privées

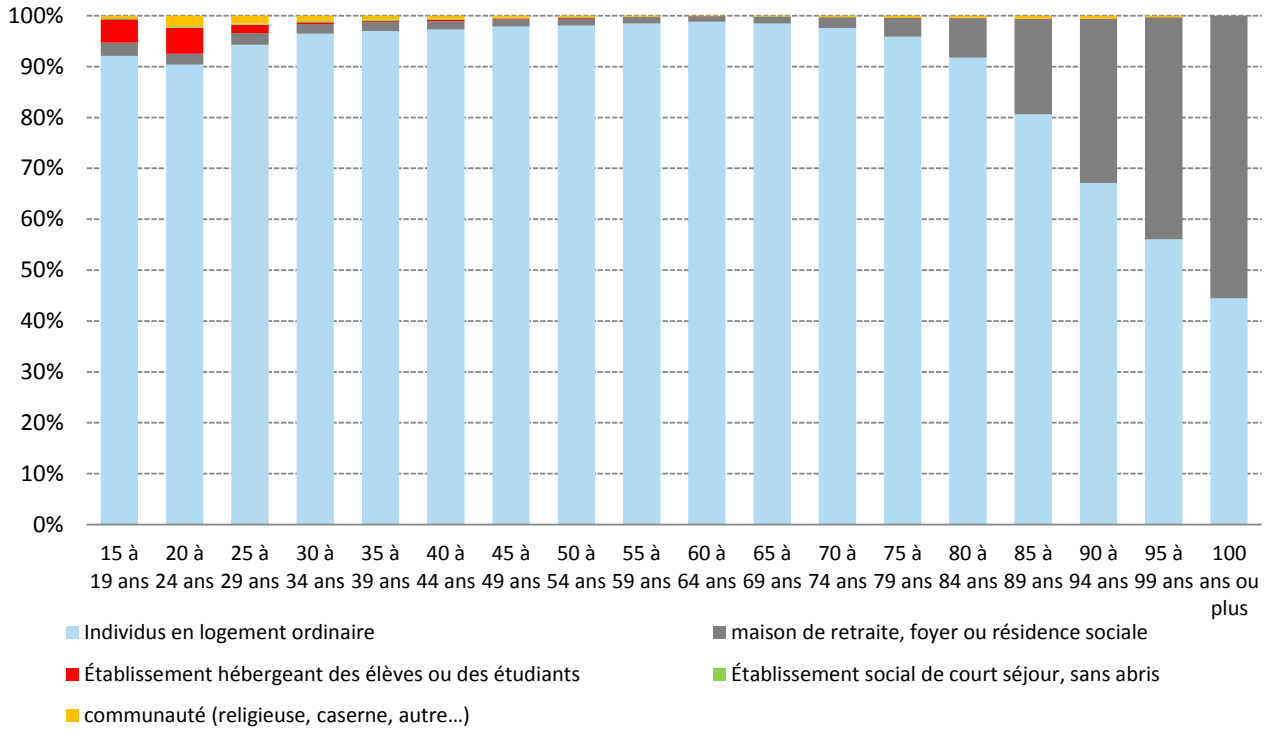
Situation de logement des ménages par tranche d'âge en 2014 (source : Insee)



comme publiques, l'agglomération messine concentre un nombre important de résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs, susceptibles d'accueillir de jeunes actifs (en emploi ou en recherche d'emploi).

Seuls 13 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc social, et seuls 4 % sont propriétaires. L'accession demeure difficile et excluante, malgré l'existence d'une offre en petits appartements à rénover en cœur urbain. Qui plus est, l'accession à la propriété nécessite une stabilité professionnelle, rarement acquise à cet âge.
En fonction des différentes situations par rapport à l'emploi, les statuts d'occupation varient : 7% des ménages de moins de 25 ans en emploi stable sont propriétaires, contre 4 % de l'ensemble des ménages de cette tranche d'âge.

Les types de logements occupés par âge quinquennal en 2014 (source : Insee)



Pour toutes les tranches d'âges jusque 85 ans, le logement « ordinaire » est le mode d'occupation qui domine très largement (plus de 90 % des individus). Les autres modes d'habiter principaux sont les maisons de retraite, foyers, ou résidences sociales, très largement utilisés chez les populations plus âgées. On s'aperçoit que les résidences sociales sont également présentes, quoique très faiblement, dans toutes les tranches d'âges, avec plus de 2 % des individus logés ainsi chez les 15-29 ans. Notons que ces types de résidences n'accueillent pas nécessairement un public en difficulté (en particulier chez les jeunes : public de jeunes travailleurs), puisqu'elles ont comme obligation la mixité des publics accueillis. Le minimum est atteint chez les 60-64 ans, avec 1 % des individus. Chez les plus jeunes, il est intéressant de noter que le second mode d'habiter, derrière le logement ordinaire, concerne (assez logiquement), l'hébergement scolaire (5 % des 15-24 ans). Le logement en communautés est également plus visible chez les jeunes (2 % des 20-29 ans). Le terme communauté recouvre aussi bien les communautés religieuses (rares), que les casernes et camps militaires, mais aussi notamment les établissements pénitentiaires.

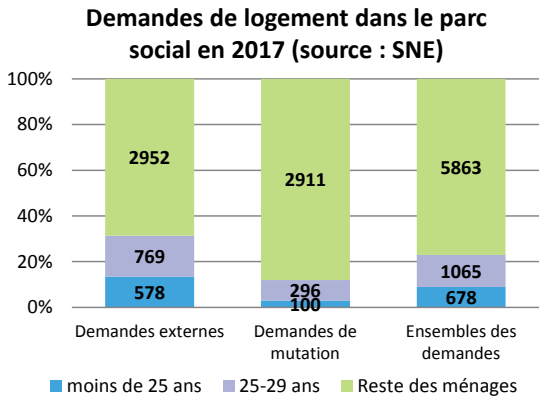
	15 à 19 ans		20 à 24 ans		25 à 29 ans	
Individus en logement ordinaire	13 296	92%	15 570	90%	15 027	94%
Moyen ou long séjour/ EHPAD/foyer/résidence sociale	376	3%	361	2%	367	2%
Communauté religieuse	0	0%	1	0%	4	0%
Caserne, quartier/base/camp militaire	27	0%	195	1%	79	0%
Établissement hébergeant des élèves ou des étudiants	658	5%	885	5%	264	2%
Établissement social de court séjour	21	0%	38	0%	19	0%
Autre catégorie de communauté	41	0%	159	1%	165	1%
Habitation mobile/ mariniers/sans-abri	14	0%	14	0%	13	0%
Ensemble	14 433	100%	17 223	100%	15 938	100%

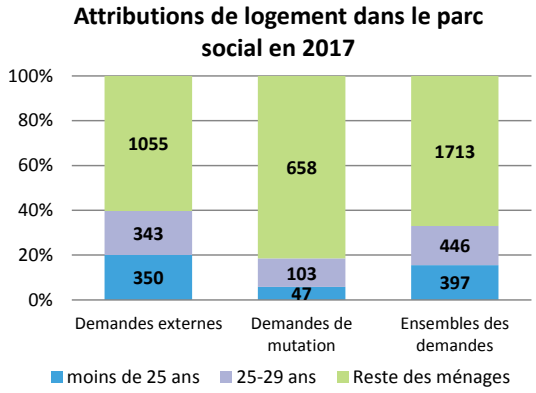
L'accès des jeunes au parc locatif social

A Metz Métropole, début 2017, on comptait 678 demandeurs de logement social âgés de moins de 25 ans (âge du référent du ménage), et 1 065 âgés de 25 à 29 ans.

Ces catégories représentaient respectivement 8,9 % et 14 % des ménages demandeurs (7 606 au total). En s'intéressant aux demandes externes (hors occupants du parc social), ces proportions sont plus élevées : 13,4 % et 17,9 %. Ces différences sont compréhensibles : les jeunes ménages sont au début de leur parcours résidentiel.

Globalement, on note que les demandes de logement social émanant des jeunes ménages aboutissent davantage à une réponse positive que le reste des demandeurs. Les moins de 25 ans constituent 8,9 % des demandeurs, mais 23 % des attributions. Les 25-29 ans constituent 14 % des demandeurs, mais 26 % des attributions.





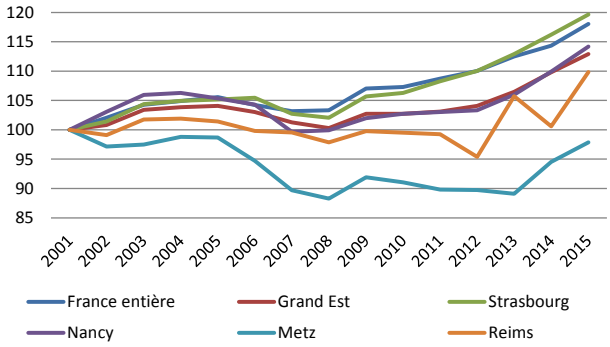
LE LOGEMENT ETUDIANT

L'Evolution des effectifs étudiants

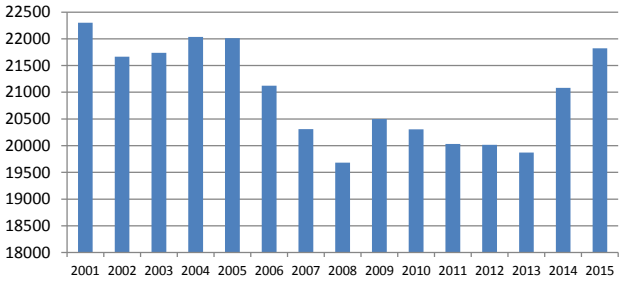
On observe une tendance à la hausse des effectifs étudiants. Pour le site de Metz, cette hausse est visible à partir de 2014, soit beaucoup plus récemment que pour la France entière ou Strasbourg. En revanche, parmi les grands sites universitaires du Grand Est, Metz est celui qui a subi la plus grosse perte d'étudiants dans les années 2000. A la rentrée 2015, l'effectif y était inférieur à la rentrée 2001, avec 21 821 étudiants. Cette tendance à la hausse est amenée à perdurer avec une augmentation du nombre de bacheliers souhaitant poursuivre leurs études. De grandes inconnues demeurent, comme la réforme du baccalauréat ou l'impact de Parcours Sup, ou encore la capacité de l'enseignement supérieur à absorber de nouveaux étudiants. Les pics de naissances enregistrés en 2000, 2001 et 2006 devraient également impacter à la hausse le nombre d'inscrits aux rentrées 2017, 2018, et 2024. On observe également une augmentation progressive du nombre d'étudiants étrangers. A la rentrée 2015, l'académie de Nancy-Metz accueillait 10 270 étudiants étrangers (12,5 % des effectifs), en hausse de 63 % par rapport à 2010.

Localement, à Metz, à la rentrée 2017, on a également constaté une hausse anormalement importante de premiers inscrits non originaires de l'Union européenne, en décalage avec les capacités pédagogiques de l'Université, ce qui a généré un pic inhabituel et conjoncturel de demandes de logements au CROUS, qui n'est pas lié aux tendances de fond constatées plus haut.

Evolution des effectifs étudiants depuis 2001 (source : source : ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche)



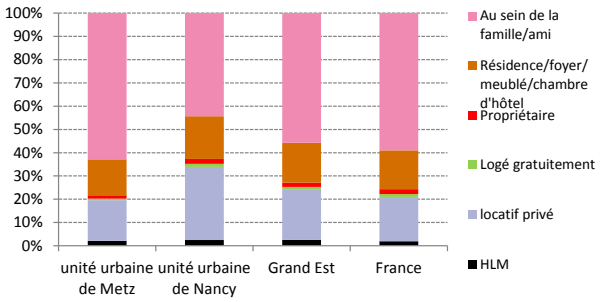
Des effectifs en forte hausse depuis 2013 dans l'unité urbaine de Metz (source : ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche)



Les modes d'occupation des étudiants de l'agglomération messine

Les étudiants qui suivent leur scolarité dans l'agglomération messine logent en majorité dans leur famille, à 63 %. Cette proportion est bien supérieure à l'agglomération nancéenne (44 %), dont la zone de recrutement est beaucoup plus large, et les effectifs plus importants. Le « recrutement » messin demeure très local. A l'échelle du Grand Est et de la France, cette part est également plus importante qu'à Nancy, ce qui laisse à penser que Metz n'est pas la seule université à disposer d'un rayonnement plus local. 17 % des étudiants messins logent dans le parc

Type de logements occupés par les étudiants au lieu d'étude (source : Insee 2014, mobilité scolaire)



locatif privé, soit seuls ou de plus en plus en colocations (les grands logements proposant des loyers au m² beaucoup plus abordables). Ensuite seulement, 15 % logent au sein de résidences dédiées, que ce soit les résidences du CROUS, les internats des grandes écoles, les foyers de jeunes travailleurs, ou les résidences du secteur privé.

Dans le cadre d'une poursuite de la hausse des effectifs, on peut estimer que le besoin en offre spécialisée s'élèverait à environ 15 % des étudiants supplémentaires, ou un peu plus, une tendance lente à la hausse de la décohabitation se faisant jour.

L'offre dédiée disponible à Metz Métropole

Ces dernières années, l'offre spécifique à destination des étudiants a évolué à la hausse, avec l'ouverture de plusieurs résidences, à la fois privées et publiques :

- Livraison de 100 studios à l'ile du Saulcy (bâtiment P7), d'environ 18 m². Ces logements ont été proposés dès la rentrée 2014.
- Livraison d'une résidence étudiante privée dans l'opération de l'ancienne manufacture de tabac (résidence ODALYS), proposant 117 logements équipés allant du T1 au T2.
- Livraison d'une résidence MGEL rue Belle-Isle, la résidence du Mail, comprenant 65 logements.
- Projet encore à confirmer de transformation de la résidence des Parmes (104 logements), à Woippy au quartier du Roi (ancien foyer SNCF) en résidence étudiante.

Au sein du CROUS, l'offre est amenée à évoluer dans les prochaines années. L'avenir des 270 chambres proposées au sein de la caserne Roques (site de Longeville-lès-Metz), très vétustes, et relativement isolées par rapport aux campus et à la vie étudiante, est en question : les deux tiers de ces chambres ont déjà été restituées au bailleur qui en est propriétaire. En parallèle, des travaux de réhabilitation vont être menés sur l'ensemble des logements proposés à l'Ile du Saulcy (hormis pour les studios livrés en 2014), soit 934 chambres et T1 réhabilités au final au rythme également d'un pavillon par an à partir de 2019 (il y a 4 pavillons). A l'issue des travaux, environ 70 % de l'offre en chambres seraient maintenue, tandis qu'une partie serait transformée en plus grands logements, en partie pour répondre, entre autres choses, à la demande en colocations. Il y est également prévu la construction d'un bâtiment supplémentaire, de 150 à 220 logements. Ce nouveau pavillon, dont la construction serait similaire au pavillon P7 (bâtiment modulaire pré fabriqué et assemblé sur place), compenserait la fermeture des casernes Roques.

A l'issue de ce grand plan de fermeture/création/réhabilitation, Metz Métropole disposerait d'une offre de logements universitaire attractive et de qualité.

L'offre dédiée à Metz Métropole s'élève à 5062 logements, proposant une capacité d'accueil d'environ 5353 personnes. La capacité d'hébergement actuelle parait en adéquation avec les effectifs étudiants actuels. Cette adéquation est à évaluer et vérifier régulièrement dans la perspective de la hausse du nombre d'inscrits.

L'offre se décline ainsi :

- **Les résidences universitaires**

Totalisant 2114 logements, les résidences universitaires du CROUS constituent l'offre spécialisée la plus importante développée à Metz. Au 1er septembre 2017, le parc CROUS compte 42% de chambres et 58% de studettes, studios et logements pour 2 personnes. Les loyers y varient de 147 € pour une chambre non rénovée sans sanitaires à 557 € pour un T1 bis pour 2 personnes au Technopole.

- **Les résidences étudiantes du parc privé**

Avec 1130 logements, les résidences du parc privé (avec ou sans services) représentent environ 22 % de l'offre spécialisée à destination des étudiants. Ce type d'offre s'est principalement développé depuis les années 1990 pour répondre aux attentes de publics disposant de ressources moins contraintes et souhaitant bénéficier de logements autonomes échappant aux modalités de gestion du parc privé banal. Localisé à proximité des lieux d'enseignements ou en centre ville, le produit offert est souvent standardisé (studio de 18 à 35 m²) avec pour certaines résidences des services para-hôteliers proposés : salle de gym, salle de

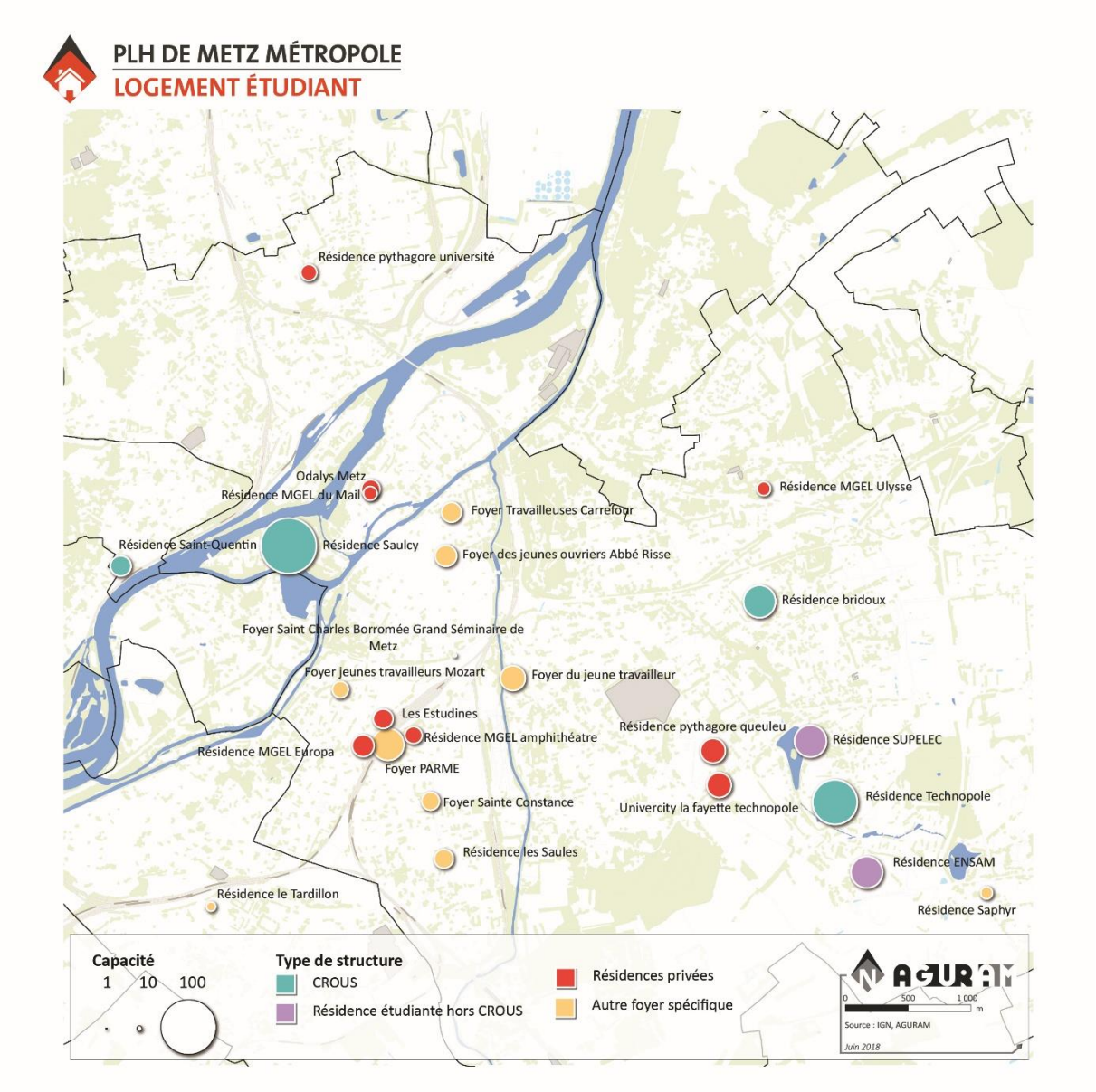
réunion, internet haut débit, wifi, sécurisation de la résidence, … Les loyers y varient de 335 € pour un studio de 18 m² à 740 € pour un grand T2.

- **Les résidences du parc social**

Ce type de résidence est peu développé à Metz. On comptabilise une offre de ce type, située près du Technopole (résidence Saphyr de 57 logements, de Moselis).

- **Les foyers et internats**

Ce type d'hébergement correspond à une demande d'encadrement et de sécurité de la part de l'étudiant et/ou de sa famille afin de créer un environnement favorable au travail. On distinguera, dans cette catégorie, les chambres correspondant aux internats des écoles (651 logements pour les résidences Supélec et ENSAM) des chambres proposées en foyers autonomes, très répandues à Metz (1110 chambres soit 22 % de la totalité de l'offre d'hébergement dédiée aux étudiants). Les loyers y varient de 270 € pour une chambre avec sanitaires à plus de 500 € pour un grand T1 (dans les internats), et de 300 € pour une chambre à 555 € pour un grand T1 (foyers/FJT).



Quelles perspectives ?

Si du point de vue quantitatif, l'offre actuelle parait correspondre aux besoins, d'autres aspects sont à prendre en compte. C'est un marché très concurrentiel où la clientèle est en recherche permanente du produit offrant le meilleur rapport qualité-prix–localisation. Pour la majorité des étudiants, les facteurs d'appréciation sont la desserte par les transports en commun, l'ambiance générale du quartier et la proximité des commerces et services. A titre d'exemple, l'offre, pourtant qualitative, du Technopole, peine à fidéliser ses occupants, qui se trouvent éloignés des lieux de vie. Le Mettis qui dessert pourtant ce secteur n'a pas permis de lui faire regagner en attractivité : il a rapproché les logements du centre ville, mais il a également rapproché les étudiants logeant en centre ville ou au Saulcy du lieu d'étude… L'offre récente du Saulcy (studios du pavillon P7) est plébiscitée par les étudiants qui l'occupent.

L'aspect financier est également à prendre en compte. Le nombre d'étudiants boursiers à l'Université de Lorraine ne cesse de croitre, il s'agit d'une véritable tendance de fond depuis plusieurs années qui traduit également une certaine paupérisation de ces publics. Si l'offre CROUS en résidences ou internat propose des tarifs très concurrentiels, l'offre privée qui se développe est plus chère. Il faudra toutefois veiller à maintenir une offre très accessible pour les étudiants les plus modestes. En effet, dans le cadre de la réhabilitation des logements de l'Ile du Saulcy, une partie du cout des travaux sera nécessairement répercutée sur le loyer de sortie, alors même que l'offre CROUS la moins chère (mais aussi la moins qualitative…) est en diminution (casernes Roques).

L'accompagnement des jeunes ménages en difficulté via le PDALHPD

Le PDALHPD prend en compte l'accès au logement des jeunes à travers sa fiche action n°10, « Aides les jeunes ménages à accéder dans un logement et maintenir une offre de logements accessibles ».

Le constat dressé par le document est clair et partagé : « Les jeunes ménages rencontrent de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement, faute de ressources importantes et pérennes dans le temps. »

Fort de ce constat, le PDALHPD propose de « les aider à entrer dans un logement et plus particulièrement dans le parc privé, par une démarche de prospection auprès des bailleurs. »

Les objectifs sont les suivants :

- Favoriser l'accès dans le logement du public jeune ;
- Maintenir voire développer une offre de logements privés à loyer modéré pour le public jeune (objectif annuel à l'échelle du département : 42 logements annuels) ;
- Disposer d'une connaissance plus précise des besoins des jeunes.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs modalités sont envisagées :

- Informer les jeunes et les bailleurs ;
- Financer une mission de prospective dans le parc privé ;
- Observer et diffuser une étude sur ce thème.

Les modalités d'évaluation sont à la fois le nombre de logements captés dans le parc privé et d'accès réalisés, et l'analyse des rapports d'activité des associations qui accompagnent les jeunes en difficulté (CLLAJ et missions locales).

L'action du CLLAJ sur le territoire du bassin d'emploi de Metz

En 2016, le CLLAJ comptait 835 jeunes inscrits. Parmi eux, les ¾ avaient des ressources inférieures à 900 € par mois, et 20 % d'entre eux étaient sans ressources (similaire à 2015). 43 % étaient demandeurs d'emploi, tandis que 4,3 % occupaient un CDI à temps plein.

Concernant le logement, 27 % étaient logés dans leur famille, et presque autant dans un logement autonome, ce qui constitue une progression par rapport à 2016. 7 % étaient sans logement au premier entretien. La grande majorité n'a pas de garant (72 %), ce qui complique leur accès au logement autonome.

La majorité des jeunes inscrits au CLLAJ du bassin de Metz sont originaires de Metz Métropole (81 %), et les deux tiers viennent directement de la ville centre. Cette concentration s'explique en partie par la présence de structures d'hébergement et de logements temporaires présents dans Metz Métropole. Au sein de la ville de Metz, un jeune sur trois vient du centre ville, et un sur trois d'un QPV.

720 dossiers ont été ouverts en 2010, représentant 835 personnes. Ce chiffre est globalement en augmentation quasi constante depuis 2007. Depuis 2016, le nombre de dossiers a augmenté de 25 %. Parmi ces dossiers, le CLLAJ a permis à 308 demandeurs de trouver un logement :

- 115 dans le parc privé
- 114 dans le parc social
- 59 en logement étape
- 20 en hébergement

89 % des relogements sont réalisés dans Metz Métropole, et 74 % dans la ville de Metz.

Par ailleurs, outre ses nombreuses interventions extérieures (salon du logement des jeunes, interventions auprès de différents publics), le CLLAJ a mis en place de nombreux partenariats afin de mener à bien et développer sa mission :

- Avec les bailleurs sociaux, afin de faciliter l'accès au parc social des jeunes en insertion

socio-professionnelle, notamment par la réalisation d'un « diagnostic » du ménage
- Avec la maison d'arrêt de Metz (réinsertion)
- Avec le Centre pour Peine Aménagée
- Avec l'Université de Lorraine
- Avec le Conseil Départemental (relogement de ménages éligibles au FSL)

Le CLLAJ participe également à des actions plus larges, comme la convention « Un toit pour un Emploi », qui a pour but de mobiliser un partenariat autour de l'insertion socioprofessionnelle, de sécuriser le logement des jeunes en phase de stabilisation de leur projet d'insertion professionnelle sur le bassin d'emploi de Metz. Elle mobilise un partenariat entre le CLLAJ, la mission locale, les FJT, des résidences ADOMA et AMLI. Le CLLAJ est le pilote de cet accompagnement tripartite. Cette action, qui a pour objet de mobiliser des fonds pour la prise en charge éventuelle des frais de dossier, du dépôt de garantie, du premier loyer et des loyers résiduels, est financée par la CAF et le CCAS de Metz. 33 jeunes ont bénéficié du dispositif en 2016.

Le CLLAJ est également une des plateforme du dispositif régional « LOJ'TOIT ». Initié par la région Lorraine pour faciliter l'accès au logement des jeunes en mobilité professionnelle, les plateformes loj'toît apportent une réponse globale, adaptée et territorialisée en traitent simultanément les dimensions liées à l'accompagnement, l'orientation, l'accès et le maintien au logement. Le CLLAJ est reconnu plateforme pour le bassin d'emploi de Metz notamment pour l'action globale en direction du parc locatif privé, au sein des centres de formation, ainsi que pour le partenariat avec les bailleurs sociaux.

L'essentiel

Constats :

Une population aux ressources plus contraintes, mais pourtant peu présente dans le parc social, probablement en raison de son offre moins souple que celle du parc privé.

Une part importante de jeunes logés dans le parc de résidences étudiantes.

Des ratios d'attribution pourtant élevés pour les jeunes dans le parc social.

Des dispositifs mis en place pour le logement des jeunes : accompagnement par le CLLAJ, mais aussi dans le cadre du PDALHPD.

Des structures d'accueil nombreuses sur le territoire : FJT et résidences sociales.

Une diversité des publics et des situations difficiles à appréhender dans son ensemble.

Une offre de logement étudiant dédiée en progression (parc privé) et réhabilitée à court/moyen terme (CROUS), qui gagne en qualité et attractivité

Une capacité d'hébergement en rapport en rapport avec les effectifs étudiants actuels.

Enjeux :

Maintenir une offre spécifique indispensable au parcours résidentiel des jeunes les plus fragiles, mais aussi des jeunes en insertion professionnelle (résidences sociales, FJT, mais aussi hébergement), et garantir leur diversité.

Encourager l'accès au logement autonome par le biais de l'accès au parc social mais aussi par l'accès au parc privé des jeunes.

Développer une offre en accession à coût abordable pouvant répondre aux besoins des jeunes ménages accédants.

Maintenir une offre accessible pour les étudiants décohabitants les plus modestes, et veiller à la bonne adéquation entre l'offre dédiée et les évolutions des effectifs du supérieur.

LES PERSONNES AGEES : QUELS BESOINS ET QUELLE OFFRE ?

Des besoins croissants pour les décennies à venir

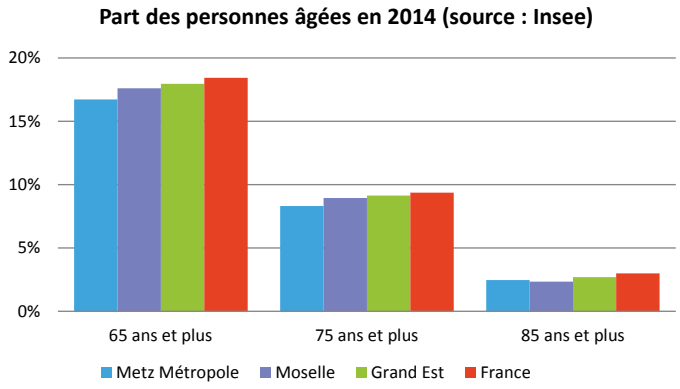
A Metz Métropole, les 75 ans et plus représentent 8,3 % de la population en 2014, contre 5,1 % en 1999. Cette proportion est cependant inférieure à la Moselle (9 %), au Grand Est (9,1 %) et à la France (9,4 %).

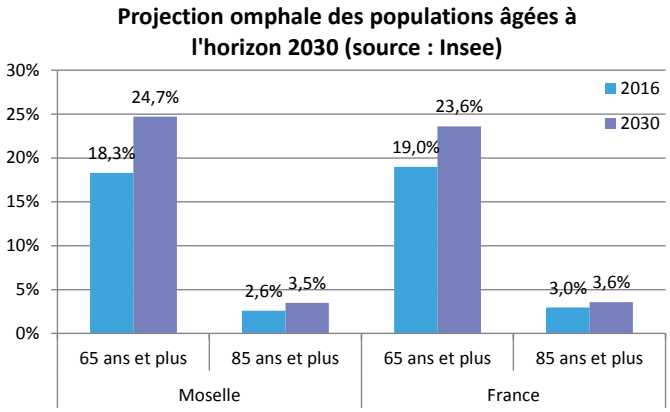
La population âgée, qui a augmenté de manière importante depuis 1999, est amenée à croître encore davantage dans les décennies à venir, sous les effets conjugués de la hausse de l'espérance de vie, et du vieillissement de la population du baby-boom (le papy-boom). Ainsi, d'après le dernier modèle omphale de l'Insee, à l'horizon 2030, les plus de 65 ans constitueront 24,7 % de la population mosellane contre 18,3 % en 2016. Les 85 ans et plus passeront de 2,6 % de la population mosellane en 2016 à 3,5 % en 2030 (+36 % de personnes de 85 ans et plus).

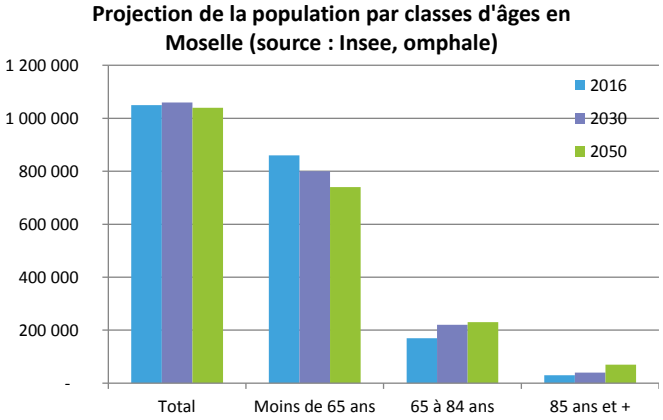
A terme, la part des 65 ans et plus et des 85 ans et plus sera plus élevée en Moselle qu'en France Métropolitaine.

Parallèlement à la hausse des personnes âgées, la hausse du nombre de personnes âgées dépendantes va s'accentuer. En Moselle, elle augmenterait de 31 % entre 2013 et 2030, pour atteindre à cette date 31 900 personnes sur le département (projections Omphale 2016-Insee).

Malgré un âge repoussé dans la perte d'autonomie, et une politique allant dans le sens du maintien à domicile le plus tardif possible, l'entrée en institution spécialisée restera un besoin important. Pour maintenir un taux d'équipement identique à aujourd'hui, le développement de nouvelles structures spécialisées reste nécessaire. Le développement des résidences seniors privées ne répond en effet pas à ces besoins, et ciblent une clientèle particulière, et autonome.



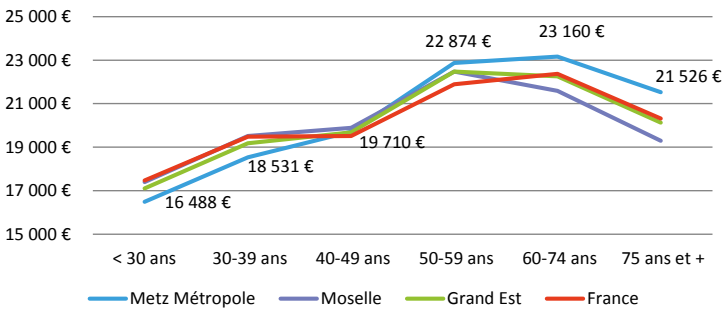




A Metz Métropole, en 2014, 11,5 % des ménages de 75 ans et plus, et 14,4 % des ménages de 60 à 74 ans sont sous le seuil de bas revenus (inférieur à 60 % de la médiane). Si les 75 ans et plus ne constituent pas la catégorie de ménages dont les revenus par UC sont les plus faibles, il n'en demeure pas moins qu'ils font face à une forte baisse de revenus par rapport à la tranche d'âge précédente. Ceci s'explique par la perte de revenus à la retraite, mais aussi par le veuvage qui s'accompagne d'une baisse des ressources (les plus de 75 ans sont majoritairement des femmes, aux revenus plus faibles, et aux parcours professionnels plus incomplets).

Ceci peut poser des problèmes financiers lorsqu'il faut adapter le logement, ou entrer en institution. Des aides existent (APA, Anah, caisses de retraite), notamment dans le cadre de la politique départementale (via le schéma de l'autonomie), mais ne couvrent pas l'ensemble des dépenses.

Revenus disponibles par unité de consommation et par tranche d'âge en 2014 (source : Insee, Filosofi)



L'offre en hébergements pour personnes âgées

Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), anciennement dénommé "maison de retraite", est une structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées. Les prestations peuvent varier d'un établissement à un autre. Toutefois, la plupart du temps les établissements proposent :

- un hébergement en chambre individuelle ou collective,
- un service restauration, blanchisserie,
- des activités de loisirs,
- une aide à la vie quotidienne par des agents de service dont la présence est assurée 24h/24h,
- une surveillance médicale, des soins assurés en continu notamment par des infirmiers, des aides-soignants et aides médico-psychologiques... Certains établissements de taille importante peuvent employer un ou plusieurs médecins généralistes salariés.

Un EHPAD peut être public, associatif ou géré par une entreprise privée.

Les résidences autonomie (ex-logements-foyers) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Elles sont souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

Le logement-foyer constitue un établissement social, mais composé de « domiciles » au sens où les personnes âgées sont locataires de leur logement. Lorsqu'elles sont dépendantes, elles perçoivent donc l'aide personnalisée à l'autonomie (APA) à domicile. Les logements-foyers ne sont pas habilités à dispenser des soins. Les professionnels libéraux et services à domicile y interviennent au même titre que dans un domicile ordinaire. Il permet de faire face à l'isolement des personnes âgées valides ou devenues faiblement dépendantes, à un coût pour les finances publiques et pour les résidents nettement inférieur à celui des EHPAD (dont plus d'une place sur dix est actuellement occupée par des personnes valides). Cette offre concerne un public plus jeune à l'entrée que celui accueilli en EHPAD ; son développement constitue donc une perspective plus immédiate pour faire face au choc démographique à venir.

Une unité de vie est un regroupement de petits logements, n'associant pas plus de 25 personnes, qui s'adresse à ceux qui ne peuvent ou ne veulent plus vivre chez eux, mais souhaitent éviter la vie en collectivité en EHPAD. Leur implantation au cœur du tissu social permet aux personnes âgées de ne pas se déraciner. Les résidents vivent dans leur logement indépendant, mais accèdent à des espaces communs et participent à la vie matérielle de la communauté : préparation des repas, jardinage etc. L'environnement est sécurisé 24H/24 avec un personnel dédié et les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Selon les petites unités de vie, l'accès aux soins est intégré à la prestation ou organisé à la demande, avec l'intervention de professionnels médicaux externes (libéraux...).

Source : Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes, Direction Générale de la Cohésion Sociale, novembre 2013

Les données qui suivent sont issues du Conseil Départemental de la Moselle.

Metz Métropole comporte 2 110 places [13] d'hébergement permanent en EHPAD ou maison de retraite dont 259 destinées aux personnes atteintes d'Alzheimer ou de maladies apparentées (2 220 places en prenant en compte les places réservées pour un accueil temporaire). Ces places se répartissent dans 27 établissements.

La construction d'un EHPAD débute à Ars-sur-Moselle : cet établissement permettra de délocaliser une partie de la maison de retraite située sur la commune de Gorze (120 lits).

[13] Ce chiffre tient compte des projets d'ouvertures et fermetures d'établissements à très court terme (source : CD57)

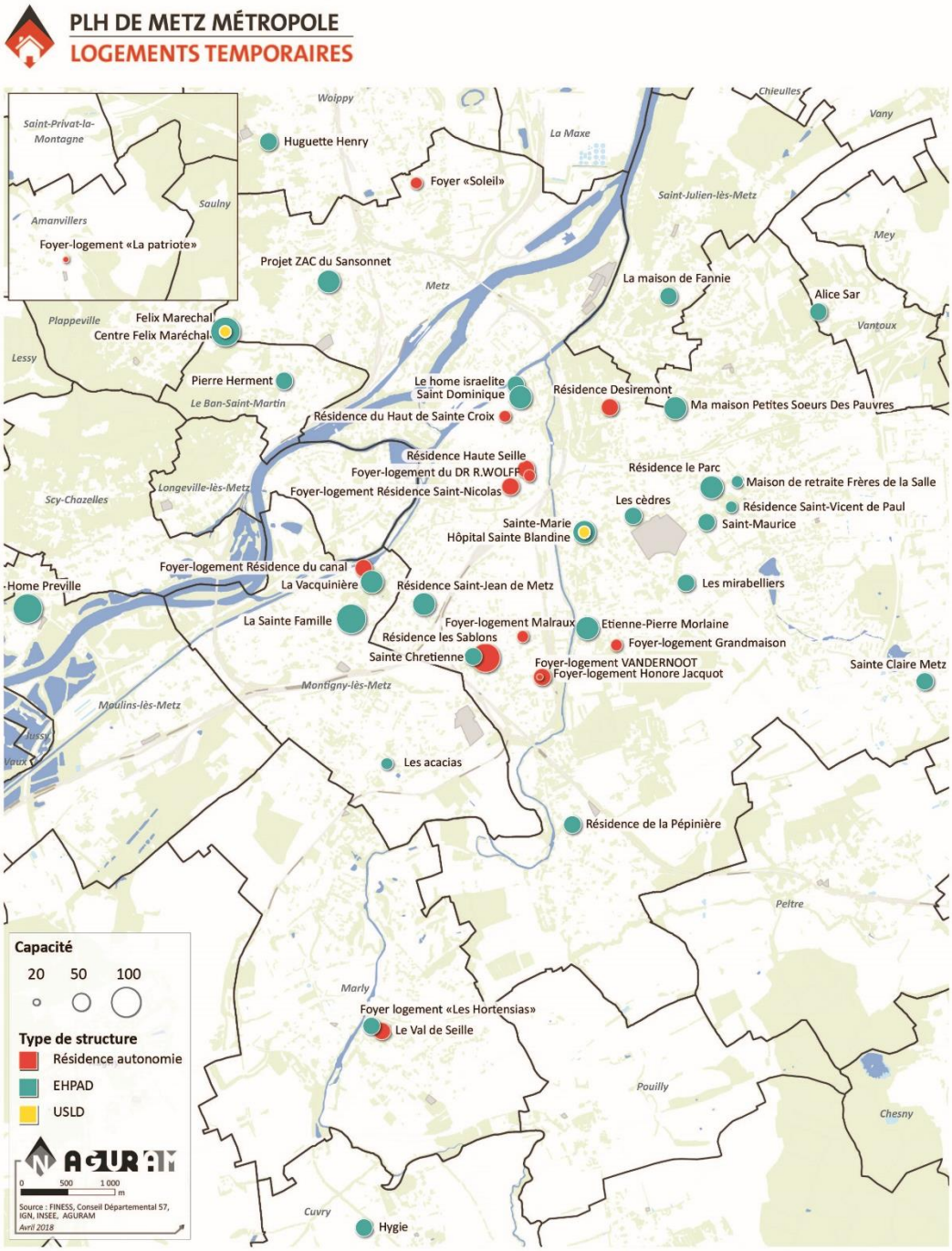
A ces places, s'ajoutent les 712 places disponibles au sein des 14 résidences autonomie (ex foyers-logements).

Par ailleurs, Metz compte deux Unités de Soins Longue Durée (USLD) :

-USLD Centre Felix Maréchal de Metz, 37 places

-USLD Hôpital Sainte Blandine de Metz, 30 places.

Ces différentes structures d'hébergement pour personnes âgées permettent à Metz Métropole d'afficher un taux de couverture de 164 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus, ce qui est supérieur à la moyenne française (146 places pour 1 000 personnes de + de 75 ans), et à la moyenne mosellane (119 places pour 1 000 personnes de + de 75 ans). Ce taux élevé s'explique par le rôle de centralité joué par la métropole, qui regroupe 25 % des établissements du département, mais 20 % des 75 ans et plus.



Les autres modes d'accueil des personnes âgées

Les alternatives existent entre domicile et hébergement spécialisé. Les résidences autonomie, présentées plus haut, constituent ainsi un des maillons de la chaine du logement pour les personnes vieillissantes.

L'accueil familial présente aussi une alternative aux structures spécialisées. Au 31 décembre 2016, la Moselle comptait 95 accueillants, avec une capacité de prise en charge de 154 personnes (Metz Métropole : 7 accueillants pour une capacité de 5 places). Ce mode d'hébergement permet aux personnes âgées de rompre leur isolement et de vivre dans un cadre familial. L'agrément est délivré par le Conseil Départemental.

Le maintien à domicile reste, par ailleurs, un des axes forts de la politique départementale en direction des personnes âgées. Ainsi, le nombre de SAAD (Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile) a augmenté pour faire face à ce besoin. L'offre de SSIAD (Services de Soins Infirmiers A Domicile) doit également être renforcée.

De nombreuses aides à l'adaptation du logement existent également :

- Une mission d'assistance à l'établissement des dossiers de demandes de subventions a été créée pour les travaux d'adaptation du logement des bénéficiaires de l'APA (convention Conseil Départemental-CALM)
- Aide directe aux travaux d'adaptation du logement en direction des bénéficiaires de l'APA
- Démarche de développement du numérique dans les logements, afin de faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- Garanties d'emprunts accordées aux bailleurs sociaux pour les opérations à destination du public en perte d'autonomie
- Aides des caisses de retraite

Depuis plusieurs années, une offre adaptée, aussi bien en typologies qu'en loyers, est ainsi développée par les bailleurs sociaux sur le territoire, par différents bailleurs (Metz Habitat Territoire, Vilogia, OPH de Montigny-lès-Metz, Logiest…), sous la forme d'opérations entièrement dédiées à ce public, ou de logements adaptés au sein d'une résidence (logements réalisés ou en projet, liste non exhaustive) :

- 3 logements adaptés "Résidence de la Colline" à Metz Bellecroix
- 2 logements adaptés Résidence "Les Jardins de Bourgogne" à Metz Borny
- logement adapté "Le Lavoir" à Chatel St Germain
- logement adapté à Woippy - ZAC des Coteaux
- logements adaptés rue Roederer à Metz Queuleu
- 5 logements adaptés rue de l'Ardèche à Metz Bellecroix
- 19 pavillons adaptés dont 15 à destination des seniors ZAC Sébastopol
- 4 logements adaptés ruelle du Cimetière des Juifs à Augny
- Une résidence seniors rue de Bussière à Ars-sur-Moselle (9 logements)
- 20 pavillons seniors à Marly
- béguinage de 23 pavillons dans la ZAC du Pré des Dames Belles à Lorry
- deux résidences de 48 et 72 logements seniors dans le quartier du ruisseau à Woippy
- 9 pavillons seniors à Saint-privat-la-montagne
- projet à Peltre de 22 logements seniors
- 17 logements à Moulins-les-Metz

Aides destinées aux personnes âgées

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) est destinée à couvrir en partie les dépenses de toute nature concourant à l'autonomie des personnes âgées ayant besoin d'aides pour accomplir des actes essentiels de la vie ou dont l'état nécessite une surveillance régulière. On distingue deux APA différentes : l'APA à domicile et l'APA en établissement.
L'APA à domicile est attribuée, sous certaines conditions, par les conseils départementaux aux personnes hébergées à domicile, chez un accueillant familial, dans un établissement dont la capacité d'accueil est inférieure à 25 places ou dans un foyer logement pour personnes valides. Elle sert à payer la tierce personne qui va s'occuper de la personne dépendante.
En établissement, elle sert à payer le tarif dépendance dont la personne âgée relève.
Aide sociale à l'hébergement (ASH) : Une personne âgée qui ne dispose pas de ressources suffisantes pour payer ses frais d'hébergement peut solliciter une aide sociale pour couvrir en totalité ou en partie ses frais. La personne âgée qui bénéficie de l'aide sociale est tenue de reverser 90 % de ses revenus (allocation logement comprise) à l'établissement d'hébergement. Les 10 % restants sont laissés à sa disposition. Cette somme ne peut être inférieure à 95 € par mois. Par ailleurs, l'aide sociale est une avance récupérable. La récupération peut avoir lieu :

- auprès du bénéficiaire lui-même si sa situation financière s'est améliorée
- ou auprès de ses héritiers si le bénéficiaire est décédé.

Aides au logement (APL ou ALS) : L'aide personnalisée au logement (APL) est attribuée sous conditions de ressources aux occupants d'un logement conventionné avec l'Etat. L'allocation de logement à caractère social (ALS) est attribuée à certaines catégories de personnes, autres que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources. Ces aides sont destinées à couvrir une partie du loyer ou des frais d'hébergement. Le développement des résidences privées pour seniors.

Le développement des résidences privées pour seniors

Ces dernières années, on observe effectivement le développement rapide d'une nouvelle offre répondant aux besoins de certaines personnes âgées : les résidences services, solution intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite. Les personnes âgées de plus de 60 ans, autonomes, valides ou semi-valides, qui préfèrent vivre dans un appartement ou une maison, peuvent choisir d'habiter en résidence services : elles disposent d'un logement indépendant, mais peuvent bénéficier d'un certain nombre de services payants assurés sur place.

Les résidences services sont généralement bien sécurisées (service d'accueil permanent, conciergerie, interphones, etc.), équipées pour leur clientèle seniors (ascenseurs, appartements aménagés, etc.), et comportent des lieux de vie et de convivialité, tels que restaurant ou cantine, salon, bibliothèque, médiathèque, ou espace de remise en forme… Etablissements non médicalisés, les résidences services proposent souvent des services tels que la blanchisserie, le ménage, l'entretien, la pension complète, etc. En revanche, elles ne se substituent pas aux résidences autonomie : elles ne bénéficient pas de subventions et affichent des redevances élevées, peu accessibles pour un grand nombre de retraités.

Ainsi sur Metz Métropole, 3 résidences services sont ouvertes et 3 sont en cours de travaux :

- Elogia Coté Lac, portée par Habiter Promotion, située au 2 rue de la Falogne, à Metz, Grange-aux-Bois, ouverte en 2015
- Les Jardins d'Arcadie - Résidence Ste Thérèse, située au 1-3 rue Saint Jean à Metz, ouverte depuis février 2016, 92 appartements ;
- Elogia Imperial, 79 appartements, ouverture prévue au deuxième trimestre 2019 ;
- Domitys La Bellamire, Rue des Meuniers à Moulins-lès-Metz, 117 appartements, ouverture prévue en fin 2018 ;
- Montana Metz, 130 appartements, située au 28-32 rue du XXème Corps Américain, à Metz, ouverte en 2017 ;
- Calliopé, portée par Domitys/AEGIDE, 152 appartements, située sur le toit du centre commercial Muse à Metz, ouverture prévue pour fin 2018.

Le nouveau schéma départemental de l'autonomie 2018-2022

Le plan d'action du Schéma Départemental de l'Autonomie s'est construit autour de 4 orientations, déclinées en 15 fiches-actions. Ces orientations, qui s'adaptent au parcours de vie des personnes, sont les suivantes :

- 1/ Préserver l'autonomie
- 2/ Favoriser le soutien et le bien-être à domicile
- 3/ Développer les solutions intermédiaires entre domicile et établissement
- 4/ Adapter l'offre d'hébergement médico-sociale

Les trois premières orientations traduisent la forte volonté du département de soutenir la vie à domicile. Une place importante est en particulier donnée à la prévention de la perte d'autonomie et à l'aide aux aidants, nouvelles prérogatives du Département issues de la loi d'Adaptation de la Société au Vieillissement.

L'essentiel

Constats :

Des besoins déjà fortement présents, mais amenés à croitre dans les prochaines décennies.

Une hausse de la dépendance qui n'est pas propre au territoire, mais à anticiper.

Une politique départementale orientée vers le développement du maintien à domicile.

Un territoire déjà bien pourvu en structures spécialisées.

Des besoins pris en compte par les bailleurs, qui développent une offre adaptée, mais le vieillissement du public du parc social reste une problématique plus large.

Un développement d'une offre privée (résidences services) qui interroge au regard des niveaux de revenus des retraités.

Enjeux :

Anticiper la hausse des besoins à venir générés par le vieillissement du public du parc social.

Maintenir un bon niveau d'offre adaptée.

Accompagner la hausse de la dépendance en aidant l'adaptation du parc privé.

S'interroger sur l'opportunité du développement d'une offre privée de standing.

LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES DEFAVORISEES

La question du logement des personnes défavorisées est largement traitée dans le cadre du PDALHPD, que le Programme Local de l'Habitat est tenu de prendre en compte.

Rendu obligatoire par la loi Besson (1990), le PDALHPD vise à coordonner l'ensemble des actions en vue de répondre aux besoins en hébergement et en logement des ménages disposant de faibles ressources financières ou fragilisés.

Il définit les mesures destinées à permettre aux personnes ou familles éprouvant des difficultés à accéder à un logement décent et indépendant, ou à s'y maintenir (et y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques).

Il est piloté conjointement par l'Etat, le Conseil Départemental et la Caisse d'Allocations Familiales. Le PDALHPD actuellement en vigueur s'étale sur 5 ans, de 2014 à 2018. Il s'appuie sur 2 axes principaux :

- Les actions sur le bâti (développement de l'offre sociale et spécifique, mobiliser le parc privé, améliorer le bâti) ;
- Les actions en faveur des ménages mosellans (rôle du SIAO, accès au logement, logement des jeunes, accompagnement social).

Ce schéma, issu du 7ème PDALHPD, illustre la palette diversifiée d'offre de logement et d'hébergement permettant de répondre aux besoins des populations les plus fragiles (des situations d'urgence aux logements sociaux).

Hébergement	Urgence : - CHRS urgence - Hébergement d'urgence - Hôtels conventionnés
	Insertion : - Hébergement de stabilisation - Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)
Logement accompagné	- Résidences sociales - Pensions de famille - Foyers de jeunes travailleurs - Foyers de travailleurs migrants
Logement	Intermédiation locative : - Sous-location dans le parc privé (25 logements gérés par AMLI et 4 par le CCAS)) - Sous-location avec bail glissant dans le parc public (20 logements) - Gestion locative adaptée
	Logement social
	Parc privé conventionné

Cet état des lieux de l'existant à Metz Métropole ne saurait être exhaustif, certains modes d'accueil évoluant beaucoup, mais il prend en compte les principaux modes d'hébergement et de logements temporaires, à savoir :

- Les CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) et CHU (Centre d'Hébergement d'Urgence),
- Les CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile),
- Les pensions de familles,
- Les résidences sociales,
- Les FTM (foyers de travailleurs migrants),
- Les FJT (foyers de jeunes travailleurs).

Les modes d'hébergement et de logements temporaires : définitions

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement collectif de type logement-foyer : chambres ou logements individuels, avec des espaces et services collectifs facultatifs.

Le FJT (Foyer de Jeunes Travailleurs) est une résidence qui loue des chambres aux jeunes entre 16 et 25 ans (parfois 30 ans). Ce type d'hébergement propose un hébergement temporaire comportant à la fois des chambres et des espaces communs (restaurant, laverie...). Chaque résident signe un contrat.

Les FTM (Foyers de Travailleurs Migrants) ont pour mission d'accueillir des travailleurs migrants isolés. Ces établissements proposent un hébergement à durée indéterminée comportant des locaux privatifs et des espaces communs. Ces établissements s'adressent aux travailleurs immigrés vivant seuls, quel que soit leur âge, de nationalité étrangère et en situation régulière. Ce type d'hébergement propose un hébergement temporaire comportant à la fois des chambres et des espaces communs (restaurant, laverie...). Chaque résident signe un contrat.

Les CADA (Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile) accueillent les personnes pendant la durée d'instruction de leur dossier de demande d'asile par l'office français d'accueil pour les réfugiés. Le CADA est assimilé au régime des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les maisons-relais ou pensions de familles représentent un type de résidences sociales. Ces structures sont destinées à accueillir des personnes qui, compte tenu de leur isolement affectif, psychologique ou social, ne peuvent vivre en logement ordinaire, sans qu'elles aient besoin d'une prise en charge particulière. Ce type d'offre s'inscrit dans une logique d'habitat durable. Ce sont de petites structures communautaires qui regroupent au plus une vingtaine de logements (studios), avec quelques espaces collectifs (repas, loisirs,…) permettant de développer un lien social.

Les CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) proposent une prise en charge individualisée et globale de toute personne ou famille en détresse, à condition que soit établi au préalable un « projet d'insertion ». Ce projet doit être accepté par la personne recueillie. L'accompagnement social a pour objectif d'aider les personnes ou familles accueillies à accéder ou recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Cet accompagnement social est proposé avec ou sans hébergement.

Les CHU (Centre d'Hébergement d'Urgence) se caractérisent par un accueil inconditionnel des personnes. Des places en hébergement d'Urgence existent également dans certains CHRS.

L'hébergement

Les structures ou solutions d'hébergement visent à permettre un accueil temporaire des ménages en difficulté.

Les 13 CHRS et CHU proposent 785 places, dont 322 éclatées. 11 sont situés à Metz, un à Ars-sur-Moselle et un à Montigny-lès-Metz. (source : FINESS et DDCS).

Metz Métropole dispose de deux CADA, situés à Metz d'une capacité de 130 et 120 places situés à Bellecroix au 18 rue du Stoxey, et à Blida. Un troisième centre, de 70 places, est en cours de réalisation rue Drogon à Metz, associé à une résidence sociale (site de l'ancien internant de l'école d'infirmière). En raison notamment du rôle de centralité tenu par Metz Métropole, et Metz en particulier, le territoire est plutôt bien pourvu en structures d'hébergement, même si les besoins sont toujours importants. Ces structures sont très souvent saturées en raison de l'importance de la demande mais également des difficultés des hébergés à accéder à une solution logement adaptée à leur situation personnelle et à leurs ressources[14]. Une part importante de la demande en hébergement d'urgence émane des demandeurs d'asile (demande croissante sur le territoire).

A ces places en hébergement s'ajoutent des nuitées hôtelières mobilisées par le 115 dont le nombre varie chaque jour et qui sont occupées en très grande majorité par des demandeurs d'asile ou des déboutés.

En Moselle, le 115-SIAO (porté par le relais Fomal) recueille les appels d'urgence pour les demandes d'hébergement. Hors demande d'asile, le public qui contacte le 115 est constitué majoritairement d'hommes seuls âgés de 18 à 59 ans. Les écoutants du 115 orientent les demandeurs en fonction des places disponibles, néanmoins, en 2016, dans près de 56 % des cas, il n'y avait aucune place disponible en centre d'hébergement d'urgence. Au total, en 2016, 4 762 ménages (soit 7 592 personnes différentes) ont fait appel au 115 pour l'ensemble de la Moselle. 55 % des appelants sont des hommes isolés et 21 % des familles. Les demandeurs ont majoritairement de 18 à 29 ans (32 %) et de 30 à 59 ans (37 %). 63 % des appels en 2016 qui ont été adressés au 115 proviennent de personnes en demande d'asile, pour la majorité des familles primo-arrivantes.

Le public rencontré par l'équipe mobile de l'AIEM lors des maraudes est sensiblement le même (75 % d'hommes). En 2016, 260 personnes différentes ont été rencontrées par l'équipe mobile. 178 personnes ont dormi au moins une fois dans la rue. Parmi les autres personnes rencontrées, certaines vivent dans un logement précaire (menace d'expulsion, hébergement chez un tiers…) ou un logement inadéquat (squat, caravane…). Parmi ce public, une vingtaine de personnes sans-abri refusent les propositions d'hébergement ou d'accompagnement). Une réflexion sur une autre forme de logement et d'accompagnement adapté à ce public est à construire.[15]

14 Source : dossier de candidature de Metz Métropole » pour l'appel à projet « Le Logement d'Abord » - février 2018

15 Source : dossier de candidature de Metz Métropole » pour l'appel à projet « Le Logement d'Abord » - février 2018

	Nombre de places en CHRS et CHU	Nombre de places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans
Metz Métropole	**780**	**6,5**
Moselle	**1 566**	**2,8**
Lorraine	**5 383**	**4,3**

Le logement accompagné

Metz Métropole a mené en 2014 une étude sur le logement accompagné conjointement avec l'Etat *(« Logement accompagné sur le territoire de Metz Métropole (résidences sociales, maisons relais, FTM, FJT) – Etat des lieux, enjeux et stratégie d'évolution de l'offre » de juillet 2014, par Ville et Habitat, étude commanditée par Metz Métropole et la DDT Moselle*).

Les éléments de diagnostic qui suivent en sont issus, réactualisés si besoin, selon les cas. Ainsi, l'étude fait état d'une offre importante et diversifiée présente sur le territoire. Plus de 2 000 logements- plus de 2 200 aujourd'hui- sont présents dans les 21 structures -22 aujourd'hui- (résidences sociales, FJT, FTM, pensions de famille) auxquelles on peut ajouter près de 600 logements dans des structures autres telles qu'une résidence non conventionnée, logement-foyer ancien, structures pour des publics spécifiques (sortant de prisons, étudiants…). L'offre est située en majorité sur Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy. La plupart des structures sont bien implantées dans un environnement qui ne contrarie pas leur vocation *(Source : dossier de candidature de Metz Métropole » pour l'appel à projet « Le Logement d'Abord » - février 2018).*

	Nombre de places logement temporaire	Nombre de places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans
Metz Métropole	**2 321**	**19,5**
Moselle	**4 512**	**8**
Lorraine	**7 675**	**6,2**

Les Foyers de Jeunes Travailleurs

Metz compte 7 foyers de jeunes travailleurs (845 places).

Les FJT de Metz accueillent un public assez diversifié, en fonction des structures (données 2014) :

- Jeunes avec un emploi, CDI, CDD, intérimaires : 28 %
- Formation en alternance, stage professionnel, apprentissage : 26 %
- Recherche d'emploi : 8 %
- Scolarisés, étudiants et lycéens : 33 %
- Autres : 4 %

Les FJT souffrent d'un manque d'attractivité auprès des jeunes, qui constituent pourtant leurs cibles, ce qui explique un taux de vacance relativement élevé et fluctuant. Sur l'ensemble des structures, les logements autonomes avec sanitaires et kitchenettes ne représentaient qu'un tiers de l'offre en 2014 (avant travaux dans le FJT Abbé Risse). Il existe également des logements ou studios pour plusieurs occupants. Certaines structures sont relativement vétustes. Les niveaux de redevances sont variables d'une structure à l'autre. Si elles paraissent élevées au premier abord (et semblent peu concurrentielles par rapport à un loyer pour les jeunes), elles intègrent toutes les charges et ouvrent droit aux APL, ce qui réduit d'autant leur montant. Le poids de la vie en collectivité avec règlement peut également constituer un frein. En revanche, ces structures présentent l'avantage d'être très souples (logements meublés, sans préavis, restauration possible, prestation socio-éducative…).

A propos des FJT, le rapport a établi plusieurs pistes de propositions :

- Adapter l'offre pour la rendre plus proche des standards des logements autonomes, tout en valorisant la dimension collective des projets, ce qui passe par :
  - Poursuivre et renforcer les travaux engagés
  - Envisager pour Etap'habitat de se séparer des Tardillons
- Elargir les publics cibles tout en restant dans la cible des résidences sociales jeunes (accueil de familles monoparentales…)
- Faire évoluer les projets sociaux pour prendre acte ou accompagner les évolutions des besoins, ce qui passe par :
  - pour les jeunes en difficulté, en particulier sans ressources, la question des modalités de solvabilisation et d'accompagnement ;
  - pour les jeunes en mobilité, des prestations de type hôtelière ou presque ;
  - garder dans les limites actuelles, voire réduire la place des scolaires et étudiants, sachant qu'il n'y a pas de forte pression par ailleurs pour ce public.

Plus récemment, un nouveau public s'oriente vers les FJT, les jeunes migrants stabilisés. L'accueil de ce nouveau public a permis de faire baisser la vacance au sein des FJT.

-

FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS

Structure	Adresse	Ville	Capacité	Besoins en rénovation
FOYER TRAVAILLEUSES 'CARREFOUR'	6 RUE MARCHANT	METZ	133	Oui, mise aux normes des chambres et parties communes
FOYER SAINTE CONSTANCE	16 RUE GABRIEL PIERNE	METZ	112	
FOYER DES JEUNES OUVRIERS ABBE RISSE	7 RUE DE L'ABBE RISSE	METZ	156	Oui (travaux en cours), transformation en résidence sociale
FOYER DU JEUNE TRAVAILLEUR	2 RUE GEORGES DUCROCQ	METZ	203	Oui, mais difficulté à mobiliser les propriétaires
FOYER JEUNES TRAVAILLEURS MOZART	16 RUE MOZART	METZ	94	Non

Résidence les Saules	Metz	117	Oui (divers)
Résidence le Tardillon	Montigny-lès-Metz	30	Oui, mais suppression envisagée, besoins trop lourds
Total Foyers de jeunes travailleurs			**845**

Les résidences sociales

On dénombre 6 résidences sociales à Metz, Woippy et Peltre, proposant 554 places. Une résidence sociale est également en projet rue Drogon à Metz (61 places). Parmi elles, 4 sont issues de la transformation de FTM (Les Peupliers et la Roseraie à Woippy, Fournel et Paul Verlaine à Metz). Ceci implique qu'elles ne disposent pas toutes de logements autonomes, ce qui rend leur accès difficile aux besoins des familles et des femmes. Elles présentent parfois des tailles très importantes, ce qui peut être porteur de risque social. Le montant des redevances est relativement variable d'une résidence à l'autre, en raison de la diversité des offres (chambre ou logement, offre vétuste ou récente). A cela s'ajoute une structure de « familles gouvernantes », d'une capacité de 67 places.

La différence par rapport aux FTM réside notamment dans l'accès à l'AGLS (Aide à la gestion Locative Sociale), mais il existe un vrai besoin en accompagnement social global comme en CHRS.

Quatre nouvelles résidences sociales sont prévues entre 2018 et 2020 à Metz Métropole, presque toutes issues de transformations de FTM ou de FJT, et une de transformation d'un internat :

- Résidence Sociale du Fort, à Metz (94 places) par ADOMA
- Résidence Sociale les Arènes, à Metz (90 places) par ADOMA
- Résidence Sociale DROGON, à Metz (61 places) par ADOMA (ancien internant d'infirmière)
- Résidence Sociale Abbé Risse, à Metz (75 places) par l'Association des Jeunes Ouvriers

RESIDENCES SOCIALES

Structure	Adresse	Ville	Capacité	Besoins en rénovation
AMLI FOURNEL	9 RUE DES FRERES FOURNEL	METZ	72	non
LES PEUPLIERS	3 RUE JEAN PIERRE PECHEUR	WOIPPY	174	Gros entretien
LA ROSERAIE	5 RUE CORNEILLE AGRIPPA	WOIPPY	188	Résidentialisation et isolation thermique. Il est envisagé une rénovation pour réaliser des logements autonomes à terme indéterminé
HAUTE SEILLE	24 RUE HAUTE SEILLE	METZ	32	Poursuite de la rénovation progressive des logements et parties communes. Nécessité d'améliorer la sécurité incendie
PAUL VERLAINE	15 PLACE DE CHAMBRE	METZ	42	Non
PELTRE	ROUTE DE STRASBOURG	PELTRE	46	Non
Familles gouvernantes « Maison de Trêves »		METZ	67	
Total Résidences sociales				**624**

Les Foyers de Travailleurs Migrants

On dénombre 3 foyers de travailleurs migrants (734 places) sur le territoire de Metz Métropole.

Les FTM, conçus initialement pour l'accueil de travailleurs migrants, voient leur public évoluer. Si les Chibanis constituent encore une partie de leurs occupants, ils accueillent désormais un public souvent plus jeune, et souvent plus fragile. Initialement, la question de l'accompagnement social dans ces structures était accessoire, en particulier dans un cadre où la solidarité entre les résidents était importante. Ceci pose des questions sur l'évolution de ces types de foyers :

- Quels sont les besoins actuels des chibanis, au regard de leur vieillissement ? Comment faciliter leur accès aux droits ?
- Quels sont les besoins des nouveaux publics accueillis ? L'offre actuelle est-elle adaptée ? Comment la faire évoluer ?

Des partenariats ont été mis en place avec le CLIC (coordination gérontologique), mais la problématique du vieillissement reste difficile à appréhender pour ces structures qui n'ont pas été conçues pour un tel public.

Il n'existe pas d'équipe sociale véritable sur les FTM, aucun financement d'accompagnement social n'est adossé aux structures. Les gestionnaires ont en revanche initié des partenariats pour pallier en partie cette absence (appuis des travailleurs sociaux des CADA ou CHRS lorsqu'ils sont présents dans la structure), ou en mutualisant des moyens propres sur plusieurs sites (ADOMA). Cette dimension est davantage présente dans les résidences sociales.

La grande majorité des FTM n'ont pas de sanitaires individuels, et très peu sont des logements indépendants. Des projets de transformation en résidences sociales ou de réhabilitation existent (foyer Adoma « Les Arènes » ainsi que le FTM du Fort), afin de les rapprocher des standards du logement autonome. A terme, ces structures ont vocation à se transformer en résidences sociales. Malgré tout, la vacance y est très faible, ce qui témoigne de leur indispensable fonction sociale.

FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

Structure	Adresse	Ville	Capacité	Besoins en rénovation
« BLIDA »	23 AVENUE DE BLIDA	METZ	344	Oui, besoins en réhabilitation lourde
« METZ DU FORT »	30 RUE DU GENERAL DELESTRAINT	METZ	212	Décloisonnement de chambres, réflexion pour faire des logements autonomes. Projet de démolition partielle et aménagement des abords, et de transformation partielle pour l'accueil des demandeurs d'asile. Transformation en résidence sociale sur le reste de la structure.
« LES ARENES »	7 RUE DEMBOUR	METZ	123	Projet de transformation en résidence sociale
Total foyers de travailleurs migrants			734	

Les maisons relais/pensions de famille

6 Maisons-relais – pensions de famille proposent 118 places sur l'agglomération. L'une d'elles accueille exclusivement des femmes en difficulté : L'Abri, situé rue Mazelle à Metz.

Les pensions de famille de l'agglomération n'ont pas de vacance, ce qui témoigne de leur pertinence. Elles bénéficient d'un accompagnement social des résidents. Elles présentent la spécificité d'être des structures de logements accompagnés de tailles réduites auxquelles sont adossées des subventions de fonctionnement. Elles accueillent des personnes avec de faibles ressources, fortement désocialisées, pour lesquelles un habitat pérenne semi-collectif et accompagné constitue une réponse adaptée. Ce type d'offre répond à un vrai besoin qui n'est pas comblé par les autres segments du logement accompagné.

Deux nouvelles structures sont prévues en 2018 à Metz Métropole :

- Une gérée par AMLI (localisation inconnue), de 20 places
- Une gérée par le relais Fomal à Ars-sur-Moselle, de 25 places, issue en partie d'une réhabilitation

Les besoins sur ce type de structure sont toujours importants, notamment les places avec un accompagnement psychologique.

MAISONS RELAIS-PENSIONS DE FAMILLE

Besoins en rénovation	Structure	Adresse	Ville	Capacité
Non	MAISON RELAIS 'LES 4 SAISONS'	24 RUE DE MERIC	WOIPPY	18
Gros entretien	MAISON RELAIS 'CHARLES NODIER'	122 RUE DE PONT A MOUSSON	MONTIGNY LES METZ	24
Non	'LA MAISON DE TREVES'	6 BOULEVARD DE TREVES	METZ	25
	PENSION DE FAMILLE 'LES SARCELLES'	18 RUE DES DEPORTES	METZ	22
Non	PENSION DE FAMILLE 'L'ABRI'	10 RUE MAZELLE	METZ	9
	PENSION DE FAMILLE PAUL VERLAINE	15 PLACE DE CHAMBRE	Metz	20
Total Maisons relais - pensions de famille				**118**

L'intermédiation locative[16]

Au-delà de cette offre de logement accompagné en structure collective, l'intermédiation locative peut également permettre la réalisation d'un parcours résidentiel des ménages défavorisés en mobilisant des logements ordinaires en diffus et en proposant un accompagnement centré essentiellement sur le logement ou un suivi des ménages dans le but de sécuriser les rapports locatifs.
Ainsi, on recense plusieurs dispositifs sur le territoire de Metz Métropole :

- La sous-location avec glissement de bail pour des logements du parc social : environ 20 logements sont mobilisés sur la Métropole. Le dispositif est financé par le Conseil Départemental dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement.
- La sous-location dans le parc privé (SOLIBAIL) : environ 30 logements sont mobilisés sur la Métropole. Le dispositif est financé par l'Etat et est assuré sur le territoire par AMLI. L'UDAF gère également 4 logements dans le parc de MHT pour accueillir des patients sortant du centre hospitalier spécialisé de Jury.
- Des "logements passerelle" portés par le CCAS de la Ville de Metz : le CCAS de Metz propose 4 logements en bail glissant à des ménages accompagnés par le CCAS.
- La gestion locative adaptée : une convention entre le Conseil départemental et Habitat et Humanisme, via le budget du FSL permet la mobilisation d'environ 130 logements du parc privé à des fins sociales à l'échelle de la Moselle. Habitat et Humanisme assure actuellement l'intermédiation locative pour 59 logements sur Metz Métropole à travers leur AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) Habitat et Humanisme Gestion Lorraine.

Le logement d'abord

Le principe du « logement d'abord » est d'attribuer directement un logement stable aux personnes sans domicile.[17]En d'autres termes, le logement d'abord donne aux personnes sans domicile un logement avant toute autre chose. Le logement d'abord « sépare » le logement et l'accompagnement. Cette « séparation » signifie que les personnes sans domicile bénéficient immédiatement d'un logement stable sans devoir pour autant suivre un traitement psychiatrique ou arrêter toute addiction, et fonctionne selon une approche de « réduction des risques », qui vise à stabiliser et réduire les problèmes de santé mentale et d'addictions. Ce principe va à l'encontre de l'idée d'un logement au mérite, accessible après plusieurs années d'un parcours entre rue et centres d'hébergement, puisqu'à l'inverse, il fait primer le logement comme condition première à l'insertion, choisit de mettre en valeur les compétences des personnes.
Le plan Logement d'abord répond à cette ambition. Il marque la volonté du gouvernement d'adopter une approche globale de la politique de lutte contre le sans-abrisme et de trouver des solutions concrètes, pragmatiques et efficaces pour améliorer l'action publique.[18]

Il vise à orienter rapidement les personnes sans-domicile de l'hébergement vers un logement durable grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire.
Cette approche a été validée par de multiples expérimentations dans les pays scandinaves et anglo-saxons. Elle est également au cœur du dispositif « Un chez-soi d'abord » qui s'adresse aux personnes en situation de grande exclusion présentant des troubles psychiques.

La politique du Logement d'abord s'inscrit dans une double temporalité : elle vise à permettre la réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse et elle investit dans des solutions de logement ordinaire ou adapté, seules options véritablement dignes et pérennes pour les personnes en difficulté.

Sur la durée du quinquennat, le gouvernement s'est engagé sur les points suivants :

- Porter l'objectif de production de 400 000 logements très sociaux par an dès 2018 ;
- L'ouverture sur cinq ans de 10 000 places en pensions de famille pour les personnes isolées en situation d'exclusion ;
- La création sur cinq ans de 40 000 places supplémentaires pour les personnes les plus précaires dans le parc locatif privé, via les dispositifs d'intermédiation locative.

Le Plan s'articule autour de cinq grandes priorités : la production et la mobilisation de logements

16 Source : dossier de candidature de Metz Métropole pour l'appel à projet « Le Logement d'Abord » - février 2018

17 Source : « Le logement d'abord », Observatoire Européen sur le Sans-Abrisme, Nicholas Pleace, DIHAL, FEANTSA

18 Source : Plan Quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022

abordables, l'accélération de l'accès au logement, l'accompagnement des personnes, la prévention des ruptures et la mobilisation des acteurs et des territoires.

« Dans le cadre de l'engagement du Plan, un Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé en novembre 2017, pour mener une mise en œuvre accélérée du Plan sur les territoires retenus. Metz Métropole a candidaté et fait partie des 24 territoires retenus à l'échelle nationale.

Metz Métropole et ses partenaires souhaitent mettre en œuvre cette stratégie du Logement d'Abord afin de :

- Améliorer la connaissance des publics ;
- Adapter et renforcer les dispositifs existants en matière d'hébergement et de logement accompagné (transformation et création d'offres nouvelles) ;
- Articuler et coordonner les différents dispositifs d'accompagnement par la création d'une plateforme ;
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels notamment pour les personnes sortant d'institutions ;
- Coordonner les acteurs dans le cadre de la mise en œuvre du Plan à travers une gouvernance pertinente.

La déclinaison du Plan national pour le Logement d'Abord retenue par la collectivité est articulée en fonction des grandes priorités de ce plan :

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées, par le développement de logements sociaux et très sociaux, la mobilisation du parc privé conventionné, et le développement du logement accompagné ;
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées, par une connaissance plus approfondie des publics sans domicile et un accès priorisé au logement social pour les ménages défavorisés ;
- Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement, par une meilleure coordination des dispositifs d'accompagnement ;
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle, par une réduction des expulsions locatives, par un renforcement de la prévention et par la prévention des ruptures résidentielles pour les personnes sortant d'institutions ;
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'Abord. »[20]

L'essentiel

Constats :

Une offre diversifiée et importante tant en hébergement qu'en logement temporaire, qui s'explique par le rôle de centralité jouée par Metz Métropole, Metz en particulier.

Des besoins toujours fortement présents.

Une offre en cours de transformation et d'amélioration.

Enjeux :

Maintenir la diversité de l'offre sur le territoire.

Poursuivre l'adaptation et l'amélioration de l'offre existante, et le développement de certains segments (pensions de famille).

Aider les FJT et les FTM à se positionner par rapport à leur public.

Trouver une réponse adaptée aux sans-abris qui refusent les propositions d'hébergement et d'accompagnement existant.

Compléter l'étude réalisée en 2014 sur le logement accompagné par un volet spécifique sur l'hébergement, et compléter les dispositifs d'observation sociale sur le territoire.

Prendre en compte la question de la difficulté d'accès au logement (publics DALO et sorties d'hébergements).

LES GENS DU VOYAGE

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires » a été transférée aux EPCI à fiscalité propre. Les communautés de communes se substituent ainsi aux communes dans leurs obligations relatives à la mise en œuvre du schéma, le principe d'exclusivité interdisant alors à ces dernières d'intervenir dans cette compétence transférée.

L'EPCI compétent peut décider de réaliser une aire sur le territoire d'une commune autre que celle figurant au schéma, à condition qu'il s'agisse d'une de ses communes membres, et que l'aire figure dans le secteur géographique d'implantation prévu au schéma.

La loi définit également les conditions que doivent satisfaire les collectivités et gestionnaires des équipements d'accueil pour bénéficier des aides d'Etat à la gestion (AGAA à l'origine, désormais ALT2). A l'origine assez souple dans sa mise en place, l'aide a accompagné toutes les créations de places en aires d'accueil quel que soit le taux d'occupation. Il est désormais demandé de prendre en compte le taux d'occupation effectif des aires pour ne verser que des aides à la gestion de l'occupation. On constate une difficulté pour évaluer celle-ci : en effet, on estime que pour assurer une rotation d'aire en aire, le taux de production de places doit être d'environ 110 % pour éviter des situations de blocage.

Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage doit tenir compte des dernières évolutions législatives, qui imposent entre autres :

- Une extension du champ des obligations réglementaires du schéma départemental aux terrains familiaux et aux aires de grand passage, en complément des aires d'accueil permanentes, qui relèvent donc désormais de l'EPCI ;
- La prise en compte des terrains familiaux dans le décompte de la loi SRU, au même titre que les logements locatifs sociaux ;
- La description des modalités de contribution financière entre EPCI pour le financement de ces infrastructures et le territoire de « rayonnement » en termes de service rendu ;
- Une procédure de substitution de la collectivité défaillante par le préfet ;
- Un assouplissement des conditions de validité de la mise en demeure d'évacuer un terrain occupé de manière illicite par les gens du voyage ;
- Des règles précises quant aux équipements et à la gestion des aires d'accueil, des aires de grand passage et des terrains familiaux. Un règlement des aires d'accueil commun à l'échelle du département est annexé au schéma et s'impose à tous les EPCI.

En plus d'établir un diagnostic argumenté et fouillé sur la population des gens du voyage, et ses spécificités locales, le schéma 2017-2023 dresse un constat des efforts entrepris et de ceux qui restent à fournir.

Le nouveau schéma départemental porte donc sur les trois volets de la politique d'accueil et d'habitat des gens du voyage :

- Aires d'accueil ;
- Aires de grands passages ;
- Sédentarisation.

Les aires de grand passage

Une des spécificités de la Moselle est la venue cyclique, tous les 2 ou 3 ans, de groupes importants en nombre durant la seconde quinzaine d'août, lorsque le grand rassemblement de fin de saison de la mission « Vie et Lumière » se situe dans le département ou dans sa proximité immédiate.

Ce grand rassemblement regroupe entre 8 000 et 20 000 caravanes selon les années. En amont de ce rassemblement, les grands groupes arrivent par tous les axes importants et s'arrêtent généralement quelques jours pour se retrouver plus librement.

Le manque d'aires de grands passages en Moselle implique des installations illicites, entre mai et septembre, sur l'ensemble du territoire mosellan, et plus particulièrement sur le sillon Metz-Thionville ainsi que sur l'arrondissement de Forbach. A ces grands passages estivaux s'ajoutent en hiver des groupes locaux semi-sédentarisés qui ne peuvent s'installer sur l'aire provisoire de grands passages de Metz Métropole, fermée à partir du 30 septembre.

Le recrutement d'un coordonnateur départemental faciliterait l'interface entre les EPCI (en charge de la compétence depuis le 1er janvier 2017), les associations des gens du voyage, les services de la préfecture et les services de police et de gendarmerie. Il répondrait à une attente forte de chacune des parties, notamment lors de la recherche d'emplacements, ou lors des négociations en cas de stationnements illicites.

Une des obligations de la loi relative à l'accueil des Gens du Voyage consiste à « Anticiper et organiser l'accueil des grands groupes ». Ceci se traduit en Moselle par l'obligation de réaliser 4 aires sur 3 secteurs différents du département. Le précédent schéma départemental prévoyait la création de 700 places en aires de grand passage réparties en :

- 200 places dans l'est mosellan ;
- 100 places dans le sud mosellan ;
- 400 places dans l'ouest mosellan (arrondissements de Metz et Thionville).

La question de la taille de ces aires est également importante, puisque au vu de la taille des groupes concernés, une capacité de 100 places semble finalement limitée. Une jauge de 150 places parait davantage adaptée aux besoins en la matière, avec un maximum de 200 places pour assurer un fonctionnement correct, munies d'une alimentation en eau et en électricité.

Pour l'heure, seules deux aires de grands passages sur l'est mosellan ont été réalisées :

- 70 places sur le secteur de Sarreguemines. Depuis sa création, elle n'a accueilli aucun groupe en raison de son sous-dimensionnement ;
- 150 places en Moselle sud, à Sarrebourg, très récente.

On note également la présence d'une aire provisoire à Metz Métropole, reconduite chaque année, mais vouée à disparaître, et d'une aire provisoire sur le secteur de Thionville, qui n'a été ouverte qu'une seule année.

Au regard des constats réalisés dans le nouveau schéma départemental, les besoins actuels en aires de grands passages, ciblés par EPCI, sont les suivants :

- **CA Metz Métropole : une aire de 200 places (contre un besoin de 100 dans le précédent schéma). A noter, Metz Métropole met chaque année à disposition une aire de grand passage provisoire de 6 hectares sur le site de Tournebride à Moulins-lès-Metz ;**
- CCPOM et CC Rives de Moselle : une aire de 150 places (contre un besoin de 100 dans le précédent schéma) ;
- CA du Val de Fensch et CA Portes de France-Thionville : une aire de 150 à 200 places (contre un besoin de 100 dans le précédent schéma) ;
- CA de Sarreguemines : nécessité de faire évoluer son règlement et d'installer une alimentation électrique ;
- CA Forbach-Porte de France : besoin éventuel de créer une aire supplémentaire de 100 places, si l'aire de Sarreguemines se révèle insuffisante une fois les améliorations réalisés (contre aucun besoin dans le précédent schéma).

Les aires d'accueil

Les obligations du précédant schéma départemental fixaient les besoins en aires d'accueil à 690 places réparties sur 21 sites. Le taux de réalisation à l'échelle mosellane s'élève à 80 %, un chiffre supérieur à la moyenne nationale, avec 565 places réalisées sur 16 aires. Malgré ces bons résultats « statistiques », le stationnement sauvage persiste (principalement sur les zones urbaines du département, même quand la totalité des aires ont été réalisées). Si le nombre de places réalisées n'en est pas la première cause, une explication réside dans leur fonctionnement. La qualité de ces aires d'accueil est variable, avec des niveaux de prestations très disparates, malgré des standards

définis par l'Etat (loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, accompagnée par des outils d'aide à la définition des aires d'accueil produits par les services de l'Etat).

En Moselle, malgré des installations récentes, et des rénovations couteuses, la moitié des aires sont d'un niveau inférieur à ces prescriptions. Les installations initiales sont souvent à mettre en lien avec le mode de gestion (et gestionnaire) choisi pour le fonctionnement du site.

Faire évoluer ces installations vers les standards attendus est très couteux pour les collectivités.

Un des enjeux identifiés dans le nouveau schéma sur le segment des aires d'accueil concerne en effet l'harmonisation des modes de gestion, dont on réalise aujourd'hui l'impact en termes de disparités sur l'ensemble du département (durée de stationnement, tarifs, périodes de fermeture).

La proximité des bassins d'emploi transfrontaliers de l'Allemagne, du Luxembourg et de la Belgique impacte également fortement les déplacements de certains groupes (principalement le nord de la Moselle vers le Luxembourg et le bassin Houiller vers l'Allemagne).

Les besoins en aires d'accueil sur le territoire de Metz Métropole (nous ne détaillons pas ici l'ensemble des besoins en Moselle, donnée disponible dans le schéma départemental)

Commune	Prescriptions schéma précédent	Réalisés	Observations	Besoins 2017-2023
Moulins-lès-Metz	20		Le besoin de créer une aire d'accueil de 20 places existe toujours	20
Marly	40	Dispose d'une aire d'accueil de 40 places réalisée avec Montigny-lès-Metz	Réalisé	
Montigny-lès-Metz		A participé à la création de l'aire d'accueil de Marly et participe à son financement	Réalisé	
Metz	2 x 40	Dispose d'une aire d'accueil de 2 x 20 places	Les 40 places réalisées font en partie l'objet d'une occupation sédentaire qui perturbe le fonctionnement d'ensemble. Cette question doit être réglée. Le besoin de réaliser une seconde aire persiste.	40
		Ensemble des besoins 2017-2023		60 places

La sédentarisation

La réponse aux besoins des sédentaires membres de la communauté des gens du voyage est une annexe obligatoire du schéma car les financements du logement (notamment ceux ciblés sur la lutte contre le mal-logement) sont applicables et mobilisables sur ces situations.

De tous temps, des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage ont cherché à se sédentariser. Ceci nécessite la création de logements ou terrains d'accueil adaptés à ces profils particuliers.

Pour l'heure, seules les agglomérations de Forbach et Sarrebourg ont mené à bien des projets. Les réflexions sur le Val de Fensch sont également très avancées.

Sur l'ensemble du département, 15 communes ont identifié des situations de sédentarisation. Deux secteurs sont particulièrement concernés :

- Le nord-ouest du département (axe Metz-Thionville), avec quelques centaines de ménages en situation précaire sur les quatre EPCI les plus peuplés du département ;
- Pays Naborien-agglomération de Forbach, malgré la construction d'une centaine de logements à destination des gens du voyage ;
- De manière plus diffuse, autour des petites villes.

Six types de sédentarisation sont observés :

- Une sédentarisation progressive sur les aires d'accueil ;
- Une rotation organisée entre plusieurs aires d'accueil proches. En général, cette errance est associée à une domiciliation sur l'une des aires du parcours ;
- Une errance par défaut de lieu d'ancrage en particulier dans les zones urbaines. Celle-ci se dilue régulièrement au sein des grands passages l'été ;
- Une sédentarisation par groupes structurés sur des sites peu utilisés ou en attente de mise en développement ;
- Par installation diffuse en zone tendue, avec ou sans accès à la propriété, avec ou sans aval de la collectivité, avec ou sans confort minimum.

Sur Metz Métropole, un besoin fort est identifié sur l'aire d'accueil de Blida, sur laquelle les présences de sédentaires altèrent le fonctionnement de l'accueil et génèrent du stationnement sauvage sur l'agglomération. Un autre besoin fort est identifié sur l'aire d'accueil de Marly, sur laquelle des familles présentes cherchent à être sédentarisées en Meurthe-et-Moselle. Ces présences continues posent problème pour le bon fonctionnent des aires.

Au vu de ces constats, il est considéré que les groupes locaux errants en quête de stabilité représentent à minima 50 ménages. Par ailleurs, 25 à 30 ménages devraient sortir des aires d'accueil et se voir proposer de l'habitat dédié.

Sur cette question l'aide, d'un bureau d'études spécialisé et une mise en place éventuelle d'une MOUS est à envisager.

L'essentiel

Constats :

L'aire de grands passages de 100 places inscrite au schéma précédent n'a pas été réalisée, mais on note la présence d'une aire provisoire reconduite chaque année.

Deux aires d'accueil n'ont pas été réalisées, à Metz et Moulins-les-Metz.

La question de la sédentarisation des gens du voyage est également à prendre en compte.

Enjeux :

Répondre aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage en :

- Réalisant une aire de grand passage de 200 places ;
- Réalisant une aire d'accueil de 20 places à Moulins-les-Metz et de 40 places à Metz ;
- Appliquer le nouveau règlement commun des aires d'accueil annexé au schéma ;
- Etudiant des solutions de logements pour 25 à 30 ménages à sortir des aires d'accueil (Blida principalement), auxquels s'ajouteraient des réponses à trouver pour 50 ménages en quête de stabilité.

P.L.H.

Programme Local de l'Habitat

Le foncier 154

Le prix du foncier, au sein des principales opérations d'aménagement et dans les lotissements 154

L'analyse de la consommation foncière à partir des fichiers fonciers 156

La production de logements neufs 161

LE FONCIER

LE PRIX DU FONCIER, AU SEIN DES PRINCIPALES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DANS LES LOTISSEMENTS

Le foncier dans les opérations d'aménagement

Commune	Maître d'ouvrage	ZAC/Opération d'aménagement	Charge foncière moyenne /m² de SP	Charge foncière moyenne au m²/SP libre	Charge foncière moyenne au m²/SP social	Prix des terrains à usage collectif en €/are
Metz	Commune	Coteaux de la Seille		250 €/m² de SP	165 € /m² de SP	
	Commune	Sansonnet		200 €/m² de SP	165 €/m² de SP	
	Commune	GPV Borny	60 €/m² de SP			
	EPCI	Amphithéâtre	315 € HT			
Woippy	Commune	Les Coteaux	180 € à 210 € HT (en fonction de si l'opérateur aménage la voirie ou non)			
Le Ban-Saint-Martin	Commune	Le Champ de Tir				11 650 € HT

Globalement, en secteur diffus, les prix sont proches de ces valeurs. Le secteur de Metz centre est évidemment le plus onéreux, autour de 250/300 €/m² de surface de plancher. En s'éloignant du centre-ville, les prix décroissent rapidement (autour de 180/200 € /m² de surface de plancher). Pour les secteurs périurbains, les prix ne dépassent guère les 150 € /m² de surface de plancher.

Ces prix ne constituent que des fourchettes moyennes, susceptibles de varier en fonction du projet, du promoteur, du prix de sortie attendu…

Certains critères essentiels sont également à prendre en compte dans la fixation du prix du foncier : la pollution du terrain, le type de fondation adapté au terrain (révélé par l'étude du sous-sol)…

Les parcelles à bâtir en lotissements proposées en 2015 dans Metz Métropole :

Commune	Opération	Prix à l'are	Prix moyen à la parcelle	Superficie moyenne	Nombre de parcelles
Saulny	Les Coteaux de la Gentière	20 000 €	140 000 €	700 m²	52
Ban-Saint-Martin	Le Bois de Chanteraine	23 500 €	152 750 €	650 m²	100
Vany	Les Hauts de Vany	17 200 €	86 000 €	500 m²	40
Gravelotte	Le Clos Saint-Antoine	13 500 €	67 500 €	500 m²	24

Laquenexy	La Noiseraie	18 000 €	81 000 €	450 m²	22
Cuvry	Saint Vincent de Paul	20 400 €	102 000 €	500 m²	19
Laquenexy	Le Domaine des grands Trèfles	18 300 €	85 461 €	467 m²	20
Pouilly	Chèvre Haie 1 et 2	19 440 €	101 477 €	522 m²	160
Vany	Le clos de Préchy	18 000 €	115 200 €	640 m²	5
Lessy	Lotissement du Parc	19 000 €	247 000 €	13 00 m²	7
La Maxe	Les Fruitiers 3				25
Mécleuves		14 880 €	121 272 €	815 m²	26
Saulny	Le Clos du Moulin	15 250 €	143 198 €	939 m²	10
Jury	Le Clos de la Ferme	28 000 €	60 480 €	216 m²	32
Woippy	ZAC des Chiloux	20 797 €	120 783 €	657 m²	

Les prix à l'are pour Metz et son agglomération demeurent toujours très élevés, et la tendance est à la hausse. Les terrains actuellement commercialisés dans le cadre de lotissements, ZAC ou opérations d'aménagement sont proposés à des prix à l'are variant en général autour de 20 000 €. Il existe quelques exceptions aux prix inférieurs, mais elles sont peu nombreuses. Sur les terrains disponibles en 2015, on note le Clos Saint-Antoine à Gravelotte. D'une manière générale, les secteurs éloignés restent plus accessibles (le plateau). Les superficies des terrains tournent autour de 6 ares (550 m² en moyenne sur les commercialisations de 2015). Mais depuis 2000, la tendance générale est à la baisse de la superficie des terrains commercialisés.

28 communes de Metz Métropole ont proposé des parcelles à bâtir en lotissement depuis 2007. Environ 1 300 parcelles ont ainsi été proposées aux accédants à la propriété :

- Trois communes ont proposé plus de 100 parcelles (Marly, Ban-Saint-Martin, Pouilly –ZAC Chèvre Haie)
- Six communes ont proposé entre 50 et 100 parcelles : Laquenexy, Jury, La Maxe, Nouilly, Vany et Saint-Privat-la-Montagne ;
- Enfin, dix-neuf communes ont proposé moins de 50 parcelles en 10 ans : Amanvillers, Augny, Châtel-Saint-Germain, Chieulles, Coin-les-Cuvry, Coin-sur-Seille, Cuvry, Féy, Gravelotte, Lessy, Longeville-lès-Metz, Marieulles, Mécleuves, Montigny-lès-Metz, Peltre, Saint-Julien-lès-Metz, Vantoux, Vany, Vernéville, et Woippy.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de toutes les ZAC, qui constituent dans l'agglomération un moyen important de développement de l'habitat individuel. On pense notamment à la ZAC Pré des Dames Belles de Lorry-lès-Metz (85 parcelles), à la ZAC des Coteaux à Woippy (53 parcelles).

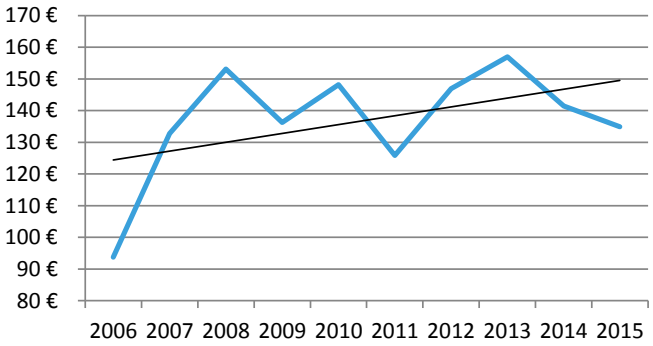
Les résultats de l'enquête EPTB

L'enquête EPTB (Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir) nous renseigne sur l'évolution des prix de vente des terrains individuels destinés à la construction (hors opérations groupées), et également sur le prix de construction des maisons réalisées sur ces terrains.

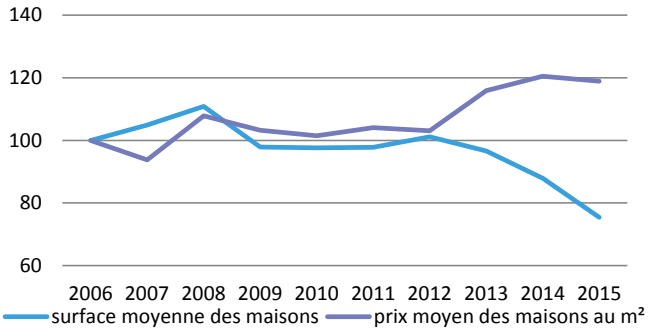
Concernant l'évolution des prix des terrains, on observe une relative stabilité depuis 2007. La courbe est irrégulière, elle évolue au gré des différents projets de lotissements en fonction de leur localisation. Pour 2015 (dernière année disponible), le prix moyen au mètre carré des terrains s'établit à 135 €, contre 141 € en 2014.

En revanche, les coûts de constructions des maisons individuelles ont subi une forte hausse. Le coût moyen par construction s'élève à 1 372 €/m² de surface habitable, contre 1 154 € en 2006. Pour les ménages, l'ajustement s'opère sur la surface des biens, avec une baisse de la taille moyenne des maisons : 136 m² en moyenne en 2015, contre 158 m² en moyenne en 2006. Ces évolutions opposées sont visibles sur le graphique ci-joint.

Evolution des prix moyens des terrains au m² dans Metz Métropole (source : EPTB)



Evolution des prix de construction au m² des maisons et de la surface habitable dans Metz Métropole (source : EPTB)



L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE A PARTIR DES FICHIERS FONCIERS

Méthodologie

L'analyse qui suit est basée sur les données Fichiers Fonciers, version 1er janvier 2016, exploitées par l'AGURAM. Ceux-ci sont issus du retraitement par le CETE Nord-Picardie des données MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales), données produites par la DGFiP.

Le principe est d'établir un état de l'occupation des sols en 2015 en fonction des informations cadastrales et d'évaluer leur évolution dans le temps au regard des dates des premières constructions présentes sur chaque parcelle. Ces dates sont connues pour les locaux d'habitat et d'activités.

Les infrastructures (parcelles artificialisées non bâties) sont très mal connues voire non cadastrées donc non renseignées dans les Fichiers Fonciers. Des estimations sont effectuées par déduction et en partant du principe que l'évolution des infrastructures est corrélée à celle du bâti.

Attention : les informations cadastrales peuvent être erronées et si l'on peut repérer certaines erreurs, il est souvent difficile de les corriger. Aussi, les anomalies importantes constatées seront signalées mais non corrigées dans les bases, celles-ci restant conformes aux déclarations des propriétaires de l'agglomération.

Sauf mention contraire, la période de référence est 2005-2015, soit les dix dernières années précédant les dernières données disponibles.

Consommation de surfaces pour l'habitat

Sur les 10 dernières années connues, l'agglomération a consommé 200 ha, soit un rythme de 20 ha/an, destinés à l'habitat, hors voiries de dessertes (estimées à environ 67 ha).

Un quart des communes (11) de Metz Métropole ont consommé à elles seules 130 ha (65 %), tandis que les 11 communes ayant le moins consommé ont utilisé seulement 9 ha (4,5 %).

Consommation foncière destinée à l'habitat de 2005 à 2015 sur Metz Métropole par polarité du SCoTAM :

	Nombre de communes	Conso pour habitat (en ha)			Conso pour habitat par rapport à la surface d'habitat initiale (en %)
		Ensemble	**Dont individuel**	**Dont collectif**	
Non polarisées (-500 hab)	5	7,2	6,5	0,7	13,4
Non polarisées	20	45,0	41,3	3,7	9,7
Pôles de proximité	6	20,9	16,2	4,7	8,7
Pôles relais	7	27,4	19,5	7,9	8,1
Centres urbains de services	2	11,0	5,1	5,9	8,3
Pôles urbains d'équilibre	3	43,5	26,9	16,7	8,2
Ville centre	1	45,3	11,2	34,1	5,1
Total agglomération	**44**	**200,4**	**126,6**	**73,7**	**7,5**

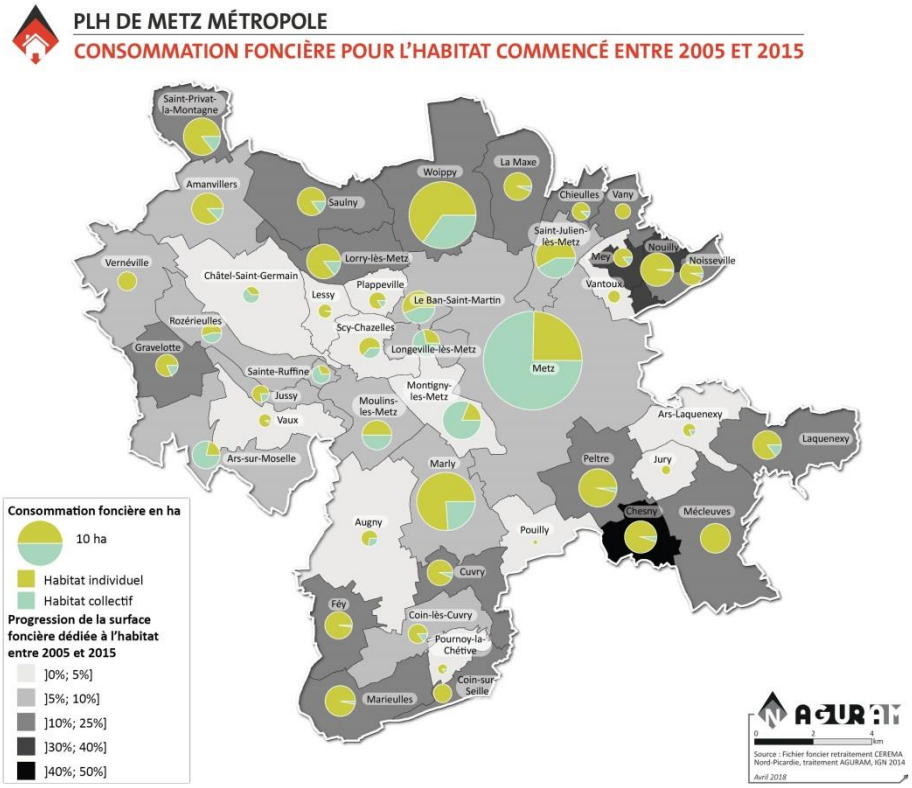
Les valeurs absolues sont à relativiser par le nombre de communes et leurs tailles en surface et en population. Les valeurs relatives représentent l'accroissement de la surface destinée à l'habitat sur la période. Les plus petites communes ont donc accru leur surface d'habitat de 13,4 % entre 2005 et 2015 pendant que la Ville centre l'accroissait de seulement 5 %.

Distinction entre habitat individuel et habitat collectif

Un peu moins des deux tiers de la surface consommée l'ont été pour l'habitat individuel, soit 127 ha, contre 74 pour le collectif (contre 84 % à l'échelle de la Moselle). Très logiquement, les niveaux d'armature urbaine sont respectés à cet égard, à l'exception notable des pôles urbains d'équilibre et des centres urbains de services qui inversent la hiérarchie sur ce point.

	Part de l'habitat individuel créée dans l'habitat total créé (%) entre 2005 et 2015	**Conso pour habitat individuel par rapport à la surface d'habitat collectif initiale (en %)**	**Conso pour habitat collectif par rapport à la surface d'habitat individuel initiale (en %)**
Non polarisées (-500 hab)	90	12,3	72,7
Non polarisées	92	9,6	12,3
Pôles de proximité	78	7,6	17,1
Pôles relais	71	7,6	10
Centres urbains de services	47	4,8	22,4
Pôles urbains d'équilibre	62	7,1	10,7
Ville centre	25	2,8	6,9
Total agglomération	**63**	**6,9**	**9,1**

Il ne faut pas en conclure que certains niveaux de polarité ne changeraient pas leurs pratiques en termes de logement collectif. En effet, la progression relative de la surface destinée au logement collectif est partout supérieure à celle destinée à l'habitat individuel, notamment pour les communes non polarisées de moins de 500 habitants. Bien sûr, les volumes en jeu ne sont pas les mêmes pour les différents niveaux de l'armature. Si les communes non polarisées de moins de 500 habitants ont agrandi leur surface destinée à l'habitat collectif de 72 %, cela ne représente que 0,7 ha.



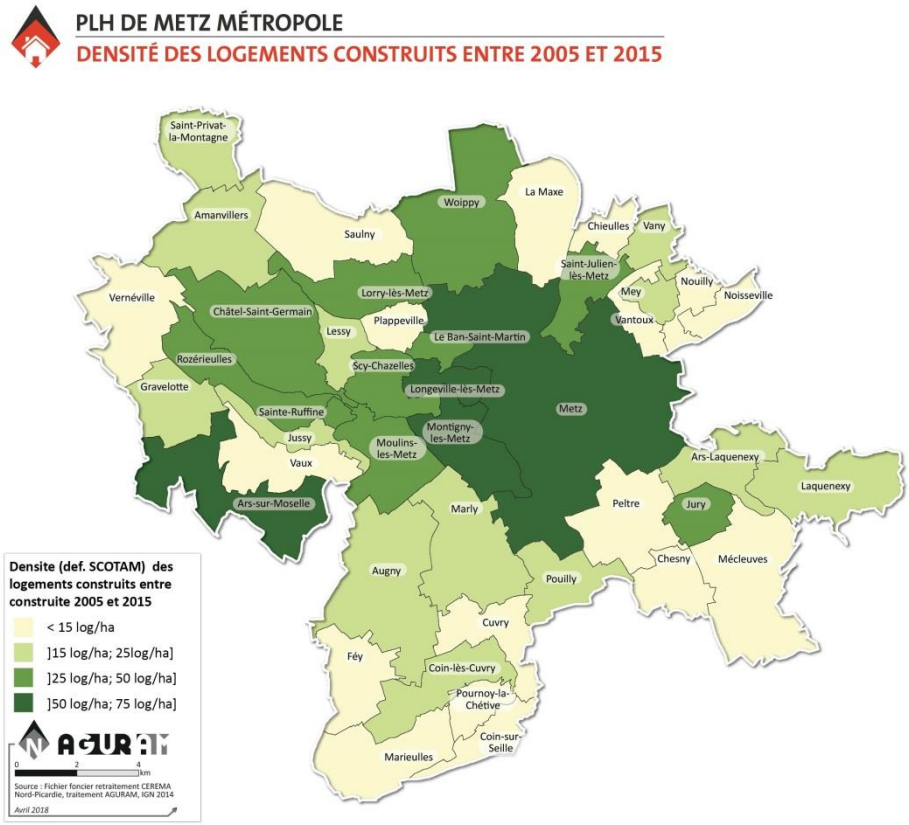
Densités des logements construits

La densité des logements construits est calculée selon les règles du SCOTAM, c'est-à-dire en retenant une moyenne de 25 % de surfaces d'infrastructures de desserte au sein des zones d'extension d'habitat.

Ces densités sont très variables. La densité moyenne des logements construits entre 2005 et 2015 varie de 14 logements/ha pour les non polarisées, à 64 logements/ha pour la ville centre.

Encore une fois, la hiérarchie des polarités n'est pas parfaitement respectée (pôles urbains d'équilibres). Cependant, les objectifs du SCoTAM étaient respectés sur cette période (alors qu'ils n'étaient pas encore traduits dans les règlements d'urbanisme locaux), à l'exception des communes non polarisées de plus de 500 habitants. A noter qu'à l'approbation du SCoTAM en 2014, ces objectifs n'étaient pas respectés à l'échelle du SCoTAM et pour la période de référence 2001-2010.

	Densité construite de 2005 à 2015 (log/ha)	Objectif SCOTAM (log/ha)
Non polarisées (-500 hab)	16	15
Non polarisées	14	20
Pôles de proximité	27	20
Pôles relais	30	25
Centres urbains de services	46	30
Pôles urbains d'équilibre	39	35
Ville centre	64	60
Total agglomération	**36**	**-**



Densité de la population sur les surfaces construites

La surface considérée ici est celle des seules parcelles d'habitat, en faisant abstraction des espaces publics, y compris des espaces de délassement (jardins publics,…). Années de recensement obligent, la période retenue est 1999 – 2014.

La densité en nombre d'habitants par hectare est très variable, allant de 22 habitants/ha à 125 habitants/ha en 2014. Malgré la densification du bâti que l'on observe sur cette période et la croissance plus rapide de la surface d'habitat collectif que celle de l'habitat individuel, la densité de la population diminue sur la grande majorité des communes. Seules 8 (petites) communes arrivent à stabiliser voire à faire croître légèrement la densité de la population sur l'espace d'habitat.

	densité en habitants/ha sur les surfaces dédiées à l'habitat		densité en logements/ha sur les surfaces dédiées à l'habitat	
	1999	**2014**	**1999**	**2014**
Non polarisées (-500 hab)	31	31	26,5	28,1
Non polarisées	38	35	14,1	14,5
Pôles de proximité	43	40	12,3	13,5
Pôles relais	63	56	16,6	18,4
Centres urbains de services	64	55	28,3	28,5
Pôles urbains d'équilibre	92	79	39,5	40,1
Ville centre	145	125	70,7	72,1
Total agglomération	**90**	**78**	**41,3**	**41,5**

Cela s'explique par les phénomènes suivants :

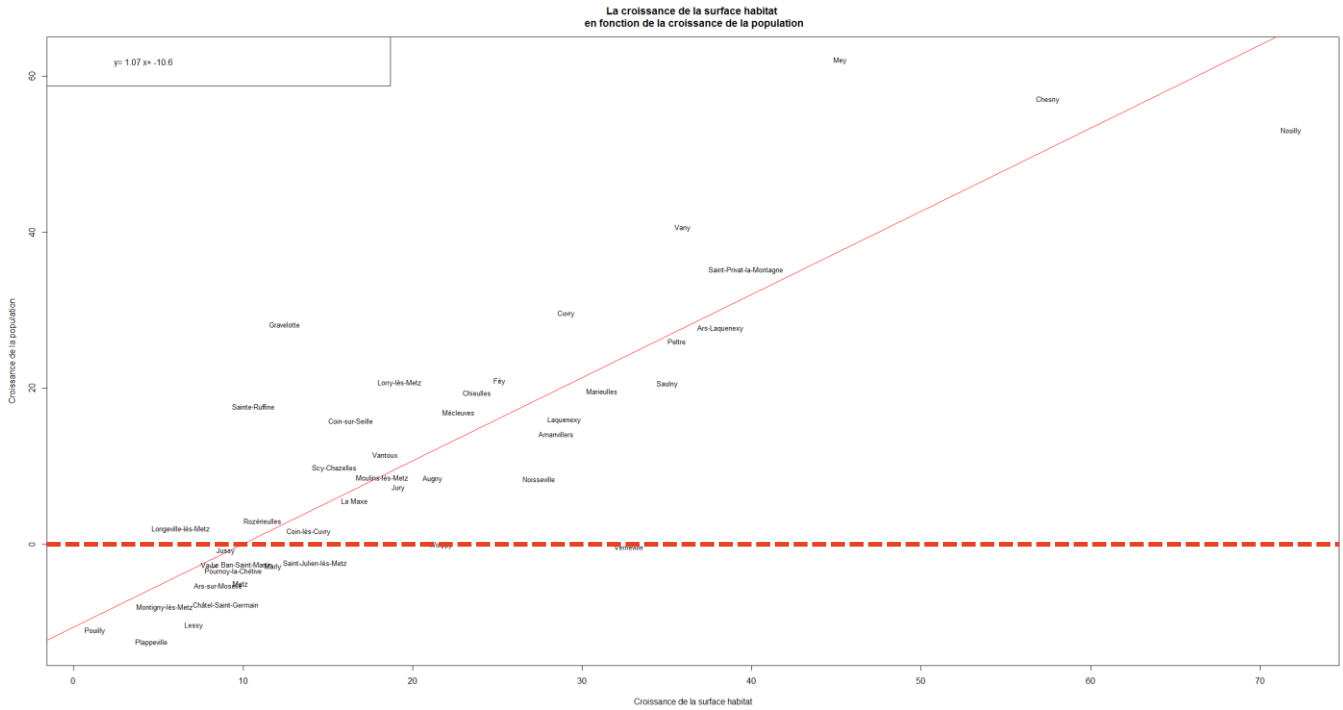
- Les surfaces construites, malgré une densité accrue qui reste nécessaire pour économiser le foncier, ne permettent pas de compenser quantitativement les mouvements démographiques (décohabitation, vacance,…) dans le parc de logements existants,
- La création de logements d'une taille donnée n'implique pas qu'ils seront réellement occupés par le nombre d'habitants prévus. Si un couple sans enfant a un pouvoir d'achat qui lui permet d'acheter un T5 ou un T6 imaginé pour une famille, la densité de population observée ne sera pas celle attendue. C'est encore moins vrai sur le long terme du fait de la décohabitation (le couple sera peut-être un jour une personne seule).

Corrélation entre la croissance des surfaces d'habitat et celle de la population

La période retenue est également celle des recensements : 1999 – 2014.

La corrélation entre croissance des surfaces d'habitat et celle de la population pour les communes de Metz Métropole est très bonne (0,84). Il faut cependant remarquer que l'axe déterminé par cette corrélation n'est pas à 45°, c'est-à-dire qu'à une croissance de 20 % de la surface d'habitat correspond une croissance de moins de 10 % de la population. Ainsi, une commune peut voir augmenter sa surface d'habitat et diminuer sa population. Sur ce graphique, c'est le cas pour toutes les communes situées sous les pointillés : leur surface d'habitat augmente, mais l'évolution de la population est inférieure à zéro (axe vertical).

Une bonne corrélation ne va pas de soi. A l'échelle de la région Grand Est, par exemple, cette corrélation pour les territoires des SCOT va en s'affaiblissant au fil du temps, du fait notamment des phénomènes cités au point précédent, amplifiés dans les territoires ruraux. Dans ces territoires, il faut y ajouter une difficulté majeure à réduire les surfaces consommées, l'espace disponible restant un des principaux attraits de ces territoires. La corrélation observée est donc significative du caractère urbain de Metz Métropole.



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Depuis la mise en œuvre du SCoTAM (1er janvier 2015), le nombre de logements commencés à Metz Métropole s'élève à 2 688. Parmi eux, selon la définition du logement neuf adoptée par le SCoTAM, le nombre de nouveaux logements comptabilisés comme neufs, et par conséquent, à extraire de l'enveloppe de logements réservée par le SCoTAM à Metz Métropole, s'élève à 2 454 logements. La proportion de nouveaux logements non comptabilisés s'élève à près de 9 %. Il s'agit de réhabilitations de logements, d'internats, ou de transformation de granges. La moitié de ces nouveaux logements est concentrée à Metz, devant Montigny-lès-Metz et le Ban-Saint-Martin.

Logements commencés à Metz Métropole depuis le 1er janvier 2015 (source : service instruction de Metz Métropole, traitement Aguram, données provisoires à consolider).

Nom commune	Non comptabilisés comme logements neufs (d'après la définition du SCOTAM)	Comptabilisés comme logements neufs (d'après la définition du SCOTAM)	Total général
AMANVILLERS		2	2
ARS-LAQUENEXY	56		56
ARS-SUR-MOSELLE		36	36
AUGNY		112	112
CHATEL-SAINT-GERMAIN		19	19
CHESNY	1	2	3
CHIEULLES		5	5
COIN-LES-CUVRY		37	37
COIN-SUR-SEILLE		4	4
CUVRY		10	10
FEY		5	5
GRAVELOTTE		20	20
JURY		68	68
JUSSY		2	2
LA MAXE		26	26
LAQUENEXY		17	17
LE BAN-SAINT-MARTIN		177	177
LESSY	10	1	11
LONGEVILLE-LES-METZ	1	23	24
LORRY-LES-METZ		14	14
MARIEULLES	1		1
MARLY	8	99	107
MECLEUVES		1	1
METZ	148	1 060	1 208
MEY		6	6
MONTIGNY-LES-METZ		193	193
MOULINS-LES-METZ		77	77
NOISSEVILLE	6	3	9
NOUILLY	2	3	5
PELTRE		6	6
PLAPPEVILLE		9	9
POUILLY		23	23
ROZERIEULLES		2	2
SAINT-JULIEN-LES-METZ		117	117
SAINT-PRIVAT-LA-		37	37

MONTAGNE			
SAINTE-RUFFINE		160	160
SAULNY		33	33
SCY-CHAZELLES		2	2
VANTOUX		2	2
VANY		18	18
VAUX		3	3
VERNEVILLE	1	4	5
WOIPPY		16	16
Total général	234	2 454	2 688

L’essentiel

Constats :

Un marché du lotissement qui reste important avec des prix élevés quoiqu’hétérogènes.

Ces dernières années, une hausse des couts de constructions des maisons individuelles, qui impacte à la baisse la taille des logements.

200 hectares de fonciers consommés pour l’habitat de 2005 à 2015, et une consommation foncière qui, dans l’ensemble, respecte les seuils de densité prescrits par le SCoTAM.

Une progression plus forte des surfaces consommées pour l’habitat collectif que pour l’individuel.

Un accroissement de la surface dédiée à l’habitat qui ne préserve pas d’une baisse de population.

Enjeux :

La part du logement neuf demeure faible par rapport au poids du parc existant : un enjeu fort réside dans la remobilisation du parc existant et la densification en zone bâtie, notamment en lien avec les transports en commun.

Mettre en place une véritable politique foncière à long terme.

Intégrer un volet foncier répondant aux exigences de la loi égalité citoyenneté.

QUELS ENJEUX POUR DEMAIN ?

Les enjeux de la politique du logement sur le territoire de Metz Métropole sont multiples et complexes : encourager le regain d'attractivité du territoire, répondre aux besoins en logements et attirer de nouveaux ménages, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer la qualité du cadre bâti et assurer entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le diagnostic du PLH met en relief les éléments clés du territoire, entre une évolution démographique en voie de stabilisation, une production dynamique de logements, des dispositifs de réhabilitation du parc existant nombreux, une vacance élevée, un parc social important à adapter aux nouveaux besoins.

Un socle de connaissances qui a permis à Metz Métropole de définir les choix stratégiques déclinés dans le document d'orientations et les actions à mettre en œuvre durant la période 2020-2025.

À découvrir également :

« Habiter Metz Métropole, portrait réalisé dans le cadre du PLH 2020-2025 », Repèr Habitat AGURAM, octobre 2018 ;

« La vacance du logement à Metz Métropole, entre constat préoccupant et potentialité de renouvellement urbain, l'enjeu de l'attractivité territoriale », Repèr Habitat AGURAM, janvier 2019.

Metz Métropole

Harmony Park
11 boulevard Solidarité
BP55025 - 57071 Metz CEDEX 3
03 87 20 10 00

www.metzmetropole.fr
@MetzMetropole

Conception et réalisation :

AGURAM
Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

www.aguram.org
@agenceaguram

Orientations et Programme d'actions

Version adoptée
Conseil Métropolitain du
17 février 2020

PLH

Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole

2020 • 2025

Metz Métropole

EDITO

PAROLES D'ELUS

Jean-Luc BOHL
Président de Metz Métropole
Maire de Montigny-lès-Metz
1er Vice-Président de la Région Grand Est

« Le PLH a pour objectif majeur de favoriser la mixité sociale sur le territoire, signe d'une Métropole solidaire envers tous ses habitants. »

« Réhabiliter le parc privé, développer un habitat durable, prendre en compte le vieillissement et le handicap, accompagner les jeunes et les personnes en difficultés dans le cadre du Logement d'abord, telles sont les priorités du PLH 2020-2025. »

Isabelle KAUCIC
Vice-Présidente de Metz Métropole en charge de l'habitat et du logement
1ère Adjointe au Maire de Metz

SOMMAIRE

EDITO 3

SOMMAIRE 5

PREAMBULE 7

I/ ORIENTATIONS STRATEGIQUES 9

ORIENTATION n°1 : Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel de chacun 10

Diversifier l'offre et calibrer la production de logements pour répondre aux besoins 12

Développer une offre de logements à coûts abordables afin de favoriser l'accession sociale à la propriété 12

Instaurer une stratégie foncière dédiée à l'habitat 13

Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants 14

Répondre aux problématiques de logement des personnes âgées et/ou handicapées 14

ORIENTATION n°2 : Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques 17

Poursuivre le développement de l'offre sociale en adéquation avec les besoins et la résorption du déficit SRU 18

Mettre en œuvre une politique d'attribution dans le parc social 19

Accompagner le renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires 19

Apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages les plus fragiles 20

Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage 21

ORIENTATION n°3 : Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable 23

Poursuivre les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé (lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, adaptation à la vieillesse et au handicap, copropriétés dégradées) 24

Mieux connaitre la vacance et favoriser la remise sur le marché de logements vacants 25

Poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc social 25

Promouvoir l'habitat durable et innovant et sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement 26

ORIENTATION n°4 : Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat 27

Faire vivre la dynamique du PLH et affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat 28

Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat et les communes 29

Assurer une articulation entre la politique de l'habitat et les autres politiques structurantes et sectorielles 29

Conforter les outils d'observation et d'évaluation 30

II/ REPARTITION TERRITORIALISEE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS .. 31

1- Méthodologie 32

Analyse du besoin en logements sur le territoire 32
> Approche qualitative du besoin en logements 32
> Approche quantitative du besoin en logements 34
Les éléments de cadrage à prendre en compte 36
> Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) comme document de référence 36
> L'atteinte des objectifs SRU pour les communes concernées 39
Le recensement des projets des communes 40
Le rapprochement entre besoins en logements, recensement des projets et objectifs de production 41
2- Objectifs de production de logements 46
Objectifs de production de logements par commune 46
Objectifs de production de logement par nature de statut d'occupation 47
Localisation préférentielle de l'offre nouvelle 50
Objectifs de production de logement par typologie (taille des logements) 52
3- Compatibilité du PLH avec le SCoTAM 53
III/ PROGRAMME D'ACTIONS 56
SYNTHESE FINANCIERE 113
GLOSSAIRE 114

PREAMBULE

Pour les collectivités territoriales, l'habitat est un facteur clé du développement local au même titre que le développement économique ou les transports.
A travers sa politique de l'habitat et dans un contexte géographique marqué par une grande diversité des paysages et du bâti, Metz Métropole souhaite que ses habitants puissent se loger et trouver le bien qui corresponde à leurs besoins, ainsi qu'à leur budget.

Véritable document stratégique et opérationnel, le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'est progressivement imposé comme le document-cadre de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Après une période de perte démographique depuis le début des années 2000, Metz Métropole connait un léger regain démographique depuis 2016. La nouvelle offre de logement doit accompagner cette dynamique démographique en répondant aux défis de l'attractivité résidentielle. Cela passe par une offre diversifiée pour favoriser le parcours résidentiel de toutes les catégories de ménages du territoire en tenant compte des grands phénomènes sociétaux (baisse de la fécondité, desserrement ou recomposition des ménages, vieillissement de la population). Le logement acheté aujourd'hui n'est plus celui de toute une vie, et la mobilité des ménages est liée au marché de l'emploi. La politique de l'Habitat doit prendre en compte ces évolutions et accompagner ces changements pour rester attractive.

Pour rappel, plusieurs lois ont été ou sont en train d'être intégrées dans le PLH venant renforcer le rôle de la Métropole en matière d'habitat :

- La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue élargir le rôle des EPCI en matière de gestion de la demande de logement social, d'habitat indigne, de copropriétés dégradées et leur politique partenariale renforcée avec l'instauration de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), dont la première sur le territoire a eu lieu le 25 janvier 2016.

Par ailleurs, comme la loi l'a imposé, les bailleurs sociaux Metz Habitat Territoire (MHT) et l'Office Public de l'Habitat de Montigny-lès-Metz (OPHMLM), ont été rattachés, le 1er janvier 2017, à Metz Métropole et ont ensuite fusionné au 1er janvier 2019, anticipant ainsi la loi ELAN.

- La loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi LAMY, promulguée en 2014 et qui a réformé la géographie prioritaire.

Metz Métropole compte 6 quartiers prioritaires et doit faire face à une augmentation de la pauvreté sur son territoire. En 2016, 21% de la population de la Métropole vivait dans un quartier prioritaire, soit un habitant sur cinq. Par ailleurs, 55% des ménages résidant dans ces quartiers sont considérés comme "pauvres" (sous le seuil de 40% des plafonds PLUS), contre 30% sur le reste de la Métropole. Il y a urgence à réduire les écarts qui se creusent entre les quartiers et ainsi retrouver un équilibre territorial. C'est tout l'objectif du Contrat de Ville de Metz Métropole élaboré et signé le 3 juillet 2015 et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), introduite par la suite par loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

- La Loi NOTRe, promulguée le 7 août 2015, qui a transféré à Metz Métropole, au 1er janvier 2017, la compétence concernant l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, élargissant encore les compétences en matière d'habitat et de cohésion sociale.
- La loi Egalité et Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, est venue renforcer la lutte contre les ségrégations sociales et territoriales, et positionner Metz Métropole en pilote des politiques d'attribution. La loi introduit la convention intercommunale d'attribution (CIA) fondée sur 3 axes d'intervention (construire davantage de logements sociaux, réformer les attributions de logements sociaux, mieux répartir les loyers dans le parc social).
- Enfin, la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN, promulguée le 23 novembre 2018 est venue notamment restructurer le secteur du logement social, créer un nouvel outil de revitalisation du territoire et renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

S'agissant des obligations issues de la loi SRU, Metz Métropole figure, au titre du décret 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 %.

Tout en assurant la continuité des actions déjà entreprises dans le précédent PLH 2011-2019, le 3ème PLH se doit d'aller plus loin au regard des enjeux contemporains. Ainsi, la Métropole s'est fixée 4 nouvelles orientations prioritaires en tenant compte des dernières évolutions législatives et au service d'un principe général : un logement pour chacun.

Les 4 orientations pour la période 2020-2025 sont donc les suivantes :

1) Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel,
2) Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques,
3) Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable,
4) Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Produit par la Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale de Metz Métropole en 2019, le présent document vient s'adosser au diagnostic réalisé en 2018 par l'AGURAM et comporte 4 orientations déclinées en 26 fiches-actions composant le PLH 2020-2025 de la Métropole.

1

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ORIENTATION
n°1

Diversifier l'offre de logement et faciliter le parcours résidentiel de chacun

Ce nouveau PLH a pour ambition d'apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages, à chaque étape de la vie (jeunes, familles, séniors). Elle vise à renforcer l'attractivité résidentielle afin de réaliser l'ambition démographique souhaitée par la Métropole. Aussi, la production d'une offre de logements diversifiée, calibrée et abordable, est recherchée en vue d'inverser les tendances démographiques.

Diversifier l'offre et calibrer la production de logements pour répondre aux besoins

Le diagnostic a mis en évidence, d'une part, une baisse de la population importante depuis le début des années 2000. Celle-ci semble se stabiliser, néanmoins le contexte de concurrence territoriale qui amène les ménages à choisir de s'installer dans le périurbain plutôt que sur le territoire de la Métropole est toujours présent. D'autre part, le niveau de production de logements est assez élevé depuis 2011, avec un volume de l'ordre de 1 200 nouveaux logements par an. Cette production est en inadéquation avec les besoins tant en terme de niveaux de prix que de types de produits. En effet, la production a été fortement orientée vers l'investissement locatif, notamment sur la ville de Metz où ce dernier représente 65 % des transactions. Les prix de vente sont également élevés surtout dans le neuf (3 300 €/m² en moyenne pour du collectif) mais aussi dans l'ancien (1 670 €/m² pour un appartement).
Proposer une offre de logement diversifiée en termes de produits, niveaux de prix et localisation est donc indispensable pour apporter une réponse satisfaisante aux besoins et aux souhaits des ménages.
Consciente de la nécessité d'élaborer une stratégie de diversification de l'offre, la Métropole a choisi d'être accompagnée sur ce sujet par un bureau d'études en 2018. Cette étude a identifié les enjeux en matière de diversification des offres d'habitat. Aussi, il est nécessaire de s'appuyer sur l'offre neuve en maintenant un objectif volontariste de production mais aussi sur le parc existant en accompagnant sa réhabilitation et sa transformation. L'offre doit être diversifiée en terme de typologie de logement pour répondre à l'évolution des besoins comme la baisse de la taille des ménages, tout en étant vigilant au maintien d'une offre de logements pour les familles dans la production neuve. Une répartition de la production neuve par typologies et par strates est proposée (cf partie II.).

Par ailleurs, le PLH doit définir la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Cette production doit être calibrée par rapport aux perspectives démographiques. Le scénario de développement retenu a pour ambition démographique d'atteindre les 226 000 habitants à l'horizon 2025.
Ainsi, il est prévu la production de 6 975 logements sur les 6 prochaines années, soit environ 1 160 logements par an.
La territorialisation de cette production tient compte des spécificités de chacune des communes, notamment des projets prévus ou envisagés.

Développer une offre de logements à coûts abordables afin de favoriser l'accession sociale à la propriété

Le développement d'une offre abordable est un réel enjeu pour faciliter à la fois l'installation sur le territoire des jeunes ménages en début de parcours résidentiel et le parcours résidentiel des locataires du parc social.

Afin de favoriser le développement de l'accession abordable, différents leviers complémentaires pourront être mobilisés par la Métropole.

D'une part, il est nécessaire d'agir sur l'offre. Il s'agit de développer une offre adaptée aux besoins et aux attentes des ménages accédants en créant des typologies familiales, à des niveaux de prix compatibles avec les capacités financières des ménages (entre 150 000 et 180 000 €) et en proposant des formes d'habitat attractives tels que de l'individuel groupé, de l'habitat intermédiaire…
Aussi, différents produits répondent à ces attentes (Prêt-Social Location-Accession (PSLA), accession sociale sécurisée, logements éligibles à la TVA à taux réduit, logements et lots de terrains à bâtir vendus à des prix abordables dans les offres privées…). Pour ce faire, la Métropole pourra activer, en lien avec les communes, différents outils tels les outils réglementaires (servitudes de mixité sociale ou règles plus favorables à l'optimisation des coûts de la construction dans les PLU), les outils d'aménagement (ZAC, opérations d'aménagement d'initiative publique) et les outils fonciers.
D'autre part, il est possible d'agir en soutenant la solvabilité des ménages.
Les dispositifs de solvabilisation des accédants à la propriété, tels que le PTZ national et le Pass'Logement ont été relativement peu mobilisés ces dernières années sur Metz Métropole, alors que le recours à ces dispositifs est bien plus marqué sur les territoires limitrophes : 0,6 PTZ dans le neuf pour 1 000 habitants à Metz Métropole, contre plus de 2 dans le Sud Messin.
Le Pass'Logement, dans ses conditions actuelles, montre ses limites notamment au regard des seuils de prix d'acquisition, les coûts d'acquisition dans le neuf étant largement supérieurs aux plafonds prévus par le dispositif. Par conséquent, le dispositif existant nécessite d'être revu.
Enfin, promouvoir le territoire et l'offre proposée, afin de se différencier des territoires voisins est également un axe d'intervention à entreprendre au cours des prochaines années. Ainsi, l'Agence Inspire Metz a été sollicitée pour engager une démarche de marketing territorial.

Par ailleurs, le parc ancien constitue également une réponse au développement d'une offre abordable. Les aides en faveur de l'accession sociale à la propriété proposées par la Métropole pourront également s'intéresser au parc ancien, en s'articulant notamment avec les aides octroyées pour la réhabilitation du parc ancien privé.
Enfin, la vente de logements locatifs sociaux par les bailleurs s'inscrit également dans le développement d'une offre abordable dans le parc existant. La vente HLM, peu pratiquée à ce jour sur le territoire de Metz Métropole est amenée à se développer sous l'impulsion de la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Elan.

Instaurer une stratégie foncière dédiée à l'habitat

Le 2ème PLH prévoyait la définition d'une stratégie foncière à moyen et long terme. Celle-ci n'a pas été élaborée à ce jour. Néanmoins, un travail partenarial a été mené entre Metz Métropole et l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL), en lien avec les communes, dans le cadre d'une convention-cadre qui a permis l'acquisition de foncier dans des périmètres à enjeux.

L'élaboration d'une véritable stratégie foncière constitue l'un des enjeux de ce nouveau PLH. En effet, l'évolution des prix du foncier rend de plus en plus difficile la réalisation des opérations de logement à un coût raisonnable notamment pour le logement social ou l'accession abordable à la propriété. Aussi, la conduite d'une stratégie foncière est primordiale pour accompagner la politique de l'habitat définie et anticiper les besoins futurs, afin d'éviter la réalisation uniquement de projets d'opportunité. Elle doit donc permettre d'atteindre les objectifs de production de logements envisagés pour les prochaines années en veillant à éviter la surconsommation foncière et à assurer un développement urbain cohérent.

La connaissance du potentiel foncier est une condition préalable à la définition d'une stratégie foncière. La vision actuelle du foncier disponible et de ses usages possibles n'est que partielle. Elle sera à compléter afin de disposer d'une vision exhaustive du foncier, notamment celui représentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat.

Au regard du potentiel observé, la stratégie globale en matière de foncier dédiée à l'habitat sera définie à l'échelle de l'ensemble du territoire et déclinée dans un programme d'actions foncières.
Les outils et les dispositifs mobilisables pour mettre en œuvre cette stratégie sont multiples, allant du droit de préemption urbain déjà mobilisé à ce jour sur le territoire, à la constitution de réserves foncières, outil d'anticipation. Un recensement de ces outils et leurs utilisations (avantages, inconvénients, modalités de mise en œuvre) sera réalisé et partagé avec les communes pour les aider dans la mobilisation du foncier.
L'observation sera poursuivie, tout au long du PLH, dans le but de suivre les évolutions des prix du foncier et de l'immobilier et ainsi, adapter autant que de besoin la stratégie foncière.

Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants

Le public jeune connait une grande diversité de profils : étudiants, en insertion professionnelle, en formation, en activité, en errance, décohabitant… De ce fait, la situation des jeunes au regard du logement implique des besoins et des réponses multiples en termes d'offres de logement et d'hébergement. De plus, de nombreux jeunes sont confrontés à des difficultés d'accès au logement autonome en raison de leur instabilité financière et professionnelle (solvabilité limitée, absence de garantie, précarité de l'emploi, mobilité professionnelle…). C'est pourquoi, il est indispensable que l'intervention de la Métropole en faveur du logement des jeunes prenne en compte l'ensemble de ces situations. Il s'agit donc d'une part de faciliter l'accès au parc de droit de commun, et d'autre part de développer une offre spécifique pour les publics en difficulté ou en mobilité.
En outre, des solutions alternatives voire innovantes, allant au-delà des offres "classiques", peuvent être également développées, comme par exemple la colocation. Metz Métropole soutient l'AFEV dans la mise en place d'une colocation à projets solidaires (KAPS) dans un quartier prioritaire. Cette offre permet à ce jour de loger 18 étudiants en colocation dans le parc social avec un loyer modéré. Metz Métropole encourage la mise en place de ces dispositifs innovants apportant une réponse complémentaire aux besoins en logements des jeunes.

Concernant plus spécifiquement les étudiants, l'offre de logement à destination de ce public (résidences CROUS, résidences du parc privé, foyers et internats…) semble satisfaisante au regard des effectifs étudiants actuels. Cette offre a évolué ces dernières années avec l'ouverture de plusieurs résidences publiques et privées et sera amenée à se transformer davantage prochainement. Ces changements concernent notamment l'offre du CROUS avec des réhabilitations, des constructions et des fermetures (anciennes casernes Roques).
Une vigilance particulière sera à apporter tout au long du PLH à ce sujet afin de s'assurer de la cohérence entre l'offre produite et les besoins des étudiants, au regard notamment des niveaux de loyers, de la localisation, de la proximité des transports en commun…

La connaissance des besoins et de l'offre existante à destination des publics jeunes et étudiants est indispensable. A cet effet, une observation plus fine de la thématique sera engagée et constituera un volet de l'observatoire de l'habitat.

Répondre aux problématiques de logement des personnes âgées et/ou handicapées

Comme à l'échelle nationale, la Métropole connait un phénomène de vieillissement de sa population (23 % de la population du territoire a plus de 60 ans et 8 % plus de 75 ans en 2014) qui va s'accentuer dans les prochaines années. Cette évolution génère des besoins croissants en logements adaptés à la perte d'autonomie liée au vieillissement et/ou au handicap. La grande hétérogénéité des situations et des besoins impliquent des solutions variées de logement allant du logement autonome adapté

jusqu'à l'entrée en établissement spécialisé. Identifier les besoins des personnes âgées et/ou handicapées est indispensable pour offrir une réponse adaptée, une meilleure connaissance des besoins et des offres de logements existants sera recherchée au cours du PLH.
Les ménages souhaitent en priorité rester à leur domicile le plus longtemps possible. Aussi, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie est bien souvent nécessaire. Plusieurs actions ont pu être engagées dans le précédent PLH afin de faciliter le maintien à domicile : l'octroi d'aides financières par la Métropole pour les travaux d'adaptation du logement dans le cadre des dispositifs d'amélioration du parc privé et un travail mené par les bailleurs sociaux sous l'égide d'Arelor, afin de recenser le parc social accessible et adapté.
Metz Métropole souhaite poursuivre son intervention en faveur de l'adaptation des logements, à travers le soutien financier accordé dans le cadre de l'OPAH et une communication plus large en faveur de l'adaptation des logements à destination des personnes âgées et des partenaires travaillant auprès d'eux, afin de les aider à anticiper ces travaux.

Le territoire est à ce jour bien pourvu en structures d'hébergement spécialisé (EPHAD, résidence autonomie, USLD) avec un taux de couverture de 164 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, supérieur aux moyennes nationale et départementale. Face à l'amplification de la dépendance attendue ces prochaines années, il est nécessaire de veiller à ce que l'offre en établissement spécialisé soit en adéquation avec les besoins. L'intervention de Metz Métropole doit se faire en cohérence avec les actions du Schéma Départemental de l'Autonomie de Moselle (2018-2022).
Par ailleurs, des solutions alternatives entre le maintien au domicile et l'établissement spécialisé existent et tendent à se développer afin de permettre aux séniors la poursuite de leur parcours résidentiel. En effet, le maintien à domicile peut, dans certains cas, ne plus être possible ou n'est pas souhaitable car le logement n'est pas adaptable ou trop éloigné des services. Dès lors, la production d'une offre nouvelle adaptée aux séniors est essentielle, elle peut revêtir différentes formes : opération de logement social dédiée en totalité ou en partie aux séniors, logement intergénérationnel, résidence privée pour séniors avec services… La Métropole sera attentive au développement de ces offres quant à la localisation, la proximité des services et l'adéquation aux revenus des personnes âgées.

ORIENTATION
n°2

Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques

L'un des grands principes qui gouverne ce 3ème PLH est de garantir l'accès au logement pour tous, notamment les ménages les plus fragiles et ceux ayant des besoins spécifiques comme les gens du voyage, dans une optique de mixité sociale. Le développement du parc social et très social constitue un axe d'intervention en ce sens.

Poursuivre le développement de l'offre sociale en adéquation avec les besoins et la résorption du déficit SRU

Lors du précédent PLH, l'accent a été mis sur le développement de l'offre sociale et son déploiement sur l'ensemble de la Métropole. De 2011 à 2017, 3 372 logements aidés, soit 482 par an ont été agréés par l'Etat, correspondant à un volume bien supérieur à l'objectif fixé de 360 logements par an. Toutefois, la part de logement social reste sensiblement la même entre 2011 et 2015 avec près de 23 % des ménages de la Métropole locataires du parc social. L'offre reste essentiellement concentrée sur 3 communes (Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy) mais concerne désormais 28 communes contre 20 en 2011.
En outre, plus de la moitié des ménages (53 %) de la Métropole sont éligibles à un logement social PLUS. En revanche, la pression sur la demande de logement social est assez faible avec 7 200 demandes pour 2 800 attributions, surtout sur la demande externe. Le besoin en logements sociaux reste néanmoins prégnant pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles et favoriser la mixité sociale.
Il est donc indispensable de poursuivre le développement de l'offre sociale, en veillant à sa répartition, à son volume et à son adéquation avec les besoins des habitants. En effet, les évolutions sociologiques et démographiques (vieillissement, monoparentalité, recomposition familiale…) modifient le profil des demandeurs. 45 % des demandes de logement social émanent de personnes seules sollicitant des petits logements, tandis que l'offre est composée majoritairement de grands logements. Une attention accrue sera portée à cette problématique afin que l'offre produite réponde réellement aux besoins observés.

Il est donc prévu la réalisation annuelle de 360 logements sociaux au cours des 6 prochaines années, dont au minimum 40 % de PLAI.
Cette programmation tient compte de la reconstitution de l'offre qui sera démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain, de l'ordre de 550 logements d'ici 2024. L'acquisition-amélioration, prioritairement en centre-ville, sera privilégiée pour reconstituer l'offre démolie dans le but de proposer des logements financièrement accessibles aux ménages relogés et disposer d'un outil supplémentaire de lutte contre la vacance.

8 communes de Metz Métropole sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU et doivent disposer d'au moins 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Saint-Julien-lès-Metz approchant le seuil de 3 500 habitants sera concerné très prochainement par cette obligation.
A ce jour, deux communes sont déficitaires et soumises à rattrapage, au sens de la loi SRU, Marly (-77 logements) et Longeville-lès-Metz (-140 logements). Elles doivent poursuivre leurs efforts en matière de production de logements locatifs sociaux. Les objectifs de production de logements définis pour chacune de ces deux communes tiennent compte du rattrapage nécessaire pour atteindre les objectifs fixés. Parallèlement, l'offre pourra être également complétée par des opérations d'acquisition-amélioration et un développement du parc privé conventionné.
De plus, la délégation des aides à la pierre, notamment pour le parc public, effective au 1er janvier 2021 viendra également renforcer les capacités de la Métropole à piloter la programmation de logement social à l'échelle de l'ensemble du territoire et positionnera l'intercommunalité comme interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux.

Mettre en œuvre une politique d'attribution dans le parc social

Au regard de son nouveau rôle de chef de file en matière de gestion et d'attributions de logements sociaux instauré par les lois ALUR et Egalité et Citoyenneté, la Métropole doit instituer une politique d'attributions des logements sociaux contribuant à garantir l'équité d'accès au parc social et un meilleur équilibre territorial. Pour ce faire et conformément à la loi, la Métropole a instauré en 2016 la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui constitue désormais l'instance de concertation et de dialogue en matière de logement social. Coprésidée par le Préfet et le Président de Metz Métropole, elle réunit l'ensemble des acteurs du logement social : les communes, les bailleurs sociaux, Action Logement et les associations de locataires ou œuvrant auprès des personnes défavorisées. Cette instance est en charge de l'élaboration des documents stratégiques, à savoir le document-cadre d'orientation sur les attributions, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

En 2018, une première réflexion a été menée sur les grandes priorités en matière d'attribution et s'est traduite par l'adoption du document-cadre sur les orientations. Sur la base d'un diagnostic de l'occupation du parc social et des pratiques d'attribution, 4 grandes orientations ont été retenues afin de guider la politique locale d'attribution :

- Fluidifier les parcours résidentiels,
- Garantir l'accès au logement social pour tous les publics,
- Favoriser le développement d'un cadre partenarial et partagé pour la gestion des attributions,
- Assurer les équilibres sociaux et territoriaux dans le parc social à travers une stratégie commune de peuplement.

Ces orientations ont vocation à se décliner dans l'ensemble des documents opérationnels.

La Convention Intercommunale d'attributions a pour ambition d'assurer un meilleur équilibre territorial avec un double objectif : favoriser l'accessibilité du parc à l'ensemble des demandeurs de logement social, notamment les plus précaires et de renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires.
Aussi, des engagements de l'ensemble des partenaires sont nécessaires afin de tenir les objectifs fixés par la loi. Dans le cadre de l'étude portant sur l'élaboration d'une stratégie de peuplement lancée dans le cadre du protocole de préfiguration, un travail partenarial a été mené afin de définir une stratégie commune de peuplement visant au rééquilibrage de l'occupation du parc social. La conclusion de cette convention est prévue début 2020.
La Métropole doit également élaborer un PPGDLSID qui a pour objectif d'harmoniser l'information et l'orientation des demandeurs et d'assurer une gestion partagée de la demande de logement social. Démarré en 2016, le travail partenarial mené sur ce sujet est à poursuivre pour aboutir à l'élaboration de ce plan et sa mise en œuvre lors de ce 3ème PLH.

Accompagner le renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires

Le Contrat de Ville 2015-2020, piloté par Metz Métropole en liens étroits avec les Villes de Metz et Woippy, l'Etat et les signataires, constitue le cadre unique de mise en œuvre de la Politique de la Ville sur le territoire.
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.
Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), 4 d'entre eux (Bellecroix, Borny, La Patrotte-Metz-Nord, Saint-Eloy-Boileau-Pré-Génie) sont concernés par la prochaine convention de renouvellement urbain et ont fait l'objet d'un Protocole de préfiguration. Cette phase de réflexion a permis à travers un programme d'études (études urbaines, habitat, développement économique) et des moyens d'ingénierie dédiés de définir un projet urbain pour

chacun des quartiers. Ce projet de renouvellement urbain a pour objectif de transformer l'image des quartiers et de les inclure pleinement dans la dynamique territoriale de la Métropole en intervenant de manière transversale sur l'habitat, les espaces publics, les équipements publics, le développement économique…
En matière d'habitat, les objectifs du projet urbain sont multiples : développer une offre diversifiée de l'habitat en favorisant la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété dans les QPV, contribuer au rééquilibrage de l'occupation du parc social à travers une stratégie d'attributions et éviter le décrochage des copropriétés privées.
Ces objectifs se matérialisent par des interventions lourdes tels que de la démolition, des réhabilitations, des résidentialisations de résidences de logement social mais aussi par la réalisation d'opérations neuves d'accession à la propriété et un soutien fort aux copropriétés privées.
Aussi, la Métropole apporte son soutien à la rénovation urbaine en coordonnant les actions et en accompagnant financièrement les différentes opérations en matière d'habitat.

Apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages les plus fragiles

Metz Métropole, et plus particulièrement la ville-centre accueille un nombre important de personnes vulnérables, qui éprouve des difficultés notamment d'accès au logement.
L'ensemble des acteurs de l'hébergement et du logement œuvre pour apporter des réponses à ces ménages. A ce titre, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) constitue le cadre de référence pour la mise en œuvre du droit au logement en définissant les mesures destinées à permettre aux personnes en difficulté d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Les actions du PLH doivent s'articuler avec celles du PDALHPD.
En outre, l'outil privilégié de mise en œuvre de ce plan est le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de la Moselle en tant que dispositif de soutien financier pour l'accès et le maintien dans le logement et d'accompagnement social des ménages. Metz Métropole participe depuis 2005 au financement du FSL et se verra transférer cette compétence au 1er janvier 2020 dans le cadre du transfert de certaines compétences départementales.

L'offre d'hébergement et de logement accompagné est relativement développée et diversifiée sur le territoire. Bien qu'elle couvre une majeure partie des besoins, il reste nécessaire de transformer certaines structures ou développer l'offre en adéquation avec les besoins du territoire. La Métropole a fait évoluer son régime d'aide en 2015 pour soutenir les projets de restructuration et de développement de l'offre de logement accompagné.
De plus, le développement d'une offre de logements très sociaux, dits PLAI adaptés, constitue de surcroît une réponse pertinente aux besoins des ménages cumulant des difficultés sociales et financières ne leur permettant pas d'accéder à un logement social directement ou à s'y maintenir. Tout comme l'Etat qui encourage les bailleurs à développer davantage cette offre, la Métropole entend favoriser la production de tels logements en bonifiant les aides accordées en cas de PLAI adapté.

Par ailleurs, l'accompagnement social des ménages est essentiel pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des populations les plus fragiles. Différentes mesures d'accompagnement existent et peuvent être mobilisés. Toutefois, comme le prévoit le 8ème PDALHPD un travail de clarification est à mener auprès des travailleurs sociaux afin d'accompagner les ménages de façon personnalisée et adéquate en fonction de leurs besoins spécifiques. La Métropole souhaite s'inscrire dans ces démarches au regard de l'importance de l'accompagnement dans la réussite du parcours résidentiel.
De plus, un certain nombre d'initiatives en ce sens sont mises en œuvre par les acteurs locaux comme notamment l'intermédiation locative, sous différentes formes (SOLIBAIL, sous-location avec bail glissant dans le parc social, gestion locative adaptée…). Ces dispositifs permettent d'apporter une réponse supplémentaire aux besoins des ménages en difficultés et doivent ainsi être confortés.

Afin d'aller plus loin dans son action en faveur du logement des personnes défavorisées, la Métropole a répondu à un Appel à manifestation d'intérêt sur le Logement d'abord. Metz Métropole a été retenue comme territoire de mise en œuvre accélérée du Plan "Logement d'abord et lutte contre le sans-abrisme" (2018-2022). La logique du "logement d'abord" vise à permettre l'accès direct à un logement pour les publics sans-domicile, avec un accompagnement pluridisciplinaire, sans passer par les différentes étapes d'hébergement.
Dans ce cadre, la Métropole dispose de deux ans pour mettre en œuvre la feuille de route définie avec l'ensemble des acteurs locaux, afin de lutter contre le mal logement et le sans-abrisme. Le travail mené repose à la fois sur des études (hébergement et logement accompagné, lutte contre la vacance et mobilisation du parc privé à des fins sociales, observation sociale) et des mesures innovantes visant à prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels pour des publics ciblés.
Des crédits dédiés de l'Etat et de la Métropole sont mobilisés pour la réalisation de ces actions.
A l'issue de l'expérimentation de deux ans et au vu des résultats de l'évaluation des dispositifs, la Métropole se positionnera sur la poursuite des actions en faveur du Logement d'abord.

Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage

Conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015, la Métropole est désormais compétente pour l'accueil des gens du voyage et doit, à ce titre, respecter les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de Moselle couvrant la période 2017-2023, à savoir la pérennisation de l'aire de grand passage, la créations de 2 aires d'accueil supplémentaires (60 places) et la mise en place d'actions pour accompagner la sédentarisation des familles en quête de stabilité. Ces prescriptions ne sont, à ce jour, que partiellement atteintes sur le territoire.

Depuis 2013, Metz Métropole met à disposition chaque année un territoire provisoire pour les rassemblements de grand passage. Metz Métropole assure également l'entretien et la gestion des deux aires existantes (Metz Blida et Montigny-Marly). Les recherches pour trouver des terrains appropriés pour l'aménagement d'une aire de grand passage définitive et des aires d'accueil manquantes sont en cours.

Un besoin fort en matière d'habitat adapté pour les gens du voyage est connu et désormais inscrit au SDAGV. En effet, certaines familles semi-sédentaires ou sédentarisées occupent des places dans les aires d'accueil toute l'année, ou stationnent de façon illicite sur le territoire, faute de lieu d'accueil adapté à leur besoin. Ces familles sont en demande d'un ancrage territorial sur la Métropole. La mise en place d'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée à la connaissance des besoins en matière de sédentarisation constituera une première étape avant la définition et la réalisation d'un projet d'habitat adapté.

ORIENTATION
n°3

Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable

L'objectif principal est ici d'agir sur l'amélioration du parc existant dans son ensemble afin qu'il conserve son attrait par rapport à la production neuve. Aussi, la Métropole devra poursuivre, voire amplifier le travail sur la requalification du parc ancien (privé et public), en vue notamment de réduire la part de logements vacants. De plus, une volonté forte de promouvoir l'habitat durable guidera la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Poursuivre les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé (lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, adaptation à la vieillesse et au handicap, copropriétés dégradées)

Même si le parc privé de logements a fait l'objet d'importants travaux d'amélioration, par le biais notamment du soutien apporté par l'Anah et la Métropole, le besoin de réhabilitation des logements du parc ancien est encore très présent. La moitié du parc datant d'avant 1971 est susceptible d'être concerné par des travaux de réhabilitation. De plus, 23 % des ménages du territoire sont en situation de précarité énergétique, en consacrant plus de 10% de leurs revenus à leurs dépenses d'énergie.

Metz Métropole accompagne la réhabilitation du parc privé depuis 2010 dans le cadre d'opérations spécifiques (PIG Habitat dégradé, Protocole Habiter Mieux). Ainsi, 720 logements ont pu être réhabilités sur la période 2011-2017.
Pour maintenir cette dynamique, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place fin 2017 pour 3 ans avec pour ambition de réhabiliter 351 logements de propriétaires occupants, 54 logements de propriétaires bailleurs et 180 logements via une aide au syndicat de copropriétaires. Elle porte sur toutes les thématiques d'intervention concernant l'amélioration du parc privé : lutte contre l'habitat insalubre et dégradé, travaux d'économies d'énergie, travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie des occupants, travaux de réhabilitation concernant des logements loués, réhabilitation des petites copropriétés dégradées.
Ainsi, il est prévu sur les 6 prochaines années un objectif de réhabilitation de 900 logements (750 appartenant à des propriétaires occupants et 150 appartenant à des propriétaires bailleurs).
Ces objectifs pourront être affinés dans le cadre de l'élaboration du prochain dispositif opérationnel avec l'Anah.

L'OPAH a également pour objectif de poursuivre le développement de l'offre sociale de logements locatifs privés conventionnés. L'incitation au conventionnement sera ainsi renforcée afin de développer une offre locative privée abordable pour les ménages les plus modestes. A ce titre, l'objectif de conventionnements Anah sur la Métropole pour les 6 prochaines années est de 600, dont 150 avec travaux et 450 sans travaux.
Afin d'être vigilant sur la qualité des logements loués, Metz Métropole souhaite étudier la possibilité de mettre en place un régime d'autorisation préalable à la mise en location, appelé également "permis de louer" sur certains secteurs de la Métropole. Ce dispositif permettrait de veiller à la qualité des logements mis en location, en refusant les logements vétustes présentant un risque de santé, de danger et/ou de salubrité pour les locataires.

Concernant les copropriétés, l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH a mis en évidence un besoin d'accompagnement et de soutien des copropriétés dégradées, notamment les petites copropriétés (80 % des copropriétés ont moins de 11 logements). Aussi, la Métropole a renforcé son intervention en intégrant à l'OPAH 2017-2020 un volet relatif aux petites copropriétés dégradées pour environ 180 logements via une aide au syndicat de copropriétaires. Cet objectif sera revu dès 2019 à l'issue d'une modification des critères d'éligibilité à l'OPAH (taille des copropriétés, aide de la Métropole…).
La mise en place d'un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) est également actée afin d'avoir une meilleure connaissance des copropriétés fragiles du territoire. Cet outil

d'observation permettra de cibler les besoins et d'adapter en conséquence, et ce tout au long du PLH, les dispositifs opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés en difficulté.
Parallèlement, la Ville de Metz intervient également en faveur des copropriétés en tant que maitre d'ouvrage sur le quartier de Borny par le biais de différents dispositifs : un Plan de Sauvegarde pour la Copropriété Bernadette, des OPAH Copropriétés Dégradées et un Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD). Cette intervention de la Ville s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Borny et arrive à son terme en 2020. Un dispositif de type Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) prendra la suite pour poursuivre l'accompagnement de ces copropriétés. Un travail d'articulation sera nécessaire au regard notamment des actions visées dans le cadre du NPRU et du plan national "Initiatives copropriétés", pour lequel 7 copropriétés du quartier de Borny et une copropriété du quartier du Sablon ont été retenues, allouant des moyens supplémentaires d'intervention.

Mieux connaitre la vacance et favoriser la remise sur le marché de logements vacants

La vacance des logements n'était pas un sujet à part entière dans le 2ème PLH de Metz Métropole, le Programme d'Intérêt Général Habitat dégradé et la mise en place de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) ont constitué de premières pistes de travail. Toutefois, ce phénomène a pris de l'ampleur ces dernières années, comme le souligne le diagnostic du PLH qui révèle une hausse importante de la vacance, notamment sur la ville de Metz qui atteint près de 13 % (source Insee, 2014). La vacance structurelle de plus de 2 ans, de l'ordre de 4 à 5 % du parc de logements de la Métropole, révèle une vacance installée de longue date.
Au regard de l'aggravation de la vacance sur le territoire, Metz Métropole souhaite se saisir pleinement de cette thématique au sein de ce 3ème PLH afin a minima, de stopper la progression de la vacance, voire d'en baisser le taux. Il s'agit d'un enjeu majeur pour les prochaines années. L'objectif envisagé est une résorption de 10 % du parc vacant depuis plus de 2 ans soit 480 logements sur les 4 818 logements vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2017 (source Fichier 1767BisCom – Diagnostic PLH).
La remise sur le marché des logements vacants sera recherchée. Pour ce faire et en préalable, une étude plus approfondie des causes de la vacance sera menée dès 2019. Elle aura pour objet de caractériser les causes de la vacance et de définir les actions et les outils à mobiliser par la collectivité pour remettre en location les logements vacants. Cette étude sera, dans un premier temps, envisagée sous l'angle du Logement d'abord. Ainsi, les secteurs les plus urbains comprenant notamment davantage de petits logements vacants seront les premiers investigués afin de mener des actions de remise en location avec un conventionnement à des fins sociales. Dans un second temps, les autres secteurs concernés par une problématique de vacance feront l'objet d'une nouvelle phase d'étude.

Poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc social

La réhabilitation du parc social est primordiale à plusieurs niveaux.
D'une part, la réhabilitation des logements a pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâti et de réduire ainsi les charges des locataires. C'est un moyen supplémentaire de lutte contre la précarité énergétique pour les ménages du parc social.
D'autre part, l'amélioration des logements sociaux permet également d'éviter le décrochage entre le parc ancien et les logements neufs du parc social mais aussi d'améliorer l'image du logement social afin de garantir son attractivité dans la durée. A ce titre, la réhabilitation constitue l'une des modalités d'intervention visant au rééquilibrage du peuplement et au développement de la mixité sociale.

Au-delà des réhabilitations thermiques, la requalification des immeubles et des logements peut également porter sur des restructurations lourdes permettant de faire évoluer les typologies et la configuration des logements. Ce type d'opération d'envergure présente l'avantage de proposer une offre nouvelle en adéquation avec les besoins actuels des ménages.

Les bailleurs sociaux ont engagé ces dernières années une réhabilitation importante de leur parc, notamment dans le cadre des précédents projets de rénovation urbaine. Le nouveau projet urbain inscrit dans le cadre du NPRU prévoit également un volume de réhabilitation conséquent, de l'ordre de 1 300 logements financés par l'ANRU.

Promouvoir l'habitat durable et innovant et sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement

La politique locale de l'habitat doit s'inscrire dans l'optique du développement durable dans toutes ses dimensions à savoir l'économie, l'environnement et le social.
La production de logement de qualité est à rechercher en priorité, autant dans la construction neuve que dans les réhabilitations de logements anciens. Doivent ainsi être pris en compte dans la définition des projets la forme urbaine, la densité, la performance énergétique, la diversité des types d'habitat, le respect de l'environnement… afin de promouvoir des types d'habitat durable.

En lien avec le Plan Climat Air Energie de la Métropole et la démarché Cit'ergie, Metz Métropole poursuit les efforts afin de réduire l'impact environnemental de la construction, de la réhabilitation et de l'usage des logements.
Aussi, la Métropole souhaite promouvoir les constructions plus respectueuses de l'environnement à travers une diversification des formes urbaines, une consommation raisonnée du foncier et des densités adaptées. Un travail sera engagé avec les acteurs de la construction pour définir une charte qualité précisant les exigences attendues afin de garantir la qualité architecturale et environnementale et le caractère abordable des opérations.
De plus, la sensibilisation des habitants aux bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement est également un levier d'action pour favoriser les économies d'énergie. L'initiation aux éco-gestes doit être encouragée.

ORIENTATION
n°4

Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat

La Metropole souhaite se positionner comme un acteur incontournable de l'habitat et du logement. La mise en œuvre du PLH nécessite de mobiliser et fédérer l'ensemble des acteurs par des moyens et des compétences affirmés, autour d'une gouvernance forte et d'une animation continue.

Faire vivre la dynamique du PLH et affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat

La gouvernance et le suivi entrepris dans le cadre du précédent PLH ainsi que les travaux d'élaboration de ce nouveau PLH ont permis de mobiliser et d'impliquer les acteurs de l'habitat et les communes. Aussi, il est important de poursuivre cette dynamique à travers une gouvernance adaptée et une animation renforcée du PLH.

En premier lieu, le portage politique du PLH constitue une condition de réussite de la mise en œuvre du PLH. C'est pourquoi, le projet de territoire appelé "Projet métropolitain", affirme une volonté de solidarité et d'équilibre territorial de l'ensemble des communes au travers d'actions coordonnées dans les différents domaines (mobilité, habitat économie, commerce…). L'habitat est donc l'une des composantes de ce projet de territoire qui a pour ambition de fixer le cap des actions de la Métropole pour les prochaines années.

En outre, la mise en œuvre du PLH nécessite un important travail d'animation et de suivi. D'une part, ce travail s'appuiera sur les instances de pilotage existantes : le comité de pilotage du PLH et la Conférence Intercommunale du Logement dédiée à la thématique du logement social. D'autre part, de nouvelles modalités d'animation sont à créer dans le but de mobiliser davantage l'ensemble des acteurs de l'habitat et les communes sur la durée comme par exemple des ateliers thématiques, un rendez-vous annuel de l'habitat, des visites d'opérations exemplaires sur site…

Par ailleurs, l'affirmation de la Métropole comme un acteur central de la politique de l'habitat passe également par les habitants. A ce jour, les habitants ne sont pas directement impliqués dans la mise en œuvre et l'évaluation des actions du PLH. Des actions en ce sens devront être engagées. Une première étape sera de communiquer davantage en direction des habitants sur les actions mises en œuvre et les aides instaurées par la Métropole. Des initiatives visant la concertation avec les habitants pourront alors être envisagées.

Enfin, la Métropole exercera dès le début de ce prochain PLH de nouvelles compétences qui viendront renforcer davantage son action en matière d'habitat.
D'une part, la Métropole sera en capacité de gérer et de piloter directement l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social et de la rénovation de l'habitat privé à travers la délégation des aides à la pierre. En effet, la décision de prendre cette compétence a été adoptée en 2017 pour une mise en œuvre effective en 2021.
D'autre part, la politique de l'habitat de Metz Métropole comporte désormais un volet davantage social entre autre par la gestion des attributions des logements locatifs sociaux et la mise en œuvre du Plan Logement d'abord. Cette dimension sociale sera réaffirmée dans le cadre du transfert de compétence du Fonds de Solidarité Logement (FSL) par le Conseil Départemental, suite au passage en Métropole qui prévoit la délégation d'un certain nombre de compétences départementales aux métropoles. Le Fonds de Solidarité Logement permet d'accorder des aides financières aux personnes éprouvant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement. La gestion du FSL par la Métropole permettra d'adapter le régime d'aides aux besoins des habitants, tout en restant en cohérence avec les actions du PDALHPD.

Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat et les communes

Un nombre important d'acteurs participe à la mise en œuvre de la politique de l'habitat quotidiennement aux cotés de la Métropole. Aussi, il est essentiel d'intensifier ces partenariats afin de construire une culture partagée en matière d'habitat.

Au-delà de l'animation du PLH, il semble indispensable de renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat mais aussi avec les acteurs intervenant dans des domaines connexes (santé, économie, établissements bancaires). L'objectif est d'améliorer la connaissance réciproque des actions de chacun pour être en capacité de les relayer et d'orienter le public vers le bon interlocuteur en fonction des problématiques.
Ainsi, une convention-cadre entre Action Logement et Metz Métropole viendra concrétiser le partenariat en faveur du logement des salariés

Les communes doivent être également associées à la mise en œuvre de la politique de l'habitat pour leur permettre d'atteindre leurs objectifs de production de logements et de s'approprier l'ensemble des actions inscrites dans le PLH. Au cours de ce 3ème PLH, il s'agira de sensibiliser les élus et les services des communes aux enjeux de l'habitat et de les accompagner dans la mise en œuvre de leurs actions en faveur du logement, tout particulièrement les plus petites communes qui ne disposent pas de services dédiés.

Assurer une articulation entre la politique de l'habitat et les autres politiques structurantes et sectorielles

La coordination des différentes politiques menées à l'échelle du territoire est indispensable. S'impose ainsi la nécessité d'une bonne articulation entre les différents documents de planification et le PLH.
Le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM). Ce rapport de compatibilité signifie que les dispositions du PLH ne doivent pas être obstacles aux orientations et aux objectifs du SCoT. Depuis juillet 2017, le SCoTAM est en cours de révision dans le but de compléter les orientations pour les territoires nouvellement entrés dans le périmètre du SCoTAM. La mise en comptabilité du PLH avec le nouveau document devra être réalisée dans les 3 ans suivant l'approbation de la révision du SCoTAM.
En matière de planification territoriale, la Métropole a désormais la compétence "Plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale". A ce titre, la Métropole assure le suivi et la gestion des PLU communaux. Afin de disposer d'un outil de planification opérationnel commun au service du territoire, l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal a été prescrite par délibération du Conseil métropolitain en date du 18 mars 2019.
Le PLH doit également être cohérent avec les autres politiques menées à l'échelle de la Métropole notamment le Contrat de Ville, le Plan de Déplacements Urbains ou le Plan Climat Air Energie.
En outre, il doit également s'articuler avec les politiques départementales en lien avec le logement telles que le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, le Plan Départemental de l'Habitat, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ou encore le Schéma Départemental de l'Autonomie.

Aussi, pour assurer cette coordination entre les différentes politiques notamment celle menées par Metz Métropole, la transversalité entre les différentes directions en charge de ces thématiques est à renforcer à travers des temps d'échanges dédiés.

Conforter les outils d'observation et d'évaluation

Le précédent PLH a permis de structurer les outils d'observation (tableau de bord de l'habitat) et d'évaluation (bilans annuels et triennal) apportant ainsi des données quantitatives et qualitatives de suivi de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.
Ces outils doivent être néanmoins confortés et renforcés pour répondre pleinement aux attendus de la loi en matière de dispositifs d'observation. Aussi, devront être intégrées de nouvelles données relatives notamment au volet foncier, à la demande de logement social…
Ces dispositifs d'observation et d'évaluation devront constituer un véritable outil partenarial de suivi et d'aide à la décision qui permettra d'ajuster les actions au cours de la période de mise en œuvre du PLH.

2

RÉPARTITION TERRITORIALISÉE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le Programme Local de l'Habitat a également pour objet de donner des objectifs de production de logement aux communes de la Métropole pour la période 2020-2025.
Tout d'abord, une méthodologie de travail permettant d'aboutir à des objectifs de production réalistes a été mise en place, qu'il convient d'expliciter.
Les objectifs de production retenus sont ensuite déclinés (communes, statut, type, typologie…) et argumentés.
Enfin, la compatibilité du PLH avec le SCoTAM est précisée dans une dernière sous-partie.

1- Méthodologie

Dans le but de fixer des objectifs cohérents de production de logements à l'échelle de la Métropole et de ses 44 communes, le travail mené repose sur le croisement de différentes données.
Ces objectifs doivent être réalistes au regard du marché immobilier, tant en terme quantitatif (quel volume de logement produire pour répondre aux enjeux démographiques?) qu'en terme qualitatif (quelle offre pour répondre aux besoins ?).
Il est également nécessaire de tenir compte des orientations définies par le SCoTAM et des obligations réglementaires liées à l'application de l'article 55 de la loi SRU.
De plus, la définition des objectifs s'est également attachée à prendre en considération les besoins et les souhaits des communes, en lien avec l'émergence de nouvelles polarités et en prenant en compte des dynamiques de développement variables selon les secteurs de la Métropole.
L'articulation entre les besoins en logement, le cadre de référence et les projets des communes a permis d'aboutir à des objectifs de production en adéquation avec le scénario de développement démographique retenu.

Analyse du besoin en logements sur le territoire

En 2018, l'étude sur la diversification de l'offre de logements confiée au bureau d'étude Novascopia s'est attachée à qualifier les besoins en logements, à la fois quantitativement et qualitativement. Cette étude a permis d'alimenter la réflexion autour de la diversification de l'offre et des besoins en logement à travers des temps d'échange avec les élus et les acteurs de l'habitat.

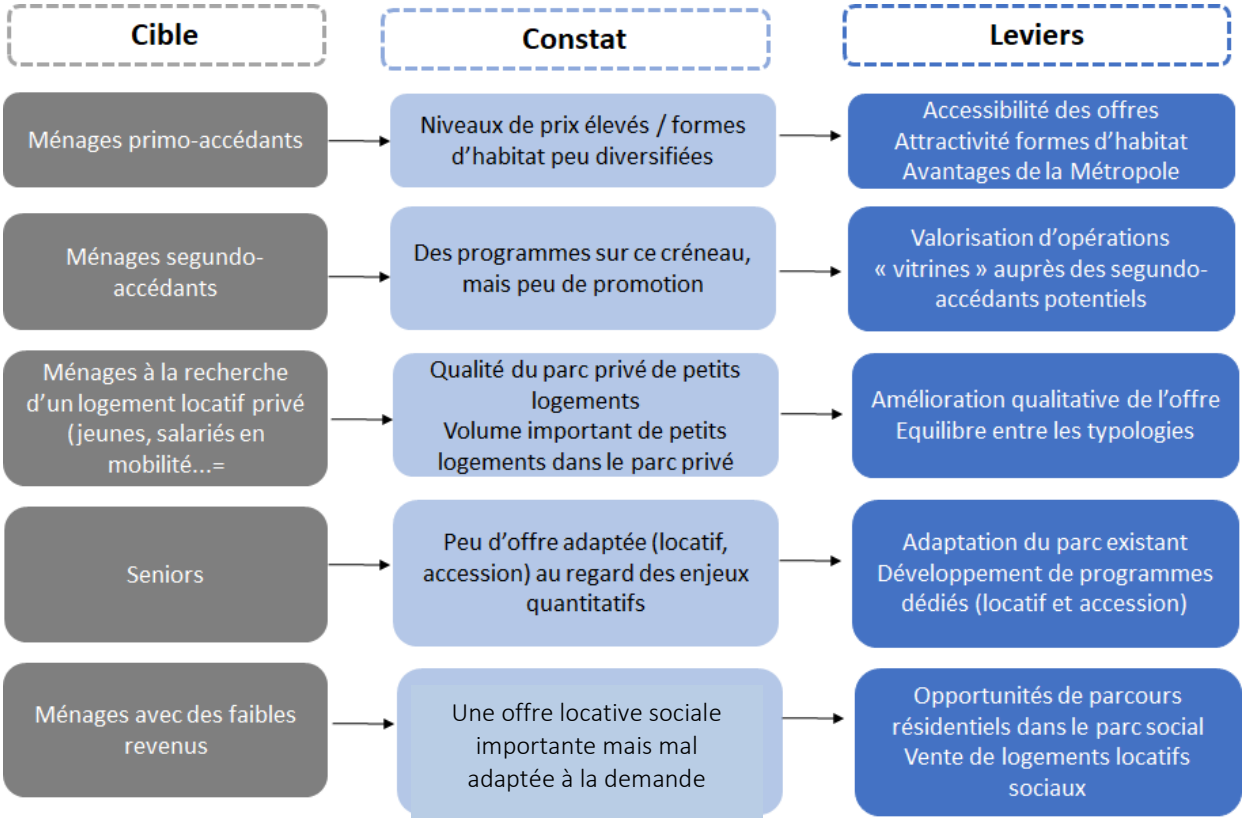
> *Approche qualitative du besoin en logements*

Sur la base d'un diagnostic approfondissant les dynamiques du marché immobilier local, l'étude précitée a mis en évidence un certain nombre de constats, faisant écho au diagnostic du PLH, à prendre en compte dans la production nouvelle de logements pour répondre au mieux aux besoins de la population :

- Un décalage entre l'offre d'habitat proposée et l'évolution des besoins : une offre limitée de petits logements (T1 + T2 = 23 %, T4 et + = 55 % du parc) inadaptée par rapport à la part croissante de petits ménages (41 % de ménages composés d'une seule personne),
- Des évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement de la population…) impactant la satisfaction des besoins en logements avec des disparités socio-territoriales significatives en termes de revenus, composition familiale ou âge,
- Des structures d'offre d'habitat différenciées selon les segments d'offre (statut d'occupation) et les communes : un poids limité des propriétaires occupants à l'échelle de la Métropole comparativement aux agglomérations de même taille,
- Un volume de production neuve relativement important mais une progression de la vacance en parallèle,

- Un marché immobilier fortement porté vers l'investissement locatif sur la Ville de Metz et orienté vers les seconds accédants sur de nombreuses communes du territoire, compte tenu des niveaux de prix élevés au regard des capacités financières des ménages et aux prix constatés dans les EPCI limitrophes
- Des paramètres déterminants dans les choix résidentiels des jeunes ménages accédants à la propriété : le prix, la surface, les formes urbaines (présence d'espace extérieur privatif notamment)

Le bureau d'études a également dressé des constats et les leviers d'intervention correspondant pour chaque cible de ménages, afin d'attirer et de fidéliser une diversité de profils de ménages. Il en ressort les préconisations suivantes :



Aussi, afin de produire l'offre de logements la plus adaptée aux besoins et orientations exprimés, il est nécessaire d'adapter la production de logements aux attentes des ménages qui sont donc de plusieurs ordres :

- L'accessibilité financière de l'offre, notamment en faveur des primo-accédants :
  Le développement d'une offre d'accession abordable est crucial pour permettre l'installation des jeunes ménages sur la Métropole et constitue l'une des pistes de travail du PLH (cf. Action n°3).
- L'adaptation aux nouveaux modes de vie des ménages :
  L'évolution des profils des ménages (réduction de la taille des ménages, vieillissement…) implique d'adapter l'offre de logement en termes de typologie, en favorisant le développement des petits logements, tout en veillant à être performant sur la fidélisation et l'accueil de famille.
  Les préconisations en matière de taille de logements seront déclinées par strates en tenant compte de la structure du parc actuel et de la vocation résidentielle souhaitée pour chaque secteur. A l'échelle de la Métropole, il est recommandé d'accentuer la part des petites typologies et de limiter la part des grands logements (T5 et +) dans la production nouvelle.

	Structure du parc de résidences principales en 2015 *(source : Insee)*	Principes de diversification	Répartition à viser dans la production de logements nouveaux
T1	8,2%	↗	**24%**
T2	14,8%		
T3	22,4%	↗	**23%**
T4	21,8%	↗	**23%**
T5 et +	32,8%	↘	**30%**

Les ménages recherchent également des formes d'habitat plus attractives permettant de bénéficier d'un espace extérieur (jardin ou terrasse).

> *Approche quantitative du besoin en logements*

L'estimation des besoins prospectifs de logements, réalisée en lien avec l'étude sur la diversification, a été projetée pour les 6 prochaines années, soit à horizon 2025.

La première étape consiste à calculer le "point mort", c'est-à-dire l'estimation du nombre de logements nouveaux nécessaires pour couvrir les besoins à population constante.

Plusieurs facteurs interviennent dans ce calcul :

- *Le desserrement des ménages*
  La poursuite de la réduction de la taille des ménages liée au phénomène de décohabitation (divorce, célibat tardif, vieillissement de la population…) induit un besoin en logement supplémentaire pour loger le même nombre d'habitants.
  L'hypothèse retenue ici est celle d'une réduction de la taille des ménages au même rythme que les années précédentes de -0,48 % par an (passant de 2,14 en 2009 à 2,08 en 2015), soit une taille des ménages estimée à 2,02 d'ici 6 ans. A population constante, le nombre de ménages augmenterait de 3 070 ménages en 6 ans, soit environ 500 ménages supplémentaires par an, correspondant à un volume équivalent de logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages.

- *Le renouvellement du parc*
  2 composantes ont été retenues pour déterminer les besoins en logements liés au renouvellement du parc :
  - La démolition de logements locatifs sociaux
    Le projet de renouvellement urbain des quartiers prioritaires prévoit des opérations de démolitions de logements locatifs sociaux, de l'ordre de 550 logements d'ici 2024.
  - Le renouvellement "classique" du parc
    Les transformations du parc de logement (démolitions hors ANRU, changement d'usage…) sont à prendre en compte. Le ratio fixé ici est un renouvellement de 0,1 % du parc de logement par an.
- *La fluidité du marché*
  L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants a également été retenue dans le calcul du point mort, il s'agit d'évaluer le nombre de logements nécessaire à la fluidité du marché.

- La transformation des résidences principales en résidences occasionnelles (location de tourisme, résidence secondaire, double résidence pour raisons professionnelles)
  La poursuite de ce phénomène constitue une variable à prendre en compte, de l'ordre d'une cinquantaine par an (contre près de 100 par an entre 2010 et 2015).
- La vacance frictionnelle ou dite de courte durée liée au délai de relocation ou de revente d'un bien
  L'hypothèse retenue ici est une vacance frictionnelle de l'ordre de 5 % de la production annuelle.

	Estimation du besoin en logements par an
Desserrement des ménages	**500**
Remplacement du parc existant	**185**
Dont démolitions dans le parc locatif social	*55*
Dont renouvellement "classique"	*130*
Fluidité du parc	**105**
Dont transformation de RP en résidences occasionnelles	*50*
Dont vacance frictionnelle	60
Total "Point mort"	**795**

Selon les hypothèses ci-dessus, le "point mort" est estimé à 795 logements par an pour permettre un maintien de la population.

La seconde étape pour calculer le besoin théorique en logements consiste à évaluer le nombre de logements supplémentaires pour accueillir de nouveaux ménages, en fonction de scénario de croissance démographique.

➔ Le scénario de développement retenu a pour ambition démographique d'atteindre un niveau de population d'au moins **226 000 habitants à horizon 2025.**

Malgré une baisse de population constante depuis le début des années 2000, cette tendance semble se stabiliser voire même s'inverser selon le dernier recensement avec une hausse de population entre 2015 et 2016 (+ 0,7 %). Ce scénario de développement s'inscrit dans cette dynamique positive et dans les tendances démographiques retenues dans le cadre du SCoTAM qui prévoit une croissance démographique de presque 0,3 % par an. Cette ambition démographique se veut volontariste afin de conforter l'attractivité du territoire.

Aussi, il est retenu une croissance démographique de + 0,32 % par an, soit une augmentation de population de 4 265 habitants en 2025 par rapport à la population actuelle. Pour loger l'ensemble de ces nouveaux ménages, 2 111 logements supplémentaires sont nécessaires (pour une taille de ménage estimée à 2,02) soit 352 logements par an.

Au total, les besoins prospectifs en logements pour les 6 prochaines années sont estimés à environ 6 900 logements soit 1 150 logements par an.

	Pour 6 ans	Par an
Point mort	4 770	795
Evolution de la population	2 111	352
Total des besoins en logements	**6 881**	**1147**

Les éléments de cadrage à prendre en compte

> *Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) comme document de référence*

Pour rappel, le SCoTAM a été approuvé le 20 novembre 2014 et est exécutoire depuis le 1er janvier 2015. Il couvrait à la date de son adoption 151 communes réparties dans 11 EPCI, représentant 377 645 habitants.
Le périmètre est désormais élargi et regroupe 225 communes pour 411 598 habitants sur 7 EPCI.
Le SCoTAM est actuellement en révision pour couvrir l'intégralité du territoire en complétant les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les dispositions du document d'orientation et d'objectif (DOO).
L'organisation de l'espace au sein du SCoTAM est structurée autour d'une armature urbaine. Chaque commune a été répartie dans une strate en fonction de son niveau d'équipements et de sa desserte en transports en commun.

La répartition des communes de Metz Métropole selon les strates de l'armature urbaine
(Metz Métropole n'est pas concernée par la strate 4 "centre bourg")

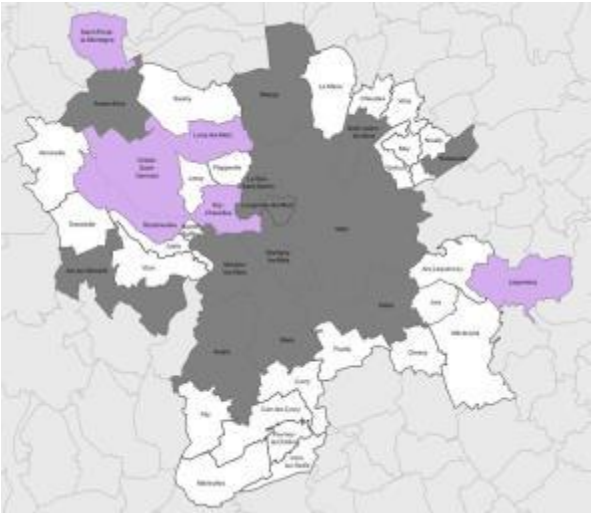
Strate 1 : La ville de Metz, cœur d'agglomération

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

Le document d'orientation et d'objectif prévoit trois objectifs se rapportant au logement et à l'habitat, déclinés en sous-objectifs :

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT	OBJECTIFS D'AMÉLIORATION ET DE RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT	OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE
Répartition de la production de logements entre les différentes intercommunalités	Remise sur le marché de logements vacants	Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire
Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie	Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap	Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
Développement du parc de logements locatifs aidés	Lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent	Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation
Production d'une offre de logement à coûts maitrisés	Amélioration des performances énergétiques du parc de logements existants	
Maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés, à l'attention des ménages les plus fragiles		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage		

Le premier objectif prévoit la répartition de la production de logements à l'échelle du SCoTAM entre les différentes intercommunalités.
Il fixe un objectif de production de 30 000 "nouveaux logements" nécessaires pour répondre aux besoins démographiques du territoire à horizon 2032. Cet objectif est décliné pour chaque EPCI à l'échelle de la strate.
L'enveloppe de logements établie pour Metz Métropole est de 19 180 logements, répartie 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	4100
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**

Les EPCI dotés d'un PLH doivent assurer la répartition de ces objectifs par commune dans leur document. La production de logement sur le territoire de Metz Métropole doit ainsi tendre vers 19 180 logements pour la période 2015-2032 soit 1 066 logements/an.

Ces objectifs s'entendent comme des "nouveaux logements", définis tel que : "*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...)."
Les logements comptabilisés sont des logements commencés, c'est-à-dire qui ont été autorisés et ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.
A l'occasion de la révision du SCoTAM, il est envisagé une modification de cette définition afin d'y inclure notamment les logements issus de la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels, militaires, de confession ou de santé.

Dans le cadre de la modification simplifiée du PLH adoptée par le Conseil métropolitain le 28 mars 2018, Metz Métropole a opéré une première répartition de ces objectifs entre les 44 communes.

La définition des objectifs de production de ce troisième PLH a été réalisée en tenant compte des orientations du SCoTAM. La compatibilité entre le PLH et le SCoTAM sur ce point est abordée plus en détail au 3. de cette partie.

> *L'atteinte des objectifs SRU pour les communes concernées*

L'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite SRU du 13 décembre 2000 renforcée par la loi Duflot du 18 janvier 2013 impose aux communes de plus de 3 500 habitants (hors Ile-de-France) appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants et dont l'une des communes comprend au moins 15 000 habitants de disposer d'au moins 25 % de logement social, d'ici 2025.
L'obligation peut être fixée à 20 % dans les territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations. Metz Métropole est concernée par cette exemption (décret n°2017-840).

8 communes de Metz Métropole sont soumises à cette obligation : Ars-sur-Moselle, Le-Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Marly, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Woippy.

Au 1er janvier 2018, 2 communes sont encore déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU : Longeville-lès-Metz et Marly.

Inventaire 2018	Résidences principales au 01/01/2017	Logements locatifs sociaux (LLS)	% LLS	Objectifs SRU (20%) Nombre de LLS	LLS manquants	Déficit cumulé
Longeville-lès-Metz	2 076	275	13,25 %	415	-140	- 217
Marly	4 330	866	18,22 %	866	-77	

Ce troisième PLH couvre deux nouvelles périodes triennales : 2020-2022 et 2023-2025, soit l'échéance fixée par l'Etat pour l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux sur le territoire.

La définition des objectifs de production de logements doit être envisagée dans l'optique de permettre :

- aux communes déficitaires de résorber leur déficit en logement social,
- aux communes SRU ayant déjà atteint leurs obligations de se maintenir à 20 %,
- aux communes atteignant le seuil des 3 500 habitants durant la période 2020-2025 de disposer à terme des 20 % requis.

Le recensement des projets des communes

En 2018, un recensement des projets de logements a été réalisé auprès des communes sur la base d'un questionnaire transmis aux maires.
L'objectif était de recenser l'ensemble des projets de logements pour la période 2015-2032, à savoir les logements déjà commencés depuis 2015 et les logements prévus d'ici 2032.
41 communes ont répondu à ce recensement. Pour celles n'ayant pas répondu, la production a été estimée sur la base du précédent recensement (2016), ou du PLU si celui-ci a été révisé depuis la modification du PLH.

	Recensement des projets transmis par les communes		
	2015-2019	*2020-2025*	*2026-2032*
Strate 1	1 953	3 320	4 240
Strate 2	791	2 470	1 005
Strate 3	282	563	416
Strate 5	1 171	539	511
Strate 6	264	512	162
Strate 7	1 018	909	561
Total	**5 479**	**8 313**	**6 895**

Le retour du recensement réalisé auprès des communes, et affiné par les services de la Métropole, fait état de plus de 8 300 projets de logements qui seraient commencés sur la période 2020-2025.

Le rapprochement entre besoins en logements, recensement des projets et objectifs de production : les principes retenus

Le potentiel de plus de 8 300 logements recensés pour la période 2020-2025 est bien supérieur à ce qui a pu être identifié comme la réponse attendue aux besoins du marché.

Le SCoTAM prévoit pour la période 2015-2032 un objectif de production de 19 180 logements, qui s'étend sur 3 PLH : une partie du 2ème PLH 2015-2019, le 3ème PLH 2020-2025 et un futur PLH 2026-2032.
Pour la période allant de 2015 à 2019, il n'est pas possible à ce jour de disposer d'un bilan complet des logements commencés eu égard à la disponibilité des données Sit@del (données fiabilisées uniquement pour les années 2015 et 2016, données 2017 consolidées en interne et pas de données pour 2018 et 2019). Toutefois, au regard des données à disposition pour les années 2015 à 2017, indiquant une production de l'ordre de 1 040 logements par an et du recensement des communes pour les années 2018 à 2019, il est raisonnable de considérer la déclinaison de l'objectif de production de logements sur la période récente comme étant légèrement en deçà des objectifs fixés par le SCoTAM. Ainsi, compte tenu de l'absence d'une sur-production ou d'une sous-production manifeste et dans un souci de prudence, il a été considéré une déclinaison de l'objectif de production de logements du SCoTAM comme correspondant au tiers de l'objectif global de 19 180 logements soit de l'ordre de 6 400 logements pour les 6 prochaines années.

Dès lors, un arbitrage est indispensable pour concilier les besoins en logement identifiés, les orientations de répartition proposées par le SCoTAM et les projets émanant des communes. Pour ce faire, plusieurs principes ont été posés.

> **L'échelonnement des projets dans le temps**

Il a été proposé aux communes envisageant de nombreuses opérations de logement de les réaliser sur des périodes plus longues qu'initialement envisagées, en échelonnant donc les opérations sur le PLH suivant (2026-2032), voire après 2032. Cet étalement dans le temps des opérations a pour objet, à la fois d'éviter un "choc de l'offre" trop localisé et une sur-sollicitation ponctuelle des équipements publics liés à un afflux concentré de population.

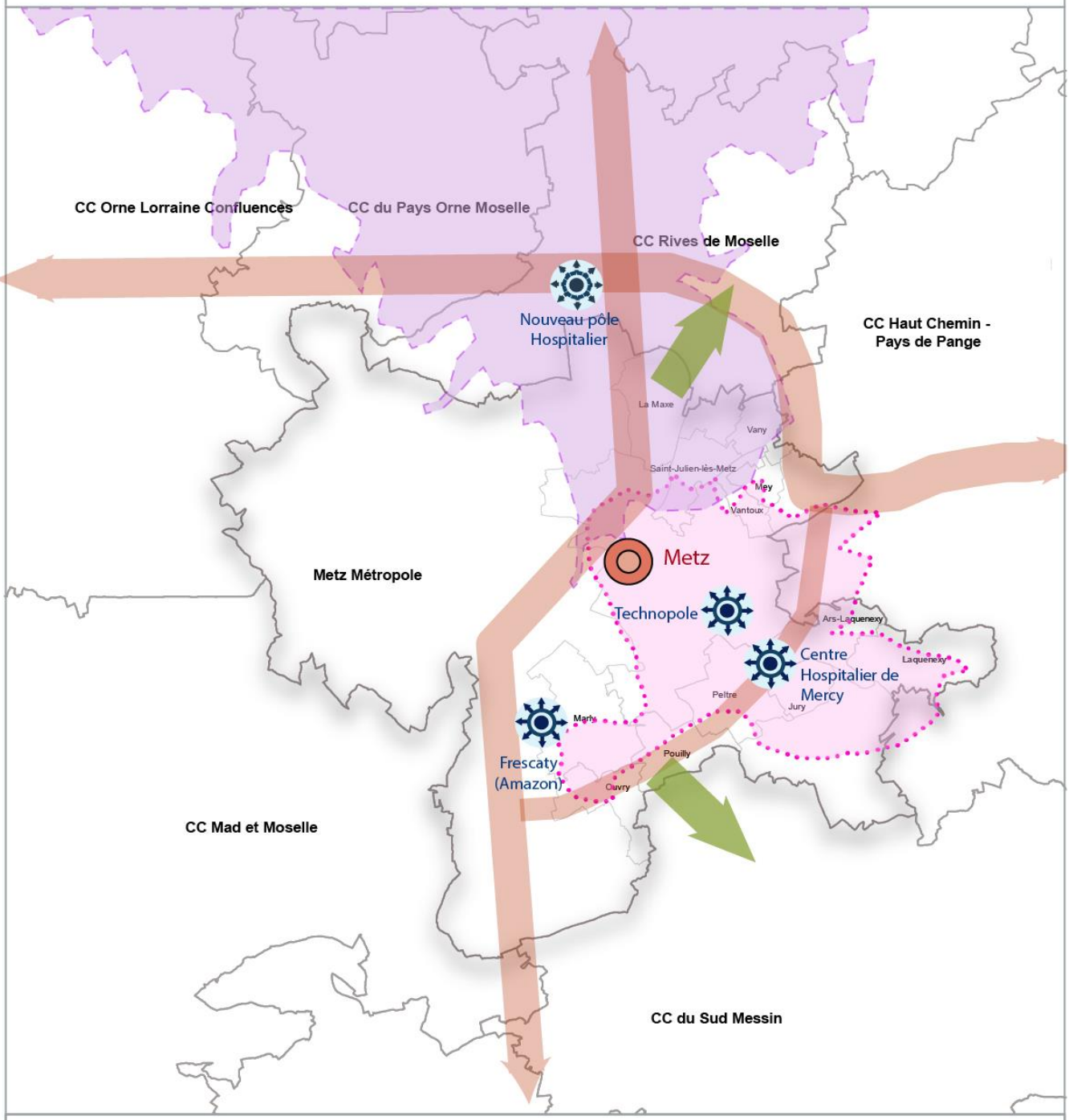
> **Le renforcement du développement des strates centrales**

Le développement des strates centrales 1 et 2 a été largement conforté, afin de renforcer le développement de l'habitat à proximité des centralités et des équipements, notamment des axes de transport en commun.

> **La prise en compte des nouvelles dynamiques de développement**

Le recensement des projets met en évidence des dynamiques de développement fortes sur certaines communes de la Métropole induisant une volonté de construire de manière conséquente dans les prochaines années.
Ces dynamiques révèlent l'émergence de secteurs, justifiant un développement de l'habitat au regard de leur proximité avec les pôles d'emploi ou au regard de leur attractivité, illustrés sur la carte ci-après.
L'attractivité résidentielle de l'agglomération est étroitement liée à l'emploi présent sur le territoire. Bien qu'ayant connue une baisse de l'emploi salarié en 2008 et 2011 comme le reste du Grand Est, la Métropole est de nouveau créatrice d'emplois marchands depuis 2015 et constitue un pôle économique majeur à l'échelle régionale. De plus, du fait de son positionnement géographique et de son rôle de métropole transfrontalière, Metz Métropole voit la part de ses habitants travaillant au Luxembourg progressée de manière constante et significative depuis plusieurs années.

Dynamique de développement forte sur certains secteurs de Metz Métropole



Communes en fort développement

Centralité à conforter

Pôles structurants actuels ou à venir

Aire d'influence du Luxembourg (45 min. de Luxembourg-ville)

Aire d'influence du centre hospitalier de Mercy (10 min)

Territoires concurrentiels pour l'accession abordable

N

0 2 km

Ref. 201903868 Carte réalisée le 01/10/2019 Source : PLH, Metz Métropole

Les secteurs dynamiques identifiés sont les suivants :

- *Les secteurs dynamiques au regard de leur proximité avec les pôles d'emploi*

Le secteur autour du Centre hospitalier de Mercy et du Technopôle (Peltre, Jury, Ars-Laquenexy, Laquenexy…) est attractif, notamment pour les actifs de ces pôles d'emploi majeurs comme le démontrent les opérations en cours sur ces communes.

La reconversion de l'ancienne base aérienne 128 dénommé Plateau de Frescaty situé sur les communes d'Augny, Moulins-lès-Metz et Marly permettra à terme la constitution d'un nouveau pôle majeur d'emploi et une polarité importante pour la Métropole. En termes d'emplois, l'objectif est de compenser a minima les emplois perdus lors du départ des militaires, soit près de 2 800 emplois. L'implantation de la société Amazon sur le secteur permettra à elle seule la création d'environ 1 500 emplois. A l'horizon 2030, le Plateau de Frescaty devrait compter près de 3 500 emplois.
La programmation de logements sur ce secteur est à ce jour trop précoce, mais sera à prendre en considération et à intégrer aux objectifs au cours des prochaines années.

Le secteur Nord-Ouest constituera également, à terme, un secteur proche d'une nouvelle zone d'emploi avec l'implantation du nouveau pôle hospitalier.

- *Les secteurs dynamiques au regard de leur attractivité et de leur capacité à capter les ménages en accession à la propriété*

Il s'agit de secteurs proches des axes de transport et à proximité des EPCI voisins accueillant les primo-accédants quittant la Métropole comme le démontre la proportion plus importante de prêt à taux zéro dans le neuf sur les communautés de communes du Sud Messin ou des Rives de Moselle que sur la Métropole.

Le secteur Nord-est (La Maxe, Saint-Julien-lès-Metz, Mey, Vantoux, Vany…), au vu de sa proximité avec les communes du noyau urbain et les axes de transport structurants (A4 et A31) permettant de desservir notamment le pôle d'emploi luxembourgeois (à moins de 45 minutes de trajet de Luxembourg Ville).

Le secteur Sud, le long de l'axe de contournement (Marly, Cuvry, Pouilly…) est également attractif en raison également de sa proximité avec les communes du noyau urbain et les axes de transport structurants desservant les pôles d'emploi de la Métropole.

Aussi, ces nouveaux secteurs en développement justifient des objectifs de production plus importants pour certaines communes, comparativement à ce qui est pu être défini dans le deuxième PLH.

> **L'articulation entre les politiques habitat et mobilités**

De manière à permettre une meilleure desserte en transport en commun des différents secteurs de la Métropole, l'articulation de la politique locale de l'habitat avec les actions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) est indispensable. En effet, le futur PDU de la Métropole approuvé d'ici 2020 prévoit notamment dans son axe 1 "La Métropole relie les différents territoires et lieux de vie", d'optimiser la desserte en transports en commun sur le territoire de Metz Métropole. A ce titre, il s'agira de renforcer la performance et l'attractivité du réseau structurant à travers notamment la mise en œuvre d'une 3ème ligne de Bus à haut niveau de service (BHNS), l'optimisation des Lianes et le renfort d'autres lignes de maillages (Citeis et Proxis). L'un des chantiers importants du PDU est de proposer une alternative attractive à la voiture aux habitants des villages et quartiers de la Métropole. Une réflexion transversale prenant en compte les enjeux de développement de l'habitat et de l'offre de transports sera engagée tout au long du PLH, en lien avec les travaux menés dans le cadre du futur PLUi. Il s'agira de définir les moyens permettant de développer conjointement l'offre résidentielle en lien avec une offre de transports en commun adaptée.

> **L'articulation avec la démarche d'élaboration du PLUi**

La répartition territorialisée du présent PLH étant différente des orientations du SCoTAM, les objectifs de production inscrits pour 6 ans ne sauraient servir de référence dans le cadre du futur PLUi. Le rééquilibrage sera défini lors de l'élaboration du PLUi et du prochain PLH en prenant en compte de façon globale et par strate, les logements produits depuis 2015 (date d'approbation du SCoTAM) ainsi que les objectifs du PLH 2020-2025.

L'évaluation à mi-parcours du PLH et la clause de revoyure permettront de quantifier et qualifier la production de logements réalisés lors des trois premières années du PLH et viendront ainsi enrichir la réflexion sur la détermination des zones dédiées à l'habitat.

> **La prise en comptes des attentes des ménages**

Enfin, face au constat posé dans le diagnostic du PLH et l'étude sur la diversification faisant état du départ des jeunes ménages vers le périurbain, l'une des ambitions majeures de ce troisième PLH est de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire en proposant une offre d'habitat répondant aux attentes des ménages en termes d'accessibilité financière et de produits proposés.

Les objectifs de production doivent permettre d'attirer et fidéliser les jeunes ménages sur le territoire de la Métropole afin de réaliser l'ambition démographique envisagée et de rester attractif par rapport aux ECPI limitrophes.

Une analyse du recensement des projets au regard de l'ensemble de ces éléments à concilier a été réalisée aboutissant à une proposition de répartition des objectifs à l'échelle des strates du SCoTAM :

Strates	Recensement des projets transmis par les communes			1/3 des objectifs 2015-2032 SCoT		Proposition d'objectifs PLH 2020-2025	Tendance pour la période 2026-2032	Explications sur la proposition d'objectifs
	2015-2019	2020-2025	2026-2032	1/3 du mini SCoT	1/3 du maxi SCoT			
Strate 1	1 953	3 320	4 240	3 500	3 667	**3 200**	↗	Les objectifs proposés correspondent au recensement des projets de la Ville de Metz pour la période 2020-2025. De nombreux projets ont été identifiés pour la période suivante voire après 2032, pour éviter une concentration des opérations entre 2026-2032. Les objectifs sont légèrement en dessous du tiers du minimum envisagé dans le SCoT.
Strate 2	791	2 170	1 005	1 233	1 367	**1 800**	↗	Ces communes ont globalement peu produit ces dernières années excepté Woippy qui a beaucoup construit. Etant des communes biens dotées en équipements, services et lignes de transport en commun, l'enjeu est de permettre à des communes centrales de se développer et de résorber le déficit SRU (Marly)
Strate 3	282	563	416	217	250	**350**	→	La production observée entre 2015 et 2019 est déjà très au-dessus du 1/3 du SCOT. La volonté affichée est de doubler cette production, de même pour la période suivante (2026-2032) qui semble chargée également. La proposition tient compte de la nécessité de limiter la hausse tout en permettant à ces communes bien équipées en termes de service de se développer.
Strate 5	1 171	539	511	530	643	**520**	→	La production a été très forte sur la période passée et il faut absorber cette production.
Strate 6	264	512	162	170	240	**315**	↘	La production a été relativement cohérente avec les objectifs du SCoT sur la période 2015-2019, beaucoup de projets sont prévus sur la période à venir et beaucoup moins pour la période 2026-2032. La proposition correspond à un lissage des projets sur les deux périodes, légèrement au-dessus de ce qui a été fait sur la période récente.
Strate 7	1 018	909	561	360	577	**790**	↘	Les objectifs comme les projets sont largement au-dessus de l'enveloppe. La proposition prévoit de limiter « en douceur » la production, compte tenu du rôle joué par ces strates sur des segments de l'offre à renforcer sur le territoire, en particulier sur l'accession à la propriété. De plus, le nombre important de communes dans cette strate rend difficile une limitation drastique des objectifs de chacune d'elles, il faut que chaque commune puisse, a minima, conserver sa population, si elle le souhaite.
Total	5 479	8 313	6 895	6 393		**6 975**		

En rouge : le résultat du recensement pour la période est supérieur au 1/3 de l'objectif global du SCoTAM
En vert : le résultat du recensement pour la période est proche du 1/3 de l'objectif global du SCoTAM
En bleu : le résultat du recensement pour la période est inférieur au 1/3 de l'objectif global du SCoTAM

2- Objectifs de production de logements

La production de l'offre nouvelle de logements doit être déclinée à la commune. Cette production comprend l'ensemble des logements familiaux créés dans les constructions neuves, issus du changement de destination d'une construction existante, issus de la réhabilitation d'anciens bâtiments et de la remise sur le marché de logements vacants.

Les objectifs sont inscrits pour les 6 prochaines années.
L'**objectif total de production nouvelle de logements retenu est de l'ordre de 1 160 logements commencés par an.**

La déclinaison des objectifs par nature de statut d'occupation et de typologie (taille des logements) s'appuie essentiellement sur les préconisations de l'étude sur la diversification validée par les élus de la Métropole.

Objectifs de production de logements par commune

Sur la base de l'argumentation réalisée à l'échelle de la strate, les objectifs de production de logements commencés pour la période 2020-2025 ont été déclinés à l'échelle de la commune :

Communes	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025	Communes	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025
Metz	**1**	3 200	**Coin-lès-Cuvry**	**7**	20
Marly	**2**	300	**Coin-sur-Seille**	**7**	5
Montigny-lès-Metz	**2**	750	**Cuvry**	**7**	40
Woippy	**2**	750	**Féy**	**7**	20
Ars-sur-Moselle	**3**	150	**Gravelotte**	**7**	20
Saint-Julien-lès-Metz	**3**	200	**Jury**	**7**	125
Amanvillers	**5**	70	**Jussy**	**7**	20
Augny	**5**	50	**La Maxe**	**7**	60
Le Ban-Saint-Martin	**5**	60	**Lessy**	**7**	50
Longeville-lès-Metz	**5**	100	**Marieulles**	**7**	10
Moulins-lès-Metz	**5**	100	**Mécleuves**	**7**	20
Noisseville	**5**	60	**Mey**	**7**	20
Peltre	**5**	80	**Nouilly**	**7**	10
Châtel-Saint-Germain	**6**	50	**Plappeville**	**7**	70
Laquenexy	**6**	70	**Pouilly**	**7**	50
Lorry-lès-Metz	**6**	25	**Pournoy-la-Chétive**	**7**	10
Rozérieulles	**6**	80	**Sainte-Ruffine**	**7**	10
Saint-Privat-la-Montagne	**6**	20	**Saulny**	**7**	50
Scy-Chazelles	**6**	70	**Vantoux**	**7**	50
Ars-Laquenexy	**7**	40	**Vany**	**7**	20
Chesny	**7**	15	**Vaux**	**7**	20
Chieulles	**7**	15	**Vernéville**	**7**	20
Total 6 975 soit environ 1 160 logements par an					

Dans le cadre d'une clause de revoyure, ces objectifs de production de logement pourront être revus lors de l'évaluation à mi-parcours.
Sous réserves d'indicateurs positifs concernant la démographie (regain démographique), l'emploi (contexte de l'emploi favorable) et l'atteinte des objectifs fixés dans le PLH (développement d'une offre accessible financièrement, progression de la vacance stoppée, atteinte des objectifs SRU), l'objectif global de production de logement et sa déclinaison par strates et par communes pourront être réajustés si nécessaire, revus à la hausse, ou à la baisse, dans une optique de solidarité entre les communes.

Objectifs de production de logement par nature de statut d'occupation

La distinction, basée sur les préconisations de l'étude sur la diversification, est réalisée entre :

- La location : logements locatifs sociaux (LLS) et locatif libre
- L'accession à la propriété : accession à coût abordable (à coût maitrisé) et accession libre

A travers la déclinaison de ces objectifs par nature de statut d'occupation, l'ambition est de renforcer la part d'accession à la propriété, notamment d'accession abordable sur les strates les plus centrales (1 à 5) tout en permettant également aux communes des strates périphériques de produire une majorité des logements en accession. Toutefois, sur les strates 6 et 7, la production de logements en location (sociale ou libre) est encouragée afin d'apporter une offre davantage diversifiée aux ménages.

	Offre actuelle		Objectifs de production par nature de statut d'occupation			
			Accession à la propriété		*Location*	
	Locatif	*Accession*	*Accession abordable*	*Accession libre*	*Logements locatifs sociaux*	*Locatif Libre*
Strate 1	67 %	33 %	21 %	27 %	36 %	15 %
Strate 2	54 %	46 %	22 %	33 %	30 %	15 %
Strate 3	40 %	60 %	25 %	35 %	25 %	15 %
Strate 5	43 %	57 %	25 %	35 %	25 %	15 %
Strate 6	25 %	75 %	25 %	45 %	15 %	15 %
Strate 7	13 %	87 %	25 %	45 %	10 %	20 %
Total	**55 %**	**45 %**	**22 %**	**30%**	**31 %**	**17 %**

Concernant la production de logements locatifs sociaux familiaux:

Il est fixé un objectif de création de 360 logements sociaux par an dont 100 logements en acquisition-amélioration.
Cet objectif comprend également les logements construits au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des projets urbains de l'ordre de 560 logements d'ici 2024.

La répartition par type de financement est la suivante :

- 40 % minimum de logements PLAI (60 % minimum dans le cas des reconstitutions ANRU),
- 50 % de logements PLUS,
- 10 % maximum de PLS.

Parmi les logements PLAI, un objectif de 20 logements PLAI adaptés (bas niveau de quittance) est fixé par an soit 120 logements au cours du PLH. Cela pourra concerner notamment un ou plusieurs projets spécifiques de logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.
Au regard du marché immobilier en voie de détente, la production de logements PLS (hors résidences) est envisagée à la marge sur le territoire de Metz Métropole et sera appréciée au cas par cas.

L'ensemble des communes sont incitées à produire du logement social, même les plus petites. Toutefois, il n'a pas été fixé d'objectifs chiffrés pour les communes dont le nombre de logements sociaux envisagés pour les 6 années est inférieur à 10 logements après application du taux. L'équilibre financier d'opération de moins de 10 logements dans des communes rurales ne semble en effet pas assuré pour le bailleur social.

Pour les communes des strates 6 et 7, la réalisation de logements sociaux sera privilégiée en PLUS. La production de logements locatifs très sociaux (PLAI) est réservée en priorité aux secteurs les plus urbanisés, afin d'assurer aux ménages cibles une proximité des services et des équipements et une desserte renforcée en transport en commun.

Concernant les obligations SRU :

Les communes déficitaires en logement social (Marly et Longeville-lès-Metz) ont des objectifs de production différenciés par rapport à la strate dont ils font partie.

Communes	Rattrapage SRU (logements manquants)	Objectif de production de LLS 2020-2025
Marly	77	120
Longeville-lès-Metz	140	150

Pour la commune de Marly, les opérations programmées en 2019 (76 logements sociaux) et au cours du PLH devraient permettre d'atteindre en 2025 le taux règlementaire de 20 % de logement social. Il est envisagé un taux de logement social dans la production nouvelle de 40 % afin de conforter la part de logement social sur la commune, soit une production d'environ 120 LLS sur la période.

La commune de Longeville-lès-Metz doit effectuer un rattrapage important de son nombre de logement social afin d'atteindre les 20% de logements sociaux d'ici 2025. L'objectif pour la période 2020-2025 est la création de 150 nouveaux logements sociaux.
Pour y parvenir la commune devra s'appuyer sur différents moyens :

- La construction neuve : de l'ordre de 70 logements sociaux soit 70 % de la production nouvelle.
- L'acquisition-amélioration : de l'ordre d'une soixantaine de logements sociaux.
  Metz Métropole accompagnera la commune dans son dialogue avec les bailleurs afin de développer le parc social dans le parc de logement existant.
  A ce titre, un projet sur le site des anciennes Casernes Roques est à l'étude dans le cadre d'une étude de programmation et de faisabilité portée par Metz Métropole. Cette étude vise à dresser un état des lieux et à définir les possibilités d'évolution et de réaménagement du site, à travers différents scénarios. Néanmoins, il est à ce stade trop tôt pour indiquer le volume de logement social prévu sur le site.
- Le conventionnement Anah avec ou sans travaux : de l'ordre d'une quinzaine de logements conventionnés (pour rappel : 11 logements ont été conventionnés entre 2011 et 2018).

Une attention particulière au développement de l'offre locative sociale privée sera portée dans le cadre du PLH (cf. fiche action 17) et tout spécifiquement sur la commune de Longeville-lès-Metz.

Par ailleurs, la commune de Saint-Julien-lès-Metz non concernée à ce jour par les obligations SRU, le sera prochainement au regard de sa population approchant les 3 500 habitants (3 366 habitants au recensement 2016). Aussi, un objectif différencié est également fixé pour cette commune afin de lui permettre d'atteindre les 20 % de logements sociaux. La part de logements sociaux proposée dans la production est de 35 % soit la réalisation de 70 logements sociaux entre 2020 et 2025.

Concernant l'offre en hébergement ou logement accompagné :

L'offre existante en matière d'hébergement et de logement accompagné présente sur le territoire de Metz Métropole est relativement importante, avec environ 780 places en hébergement (CHRS et CHU) et 2 220 places en logement accompagné (résidence sociale, pension de famille, maison relais, foyer de jeunes travailleurs, foyer de travailleurs migrants). Cette offre présente une diversité de projets sociaux et de localisation.
Toutefois, l'étude menée par la Métropole et les services de l'Etat en 2014 sur le logement accompagné a mis en évidence qu'une partie de l'offre n'est plus en phase avec les besoins identifiés, notamment pour les structures comportant principalement de petites chambres sans sanitaires individuels. Aussi, des travaux d'humanisation et d'adaptation sont indispensables. Plusieurs structures ont d'ores et déjà engagé ce type de travaux, il reste néanmoins un certain nombre d'établissements à adapter.
Aussi, l'objectif du PLH est de privilégier les interventions sur le bâti existant par des restructurations, notamment afin de se rapprocher des standards du logement ordinaire tout en préservant la possibilité d'espaces collectifs. Il est donc envisagé sur la durée du PLH la restructuration de 12 structures, soit environ 1 000 places (pour une moyenne d'environ 80 places par structure).

Comme le préconise l'étude de 2014, la création d'une offre nouvelle n'apparait pas comme une nécessité en soi. La requalification de l'offre existante pourra conduire à un desserrement des capacités d'accueil des structures donnant lieu à la création de nouvelles places dont le volume n'est pas quantifiable à ce jour.
En outre, l'offre en pension de famille s'est développée ces dernières années et son développement fait désormais partie des priorités nationales du Plan Logement d'abord. Le besoin sur ce type de structure de logement pérenne est important, le taux de rotation y étant relativement faible. C'est pourquoi, il est envisagé a minima la réalisation d'une structure de ce type par an d'environ 25 places sur le territoire de Metz Métropole.

Dans le cadre du Plan Logement d'abord mis en œuvre par la Métropole, une étude relative à l'hébergement et au logement accompagné sera réalisée à partir de 2019 et apportera ses conclusions début 2020. Elle comprend tout d'abord un état des lieux de l'offre existante et une analyse des besoins en offre d'hébergement et de logement accompagné dans une optique Logement d'abord. L'étude prévoit également l'élaboration d'un plan d'actions devant mettre en lumière les besoins de transformation de l'offre existante, l'offre nouvelle à créer et la stratégie globale à mettre en œuvre pour favoriser le passage au Logement d'abord sur le territoire.
Cette étude permettra d'affiner les objectifs de restructuration ou de création de places en hébergement et logement accompagné. Les objectifs du PLH pourront ainsi évoluer au regard des conclusions de l'étude.

Enfin, la création de places en intermédiation locative fait également partie des priorités du Plan Logement d'abord et vient compléter l'offre existante en logement accompagné. L'objectif du PLH est de favoriser le développement de places en intermédiation locative, notamment en mandat de gestion.

Concernant l'accession à la propriété :

L'accession à coût abordable s'entend ici comme une offre permettant aux ménages modestes d'accéder à la propriété. Il n'est pas visé un dispositif en particulier mais un niveau de prix accessible de l'ordre de 15 à 20 % en dessous des prix du marché libre.
Afin de favoriser le développement d'une offre à coût abordable sur l'ensemble du territoire de la Métropole, un travail sera engagé dès 2020 sur cette thématique conjuguant différentes interventions :

- La définition précise des ménages cibles, les coûts de production et la nature des produits d'accession abordable (PSLA, TVA taux réduite, vente HLM, opérations en zone d'aménagement…) (1er semestre 2020),
- La définition d'un nouveau régime de soutien à l'accession à la propriété par la Métropole (1er semestre 2020),
- La mise en place d'un cadre partenarial avec les acteurs de la construction afin de définir les conditions du développement de cette offre abordable, matérialisé par une charte d'engagement avec les promoteurs et les bailleurs sociaux mêlant à la fois accessibilité financière de l'offre et qualité des logements via un dispositif de certification (2020),
- La prise en compte du développement de cette offre abordable dans les objectifs de la stratégie foncière à mettre en place (2020-2021, en lien avec le diagnostic foncier),
- Une réflexion sur l'intégration d'outils spécifiques dans le futur PLUi (emplacements réservés, secteurs de mixité, OAP…) (dès 2020 et tout au long de l'élaboration du PLUi).

Ces travaux devront permettre d'aboutir, d'ici la fin d'année 2020, à l'instauration d'un outil de suivi et de pilotage du développement de l'offre à coût abordable, permettant de dialoguer avec les communes et les acteurs de la construction et d'évaluer l'atteinte des objectifs.

Le développement de cette offre accessible fera l'objet d'un bilan approfondi lors de l'évaluation à mi-parcours, afin de réorienter si besoin les objectifs de production pour les communes qui n'auraient pas permis la création d'une offre accessible financièrement

Localisation préférentielle de l'offre nouvelle

De manière générale, la production de logement doit être privilégiée dans l'enveloppe urbaine, en donnant la priorité au renouvellement urbain et la densification.
Le recensement effectué auprès des communes a permis d'identifier, dans la majorité des projets, la nature du site concerné et de proposer un objectif indicatif de répartition.

Les objectifs de production sont déclinés selon la nature du site :

- En extension,
- En densification ou changement de destination,
- En remise sur le marché de logements vacants ou transformation d'anciens bâtiments militaires, industriels, religieux ou de santé.

A l'échelle de la Métropole, il est envisagé une production majoritairement en densification (54 %).
De l'ordre de 6 % de cette production concerne des logements vacants remis sur le marché ou la transformation d'anciens bâtiments (militaires, industriels, religieux ou de santé). L'étude sur la vacance lancée en 2019 permettra de construire une stratégie visant à remobiliser le parc vacant. Les objectifs pourront être revus à mi-parcours pour les adapter en conséquence.

Une partie de la remise sur le marché des logements vacants pourra concerner des opérations d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux.
Dans un souci de réduire la consommation foncière, il est proposé de limiter la part de production en extension à 80 % des logements produits, sauf contraintes spécifiques des communes.

Communes	Strates	Objectifs maximum de logements produits en extension	Objectifs de logements produits en densification ou en changement de destination	Objectifs de logements produits en remise sur le marché de logements vacants ou de transformation d'anciens bâtiments
Metz	1	40%	55%	5%
Marly	2	80%	20%	0%
Montigny-lès-Metz	2	30%	35%	25%
Woippy	2	50%	50%	0%
Ars-sur-Moselle	3	70%	30%	0%
Saint-Julien-lès-Metz	3	30%	70%	0%
Amanvillers	5	60%	40%	0%
Augny	5	80%	20%	0%
Le Ban-Saint-Martin	5	20%	80%	0%
Longeville-lès-Metz	5	20%	70%	10%
Moulins-lès-Metz	5	60%	40%	0%
Noisseville	5	20%	75%	5%
Peltre	5	30%	70%	0%
Châtel-Saint-Germain	6	80%	20%	0%
Laquenexy	6	70%	25%	5%
Lorry-lès-Metz	6	80%	20%	0%
Rozérieulles	6	20%	80%	0%
Saint-Privat-la-Montagne	6	80%	20%	0%
Scy-Chazelles	6	20%	80%	0%
Ars-Laquenexy	7	80%	20%	0%
Chesny	7	80%	20%	0%
Chieulles	7	80%	20%	0%
Coin-lès-Cuvry	7	80%	20%	0%
Coin-sur-Seille	7	20%	80%	0%
Cuvry	7	40%	60%	0%
Féy	7	80%	20%	0%
Gravelotte	7	40%	60%	0%
Jury	7	80%	20%	0%
Jussy	7	20%	70%	10%
La Maxe	7	80%	20%	0%
Lessy	7	70%	30%	0%
Marieulles	7	80%	20%	0%
Mécleuves	7	70%	30%	0%
Mey	7	80%	20%	0%
Nouilly	7	20%	80%	0%
Plappeville	7	50%	50%	0%
Pouilly	7	70%	20%	10%
Pournoy-la-Chétive	7	80%	20%	0%
Sainte-Ruffine	7	80%	20%	0%
Saulny	7	70%	30%	0%
Vantoux	7	70%	30%	0%
Vany	7	70%	30%	0%
Vaux	7	80%	20%	0%
Vernéville	7	80%	20%	0%
Total		46 %	54 %	

Une estimation théorique de la consommation foncière induite par les projets en extension a été réalisée. A l'échelle de la Métropole, cette consommation correspond à environ 94 hectares, soit une

consommation inférieure à celle prévue dans le SCoTAM de l'ordre de 100 ha sur 6 ans (au regard du poids de la Métropole dans la production globale de logement sur le périmètre du SCoTAM).

Objectifs de production de logement par typologie (taille des logements)

En termes qualitatifs, la production de logement doit permettre le développement d'une offre diversifiée notamment au regard de la taille des logements.
Des objectifs concernant la taille des logements à viser dans la production nouvelle ont été établis dans le cadre de l'étude sur la diversification. Ces objectifs sont différenciés selon les strates.
Au regard de la structure actuelle du parc, l'offre en petits logements (T2 et T3) est à développer davantage sur les communes périurbaines, en comparaison de l'offre existante composée majoritairement de grands logements. Néanmoins, la production de petits logements dans la Ville-centre doit être orientée majoritairement vers l'offre sociale afin de répondre à la forte demande en logement locatif social émanant de personnes seules (près du tiers des demandeurs). Les bailleurs sociaux sont ainsi incités à intégrer une part de petits logements dans chacune de leurs opérations. L'offre locative privée en petits logements, déjà conséquente sur la ville de Metz, est à privilégier sur les autres communes de la Métropole.
Par ailleurs, la Ville-centre est encouragée à produire des grands logements (T4 et T5), notamment en accession à la propriété.

	Répartition à viser dans la production nouvelle par typologie			
	T1 et T2	*T3*	*T4*	*T5 et +*
Strate 1	27 % ↘	25 % →	24 % ↗	24 % ↗
Strate 2	25 % ↗	25 % →	23 % →	23 % ↘
Strate 3	22 % ↗↗	23 % →	23 % →	32 % ↘
Strate 5	20 % ↗↗	21 % →	22 % →	37 % ↘
Strate 6	18 % ↗↗	17 % ↗	21 % →	44 % ↘
Strate 7	14 % ↗↗	13 % ↗	19 % →	54 % ↘
Total	**24 %**	**23 %**	**23 %**	**30 %**

3- Compatibilité du PLH avec le SCoTAM

Le PLH doit être compatible avec les orientations et les objectifs énoncés par le SCoTAM.

Ainsi, le tableau ci-dessous précise les actions du PLH répondant aux objectifs du SCoTAM.
La répartition de la production de logements est abordée plus en détail ci-après.

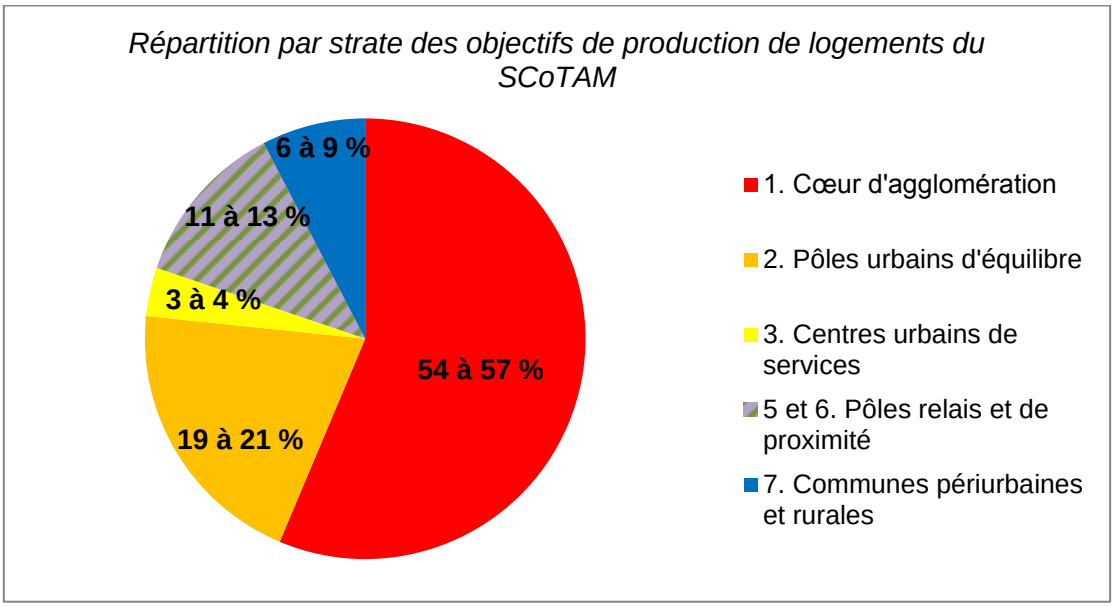
Objectifs du SCoTAM	Actions du PLH correspondantes
Objectifs de production de logement	
Répartition de la production de logements entre les différentes intercommunalités	Action n°2 : Territorialiser la production de logements
Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie	Action n° 1 : Diversifier l'offre de logements
Développement du parc de logements locatifs aidés	Action n°7 : Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU
Production d'une offre de logement à coûts maitrisés	Action n° 3 : Favoriser l'accession sociale à la propriété
Maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés, à l'attention des ménages les plus fragiles	Action n° 11 : Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles Action n°12 : Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'abord
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage	Action n°10 : Assurer la compétence "Accueil des gens du voyage"
Objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant	
Remise sur le marché de logements vacants	Action n° 15 : Lutter contre la vacance
Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap	Action n°5 : Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
Lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent	Action n°13 : Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé
Amélioration des performances énergétiques du parc de logements existants	Action n°13 : Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé
Objectifs de modération de la consommation d'espace	
Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire	Action n°4 : Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat Action n°26 : Renforcer les outils d'observation et d'évaluation
Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Action n°2 : Territorialiser la production de logements
Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation	Action n°4 : Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat Action n°19 : Promouvoir un habitat innovant et durable

Concernant plus spécifiquement la répartition territorialisée de l'offre de logements :

La compatibilité du PLH avec le SCoTAM concerne à la fois le volume de production de logements et la localisation de cette offre.

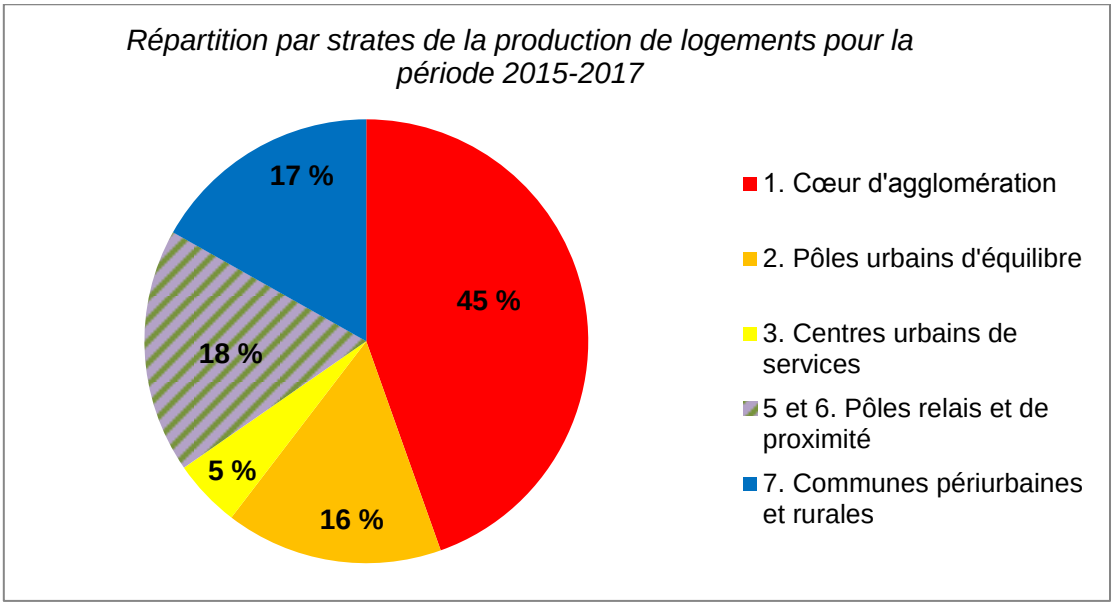
En termes de volume de production de logements :
Le PLH a retenu une définition plus large des logements produits que la définition du "nouveau logement" inscrite dans le SCoTAM, qui exclut la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels, militaires, de confession ou de santé, les logements résultants de la division de logements plus grands, la remise sur le marché de logements vacants et les offres d'hébergements spécifiques (pour cette dernière catégorie : non comptabilisées également dans les logements produits dans le cadre du PLH).
L'objectif de production nouvelle de logement est de l'ordre de 6 975 logements pour les 6 prochaines années soit 1 160 logements par an.
6 % de cette production correspondant aux logements issus de la remise sur le marché de logements vacants ou issus de la transformation d'anciens bâtiments industriels, militaires, de santé ou de confession n'entre pas dans la définition du "nouveau logement" au sens du SCoTAM soit environ 400 logements pour la période 2020-2025.
Ainsi, on comptabilise 6 500 "nouveaux logements" sur 6 ans sur le territoire de Metz Métropole, ce qui est très proche de l'objectif de production du SCoTAM de 6 400 logements sur 6 ans (un tiers de la production globale).

En termes de localisation :
Le SCoTAM prévoit une répartition de l'objectif global de production de logements par strates de l'armature urbaine en visant un développement maitrisé de l'urbanisation et, dans la mesure du possible, le maintien des équilibres existants.

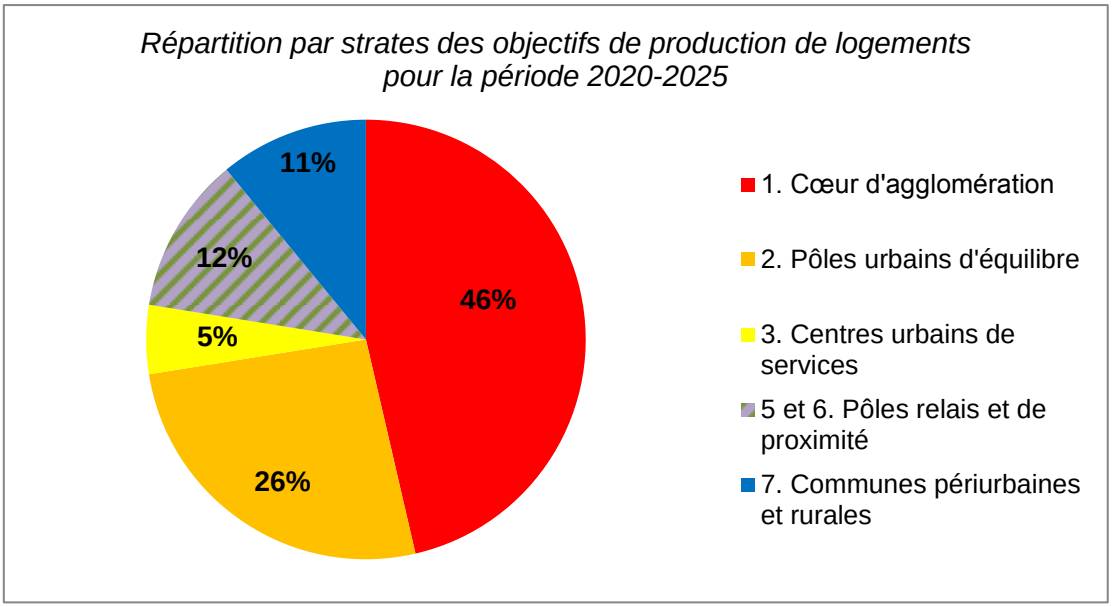


La variation du pourcentage correspond aux fourchettes basses et hautes fixées par le SCoTAM.

Comme évoqué précédemment, la production de logements sur la période 2015-2017 (graphique ci-après) s'établit à environ 1 040 logements par an, soit un rythme un peu plus faible que l'objectif du SCoTAM (1 066 logements par an).
Toutefois, la répartition spatiale de la production de logements sur cette période fait état d'un décalage par rapport aux orientations du SCoTAM : la production est plus faible que prévue sur les deux strates les plus centrales et plus forte sur les strates plus périphériques.



Aussi, les objectifs de production retenus pour la période 2020-2025 s'attachent à converger vers les objectifs du SCoTAM en renforçant la production dans les strates centrales 1 et 2, en comparaison de ce qui a été produit les années précédentes. Néanmoins, les dynamiques de développement portées par certaines communes des strates 5, 6 et 7 ont été prises en compte au regard des nouveaux secteurs nécessitant un développement de l'habitat plus soutenu.



3

PROGRAMME D'ACTIONS

Le programme d'action, décliné en 26 fiches-actions répond aux 4 grandes orientations stratégiques devant guider la politique locale de l'habitat pour les 6 prochaines années.

Orientation n°1 - Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel		Page
Action n°1	Diversifier l'offre de logements	59
Action n°2	Territorialiser la production de logements	61
Action n°3	Favoriser l'accession sociale à la propriété	63
Action n°4	Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat	65
Action n°5	Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	67
Action n°6	Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants	69
Orientation n°2 - Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques		
Action n°7	Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU	71
Action n°8	Définir et mettre en œuvre une politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social	75
Action n°9	Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans les quartiers prioritaires	77
Action n°10	Assurer la compétence "Accueil des gens du voyage"	79
Action n°11	Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles	81
Action n°12	Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'abord	83
Orientation n°3 - Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable		
Action n°13	Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé	85
Action n°14	Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées	87
Action n°15	Lutter contre la vacance	89
Action n°16	Envisager la mise en place d'un permis de louer	91
Action n°17	Développer l'offre locative privée sociale par le biais du conventionnement Anah	93
Action n°18	Encourager la réhabilitation du parc public	95
Action n°19	Promouvoir un habitat innovant et durable	97
Action n°20	Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales	99
Orientation n°4 - Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat		
Action n°21	Affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat	101
Action n°22	Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre	103
Action n°23	Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat	105
Action n°24	Accompagner les communes dans leurs opérations de logement	107
Action n°25	Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques structurantes	109
Action n°26	Renforcer les outils d'observation et d'évaluation	111

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

CONSTATS

Bien qu'il semble se stabiliser, le nombre d'habitants de la Métropole a diminué ces dernières années, mettant en évidence la nécessité d'une meilleure adaptation de l'offre avec les attentes des ménages. En effet, le budget consacré par les ménages pour se loger ne cesse de croître et ne permet plus aux jeunes ménages d'accéder à la propriété sur le territoire de Metz Métropole, les incitant à s'installer dans le périurbain.
Aussi, afin de permettre la réalisation du parcours résidentiel au sein de la Métropole, la diversification de l'offre de logements est essentielle. L'étude sur la diversification réalisée par Metz Métropole en 2018 fait état des différentes cibles de ménages à attirer et fidéliser.

OBJECTIFS

- Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire,
- Permettre la réalisation de parcours résidentiels complets en proposant une offre répondant aux besoins des ménages à chaque étape de la vie (statut d'occupation, accessibilité financière, taille des logements, accessibilité…),
- S'appuyer à la fois sur la production neuve et le parc existant pour proposer une offre de logements diversifiée et attractive.

MISE EN ŒUVRE

- Dans la production d'une offre nouvelle :
  - Accompagner la production d'une offre favorisant la diversité des statuts d'occupation, selon l'objectif de répartition suivant :

	Objectifs de production par nature de statut d'occupation			
	Accession à la propriété		*Location*	
	Accession abordable	*Accession libre*	*Logements locatifs sociaux*	*Locatif Libre*
Strate 1	22 %	28 %	39 %	15 %
Strate 2	22 %	33 %	30 %	15 %
Strate 3	25 %	35 %	25 %	15 %
Strate 5	25 %	35 %	25 %	15 %
Strate 6	25 %	45 %	15 %	15 %
Strate 7	25 %	45 %	10 %	20 %
Total	22 %	30%	31 %	17 %

  - Encourager la production d'une offre variée en termes de typologie :

	Répartition à viser dans la production nouvelle par typologie			
	T1 et T2	*T3*	*T4*	*T5 et +*
Strate 1	27 %	25 %	24 %	24 %
Strate 2	25 %	25 %	23 %	23 %
Strate 3	22 %	23 %	23 %	32 %
Strate 5	20 %	21 %	22 %	37 %
Strate 6	18 %	17 %	21 %	44 %
Strate 7	14 %	13 %	19 %	54 %
Total	24 %	23 %	23 %	30 %

    - Promouvoir le développement de formes urbaines attractives,
    - Veiller à l'accessibilité financière des offres en développant une offre abordable (cf. Action n°3),
- Dans le parc existant :
    - Encourager l'accession à la propriété dans le parc ancien (vente HLM, articulation avec les aides à la réhabilitation…),
    - Soutenir l'amélioration de la qualité de l'offre locative privée.
- Envisager, lors de l'élaboration du futur PLUi, la mise en place d'outils spécifiques visant la diversification de l'offre (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, OAP, règles favorables à l'optimisation des coûts de construction…).

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020 – 2025 : action mise en œuvre tout au long du PLH

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- EPFL
- Communes
- SCoTAM
- Bailleurs
- Promoteurs
- AGURAM

MOYENS

Moyens humains constants

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logement produits, par commune et par statut d'occupation
- Nombre de transactions dans l'ancien et profil des acquéreurs

ACTIONS LIEES

Actions n°2, 3 et 4

TERRITORIALISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

CONSTATS

Le développement d'une offre nouvelle est essentiel pour apporter une réponse aux besoins en logement et regagner en attractivité. En effet, les logements produits permettront à la fois de maintenir la population, du fait du desserrement des ménages (décohabitation, séparation, vieillissement de la population) et d'attirer de nouveaux résidents en répondant à leurs attentes.
Le territoire de Metz Métropole regroupe des communes avec des profils, des capacités et des projets de développement variés, c'est pourquoi les objectifs de production sont différenciés et territorialisés.

OBJECTIFS

- Produire 6 975 logements sur les 6 prochaines années, pour atteindre l'ambition démographique fixée à 226 000 habitants en 2025. Cet objectif s'entend en nombre de "logements commencés",
- Assurer une répartition équilibrée de la production sur l'ensemble du territoire,
- Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les objectifs de modération de l'espace énoncés par le SCoTAM.

MISE EN ŒUVRE

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de production :

Communes	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025	Communes	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025
Metz	**1**	3 200	**Coin-lès-Cuvry**	**7**	20
Marly	**2**	300	**Coin-sur-Seille**	**7**	5
Montigny-lès-Metz	**2**	750	**Cuvry**	**7**	40
Woippy	**2**	750	**Féy**	**7**	20
Ars-sur-Moselle	**3**	150	**Gravelotte**	**7**	20
Saint-Julien-lès-Metz	**3**	200	**Jury**	**7**	125
Amanvillers	**5**	70	**Jussy**	**7**	20
Augny	**5**	50	**La Maxe**	**7**	60
Le Ban-Saint-Martin	**5**	60	**Lessy**	**7**	50
Longeville-lès-Metz	**5**	100	**Marieulles**	**7**	10
Moulins-lès-Metz	**5**	100	**Mécleuves**	**7**	20
Noisseville	**5**	60	**Mey**	**7**	20
Peltre	**5**	80	**Nouilly**	**7**	10
Châtel-Saint-Germain	**6**	50	**Plappeville**	**7**	70
Laquenexy	**6**	70	**Pouilly**	**7**	50
Lorry-lès-Metz	**6**	25	**Pournoy-la-Chétive**	**7**	10
Rozérieulles	**6**	80	**Sainte-Ruffine**	**7**	10
Saint-Privat-la-Montagne	**6**	20	**Saulny**	**7**	50
Scy-Chazelles	**6**	70	**Vantoux**	**7**	50
Ars-Laquenexy	**7**	40	**Vany**	**7**	20
Chesny	**7**	15	**Vaux**	**7**	20
Chieulles	**7**	15	**Vernéville**	**7**	20
Total environ 6 975 soit environ 1 160 logements par an					

- Suivre la production de logements par commune, en définissant le mode de suivi le plus adéquat (données Sit@del ou fichier à créer à partir des autorisations des droits des sols),
- Privilégier une consommation raisonnée du foncier et une maitrise de l'étalement urbain :
    - Définir une stratégie foncière (cf. Action n°4),
    - Prioriser le développement de la construction neuve dans l'enveloppe urbaine, en limitant la part de production en extension à 80 % des logements produits (excepté en cas de contraintes justifiées par la commune),
    - Favoriser la remise sur le marché de logements vacants (cf. Action 15) et le renouvellement urbain par la transformation d'anciens bâtiments en logements, en fixant un objectif dans la production globale de 6 % de logements issus de ces 2 catégories,
    - Respecter, pour les secteurs d'extension de l'urbanisation, les densités prévues par le SCoTAM pour chacune des strates,
    - Favoriser le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020 – 2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Acteurs de la construction (aménageurs, constructeurs, promoteurs, bailleurs sociaux…)
- SCoTAM
- AGURAM

MOYENS

Moyens humains constants

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logements produits par an et par commune
- Consommation foncière dédiée à l'habitat

ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 4, 24 et 25.

FAVORISER L'ACCESSION ABORDABLE A LA PROPRIETE

CONSTATS

Metz Métropole compte 44% de propriétaires. Cette part est légèrement inférieure à la moyenne observée dans les intercommunalités de taille comparable. La Métropole affiche des prix relativement élevés dans le neuf et dans l'ancien, qui incitent les ménages en quête d'accession à s'éloigner de la Métropole pour trouver un bien qui convienne à leur budget et à leurs attentes (logement individuel principalement).
Afin de proposer davantage de biens adaptés aux exigences des ménages et à leur budget, Metz Métropole a mis en place depuis 2007, trois dispositifs d'accession sociale à la propriété : le PRIM'O Logement, le PASS'Logement et la Maison Durable. Par ailleurs, Metz Métropole garantit les emprunts des bailleurs pour les opérations de logements financés via un PSLA (Prêt Social Location Accession). Néanmoins, ces dispositifs ont été peu mobilisés et montrent leurs limites. Un nouveau dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété est à créer.

OBJECTIFS

- Agir sur l'offre de logement en développant des produits à coût abordable et adaptés aux besoins et attentes des primo-accédants, afin de favoriser leur installation sur le territoire,
- Soutenir la solvabilité des ménages modestes dans leur projet d'acquisition,
- Promouvoir le territoire et l'offre proposée, afin de se différencier des territoires voisins.

MISE EN ŒUVRE

- Promouvoir le développement de produits attractifs et abordables pour les ménages modestes : PSLA, accession sociale sécurisée, logements dans les secteurs soumis à la TVA réduite…,
- Définir les modalités d'action pour favoriser le développement d'une offre d'accession à la propriété à coût maitrisé :
    - Mise en place d'atelier de travail, en collaboration avec l'AGURAM, afin de :
        - Définir les ressources des publics cibles par décile,
        - Approfondir la formation du coût de sortie des programmes immobiliers,
        - Partager les éléments de benchmark sur les différents montages et dispositifs,
    - Inclure le développement d'une offre abordable dans les objectifs de la stratégie foncière à mettre en place,
    - Envisager, lors de l'élaboration du futur PLUi, la mise en place d'outils spécifiques (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, OAP, règles favorables à l'optimisation des coûts de construction…),
    - Mobiliser les projets d'initiatives publiques (ZAC, opérations d'aménagement) pour contribuer au développement de l'accession abordable à la propriété (prix de cession, opérations innovantes…),
- Réviser les dispositifs d'accession sociale portés par Metz Métropole :
    - Définir la forme de soutien : prêt ou subvention et les critères liés au logement (seuil de prix, qualité…),
    - Envisager une modulation de l'aide en fonction du type de biens (neuf ou ancien) ou par secteur géographique (QPV),
    - Articuler l'aide en faveur de l'accession sociale de la Métropole avec le PTZ national et ses modifications récentes,

    - Pour l'acquisition d'un bien dans l'ancien, articuler l'aide en faveur de l'accession sociale et les aides de l'OPAH en cas de réalisation de travaux,
- Développer des actions de communication :
    - Faire connaitre les dispositifs d'aide à l'accession sociale auprès des habitants et des partenaires,
    - Lancer une démarche de marketing territorial afin de promouvoir le territoire et l'offre proposée, notamment l'offre en diversification construite dans les quartiers prioritaires.

TERRITOIRES CONCERNES

Quartiers prioritaires de la politique de la ville
Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020 : révision des dispositifs d'accession sociale portés par la Métropole

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- AGURAM
- Communes
- Bailleurs / Promoteurs privés / Agences immobilières
- État

MOYENS

- Moyens humains constants
- Convention partenariale entre Metz Métropole et l'AGURAM
- Aide directe aux ménages, montant à revoir dans le cadre de la révision du Règlement Particulier d'Intervention de Metz Métropole

SUIVI - EVALUATION

- Nombre et localisation des logements aidés
- Part de propriétaires occupants sur la Métropole
- Evolution des prix des biens vendus

ACTIONS LIEES

Actions n°1, 6, 9 13 et 19.

METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE DEDIEE A L'HABITAT

CONSTATS

Lors du précédent PLH, l'EPFL et Metz Métropole ont conclu une convention-cadre permettant l'acquisition de foncier au sein de périmètres dits "à enjeux". Le travail engagé a permis à certaines communes de maîtriser le foncier pour la réalisation d'opérations. Toutefois, il en résulte des niveaux d'anticipation en matière foncière très variables d'une commune à l'autre, sans vision plus globale clairement définie à ce jour.
Aussi, afin de réaliser les objectifs de production de logement affichés dans le PLH et permettre le développement d'une offre à coût abordable tout en luttant contre l'étalement urbain, la définition d'une stratégie foncière à l'échelle métropolitaine est indispensable. L'engagement d'une étude stratégique doit permettre d'organiser les conditions pour y parvenir. Il s'agit d'inciter les communes à prendre en compte les préconisations de la loi ALUR pour optimiser leurs capacités résidentielles et réaliser des opérations plus diversifiées. Le territoire n'est pas confronté à une pénurie d'offre foncière, il s'agit plutôt d'assurer l'organisation du potentiel existant et notamment sur certaines communes où il est plus limité et complexe.

OBJECTIFS

- Disposer d'une vision exhaustive du foncier mobilisable présentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat, en privilégiant notamment les poches de développement dans l'enveloppe urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain,
- Définir une politique foncière et un programme d'actions foncières permettant la réalisation des objectifs de production de logements du PLH,
- Encourager la maîtrise du foncier par les communes ou la Métropole afin de développer notamment l'offre de logements sociaux et les logements à coût abordable,
- Assurer une veille foncière.

MISE EN ŒUVRE

- Elaborer un diagnostic foncier comprenant :
  - Une analyse approfondie des marchés du foncier (prix, consommations foncières…),
  - Un repérage des gisements fonciers bâtis ou non bâtis mobilisables,
  - Une vérification de la capacité des communes à atteindre leurs objectifs de production de logement à partir de différents critères (projets en cours, potentiel en renouvellement urbain, niveau d'équipement, de commerces et services, niveau d'aménagement nécessaire ou déjà réalisé…),
  - Une qualification et hiérarchisation des gisements fonciers repérés (condition de mutabilité, intérêt à être aménagé…).
- Sur la base du diagnostic foncier, définir une stratégie foncière :
  - Identifier des zones prioritaires de développement de l'habitat en priorisant les gisements fonciers et immobilier à maitriser et en organisant les conditions de leurs mobilisation,
  - Mettre en place ou mobiliser les outils existants afin de maîtriser le foncier (outils réglementaires, fiscaux, d'acquisition ou d'aménagement) et communiquer sur ces derniers auprès des élus,
  - Décliner la stratégie dans un programme d'actions foncières,

- Poursuivre le travail partenarial mené avec l'EPF et organiser les conditions de ce partenariat dans le cadre de la convention-cadre,
- Assurer un appui aux communes dans leurs actions foncières,
- Etudier la possibilité de la mise en place d'un organisme foncier solidaire (OFS), en lien avec les travaux menés par ARELOR sur ce sujet,
- Mettre en place un observatoire du foncier (cf Action n°26).

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020-2021 : élaboration du diagnostic foncier
2022 : définition d'une stratégie foncière et d'un programme d'actions foncières
2022-2025 : mise en œuvre du programme d'actions foncières

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)
- AGURAM

MOYENS

- Moyens humains constants
- Coût du diagnostic foncier (environ 100 000 € en budget de fonctionnement)

SUIVI - EVALUATION

- Réalisation du diagnostic foncier,
- Suivi des terrains acquis par les communes ou la Métropole,
- Nombre de logements réalisés sur le foncier maitrisé, dont logements sociaux et logements à coût abordable.

ACTIONS LIEES

Actions n°2, 3, 7, 19 et 26

ADAPTER LES LOGEMENTS EXISTANTS ET L'OFFRE NOUVELLE AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES

CONSTATS

La part des personnes âgées est en constante augmentation sur le territoire, de même qu'au niveau national. 23 % de la population du territoire a plus de 60 % et 8 % plus de 75 ans. Afin de répondre aux besoins en logement des personnes âgées et/ou handicapées, une offre diversifiée de logements adaptés allant de l'hébergement au logement autonome existe sur le territoire. Les publics en perte d'autonomie souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible, il est donc parfois nécessaire d'adapter le logement. A travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Metz Métropole soutient financièrement la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

OBJECTIFS

- Améliorer la connaissance des besoins des personnes âgées et/ou handicapées et leur adéquation avec le parc de logement existant,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées par l'adaptation des logements ou le développement d'une offre nouvelle adaptée, en veillant à l'accessibilité économique des produits.

MISE EN ŒUVRE

- Approfondir le diagnostic (enjeux liés au vieillissement et au handicap, niveau de réponse de l'offre actuelle de logements aux besoins des séniors et offres à développer pour satisfaire les besoins) et renforcer l'observatoire de l'habitat sur cette thématique,
- Poursuivre, dans le cadre de l'OPAH, le soutien financier accordé aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie,
- Suivre et orienter le développement de l'offre nouvelle dédiée aux personnes âgées (résidence de logement social dédiée aux séniors, résidence privée avec services…) en veillant à la cohérence des projets (volume global, coût, intégration dans l'environnement, proximité des services…),
- Engager un partenariat avec les acteurs sur la thématique du logement des personnes âgées et/ou handicapées.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020 : approfondissement du diagnostic concernant les besoins des séniors et l'adéquation avec l'offre existante
2020 – 2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Conseil Départemental / MDPH
- Communes
- Opérateur OPAH (CALM)
- AGURAM
- Ville de Metz

MOYENS

Subventions dans le cadre de l'OPAH

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH pour des travaux d'adaptation
- Localisation des nouvelles opérations dédiées aux séniors

ACTIONS LIEES

Actions n°7 et 13.

FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES ET DES ETUDIANTS

CONSTATS

Un territoire attractif passe par une offre de logement adaptée aux situations, aux besoins, ainsi qu'aux ressources des jeunes englobant de nombreux publics (salariés, apprentis, alternants, étudiants, personnes en difficulté,…). L'enjeu est relativement important sur le territoire, car Metz Métropole a vu entre 2009 et 2015, la part de ses 15-29 ans, passer de 24% de sa population totale, à moins de 22%. Les prix élevés apparaissent comme un frein à l'accession et la Métropole tente de réagir via les deux dispositifs d'accession sociale à la propriété qu'elle porte depuis 2011.
Le logement étudiant constitue également une préoccupation importante. Afin de répondre à la hausse de la demande qui corrèle avec la hausse des effectifs (22 500 étudiants à la rentrée 2016), plusieurs résidences privées et publiques ont vu le jour sur le territoire. L'offre apparait donc comme suffisante. Il convient néanmoins de souligner que 1 étudiant sur 8 de l'Académie Nancy-Metz est étranger, et que ces derniers éprouvent des difficultés à trouver un logement à leur arrivée.

OBJECTIFS

- Améliorer la connaissance des besoins en logement des jeunes, notamment du logement étudiant à travers la mise en place d'un observatoire territorial du logement étudiant (OTLE),
- Diversifier les réponses en logement à destination des jeunes, en tenant compte de la variété des publics (étudiants, jeunes en mobilité, jeunes en difficulté…),
- S'inscrire comme un partenaire du logement des jeunes et des étudiants,
- Améliorer la lisibilité de l'offre et des outils de sécurisation (garantie, caution…).

MISE EN ŒUVRE

- Inscrire la thématique du logement des jeunes (public, niveaux de revenus, offres existantes…) et du logement étudiant (suivi de l'évolution des effectifs et la traduction en besoin en logements, inventaire du parc de logement étudiant existant et à venir) au sein de l'observatoire de l'habitat,
- Veiller au développement de l'offre nouvelle à destination des étudiants (résidences publiques ou privées) au regard des besoins (localisation, montant de loyer…),
- Encourager les dispositifs innovants facilitant l'accès au logement des jeunes (colocation, habitat intergénérationnel…),
- Contribuer à la mise en place d'un réseau des acteurs œuvrant pour le logement des jeunes à l'échelle métropolitaine et animer un groupe de travail spécifique sur le logement étudiant avec l'ensemble des acteurs concernés (Université de Lorraine, Rectorat, CROUS, écoles d'enseignement supérieur…),
- Communiquer, en lien avec les partenaires œuvrant auprès des jeunes, sur l'offre existante et les outils de sécurisation.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- AGURAM
- Communes
- CLLAJ
- URHAJ
- CROUS
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- Mission Locale

MOYENS

Subventions de fonctionnement : CLLAJ et AFEV
Observatoire Territorial du Logement Etudiant (coût à déterminer)

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logements destinés à des étudiants et niveaux de loyer
- Mise en place du réseau des acteurs

ACTIONS LIEES

Actions n° 3, 7 et 26.

DEVELOPPER L'OFFRE SOCIALE ET REPONDRE AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

CONSTATS

La production de logements sociaux a été soutenue sur la période précédente, avec une moyenne de 450 logements par an, dépassant les objectifs fixés. Le parc social se concentre à 90% sur les communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy, néanmoins la production récente a amorcé un rééquilibrage puisque plus du tiers des logements sociaux produits (36%) l'ont été sur d'autres communes de la Métropole.
Si le logement PLUS demeure majoritaire, l'autre phénomène marquant des dernières années est la forte progression du PLAI, principalement au détriment du PLS, aux loyers plafonds peu pertinents sur le territoire.
Ce glissement va dans le sens d'une réponse plus adaptée aux besoins des ménages demandeurs, chez lesquels on observe une paupérisation croissante ; 60% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.
L'analyse de l'adéquation entre offre et demande démontre l'insuffisance des petites typologies de logements (19 % de T1/T2) face à une augmentation des demandes émanant de ménages d'une personne, le turn over plus important sur ces logements de petite typologie ne suffisant pas à pallier cette faiblesse de l'offre.
Par ailleurs, en application de l'article 55 de la loi SRU renforcé par la loi Duflot du 18 janvier 2013, les communes de plus de 3 500 habitants de la Métropole devront compter en 2025 au moins 20% de logements sociaux. Deux communes, Marly et Longeville-lès-Metz, ne respectent pas, à ce jour, ces obligations. La commune de Saint-Julien-lès-Metz devrait prochainement dépasser ce seuil de 3 500 habitants et devra donc également viser l'atteinte de cet objectif à moyen terme. Enfin, il s'agit de s'assurer que la production nouvelle prévue dans les autres communes de plus de 3 500 habitants leur permette de continuer à respecter cette obligation.

OBJECTIFS

- Assurer un développement équilibré de l'offre de logements sociaux, en modulant la répartition de cette production en fonction des spécificités et des capacités de chaque commune et de ses obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU,
- Poursuivre le recentrage de l'offre de logements sociaux familiaux sur les PLAI et PLUS,
- Développer l'offre de logements familiaux en PLAI adaptés,
- Encourager le développement des petites typologies de logement, en adéquation avec la demande,
- Envisager la production de logements sociaux en acquisition-amélioration de logements ou bâtis existants comme un outil d'amélioration de la qualité du parc de logements existants et de lutte contre la vacance.

MISE EN ŒUVRE

- Produire 360 logements sociaux par an, dont au moins 40% de PLAI.

  L'objectif a été fixé pour chaque strate avec des objectifs renforcés pour les communes ayant besoin de réaliser un effort spécifique au regard de leurs obligations SRU. Pour les communes où les objectifs de production sont les plus faibles, il n'est pas proposé d'objectif chiffré de production de logements sociaux à la commune, compte tenu de la faible pertinence et de la délicate faisabilité opérationnelle d'opérations de logements sociaux ne portant que sur quelques unités.

Communes	Taux LLS dans la production de logements	Objectifs de production de logements sociaux
Metz	36%	1 160
Marly	**40%**	120
Montigny-lès-Metz	30%	230
Woippy	20% *	150
Ars-sur-Moselle	25%	40
Saint-Julien-lès-Metz	**35%**	70
Amanvillers	20%	100
Augny		
Le Ban-Saint-Martin		
Moulins-lès-Metz		
Noisseville		
Peltre		
Longeville-lès-Metz	**70 %**	**150**
Châtel-Saint-Germain	15%	50
Laquenexy		
Lorry-lès-Metz		
Rozérieulles		
Saint-Privat-la-Montagne		
Scy-Chazelles		
Ars-Laquenexy	10%	90
Chesny		
Chieulles		
Coin-lès-Cuvry		
Coin-sur-Seille		
Cuvry		
Fèy		
Gravelotte		
Jury		
Jussy		
La Maxe		
Lessy		
Marieulles		
Mécleuves		
Mey		
Nouilly		
Plappeville		
Pouilly		
Pournoy-la-Chétive		
Sainte-Ruffine		
Saulny		
Vantoux		
Vany		
Vaux		
Vernéville		
total	**31 %**	**Environ 2 160**
total / an		**360**

** La commune étant déjà fortement dotée en logement social, la production de logement social ne devra pas dépasser 20 % de la production totale de logement sur la commune. La programmation en logement social sur Woippy sera considérée au regard de la production globale réalisée chaque année.*

- Poursuivre le développement de l'offre sociale par le biais d'opérations d'acquisition-amélioration estimée à environ 100 par an,
- Encourager la production de PLAI adapté (bas niveau de quittance) en créant 20 logements supplémentaires de ce type par an,
- Permettre le développement d'une offre de logements en PLS de l'ordre de 10 % maximum de la production annuelle,
- Trouver des leviers pour encourager le développement des petites typologies de logement, en adéquation avec la demande (adaptation du règlement particulier d'intervention, travail partenarial avec les bailleurs, les aménageurs, etc.).

Territoires concernes

Ensemble du territoire métropolitain

Calendrier

2020 – 2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

Pilote

Metz Métropole

Partenaires associes

- Communes
- DDT
- Action Logement
- ARELOR / Bailleurs sociaux

Moyens

Moyens humains constants
Règlement particulier d'intervention pour la réalisation de logements sociaux : 1 million d'euros par an

Suivi - Evaluation

- Nombre de logements sociaux conventionnés par type de financement
- Typologies et localisation des logements conventionnés
- Nombre et localisation des logements sociaux financés par la Métropole

Actions liees

Action n° 2, 8, 9 et 18.

DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

CONSTATS

La réforme des attributions engagée par l'Etat depuis 2014 a conduit Metz Métropole à devenir cheffe de file en matière de gestion et d'attributions des logements locatifs sociaux. Conformément à la loi, Metz Métropole a instauré la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en 2016. Cette instance de dialogue et de concertation a permis de réunir l'ensemble des acteurs du logement social pour échanger et définir un cadre partagé autour des attributions de logements sociaux.

En 2018, Metz Métropole a adopté son document-cadre fixant les grandes orientations devant guider la politique locale d'attribution et de gestion de la demande :

- Fluidifier les parcours résidentiels,
- Garantir l'accès au logement social pour tous les publics,
- Favoriser le développement d'un cadre partenarial et partagé pour la gestion des attributions,
- Assurer les équilibres sociaux et territoriaux dans le parc social à travers une stratégie commune de peuplement.

Ces orientations doivent être déclinées dans les documents opérationnels : la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

OBJECTIFS

- Affirmer le rôle de la Métropole comme cheffe de file de la politique d'attribution,
- Garantir une équité d'accès au logement social (notamment pour les ménages prioritaires et les ménages du 1er quartile de ressources) et améliorer l'information des demandeurs,
- Favoriser le rééquilibrage de l'occupation du parc social,
- Renforcer le suivi de la demande, de l'occupation et des attributions dans le parc social pour mesurer l'atteinte des objectifs.

MISE EN ŒUVRE

- Animer la Conférence Intercommunale du Logement :
  - Mettre en place des groupes de travail thématiques relatifs à la gestion de la demande et des attributions : gestion partagée, service d'accueil et d'information des demandeurs, mutations internes, gestion des contingents en flux, cotation de la demande, accompagnement social des ménages prioritaires…,
  - Réunir la CIL annuellement : présentation de l'avancée des travaux et des bilans,
- Réaliser le PPGD ainsi que les conventions d'application et assurer sa mise en œuvre,
- Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions :
  - Organiser le suivi de l'atteinte des objectifs, au regard notamment des évolutions du SNE,
  - Poursuivre et coordonner le travail mené à l'échelle des résidences de logement social en QPV avec les partenaires (actualisation des données, évolution des fonctions résidentielles des résidences, interventions spécifiques en matière d'attributions pour certaines résidences ciblées),
  - Réunir les instances prévues dans la CIA : commission de coordination et sous-commissions (relogement, pré-attributions dans le parc neuf et pour les résidences ciblées en QPV, "peuplement" NPNRU),

- Articuler le suivi de la demande, de l'occupation et des attributions dans le parc social avec l'observatoire de l'habitat afin d'actualiser périodiquement les données du diagnostic partagé.

TERRITOIRES CONCERNES

Quartiers prioritaires de la politique de la ville
Communes de la Métropole disposant de logements locatifs sociaux

CALENDRIER

2019 : adoption de la CIA
2020 : élaboration du PPGD
2020 – 2025 : mise en œuvre de la politique d'attributions

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Etat
- Bailleurs sociaux / ARELOR
- Action Logement
- Associations spécialisées

MOYENS

Moyens humains constants
Marché d'assistance à maitrise d'ouvrage pour l'élaboration du PPGD : 15 000 € en 2020

SUIVI - EVALUATION

- Bilans annuels de la CIA et du PPGD
- Réunions de la CIL

ACTIONS LIEES

Actions n°7, 9, 11 et 26.

POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ENGAGE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

CONSTATS

Parmi les 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présents sur la Métropole, 4 d'entre eux sont concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et font l'objet d'une convention de renouvellement urbain (2019-2024) qui définit le projet urbain porté par l'ensemble des signataires. Ce projet a pour objectif de transformer l'image des quartiers et de mieux les arrimer à la dynamique territoriale de la Métropole, à travers un certain nombre d'opérations de natures diverses (habitat, espaces et équipements publics, développement économique…). En matière d'habitat, des interventions sont prévues sur le parc social (démolition, réhabilitation, résidentialisation) mais aussi dans le parc privé (opérations de construction neuve, soutien aux copropriétés privées).

OBJECTIFS

- Mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat inscrits à la convention de renouvellement urbain avec l'ensemble des signataires,
- Diversifier l'offre de logements au sein des quartiers prioritaires à travers un rééquilibrage des statuts d'occupation (démolitions de logements sociaux, développement d'opérations de constructions neuves en accession à la propriété),
- Rééquilibrer l'occupation du parc social à travers une stratégie commune de peuplement,
- Eviter le décrochage des copropriétés fragiles situées en QPV,
- Veiller à l'attractivité résidentielle et à l'amélioration du cadre de vie dans les QPV.

MISE EN ŒUVRE

- Participer à la mise en œuvre de la convention de renouvellement urbain,
- Soutenir financièrement les opérations inscrites dans la convention (accession sociale à la propriété notamment),
- Assurer le suivi de la mise en œuvre de la politique d'attribution et de relogement déclinés dans la Convention Intercommunale d'Attributions,
- Articuler l'intervention de Metz Métropole en faveur des copropriétés dégradées avec les actions menées par la Ville de Metz sur les copropriétés de Borny,
- Engager une démarche de marketing résidentiel territorial.

TERRITOIRES CONCERNES

Les quartiers de Bellecroix, Borny, La Patrotte-Metz-Nord et Saint-Eloy-Pré-Génie (Metz et Woippy)

CALENDRIER

2020-2025 : réalisation des opérations inscrites dans la convention de renouvellement urbain

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Etat / ANRU / Anah
- Ville de Metz et Woippy
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- Agence d'attractivité Inspire Metz

MOYENS

Inscriptions budgétaires dans le cadre de la convention de renouvellement urbain 2019-2024
Etude de marché immobilier (environ 20 000 €)
Stratégie de marketing territorial – Inspire Metz (coût à évaluer)

SUIVI - EVALUATION

- Nombre et type d'opérations financées par Metz Métropole

ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 3, 8 et 14.

ASSURER LA COMPETENCE "ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE"

CONSTATS

Metz Métropole est désormais compétente depuis le 1er janvier 2017 pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
Au-delà de la gestion courante des aires existantes, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2017-2023 (SDAHGV) préconise pour la Métropole l'aménagement d'une aire définitive de grand passage (AGP) de 200 places, la création de 60 places supplémentaires en aire d'accueil, ainsi que la prise en compte des besoins d'ancrage territorial pour des familles sédentaires ou semi-sédentaires du territoire (75 à 80 ménages a minima).
La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 donne la compétence terrains familiaux locatifs aux EPCI, tandis que la loi Elan offre aux organismes HLM la possibilité de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs.
Ce type d'habitat n'existe actuellement pas sur le territoire métropolitain. Toutefois, un besoin existe. En effet, certaines familles semi-sédentaires ou sédentarisées occupent des places dans les aires d'accueil à l'année et stationnent de façon illicite sur le territoire, faute de lieu d'accueil adapté à leurs besoins.

OBJECTIFS

Répondre aux obligations de la Métropole en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage, et ainsi :

- Garantir l'accueil des gens du voyage itinérants sur le territoire.
- Permettre la tenue de rassemblements familiaux ou culturels de 50 à 200 caravanes de courte durée (grand passage), dans des conditions satisfaisantes pour les participants et les riverains.
- Permettre aux ménages en demande de sédentarisation de bénéficier d'une offre de logement adaptée à leurs besoins et moyens, afin de favoriser l'ancrage territorial, et accompagner les familles pour leur permettre de prendre pleinement leur place en tant qu'habitants du territoire.
- Lutter contre les occupations illicites.

MISE EN ŒUVRE

- Créer 60 places en aire d'accueil et une aire de grand passage définitive de 4 hectares : engager un travail avec les élus pour définir la localisation de ces équipements et les modalités de gestion.
- Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage : 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 ce terrains familiaux (associations, bailleurs sociaux…).

TERRITOIRES CONCERNES

- Réalisation des aires d'accueil manquantes : Metz (40 places) et Moulins-Lès-Metz (20 places)
- Réalisation de l'aire de grand passage et création d'habitat adapté (sédentarisation/ancrage territorial) : Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

- 2017-2023 : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Moselle (SDAHGDV)
- 2019 et suivantes : Création des aires d'accueil et de grand passage conformément au (SDAHGDV)
- 2019-2020 : engagement d'une étude relative à l'ancrage territorial des familles en voie de sédentarisation sur le territoire (MOUS).
- 2024 : adoption du prochain SDAHGDV

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

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

MOYENS

Type	Actions	Budget annuel
Investissement	• Création d'une AGP définitive • Création d'aires d'accueil • Création de terrains familiaux	• A évaluer • 2,1 M € • A évaluer
Fonctionnement	• Entretien et gestion des aires d'accueil et de Grand Passage • MOUS "habitat adapté" • Pilotage des projets	• 450 000 € TTC/an • 25 000 € TTC • 1,5 ETP dédié et mobilisation des services supports

SUIVI - EVALUATION

- Bilans annuels : Nombre de nuitées, de séjours de ménages et taux d'occupation des aires d'accueil, nombre de caravanes accueillies sur l'AGP
- Aires créées conformément au SDAHGDV (AGP définitive et places en aire d'accueil manquantes)
- Nombre de ménages bénéficiant d'un dispositif de sédentarisation (terrains familiaux, habitat adapté etc.)
- Bilan du nombre de stationnements illicites sur le territoire de Metz Métropole.

ACTIONS LIEES

Action n°7.

METTRE EN ŒUVRE LE FSL POUR FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES MENAGES LES PLUS FRAGILES

CONSTATS

36 000 habitants de Metz Métropole vivent sous le seuil de pauvreté, soit 16% de la population. Bien souvent, ces ménages ne peuvent accéder à un logement ordinaire et vivent des situations de mal-logement (hébergement provisoire chez un tiers, habitat précaire, situations d'impayés de loyer ou sous le coup d'une expulsion) ou de sans-abrisme.
Les freins pour l'accès au logement peuvent également être liés à l'inadaptation du logement ou à son environnement, ou encore à l'accès au droit.
Face à cette prise de conscience des difficultés d'accès et de maintien dans le logement des personnes les plus fragiles, Metz Métropole souhaite adapter sa politique de l'habitat afin de répondre à ces besoins spécifiques.

OBJECTIFS

- Piloter et mettre en œuvre le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) sur le territoire métropolitain,
- Articuler la politique de l'habitat de la Métropole avec le 8ème PDALHPD,
- Promouvoir le logement social, très social et accompagné,
- Favoriser l'accompagnement des ménages les plus fragiles,
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels,
- Développer une politique de lutte contre la précarité énergétique, notamment en matière de repérage des situations,
- Inscrire le logement comme un facteur d'insertion globale.

MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre le FSL sur le territoire de la Métropole :
    - Adapter le règlement du FSL au regard du contexte local,
    - Instruire et verser les aides financières à l'accès et au maintien dans le logement,
    - Développer des actions de prévention relatives à la précarité énergétique,
- Coordonner les actions avec celles du PDALHPD (ménages prioritaires, accompagnement social, prévention des expulsions, lutte contre le mal-logement, situations atypiques),
- Développer les partenariats de manière transversale (médico-social, emploi, formation, santé),
- Encourager les actions existantes en matière de lutte contre la précarité énergétique et réfléchir à la mise en place d'autres moyens d'intervention.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

1er janvier 2020 : prise de compétence FSL

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Etat : DIHAL, DDCS, DDT
- Partenaires du PDALHPD : Conseil Départemental, ADIL, CAF
- Associations à vocation sociale, médico-sociale, de l'emploi-formation
- Bailleurs sociaux

MOYENS

Moyens humains pour la gestion du FSL (instruction, secrétariat, pilotage) estimés à 4,5 ETP
Budget dédié aux aides FSL : environ 1,1 million d'euros

SUIVI - EVALUATION

- Nombre d'aides FSL octroyées
- Profil des ménages bénéficiaires du FSL
- Nombre de partenariats engagés

ACTIONS LIEES

Actions n°1, 7, 12 et 21

METTRE EN ŒUVRE LA STRATEGIE DU LOGEMENT D'ABORD

CONSTATS

Le Logement d'abord vise à réformer de manière structurelle l'accès au logement pour les personnes sans domicile en offrant des logements adaptés et un accompagnement pluridisciplinaire, sans préjuger de la capacité d'habiter.
Le territoire messin est bien pourvu en structures d'hébergement et de logement accompagné, pour autant, le phénomène de sans-abrisme persiste. Les comptages de la veille sociale font état de 23 à 40 personnes vivant dans la rue à Metz. S'ajoutent à ce chiffre les personnes placées dans les hébergements d'urgence, menacées d'expulsion locative ou encore sortant d'institutions.
Afin de relever le défi du sans-abrisme et du mal-logement sur son territoire, Metz Métropole fait partie des 23 territoires de mise en œuvre accélérée pour le Logement d'abord et dispose de deux années pour mettre en place sa feuille de route de 14 actions, définie avec l'Etat en juin 2018.

OBJECTIFS

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés pour les personnes sans-abri et mal logés,
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées,
- Mieux accompagner les personnes sans-domicile et favoriser le maintien dans le logement,
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle,
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord,
- Pérenniser et/ou adapter la démarche à l'issue de la période d'Appel à Manifestation d'Intérêt.

MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre, suivre et évaluer les 14 actions de la feuille de route Logement d'abord : 2 études (vision prospective en terme d'hébergement et de logement accompagné, lutte contre la vacance dans le parc privé) et actions innovantes (conventions tripartites pour les personnes sortant d'institutions, convention avec le CCAS pour prévenir les ruptures locatives, observation sociale),
- Impulser la création d'une plateforme d'accompagnement,
- Adapter, en fonction des enjeux locaux, les financements inscrits dans le Règlement Particulier d'Intervention en faveur des structures de logement accompagné,
- Organiser des instances spécifiques autour du Logement d'abord,
- Accompagner, dans le cadre de l'octroi des aides à la pierre, les projets de construction et réhabilitation destinés aux ménages les plus fragiles (hébergement, parc de logement accompagné, très social et conventionné).

TERRITOIRES CONCERNES

L'ensemble du territoire métropolitain et plus particulièrement les zones à proximité des services et commerces et desservies par les transports en commun.

CALENDRIER

2019-2020 : mise en œuvre de la feuille de route Logement d'abord par la Métropole
2021 : réflexion sur la poursuite de la politique Logement d'abord par la Métropole

PILOTE

Metz Métropole.

PARTENAIRES ASSOCIES

- Etat : DIHAL, DDCS, DDT, ARS
- Partenaires du PDALHPD : Conseil Départemental, ADIL, CAF
- Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
- Associations à vocation sociale, Fondation Abbé Pierre
- Acteurs du médico-social : Centre Hospitalier de Jury
- Acteurs de l'emploi-formation : Mission locale, CLLAJ, SPIP
- Bailleurs sociaux

MOYENS

- Moyens financiers :

En 2020 : montant de dépenses estimé à 962 800 €, dont 438 900 € de subventions de l'Etat, dans le cadre de la convention pluriannuelle d'objectifs 2018-2019 conclue avec l'Etat dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt "Logement d'abord".
Feuille de route Metz Métropole 2019-2020 : 351 000 € + 30 000 € supplémentaire pour l'étude vacance soit 381 000 €

- Moyens humains en 2020 : 1 ETP pour l'animation du Logement d'abord.

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de création ou transformation de places en logement accompagné,
- Nombre de logements captés en intermédiation locative,
- Plus-value des dispositifs de Logement d'abord sur l'état général des publics bénéficiaires (sortants d'institutions et sans-abri),
- Types de sortie de la rue et de l'hébergement (vers du logement pérenne parc public/privé, vers l'IML, vers un logement accompagné, vers de l'hébergement),
- Nombre de ménages accédant à un logement ordinaire issus de la rue ou d'un hébergement.

ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 11, 15 et 21.

POURSUIVRE ET INTENSIFIER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE

CONSTATS

50 % du parc de logements présent sur le territoire de Metz Métropole date d'avant 1970 et peut présenter des besoins importants en travaux (dégradation, insalubrité, charges énergétiques importantes, inadaptation à la demande...).
La réhabilitation du parc existant permet ainsi de répondre à un enjeu local mais aussi global, au vu des nouvelles exigences en termes de qualité du bâti, d'empreinte écologique, d'adaptation au vieillissement et au handicap, mais aussi de pouvoir d'achat. Proposer un parc privé de qualité et adapté aux besoins, permet ainsi de renforcer l'attractivité d'un territoire.
Aussi, Metz Métropole intervient depuis 2005 en matière de réhabilitation du parc privé, avec la mise en place de dispositifs opérationnels successifs (PIG, Protocole Habiter Mieux…). 720 logements privés ont ainsi été réhabilités et financés par la Métropole entre 2011 et 2017. Ces dispositifs ont des résultats très satisfaisants, témoignant de la nécessité de leur poursuite. Une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée en octobre 2017 sur l'ensemble de son territoire, pour une période 3 ans.

OBJECTIFS

- Répondre aux enjeux en matière de réhabilitation du parc privé ancien inscrits dans l'OPAH :
  - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
  - Améliorer la performance énergétique des logements,
  - Favoriser le maintien à domicile en adaptant les logements au vieillissement et/ou au handicap,
  - Développer une offre locative privée conventionnée sociale ou très sociale,
  - Réhabiliter les petits immeubles collectifs,
- Réhabiliter 900 logements sur 6 ans (750 appartenant à des propriétaires occupants et 150 de propriétaires bailleurs),
- Accompagner et soutenir financièrement les propriétaires occupants modestes et les propriétaires bailleurs dans leurs travaux de rénovation,
- Faire connaitre les aides et les actions de la Métropole en faveur de la réhabilitation du parc privé.

MISE EN ŒUVRE

- Assurer la gestion de la délégation des aides à la pierre pour le parc privé et fixer les objectifs et les priorités poursuivis annuellement,
- Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans le cadre d'un dispositif opérationnel multithématique (OPAH, PIG) et réfléchir à la mise en place de dispositifs sectorisés et thématiques (vacance, bâti dégradé en centre-ville…),
- En matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé :
  - Participer au repérage des situations d'indignité : mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location,
  - Développer un partenariat avec les acteurs concernés, notamment le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (PDLHIND),
  - Engager une réflexion sur le transfert des polices spéciales des Maires (péril, sécurité des immeubles collectifs) et/ou du Préfet (insalubrité), au regard des évolutions législatives attendues en 2020,

- En matière d'amélioration de la performance énergétique des logements :
  - Participer au repérage des situations de précarité énergétique,
  - Favoriser le développement d'actions (sensibilisation, accompagnement) en faveur des ménages non éligibles à l'Anah mais souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétiques, en lien avec l'ALEC notamment,
- Réaliser des actions de communication auprès des habitants et des partenaires pour faire connaitre les dispositifs.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2017-2020 : OPAH couvrant le territoire de Metz Métropole
Fin 2020 : Réflexion sur la prorogation de l'OPAH ou mise en place d'un nouveau dispositif
2021 : Prise de compétence de la délégation des aides à la pierre dans le parc privé

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT 57 / PDLHIND
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Adil 57
- PDALHPD : Conseil Départemental et CAF
- ALEC du Pays Messin

MOYENS

- Pour l'OPAH, en investissement : environ 220 000 € d'aides aux propriétaires occupants ou bailleurs (hors copropriétés) et en fonctionnement : 100 000 € d'ingénierie
- Moyens humains constants

SUIVI - EVALUATION

- Bilan annuel de l'OPAH
- Actions de communication réalisées

ACTIONS LIEES

Actions n°5, 14, 17, 19 et 22.

INSTAURER UN SUIVI ET UN ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES FRAGILES ET DEGRADEES

CONSTATS

Selon une étude réalisée par l'Anah, Metz Métropole comprend 424 copropriétés potentiellement fragiles sur son territoire en 2013. A défaut de prises de décisions et d'entretien régulier, certaines copropriétés se dégradent et connaissent alors des phénomènes de dévalorisation. Par ailleurs, certaines copropriétés dont les parties communes et réseaux de distribution sont en mauvais état, induisent des charges très élevées à supporter pour les copropriétaires.

Metz Métropole accompagne les copropriétés fragiles en apportant son soutien au Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté de Metz-Borny (PACOD), ainsi qu'aux OPAH copropriétés dégradées, portées par la ville de Metz. 6 copropriétés sont actuellement accompagnées. En outre, au vu des besoins identifiés par l'Anah, et confirmés par l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2016 par le bureau d'études Citémétrie, Metz Métropole a décidé d'intégrer dans son OPAH 2017-2020, un volet copropriétés dégradées. Par ailleurs, depuis le 31 décembre 2018, toutes les copropriétés à usage partiel ou total d'habitation doivent être inscrites sur le registre national dédié, afin notamment de pouvoir mieux détecter d'éventuels dysfonctionnements et permettre une réaction plus rapide des pouvoirs publics.

OBJECTIFS

- Accompagner les copropriétés dégradées dans le cadre du volet copropriétés de l'OPAH de Metz Métropole, de l'ORCOD (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées), des OPAH spécifiques copropriétés dégradées (OPAH-CD) et du Plan de Sauvegarde de la Copropriété Bernadette,
- Observer l'évolution des copropriétés potentiellement fragiles ou récemment redressées et proposer un accompagnement ciblé en cas de risque de décrochage,
- Surveiller le processus de vente du patrimoine des bailleurs sociaux, afin d'éviter la constitution de nouvelles copropriétés dégradées.

MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre l'accompagnement de l'ensemble des copropriétés en difficulté du territoire métropolitain couvertes par un dispositif opérationnel avec l'Anah,
- Mettre en place un outil de suivi et d'observation des copropriétés (VOC),
- Assurer le pilotage du dispositif de portage immobilier ciblé de la copropriété Bernadette,
- Articuler les actions en faveur des copropriétés dégradées avec celles du Plan Initiative Copropriétés.

TERRITOIRES CONCERNES

ORCOD : quartier de Metz-Borny
OPAH-CD : au cas par cas selon les copropriétés ciblées par les dispositifs
OPAH de Metz Métropole : volet copropriétés (petites copropriétés) sur l'ensemble du territoire
Plan Initiative Copropriété : copropriétés inscrites sur la liste régionale
VOC : ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2017-2020 : OPAH Metz Métropole
2019 : Lancement du dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC)
2019-2029 : Portage immobilier de la Copropriété Bernadette
2020-2022 : OPAH-CD Gabriel Pierné
2020-2024 : ORCOD du quartier de Metz-Borny

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT de Moselle
- Ville de Metz
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Bailleurs sociaux
- EPFL
- Syndics
- Adil 57
- Conseil Départemental

MOYENS

- Investissement : aides aux syndicats de copropriétaires réalisant des travaux dans le cadre d'un dispositif opérationnel, environ 120 000 €/an
- Fonctionnement : 120 000 €/an d'ingénierie pour le volet copropriétés de l'OPAH et 50 000 €/an d'ingénierie pour la VOC
- Suivi-animation de l'ORCOD et OPAH-CD (Gabriel Pierné) : coût d'ingénierie (environ 280 000 €/an) + moyens humains à évaluer

SUIVI - EVALUATION

- Suivi du volet copropriétés de l'OPAH (nombre de copropriétés réhabilitées)
- Bilan du dispositif de VOC (nombre de copropriétés potentiellement fragiles)
- Suivi des copropriétés suivies dans le cadre de l'ORCOD (nombre de copropriétés accompagnées)

ACTIONS LIEES

Actions n°1, 9, 13, 15 et 17.

LUTTER CONTRE LA VACANCE

CONSTATS

La vacance est un phénomène qui s'est accru au cours des dernières années sur la Métropole, passant ainsi de 6,8% des logements en 2007 à 10,2% en 2015. Par ailleurs, sur le territoire de la Métropole, plus de 4 800 logements sont vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2017, soulevant ainsi l'hypothèse de dégradation de ces derniers et donc d'un décrochage vis-à-vis du marché. Des contrastes apparaissent selon les communes et les quartiers. La ville de Metz est particulièrement impactée, notamment en centre-ville, où certains quartiers comptent plus de 15% de logements vacants. Pour tenter de freiner ce processus, Metz Métropole a mis en place, au 1er janvier 2016, une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), afin d'inciter les propriétaires bailleurs à remettre leur bien sur le marché.

OBJECTIFS

- Stabiliser puis amorcer une réduction de la vacance, notamment dans les secteurs fortement urbanisés avec un objectif de résorption de la vacance de 480 logements (soit 10 % du parc privé vacant depuis plus de 2 ans),
- Corréler les actions de lutte contre la dégradation et l'inconfort avec les actions de lutte contre la vacance,
- Gagner en attractivité en proposant des biens adaptés aux besoins.

MISE EN ŒUVRE

- Elaborer une stratégie de lutte contre la vacance en s'appuyant sur les résultats de l'étude réalisée sur la période 2019-2020, dans le cadre du Plan Logement d'abord,
- Etudier la vacance à la fois dans sa dimension de stock, mais aussi de flux, pour mieux en identifier les causes,
- Mobiliser les apports du "Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant" et notamment le guide réalisé à cet effet,
- Communiquer auprès des propriétaires pour les informer des différents dispositifs permettant de remettre sur le marché des biens vacants tout en percevant un accompagnement financier,
- Développer l'intermédiation locative, notamment à travers le Plan logement d'abord et le conventionnement Anah avec ou sans travaux,
- Adapter la construction neuve aux besoins des ménages via le développement d'une offre accessible et en accord avec les critères de recherche.

TERRITOIRES CONCERNES

Communes et/ou quartiers à enjeux (comprenant une part importante de propriétaires bailleurs ainsi qu'un taux de logements vacants importants)
Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

Été 2019 : lancement de l'étude sur la vacance (Acte I)

A partir de 2020 : étude(s) préalable(s) à une/des OPAH sur des secteurs à enjeux (Outre Seille, Sablon, Ars-sur-Moselle…)
Été 2020 : restitution de l'étude sur la vacance
2020-2021 : mise en place d'une stratégie de lutte contre la vacance

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT / DDCS
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- ADIL 57
- Conseil Départemental
- CAF
- Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

MOYENS

- Moyens humains constants
- Etude sur la vacance : 80 000 € TTC (cofinancé par la Dihal (plan Logement d'abord) et l'Anah)
- Étude préalable à une/des OPAH sectorisées : moyens à définir en fonction du ou des périmètres retenus

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logements remis sur le marché suite à l'étude sur la vacance
- Niveau de progression dans les préconisations faites par le bureau d'études, au cours de l'étude sur la vacance réalisée en 2019-2020
- Consultation du Fichier 1767 bis COM actualisé annuellement

ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 7, 12, 13, 14 et 17.

ENVISAGER LA MISE EN PLACE D'UN PERMIS DE LOUER

CONSTATS

Il est estimé sur le territoire de Metz Métropole, en 2013, plus de 2 100 logements potentiellement indignes (2,7% du parc), dont la très grande majorité sont des biens mis en location dans le parc privé (79%). Les causes de la dégradation d'un bien sont multiples (inoccupation du logement, propriétaire mal intentionné ou ne réalisant pas le manque de confort et/ou la dégradation d'un bien…). Les biens de mauvaise qualité peuvent déprécier le marché immobilier d'un quartier, voire d'une commune.
A cet effet, Metz Métropole souhaite de s'impliquer durablement dans la lutte contre les marchands de sommeil. Étant compétente en matière d'habitat, la Métropole peut décider d'instaurer sur son territoire, une autorisation préalable de mise en location (APML) d'un logement, plus communément dénommée "permis de louer". Cela permet, au sein d'un périmètre défini, d'interdire la location d'un bien qui présente un danger pour l'occupant.

OBJECTIFS

- Envisager la mise en place d'un permis de louer sur certains secteurs de la Métropole
- Proposer des biens de qualité, sécurisés, attractifs et adaptés aux besoins des locataires,
- Persévérer dans la lutte contre les marchands de sommeil,
- Eviter la dépréciation de certains quartiers et accompagner la redynamisation des secteurs actuellement peu plébiscités,
- Mieux connaitre l'offre mise en location sur le territoire.

MISE EN ŒUVRE

- Etudier la possibilité de mettre en place un permis de louer :
  - Définir le périmètre, les modalités d'instruction des demandes d'autorisation et le budget nécessaire,
  - Travailler étroitement avec les partenaires (CAF, PDLHIND, service hygiène et risques sanitaires de la Ville de Metz…) afin de construire le dispositif,
- Mettre en place le permis de louer, en cas de décision favorable :
  - Assurer un suivi des autorisations et adapter le périmètre en fonction des résultats,
  - Elaborer des démarches de communication à destination des propriétaires et des locataires afin de faire comprendre les enjeux du dispositif.

TERRITOIRES CONCERNES

Secteur(s) à définir

CALENDRIER

2019/2020 : décision concernant la mise en place d'un permis de louer

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT de Moselle
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Adil 57
- Conseil Départemental
- CAF
- Agences immobilières
- Propriétaires bailleurs

MOYENS

- Moyens humains à définir (selon le type de gestion)
- Budget de fonctionnement à évaluer selon le volume et les périmètres retenus

SUIVI - EVALUATION

- En cas de mise en place d'un permis de louer : nombre de demandes d'APML reçues et répartition par type de décisions (accord, préconisations, refus…), appréciation du dispositif par les propriétaires et les locataires

ACTIONS LIEES

Actions n° 12, 13, 15 et 19.

DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE PAR LE BIAIS DU CONVENTIONNEMENT ANAH

CONSTATS

Entre 2011 et 2018, sur le territoire métropolitain, 779 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah dont 187 avec travaux. Le conventionnement Anah, notamment à travers le processus d'intermédiation locative, offre un compromis intéressant pour les propriétaires, les locataires et les collectivités, par la mobilisation du parc privé à des fins sociales.
L'intermédiation locative est par ailleurs l'un des piliers de l'AMI Plan Logement d'abord, dont Metz Métropole est l'un des 23 lauréats. La production des dernières années a permis à Metz Métropole de rattraper son retard en matière de logements sociaux, via nouvelle une offre qui s'est développée sur de nombreuses communes. Au vu des prix importants du marché, notamment dans le neuf, le logement à vocation sociale apparait comme une alternative incontournable pour les ménages à faibles ressources.

OBJECTIFS

- Proposer des biens de qualité à coût abordable,
- Diminuer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique,
- Conventionner 600 logements sur la période 2020-2025, dont 150 avec travaux et 450 sans travaux,
- Développer l'intermédiation locative, notamment à travers le Plan logement d'abord et le conventionnement Anah (avec ou sans travaux),
- Eviter la progression de la vacance.

MISE EN ŒUVRE

- Inciter les propriétaires de biens vacants, repérés dans le cadre de l'étude sur la vacance (cf. Action n°15), à conventionner leur logement avec l'Anah,
- S'appuyer sur les dispositifs existants et mener une réflexion quant à la démarche future à adopter en termes de conventionnement,
- Travailler étroitement avec les partenaires (CAF, PDLHIND, service hygiène et risques sanitaires de la Ville de Metz…) afin de communiquer et repérer les propriétaires n'ayant pas réalisé les démarches,
- Poursuivre une démarche de communication envers le conventionnement Anah (avec ou sans travaux) et l'intermédiation locative,
- Initier un partenariat avec les Agences immobilières à vocation sociale (AIVS) présentes sur le territoire,
- Etudier la possibilité d'instaurer une prime pour les propriétaires louant leur logement via l'intermédiation locative.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2017-2020 : OPAH Metz Métropole
2019-2020 : Plan Logement d'abord
2021 : délégation des aides à la pierre dans le parc privé

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT de Moselle
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Adil 57
- Conseil Départemental
- Agences immobilières
- Propriétaires bailleurs

MOYENS

- Moyens humains constants
- Investissement : environ 50 000 € d'aides aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de conventionnements Anah (avec et sans travaux)
- Nombre de conventionnements Anah avec intermédiation locative

ACTIONS LIEES

Actions n° 12, 13, 15 et 22.

ENCOURAGER LA REHABILITATION DU PARC PUBLIC

CONSTATS

Le diagnostic du PLH fait état d'un parc de logements sociaux plutôt bien classé du point de vue énergétique ; 72% du parc social de l'EPCI est en effet classé en étiquette A, B, C ou D selon RPLS 2016. Reste donc malgré tout un peu plus d'un quart du parc social aux étiquettes énergétiques E, F ou G, qui a besoin d'une rénovation thermique, notamment en lien avec les objectifs fixés dans le cadre du Grenelle de l'environnement.
D'autre part, en lien avec le vieillissement de la population, les besoins relatifs à l'adaptation des logements dans une optique de maintien à domicile sont accrus.
Enfin, le diagnostic a démontré un décalage entre une offre de logements sociaux orientée vers de grandes typologies, quand la demande concerne de plus en plus de ménages de petite taille.
Plus largement, Metz Métropole intervient depuis fin 2011 dans la réhabilitation du parc public.
Entre 2011 et 2018, plus de 5 400 logements du parc public ont bénéficié d'un accompagnement financier de Metz Métropole pour la réalisation de travaux de réhabilitation ou de résidentialisation.

OBJECTIF

- Améliorer la performance énergétique du parc social, dans un objectif de maîtrise de la consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'une part et de maîtrise des charges d'autre part,
- Limiter le phénomène de concurrence entre un parc existant qui se déprécierait et une offre nouvelle plus attractive,
- Envisager des restructurations de certains grands logements en des logements de plus petite taille,
- Adapter le parc au vieillissement de la population.

MISE EN ŒUVRE

- Accompagner les bailleurs sociaux dans leur politique patrimoniale d'amélioration du parc social, en particulier sur les travaux relatifs à l'amélioration de la performance énergétique, et l'adaptation au vieillissement, ainsi que sur les projets liés à la restructuration de grands logements vers de plus petites typologies,
- Viser une meilleure visibilité et une plus grande efficience des différentes aides dont peuvent bénéficier les bailleurs.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du parc social métropolitain

CALENDRIER

2019 : élaboration des CUS par les bailleurs sociaux

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Bailleurs sociaux
- DDT / ANRU
- Banque des territoires

MOYENS

- Investissement : montant d'aides à déterminer en fonction de l'évolution du RPI

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logements réhabilités

ACTIONS LIEES

Actions n° 9 et 23.

PROMOUVOIR UN HABITAT INNOVANT ET DURABLE

CONSTATS

En 2017, sur le territoire de Metz Métropole, l'habitat concentre 42% de la consommation d'énergie et est responsable de 31% des émissions de gaz à effet de serre. L'amélioration de l'efficacité énergétique du parc de logements est donc nécessaire pour économiser les ressources, limiter les émissions de CO2 et améliorer la qualité de l'air. A cet effet, les réglementations thermiques successives exigent la construction de logements toujours moins énergivores, à l'image de la future RT2020 qui imposera les Bâtiments à Energie Positive (BEPOS) pour les constructions neuves.
En parallèle du travail sur le bâti lui-même, des directives nationales visant à l'économie de foncier sont apparues, notamment à travers les lois Grenelle et la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP). Les collectivités furent ainsi contraintes à recentrer leur stratégie de développement sur les polarités urbaines. Les directives nationales sont accompagnées par des objectifs à une échelle plus fine, notamment à travers les préconisations du SCoTAM venant renforcer encore davantage la lutte contre l'étalement urbain. Des formes de logements économes en foncier se sont donc développées au cours des dernières années comme les maisons en bande, qui forment un compromis très intéressant pour les territoires à dimension urbaine comme Metz Métropole, en mêlant le caractère individuel du logement et la gestion raisonnée du foncier.

OBJECTIFS

- Optimiser l'utilisation du foncier en favorisant les opérations de densification, de réhabilitation et de reconversion, notamment des friches militaires et industrielles,
- Garantir la qualité environnementale et paysagère des opérations de renouvellement ou de création de logements en lien avec le SCOTAM (en termes notamment de perspectives visuelles, continuités écologiques, entrée/traversée de village, orientations du bâti, place de l'eau, réversibilité, îlots de fraicheur…)
- Proposer des biens de qualité, performants énergétiquement et accessibles aux ménages à faibles ressources,
- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre émises par le logement et améliorer la qualité de l'air sur le territoire et dans les logements.

MISE EN ŒUVRE

- Instaurer une charte d'engagement avec les promoteurs en vue de proposer des biens de qualité,
- Mener une réflexion sur la qualité des opérations portées par Metz Métropole via une démarche de labellisation (NF Habitat, …),
- Accompagner des porteurs de projets novateurs dans la reprise de bâtiments anciens dégradés ou vacants (de type OFS, BRS, en accession voire en location), en partenariat avec EPFL et les bailleurs sociaux,
- Encourager les projets d'habitat innovants (logements modulables, réversibles …) et organiser des visites de terrain à des destinations des élus et des partenaires pour mettre en évidence des expériences novatrices ou exemplaires.

TERRITOIRES CONCERNES

Ville de Metz : Démarche de labellisation NF Habitat avec CERQUAL

Ensemble du territoire métropolitain en ce qui concerne la promotion d'un habitat durable

CALENDRIER

2020-2021 : Charte d'engagement avec les bailleurs et les promoteurs

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- AGURAM
- Anah / DDT de Moselle
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Adil 57
- ALEC
- Promoteurs immobiliers

MOYENS

Moyens humains constants
Convention partenariale entre Metz Métropole et l'AGURAM

SUIVI - EVALUATION

- Mise en place de la charte et nombre de réunions partenariales

ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 5, 13, 14, 17, 18 et 20.

SENSIBILISER LES HABITANTS AUX BONNES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES

CONSTATS

23% des ménages de la Métropole sont en 2013, en situation de précarité énergétique. Près d'un ménage sur quatre alloue ainsi plus de 10% de ses revenus à sa consommation d'énergie. Cette part importante témoigne de l'importance quant à la résorption de lacunes des occupants en termes de pratiques dans leur logement. Il convient d'expliquer que la performance énergétique réelle d'un logement, réside dans la symbiose entre la qualité du bien et les pratiques de l'occupant. Si par leur système d'auto-régulation de chaleur et leur application des principes de l'architecture bioclimatique, les bâtiments récents permettent de réduire considérablement les factures d'énergies des occupants, par rapport à ceux des décennies précédentes, les habitudes de ces derniers doivent être en adéquation avec les équipements du bien en question pour en optimiser l'usage. La sensibilisation aux bonnes pratiques passe aussi par un travail sur le gaspillage d'énergie.

OBJECTIFS

- Diminuer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique,
- Améliorer la qualité de l'air sur le territoire et dans les logements.

MISE EN ŒUVRE

- Encourager les initiatives locales en matière d'économies d'énergie (services civiques, ateliers de quartier, balades thermographiques, apéros-énergies…),
- Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat (ALEC, ADIL…),
- Assurer la cohérence entre le PLH et les actions portées en matière de développement durable (PCAET, Cit'ergie),
- Améliorer la prise en compte de la qualité de l'air dans le logement à l'occasion de travaux de réhabilitation ou lors de la construction,
- Communiquer envers le public sur les différentes aides existantes pour améliorer son logement et réaliser des économies d'énergie, notamment lors de permanences à l'Atelier de Jean-Marie à Montigny-lès-Metz.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- ALEC
- ADIL57
- Anah / DDT de Moselle
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Conseil Départemental
- ADEME

MOYENS

- Moyens humains constants
- Participation au fonctionnement de l'ALEC par Metz Métropole (Budget Développement Durable)

SUIVI - EVALUATION

- Nombre de ménages accompagnés par l'ALEC
- Suivi OPAH : nombre de ménages accompagnés pour des travaux ayant respectés les normes Habiter Mieux
- Bilans des permanences effectuées à l'atelier de Jean-Marie de Montigny-lès-Metz

ACTIONS LIEES

Actions n° 11, 13, 18 et 19.

AFFIRMER LA METROPOLE COMME ACTEUR CENTRAL DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

CONSTATS

Les compétences et les actions en matière d'habitat de la Métropole se sont étoffées au cours des dernières années, avec notamment le nouveau rôle de chef de file sur la gestion et les attributions de logement, la prise de compétence sur l'accueil des gens du voyage, la mise en œuvre du Plan Logement d'abord, ou encore le pilotage du Contrat de Ville et du renouvellement urbain.
Grâce à ces nouveaux domaines d'intervention qui seront complétés dès 2020 par la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et des aides à la pierre en 2021, la Métropole se positionne ainsi comme un partenaire incontournable dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.
Ce rôle est à conforter, notamment vis-à-vis des partenaires, mais aussi des habitants. Le précédent PLH a permis de mobiliser les acteurs de l'habitat. La poursuite de cette dynamique est indispensable pour mettre en œuvre le PLH.

OBJECTIFS

- Assurer un portage politique en matière d'habitat,
- Piloter et animer la mise en œuvre des actions du PLH,
- Exercer pleinement de nouvelles compétences en matière d'habitat :
  - Attribuer les aides financières du FSL aux personnes éprouvant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement,
  - Assurer la délégation des aides à la pierre dans le parc public et privé, dans la limite des crédits accordés annuellement par l'Etat,
- Se doter de moyens suffisants pour réaliser les actions du PLH,
- Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat,
- Impliquer les habitants dans la mise en œuvre et l'évaluation du PLH.

MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre les nouvelles compétences (aides à la pierre et gestion du FSL),
- Pérenniser les instances de gouvernance (COPIL PLH, Conférence Intercommunale du Logement),
- Organiser des temps d'échange réguliers avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (ateliers thématiques, rendez-vous annuel de l'habitat, visites d'opérations sur site…),
- Inscrire annuellement au budget les crédits dédiés à la politique de l'habitat,
- Développer de nouveaux partenariats avec les acteurs de l'habitat et les formaliser,
- Communiquer davantage auprès des habitants sur les actions du PLH via différents supports de communication (papier et numérique) de la Métropole et des communes.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

Instances tout au long du PLH
2020 : prise de compétence FSL
2021 : prise de compétence de la délégation des aides à la pierre
2020-2025 : renforcement des partenariats et développement des actions en direction des habitants

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Etat
- Conseil Départemental
- Ensemble des acteurs de l'habitat
- Habitants

MOYENS

Les moyens dédiés à la mise en œuvre du PLH sont précisés à la fin du document.

SUIVI - EVALUATION

- Nombre d'instances de gouvernance et d'animation réunies
- Bilans de la délégation des aides à la pierre et du FSL
- Nombre de partenariats noués
- Communication réalisée à destination des habitants
- Bilans des moyens engagés pour l'ensemble des actions

ACTIONS LIEES

Actions n°7, 12, 13, 14, 17 et 22.

METTRE EN ŒUVRE LA DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE

CONSTATS

Depuis 2003, Metz Métropole soutient les opérations de logements aidés publics et privés sur son territoire. Entre 2011 et 2017, la Métropole a ainsi financé la construction de près de 3 300 logements sociaux (toutes typologies confondues), la réhabilitation ou la résidentialisation de près de 4 300 logements du parc public et la réhabilitation de 720 logements du parc privé.
Néanmoins, l'Etat demeure à ce jour compétent en termes de programmation et de répartition des aides à la pierre relatives au parc locatif social et au parc privé relevant de l'ANAH, mais également, en termes d'octroi et de paiement de ces subventions et de signature des conventions APL (Aide Personnalisée au Logement).
La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'Etat de déléguer aux EPCI ces compétences par la signature d'une convention de délégation de l'aide à la pierre, conclue pour une période de 6 ans et s'appuyant sur le Programme Local de l'Habitat.
Afin de renforcer son positionnement comme acteur central de la politique locale de l'habitat, Metz Métropole souhaite ainsi se voir déléguer les aides à la pierre.

OBJECTIFS

- Assurer la délégation des aides à la pierre dans le parc privé et dans le parc public (délégation de type 2) avec l'instruction des demandes par les services de l'Etat,
- Envisager une période transitoire vers une délégation de type 3 en cas de suppression de la mise à disposition des services de l'Etat,
- Affirmer le rôle de chef de file de la Métropole en matière de politique locale de l'habitat,
- Renforcer les partenariats avec les services de l'Etat, les bailleurs sociaux et les acteurs de la réhabilitation du parc privé.

MISE EN ŒUVRE

- Traduire les objectifs du PLH dans les différents documents règlementaires qui constituent la convention de délégation des aides à la pierre (convention de délégation, convention de mise à disposition, programme d'actions territorial),
- Se doter des outils et des instances nécessaires à la mise en œuvre de cette délégation ; mise en place des instances de suivi et de bilan, mise en place d'une commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH),
- Se doter des moyens humains nécessaires, à l'issue de la période transitoire, pour assurer l'instruction de l'ensemble des aides,
- Assurer la mise en œuvre de cette délégation (programmation et répartition des aides, octroi et paiement des subventions et signature des conventions APL) en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes et les services de l'Etat.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020 : élaboration et signature de la Convention de délégation et rédaction du programme d'actions
1er janvier 2021 : prise de délégation de l'aide à la pierre pour la période 2021-2026
Annuellement de 2021 à 2026 : bilans les 30 juin et 15 septembre, bilan annuel, avenant annuel de gestion
2024 : évaluation à mi-parcours
2026 : évaluation finale et étude sur une prorogation ou un renouvellement de la convention

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Etat / Anah / DDT
- Bailleurs sociaux / ARELOR
- Caisse des Dépôts

MOYENS

Les moyens humains à envisager au sein de Metz Métropole sont étroitement liés à la mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des demandes de subventions.
Si délégation de type 3 : estimation de 3 ETP

SUIVI - EVALUATION

- Bilans (annuel, intermédiaire et global)
- Avenants annuels de gestion

ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 2, 7, 13, 14, 17, 18 et 21.

RENFORCER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS DE L'HABITAT

CONSTATS

L'Habitat est un champ de compétence aux acteurs multiples, nécessitant un travail partenarial dans le but de faire converger les points de vue et d'œuvrer en cohérence.
Action Logement (ex 1% patronal) est notamment un acteur récemment restructuré et affirmé à l'échelle nationale comme interlocuteur fondamental et financeur essentiel des politiques publiques liées à l'habitat. Son ancrage territorial a également été renforcé, facilitant ainsi le dialogue et les échanges avec les collectivités. Dans un souci d'efficience de l'action publique, il s'agit donc de faire converger localement les enjeux portés par Action Logement et la politique de l'habitat portés par la Métropole, notamment pour accompagner les bailleurs sociaux dans leurs stratégies de développement et de gestion.
D'autre part, les bailleurs doivent élaborer en 2019 leur convention d'utilité sociale (CUS) après que leurs contours aient été modifiés par les lois "Egalité et Citoyenneté" et ELAN. Dans ce contexte, la Métropole entend participer à l'élaboration puis au suivi de ces documents, supports de la contractualisation entre la stratégie des bailleurs sociaux et l'Etat.
Enfin, Metz Métropole a signé le 18 octobre 2018 une convention avec la Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts, qui marque la volonté de la Banque des Territoires d'accompagner le développement et l'attractivité de Metz Métropole en contribuant à l'émergence de projets structurants et innovants de la collectivité. La Caisse des Dépôts étant par ailleurs un partenaire essentiel dans le financement du logement social par la mise à disposition des prêts à taux bonifiés pour les bailleurs sociaux, il s'agira de l'associer étroitement à la prise de délégation de l'aide à la pierre.

OBJECTIF

- Développer le partage d'information, les retours sur les bonnes pratiques avec l'ensemble des partenaires afin de rendre les actions engagées plus efficientes,
- Formaliser, le cas échéant, le travail partenarial par la mise en place de conventions-cadre,
- Faire vivre les conventions existantes en s'assurant qu'elles soient toujours au plus près des objectifs partagés avec les partenaires concernés.

MISE EN ŒUVRE

- Formaliser un partenariat avec Action Logement via l'élaboration d'une convention cadre,
- Renforcer le partenariat avec la Banque des Territoires en déclinaison de la convention-cadre, en particulier dans le contexte de la prise de délégation de l'aide à la pierre,
- Participer à l'élaboration et au suivi des choix stratégiques des bailleurs et notamment de leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS).

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2019-2020 : élaboration des Conventions d'Utilité Sociale
2019-2020 : convention-cadre Action Logement
2019-2020 : renforcement du partenariat avec la Banque des Territoires

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Bailleurs sociaux / ARELOR
- Action logement
- Caisse des Dépôts / Banque des territoires

MOYENS

Moyens humains constants

SUIVI - EVALUATION

- Conventions-cadre élaborées
- Réunions partenariales

ACTIONS LIEES

Actions n° 21 et 22.

ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS OPERATIONS DE LOGEMENT

CONSTATS

De par leur proximité avec les habitants, les communes assurent un rôle important dans la mise en œuvre du PLH. Elles doivent ainsi décliner les objectifs de production de logement et les actions inscrites dans le PLH sur leur territoire.
Toutefois, au regard de l'évolution des normes législatives et réglementaires impactant les thématiques du logement et de l'habitat, les communes, notamment les plus petites, ne sont pas suffisamment outillées pour construire et appliquer leur politique en matière de logement.

OBJECTIFS

- Permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de production de logements et de s'approprier les actions du PLH,
- Apporter une meilleure information aux communes sur les dispositifs existants en matière d'habitat et de logement.

MISE EN ŒUVRE

- Suivre la programmation opérationnelle de logements de chacune des communes,
- Apporter un appui technique aux communes dans la production de logements, en articulation avec les autres services de la Métropole concernés (urbanisme, planification, aménagement…),
- Développer des actions et des moyens de sensibilisation/communication auprès des élus et des services des communes sur les actions de Metz Métropole en matière d'habitat,
- Orienter les communes vers les différents interlocuteurs susceptibles de les accompagner dans la réalisation de leurs projets de logements (bailleurs sociaux…), ou de répondre à leurs questions sur des domaines spécifiques (habitat indigne, copropriétés en difficulté…).

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020 – 2025 : actions de sensibilisation auprès des communes et accompagnement

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes

MOYENS

Moyens humains constants, en lien avec le pôle Planification de la Métropole

SUIVI - EVALUATION

- Actions de sensibilisation mises en place à destination des communes

ACTIONS LIEES

Action n°2 et 24.

ARTICULER LE PLH AVEC L'ENSEMBLE DES POLITIQUES STRUCTURANTES ET SECTORIELLES

CONSTATS

Le PLH, en tant que document de programmation en matière d'habitat, doit s'articuler avec les autres documents de planification au regard de la hiérarchie des normes.
Ainsi, le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Exécutoire depuis le 1er février 2015, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) définit les grandes orientations visant à coordonner et à mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles à l'échelle d'un large bassin de vie, comprenant à ce jour 225 communes et 411 598 habitants. L'élargissement du périmètre du SCoTAM en 2017 implique la révision du SCoTAM, afin de décliner des orientations et des objectifs sur les nouveaux territoires non couverts à ce jour et de compléter le document. La révision interviendra courant 2020.
Par ailleurs, les PLU doivent être compatibles avec le PLH. Les objectifs du PLH doivent être traduits dans les PLU, et à terme dans le PLU intercommunal, dont l'élaboration est prescrite par délibération du Conseil métropolitain du 18 mars 2019.
Enfin, le PLH doit également s'articuler avec les autres politiques menées à l'échelle de Metz Métropole tels que le Contrat de Ville, le Projet Métropolitain, le Plan de Déplacements Urbains, le Plan Climat Air Energie Territorial…

OBJECTIFS

- Assurer la cohérence entre le PLH et les autres documents de planification, notamment le futur PLUi, le PDU, le PCAET…
- Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat avec les autres compétences de la Métropole.

MISE EN ŒUVRE

- Modifier, si nécessaire, le PLH pour assurer la compatibilité du PLH avec le SCoTAM révisé,
- Traduire les objectifs du PLH dans les PLU en vigueur et dans le futur PLUI : prise en compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs et définition des outils nécessaires (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés…),
- Organiser de manière régulière des temps d'échange avec les autres directions de la Métropole pour renforcer la transversalité des actions.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020 – 2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

PILOTE

Metz Métropole

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- AGURAM
- Syndicat Mixte du SCoTAM

MOYENS

Moyens humains constants

SUIVI - EVALUATION

- Modification du PLH si nécessaire

ACTIONS LIEES

Action n°2 et 23.

RENFORCER LES OUTILS D'OBSERVATION ET D'EVALUATION

CONSTATS

Conformément à l'article L.302-1 du CCH, le PLH doit prévoir un dispositif d'observation de l'habitat.
Le précèdent PLH a permis de structurer les outils d'observation et de suivi. Ainsi, Metz Métropole dispose d'un observatoire de l'habitat, confié à l'AGURAM dans le cadre du programme partenarial, produisant annuellement un tableau de bord et des publications thématiques. De même, un suivi des actions du PLH a été réalisé tout au long de sa mise en œuvre (bilan annuel, évaluation à mi-parcours).
Au regard des nouveaux champs d'intervention de la Métropole en matière d'habitat et des évolutions législatives et réglementaires de ces dernières années, l'observatoire actuel devra intégrer de nouvelles données. Par ailleurs, la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue renforcer le volet foncier des PLH, notamment concernant l'observation. Le PLH doit ainsi prévoir la mise en place d'un observatoire du foncier. L'observatoire en matière foncière, est un préalable à la définition de la stratégie dédiée. A ce titre, l'élaboration d'un diagnostic foncier sera effectuée. Ces éléments alimenteront l'observatoire. Il s'agira ensuite d'actualiser les données et faire vivre cet observatoire, afin qu'il constitue un véritable outil de connaissance et d'aide à la décision.

OBJECTIFS

- Suivre et analyser les évolutions du contexte de la politique de l'habitat à travers les observatoires de l'habitat et du foncier,
- Adapter l'observatoire de l'habitat afin d'intégrer de nouveaux champs d'observation et de renforcer l'observation de certains champs existants,
- Se doter d'un outil de connaissance des marchés fonciers et immobiliers,
- Suivre, évaluer et orienter la politique foncière menée par la Métropole,
- Suivre la réalisation des actions du PLH et les évaluer,
- Partager les données des observatoires et les bilans du PLH avec les élus et l'ensemble des acteurs de l'habitat.

MISE EN ŒUVRE

- Compléter l'observatoire avec de nouveaux champs d'observation prévus le cadre des actions du PLH, en s'articulant notamment avec les outils d'observation existants ou à venir :
    - Suivi de la production de logement (cf. Action n° 2),
    - Observatoire des marchés fonciers (cf Action n° 4),
        - Observer l'évolution des marchés fonciers (référentiel des gisements fonciers mutables, niveaux de prix, charges foncières, consommation foncière…) et des marchés immobiliers (volume des transactions, niveaux de prix, commercialisation…), en intégrant et complétant les éléments du diagnostic foncier (cf Action n°4),
        - Suivre les actions foncières engagées par les communes et la Métropole et recenser les outils mobilisés,
    - Besoin en logements des séniors/personnes handicapées (cf Action n° 5),
    - Besoin en logements des jeunes/étudiants et offres dédiées (cf Action n° 6),
    - Suivi de l'évolution de l'occupation du parc social et des attributions (cf Action n° 8),
    - Dispositif d'observation des copropriétés (cf Action n° 14),
- Produire annuellement un document synthétique reprenant les principales données de l'observatoire et proposer régulièrement des publications thématiques,

- Définir des indicateurs quantitatifs et qualitatifs de suivi des actions du PLH,
- Réaliser un bilan annuel, une évaluation à mi-parcours et une évaluation finale de la réalisation des actions du PLH,
- Présenter et communiquer, lors des comités de pilotage annuels du PLH, les données de l'observatoire (tableau de bord logement et publications régulières de l'AGURAM) et les bilans afin d'informer les élus et les partenaires.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain

CALENDRIER

2020 – 2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

PILOTE

Metz Métropole, en partenariat avec l'AGURAM

PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Etat
- Ensemble des acteurs de l'habitat

MOYENS

Programme partenarial avec l'AGURAM

SUIVI - EVALUATION

- Publications de l'observatoire réalisées
- Bilans des actions du PLH réalisées

ACTIONS LIEES

Actions n° 2, 5, 6, 8 et 14.

En orange : budget d'investissement
Les enveloppes en matière d'investissement étant fongibles, les montants pourront évoluer en fonction des priorités d'intervention.

En vert : budget de fonctionnement

SYNTHESE FINANCIERE

Orientations	Actions	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Orientation 1 Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel de chacun	1 Diversifier l'offre de logements							
	2 Territorialiser la production de logements							
	3 Favoriser l'accession abordable à la propriété	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	2 400 000 €
	4 Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat	50 000 €	50 000 €					100 000 €
	5 Adapter les logements neufs et existants aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées							
	6 Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	63 000 €
Orientation 2 Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques	7 Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	6 000 000 €
	8 Définir et mettre en œuvre une politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social	15 000 €						15 000 €
	9 Poursuivre le renouvellement urbain dans les quartiers	20 000 €						20 000 €
	10 Assurer la compétence "Accueil des gens du voyage"	475 000 €	2 000 000 € / 450 000 €	1 100 000 € / 450 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €	3 100 000 € / 2 725 000 €
	11 Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles	1 165 000 €	1 165 000 €	1 165 000 €	1 165 000 €	1 165 000 €	1 165 000 €	6 990 000 €
	12 Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'Abord	190 000 €						190 000 €
Orientation 3 Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable	13 Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé	250 000 € / 110 000 €	250 000 € / 110 000 €	250 000 € / 110 000 €	250 000 € / 110 000 €	250 000 € / 110 000 €	250 000 € / 110 000 €	1 500 000 € / 660 000 €
	14 Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées	150 000 € / 320 000 €	150 000 € / 320 000 €	150 000 € / 320 000 €	150 000 € / 320 000 €	150 000 € / 320 000 €	150 000 € / 320 000 €	900 000 € / 1 920 000 €
	15 Lutter contre la vacance	80 000 €	à évaluer					80 000 €
	16 Instaurer un permis de louer	à évaluer						
	17 Développer l'offre locative privée sociale par le biais du conventionnement Anah							
	18 Encourager la réhabilitation du parc public	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	1 500 000 €
	19 Promouvoir un habitat innovant et durable							
	20 Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales							
Orientation 4 Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat	21 Affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat							
	22 Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre	à évaluer						
	23 Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat							
	24Accompagner les communes dans leurs opérations de logement							
	25 Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques structurantes							
	26 Renforcer les outils d'observation et d'évaluation	programme partenarial AGURAM + Observatoire du logement étudiant à évaluer						
	Total	2 050 000 € / 2 435 500 €	4 050 000 € / 2 105 500 €	3 150 000 € / 2 055 500 €	2 050 000 € / 2 055 500 €	2 050 000 € / 2 055 500 €	2 050 000 € / 2 055 500 €	15 400 000 € / 12 763 000 €

GLOSSAIRE

ADIL	Agence Départementale d'Information pour le Logement
AFEV	Association de la Fondation Étudiante pour la Ville
AGURAM	AGence d'URbanisme de l'Agglomération Messine
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
ALEC	Agence Locale de l'Energie et du Climat
ALUR	Loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
AMI	Appel à Manifestation d'Intérêt
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
APL	Allocation Personnalisée Logement
APML	Autorisation Préalable de Mise en Location
ARELOR	Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine
ARS	Agence Régionale de Santé
BRS	Bail réel solidaire
CAF	Caisse d'Allocations Familiale
CALM	Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIA	Convention Intercommunale d'Attributions
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CLAH	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CLLAJ	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
CUS	Convention d'Utilité Sociale
DALO	Droit Au Logement Opposable
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDT	Direction Départementale des Territoires
DIHAL	Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
ELAN	Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFL	Etablissement Public Foncier de Lorraine
FJT	Foyers de Jeunes Travailleurs
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier
FSL	Fonds de Solidarité Logement
FTM	Foyer de Travailleurs Migrants
HLM	Habitation à Loyer Modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LLS	Logement Locatif Social
MHT	Metz Habitat Territoire
MOUS	Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
NOTRE	Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OFS	Organisme de Foncier Solidaire
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPH	Office Public de l'Habitat
PACOD	Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD)
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PDLHIND	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLU(i)	Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
POPAC	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
PPGDLSID	Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PSLA	Prêt social de Location Accession
PTZ	Prêt à Taux Zéro
QPV	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
RPLS	Répertoire sur le Parc Locatif Social
SCoTAM	Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine
SDAHGV	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SNE	Système National d'Enregistrement
SRU	Loi Solidarités et Renouvellement Urbain
THLV	Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
UNPI	Union Nation de la Propriété Immobilière
VEFA	Vente en l'Etat de Futur Achèvement
URHAJ	Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
VOC	Veille et Observation des Copropriétés
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée

Réalisation :
Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale de Metz Métropole
Rédaction : Sandy RAMEAU, Chargée de mission Habitat srameau@metzmetropole.fr
Bénédicte MICHEL, Directrice Habitat et Cohésion sociale bmichel@metzmetropole.fr
Kévin AUBEL, Chargé de mission Habitat – Parc Privé kaubel@metzmetropole.fr
Noémie GERBER, Chargée de mission Habitat Parc Public ngerber@metzmetropole.fr

Crédits photos : Metz Métropole

INSPIRE METZ
LA MÉTROPOLE
Metz Métropole