

CONSEIL METROPOLITAIN

Lundi 30 septembre 2024

Point n° 10 : Adoption du bilan triennal du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), d'une durée légale de six ans, définit « *les objectifs et principes d'une politique visant à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements afin de répondre aux besoins en logements et hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées* » (article L302-1 du code de la construction et de l'habitation CCH).

L'Eurométropole de Metz a adopté son 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du Conseil métropolitain en date du 17 février 2020, soit juste avant la crise sanitaire. Valable 6 ans, un PLH exécutoire est indispensable pour mettre en place des dispositifs contractuels et bénéficier de financements de l'Etat.

Dans le cadre du PPI, un budget de 10 M€ est consacré pour l'ensemble des dispositifs et les aides financières aux habitants, aux bailleurs sociaux et aux associations œuvrant dans le domaine du Logement.

Le PLH a fixé 4 orientations prioritaires en tenant compte des dernières évolutions législatives et au service d'un principe général, un logement pour chacun :

- Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel,
- Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques,
- Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable,
- Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Conformément à l'article L.302-3 du CCH, le PLH doit faire l'objet d'un bilan des trois premières années de sa mise en œuvre, devant faire l'objet d'une délibération.

Ce bilan est transmis ensuite au Préfet de Région qui le soumet, pour avis, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Le bilan triennal ci-annexé présente les chiffres-clés suivants :

- **Evolution du nombre de logements** : Avec 3 512 logements commencés sur la période 2020-2022, l'objectif de production du PLH est légèrement dépassé (50,5 %), malgré une année 2020 moins dynamique. Des inégalités apparaissent toutefois entre les différentes strates communales. En raison de programmes déjà engagés avant 2020, les strates 2 et 6/7 sont plus avancées dans leur objectif.
- **Productions de logement sociaux** : 984 agréments ont été délivrés sur la période 2020- 2022, l'objectif du PLH est presque atteint à 45,5 % (rappel des objectifs du PLH : 360 logements aidés par an). La Métropole compte 29 028 logements sociaux au 1^{er} janvier 2023. Si l'objectif de production a été dépassé en 2020, les années suivantes sont marquées par une baisse des agréments de droit commun et surtout la difficulté à réaliser les opérations s'inscrivant dans le cadre de la reconstitution ANRU.
- **Amélioration de l'habitat privé** : L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,

initiée en 2017, a été poursuivie sur la période 2020-2022. 445 logements ont été rénovés en 3 ans (rappel des objectifs de l'OPAH : 167 logements par an). S'agissant des copropriétés, l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées a été mise en place sur la période 2020-2024 concernant 7 copropriétés à Metz-Borny. Il s'agit de la première ORCOD de France.

- **Gens du voyage** : la Métropole s'est mise en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en créant une nouvelle aire de grand passage de 4 hectares, une nouvelle aire d'accueil à Metz, et en agrandissant l'aire de Montigny-lès-Metz/Marly. Ainsi, 60 nouvelles places ont été créées sur les aires d'accueil portant le nombre de places disponibles à 140 places.
- **Bilan financier** : le Budget du Service Logement en investissement représente 8 771 505 € et 5 124 383 € en fonctionnement sur la période 2020 – 2022. Le Budget du Pôle Gens du Voyage s'élève à 6 077 373 € en investissement et 1 192 337 € en fonctionnement sur la même période.

Il convient de souligner ici que la compétence Politique de l'Habitat a connu une véritable montée en puissance. En découlent les principales évolutions suivantes :

- La compétence Fonds de Solidarité Logement (FSL) a été transférée du Département à la Métropole au 1^{er} janvier 2020 nécessitant le recrutement de 3 agents pour instruire les dossiers (400 dossiers par mois). A cet effet, une cellule FSL a été créée en 2022 comptant 4 agents,
- La délégation des aides à la pierre a été prise au 1^{er} janvier 2022, portant sur la délivrance des agréments, le financement des logements sociaux et des rénovations de logements privés avec l'agence nationale de l'habitat (Anah). A cet effet, 3 agents ont été recrutés fin 2020 pour instruire l'ensemble des dossiers parc public et parc privé.

En outre, la Métropole est territoire de mise en œuvre du Logement d'Abord depuis 2019 et plusieurs dispositifs ont été mis en place sur le parc privé, notamment sur les copropriétés dégradées.

Dans un contexte immobilier touché par la crise, la Métropole peut se satisfaire de tenir les objectifs fixés, qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs. En quelques années, la Métropole a su rattraper son retard dans la production de logements aidés et développer une politique en matière d'accession sociale à la propriété, bien que les prix du marché ne permettent pas aux ménages modestes d'accéder à des biens accessibles. De plus, des progrès restent à faire dans le domaine du parc privé, notamment pour lutter contre la vacance et l'habitat indigne mais également en matière de stratégie foncière sur le territoire.

Au vu de ces éléments exposés ci-dessus et des résultats très satisfaisants qui en découlent, il est donc proposé au Conseil d'adopter le bilan triennal du PLH de l'Eurométropole de Metz et d'autoriser le Président à poursuivre les actions et dispositifs du PLH dans la perspective de sa révision qui interviendra en 2025.

Commissions consultées : Commission Logement, Bureau, Commission Ressources et stratégie.

Il est donc proposé au Conseil métropolitain l'adoption de la motion suivante :

MOTION

—

Le Conseil,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L. 302-3,
VU la délibération du Conseil métropolitain du 17 février 2020 portant adoption du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole pour la période 2020-2025,
CONSIDERANT qu'un bilan à mi-parcours du PLH doit être soumis à l'assemblée délibérante et communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH),

APPROUVE le bilan triennal du PLH de Metz Métropole portant sur la période 2020-2022 joint en annexe,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à transmettre le bilan triennal du PLH de Metz

Métropole à Monsieur le Préfet et à le présenter au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH),
CHARGE Monsieur le Président ou son représentant de poursuivre les actions engagées du PLH 2020-2025, dans la perspective de sa révision qui interviendra en 2025.



Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole

2020

2025

PREAMBULE	1
La démarche d'évaluation à mi-parcours.....	2
Les évolutions démographiques et les dynamiques de construction observées.....	3
➤ Quelles sont les évolutions sociodémographiques observées et quelles sont leurs incidences sur la construction de logements ?	3
➤ A quels besoins a-t-on répondu à travers la production de logements ?.....	7
EVALUATION ACTION PAR ACTION	12
Fiche 1 – Diversifier l'offre de logements	13
Fiche 2 – Territorialiser la production de logements.....	15
Fiche 3 – Favoriser l'accession abordable à la propriété.....	18
Fiche 4 – Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat.....	20
Fiche 5 – Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	22
Fiche 6 – Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants.....	24
Fiche 7 – Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU	26
Fiche 8 – Définir et mettre en œuvre une politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social.....	30
Fiche 9 – Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans les quartiers prioritaires	32
Fiche 10 – Assurer la compétence « Accueil des gens du voyage »	34
Fiche 11 – Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles.....	38
Fiche 12 – Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'abord	41
Fiche 13 – Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé.....	45
Fiche 14 – Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées.....	47
Fiche 15 – Lutter contre la vacance	49
Fiche 16 – Envisager la mise en place d'un permis de louer.....	51
Fiche 17 – Développer l'offre locative sociale par le biais du conventionnement Anah.....	52
Fiche 18 – Encourager la réhabilitation du parc public	53
Fiche 19 – Promouvoir un habitat innovant et durable.....	55
Fiche 20 – Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales.....	56
Fiche 21 – Affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'Habitat	58
Fiche 22 – Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre	60
Fiche 23 – Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat	63
Fiche 24 – Accompagner les communes dans leurs opérations de logement.....	64
Fiche 25 – Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques structurantes et sectorielles de la Métropole	65
Fiche 26 – Renforcer les outils d'observation et d'évaluation	66
Synthèse par actions	67
Synthèse financière	68
Glossaire.....	69
Opérations de logements sociaux agréées (droit commun et ANRU).....	70

PREAMBULE

Le PLH 2020-2025 de l'Eurométropole de Metz

L'Eurométropole de Metz a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du Conseil Métropolitain en date du 17 février 2020, soit juste avant la crise sanitaire.

Pour les collectivités territoriales, l'habitat est un facteur clé du développement local au même titre que le développement économique ou les transports. Plus que jamais, le logement est au cœur des préoccupations des habitants.

A travers sa politique de l'habitat et dans un contexte géographique marqué par une grande diversité des paysages et du bâti, l'Eurométropole de Metz 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 PLH s'est progressivement imposé comme le document-cadre de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Un budget est ainsi consacré pour l'ensemble des dispositifs et les aides financières que ce soit aux bailleurs sociaux, aux associations œuvrant dans le domaine du Logement ou aux habitants directement.

Ainsi, la Métropole s'est fixée, pour la période 2020-2025, 4 orientations prioritaires en tenant compte des dernières évolutions législatives et au service d'un principe général : un logement pour chacun.

Les 4 orientations sont 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.

Conformément au Code de la construction et de l'Habitation (CCH), le PLH comporte 3 volets :

- Un diagnostic,
- Un document d'orientations,
- Un programme d'actions comprenant 26 fiches-actions.

La démarche d'évaluation à mi-parcours

L'Eurométropole de Metz a engagé une démarche d'évaluation de son PLH à mi-parcours afin de mesurer l'état d'avancement des différentes actions engagées, et d'envisager des perspectives d'évolution.

Cette évaluation a été menée de septembre 2023 à juin 2024 par les services de l'Eurométropole de Metz.

Bien qu'étant une obligation légale, les objectifs de cette démarche sont multiples :

- Intégrer les 2 nouvelles communes,
- Prendre en compte l'évolution des réglementations et législations en vigueur,
- Intégrer les objectifs poursuivis par le PCAET adopté en Conseil Métropolitain le 18 décembre 2023,
- Répondre à l'évolution des besoins et des comportements des habitants (résidents actuels, nouveaux arrivants, ...), dans une conjoncture immobilière ayant fortement évolué depuis 2020.

Pour mener à bien les actions du PLH 2020-2025, un budget prévisionnel d'investissements de 12.6 M € a été inscrit au Programme Pluriannuel d'Investissement pour six ans.

Les partenaires de l'Eurométropole de Metz ont été associés à cette démarche d'évaluation à mi-parcours à travers plusieurs réunions avec les services de l'Etat, l'Agence d'Urbanisme AGURAM et les élus de la commission Logement régulièrement informés des dispositifs de la Métropole.

Le présent document comprend une analyse sociodémographique de l'Eurométropole de Metz réalisée par l'AGURAM, ainsi qu'une évaluation action par action.

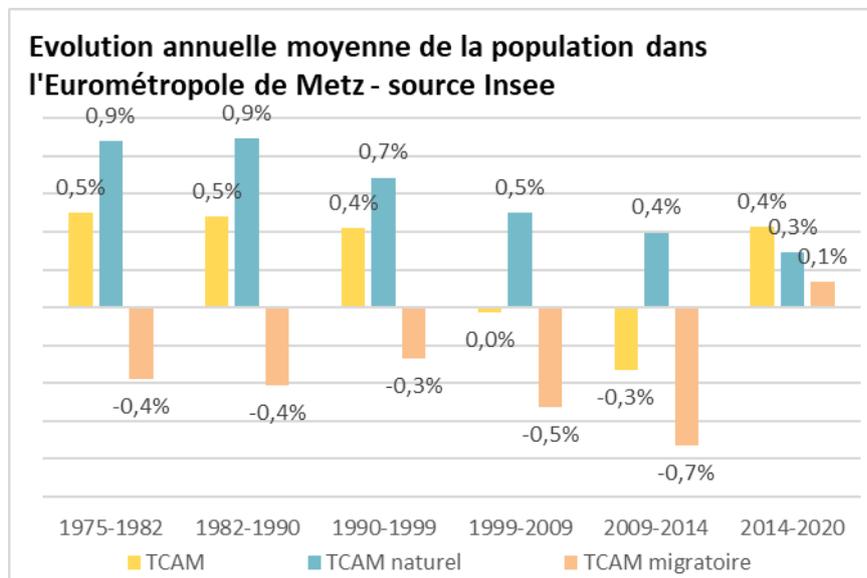
Les évolutions démographiques et les dynamiques de construction observées

- Quelles sont les évolutions sociodémographiques observées et quelles sont leurs incidences sur la construction de logements ?

Les objectifs démographiques du PLH 2020-2025 sont-ils atteints ?

Le scénario de développement retenu dans le PLH prévoit une croissance démographique de 0,32 % par an sur la période 2020-2025, avec un objectif d'au moins 226 000 habitants à horizon 2025. Ce scénario s'inscrit dans le prolongement de la dynamique positive enregistrée depuis 2014/2015. Elle épouse également les tendances démographiques retenues dans le cadre du SCoTAM, adossées à une croissance démographique prévisionnelle de presque 0,3 % par an.

Le taux de croissance annuel moyen enregistré sur la période 2014-2020 est de 0,4 % : il s'inscrit en rupture par rapport aux deux périodes précédentes (1999-2009 et 2009-2014), marquées par une croissance annuelle moyenne négative, en raison d'un déficit migratoire élevé, insuffisamment compensé par le solde naturel.

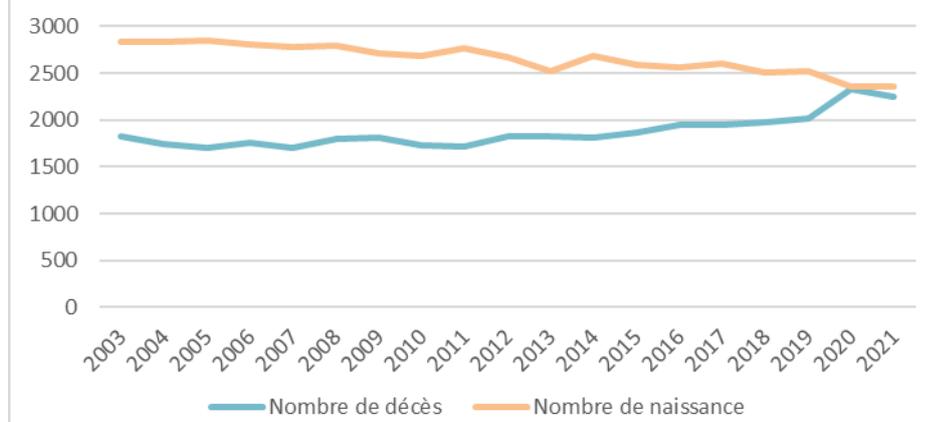


Le solde naturel également positif (0,3%) – permettant de mesurer la différence entre le nombre de naissances et de décès constatés confort cette situation.

Graphique 1 : Evolution des dynamiques démographiques

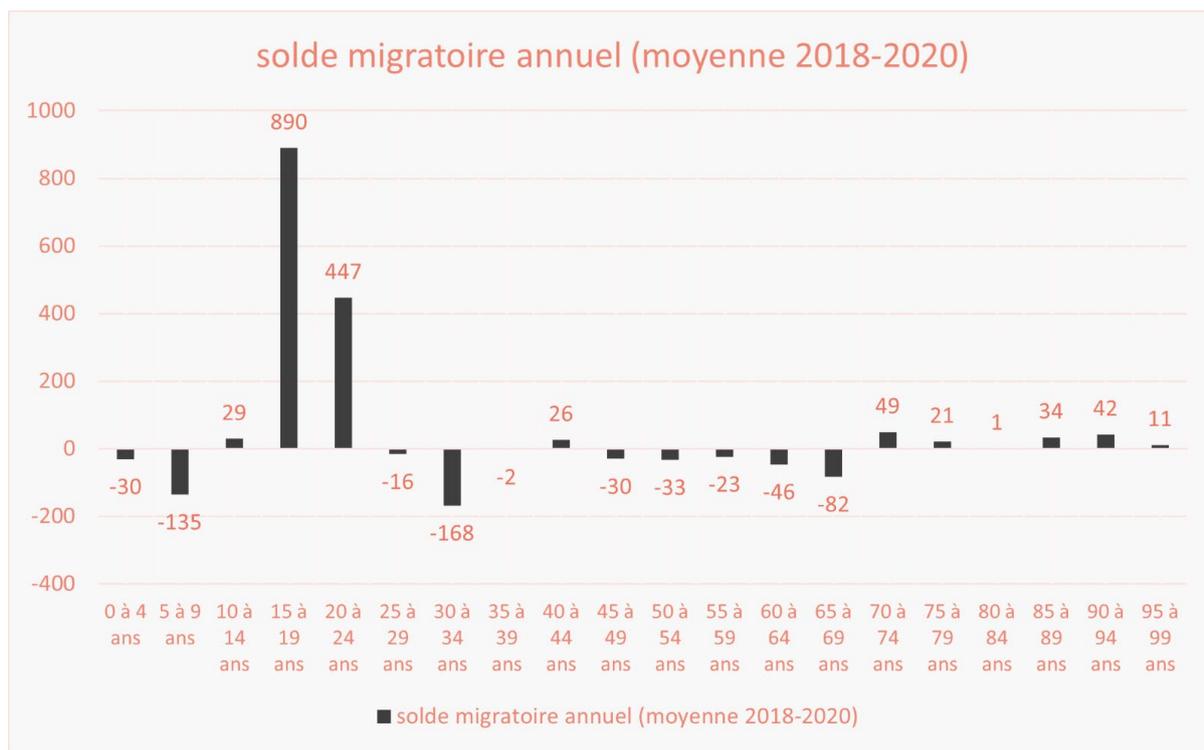
Des courbes de décès et naissances qui se rejoignent progressivement, avec une accélération liée à la Covid-19

Evolution des naissances et décès dans l'Eurométropole de Metz (46) - source Insee, fichiers d'état civil



Graphique 2 : Evolution des naissances et des décès

Le cycle enregistré depuis 2014 laisse désormais apparaître des indicateurs positifs, avec un nombre d'arrivées sur le territoire de la métropole supérieur au nombre de départ, correspondant à un taux annuel migratoire moyen de 0.1%.



Graphique 3 : Solde migratoire annuel par tranche d'âge

Entre 2014 et 2020, la métropole a donc enregistré un gain de population significatif passant de 222 320 à 226 345 habitants.

L'objectif retenu dans le PLH a donc été atteint avec un taux de croissance annuel de 0.4%.

L'analyse concernant la répartition spatiale intra-communautaire de ce gain de population fait toutefois apparaître des disparités importantes entre les communes de la métropole. On note ainsi des situations très contrastées au sein du territoire, sur cette même période :

- Les communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy enregistrent une évolution annuelle moyenne positive (située dans une fourchette de 0,2 à 0,9 %) et confortent le développement démographique du cœur urbain de la métropole ;
- 16 communes, principalement issues de la première couronne périurbaine, enregistrent une évolution annuelle moyenne négative. Ce constat est contrebalancé par l'évolution démographique positive des autres communes qui tirent le développement vers le haut.

Notons, par ailleurs, que le vieillissement de la population se poursuit. Il s'accompagne d'un phénomène plus large de desserrement des ménages, déjà engagé depuis plusieurs années, qui se prolonge.

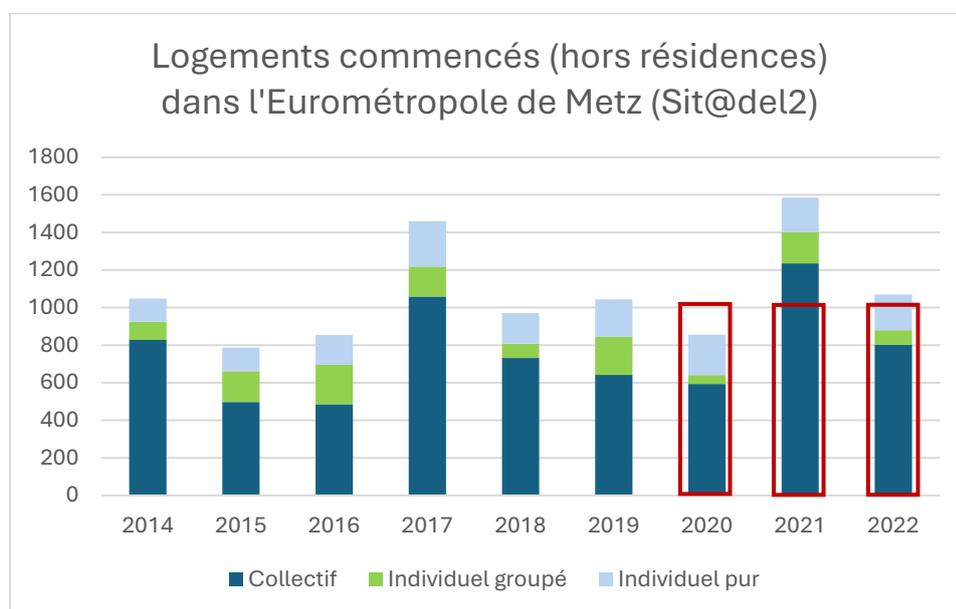
Cette évolution démographique favorable s'inscrit, par ailleurs, dans un contexte de concurrence territoriale avec les intercommunalités voisines, elles-mêmes tributaires d'une croissance démographique relative.

Les objectifs de construction de logements sont-ils atteints ?

Pour tendre vers l'objectif démographique retenu et répondre aux besoins en logements de l'ensemble de la population, le PLH 2020-2025 fixe un objectif de production de logements de 6 975 logements nouveaux sur 6 ans, soit 1 160 logements par an. Cet objectif prend en compte le point mort calculé à partir des deux entrées suivantes :

- Les besoins à population constante qui recouvrent les réponses liées au phénomène de desserrement des ménages, au remplacement du parc existant (dont démolitions dans le parc locatif social et renouvellement du parc classique) ainsi que les besoins liés à la fluidité du parc (transformation de résidences principales en résidences secondaires, vacance frictionnelle induisant des délais de relocation ou de revente d'un bien) ;
- Les besoins en logements supplémentaires liés à l'accueil de nouveaux ménages.

La territorialisation de la production tient compte des spécificités des communes et du rang occupé par chacune d'entre-elles dans l'armature urbaine du SCoTAM.



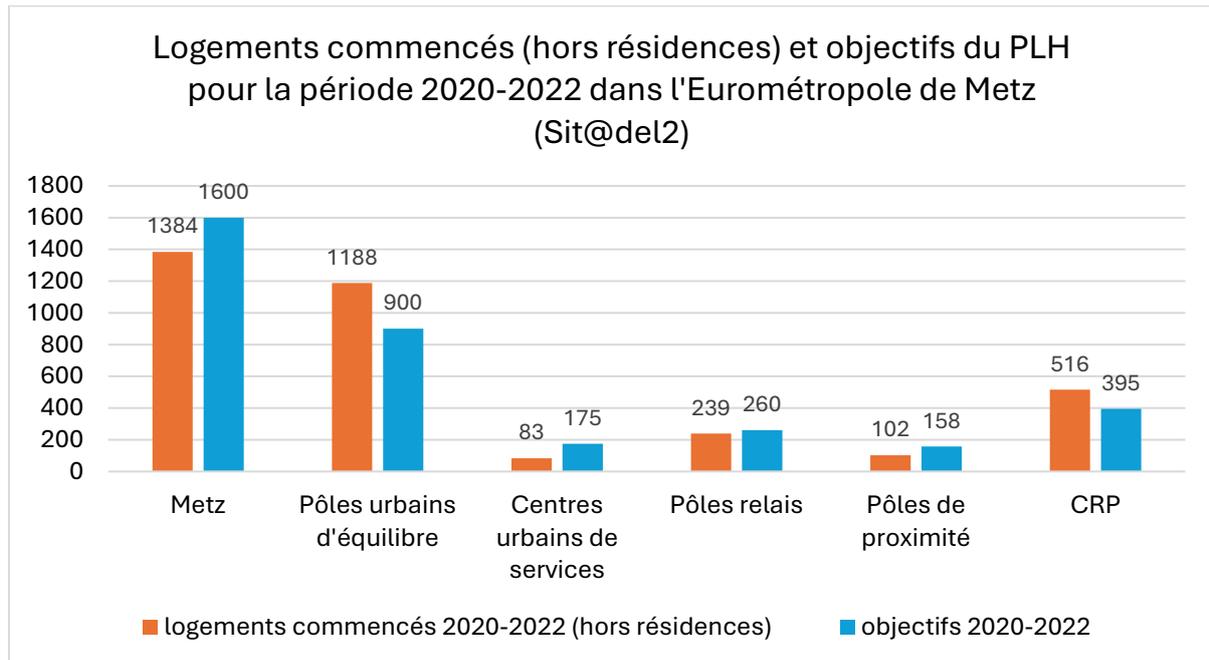
	2020	2021	2022	TOTAL
Logements commencés (hors résidences)	856	1586	1070	3 512*

*Au regard du SCoT, certains "nouveaux logements" ne doivent pas être comptabilisés dans le bilan des objectifs. C'est le cas pour :

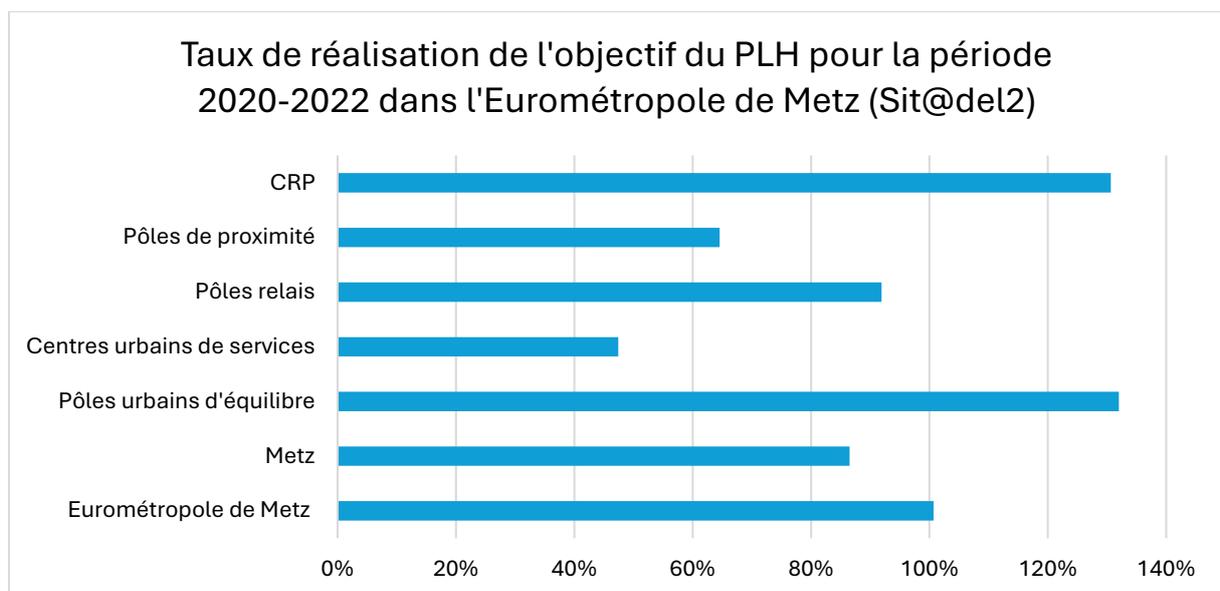
- 91 logements à Montigny-lès-Metz (Réhabilitation d'anciens bâtiments militaires, Quartier Lizé)

Avec 3 512 logements commencés sur la période 2020-2022, les objectifs de production du PLH sont donc dépassés (objectifs sur 3 ans hors résidences : 3 480).

A noter que les communes périurbaines et rurales (strate 7) sont tout de même au-delà des objectifs qui leur sont assignés avec 516 logements commencés (soit 14.7% de la production) contre 395 prévus au PLH, à l'inverse des strates intermédiaires (3, 5 et 6) correspondant aux centres urbains de services, aux pôles relais et pôles de proximité avec 424 logements commencés (12%) contre un objectif de 593. Les réponses en logements sur ces secteurs s'inscrivent dans une relative facilité à mobiliser du foncier constructible, dans un contexte, pour autant, de plus en plus resserré sur le plan réglementaire.



Ces constats confortent les objectifs de production de logements retenus dans le PLH, en venant souligner la production sur les deux strates supérieures de l'armature urbaine.



➤ A quels besoins a-t-on répondu à travers la production de logements ?

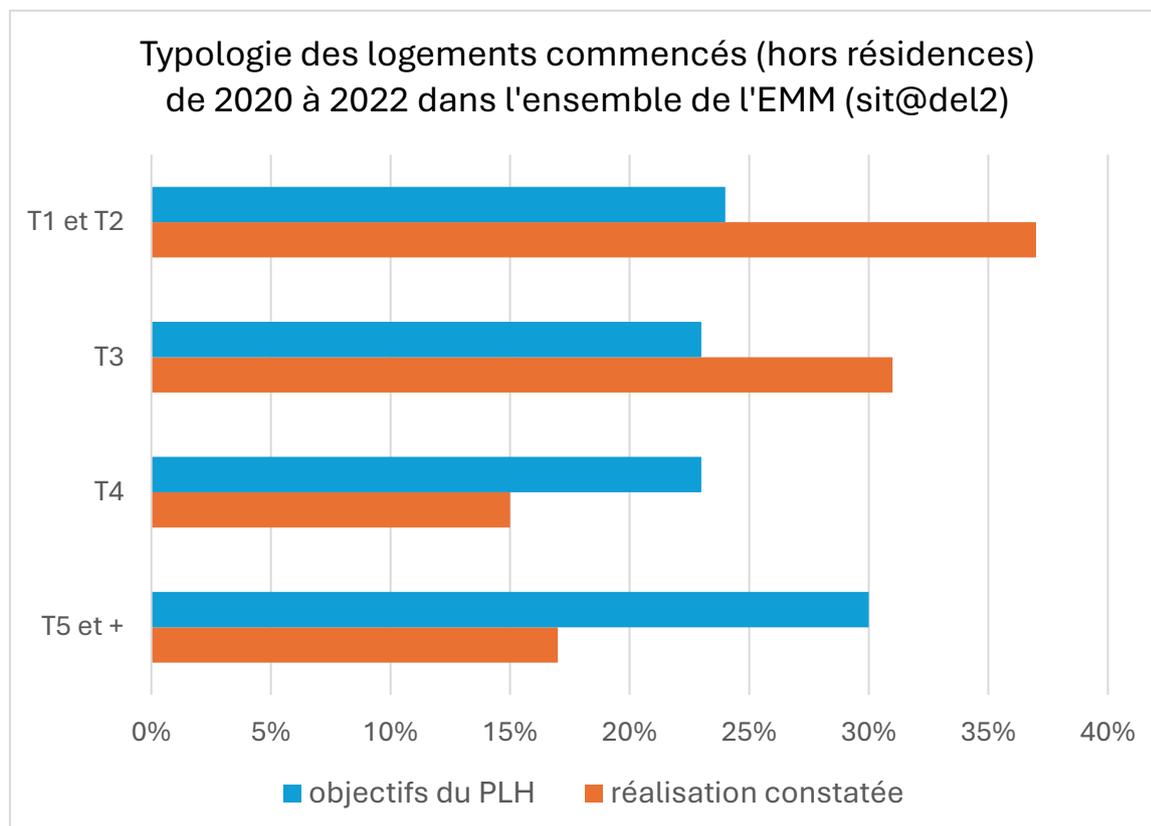
Entre 2020 et 2022, l'objectif global de production de logements a été atteint à 101% (soit en moyenne, 1 171 logements produits par an contre un objectif de 1 162).

- Quelles typologies ont été produites ?

Sur le plan qualitatif, on enregistre une production tournée très majoritairement vers les petits logements (T1 et T2). Si cette production répond pour partie aux besoins liés au phénomène de desserrement des ménages, notons toutefois qu'elle est en très net décalage avec les objectifs fixés dans le PLH : ceux-ci correspondaient, toutes strates confondues, à 24% de la production contre 37% en production réelle.

D'autres disparités apparaissent : la production de T3 est proche des objectifs de départ (31% produits contre 23% projetés) et correspond, en cela, à une offre « standard » très souvent présente dans les produits-logements, car adaptée à des publics distincts, aux profils assez larges.

En revanche, les logements de plus grande taille (T4 et T5) dévolus aux familles, sont très nettement inférieurs aux objectifs de départ avec un taux respectif de réalisation de 15% et 17% sur ces deux typologies (contre 23% et 30% prévus au PLH).



D'un point de vue de la localisation, le PLH prévoyait une répartition équilibrée de la production avec une localisation préférentielle des T2 et T3 dans les communes périurbaines, pour diversifier l'offre existante, majoritairement familiale. La production de petits logements, en offre locative publique et privée, dans la ville centre devait aussi être maintenue pour répondre à une demande importante de personnes seules en lien avec la réduction constatée de la taille des ménages. Enfin, la ville centre était encouragée à produire également de grands logements, notamment en accession à la propriété, pour faciliter l'accueil des familles.

Objectifs de production et réalisations constatées dans le PLH de l'Eurométropole de Metz (détails par strates) :

	T1 et T2		T3		T4		T5 et +	
	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé
Strate 1	27%	53%	25%	33%	24%	11%	24%	3%
Strate 2	25%	31%	25%	33%	23%	21%	23%	14%
Strate 3	22%	47%	23%	30%	23%	7%	32%	16%
Strate 5	20%	27%	21%	32%	22%	14%	37%	27%
Strate 6	18%	16%	17%	22%	21%	18%	44%	45%
Strate 7	14%	14%	13%	24%	19%	13%	54%	49%
Total	24%	37%	23%	31%	23%	15%	30%	17%

Dans les faits, on constate une surreprésentation des petites typologies dans les trois premières strates de l'armature urbaine qui affichent des taux décorrélés entre objectifs initiaux et production effective : dans la ville centre, 53% des T1 et T2 ont été réalisés contre 27% initialement prévus. Cette production a été dopée, par les produits d'investissement locatif.

Dans la strate 2 (Marly, Montigny-lès-Metz et Woippy), 31% de T1 et T2 ont été produits, contre 25% prévus. Dans la strate 3 (Ars-sur-Moselle et Saint-Julien-les-Metz), 47% ont été réalisés contre 22% fléchés.

- Quels sont les statuts des logements produits à mi-parcours du PLH ?

Sur les 3 512 unités commencées sur la période 2020-2022, la part de produits en investissement locatif équivaldrait à 1 767 logements **soit 50%** se répartissant comme suit :

- Produits-logements achetés par des investisseurs à des fins locatives : 871 logements (dont 865 logements en TVA normale et 6 en TVA réduite) ;
- Produits-logements achetés par des utilisateurs, futurs biens en propriété occupante : 896 logements (dont 649 en TVA normale et 247 en TVA réduite).

Ces dernières années, l'investissement locatif a dopé la production en petits logements en cœur d'agglomération sur la commune centre et les 3 communes les plus urbaines de Marly, Montigny-lès-Metz et Woippy.

Ventes réalisées dans l'EMM (données issues du CECIM* sur la commercialisation des logements neufs)						
	Investisseurs		Utilisateurs		Surface moyenne	
	TVA normale	TVA réduite	TVA normale	TVA réduite	TVA normale	TVA réduite
2020	206	0	221	37	64	78
2021	352	3	242	116	61	64
2022	307	3	186	94	59	76
Total	865	6	649	247	-	-

*CECIM : centre d'études de la conjoncture immobilière

	Accession sociale pour propriétaires occupants (TVA à 5.5%)	Investissement locatif	Accession libre pour les propriétaires occupants
2020	8%	44%	48%
2021	17%	50%	34%
2022	16%	53%	31%
Total	14%	49%	36%

- **Quelle place pour les produits en accession sociale à la propriété ?**

La diversification de l'offre de logements trouve également des réponses dans les produits en accession sociale à la propriété. Le PLH prévoit 22% de la production globale dévolue à ces produits.

A ce titre, différents produits-logements relevant de dispositifs très différents permettent à des ménages de devenir propriétaires :

- Le Prêt à taux Zéro (PTZ) de l'Etat : 387 dossiers 2020 et 2021
- Le Prêt Social Location-accession (PSLA) : 76 agréments délivrés sur 3 ans
- Les produits-logements avec une TVA à taux réduit : 157 sur 3 ans
- La vente de patrimoine HLM par les bailleurs sociaux
- Le Bail réel solidaire (BRS), nouvelle forme d'accession.

	PTZ	PSLA (agréments délivrés)	TVA 5.5 hors PSLA	Vente HLM
2020	201	20	0	8
2021	186	35	124	18
2022	???	31	33	???
Total	387	76	157	26

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Inconnus
2020 (sources : DDT57, RPLS, Sit@del2)	97***	41	42	9	0	461
2021 (source : Metz Métropole, nouveaux financements)	148*	152	114	19	2	0
2022 (source : Metz Métropole, nouveaux financements)	262**	64	60	34	7	0
Ensemble	507	257	216	62	9	461

Graphique 4 : Typologie des nouveaux logements sociaux financés

*Dont 146 en résidences étudiantes en PLS

**Dont un FJT (125 PLAI) et une résidence étudiante (130 PLS)

***Dont 91 en résidence spécifique pour public défavorisé (47 en résidence Adoma), ou étudiants (30 et 14)

- **Quelle est la production de logement social ?**

Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole adopté en février 2020 fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux familiaux de 360 logements par an, dont au moins 40% de PLAI. Cet objectif inclut les logements reconstruits en contrepartie des logements démolis dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

L'objectif a été dépassé en 2020 (433 agréments pour le logement social familial) mais ces trois dernières années sont marquées par un recul des agréments de droit commun, que les opérations valorisées au titre de la reconstitution ANRU ces deux dernières années ne permettent pas de compenser.

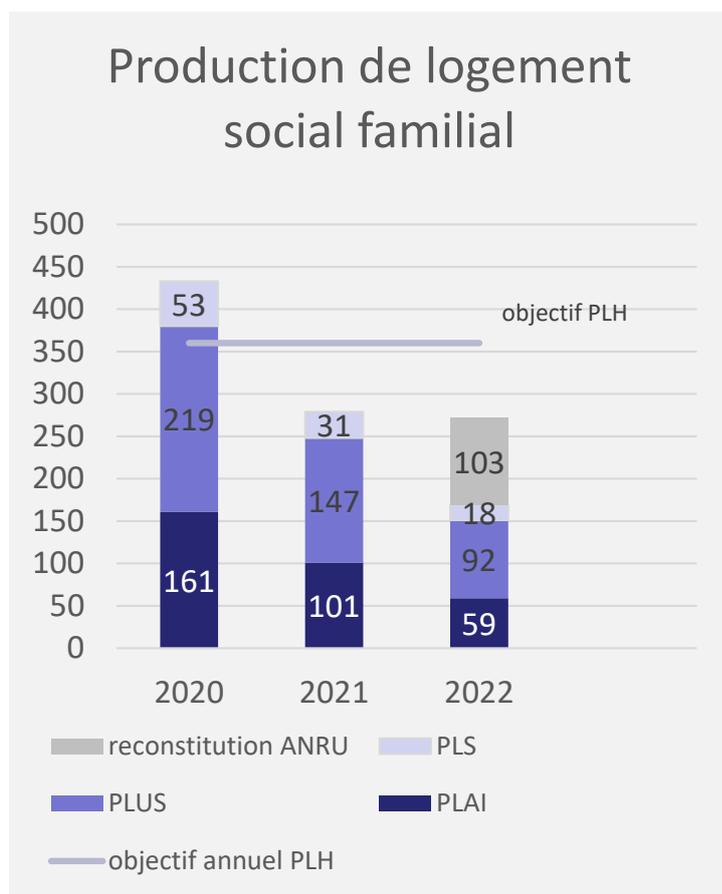
984 logements sociaux familiaux ont été agréés entre 2020 et 2022 (881 dans le cadre du droit commun et 103 dans le cadre de la reconstitution ANRU), soit 328 logements sociaux par an.

Le ralentissement de la production de logements sociaux ces dernières années et en particulier en 2022-2023 s'observe à l'échelle nationale et à l'échelle de la région Grand Est. Il s'explique par différents facteurs, parmi lesquels :

- Le renchérissement du coût des matériaux (inflation et difficultés d'approvisionnement),
- La raréfaction et le renchérissement du foncier (foncier disponible de plus en plus contraint - dents creuses, friches),

- Les surcoûts liés à la mise en place de la nouvelle réglementation thermique (RE2020) pour les permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier 2022,
- La hausse du livret A ; les bailleurs sociaux contractent en effet des prêts dits à « double révisibilité limitée », indexés sur le niveau du livret A. Le taux du livret A a été multiplié par 6 entre le 1^{er} février 2020 et le 1^{er} février 2023 avec pour conséquence un renchérissement important des emprunts en cours des bailleurs et une limitation de leur capacité d'investissement.

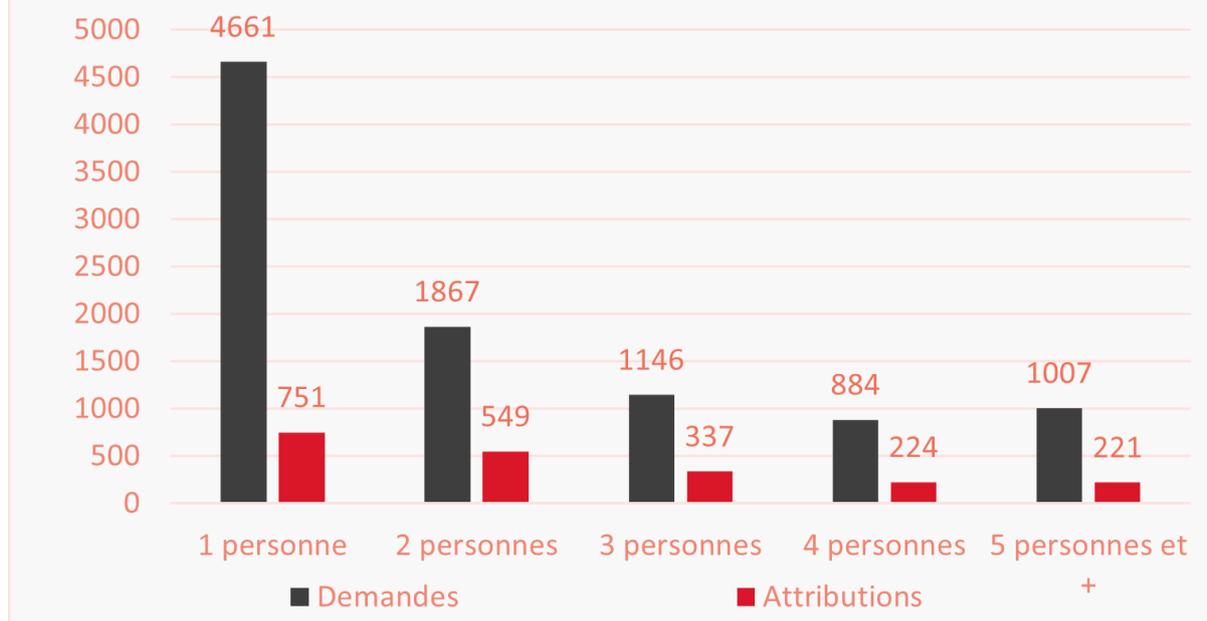
La conséquence globale est donc une difficulté accrue d'équilibrer les opérations de logement social.



Au regard des analyses adossées au fichier de la demande de logement social, une distorsion très nette apparaît entre les demandes exprimées et les attributions en faveur des petits logements (du T1 au T3). Le ratio est de l'ordre de 1 logement attribué pour 6 demandes sur les T1 et de 1 logement attribué pour 3.5 demandes sur les catégories T2 et T3.

Cette distorsion s'exprime aussi en direction des logements familiaux (T4 et T5) dans une proportion également élevée avec un ratio de l'ordre de 1 logement attribué pour 4 à 5 demandes. Toutes catégories de logements confondues, le ratio est de 4.6 : des disparités importantes existent toutefois sur le territoire métropolitain, entre les secteurs très urbains où ce ratio demandes/attributions est très élevé (5.4 pour la ville centre) et au contraire, nettement moins marqué, en secteur périurbain (de l'ordre de 2.8 à 2.9 pour les communes des strates 5 et 6).

Demandes et attributions selon les types de ménages en 2022 dans l'Eurométropole de Metz - source SNE



Conclusion :

Les constats liés à l'évolution démographique positive enregistrée ces dernières années sur la métropole, alliée à un niveau de production de logements globalement élevé, témoignent d'une certaine dynamique.

Pour autant, la production de logements neufs, issus de la promotion immobilière, enregistre une décroissance amorcée très nettement depuis 2022 en raison de la crise immobilière qui s'engage.

Plusieurs facteurs ont très nettement freiné certaines opérations sur le territoire (hausse des prix des matériaux, des biens et du foncier, contexte sanitaire etc.).

La capacité à répondre à des besoins très distincts tant en termes de typologies de logements (petits et grands logements), que dans une approche privilégiant un coût et une localisation adaptée, constituera l'un des enjeux pour les années à venir.

EVALUATION ACTION PAR ACTION

Orientation n°1 – Diversifier l’offre de logements et faciliter le parcours résidentiel	
Action n°1	Diversifier l’offre de logements
Action n°2	Territorialiser la production de logements
Action n°3	Favoriser l’accession sociale à la propriété
Action n°4	Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l’habitat
Action n°5	Adapter les logements existants et l’offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
Action n°6	Faciliter l’accès au logement des jeunes et des étudiants
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
Action n°8	Définir et mettre en œuvre une politique d’attribution et de gestion de la demande de logement social
Action n°9	Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans les quartiers prioritaires
Action n°10	Assurer la compétence « Accueil des gens du voyage »
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
Orientation n°3 – Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable	
Action n°13	Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé
Action n°14	Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées
Action n°15	Lutter contre la vacance
Action n°16	Envisager la mise en place d’un permis de louer
Action n°17	Développer l’offre locative privée sociale par le biais du conventionnement Anah
Action n°18	Encourager la réhabilitation du parc public
Action n°19	Promouvoir un habitat innovant et durable
Action n°20	Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales
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
Action n°22	Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre
Action n°23	Renforcer les partenariats avec les acteurs de l’habitat
Action n°24	Accompagner les communes dans leurs opérations de logement
Action n°25	Articuler le PLH avec l’ensemble des politiques structurantes
Action n°26	Renforcer les outils d’observation et d’évaluation

Fiche 1 – Diversifier l’offre de logements

Contexte

Le nombre d’habitations de l’Eurométropole de Metz a diminué pendant plusieurs années, mais cette tendance s’est inversée depuis 2014. En effet, entre 2014 et 2020, l’EMM a enregistré un gain de population significatif, passant de 222 320 à 228 038 habitants.

La diversification de l’offre de logements, en répondant aux attentes des ménages, est essentielle et doit se poursuivre pour attirer et fidéliser de nouveaux résidents sur le territoire.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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, accessibilités...).
- S’appuyer à la fois sur la production neuve et le parc existant pour proposer une offre de logements diversifiée et attractive.

Indicateurs

- Nombre de logements produits par statut d’occupation
- Nombre de transactions dans l’ancien et profils des acquéreur.

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- **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 :

Le PLH prévoit 22% de la production globale dévolue à des produits en accession sociale à la propriété et différents produits-logements permettent à des ménages de devenir propriétaires. Au total, l’ensemble des dispositifs correspondent à 646 logements produits en offre abordable sur 3 ans (2020-2021-2022), ce qui représente 15% à 20%, proche de l’objectif du PLH.

	PTZ	PSLA (agrément délivrés)	TVA 5.5% (hors PSLA)
2020	207	20	0
2021	183	35	124
2022	148	31	33
TOTAL	538	76	157

- Parmi les 3 512 logements commencés (période 2020-2021-2022), 718 sont des logements sociaux. Ils représentent 20,4% de la production de logements (hors résidences).
- Objectifs de production en termes de typologie du PLH et réalisations constatées (détail par strate) :

	T1 et T2		T3		T4		T5 et +	
	Objectif	Réalisé	Objectif	Réalisé	Objectif	Réalisé	Objectif	Réalisé
Strate 1	27%	53%	25%	33%	24%	11%	24%	3%
Strate 2	25%	31%	25%	33%	23%	21%	23%	14%
Strate 3	22%	47%	23%	30%	23%	7%	32%	16%
Strate 5	20%	27%	21%	32%	22%	14%	37%	27%
Strate 6	18%	16%	17%	22%	21%	18%	44%	45%

Strate 7	 14%	 14%	 13%	 24%	 19%	 13%	 54%	 49%
TOTAL	24%	37%	23%	31%	23%	15%	30%	17%

- **Dans le parc existant :**

- La vente de patrimoine HLM peut constituer une alternative accessible : le patrimoine est vendu en priorité à ses occupants ou, le cas échéant, à des tiers. Au total, la vente HLM correspond à 137 logements sur le période (44 en 2020, 45 en 2021 et 48 en 2022).

Moyens

Moyens humains constants.

Calendrier

2020 – 2025 : Mise en œuvre de l'action tout au long du PLH.

Enjeux et perspectives

- Limiter la part de l'investissement locatif dans le neuf
- Favoriser la production de logements sociaux et encourager l'accèsion à la propriété.
- Nouveaux produits en accession sociale à la propriété à envisager avec la création d'un OFS/BSR.

Fiche 2 – Territorialiser la production de logements

Contexte :

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.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- Nombre de logements produits par an et par commune.
- Consommation foncière dédiée à l'habitat.

Bilan à mi-parcours et actions engagées

Ajouter def sitadel 2

- Sur la 1^{ère} période du PLH, on observe une production de 3 840 logements en 3 ans (hors résidences). Ce volume de logements commencés correspond à 55% de l'objectif initial du PLH.

	2020	2021	2022	TOTAL
Logements commencés (hors résidences)	856	1586	1070	3 512*

Communes	Strates	Objectifs PLH	Réalisés 2020-2021-2022 (hors résidences)	Taux de réalisation
Metz	1	3 200	1 384*	43%*
Total strate 1	1	3 200	1 384*	43%*
Marly	2	300	466	155%
Montigny-lès-Metz	2	750	421*	56%*
Woippy	2	750	301	40%
Total strate 2	2	1800	1 188*	66%*
Ars-sur-Moselle	3	150	8	5%
Saint-Julien-lès-Metz	3	200	75	37.5%
Total strate 3	3	350	83	24%
Amanvillers	5	70	32	46%
Augny	5	50	70	140%
Le Ban-Saint-Martin	5	60	61	102%
Longeville-lès-Metz	5	100	35	35%
Moulins-lès-Metz	5	100	22	22%
Noisseville	5	60	8	13%
Peltre	5	80	11	14%
Total strate 5	5	520	239	46%
Châtel-Saint-Germain	6	50	4	8%
Laquenexy	6	70	7	10%
Lorry-lès-Metz	6	25	7	28%
Rozérieulles	6	80	3	4%
Saint-Privat-la-Montagne	6	20	18	90%

Scy-Chazelles	6	70	63	90%
Total strate 6	6	315	102	32%
Ars-Laquenexy	7	40	1	2.5%
Chesny	7	15	24	160%
Chieulles	7	15	0	0%
Coin-lès-Cuvry	7	20	53	265%
Coin-sur-Seille	7	5	3	60%
Cuvry	7	40	50	125%
Féy	7	20	25	125%
Gravelotte	7	20	5	25%
Jury	7	125	42	34%
Jussy	7	20	18	90%
La Maxe	7	60	42	5%
Lessy	7	50	3	8%
Lorry-Mardigny	7			
Marieulles	7	10	6	60%
Mécleuves	7	20	9	45%
Mey	7	20	1	5%
Nouilly	7	10	3	30%
Plappeville	7	70	41	58.5%
Pouilly	7	50	76	152%
Purnoy-la-Chétive	7	10	10	100%
Roncourt	7			
Sainte-Ruffine	7	10	2	20%
Saulny	7	50	46	92%
Vantoux	7	50	50	100%
Vany	7	20	11	55%
Vaux	7	20	6	30%
Vernéville	7	20	27	135%
Total strate 7	7	790	516	65%
TOTAL		6 975	3 512*	50.5%*

*Au regard du SCoT, certains "nouveaux logements" ne doivent pas être comptabilisés dans le bilan des objectifs. C'est le cas pour :

- 91 logements à Montigny-lès-Metz (Réhabilitation d'anciens bâtiments militaires, Quartier Lizé)

- 121 logements à Metz (Ancien Hôpital Sainte-Blandine réhabilité)

- La consommation foncière pour la production de logements est estimée à 59.4 ha pour l'ensemble des 46 communes de l'Eurométropole de Metz, entre 2020 et 2022 (3 années). Source Fichiers Fonciers.

	2020	2021	2022	TOTAL
Consommation foncière (ha) par année	19.4	20	20	59.4

	Part du logement collectif (en ha)	Part du logement individuel (en ha)	Consommation totale (en ha)
Consommation foncière (ha) sur les 46 communes	19.28	20	59.4

Moyens

Moyens humains constants

Calendrier

2020 – 2025 : Mise en œuvre de l'action tout au long du PLH.

Enjeux et perspectives

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de production.
- 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 deux catégories.

Fiche 3 – Favoriser l'accès à la propriété

Contexte :

Selon l'INSEE, l'Eurométropole de Metz compte 44% de ménages propriétaires de leur résidence principale en 2020. 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'accès 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'accès sociale à la propriété : la Primo Logement, le PASS'Logement et la Maison Durable. Par ailleurs, l'Eurométropole de Metz garantit les emprunts des bailleurs pour les opérations de logements financés via un PSLA (Prêt Social Location Accession). Néanmoins, ce dispositif a été peu mobilisé car nécessitant une ingénierie importante chez les bailleurs pour accompagner les ménages avant la levée d'option.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- Nombre et localisation des logements aidés
- Part de propriétaires occupants sur la Métropole
- Evolution des prix des biens vendus

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Le 24 janvier 2022, la Métropole a approuvé son nouveau dispositif d'accès sociale à la propriété « Primo logement ». L'aide financière peut aller jusqu'à 4 000 € et est versée directement aux ménages en fonction de sa composition, de ses ressources et également du prix au mètre carré du logement. Une plaquette de communication a été réalisée. En 2022, en raison de la hausse du prix des biens sur le territoire, ce dispositif n'a pas permis de financer de dossier primo-accédant. Les conditions d'accès ont été revues à la hausse en 2023.
- Prêt Social Location Accession (PSLA) : Ce dispositif permet à des ménages sous plafonds de ressources d'accéder à la propriété à prix maîtrisé (TVA réduite). Le ménage est d'abord locataire puis lève l'option dans les 2 ans afin de devenir pleinement propriétaire de son bien. La Métropole soutient le développement du PSLA en garantissant à 100% les emprunts des bailleurs qui proposent ce type de produit et délivre les agréments depuis la prise de délégation des aides à la pierre au 1er janvier 2021. A cet effet, un objectif de 128 PSLA a été fixé pour la période 2020-2022.

Entre 2020 et 2022, la Métropole n'a pas été sollicitée pour garantir des emprunts en PSLA. En tant que délégataire, elle a en revanche délivré 66 agréments PSLA en 2021 et 2022, pour 5 opérations menées sur 4 communes.

Agréments PSLA délivrés par la Métropole dans le cadre des aides à la pierre				
Année	Bailleur	Commune	Adresse	PSLA
2022	BATIGERE MAISON FAMILIALE	Ars-sur-Moselle	Lotissement Coteaux Driant	14
	BATIGERE MAISON FAMILIALE	Metz	Grigy	9

2021	VIVEST	Augny	Avenue de la libération	8
	VILOGIA	Metz	20 Route de Lorry	1
	VILOGIA	Saint-Julien-les-Metz	Rue des Hêtres	34
TOTAL				66

- Depuis 2019, l'Eurométropole soutient le Centre d'Etude et de Conseil pour l'Accession à la Propriété (CECAP) géré par l'UDAF. Le CECAP propose un accompagnement des personnes qui ont accédé à la propriété et qui, du fait d'une situation budgétaire dégradée, d'une modification de leur situation professionnelle ou familiale, doivent faire face à des impayés mettant en péril le maintien de leur famille dans leur logement. Une subvention annuelle de 5 000 € a été apportée à ce dispositif sur la période 2020-2022.

Année	Ménages domiciliés sur le territoire métropolitain ayant été accompagnés par le CECAP
2020	17
2021	12
2022	36

- OFS/BRS : Introduit par la loi ALUR, un Organisme de Foncier Solidaire a été créé en Moselle en 2022, l'OFS du Sillon Lorrain. Conscient des difficultés des ménages modestes pour accéder à la propriété et souhaitant développer les dispositifs sur son territoire, l'Eurométropole de Metz a décidé d'y adhérer le 20 juin 2022. Une participation de 20 000 € a ainsi été décidée correspondant à 2% du capital de l'office et permettant à la Métropole de siéger à l'OFS.

Moyens

- Moyens humains constants
- Subvention UDAF (CECAP) : 5 000 € par an sur la période 2020-2022
- Primo-Logement : 100 000 € / an affectés au budget à partir de janvier 2024.

Calendrier

Poursuite du dispositif Primo-Logement sur la période 2023-2025.

Enjeux et perspectives

- Mise à jour du règlement Primo Logement (évaluation annuelle du dispositif et réajustement si besoin)
- 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, opération en BRS portée par l'OFS...
- Inclure le développement d'une offre abordable dans les objectifs de la stratégie foncière à mettre en place,
- 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...),
- 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,
- 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.

Fiche 4 – Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l’habitat

Contexte

Lors du précédent PLH, l'EPFGE et l'Eurométropole de Metz 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 du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- Réalisation du diagnostic foncier,
- Suivi des terrains acquis par les communes ou la Métropole,
- Nombre de logements réalisés sur le foncier maîtrisé, dont logements sociaux et logements à coût maîtrisé (produits accession sociale avec TVA réduite, PSLA)

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Lancement d'une étude pour élaborer une stratégie foncière à l'échelle de la métropole en 2024. Cette étude, menée en collaboration avec l'EPFGE comprendra :
 - Un diagnostic foncier
 - La définition d'une stratégie
 - Un programme d'actions à mettre en œuvre
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Metz a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain le 3 juin 2024. Des Opérations d'Aménagement Programmé (OAP) ont été définies avec une programmation résidentielle veillant à la diversité des modes d'habiter (habitat individuel, collectif, maisons en bande, etc.) Elles indiquent également le nombre de logements envisagées, précisent les typologies et permettent l'optimisation du foncier.
- Mise en œuvre d'une procédure d'étude des DIA afin de permettre de réaliser des opérations de logements sociaux en acquisition amélioration

Moyens

- Etude de stratégie foncière : Budget pôles foncier et planification

Calendrier

2024-2025 : élaboration de l'étude de stratégie foncière

Enjeux et perspectives

- Réaliser l'observatoire du Foncier
- Expérimenter les outils et dispositifs existants pour maîtriser le foncier (Urbansimul, Bounty, surélévation des bâtiments)

Fiche 5 – Adapter les logements existants et l’offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

Contexte

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, l'Eurométropole de Metz soutient financièrement la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- Diagnostic de l'offre actuelle
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH 2017-2023 pour des travaux d'adaptation
- Localisation des nouvelles opérations dédiées aux seniors

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Dans le cadre de la convention entre la Métropole et l'AGURAM, une étude sur le logement des seniors a été réalisée en 2022. L'Eurométropole de Metz dispose désormais d'une bonne connaissance de l'offre présente sur le territoire.

CATEGORIE	OFFRE DE LOGEMENT RECENSEE
Logement dans le parc « classique », pour personnes autonomes	Aide au maintien à domicile
	Développement de logements adaptés dans le parc social, avec ou sans espaces communs
Offre d'habitat intermédiaire	Résidences autonomie (13 résidences dans l'EMM, 612 lits)
	Résidences services privées (bientôt 7 résidences et 728 appartements)
	Habitat inclusif : <ul style="list-style-type: none"> - 1 ensemble de 40 maisons à Marly - Résidence « Comme Toit » à Montigny- lès-Metz
	Habitat intergénérationnel : <ul style="list-style-type: none"> - 1 résidence « Habitat et Humanisme » de 15 appartements à Metz - Des colocations intergénérationnelles dans le diffus avec « Un toit 2 Générations » - 1 résidence « Grandmaison » du CCAS de Metz - 1 résidence en projet à Montigny-lès-Metz : « Cocoon'Ages »
	Accueil familial (5 places en diffus)
Structure pour publics dépendants	27 Ehpad (Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) : 2073 places, ainsi que 52 places en accueil de jour
	2 Unités de soins longue durée (USLD), soit 67 places

	1 unité de vie au Ban-Saint-Martin
Structure pour personnes âgées handicapées	1 foyer d'accueil spécialisé « Les Peupliers » à Scy-Chzelles

Etude Logements des seniors, Aguram, avril 2023

- Dossiers « autonomie » portant sur l'adaptation des logements (salle de bains, monte-escaliers) financés dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

Années	Nombre de logements	Aides Anah	Aides EMM
2020	60	208 479 €	26 640 €
2021	72	266 447 €	30 949 €
2022	71	244 834 €	31 988 €
Total	203	719 760 €	89 77 €

- Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées. 188 logements répartis sur 5 opérations ont fait l'objet d'une dérogation ASV (adaptation de la société au vieillissement) sur la période. Cette dérogation permet, au regard d'un projet social et de la mise à disposition de certains services, de favoriser l'attribution des logements de l'opération (hors contingent préfectoral) aux ménages de plus de 60 ans.

Bailleurs	Communes	Adresse	PLUS	PLAI	PLS	Total
Vivest	Woippy	Zac des Coteaux	64	52	12	128
Vilogia	Metz	103 rue aux arènes (seniors)	17	10		27
Vilogia	Saint-Julien-lès-Metz	Rue des Hêtres (complément d'opération)	7			7
Batigère	Marly	Allée Bobby Jones	10	7	8	25
Vilogia	Metz	Hauts de Queuleu logements senior		1		1

Moyens

- Moyens humains constants
- Etude financée dans le cadre du programme partenarial avec l'AGURAM
- Subvention dans le cadre de l'OPAH 2017-2023
- Budget dédié dans le cadre de l'OPAH (aides à la pierre à hauteur de 719 760 € et dans le cadre du règlement particulier de la Métropole (RPI) à hauteur de 89 577 €.

Calendrier

Avril 2023 : rendu de l'étude Logement des seniors par l'Aguram

2020 – 2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH.

Enjeux et perspectives

- Poursuite du suivi de l'offre nouvelle dédiée aux personnes âgées en veillant à la cohérence des projets
- Renforcer et conforter les liens avec la Ville de Metz, labellisée « Ville amie des aînés »
- Poursuivre l'accompagnement des opérations seniors dans le parc social
- Poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc privé au vu des besoins croissants

Fiche 6 – Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants

Contexte :

Un territoire attractif passe par une offre de logement accessible au public jeune (salariés, apprentis, alternants, étudiants, personnes en difficulté, ...). L'enjeu est relativement important sur le territoire, car l'Eurométropole de Metz voit le nombre des 15-29 ans augmenter (47 412 en 2015 et 48 328 en 2021). Les prix élevés apparaissent comme un frein pour les jeunes en quête d'un logement autonome.

Le logement étudiant constitue également un enjeu majeur sur le territoire métropolitain. Afin de répondre à la hausse de la demande qui corrèle avec la hausse des effectifs (22 500 étudiants à la rentrée 2020), plusieurs résidences privées et publiques ont vu le jour sur le territoire. L'offre sociale du CROUS a été rénovée mais les besoins sont bien présents. A noter qu'un étudiant sur 8 de l'Académie Nancy-Metz est étranger, et on constate à chaque rentrée des difficultés à trouver un logement à leur arrivée.

Afin de recenser l'offre sur le territoire, la Métropole s'est engagée avec l'AGURAM dans la mise en place d'un observatoire territorial du logement étudiant (OTLE).

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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...).

Indicateurs

- Nombre de logements destinés à des étudiants et niveaux de loyer
- Mise en place du réseau des acteurs

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- 4 résidences universitaires ont été agréées sur la période, représentant 298 places.
- Deux résidences sociales jeunes actifs ont été agréées sur la période pour un total de 78 logements dont 21 en PLAI adaptés.
- L'Eurométropole de Metz associée à l'AGURAM a candidaté à un appel à manifestation d'intérêt visant la création d'un outil d'observation du logement des étudiants. Ainsi, en 2022, un panorama exhaustif de l'offre a été dressé, précisant la localisation et les coûts des logements. L'étude met en exergue la présence d'offre d'habitat intergénérationnel et des colocations, notamment en partenariat avec des bailleurs sociaux. Cet Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) a également contribué à la mise en place d'un réseau des acteurs œuvrant pour le logement des jeunes à l'échelle métropolitaine (Université de Lorraine, Rectorat, CROUS, écoles d'enseignement supérieur...).

L'Eurométropole de Metz possède une offre de logements dédiée diversifiée, répartie en structures publiques ou privées, avec environ 5 100 places au total.

Offre logement	Crous	Public social	Résidences privées	Foyers/FJT/FJ O associatifs	Logements des Ecoles	Résidences des Ecoles	Internats des lycées	Total
Nombre de places	1687	57	1426	905	69	651	306	5101

- L'Eurométropole soutient l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV) et son programme de colocations à Projets Solidaires dénommé « KAPS » à Metz-Patrotte dans le parc de la SEM EMH. Cette action permet à des étudiants de se loger en colocation dans de grands logements pour un loyer modéré et d'être accompagné dans leur installation/intégration dans un quartier. Sur la période 2020-2022, 18 jeunes ont bénéficié de ce dispositif.
- L'Eurométropole soutient le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) de Metz qui informe et accompagne les jeunes de moins de 30 ans dans la recherche de leur logement. En 2020, la CLLAJ a accompagné 458 jeunes sur la Métropole, 610 en 2021 et 594 en 2022.

Moyens

Moyens humains constant

Etude OTLE financée dans le cadre du programme partenarial avec l'AGURAM

Aides financières aux associations œuvrant pour le logement des jeunes :

Subventions versées par l'EMM	AFEV	CCLAJ
2020	2 000 €	8 000 €
2021	2 000 €	5 000 €
2022	5 000 €	5 000 €

Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

Enjeux et perspectives

- Soutien aux opérations de logements étudiants financés en PLS par la garantie d'emprunt de la Métropole
- Renforcer la communication en lien avec les partenaires œuvrant auprès des jeunes, sur l'offre existante et les outils de sécurisation.
- Poursuivre l'accompagnement des associations œuvrant dans le logement des jeunes
- Mise en place d'une application mobile à destination des étudiants par la direction de l'enseignement supérieur permettant de fournir un portail d'informations centralisé, afin de faciliter le parcours des étudiants (logement, santé, sorties, associations, etc.).

Fiche 7 – Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU

Contexte :

La production de logements sociaux a été soutenue sur la période précédente (2011-2019), avec une moyenne de 452 agréments par an, dépassant les objectifs fixés. En 2022, le parc social se concentre toujours à près de 90% sur les communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy, néanmoins la production récente (agréments délivrés entre 2011 et 2019) avait amorcé un rééquilibrage puisque 35% des agréments ont été délivrés sur d'autres communes de la Métropole.

Le logement social se compose de 3 catégories de prêt qui le finance : le PLUS, le PLAI et le PLS. Si le logement de type PLUS demeure majoritaire, l'autre phénomène marquant des dernières années a été la forte progression du PLAI (logement très social) correspondant à une réponse plus adaptée aux besoins des ménages demandeurs, chez lesquels on observe une paupérisation croissante ; $\frac{3}{4}$ des ménages ayant renseigné leurs revenus dans leur demande de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Ces dernières années, on constate une insuffisance des petites typologies (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.

S'agissant du respect de la loi SRU, au moment de l'adoption du PLH, seules 2 communes, Marly et Longeville-lès-Metz étaient déficitaires et ne respectaient pas leurs obligations d'avoir 20% de LLS parmi leurs résidences principales.

Marly a résorbé son déficit en 2024. A cette même date, la commune de Longeville-lès-Metz compte 120 logements sociaux manquants. Par ailleurs, la commune de Saint-Julien-lès-Metz vient de dépasser le 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, d'autant que la Métropole est soumise à une obligation de 20%, régime dérogatoire qui pourrait passer à 25% prochainement.

Communes concernées par l'application de l'article 55 de la Loi SRU des logements locatifs sociaux.

Communes	Taux LLS
Ars-sur-Moselle	24,98 %
Le Ban-Saint-Martin	29,67 %
Longeville-lès-Metz	14,42 %
Marly	20,56 %
Metz	38,47 %
Montigny-lès-Metz	33,85 %
Moulins-lès-Metz	24,80 %
Woippy	64,02 %

Inventaire au 1^{er} janvier 2023

Objectifs du PLH 2020-2025

- Assurer un développement équilibré de l'offre de logements sociaux, en modulant la répartition de cette production en fonction des spécificités de chaque commune et de ses obligations 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,

- Encourager la production de logements sociaux dans l'ancien afin de requalifier le parc existant et de lutte contre la vacance.

Indicateurs

- 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

Bilan à mi-parcours et actions engagées

Production de l'offre sociale sur la période 2020-2022 :

- 984 agréments délivrés pour un objectif de 1 080 sur la période 2020-2022
- 629 agréments pour des « logements-structure »

Répartition par commune :

Communes	Objectif de production de logements sociaux du PLH (2020-2025)	Logements sociaux familiaux agréés 2020-2022 droit commun	Logements sociaux familiaux engagés 2020-2022 reconstitution ANRU	Total logements sociaux familiaux	Logements – foyers (résidences sociales, FJT, résidences étudiantes, CHRS) 2020-2022	
Metz	1 160	263	56	319	576 (dont 298 logements étudiants et 125 chambres en FJT)	
Marly	120	243		243	2	
Montigny-lès-Metz	230	106	47	153		
Woippy	150	130		130		
Ars-sur-Moselle	40					
Saint-Julien-lès-Metz	70	22		22		
Amanvillers	100					
Augny						
Le Ban-Saint-Martin		15		15	48	
Longeville-lès-Metz	150	17		17		
Moulins-lès-Metz						
Noisseville						
Peltre		83		83		
Châtel-Saint-Germain	50					
Laquenexy						
Lorry-lès-Metz						
Rozérieulles						
Saint-Privat-la-Montagne						
Scy-Chazelles						
Ars-Laquenexy	90					
Chesny						
Chieulles						
Coin-lès-Cuvry						
Coin-sur-Seille						
Cuvry						
Féy						
Gravelotte						
Jury			2		2	3
Jussy						

La Maxe					
Lessy					
Lorry-Mardigny					
Marieulles					
Mécleuves					
Mey					
Nouilly					
Plappeville					
Pouilly					
Pournoy-la-Chétive					
Roncourt					
Sainte-Ruffine					
Saulny					
Vantoux					
Vany					
Vaux					
Total	2 160	881	103	984	629

Bilan détaillé :

- L'objectif du PLH est de produire 360 logements sociaux par an, dont au moins 40% de PLAI. 984 logements sociaux familiaux ont été agréés entre 2020 et 2022 (881 dans le cadre du droit commun et 103 dans le cadre de la reconstitution ANRU), soit 328 logements sociaux par an. Les PLAI représentent 38,9% de ces logements (60% de PLAI en reconstitution ANRU, 36% dans le droit commun).
A ces logements sociaux familiaux, s'ajoutent 629 logements structures (résidences sociales, résidences étudiantes, Foyers Jeunes Travailleurs, etc.) agréés sur la période.
- Tous types de logements confondus (logements familiaux et logements-foyers), 495 logements ont été produits en acquisition-amélioration, 7 par changement de destination et 248 par changement de statut (conventionnement de logements sociaux existants non conventionnés, passage de logements classiques à de l'hébergement ou vice-versa). Le parc existant a donc été largement mobilisé pour répondre au développement de l'offre sociale.
- Hors logements structures, seuls 3 PLAI adaptés ont été créés.
- Les PLS ont représenté 10.3% de la production annuelle de logements sociaux familiaux soit la répartition fixée dans le PLH à savoir 10%.

Moyens

- Moyens humains : création d'un poste d'instructeur aides à la pierre parc public, mobilisation de 0.3 ETP de collaborateur administrateur et financier et de 0.5 ETP de chargé de mission habitat parc public.
-
- Dépenses du budget du Fonds national des aides à la Pierre (FNAP) délégué à la Métropole :

Année	Dépenses production de logements sociaux
2020	Sans objet
2021	804 094 €
2022	2 291 542 €
Total	3 095 636 €

- Dépenses Règlement Particulier d'Intervention (RPI) sur fonds propres de la Métropole :

Année	Dépenses production de logements sociaux (y compris hébergement)
2020	697 000 €
2021	1 146 000 €
2022	232 000 €
Total	2 075 000 €

Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

2021 : adaptation du RPI pour encourager le développement d'opérations de logements sociaux exemplaires dans les communes situées en zone 3.

Enjeux et perspectives

- Rééquilibrer l'offre de logements sociaux en développant l'offre dans les communes plus périphériques de la métropole.
- Augmenter les objectifs de production de PLS en lien avec les difficultés d'équilibre d'opération (pour rappel : le PLH préconise 10% de PLS).
- Le contexte local et national (raréfaction du foncier, renchérissement du coût des matériaux, augmentation des taux d'intérêt en lien avec le taux du livret A, crise de l'immobilier) freine actuellement la production de logements sociaux. Par ailleurs, on constate le développement du logement locatif intermédiaire (LLI) en parallèle, encouragé par le Gouvernement pour faire face à la crise de l'immobilier.
- Sur la période 2023-2025, la part de logements produits en reconstitution de l'offre ANRU est amenée à s'accroître, notamment en ce qui concerne la SEM EMH (avec 60% de PLAI imposé par l'ANRU).
- Trouver des leviers pour encourager le développement des petites typologies de logement, en adéquation avec la demande (adaptation du RPI, travail partenarial avec les bailleurs, les aménageurs, etc.).

Fiche 8 – Définir et mettre en œuvre une politique d’attribution et de gestion de la demande de logement social

Contexte :

La réforme des attributions engagée par l'Etat depuis 2014 a placé les EPCI comme pilote 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).

Si la Métropole a adopté sa CIA en février 2020, la crise sanitaire, les élections en 2020 et la prise de la délégation des aides à la pierre a freiné le processus. En 2023, la Métropole a relancé la démarche et vise l'actualisation de sa CIA et la mise en place de son PPGD à horizon 2025.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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 1^{er} 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.

Indicateurs

- Actualisation de la CIA et mise en place du PPGD
- Réunions de la CIL

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Aucune CIL ne s'est réunie entre 2020 et 2022.
- Dans le cadre de son obligation d'information des demandeurs de logements sociaux, l'EMM a signé une convention avec l'Association régionale de Lorraine (ARELOR) pour la rédaction de deux plaquettes annuelles d'information en 2021. La plaquette a été rédigée puis actualisée en 2021 et 2022.
- La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a été élaborée en 2019 et approuvée lors du conseil métropolitain du 17 février 2020.
- La CIA sera actualisée et le PPGD sera finalisé au premier semestre 2025.

Moyens

Moyens humains constants

Budget des deux plaquettes d'information réalisées par ARELOR :

- 2021 : 1 867 €
- 2022 : 1 452 €

Calendrier

2020 : Adoption de la CIA

2024-2025 : élaboration du PPGD

Enjeux et perspectives

- Réunir et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Elaborer et assurer la mise en œuvre du PPGD
- Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions

Fiche 9 – Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans les quartiers prioritaires

Contexte :

Parmi les sept quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présents sur la Métropole, 4 sont concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et font l'objet d'une convention de renouvellement urbain (2018-2030) qui définit un vaste projet urbain porté par l'ensemble des signataires.

Ce projet a pour objectif de transformer l'image des quartiers, à travers un certain nombre d'opérations (habitat, aménagements des espaces et équipements publics). 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 dans le cadre de la diversification, soutien aux copropriétés privées).

En 2020, les élus ont souhaité modifier le projet engagé par la mandature précédente. La convention signée le 3 septembre 2021 a donc prévu que les évolutions portant sur les quartiers Bellecroix et la Patrotte Metz-Nord seraient précisées ultérieurement dans le cadre d'un avenant faisant suite à de nouvelles études urbaines. La nouvelle programmation sur ces 2 quartiers a été présentée au Comité d'Engagement de l'ANRU le 15 septembre 2022.

Les quartiers de Borny et Saint Eloy Boileau Pré-Génie (SEBPG) sont entrés en phase opérationnelle.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- Nombre et type d'opérations financées par l'EMM.

Bilan à mi-parcours et actions engagées

Nombre et type d'opérations financées par l'EMM			
	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Montant
Réhabilitation logement social	6	906	1 814 000 €
Résidentialisation logement social	5	1 573	506 400 €
Démolition logement social	2	85	170 000 €
Total	13	2 564	2 490 400 €

Opérations déjà réalisées ou en cours :

- Borny : Tour Mireille requalifiée (76 logements SEM EMH), livrée fin 2022 ;
- Borny : centre social en cours de construction, démarrage des travaux le 10 octobre 2022 ;

- Borny : démolition Immeuble Languedoc (136 logements VIVEST), livraison des travaux le 12 août 2022 et aménagement de la rue du Roussillon (Ville de Metz), livraison des travaux le 2 septembre 2022 et du boulevard de Guyenne (Métropole), livraison des travaux le 12 décembre 2022 ;
- Borny : démolition partielle Immeuble Boulevard d'Alsace (22 logements VIVEST), démarrage des travaux le 4 juillet 2022 ;
- Borny : Relogement en vue de la démolition de l'immeuble « demi-carré historique » (56 logements SEM EMH) démarré le 5 juillet 2021 ;
- SEBPG : opérations de réhabilitation (124 logements SEM EMH) / résidentialisation (701 logements VIVEST) / accession (10 logements intermédiaires VIVEST) livrées entre 2020 et 2022 ;
- Bellecroix : démolition des immeubles 1^{er}8 Juin^{er} en cours (relogement terminé ; travaux en cours depuis le 28 décembre 2021) ;
- Reconstitution hors QPV :
 - 16 logements SEM EMH sis 67 Boulevard de l'Europe à Metz livrés en mars 2021 (acquisition amélioration) ;
 - 6 logements SEM EMH sis 40 rue du 19 novembre à Metz livrés en décembre 2021 (acquisition amélioration) ;
 - 27 logements SEM EMH sis 17 Quai Paul Wiltzer, démarrage des travaux le 15 novembre 2022 (acquisition amélioration) ;
 - 46 logements SEM EMH sis 29 rue Dupont des Loges et 1 bis rue du Coetlosquet, démarrage des travaux le 3 juillet 2019, toujours en cours (acquisition amélioration) ;
- Les opérations de diversification de l'habitat :
 - Quartier SEBPG : 10 logements en accession sociale livrés en juin 2020.

Moyens

- Moyens humains : Equipe projet : 1 cheffe de service (1 ETP), 2 chefs de projets (2 ETP) et 1 collaboratrice administrative et financière (1 ETP).
- Subventions versées par l'Eurométropole de Metz sur les opérations ANRU : 2 490 400 €
- Paiements réalisés par l'Eurométropole de Metz en investissement de 2020 à 2022 :
 - Études : 151 296 € TTC
 - Travaux : 112 789 € TTC
- A l'échelle de tous les maîtres d'ouvrage (coût travaux) sur 10 ans (2020-2030) : environ 230 000 000 € HT.

Calendrier

2018-2032 : Mise en œuvre du NPNRU

30 novembre 2023 : signature de l'avenant n°1 (Patrotte et Bellecroix)

2024-2032 : Vote d'une AP : 42 millions d'euros pour l'EMM

2024 : arrivée d'un nouveau chargé de missions NPNRU

2025 : Signature de l'avenant n°2 (Borny et Saint-Eloy Boileau Pré-Génie)

Enjeux et perspectives

- Avenant n°2 sur Borny et Saint Eloy Boileau Pré-Génie (présentation ANRU 2024)
- Lancement de la phase opérationnelle sur les QPV Bellecroix et la Patrotte
- Participation des habitants et communication sur les projets
- Engager une démarche de marketing résidentiel territorial
- Assurer le suivi de la mise en œuvre de la politique d'attribution et de relogement déclinés dans la Convention Intercommunale d'Attribution
- Articuler l'intervention de l'EMM en faveur des copropriétés dégradées avec les actions menées par la Ville de Metz sur les copropriétés de Borny

Fiche 10 – Assurer la compétence « Accueil des gens du voyage »

Contexte :

Depuis le 1er janvier 2017, la loi NOTRe a transféré « la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage » aux intercommunalités.

Au-delà de la gestion courante des aires existantes, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Moselle 2017-2023 (SDAHGV) préconise pour l'Eurométropole l'aménagement d'une Aire de Grand Passage (AGP) de 200 places, ainsi que la création de 60 places supplémentaires en aire permanente d'accueil. Le schéma prévoyait également des besoins en matière de sédentarisation, en raison de situations d'occupations illicites qui perdurent sur le territoire métropolitain par des groupes errant depuis plusieurs années sur le territoire.

La Métropole a décidé de répondre à ses obligations en créant les aménagements nécessaires afin d'être en conformité avec le Schéma Départemental.

Objectifs du PLH 2020-2025

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.
- Lutter contre les occupations illicites.

Indicateurs

- 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)
- Bilan du nombre de stationnement illicites sur le territoire de Metz Métropole.

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- La métropole a investi 5 millions d'euros pour la création de lieux d'accueil des gens du voyage afin de se conformer au SDAHGV :

Nouveaux équipements	Année de livraison
Aménagement d'une Aire de Grand Passage définitive pouvant accueillir jusqu'à 200 caravanes sur le site de Tournebride à Moulins-lès-Metz en remplacement des aires provisoires aménagées chaque année depuis 2013.	2022
Création de 12 places-caravanes supplémentaires sur l'aire d'accueil des gens du voyage de Marly/Montigny-lès-Metz et modernisation de son système d'assainissement.	2022
Création d'une aire d'accueil de 48 places-caravanes, rue de la Seulhotte à Metz .	2023

- Bilans annuels d'occupation des aires d'accueil et de grand passage :
- Les aires d'accueil :

Taux d'occupation	2020	2021	2022
Aire de Metz Blida	30%	23%	28%

Aire de Marly/Montigny-lès-Metz	42%	43%	37%*
--	------------	------------	-------------

*Extension de l'aire de Marly en 2022 afin de répondre aux objectifs du SDAHGDV et offrir 12 places supplémentaires.

Globalement, depuis le COVID, le taux d'occupation des aires d'accueil a diminué. À ce titre, les aires de Marly/Montigny et de Blida affichaient des taux d'occupation de 50% en moyenne en 2019 (année de référence avant la pandémie).



Nouvelle aire d'accueil de Metz Seulhotte



Agrandissement de l'aire d'accueil de Marly / Montigny-lès-Metz

De manière général, la majorité des usagers séjournent de 15 jours à 6 mois sur les aires d'accueil de Blida et de Marly/Montigny.

- L'aire de grand passage : fortement impactées par le COVID, les missions de grand passage n'ont pas encore repris la fréquentation habituelle. A ce titre, l'aire de grand passage, encore provisoire, accueillait 5 grands groupes pour un total d'environ 700 caravanes en 2018.



Nouvelle aire de Grand Passage

Année	Nombre de groupes accueillis	Nombre de caravanes accueillies
2020		AGP fermée pendant la pandémie
2021	2 groupes	135
2022	3 groupes	191

- Nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement pour un logement social : Deux familles sont actuellement suivies dans leur demande de logement dans le parc public social auprès des bailleurs.
- Bilan du nombre de stationnements illicites sur le territoire de l'EMM :

Année	Nombre d'occupation	Durée moyenne de l'occupation avant expulsion
2020	22	44 jours
2021	37	29 jours
2022	53	37 jours

- Création d'équipements : 5 millions d'euros HT financés sur fonds propres. Une subvention de 256 116 € de l'Etat a été attribuée dans le cadre du Plan de Relance 2021, au titre de la réhabilitation de l'aire d'accueil de Marly/Montigny-lès-Metz (modernisation du système d'assainissement devenu obsolète).
- Budget de fonctionnement des aires d'accueil :
 - Un budget de 737 183 € au total sur la période 2020-2022 pour la gestion des deux aires d'accueil ainsi que l'entretien courant et le paiement des fluides (eau et électricité).

	2020	2021	2022
Dépenses de fonctionnement (HT)			
Gestionnaire	175 471 €	175 258 €	182 479 €
Entretien - Fluides	61 753 €	78 660 €	63 550 €
Sous-total	237 234 €	253 919 €	246 030 €
Recettes (HT)			
Loyers + fluides	41 993 €	47 048 €	47 964 €
ALT2*	79 251 €	76 403 €	80 647 €
Sous-total	121 241 €	123 451 €	128 611 €
BILAN global (HT)	- 115 993 €	- 130 468 €	- 128 419 €

ALT2* : Aide au Logement Temporaire (versée aux collectivités par l'Etat pour la gestion des aires permanentes d'accueil en fonction du nombre de places et du taux d'occupation).

- Budget de fonctionnement de l'aire de grand passage :
 - En 2020, l'aire de grand passage est restée fermée et n'a pas accueilli de groupe en raison de la pandémie.

	2020	2021	2022
Dépenses de fonctionnement			
• Gestionnaire	• -	4 660 €	7 635 €
• Entretien – Fluides – Ramassage des déchets – Nettoyage	• -	19 513 €	38 788 €
Sous-total	-	24 173 €	46 423 €
Recettes			
Forfait hebdomadaire	-	2 025 €	3 750 €
Sous-total	-	2 025 €	3 750 €
Bilan global	-	- 22 148 €	- 42 673 €

Moyens

- Moyens humains : 2 ETP (1 responsable et 1 chargé de mission)

Calendrier

- 2017-2023 : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Moselle (SDAHGV),
- 2021-2022 : aménagement de l'aire de grand passage, inauguration en mai 2022,
- Mars - juin 2022 : extension de l'aire d'accueil de Marly/Montigny-lès-Metz (12 places),
- 2021-2023 : travaux de création de l'aire d'accueil de la Seulhotte (48 places), ouverture en février 2023,
- Février 2023 : mise en conformité de l'EMM avec le SDAHGV.

Enjeux et perspectives

- 2025 : adoption du prochain SDAHGV,
- Renforcer l'accompagnement des familles souhaitant se loger dans le parc social,
- Mettre en place des actions de sensibilisations sur les aires d'accueil à destination des enfants et des familles sur les thèmes de la santé, de l'éducation et de la culture (ex : mise en place d'un camion solidaire, d'ateliers thématiques etc.).

Fiche 11 – Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles

Contexte :

La population de l'Eurométropole de Metz est soumise à d'importantes inégalités sociales et économiques. La pauvreté s'élève touche 17.6% des ménages de la métropole qui peuvent rencontrer des difficultés pour accéder au logement et s'y maintenir.

L'Eurométropole de Metz est devenue au 1er janvier 2020 l'autorité compétente pour le pilotage et la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement sur son territoire par transfert de compétence du Département de la Moselle.

Le FSL est un outil de solidarité auprès des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement décent. Par ses aides aux ménages, le FSL joue un rôle curatif et préventif en leur évitant de se retrouver dans une situation encore plus difficile.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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 8^{ème} 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.

Indicateurs

- Nombre d'aides FSL octroyées de 2020 à 2022
- Profil des ménages bénéficiaires du FSL
- Nombre de partenariats engagés

Bilan à mi-parcours et actions engagées

Le financement du FSL est assuré principalement par le Département de la Moselle : 662 768 € (convention initiale de transfert de charges signée en 2019) + 590 € (intégration de Roncourt en 2022) et la Caf de Moselle dans la limite de 271 200 €/an.

Chaque année, la Métropole sollicite des contributions financières (20 conventions signées/ an) avec les bailleurs sociaux (5€/logement), des foyers (2.29 €/chambre) et des fournisseurs d'énergie et d'eau.

- Aides octroyées sur le territoire de la Métropole

	2020			2021			2022		
	Accès	Maintien	Garanties paiements loyers	Accès	Maintien	Garanties paiement loyers	Accès	Maintien	Garanties paiements loyers
Nombre aides traitées	1 799	2 545	48	3 432	3 065	70	2 625	2 753	99
Nombre aides versées	776	2 578	43	1 579	2 716	64	1 368	2 526	90
Total versés (en €)	211 918	572 656	39 531	413 761	662 775	50 375	354 680	603 508	79 044
Montant moyen par ménage (€)	273	222	919	262	244	757	259	239	878

Au total, 11 740 aides ont été versées sur 3 ans pour un montant de 2 988 247 €.

Le profil type d'un bénéficiaire du FSL est une personne vivant seule (41%), allocataire du RSA (45%) et ayant entre 40 et 59 ans (49%).

Le règlement du FSL a été adapté au regard du contexte local et national :

- En 2020, dans le cadre de la crise sanitaire, un dispositif transitoire de l'impayé locatif a été mise en œuvre afin de prévenir l'endettement locatif des ménages locataires des parcs publics ou privés (59 ménages aidés).
- En 2022, préoccupés par l'instabilité et l'augmentation des coûts d'énergie, liés à la guerre en Ukraine qui a eu des conséquences sur l'économie mondiale avec l'inflation, le comité responsable du 8ème PDALHPD a acté la revalorisation des plafonds des aides aux impayés d'énergie (+33%) et une mise en œuvre en 2023.

La Métropole mène plusieurs actions de communication en faveur du FSL : réunion d'information destinée aux bailleurs publics, participation au Salon du logement des jeunes du CLLAJ, page internet, tutoweb et vademecum pour les professionnels.

Moyens

- Moyens financiers :

Année	2020	2021	2022
Budget total voté	1 165 122 €	1 364 714 €	1 313 334 €
Recettes	987 603 €	1 115 475 €	1 137 729 €
Dépenses	847 184 €	1 125 043 €	1 036 401 €
Reliquat	140 419 €	9 568 €	101 327 €

- Moyens humains :
1 chargé d'instruction (B), 2 assistantes administratives et financières (C) et création d'une cellule FSL avec le recrutement d'un responsable (A) en 2022.

Calendrier

- 1^{er} janvier 2020 : prise de compétence FSL
- Juin 2022 : création d'une cellule FSL au sein du Service Logement
- 2022 : le comité responsable du plan a acté la revalorisation des aides impayés d'énergie (+33%)

Enjeux et perspectives

- 2023 : Modification du règlement intérieur du FSL
Revalorisation du montant des trois tranches du quotient familial pour les locataires et propriétaires, concernant les impayés d'énergie (gaz, électricité, énergies combustibles) :

Quotient Familial	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche
Ancien montant	450 €	300 €	150 €
Nouveau montant	600 €	400 €	200 €

- Elargissement aux locataires éligibles au FSL pour les copropriétés en plan de sauvegarde en cas d'impayé de charges, avec rétroactivité de 24 mois et non plus seulement de 12 mois, pour les propriétaires-occupants et les locataires,
- 2024 : Travaux préparatoires au 9ème PDALHPD et réforme du règlement intérieur du FSL pour une mise en œuvre en 2025,
- Développer des actions de prévention relatives à la précarité énergétique.

Fiche 12 – Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'abord

Contexte

L'Eurométropole de Metz s'est engagée aux côtés de l'Etat, dès 2018, dans la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord sur son territoire. Il s'agit d'une réforme structurelle de la politique de lutte contre le sans-abrisme en France. Pour faire de cette politique une réussite, l'Etat s'appuie sur la mobilisation de 44 territoires de mise en œuvre accélérée dont l'Eurométropole de Metz.

En 2022, le Gouvernement a décidé de poursuivre la stratégie. Un 2ème plan pour le logement d'abord, pour la période 2023-2027, doit permettre d'augmenter les efforts et les moyens investis pour l'accès au logement des personnes sans-domicile et de consolider les actions structurelles engagées ces dernières années.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- 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.

Bilan à mi-parcours et actions engagées

En 2020, une étude relative à l'hébergement et au Logement accompagné a été réalisée par le cabinet FORIS sur le territoire de l'Eurométropole de Metz. Cette étude a recensé 1946 places logement adaptés (FTM, FJT, RS, PF et IML) soit 8.7 places pour 1 000 habitants et 695 places en hébergement généraliste (hôtel, CHRS et hors CHRS) soit 3.1 places pour 1 000 habitants.

Le programme d'actions du Plan Logement d'abord élaboré par la Métropole sur la période 2018-2022 s'est inscrit à travers 5 grands axes :

- Améliorer la connaissance des publics
- Adapter et renforcer les dispositifs existants en matière d'hébergement et de logement accompagnés
- Articuler, coordonner les différents dispositifs d'accompagnement,
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels notamment des personnes sortant d'institutions,
- Coordonner les acteurs dans la mise en œuvre du plan

**Bilan de réalisation des chantiers opérationnels du
Plan Logement d'abord 2018-2022**

Actions	Etat de la réalisation	Indicateurs de suivi et résultats Chiffres clés
Etude de l'offre d'hébergement et de logement accompagné (complémentaire à étude 2014) Accompagner un porteur de projet dans la réhabilitation d'une structure et la définition d'un projet social	Action terminée en 2020 Projet social élaboré en 2021 et approuvé en 2022	Accompagnement de l'association FJO Abbé Risse dans son projet de réhabilitation
Etude logements vacants (2 phases)	Etude conduite par le CALM Soliha restituée en 2022	cf. Action 15 du PLH
AMO plateforme d'accompagnement	Etude conduite par Espacité restituée en 2021	Instruction du Gouvernement du 31/03/2022 renforce le rôle du SIAO en matière de gouvernance du LDA. SIAO doivent devenir les plateformes de coordination de l'accompagnement
Nuits de la solidarité CCAS Metz	Comptage des sans-abris menée en 2018, 2019 et 2022	En 2022, sur 106 questionnaires exploités : <ul style="list-style-type: none"> - 94% d'hommes et 6% de femmes âgés pour la majorité entre 25 et 54 ans - 31% des répondants n'ont aucune ressource - 48% des personnes interrogées sont sans logement depuis 3 mois à 1 an et 31% entre 1 et 5 ans - 37% des personnes interrogées n'ont jamais bénéficié d'un hébergement en institution ou chez un tiers. - Pour les personnes ayant été hébergées, cet hébergement était pour 50% un centre d'hébergement d'urgence et pour 30% chez un tiers. - 66% des répondants ont un accompagnement social et 86% bénéficient d'une domiciliation (dont 85% au sein d'une institution)
Prévention des expulsions locatives dans le parc locatif social à Metz CCAS de Metz	Mise en œuvre depuis 2019 (en cours)	De 2020 à 2022, 110 ménages suivis et expulsions évitées <ul style="list-style-type: none"> 25 en 2020 26 en 2021 59 en 2022
AMI Grands Marginaux Dispositif D'Abord toit A.I.E.M (Association d'Information et d'Entraide Mosellane)	Mise en œuvre depuis 2020 (en cours)	10 personnes/an accompagnées (objectif atteint) Au total, 30 personnes sans-abri ont intégré le dispositif d'Abord toit de l'AIEM 22 personnes logées.
Jeunes sous-mains de justice	Action réalisée et terminée en 2020	10 places /an 2 personnes entrées dans le dispositif malgré un élargissement du public jusqu'à 30 ans
Jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance/ Mineurs Non Accompagnés	Action réalisée et terminée en 2020	39 jeunes relogés (18 à 25 ans) 12 avaient quitté le logement transitoire

Sous-location de logements pour personnes sortant du Centre hospitalier psychiatrique de jury	Action réalisée en 2020 et terminée en 2021 (non reconduite)	19 personnes entrées dans le dispositif (objectif atteint) 9 baux glissants
Communication (Grand public et élus)	Action réalisée	Relais aux élus des actions et communication LDA + DIHAL Vidéos (itw du public) pour faire connaître le LDA et déstigmatiser le public et les établissements Flyer IML pour informer les propriétaires de l'intérêt du dispositif Articles site + magazine Metz Métropole
Séminaires Logement d'Abord	Action réalisée	3 séminaires à destination des professionnels (1 en 2019 et 2 en 2020)

Moyens

- Moyens financiers : Montant des enveloppes budgétaires dans le cadre de conventions Etat/EMM :

	2020	2021	2022	Total
Etat	203 825 €	143 500 €	184 500 €	531 825 €
Métropole	167 000 €	44 500 €	69 000 €	280 500 €
Total	370 825 €	188 000 €	253 500 €	812 325 €

- Moyen humain :
1 ETP : poste de coordinateur-animateur du Logement d'Abord (financé à hauteur de 20 000 €/an par l'Etat)

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

2022 : Réalisation bilan du 1^{er} plan LDA et perspectives d'actions pour l'année 2023

Enjeux et perspectives

- 2023 : mise en œuvre de la feuille de route LDA
- Poursuivre le cofinancement du poste de coordinateur du LDA (également responsable de la cellule FSL)
- Poursuivre les actions efficaces : dispositif D'abord Toit (AIEM) et prévention des expulsions locatives dans le parc public (CCAS de Metz)
- Mise en œuvre d'actions innovantes pour les auteurs et victimes de violences conjugales ainsi que les personnes sortant de prison sans solution d'hébergement
- 2023-2028 : 2^{ème} Plan national Logement d'abord et déclinaison locale
3 axes :
 - Développer une offre de logement social adaptée aux profils des publics Logement d'Abord
 - Mieux accompagner les personnes sans domicile et éviter les ruptures

3. Renforcer la gouvernance et l'animation territoriale de la démarche Logement d'Abord.
Arbitrage annuel de la DIHAL sur les montants des dotations aux vues de l'avancement du plan.

Fiche 13 – Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé

Contexte

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, l'Eurométropole de Metz 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. Entre 2017 et 2023, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a permis la réhabilitation de 984 logements dont 806 occupés par leur propriétaire et 102 logements locatifs.

Objectifs du PLH 2020-2025

- Répondre aux enjeux en matière de réhabilitation du parc privé anciens 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 connaître les aides et les actions de la Métropole en faveur de la réhabilitation du parc privé.

Indicateurs

- Bilan annuel de l'OPAH
- Actions de communication réalisées

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- L'Eurométropole de Metz est délégataire des aides à la pierre depuis le 1^{er} janvier 2021. L'enveloppe annuelle en 2021 s'élevait à 4.7 millions d'euros pour 430 531 € de subventions versées. En 2022, la Métropole a engagé 6.7 millions d'euros de subventions pour 2.5 millions d'euros de subventions versées.
- L'OPAH a été prolongée sur la période 2020-2022 avec un objectif de 250 PO, 50 PB et 200 logements de copropriétés.
- Sur cette période, voici les résultats de l'OPAH :

	PB	PO	Total	Anah	EMM	CD 57	Total subventions	Total travaux
2020	25	152	177	1 581 334 €	307 511 €	30 000 €	1 833 917 €	3 904 941 €
2021	7	135	142	1 259 678 €	62 861 €	22 000 €	1 449 467 €	3 261 577 €
2022	9	117	126	1 027 542 €	103 966 €	16 000 €	1 165 438 €	2 603 560 €
Total	41	404	445	3 868 554 €	474 338 €	68 000 €	4 410 892 €	9 770 078 €

- En matière d'amélioration de la performance énergétique des logements :
 - Participer au repérage des situations de précarité énergétique.
- L'ALEC développe des actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages non éligibles à l'Anah mais souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique. **833** ménages ont été accompagnés par l'ALEC sur la période 2021-2022 (visites + bilan énergétique) : **480 en logements individuels** et 353 répartis en 39 copropriétés.
- La Métropole a réalisé plusieurs actions de communication auprès des habitants et des partenaires. En 2020, la Métropole a organisé une conférence à destination des propriétaires occupants et bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux, une matinée d'information pour les bailleurs privés au sein du salon régional de l'Immobilier. En 2022, ont eu lieu les rencontres de l'énergie à Montigny-lès-Metz. En parallèle de ces événements, plusieurs articles de journaux sont parus sur des thématiques comme la rénovation énergétique de l'habitat.
- L'OPAH 2017-2022 a été prolongée pour une année supplémentaire, jusqu'au 8 octobre 2023 afin de réaliser l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU sur les communes en ORT (Ars-sur-Moselle, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Woippy), qui a commencé en juillet 2022 pour une durée de 9 mois.
- Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, un atelier habitat indigne a été réalisé.
- L'Eurométropole de Metz soutient également l'amélioration de la qualité de l'offre locative privée dans le cadre son RPI. Entre 2020 et 2022, 54 logements ont été financés pour un montant de subvention de 118 051 €.

	Nombre de logements	Subventions EMM
2020	36	81 297 €
2021	18	36 754 €
2022	-	0 €
TOTAL	54	118 051 €

Moyens

	2020	2021	2022	Total
Subvention Anah aux travaux (montants engagés)	1 581 334 €	1 259 678 €	1 027 542 €	3 868 554 €
Subventions EMM aux travaux	307 511 €	62 861 €	103 966 €	474 338 €
Ingénierie (TTC) EMM	127 165 €	128 280 €	101 505 €	356 951 €
Total	2 016 010 €	1 450 819 €	1 233 013 €	4 699 843 €

Calendrier

- 2017-2020 : OPAH couvrant le territoire de Metz Métropole
- 2020-2023 : Prorogation de l'OPAH
- 2021 : Prise de compétence de la délégation des aides à la pierre dans le parc privé
- 2022 : Signature de la Convention ORT
- 2022-2023 : étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU

Enjeux et perspectives

- 2024 : Lancement d'une OPAH-RU (sur le quartier Outre-Seille de Metz et Ars-sur-Moselle),
- 2025 : Mise en place du Pacte territorial avec un volet accompagnement,
- Développer un partenariat En matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé avec les acteurs concernés.

Fiche 14 – Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées

Contexte

Entre 2020 et 2022, une centaine de copropriétés présentant des signes importants de fragilité ont été identifiées par la VOC (Veille et Observation des Copropriétés). 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.

L'Eurométropole de Metz accompagne les copropriétés dégradées à travers l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées de Metz Borny (ORCOD) depuis 2020 : 8 copropriétés sont ainsi accompagnées. L'OPAH 2017-2023 intègre également un volet copropriété dégradée et une OPAH-CD est en cours depuis 2017 sur la copropriété Gabriel Pierné à Metz-Sablon.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- 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)

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Les dossiers Anah de plusieurs copropriétés ont été déposés : Danielle (chantier en cours commencé en 2022). Les travaux sur l'enveloppe de la copropriété Bernadette, couverte par le Plan de Sauvegarde sont terminés. Les travaux (ITE, façades, balcons) sur la copropriété Gabriel Pierné sont terminés.
- Un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) a été mis en place en 2019 et s'est terminée en 2022 montrant 99 copropriétés potentiellement fragiles.
- Les partenaires du portage ciblé de la copropriété Bernadette se réunissent plusieurs fois par an pour examiner les situations particulières des ménages bénéficiant notamment d'un accompagnement social.
- Le site de l'ORCOD a été inscrit en PIC national en 2022 afin de bénéficier d'un appui renforcé de l'Etat.
- Entre 2020 et 2022, 5 copropriétés suivies dans le cadre du volet copropriétés de l'OPAH ont fait l'objet de travaux de rénovation représentant 68 logements (Baudoche (78 avenue de Strasbourg), 1-3, rue du Grand Wad, 74 rue des Allemands, 20 rue Dupont des Loges, 7 Dominique Macherez).
- L'OPAH-CD Gabriel Pierné initialement d'une durée de 3 ans (2017-2019) et sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Metz a été prolongée sur la période 2020-2021 et la maîtrise d'ouvrage transférée à l'Eurométropole en 2020.

- Le CALM, dans le cadre de la mission de suivi-animation de l'OPAH-CD n°1 Gabriel Pierné, a réalisé le bilan (2020-2021) suivant :

	<ul style="list-style-type: none"> → une situation financière en amélioration - baisse des impayés - trésorerie importante - stabilisation des dettes fournisseurs → un budget courant maîtrisé sauf concernant les imprévus, le montant des charges est élevé mais reste dans la moyenne → un suivi des impayés et des contentieux aux résultats convaincants : un service contentieux efficace et dynamique associé avec un accompagnement social par l'AMLI. → une bonne dynamique CS → des travaux votés et engagés avec des subventions importantes 	<ul style="list-style-type: none"> → une situation financière restant fragile → des difficultés d'organisation des AG → un poste entretien et petites réparations élevé → 5 dossiers contentieux de gros débiteurs bloqués et des créances irrécouvrables → un fort turn-over → des bâtiments dégradés avec un arrêté de péril et une mise en demeure → des procédures contentieuses en cours → des travaux importants à engager (VMC, résidentialisation, mise aux normes,...)
---	--	---

Moyens

- Moyens humains : 1 chargée de mission Parc privé, 2 instructeurs parc privé
- Coût du marché VOC (2020-2022) : 107 700 €
- Coût du suivi-animation OPAH-CD Gabriel Pierné n°1 (2020-2021) : 60 414 €
- Coût du suivi-animation OPAH-CD Gabriel Pierné n°2 (2022-2024) pour la 1^{ère} année : 38 620 €
- Coût du suivi-animation de l'ORCOD (2020-2024) : 227 000 €/an
- Bilan des engagements Anah et Eurométropole 2020-2022

Dispositifs copropriétés	2020	2021	2022	TOTAL
Subventions EMM (engagées)	151 653 €	322 244 €	291 679 €	765 576€
Subvention Anah (sommes engagées)	1 608 542 €	2 827 957 €	4 635 506 €	9 072 005 €
OPAH-CD Gabriel Pierné	6 968 €	2 357 047 €	270 722 €	2 634 737 €
ORCOD-PDS Bernadette	1 596 991 €	68 423 €	108 600 €	1 774 014 €
ORCOD-OPAH-CD Metz Borny	4 583 €	24 639 €	4 202 940 €	4 232 162 €
OPAH (volet copro)	- €	197 848 €	53 244 €	251 092 €

Calendrier

- 2017-2020 : OPAH Metz Métropole
- 2020-2022 : Veille et Observation des Copropriétés (VOC)
- 2020-2024 : ORCOD du quartier de Metz-Borny
- 2020-2021 : Prorogation de la 1^{ère} OPAH-CD Gabriel Pierné et transfert de la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Metz à l'Eurométropole de Metz
- 2020-2023 : prolongation de l'OPAH
- 2019-2029 : Portage immobilier de la Copropriété Bernadette
- 2022-2032 : Portage sur les copropriétés Ecureuil et Christiane
- 2022 : Inscription de l'ORCOD en site PIC national
- 2022 : Lancement de la 2^{ème} OPAH-CD Gabriel Pierné

Enjeux et perspectives

- Poursuivre la rénovation des copropriétés dégradées du quartier de Borny en amorçant une nouvelle convention pour un ORCOD II.
- A partir du fichier de la VOC, lancer un observatoire des copropriétés potentiellement fragiles.
- Etudier les possibilités de la mise en place d'une OPAH-CD sur la copropriété 3 avenue de Lyon.

Fiche 15 – Lutter contre la vacance

Contexte

L'EMM a présenté un taux de vacance des logements en hausse au cours de ces dernières années, passant de 7,9% en 2009 à 10% en 2014. On observe une légère baisse de la vacance s'établissant à 9,4% en 2020, selon les données de l'INSEE. En 2022, 16 320 logements sont vacants (dont 4 597 en vacance structurelle de plus de 2 ans) selon le fichier LOVAC 2023, soit 13%.

Des contrastes apparaissent selon les communes et les quartiers. La ville de Metz est plus particulièrement impactée, notamment son centre-ville, comme le secteur Outre-Seille qui présente un taux de vacance de 27,3% selon le fichier LOVAC 2023. Afin de freiner ce phénomène, l'Eurométropole de Metz a mis en place, au 1^{er} janvier 2016, une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), afin d'inciter les propriétaires bailleurs à remettre leur bien sur le marché.

De plus, une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) a été mise en place dans les villes d'Ars-sur-Moselle, Longeville-lès-Metz, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Woippy en 2022. Dans ce cadre, l'Eurométropole de Metz signera en 2024 une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour les périmètres d'Outre-Seille (Metz) et du centre-ville d'Ars-sur-Moselle.

Les programmes d'ORT et d'OPAH-RU, permettent aux collectivités d'utiliser des dispositifs comme Denormandie dans l'ancien, le DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière), la VIR (Vente d'Immeuble à Rénover).

De plus, depuis le 1^{er} avril 2024, les propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans, situés¹ en zone rurale et en périmètre OPAH pourront bénéficier d'une prime de sortie de vacance de 5 000 €. La prime est conditionnée à la réalisation de travaux subventionnés par l'Anah.

D'autres moyens incitatifs ou coercitifs existent et peuvent être exploités par l'EMM dans le cadre de la lutte contre la vacance des logements (outil zéro logement vacant, droit de préemption etc.)

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- Nombre de logements remis sur le marché par suite de 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 des fichiers LOVAC actualisés annuellement (à partir du millésime 2023).

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Une étude de lutte contre la vacance a été réalisée en 2019 et 2020, confiée au CALM-SOLIHA, dans le cadre du Plan Logement d'abord, portant sur 16 IRIS de la Ville de Metz, soit 1 259 logements vacants depuis plus de 3 ans. Une enquête postale a été réalisée auprès de 413 propriétaires, soit 667 logements dont 115 ont été confirmés vacants. En parallèle, 2 bâtiments et 2 logements ont fait l'objet de diagnostics multicritères.

¹ Les communes concernées sont les suivantes : Amanvillers ; Ars-Laquenexy ; Augny ; Chesny ; Chieulles ; Coin-sur-Seille ; Gravelotte ; Jury ; La Maxe ; Laquenexy ; Lorry-Mardigny ; Marieulles ; Mécleuves ; Mey ; Noisseville ; Peltre ; Pournoy-la-Chétive ; Roncourt ; Saint-Privat-la-Montagne ; Saulny ; Vany ; Vernéville

- Une seconde étude sur la vacance a été réalisée en 2021 et 2022, réalisée également par le CALM-SOLIHA qui a montré que moins de la moitié des logements étaient réellement vacants. Les logements sont majoritairement situés dans des bâtiments anciens qui n'ont pas connu de rénovation. 527 logements sur 1 146 étaient réellement vacants correspondant à 392 propriétaires qui ont été contactés via un questionnaire. 1 propriétaire sur 4 a répondu à l'enquête.
- Une plaquette d'information sur l'Intermédiation locative a été réalisée en 2022 pour encourager les propriétaires bailleurs à mettre en location leur bien.

Moyens

- Coût de l'étude vacance 2019-2020 : 86 400 € TTC
 - Coût de l'étude vacance 2021-2022 : 47 520 € TTC
- Ces études ont été financées par l'Etat, l'Anah et l'EMM.

Calendrier

2019-2020 : Etude vacance (phase 1)

2021-2022 : Etude vacance (phase 2)

2022 : Signature de la convention ORT

2022-2023 : étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU

Enjeux et perspectives

- Mobiliser les apports du Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant et notamment le guide réalisé à cet effet
- Mise en place d'un Plan de Lutte contre la vacance des logements
- 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.

Fiche 16 – Envisager la mise en place d'un permis de louer

Contexte

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 du PLH 2020-2025

- 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,
- Éviter la dépréciation de certains quartiers et accompagner la redynamisation des secteurs actuellement peu plébiscités,
- Mieux connaître l'offre mise en location sur le territoire.

Indicateurs

- 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

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- En 2020, une réflexion concernant la mise en place du permis de louer a été amorcée. La réflexion sur les périmètres opérationnels du permis de louer à partir d'éléments de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée par Citémétrie.

Enjeux et perspectives

- 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 :
 - 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.

Fiche 17 – Développer l’offre locative sociale par le biais du conventionnement Anah

Contexte

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 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 apparaît comme une alternative incontournable pour les ménages à faibles ressources.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- Nombre de conventionnements Anah (avec et sans travaux)
- Nombre de conventionnements Anah avec intermédiation locative

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Une plaquette a été réalisée par l'EMM en 2022 pour promouvoir l'intermédiation locative.
- 173 logements ont été conventionnés entre 2020 et 2022 dont 43 en conventions avec travaux et 5 en intermédiation locative.

Calendrier

2017-2023 : OPAH Metz Métropole

2019-2020 : Plan Logement d'abord

2021 : délégation des aides à la pierre dans le parc privé

Enjeux et perspectives

- 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.

Fiche 18 – Encourager la réhabilitation du parc public

Contexte

Le diagnostic du PLH fait état d'un parc de logements sociaux plutôt bien classé du point de vue énergétique ; 75% du parc social de l'EPCI est en effet classé en étiquette A, B, C ou D selon RPLS 2021. Aussi un quart du parc social aux étiquettes énergétiques E, F ou G, 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 sociale concerne de plus en plus de ménages de petite taille.

Plus largement, l'EPCI 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 (subvention et/ou garantie d'emprunt) de l'Eurométropole de Metz pour la réalisation de travaux de réhabilitation ou de résidentialisation.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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.

Indicateurs

- Nombre de logements réhabilités

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- L'accompagnement financier des bailleurs s'est fait dans le cadre de l'application du Règlement Particulier d'Intervention (RPI) de la Métropole d'une part et à travers la mise en œuvre en 2021/2022 du dispositif France Relance dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. Les aides mises en place dans le cadre du Règlement Particulier d'Intervention se concentrent sur les logements situés en QPV et les logements structures. Elles financent la réhabilitation des logements et la résidentialisation des bâtiments.
- Aide à la réhabilitation dans le cadre du Règlement Particulier d'intervention :

	Logements sociaux		Structures et logements foyer	
	Nombre de logements concernés	Subvention accordée	Nombre de structures concernées	Subvention accordée
2020	77	154 000 €	1	399 000 €
2021	124	248 000 €		
2022	706	1 412 000 €	1	120 000 €
Total	907	1 814 000 €	2	519 000 €

Les aides France Relance (budget délégué) ont quant à elles été proposées dans le cadre d'un cahier des charges rédigé par le Ministère et centré sur le parc le plus énergivore bénéficiant en priorité de travaux de restructurations lourdes.

- Aides France Relance :

	Bailleurs	Communes	Opération	Nombre de logements	Subvention accordée
2021	Présence Habitat	Metz	Avenue de Strasbourg	4	44 000 €
2021	BATIGERE	Scy-Chazelles	Rue en Prille	42	388 500 €
2021	BATIGERE	Metz	Rue des Piques	29	300 237 €
2021	OPH MM	Metz	Rue du 18 Juin	151	968. 000 €
2022	MOSELIS	Longeville-lès-Metz	Caserne Roques	54	936 414 €
Total				280	2 637 151 €

Moyens

Moyens humains dédiés à la délégation des aides à la pierre

L'Eurométropole de Metz a consacré 2 333 000 € à la rénovation du parc social sur son budget propre sur la période 2020-2022.

Par ailleurs, 2 637 151 € relevant du budget de l'Etat ont été attribués par la Métropole en tant que délégataire des aides à la pierre dans le cadre de France Relance.

Calendrier

Mise en œuvre du RPI tout au long du PLH

2021 : délégation des aides à la pierre dans le parc public

Enjeux et perspectives

- Viser une meilleure visibilité et une plus grande efficacité des différentes aides dont peuvent bénéficier les bailleurs,
- Financement de la réhabilitation du logement étudiant,
- En 2023, France Relance a été abandonné au profit d'une aide PALULOS renouvelée avec un cahier des charges spécifique. Les évolutions du dispositif ne sont pas connues à ce jour.

Fiche 19 – Promouvoir un habitat innovant et durable

Contexte

En 2019, sur le territoire de l'Eurométropole de Metz, l'habitat concentre 39,5% de la consommation d'énergie et est responsable de 30,4% 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 RE2020 entrée en vigueur début 2022.

Le parc résidentiel est le principal poste consommateur d'énergie du territoire (surtout lié au chauffage) ainsi que le deuxième poste émetteur de gaz à effet de serre, notamment les logements construits entre 1950 et 1980. Ainsi, le Plan Climat Air Energie Territorial de l'Eurométropole de Metz a pour objectif de réduire l'impact climat air énergie des usagers en incitant un maximum d'habitants (de l'ordre de 1 300 habitants) à changer de comportement à horizon 2030, notamment à travers le développement d'écogestes ou encore d'éduquer aux enjeux climatiques via les écoles, les prestataires etc.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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 (continuités écologiques, entrée/traversée de village, orientations du bâti, place de l'eau, réversibilité, îlots de fraîcheur...)
- 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.

Indicateurs

- Mise en place d'une charte promoteur

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Plan Climat adopté en 2023
- Elaboration du PLUi tenant compte à travers les OAP thématiques à proposer des biens de qualité et accessibles aux ménages à faibles ressources
- La grille des marges locales dans le parc public a été actualisée, en partenariat avec les bailleurs, les services déconcentrés de l'Etat et la communauté de communes Rives de Moselle, et afin de prendre en compte l'application de la RE 2020.

Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

Enjeux et perspectives

- 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,
- Réflexion sur la mise en place d'un urbanisme favorable à la santé.

Fiche 20 – Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales

Contexte

Près d'un ménage sur 4 alloue plus de 10% de ses revenus à sa consommation d'énergie.

Que ce soit dans le parc social ou le parc privé, il est important de sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales et de passer du citoyen sensibilisé au citoyen acteur pour moins consommer et faire des économies.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) s'est fixé comme objectif la rénovation performante (+ 40 % de gain énergétique) de 2 300 logements (1 500 privés et 800 logements sociaux) à horizon 2030. Par ailleurs et parallèlement, le PCAET prévoit de sensibiliser de 1 300 habitants à la sobriété énergétique et à la consommation responsable.

Objectifs du PLH 2020-2025

- Diminuer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique.
- Améliorer la qualité de l'air sur le territoire et dans les logements.

Indicateurs

- 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

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Distribution par la Ville de Metz via l'ALEC ou le CCAS de 300 packs « écogestes » par an aux habitants messins lors des actions de sensibilisation destinés aux habitants
- 833 ménages ont été accompagnés par l'ALEC sur la période 2021-2022 (visites + bilan énergétique) : 480 en logements individuels et 353 répartis en 39 copropriétés.
- Sur la période 2020-2022, l'OPAH de la Métropole a permis de rénover énergétiquement 328 logements : 209 logements occupés par leur propriétaire, 38 logements (énergie et très dégradé) occupés par des locataires et 68 logements en copropriétés

Moyens

- Cotisation annuelle à l'ALEC en 2020 : 20 000 €
- Cotisation annuelle à l'ALEC en 2021 : 6 000 € (refonte des statuts de l'ALEC en 2021)
- Packs « écogestes » : 5 000 €/an (budget Ville de Metz)

Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

Enjeux et perspectives

- Une OPAH-RU sera lancée en 2024 qui comprend notamment un volet rénovation énergétique avec comme objectifs de rénovation :
 - 20 logements de propriétaires occupants Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné
 - 45 logements de propriétaires bailleurs
- Le Pacte territorial sera lancé en 2025. Il a vocation à regrouper en un seul dispositif conventionnel la déclinaison locale du service public de la rénovation de l'habitat sur l'ensemble des champs d'intervention de l'Anah.

- 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 le PCAET

Fiche 21 – Affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'Habitat

Contexte

Depuis 2020, la compétence « Politique de l'Habitat » a connu une véritable montée en puissance et s'est étoffée :

- La compétence Fonds de Solidarité Logement (FSL) a été transférée à la Métropole au 1^{er} janvier 2020 et s'est accompagnée d'un recrutement de 3 agents pour instruire les dossiers (400 dossiers par mois). A cet effet, une cellule FSL a été créée en 2022,
- La délégation des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2021 portant sur la délivrance des agréments et le financement des logements sociaux et des rénovations de logements privés avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH). A cet effet, 3 agents ont été recrutés fin 2020 pour instruire l'ensemble des dossiers,
- Enfin, de multiples dispositifs ont été mis en place sur le parc privé notamment sur les copropriétés dégradées (Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (OPAH-CD)) et dans le cadre de l'ORT.

Les compétences et les actions se sont étoffées avec notamment la réforme des attributions de logements sociaux à mettre en place, la compétence « accueil des gens du voyage », la mise en œuvre du Plan Logement d'abord, ou encore le pilotage du projet de renouvellement urbain.

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 du PLH 2020-2025

- Piloter et animer la mise en œuvre des actions du PLH 2020-2025,
- Exercer pleinement de nouvelles compétences en matière d'habitat : FSL, aides à la pierre
- Se doter de moyens suffisants pour réaliser les actions du PLH,
- Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat,

Indicateurs

- Nombre d'instances de gouvernance et d'animation réunies
- Bilans de la délégation des aides à la pierre et du FSL
- Partenariats
- Communication réalisée à destination des habitants
- Bilans des moyens engagés pour l'ensemble des actions

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Cf. fiche actions FSL et délégation des aides à la pierre
- Supports de communication réalisés à destination des habitants et des communes (plaquettes Primo Logement, plaquettes FSL, livrets logements sociaux...)
- 21 commissions logement sur la période 2020-2022 :

Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

Enjeux et perspectives

- Pérenniser les instances de gouvernance (COFIL PLH, Conférence Intercommunale du Logement)
- Organiser les 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...)

Fiche 22 – Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre

Contexte

Depuis 2003, l'EPCI soutient les opérations de logements aidés publics et privés sur son territoire. Entre 2011 et 2019 (2ème PLH), la Métropole a ainsi financé la construction de près de 4 000 logements sociaux (toutes typologies confondues), la réhabilitation ou la résidentialisation de plus de 1 500 logements du parc public et la réhabilitation de 945 logements du parc privé.

La loi 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, l'Eurométropole de Metz a ainsi souhaité se doter de la délégation des aides à la pierre.

Objectifs du PLH 2020-2025

- Assurer la délégation des aides à la pierre dans le parc privé et dans le parc public avec l'instruction des demandes par les 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.

Indicateurs

- Bilans (annuel, intermédiaire et global)
- Avenants annuels de gestion

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- L'année 2020 a largement été consacrée à la rédaction des conventions de délégation des aides à la pierre (une convention générale et une autre spécifique au parc privé), signées par M. le Président de la Métropole et M. le Préfet le 18 décembre 2020. Cette prise de délégation porte sur la période 2021-2026. Chaque année, un avenant de début de gestion général et un autre spécifique au parc privé sont rédigés suite à la période de dialogue de gestion avec l'Etat puis signés. Au cours de l'année, des avenants intermédiaires peuvent être conclus au besoin. En fin d'année, un dernier avenant, dit de fin de gestion, vient ajuster les enveloppes.
- 3 postes d'instructeur ont été créés pour mettre en œuvre la délégation.
- Le travail de programmation est mené par un dialogue constant avec les bailleurs et les services déconcentrés de l'Etat. Ce travail est marqué par des temps forts, avec notamment des réunions en bilatéral avec chaque bailleur en janvier/février pour présenter les projets à venir pour l'année. Ces projets sont ensuite priorisés et portés à l'arbitrage des élus. Des réunions d'ajustement sont ensuite organisées à l'automne. En parallèle, l'année est jalonnée des temps d'échange relatifs au dialogue de gestion avec les services de l'Etat pour obtenir, ajuster et optimiser les enveloppes disponibles.
- L'Eurométropole de Metz a pris la délégation des aides à la pierre de type 3 le 1^{er} janvier 2021. En tant que délégataire des aides à la pierre, l'Eurométropole échange régulièrement avec les différents opérateurs (Strateco, Alec du Pays Messin, Oktave, CALM Soliha...)
- La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) a été mise en place en 2021 et se réunit 2 à 3 fois par an pour faire un état des lieux sur la consommation des crédits Anah, les autorisations d'engagement, présenter les dossiers copropriétés subventionnés et examiner les éventuels recours.
- Bilan des autorisations d'engagement et des réalisations en 2021 et 2022 :

	2021		2022	
	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés
PARC PUBLIC (hors reconstitution ANRU)	294	335	270	169
PLAI-PSH	111	103	251	59
<i>dont PSH</i>			150	0
PLUS	154	147	150	92
Total PLUS-PLAI	265	250	251	151
PLS	29	185	19	18
Accession abordable à la propriété (PSLA, dispositif local...)	68	35	0	31
PARC PRIVE	424	628	807	895
Logements de propriétaires occupants (PO)	83	138	123	122
dont logements indignes ou très dégradés	5	5	5	1
dont performance énergétique	39	62	62	50
dont aide pour l'autonomie de la personne	39	71	56	71
Logements de propriétaires bailleurs (PB)	16	6	12	9
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	325	484	672	764
dont copropriétés en difficulté	166	484	329	732
dont MPR copropriétés	159	0	343	32
77	0		71	0
dont autres copropriétés	82	0	272	32
Total des logements Habiter Mieux	252	237	447	86
Total droits à engagement Anah (en milliers d'euros)	4 735	4 341	5 295	6 752
489	49		1183	
dont travaux	4 304	3934	5 000	6 328
dont PO et PB	1 058	1 274	1 284	1 054
dont copropriétés	3 246	2 660	3 716	5 274
dont MPR copropriétés	780	0	1 386	208
dont ingénierie	431	407	295	424
Total droits à engagements alloués au Déléataire pour le parc public (en milliers d'euros)	854	804	2 872	2 292
Total investissement budget propre du déléataire (en milliers d'euros)	2 000	1 949	2 200	2 531

Moyens

Moyens humains : l'équipe est composée de 2 chargés de mission, 3 instructeurs et 2 collaborateurs administratif et financier. Une responsable pilote le service Logement.

Calendrier

2020 : élaboration et signature de la Convention de délégation et rédaction du programme d'actions 1^{er} 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.

Enjeux et perspectives

- Montée en compétence de l'équipe parc privé notamment sur le volet copropriétés,
- Mise en place du Pacte territorial en 2025,
- Poursuivre le travail avec la SEM EMH pour l'identification des opportunités de réalisation de logements sociaux en acquisition amélioration et sur les périmètres ZAC de la Ville de Metz.
-

Fiche 23 – Renforcer les partenariats avec les acteurs de l’habitat

Contexte :

La politique de l’Habitat nécessite un travail partenarial important entre les différents acteurs : communes, bailleurs sociaux, promoteurs, associations, institutions afin d’œuvrer en cohérence.

Objectifs du PLH 2020-2025

- Développer le partage d’information, les retours sur les bonnes pratiques avec l’ensemble des partenaires afin de rendre les actions engagées plus efficaces,
- 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.

Indicateurs

- Conventions-cadre élaborées
- Réunions partenariales

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Adhésion à l’ADIL 57
- Convention de partenariat avec Action Logement et VIVEST
- Financement d’associations œuvrant dans le domaine du Logement (AFEV, CLLAJ, UDAF) afin de soutenir des actions qui s’inscrivent dans le PLH.

Moyens

Moyens humains constants

Subventions	UDAF	AFEV	CLLAJ	TOTAL
2020	5 000 €	2 000 €	8 000 €	15 000 €
2021	5 000 €	2 000 €	5 000 €	12 000 €
2022	5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000€
TOTAL	15 000 €	9 000 €	18 000 €	42 000 €

Cotisation	ADIL
2020	23 138 €
2021	23 149 €
2022	27 455 €

Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l’action tout au long du PLH

Enjeux et perspectives

- Réunir les partenaires au sein des instances dédiées (dans le cadre du PLH et de la CIL),
- Renforcer les partenariats avec l’ALEC dans le cadre de la rénovation du parc privé,
- Renforcer le partenariat avec la SEM EMH

Fiche 24 – Accompagner les communes dans leurs opérations de logement

Contexte :

Étant donné 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 du PLH 2020-2025

- Permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de production de logements et de s'appropriier les actions du PLH
- Apporter une meilleure information aux communes sur les dispositifs existants en matière d'habitat et de logement

Indicateurs

- Actions de sensibilisation mises en place à destination des communes

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Participation aux conseils municipaux pour présenter le PLH 2020-2025
- Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'OPAH-RU, des diagnostics en marchant ont été réalisés en novembre 2022 sur les 6 communes comprises dans le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Les élus ont déambulé aux côtés du bureau d'études et des agents de l'EMM.



Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

Enjeux et perspectives

- Accompagner les communes dans leur développement et l'atteinte de leurs objectifs de production de logements.
- Intensifier le travail avec les villes d'Ars-sur-Moselle et Metz (OPAH-RU).

Fiche 25 – Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques structurantes et sectorielles de la Métropole

Contexte

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 1^{er} 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 415 630 habitants.

Par ailleurs, les PLU doivent être compatibles avec le PLH. Le PLUi de l'Eurométropole de Metz a été adopté le 3 juin 2024.

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 du PLH 2020-2025

- Assurer la cohérence entre le PLH et les autres documents de planification, notamment le PLUi, le PDU, le PCAET...
- Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat avec les autres compétences de la Métropole.

Indicateurs

- Echanges avec les services de la Métropole

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Compatibilité du PLUi avec le PLH

Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

Enjeux et perspectives

- Modifier, si nécessaire, le PLH pour assurer la compatibilité du PLH avec le SCoTAM révisé
- Assurer une meilleure articulation entre le PLH et le PLUi (vers un PLUIH ?)

Fiche 26 – Renforcer les outils d’observation et d’évaluation

Contexte :

Conformément à l'article L.302-1 du CCH, le PLH doit prévoir un dispositif d'observation de l'habitat.

Le précédent PLH a permis de structurer les outils d'observation et de suivi. Ainsi, l'Eurométropole de Metz dispose d'un observatoire de l'habitat, confié à l'AGURAM dans le cadre du programme partenarial, produisant un tableau de bord et des publications thématiques selon les années.

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 Égalité 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.

Objectifs du PLH 2020-2025

- 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

Indicateurs

- Publications de l'observatoire
- Bilan des actions du PLH réalisées

Bilan à mi-parcours et actions engagées

- Les outils d'observation existants :
 - 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), via la Veille et Observation des Copropriétés (2020-2022), réalisée par le FGn Conseil et le CALM Soliha
 - Mise en place de l'OTLE en 2020, restitution en COPIL en mai 2022
 - Mise en place d'un observatoire du marché du logement neuf, étude réalisée par l'AGURAM en 2022
 - Tableau de bord habitat, réalisé par l'AGURAM en 2020

Calendrier

2020-2025 : mise en œuvre de l'action tout au long du PLH

Enjeux et perspectives

- Observatoire de l'habitat,
- Évaluation finale du PLH 2020-2025,
- Observatoire du foncier (référentiel des gisements fonciers mutables, niveaux de prix, charges foncières, consommation foncière...) et des marchés immobiliers (volumes des transactions, niveaux de prix, commercialisation).

Synthèse par actions

Synthèse financière

Glossaire

ADIL	Agence Départementale d'Information pour le Logement	INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
AFEV	Association de la Fondation Etudiante pour la Ville	LLS	Logement Locatif Social
AGURAM	Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Messine	MOUS	Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale	NOTRE	Loi Portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République
ALEC	Agence Locale de l'Energie et du Climat	NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
ALUR	Loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové	OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
AMI	Appel à Manifestation d'Intérêt	OFS	Organisme de Foncier Solidaire
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat	OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale de la Rénovation Urbaine	OPH	Office Public de l'Habitat
APL	Allocation Personnalisée Logement	PACOD	Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté
APML	Autorisation Préalable de Mise en Location	PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
ARELOR	Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine	PDALHPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
ARS	Agence Régionale de Santé	PDU	Plan de Déplacements Urbains
BRS	Bail réel solidaire	PDLHIND	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent
CAF	Caisse d'Allocations Familiales	PIG	Programme d'Intérêt Général
CALM	Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale	PLH	Programme Local de l'Habitat
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLS	Prêt Locatif Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PLU(i)	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
CIA	Convention Intercommunale d'Attributions	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CIL	Conférence Intercommunale du Logement	POPAC	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
CLAH	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat	PPGDLISID	Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs
CLLAJ	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes	PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires	PSLA	Prêt Social de Location Accession
CUS	Convention d'Utilité Sociale	PTZ	Prêt à Taux Zéro
DALO	Droit au Logement Opposable	QPV	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale	RPLS	Répertoire sur le Parc Locatif Social
DDT	Direction Départementale des Territoires	SCoTAM	Schéma de la Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine
DIHAL	Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement	SDAHGV	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	SEM EMH	Société d'Economie Mixte Eurométropole Metz Habitat
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
ELAN	Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique	SNE	Système National d'Enregistrement
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	SRU	Loi Solidarités et Renouvellement Urbain
EPFL	Etablissement Public Foncier de Lorraine	THLV	Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
FJT	Foyers de Jeunes Travailleurs	UNPI	Union Nationale de la Propriété Immobilière
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier	VEFA	Vente en l'Etat de Futur Achèvement
FSL	Fonds de Solidarité Logement	URHAJ	Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
FTM	Foyer de Travailleurs Migrants	VOC	Veille et Observation des Copropriétés
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZAC	Zone d'Aménagement Concertée

Opérations de logements sociaux agréées (droit commun et ANRU)

Réalisation :

Direction de l'habitat et du Logement de l'Eurométropole de Metz

Rédaction : Bénédicte MICHEL, Noémie GERBER, Elisabeth DESHAIES, Christelle ENAUX-BOHL, Raphaël VRABELY, Nicolas KLEIN, Julie RENAUDIN.

Partie diagnostic réalisée par l'AGURAM

Crédits photos : Eurométropole de Metz



Ne pas jeter sur la voie publique.

Orientations	Actions	mise en œuvre de l'action	pistes pour la fin du PLH
Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel	1.1 – diversifier l'offre de logements	Engagé	Poursuivre l'action
	1.2 – territorialiser la production de logements	Engagé	Poursuivre l'action
	1.3 – favoriser l'accession sociale à la propriété	Engagé	Poursuivre l'action, continuer à aider les primo-accédants via une aide financière métropolitaine
	1.4 – mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat	Peu engagé	Finaliser l'étude de stratégie foncière lancée en 2023
	1.5 – adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	Engagé	Poursuivre l'action
	1.6 – faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants	Engagé	Poursuivre l'action en renforçant la communication
Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques	2.7 – Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU	Engagé	Réaffirmer les objectifs quantitatifs et qualitatifs et renforcer les outils permettant de les atteindre
	2.8 – Définir et mettre en œuvre une politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social	Engagé	Finaliser la procédure d'élaboration du PPGD, lancée en 2023, au plus tard pour fin 2024.
	2.9 – Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans les quartiers prioritaires	Engagé	Mettre en œuvre l'ensemble du programme avec les partenaires et la concertation des habitants
	2.10 – Assurer la compétence « Accueil des gens du voyage »	Réalisé	Poursuivre l'accueil des gens du voyage dans les aires dédiées, développer l'accompagnement des familles souhaitant se loger dans le parc social
	2.11 – Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles	Réalisé	Gestion annuelle du FSL
	2.12 – Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'abord	Réalisé	Feuille de route en cours
Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable	3.13 – Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé	Réalisé	Suivi des réhabilitations dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH-RU
	3.14 – Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées	Réalisé	Renouvellement de l'ORCOD
	3.15 – Lutter contre la vacance	Engagé	OPAH-RU à Outre Seille, instauration d'une prime sortie de vacance
	3.16 – Envisager la mise en place d'un permis de louer	Peu engagé	Réflexion à mener dans le cadre du lancement de l'OPAH-RU sur Metz/Outre-Seille et Ars-sur-Moselle
	3.17 – Développer l'offre locative privée sociale par le biais du conventionnement Anah	Réalisé	Poursuite du Conventionnement dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH-RU
	3.18 – Encourager la réhabilitation du parc public	Engagé	A poursuivre ; questionner les budgets dédiés?
	3.19 – Promouvoir un habitat innovant et durable	Engagé	action du PLH à mettre en parallèle avec le PCAET adopté en décembre 2023
	3.20 – Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales	Engagé	A poursuivre
Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat	4.21 – Affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat	Engagé	Développer des temps d'échanges réguliers avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
	4.22 – Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre	Réalisé	Renouvellement de la délégation des aides à la pierre en 2026
	4.23 – Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat	Réalisé	Poursuivre l'action, à conforter
	4.24 – Accompagner les communes dans leurs opérations de logement	Engagé	Action à conforter dans la 2e partie du PLH
	4.25 – Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques structurantes	Engagé	Poursuivre le travail entre les différentes compétences pour assurer la meilleure articulation possible
	4.26 - Renforcer les outils d'observation et d'évaluation	Engagé	Travail partenarial avec l'Aguram

Orientations		Actions	Progression Engagé		Progression Réalisé	
1 - Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel de chacun	3 - Favoriser l'accèsion abordable à la propriété	35 000,00 €	<div style="width: 0%;"></div>	<div style="width: 0%;"></div>	20 000,00 €	<div style="width: 57%;"></div>
	4 - Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat	0,00 €	<div style="width: 0%;"></div>	<div style="width: 0%;"></div>	0,00 €	<div style="width: 0%;"></div>
	6 - Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants	27 000,00 €	<div style="width: 22%;"></div>	<div style="width: 22%;"></div>	27 000,00 €	<div style="width: 100%;"></div>
2 - Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques	7 - Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU	2 075 000,00 €	<div style="width: 19%;"></div>	<div style="width: 19%;"></div>	404 000,00 €	<div style="width: 19%;"></div>
	8 - Définir et mettre en œuvre une politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social	3 319,84 €	<div style="width: 12%;"></div>	<div style="width: 12%;"></div>	3 319,84 €	<div style="width: 100%;"></div>
	9 - Poursuivre le renouvellement urbain dans les quartiers	2 754 485,15 €	<div style="width: 30%;"></div>	<div style="width: 30%;"></div>	832 935,15 €	<div style="width: 30%;"></div>
	10 - Assurer la compétence "Accueil des gens du voyage"	5 776 858,01 €	<div style="width: 100%;"></div>	<div style="width: 100%;"></div>	5 776 858,01 €	<div style="width: 100%;"></div>
	11 - Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles	3 008 629,56 €	<div style="width: 23%;"></div>	<div style="width: 23%;"></div>	3 008 629,56 €	<div style="width: 100%;"></div>
	12 - Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'Abord	361 259,00 €	<div style="width: 100%;"></div>	<div style="width: 100%;"></div>	361 259,00 €	<div style="width: 100%;"></div>
3 - Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable	13 - Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé	831 289,28 €	<div style="width: 23%;"></div>	<div style="width: 23%;"></div>	766 155,28 €	<div style="width: 92%;"></div>
	14 - Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées	1 654 778,69 €	<div style="width: 54%;"></div>	<div style="width: 54%;"></div>	894 202,69 €	<div style="width: 54%;"></div>
	15 - Lutter contre la vacance	47 520,00 €	<div style="width: 100%;"></div>	<div style="width: 100%;"></div>	47 520,00 €	<div style="width: 100%;"></div>
	18 - Encourager la réhabilitation du parc public	519 000,00 €	<div style="width: 11%;"></div>	<div style="width: 11%;"></div>	60 000,00 €	<div style="width: 11%;"></div>
		17 094 139,53 €	50%	100%	12 201 879,53 €	50% 100%

Droit commun /ANRU	année d'agrément	type d'opération	Bailleurs	Communes	Adresse	PLUS	PLAI	dont PLAI adapté	PLS	PSH	Total	Dérogation ASV
droit commun	2021	logement familial	VIVEST	Woippy	Zac des Coteaux	64	52		12		128	LLS autonomie
droit commun	2021	logement familial	VIVEST	St Julien-les-Metz	8 Rue Gilbert Godfrin	6	6		3		15	
droit commun	2021	logement familial	VIVEST	Longeville-lès-Metz	1 Rue de l'horticulture (complément d'opération)	2	1				3	
droit commun	2021	logement familial	SEM EMH	Montigny-lès-Metz	33 Rue Martyrs	6	4				10	
droit commun	2021	logement familial	VILOGIA	Metz	103 rue aux arènes (séniors)	17	10				27	LLS autonomie
droit commun	2021	logement familial	VILOGIA	Metz	Maisons individuelles Rue du Comte Emmery (complément d'opération)	5	3				8	
droit commun	2021	logement familial	VILOGIA	Longeville-lès-Metz	Rue du Lavoir	13	7				20	
droit commun	2021	logement familial	VILOGIA	St Julien-les-Metz	Rue des Hêtres (complément d'opération)	7					7	LLS autonomie
droit commun	2021	logement familial	BATIGERE	Marly	Allée Bobby Jones	10	7		8		25	LLS autonomie
droit commun	2021	logement familial	Moselis	Metz	Rue Lothaire	13	8		8		29	
droit commun	2021	logement familial	3FGE	Metz	12 rue du Chaveau	4	3				7	
droit commun	2021	résidence universitaire	VIVEST	Metz	Bâtiment URSSAF Rue Pasteur				78		78	

droit commun	2021	résidence universitaire	VILOGIA	Metz	103 Rue aux arènes (étudiants)				76		76	
droit commun	2021	pension de famille (ext)	ADOMA	Montigny-lès-Metz	120-122 Route de Pont à Mousson (agrandissement d'une Pension de famille)		2	2			2	
droit commun	2022	logement familial	VIVEST	Metz	Coteaux de la Seille lot 31	22	18		4		44	
droit commun	2022	logement familial	SEM EMH	Metz	ZAC Coteaux de la Seille, lot 12	13	3		4		20	
droit commun	2022	logement familial	VILOGIA	Metz	14-16 Rue Drogon	16	12				28	
droit commun	2022	logement familial	MOSELIS	Longeville-lès-Metz	Caserne Roques bâtiment D	24	12				36	
droit commun	2022	logement familial	VILOGIA	MARLY	118 Rue Saint Ladre	11	9		2		22	
droit commun	2022	logement familial	VIVEST	Montigny-lès-Metz	19 rue Saint Ladre				3		3	
droit commun	2022	logement familial	SEM EMH	Longeville-lès-Metz	17 rue Schuman	3	5		2		10	
droit commun	2022	logement familial	VIVEST	Montigny-lès-Metz	29 rue Franiatte	3			3		6	
droit commun	2022	Foyer Jeunes Travailleurs	PRESENCE HABITAT	Metz	7 Rue de l'Abbé Risse		125	66			125	
droit commun	2022	Foyer Accueil Médicalisé	Fondation Bompard	Jury	Extension FAM les horizons				3		3	
droit commun	2022	résidence universitaire	CROUS	Metz	Campus Saulcy				130		130	
droit commun	2020	ogement familia	BATIGERE	MARLY	La Roseraie	41	28				69	
droit commun	2020	ogement familia	BATIGERE	MARLY	du chemin de	38	25				63	

droit commun	2020	résidence université	VILOGIA	Metz	logements étudiants (3ème tranche)				14		14	
droit commun	2020	logement familial	VILOGIA	Metz	Queuleu	logements senior	1				1	LLS autonomie
droit commun	2020	logement familial	3FGE	Montigny-lès-Metz	Caserne Lizé	30	17		5		52	
droit commun	2020	logement familial	3FGE	Montigny-lès-Metz	Caserne Lizé	9	6				15	
droit commun	2020	logement familial	VIVEST	Marly	La Roseraie	19	15		4		38	
droit commun	2020	logement familial	SEM EMH	Metz	Charles Le Page	19	13				32	
droit commun	2020	logement familial	VILOGIA	Moulins-lès-Metz	rue Constantine	11	6				17	
droit commun	2020	RSJA	VILOGIA	Metz	aux arènes RSJA		30	9			30	
droit commun	2020	logement familial	BATIGERE	Metz	Blondine (2ème)	10	16	3	15		41	
droit commun	2020	logement familial	BATIGERE	Montigny-lès-Metz	Caserne Lizé	9	6				15	
droit commun	2020	logement familial	BATIGERE	Le Ban-Saint-Martin	rue des jardins	9	6				15	
droit commun	2020	logement familial	3FGE	Montigny-lès-Metz	rue de Pont-à-Mousson		5				5	
droit commun	2020	CHRS	3FRésidences	Metz	18 rue de la Corchade					63	63	
droit commun	2020	RSJA	ADOMA	Le Ban-Saint-Martin	36 rue des jardins		48	12			48	
droit commun	2020	résidence sociale	SEM EMH	Metz	23 avenue de Blida FTM		60	20			60	
droit commun	2020	logement familial	MOSELIS	Woippy	6 place de l'Hôtel de Ville	2					2	
droit commun	2020	logement familial	VIVEST	Metz	Patural Barbet	10	7				17	
droit commun	2020	logement familial	BATIGERE	Metz	29 route de Plappeville-2 rue des Mésoyers	5	4				9	
droit commun	2020	logement familial	VIVEST	Longeville-lès-Metz	1 rue de l'horticulture	6	5		3		14	
droit commun	2020	logement familial	VIVEST	Jury	complément	1	1				2	
ANRU	2022	logement familial	SEM EMH	Metz	rue Dupont des Loges	18	28				46	
ANRU	2022	logement familial	VIVEST	Metz	66 boulevard de l'Europe	4	6				10	

ANRU	2022	logement familial	VIVEST	Montigny-lès-Metz	Caserne Lizé	19	28				47	
droit commun	2020	logement familial	IN'LI Grand'Est	MARLY	rue du chemin de fer				26		26	