

<i>Nombre de membres au Conseil Métropolitain :</i> 101 titulaires – 42 suppléants	<i>Conseillers en fonction :</i> 101 titulaires – 42 suppléants	<i>Conseillers présents : 71</i> <i>Dont suppléant(s) : 0</i> <i>Pouvoirs : 16</i> <i>Absent(s) excusé(s) : 27</i> <i>Absent(s) : 3</i>
---	--	---

Date de convocation : 23 septembre 2026

Vote(s) pour : 84

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 3

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du Mardi 29 septembre 2026,

Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de l'Euro-Métropole de Metz,
Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.

Secrétaire de séance : Damien PARMENTIER.

Point n° 2026-09-29-CM-16 :

Adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) des logements sociaux.

Rapporteur : Monsieur Frédéric NAVROT

Le Conseil,

Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et son article L. 441-2-7,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 97,

VU la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment dans son article 8,

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté,

VU le Conseil communautaire du 12 octobre 2015 relatif à l'instauration de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL),

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 adopté par le Conseil métropolitain du 17 février 2020 et sa demande de prorogation formulée en séance du 6 octobre 2025,

VU le Conseil communautaire du 17 février 2020 qui adopte la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),

VU la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) réunie le 16 juin 2026 approuvant la Convention Intercommunale d'Attribution,

CONSIDERANT l'intérêt de la Convention Intercommunale d'Attribution dans l'organisation destinée à assurer l'accès au logement des personnes en difficulté et la recherche d'un meilleur équilibre social sur le territoire de l'Euro-Métropole de Metz,

APPROUVE la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et ses annexes,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer la Convention Intercommunale d'Attribution.

nav *10*

Metz, le 30 septembre 2026

Le Secrétaire de séance

Damien PARMENTIER
Directeur Général des Services



Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale

Marjorie MAFFERT-PELLAT



CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Validée en Conférence Intercommunale du Logement
Du 16 juin 2026

Table des matières

Introduction	2
AXE 1 — Fluidifier les parcours résidentiels	4
1 : Mutations ; favoriser le parcours résidentiel des ménages du parc social.....	4
2 : Relogements ; disposer d'un cadre commun à l'ensemble des opérations de relogement (NPNRU, copropriétés, LHI, opérations patrimoniales, ...).....	5
AXE 2 : Garantir l'accès au logement de tous les publics.....	6
1 : Loger les ménages prioritaires pour garantir le droit au logement	6
2 : Assurer un accès au logement social pour les ménages les plus modestes	8
3 : Mieux adapter l'offre à la demande.....	9
AXE 3 : Assurer les équilibres sociaux dans le parc de logements à loyers encadrés	10
1 : Rééquilibrer l'occupation des secteurs précarisés (QPV et Résidences en vigilance).....	10
2 : Activer les dispositions en faveurs de la mixité sociale dans le parc social.....	15
La Gouvernance pour la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution.....	16
1 : Construire un cadre partenarial pour une mise en œuvre opérationnelle de la CIA	16
2 : Prendre en compte le nouveau cadre de la gestion en flux.....	17
3 : Les données à mobiliser pour les bilans et principaux indicateurs de suivi	18
4 : Les instances d'animation et de gouvernance.....	19
Annexes.....	20
1 : Synthèse des principaux éléments de diagnostic	21
2 : Charte Intercommunale de relogement.....	26
3 : Liste des résidences à enjeux de mixité	37

Introduction

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de l'Euro-Métropole de Metz s'inscrit dans la volonté collective de renforcer la cohérence, la transparence et l'efficacité des politiques locales d'attribution du logement social. Élaborée en concertation étroite avec l'ensemble des partenaires du territoire — bailleurs sociaux, communes membres, services de l'État, Action Logement acteurs sociaux et associatifs — elle constitue un cadre stratégique partagé visant à garantir une répartition équitable et territorialisée des attributions, en cohérence avec les besoins des ménages et les dynamiques locales de l'habitat. Elle complète le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social validé en 2025 et sera articulée au nouveau Programme Local de l'Habitat dont l'élaboration sera engagée en 2026.

Dans un contexte marqué par des tensions croissantes sur l'accès au logement, des parcours résidentiels plus complexes et des exigences renforcées en matière de mixité sociale, la CIA affirme l'ambition de l'Euro-Métropole de Metz de mieux coordonner les pratiques, d'améliorer la lisibilité des critères d'attribution et de renforcer l'accompagnement des publics prioritaires. Elle traduit également la volonté de mobiliser l'ensemble du parc social comme un levier d'équilibre territorial, de cohésion sociale et de réponse aux vulnérabilités.

Ce document constitue ainsi un outil opérationnel au service des acteurs du logement, mais aussi un engagement politique fort : celui de garantir à chaque ménage une attribution juste, adaptée et inscrite dans une stratégie intercommunale partagée. La CIA de l'Euro-Métropole de Metz se veut à la fois un cadre, une méthode et une dynamique collective pour améliorer durablement l'accès au logement social sur l'ensemble du territoire métropolitain.

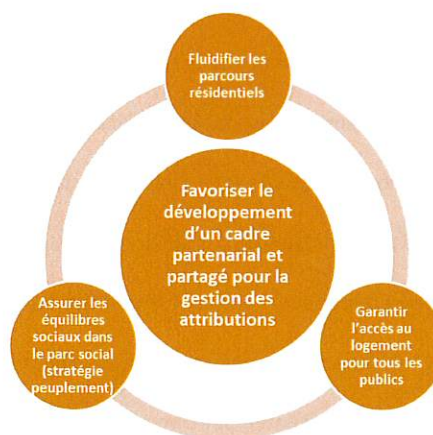
Il se structure en trois grands objectifs :

Axe 1 : Fluidifier les parcours résidentiels

Axe 2 : Garantir l'accès au logement pour tous les publics

Axe 3 : Assurer les équilibres sociaux et territoriaux.

Ces trois axes contribuent à poser un cadre partenarial et concerté de gestion des attributions dans le territoire de l'Euro-Métropole de Metz.



Rappel CCH 441-1-6

La convention intercommunale d'attribution (...) définit, le cas échéant en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est alors annexée et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

1° Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1 ;

2° Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 et à des personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;

3° Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial mentionnés au 1° de l'article L. 441-1-5 ;

3° bis Pour chaque bailleur social, une liste fixant les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, annexée à la convention et adressée tous les trois ans. Cette liste est établie en fonction des conditions d'occupation de ces résidences, selon des critères définis par décret en Conseil d'Etat ;

4° Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis aux 1° à 3° du présent article et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés ;

5° Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;

6° Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions mentionnées à l'article L. 441-2 et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Il est convenu

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Euro-Métropole de Metz, représentée par son Président,

L'Etat, représenté par le Préfet de la Moselle,

ET :

Le Conseil Départemental de la Moselle, représenté par son Président,

Action Logement, représenté par la Directrice Régionale d'Action Logement Services Grand Est,

L'Association Territoriale pour l'habitat social de Lorraine – Union Sociale pour l'Habitat, représentée par sa Directrice,

3F Grand Est, représentée par sa Directrice Générale

Batigère Habitat développement Grand Est, représentée par son Directeur Général

Batigère Habitats Solidaires, représentée par son Directeur Général

CDC Habitat, représentée par Directeur Interrégional Nord-Est

ICF Habitat Nord-Est, représentée par le Directeur de l'agence de Lorraine

Moselis, représentée par son Directeur Général

La Société d'Economie Mixte Euro-Métropole de Metz Habitat, représentée par sa Directrice Générale

Vilogia, représentée par la Directrice de Territoire pour le Grand Est

Vivest, représentée par son Directeur Général

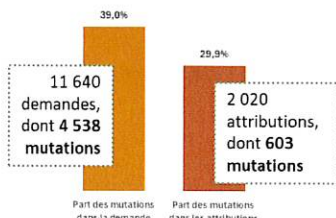
Ce qui suit :

AXE 1 — Fluidifier les parcours résidentiels

1 : Mutations ; favoriser le parcours résidentiel des ménages du parc social



Point clé du diagnostic



Près de 40% des demandeurs d'un logement social dans l'Euro-Métropole de Metz sont déjà logés dans le parc social.

¼ des demandeurs de mutation souhaitent un logement plus grand, mais 11% des demandes sont liées au handicap, 17% à un logement trop grand ou trop cher. Ces derniers motifs soulignent l'impact du vieillissement sur les demandes de parcours résidentiels au sein du parc social.



➔ **Tendre vers un taux d'attributions proportionnel au poids des demandeurs de mutation dans la demande globale.**



Les outils / actions

- S'appuyer sur la gestion en flux pour capter les logements correspondants aux demandes identifiées par les bailleurs
- Prioriser les ménages en situation de handicap, perte de mobilité, vieillissants
- Accompagner les publics (plus de 65 ans) dans leur parcours résidentiel.
- Compte tenu de la tension sur les T2, l'attribution à des ménages âgés de 65 ans et plus de T3 pourra être réalisée.
- Mise en œuvre du volet EOL (évolution occupation des logements) en priorisant « les logements PMR », les populations en situation de sous-occupation et en difficultés financières
- Suivre le développement outil USH (initialement logement) comme support « fichier partagé »



Les partenaires

- Les bailleurs pour le repérage des ménages et l'accompagnement des mobilités. Ils intègrent dans les procédures d'attributions les mutations internes en amont de l'orientation des logements à un réservataire. Ils sont également en charge de la mise en œuvre du volet EOL.
- Les bailleurs échangent sur la base d'un descriptif du ménage lorsque leur patrimoine ne leur permet pas de répondre à la demande.
- Le réseau du Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) pour le repérage des situations urgentes et l'information des demandeurs. Les guichets d'accueil transmettent si besoin les informations aux bailleurs.
- Le Comité Territorial Inter Bailleurs pourra gérer des situations complexes ou bloquées.

Article L442-3-1 (CCH)

En cas de sous-occupation du logement (...), le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, (...). Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.



L'évaluation

Bilan annuel du taux d'attribution en faveur de demandeurs de mutation par commune et par bailleur réalisé par l'Euro-Métropole de Metz.

Source à mobiliser : extraction fichier SNE demandes radiées.

2 : Relogements ; disposer d'un cadre commun à l'ensemble des opérations de relogement (NPNRU, copropriétés, LHI, opérations patrimoniales, ...)



Point clé du diagnostic

Les opérations de relogements NPNRU sont à ce jour presque terminées.

Des réflexions sont en cours sur des opérations patrimoniales dans le parc social et sur des copropriétés (Tours Saint-Exupéry et quartier de Borny).

Le 3ème Plan National de Rénovation Urbaine conduira peut-être à l'identification de nouvelles opérations dans le parc social.



→ Accompagner les ménages à reloger dans le cadre des opérations publiques ou patrimoniales



Les outils / actions

- La charte intercommunale ; un cadre commun à utiliser en l'adaptant pour toutes les opérations de relogements menées dans le territoire - **Cf. annexe n°1**
- La gestion en flux pour la mobilisation de l'offre ; au démarrage d'une opération l'Euro-Métropole de Metz consolide à partir des données transmises par les bailleurs ou opérateurs un Plan de Relogement permettant d'évaluer le besoin (nombre de ménages, localisations souhaitées) et le nombre d'attributions à « sortir » du flux.
- La cotation pour identifier et prioriser les ménages



Les partenaires

- Les porteurs de projet identifient les ménages : bailleurs sociaux, collectivités ou leur opérateur pour les opérations de résorption de l'habitat insalubre et démolitions de parc privé. Les ménages identifiés sont enregistrés dans le SNE avec activation des points de la cotation pour « relogement dans le cadre d'opérations publiques ».
- L'Euro-Métropole de Metz consolide le plan de relogement et anime l'interbailleurs dans le cadre de la Commission de Coordination
- Les bailleurs s'engagent à renseigner le fichier e-Rime pour le suivi et le bilan du relogement.

Rappel des principales dispositions de la Charte Intercommunale

- Répondre aux besoins personnels, familiaux et professionnels en termes de typologie de logement, caractéristiques techniques, compatibilité avec les capacités financières, de proximité avec le lieu de travail et/ou de scolarisation des enfants,
- Prendre en considération les souhaits exprimés par les ménages concernés,
- Actualiser l'adéquation des compositions familiales et taille des logements (sur ou sous-occupation),
- Mener une politique de relogement vers davantage de mixité sociale,
- Rechercher une offre locative en faveur des ménages nécessitant un habitat adapté à leurs besoins spécifiques,
- Evaluer avec les services du Département ou de l'État la situation des ménages afin de mobiliser, si besoin, un accompagnement social spécifique,
- Mettre en œuvre le plan de relogement dans des conditions valorisantes et sécurisantes,
- Actionner les leviers mis à dispositions pour favoriser le relogement (indemnité pour minoration de loyer).



L'évaluation

Le suivi du relogement est réalisé par chaque porteur de projet. Un bilan réalisé par l'Euro-Métropole de Metz est présenté en Conférence Intercommunale du Logement.

Source à mobiliser : fichiers e-Rime des porteurs de projet.

AXE 2 : Garantir l'accès au logement de tous les publics

1 : Loger les ménages prioritaires pour garantir le droit au logement



Point clé du diagnostic

Les objectifs d'accueil des publics prioritaires sont atteints mais le suivi de cet objectif reste peu structuré.



- ➔ Mobiliser 100% du contingent Etat Mal-logés pour les publics prioritaires
- ➔ Tous les autres réservataires (Collectivités, Action Logement, Bailleurs sur le parc non réservés) doivent consacrer au moins 25% de leurs attributions à des ménages prioritaires.



Les outils / actions

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées pour les pièces justificatives et les précisions sur les définitions des publics prioritaires.
- La cotation utilisée par l'ensemble des réservataires pour repérer les ménages prioritaires.
- La possibilité de labélisation « prioritaire » en CALEOL
- La possibilité d'utiliser SYPLO pour enregistrer tous les ménages et faciliter le reporting, en permettant un accès à l'ensemble des réservataires impliqués dans les attributions aux ménages prioritaires, sera étudiée.



Les partenaires

- Les bailleurs, les réservataires et le réseau du Système d'Accueil et d'Information des Demandeurs (SIAD) sont mobilisés pour identifier et signaler les ménages prioritaires.
- La DDETS procède à la labélisation des ménages sur présentation d'un dossier par un travailleur social.
- L'Euro-Métropole de Metz accompagne les communes : accès au SNE, modalités de repérage et de labélisation des ménages...
- Les communes assurent un rôle d'identification des ménages prioritaires (service d'accueil / CCAS) et le cas échéant, signalent les situations pour une labélisation ou une désignation.
- Les réservataires suivent leurs objectifs (éventuellement appuyés par les bailleurs) et transmettent un bilan annuel à l'Euro-Métropole de Metz.

Rappel des instances (Cf. Plan Partenarial de Gestion de la Demande)

Instance	Objectifs
Commission de Médiation DALO	Statut sur le caractère prioritaire des saisines DALO, pour un logement ou hébergement
Comité Responsable du PDLAHPD	Pilote, valide et suit les orientations opérationnelles du Plan. Pilotage Etat, Conseil Départemental et la CAF
Commission d'examen pour le relogement des situations atypiques	Partage le diagnostic social des ménages concernés et définit un plan d'actions de relogement sur mesure, piloté par la DDETS
SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)	Facilite l'accès au logement des personnes issues de l'hébergement, après évaluation
Système Prioritaire Logement SYPLO	Permet le suivi en temps réel des ménages prioritaires au logement, piloté par la DDETS

Juin 2026

Page 6 sur 39

	L'évaluation Un suivi annuel est réalisé par l'Euro-Métropole de Metz en déclinant les résultats par commune et par bailleur. Source à mobiliser : extraction du fichier SNE – radiés pour attributions.
---	--

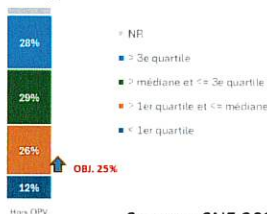
Critères DALO	Critères CCH / PDALHPD
Reconnaissance par la Commission de médiation sur la base d'un dossier déposé par le demandeur. - Délai anormalement long - Sans domicile ou menacé d'expulsion - Structure d'hébergement résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) > 6 mois ou lgt de transition ou un lgt foyer > 18 mois - Locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, - Habitat ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (chauffage, eau potable...) avec enfant mineur ou une personne handicapée ; - Suroccupation : 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70m²	Reconnaissance sur la base d'un dossier porté par un travailleur social. - Pers. handicapée, ou familles ayant à leur charge personne handicapée ; - Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ; - Personnes mal logées ou défavorisées en difficulté de logement pour raisons financières ou conditions d'existence ou cumul difficultés financières et insertion ... - Pers. hébergées ou logées temporairement dans établissement ou lgt de transition ; - Personnes reprenant une activité après période de chômage de longue durée ; - Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ; - Personnes mariées, vivant maritalement ou pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires... et personnes menacées de mariage forcé ; - Personnes engagées dans parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ; victimes infraction de traite des êtres humains ou proxénétisme ; - Personnes ayant à charge enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ; - Personnes dépourvues de logement, y compris hébergées par des tiers ; - Personnes menacées d'expulsion sans relogement. - Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance

2 : Assurer un accès au logement social pour les ménages les plus modestes



Point clé du diagnostic

Revenus des ménages attributaires d'un logement hors QPV



Source : SNE 2024

Le taux légal d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile est de 25%, le taux constaté dans le territoire de l'Euro-Métropole de Metz en 2024 est de seulement 12%.

Les loyers peuvent constituer un frein objectif à l'atteinte de cet objectif.

Rappel : le seuil du 1^{er} quartile est déterminé chaque année pour chaque EPCI par les services de l'Etat. Il correspond au seuil de ressources par unité de consommation du quart des ménages les plus modestes.



→ 25% des attributions en faveur de ménages du 1^{er} quartile hors quartiers Prioritaires de la Ville, taux est fixé à 20% à Woippy et Montigny-lès-Metz et dans les résidences en vigilance forte situées hors QPV (Cf. Axe 3 : Mixité sociale).



Les outils / actions

Une stratégie en deux temps avec une clause de revoyure à 3 ans de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Temps 1 :

- Mobilisation de l'ensemble des réservataires. L'Euro-Métropole de Metz accompagne les communes pour la mise en œuvre de cet objectif.
- Pour les attributions dans les communes moins dotées en services sociaux et transports publics, attention forte au lien avec la commune des ménages 1^{er} quartile avec accompagnement social quand nécessaire.
- Vigilance renforcée sur la commune de Woippy et de Montigny (*seulement 20% du parc hors QPV*),
- Une cartographie des logements à bas loyers (intégration dans le référentiel des résidences)
- Prise en compte progressive du nouveau volet du SNE (Déclaration revenus mensuels) *pour fiabiliser l'appréhension des ressources des ménages et identifier de vrais « 1er quartile »*.
- Réalisation d'un bilan annuel par l'Euro-Métropole de Metz (présenté en CIL) permettant de suivre l'offre réellement mobilisable compte tenu des caractéristiques de l'offre et des objectifs « mixité sociale » de la présente Convention. Ce bilan comprendra un suivi de la production de logements adaptés.

Temps 2 :

- Un bilan à mi-parcours sera réalisé pour évaluer l'évolution du taux d'attribution en faveur des ménages du 1^{er} quartile
- Si le taux d'attribution n'atteint pas 20% : engagement d'actions spécifiques portant sur les loyers ou d'autres freins éventuels repérés. Les réflexions éventuellement menées sur la question des loyers s'inscriront dans une démarche partenariale animée par l'Euro-Métropole de Metz. Elles pourront prévoir des phases expérimentales.



Les partenaires

- Les bailleurs, les réservataires se mobilisent pour repérer et désigner des ménages du 1^{er} quartile.
- Les bailleurs priorisent les demandes de mutations des ménages relevant du 1^{er} quartile.
- L'Euro-Métropole de Metz accompagne les Communes pour faciliter le repérage de publics 1^{er} quartile locaux.
- Au moment de l'orientation d'un logement à un réservataire, les bailleurs signalent le parc à faible loyer (et charges) aux réservataires.



L'évaluation

Un suivi annuel est réalisé par l'Euro-Métropole de Metz en déclinant les résultats par commune et par bailleur.

Source à mobiliser : extraction du fichier SNE – radiés pour attributions.

3 : Mieux adapter l'offre à la demande

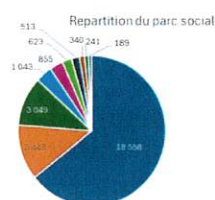


Point clé du diagnostic

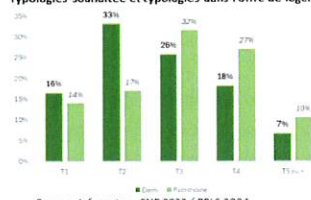
La localisation de l'offre : un parc très concentré sur quelques communes

Les typologies de logements : une offre familiale, une demande de petits ménages

Les niveaux de loyers : un parc abordable concentré en QPV et en faible proportion dans le parc récent

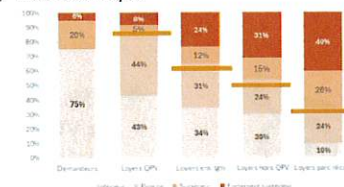


Typologies souhaitée et typologies dans l'offre de logements



Source : Infocentre – SNE 2023 / RPLS 2024

Les niveaux de loyers



- ➔ Poursuivre le redéploiement du parc social
- ➔ Engager des actions pour produire des logements adaptés aux besoins du territoire



Les outils / actions

Localisation de l'offre ➔ PLH

- Poursuivre les opérations de démolitions / diversification et envisager de nouvelles formes : déconventionnement / vente / conventions ANRU ou équivalent
- Favoriser les programmes neufs sous forme de petits programmes dans toutes les communes + obligations SRU

Typologie des logements

- **Dès à présent** : procéder à un reclassement des typologies (petites superficies) et déroger aux règles d'attributions pour les T3 (priorité de mise en œuvre dans les QPV).
- Rééquilibrer l'offre de petits logements dans les programmes neufs en maintenant une part de grands logements (T5) ➔ PLH

Loyers dans le parc social ➔ PLH

- S'assurer de l'intégration d'au moins 30% de PLAI dans les programmes neufs ➔ PLH
- Réflexion sur les loyers de sortie dans les PLAI et plus généralement le parc neuf ➔ PLH
- Interventions sur le parc existant (politique des loyers) à l'issue du bilan à mi-parcours de la CIA.



Les partenaires

- Les bailleurs identifient les logements dont la superficie est anormalement faible au regard de la typologie. Priorité au patrimoine situé en QPV.
- Des reclassements sont réalisés par les bailleurs (faux-types) qui informent les réservataires à la libération des logements
- Des avenants aux conventions APL seront à élaborer si nécessaire



L'évaluation

Le suivi des reclassements fera l'objet d'un bilan en Conférence Intercommunale du Logement
Source à mobiliser : fichier RPLS.

AXE 3 : Assurer les équilibres sociaux dans le parc de logements à loyers encadrés

1 : Rééquilibrer l'occupation des secteurs précarisés (QPV et Résidences en vigilance)



Point clé du diagnostic

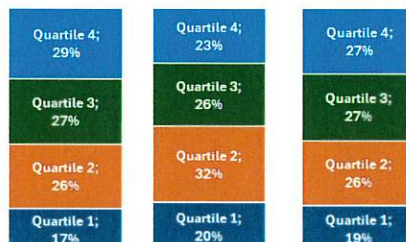
Revenus des ménages attributaires d'un logement en QPV et par grands secteurs



Metz

Communes SRU

Communes hors SRU



27% des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2024 sont très modestes (sous le seuil du 1^{er} quartile) alors que cette proportion n'est que de 12% hors QPV.

La comparaison du profil des entrants dans le parc social montre en revanche qu'il y a peu de différences entre les différents secteurs de l'Euro-Métropole de Metz. C'est à l'échelle des résidences que les écarts peuvent se révéler, notamment dans celles ayant les niveaux de loyers les plus faibles.



→ 80% des attributions en Quartier Prioritaire de la Ville et dans les résidences en vigilance forte (toutes localisations confondues) à des ménages des quartiles 2, 3 et 4 (soit 20% maximum à des ménages du 1^{er} quartile)



Les outils / actions

- S'appuyer sur le référentiel des résidences pour mettre en œuvre les orientations de la CIA et annexer une liste de résidences à enjeux de mixité à la CIA (L 441-2-2)
- Favoriser les profils stables (emploi) notamment pour les ménages prioritaires en QPV et résidences en vigilance forte.
- Activer les dérogations de droit commun aux plafonds de ressources en QPV, envisager un arrêté préfectoral pour les renforcer



Les partenaires

- Les bailleurs et les réservataires mobilisent le référentiel des résidences pour connaître les orientations d'attributions inscrites à la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Les bailleurs informent les réservataires concernant les dérogations de plafonds de ressources en QPV.
- Les communes sont garantes du respect des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution et émettent à ce titre des avis motivés en CALEOL.
- L'Euro-Métropole de Metz actualise le Référentiel Résidences en s'appuyant sur les exploitations à l'échelle de la résidence des données OPS de l'ARELOR.



L'évaluation

Un suivi annuel des attributions est réalisé par l'Euro-Métropole de Metz. Il est décliné par commune, bailleur, QPV et résidences.

Source à mobiliser : fichiers SNE radiés pour attribution.



Focus sur le Référentiel Résidences

Le Référentiel des Résidences est un outil opérationnel de mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution. Il s'agit d'un fichier (Excel) qui comprend les caractéristiques du patrimoine (Typologies, superficies, époque de construction, loyers, DPE) et de l'occupation (âge, composition familiale, revenu). Il comprend un classement des résidences en fonction de leur fragilité et des orientations d'attributions déterminées par la Convention Intercommunale d'Attribution.

Le principe de classement des résidences

Il est obtenu par le croisement d'une approche quantitative et d'une approche qualitative.

Sur le 1^{er} critère (Revenus des occupants)

86 résidences sont « fragiles » pour un total de 8 232 logements. Dont 39 résidences (45%) soit 5 660 logements (69%) en QPV. On constate une forte corrélation entre occupation et attributions.

Critère 1

Classement préalable des résidences sur le critère « ménages à faibles ressources »

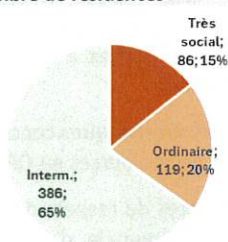
- Résidences « Très social » : *supérieur à 45%*
- Résidences « Ordinaire » : *compris entre 30% et 45%* (moyenne Eurométropole = 42%)
- Résidences « Mixité » : *inférieur à 30%*

Critère 2

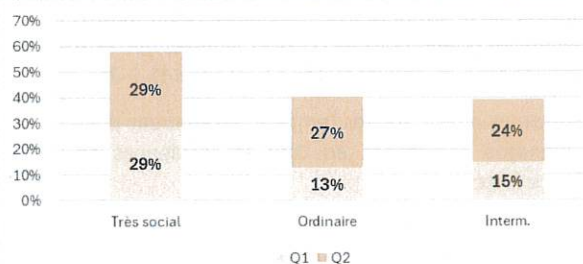
Complément qualitatif sur les dysfonctionnements constatés

- Dysfonctionnement d'usage (trafic - incivilité - environnement)
- Attractivité : Pb de commercialisation / qualité logements (refus)
- Secteur fragile (proxl. QPV, environnement large fragile)

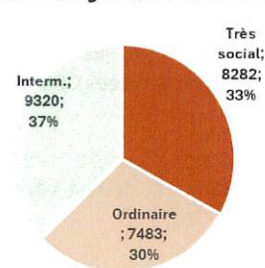
Critère 1 > 45%	Critère 2 = dysfonctionnements	VIGILANCE FORTE
Critère 1 > 45%	Critère 2 = pas de dysfonctionnements	VIGILANCE MODEREE
Critère 1 < 45%	Critère 2 = dysfonctionnements	VIGILANCE MODEREE
Critère 1 < 45%	Critère 2 = pas de dysfonctionnements	RESIDENCE ORDINAIRE

Répartition en fonction de l'occupation
En nombre de résidences

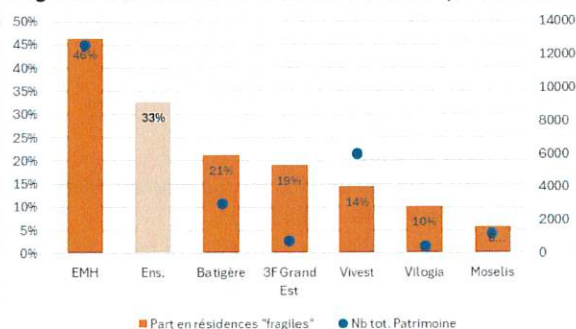
Occupation et taux d'attribution aux ménages des quartiles 1 et 2



En nombre de logements

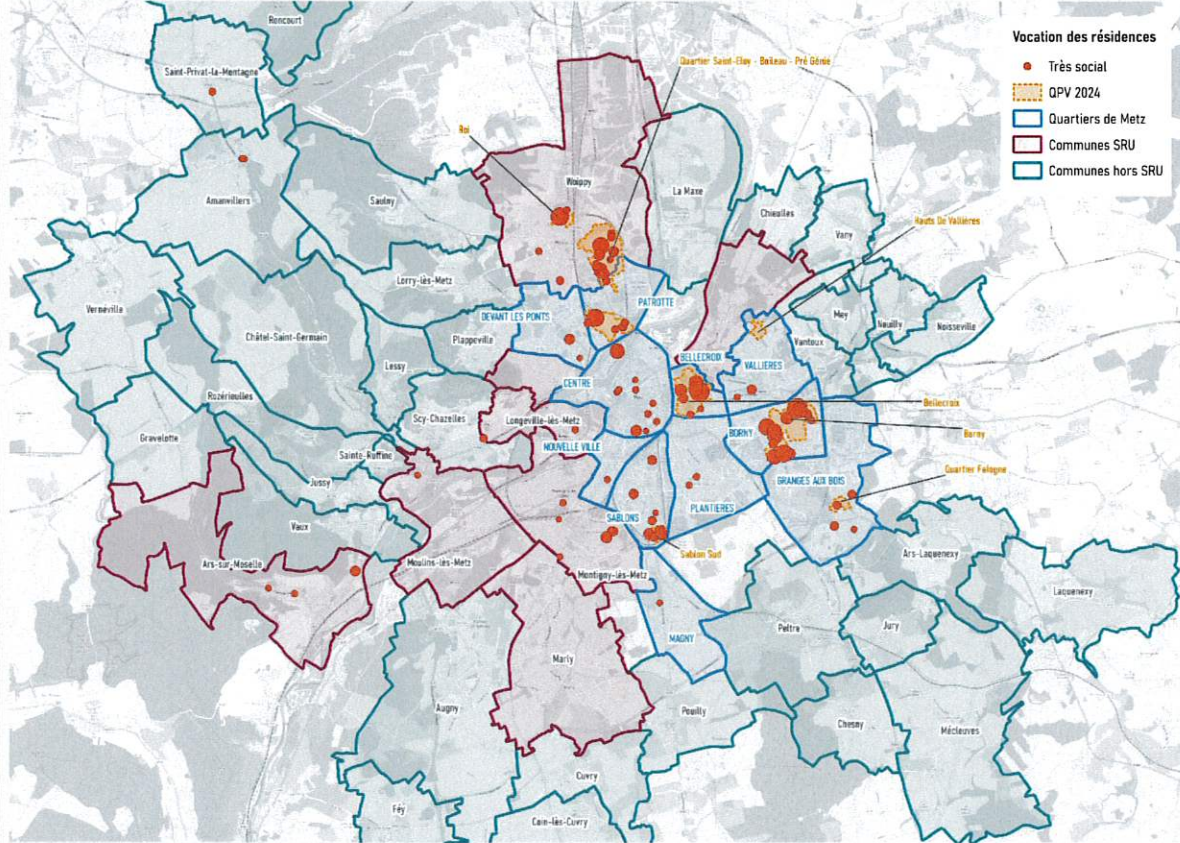


Part des logements en résidence à vocation très sociale par bailleur



Source : OPS 2022

Les résidences à vocation très sociale



Attention : ne sont représentées que les résidences de la catégorie « très social » = + de 45% de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS.

Sur le 2^{ème} critère (Fonctionnement des résidences)

Trois cas de figures :

Dysfonc. liés aux trafics, incivilités = 30 résid.

Dysfonc. liés à l'attractivité (logements) = 18 résid.

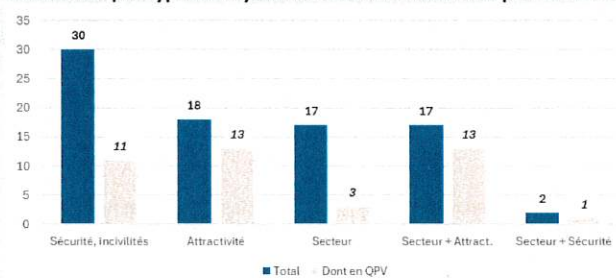
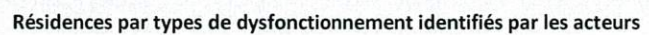
Vigilance secteur (proximité QPV par ex.) = 17 résid.

Cumul 2 types de dysfonctionnements = 19 résid.

Au total 84 résidences = 14% des résidences

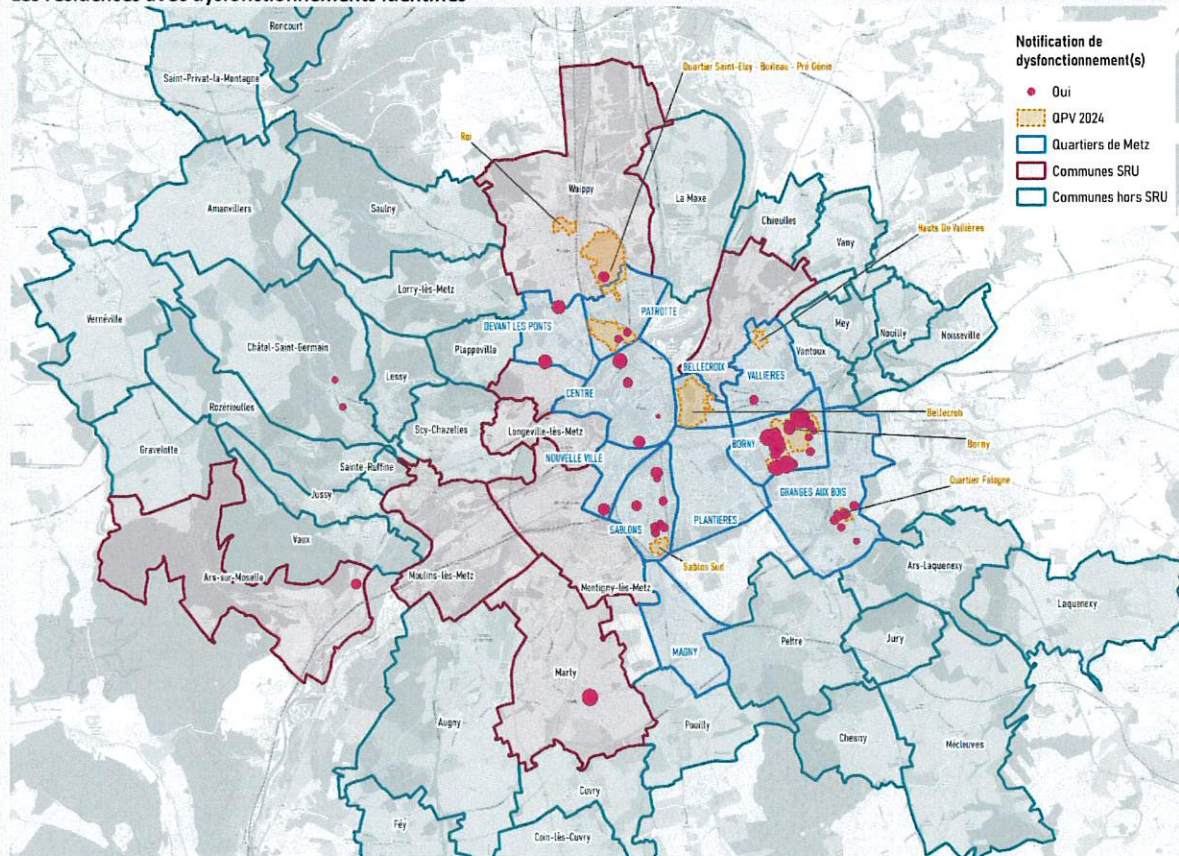
Soit 7 900 logements = 32% des logements

La moitié de ces résidences sont situées en QPV.



Source : Ateliers 2026

Les résidences avec dysfonctionnements identifiés



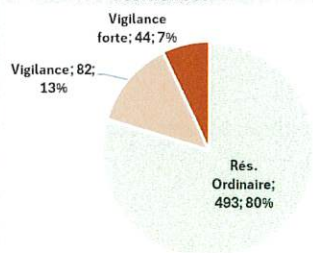
Attention : ne sont représentées que les résidences de la catégorie avec dysfonctionnement.

Les résultats du croisement critère 1 (fragilité occupation) et critère 2 (dysfonctionnements)

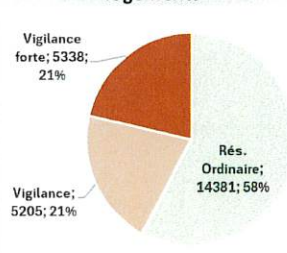
- 20 % des résidences en vigilance soit 42% des logements
- Dont 7% des résidences en vigilance forte, soit 21% des logements

Les résidences en vigilance sont fortement concentrées dans les QPV : 46% des logements en résidence en vigilance modérée et 83% des logements en résidence en vigilance forte.

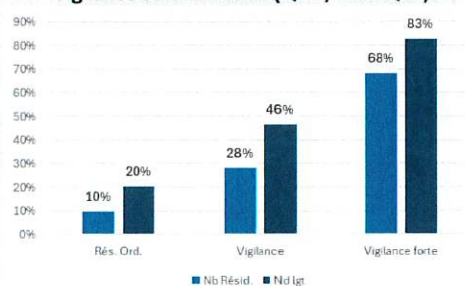
Le classement en nombre de résidences



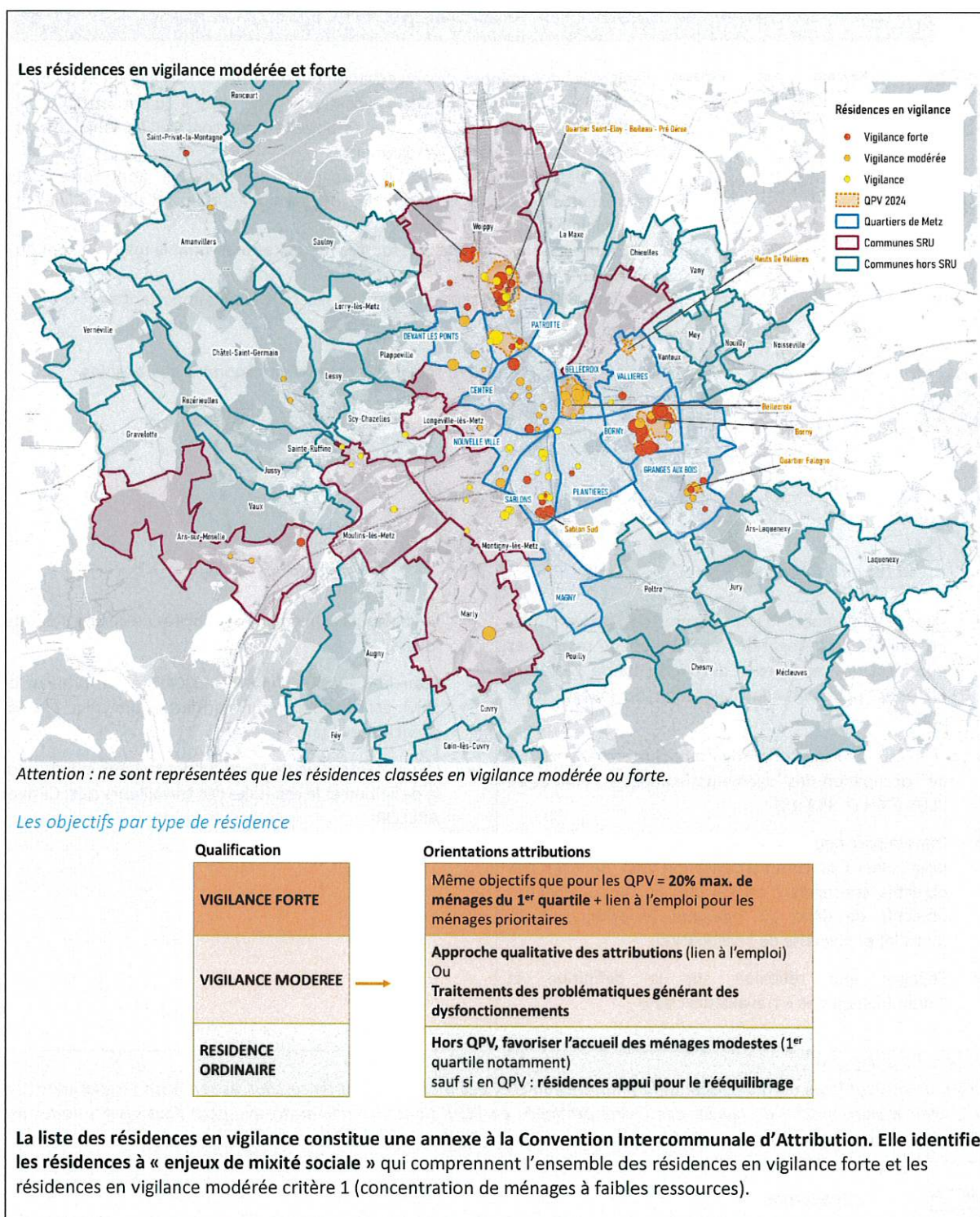
Le classement en nombre de logements



Part des résidences et logements par niveau de vigilance et localisation (QPV / hors QPV)



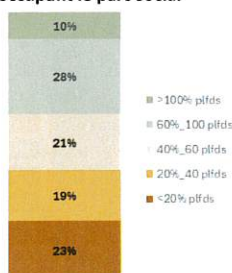
Source : OPS 2002 et ateliers 2026



2 : Activer les dispositions en faveur de la mixité sociale dans le parc social



Revenus des ménages occupant le parc social



Malgré les dynamiques de précarisation qui ont caractérisé l'évolution du parc social ces dernières décennies, la vocation « généraliste » du parc social reste réelle et constitue une condition essentielle pour concilier les objectifs de mixité sociale et de droit au logement :

- 42% des occupants sont des ménages très modestes. Sont fortement représentés dans cette catégorie des ménages bénéficiaires d'aides sociales et des minima vieillesse.
- 21% des ménages ont des ressources modestes mais dont la majorité sont en situation d'emploi.
- enfin, 38% des ménages disposent de ressources plus importantes.



→ **Préserver la vocation généraliste du parc social et notamment répondre aux besoins des salariés**



Les outils / actions

- Dans les logements PLUS, s'assurer de l'activation de possibilités de dérogation aux plafonds de ressources pour 10% des ménages et dans la limite de 120% des plafonds, possibilité de majoration du loyer jusqu'à 33%.
- Mobiliser le dispositif dérogatoire d'interchangeabilité de l'occupation des logements financés en PLAI et en PLUS (CCH D. 353-16).
- Dans le parc neuf, possibilité d'organiser des échanges préalables à la commercialisation afin de fixer des objectifs concertés d'attributions et de concilier les objectifs de droit au logement (Prioritaires / 1^{er} quartile) et diversité de l'occupation.
- Engager une réflexion sur la définition et l'identification des « travailleurs clés »



Les partenaires

- Les bailleurs activent les possibilités de dérogations aux loyers.
- Pour le dispositif d'interchangeabilité, un tableau de suivi est élaboré pour permettre un suivi par les services de l'Etat.
- L'Euro-Métropole de Metz suit les travaux menés pour la définition et le repérage des travailleurs clés. CF avec ARELOR

Article D. 353-16 (CCH)

Lorsqu'un bailleur loge, dans une opération financée en PLUS, des ménages dont les ressources sont sous les plafonds PLAI avec loyer minoré proche du niveau des loyers pratiqués en PLAI, l'autorité administrative peut l'autoriser à louer des logements PLAI à des locataires ayant des ressources de niveau PLUS avec un loyer maximal de niveau PLUS.



L'évaluation

Dans le cadre du bilan annuel des attributions, l'Euro-Métropole de Metz assure un suivi des attributions en faveur des publics salariés.

Source à mobiliser : fichiers SNE radiés pour attribution.

La Gouvernance pour la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution

1 : Construire un cadre partenarial pour une mise en œuvre opérationnelle de la CIA



Point clé du diagnostic

La première Convention Intercommunale d'Attribution n'a que partiellement été mise en œuvre faute d'un cadre partenarial opérationnel adapté. Le référentiel des résidences constitue un outil partagé qui facilite une prise en compte des orientations d'attributions inscrites à la Convention Intercommunale d'Attribution. Les CALEOL restent l'instance souveraine pour attribuer les logements. L'articulation entre la CALEOL et la Convention Intercommunale d'Attribution suppose un partage d'informations entre les acteurs de la désignation des candidats et en particulier entre les bailleurs et les communes.



→ Doter les communes d'un rôle de suivi de la mise en œuvre des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution



Les outils / actions

- Les Commissions d'Attributions et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des bailleurs
- Mobiliser le Référentiel des résidences pour intégrer les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions dès les phases de recherche des candidats
- Cotation intercommunale de la demande comme un outil d'aide à la décision



Les partenaires

- Les bailleurs s'engagent à transmettre dans un délai minimum de 48h ouvrées avant la CALEOL les numéros uniques des demandeurs positionnés et l'identification du logement : code répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS).
- Les membres de la CALEOL sont informés de la cotation des ménages désignés et du classement de la résidence (référentiel résidence).
- Les communes émettent lors de la CALEOL un avis motivé sur la base des orientations de la CIA formalisées dans le référentiel des résidences.
- L'Euro-Métropole de Metz poursuit le travail d'accompagnement des communes pour l'accès et l'utilisation du Système National d'Enregistrement. L'Euro-Métropole de Metz devient membre d'office des CALEOL.

R 441-9 CCH : La commission d'attribution se réunit au moins une fois tous les deux mois. Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme (...) établit un règlement intérieur pour la ou les commissions. Le règlement fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission.

R 441-3 CCH : La commission d'attribution procède à l'examen des demandes en tenant compte de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage et en outre de l'éloignement des lieux de travail, de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, elles attribuent les logements disponibles par priorité (...) au bénéfice de ménages prioritaires (DALO et CCH L. 441-1-1) **dans le respect des orientations définies par les conventions intercommunales.**



L'évaluation

La Conférence Intercommunale du Logement est l'instance privilégiée d'animation et de suivi du partenariat.

2 : Prendre en compte le nouveau cadre de la gestion en flux



Point clé du diagnostic

La gestion en flux est une réforme majeure des modalités de gestion des réservations dans le parc social. En déliant les droits de réservations d'un logement en particulier elle offre aux bailleurs une plus grande latitude pour orienter les logements en tenant compte des besoins de chaque réservataire et des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution. En outre, elle permet aux bailleurs de gérer, en amont de la distribution des logements aux réservataires, les mutations internes et les relogements.



→ S'appuyer sur la gestion en flux pour faciliter l'atteinte des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution



Les outils / actions

- Les conventions de gestion en flux :
 - Convention-cadre EURO-METROPOLE DE METZ / ARELOR
 - Convention d'application EURO-METROPOLE de METZ / Chacun des bailleurs / et les villes ayant du patrimoine (bailleur)
 - Dans cette convention une annexe qui précise la répartition des droits par commune
 - Actualisation annuelle :
 - Les droits servis en n-1
 - Les droits qui s'éteignent
 - Les nouveaux droits (construction neuve)



Les partenaires

- Les bailleurs mettent en œuvre la gestion en flux en tenant compte des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution. Ils transmettent le bilan annuel et le prévisionnel prévu par le décret d'application n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.
- L'Euro-Métropole de Metz assure un suivi de la mise en œuvre de la gestion en flux notamment au regard des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions : mutations internes / relogement / objectifs droit au logement / objectifs mixité sociale. Elle suit les nouveaux droits liés aux garanties d'emprunts.



L'évaluation

L'Euro-Métropole de Metz assure un suivi de la mise en œuvre de la gestion en flux et en rend compte annuellement lors de la Conférence Intercommunale du Logement.

Sources mobilisées : les bilans annuels de mise en œuvre de la gestion en flux.

Article R441-5-1

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

3 : Les données à mobiliser pour les bilans et principaux indicateurs de suivi

Le principe est d'appuyer le bilan et le suivi de données sur des bases existantes et pour partie déjà traitées par l'ARELOR. A ce stade, deux thématiques doivent faire l'objet d'un suivi spécifique :

- les attributions aux ménages prioritaires pour lequel l'utilisation du fichier SYPLO pour leur enregistrement permettrait de dégager les réservataires de l'obligation de faire un tableau de suivi et rendrait le bilan annuel plus aisé pour l'Euro-Métropole de Metz.
- le suivi de la gestion en flux. Il restera dans tous les cas, propre à chaque bailleur. Un travail avec l'Arelor et les bailleurs permettrait de s'accorder sur un modèle commun de bilan ou éventuellement un fichier transmis à l'Euro-Métropole de Metz.

Les données sont déclinées (en particulier les indicateurs de suivi de la CIA) aux échelles suivantes : Euro-Métropole de Metz/ Communes / QPV / Bailleurs / Résidences.

Thématique	Base de données	Principaux indicateurs	
Occupation des logements	Exploitation de l'ARELOR : enquête Occupation du Patrimoine Social (OPS)	Age des titulaires du bail et occupants Compositions familiales	Niveaux de ressources Situation par rapport à l'emploi
Patrimoine social	Répertoire du Patrimoine Locatif Social (RPLS)	Localisation Typologies Loyers Superficies	Financement Epoque de construction DPE Accessibilité (PMR)
Demande de logements sociaux	Extraction des demandes <u>actives</u> pour attribution du Système National d'Enregistrement (SNE)	Lieu de résidence et d'emploi Motif demande Typologie demandée Situation / l'emploi Statut d'occupation actuel Age et composition familiale du ménage Revenus imposables et revenus mensuels Revenus par quartile Statut prioritaire	Age et composition familiale du ménage Revenus imposables et revenus mensuels Revenus par quartile Statut prioritaire
Attributions de logements sociaux	Extraction des demandes <u>radiées</u> pour attribution du Système National d'Enregistrement (SNE)	Revenus imposables et revenus mensuels Revenus par quartile Statut prioritaire Indicateurs clés pour le suivi de la CIA : - Taux d'attribution à des ménages en mutation - Taux d'attribution par quartiles de ressources	
Publics prioritaires	Extraction du fichier Système Prioritaires Logements (SYPLO) + fichier de suivi des réservataires – attributions	Les mêmes indicateurs que le SNE. Ménages prioritaires et motifs de priorisation	
Gestion en flux	Fichier de suivi des bailleurs	Nombre de logements hors flux dont mutation et relogement Orientations des logements par réservataires Indicateurs clés pour le suivi de la CIA : - Taux d'attribution à des ménages prioritaires DALO - Taux d'attribution à des ménages prioritaires CCH / PDALHPD	

4 : Les instances d'animation et de gouvernance

La Conférence Intercommunale du Logement (COPIL)

- **1 fois / an** : copilotage Préfet / Président de l'Euro-Métropole de Metz
- Suivi de la mise en œuvre des objectifs de la CIA : validation du bilan annuel
- Validation des éventuels ajustements

La Commission de Coordination des Attributions (COTECH)

- **1 fois / an**
- Prépare la Conférence Intercommunale du Logement : suivi des objectifs sur la base du bilan annuel élaboré par l'Euro-Métropole de Metz
- L'Euro-Métropole de Metz pourra convoquer des **séances thématiques complémentaires** ; ex. « Relogements »

Les Ateliers territoriaux

- **1 fois / 2 ans**
- Assurent un suivi des objectifs à l'échelle des communes et des résidences
- Actualisent le référentiel des résidences

Signatures

Fait à

, le

L'Euro-Métropole de Metz	La Préfecture de Moselle
Le Conseil Départemental de la Moselle,	L'Association Territoriale pour l'habitat social de Lorraine – Union Sociale pour l'Habitat,
Action Logement,	3F Grand Est,
Batigère Habitat développement Grand Est,	Batigère Habitats Solidaires,
CDC Habitat	ICF Habitat Nord-Est,
Moselis,	La Société d'Economie Mixte Euro-Métropole de Metz Habitat,
Vilogia,	Vivest,

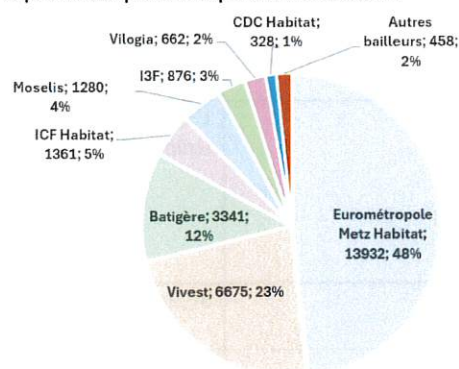
Annexes

1 : Synthèse des principaux éléments de diagnostic

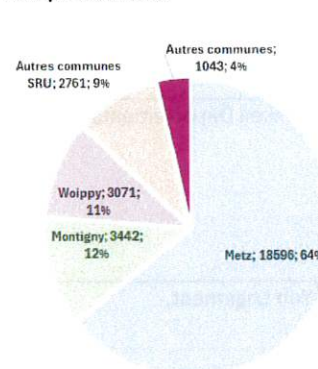
Le patrimoine

Le territoire de l'Euro-Métropole de Metz compte près de 30 000 logements sociaux. Ce parc est concentré tant en termes de bailleurs sociaux que de communes. Près de la moitié du patrimoine est géré par EMH. Les trois bailleurs les plus dotés regroupent 83% du patrimoine. La commune de Metz accueille 64% des logements sociaux. Avec Montigny et Woippy, ces trois communes regroupent près de 90% du patrimoine social.

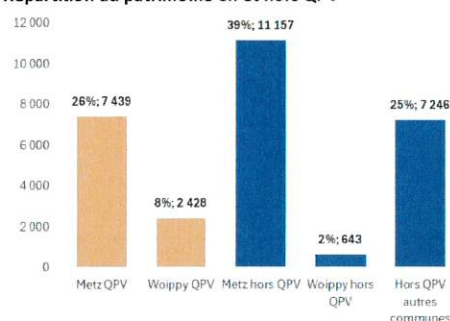
Répartition du patrimoine par bailleurs sociaux...



... et par communes



Répartition du patrimoine en et hors QPV

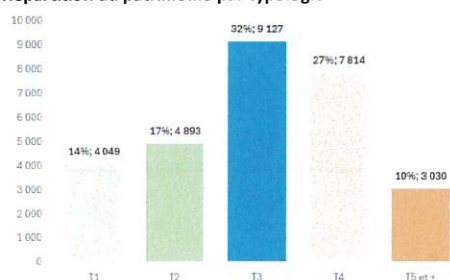


Un tiers du patrimoine est localisé dans un quartier prioritaire des communes de Metz et Woippy. Si c'est à Metz que ce patrimoine est le plus important soit 40% du patrimoine, à Woippy, près de 80% du patrimoine est situé en QPV. A noter qu'à Montigny, commune sans quartier prioritaire, le parc social représente près du tiers de l'ensemble du patrimoine.

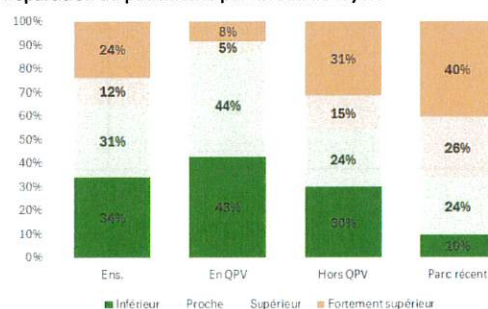
L'offre de logements sociaux est orientée vers les typologies familiales : près de 70% des logements sont des T3 ou plus. A l'inverse, la part des petits logements qui s'adresse à des ménages sans enfants est faible : 14% de T1 et 17% de T2. L'offre apparaît donc décalée par rapport à la demande en grande majorité exprimée par des petits ménages.

Globalement, l'offre de logements est financièrement accessible aux plus modestes ; 65% de l'offre est constituée de logements à faibles loyers. Cependant la répartition de ce patrimoine accessible est inégale. Les quartiers prioritaires sont caractérisés par une forte proportion de logements accessibles ; près de 9 logements sur 10. Cette proportion n'est que de 54% hors des quartiers prioritaires, et de seulement 33% dans le parc récent. Cette situation conditionne en grande partie le profil des ménages bénéficiant d'une attribution : concentration des ménages pauvres dans les quartiers prioritaires et difficultés pour accueillir des ménages à faibles ressources hors des quartiers prioritaires.

Répartition du patrimoine par typologie



Répartition du patrimoine par niveau de loyers



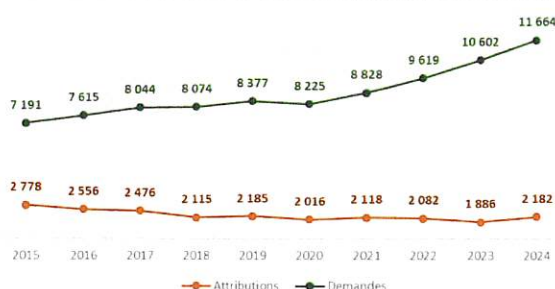
Les niveaux de loyers sont déterminés par rapport aux plafonds APL. Les logements ayant des loyers proches ou inférieurs aux plafonds assurent la meilleure couverture des ménages par les APL et donc l'accueil des ménages les plus modestes.

Source : RPLS 2024

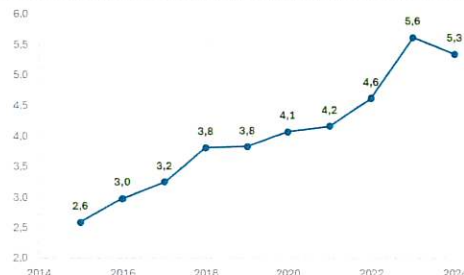
La demande

La tension sur le marché du logement social s'est fortement renforcée depuis le milieu des années 2010. En début de période, on constatait moins de 3 demandes pour une attribution. En 2024, c'est plus de 6 demandes pour une attribution. Cette dégradation résulte à la fois de la baisse du nombre d'attributions (21% depuis 2015) et d'une augmentation du nombre de demandeurs (+62%). Le seul recul des attributions ne peut expliquer l'augmentation de la tension, qui est également liée à une augmentation plus rapide de la demande : c'est en raison du nombre croissant de ménages ne pouvant se loger dans le parc privé locatif dont les loyers ont fortement augmenté au cours de ces années. En 2024, le territoire compte plus de 11 500 demandeurs. Plus de 40% des demandeurs sont déjà logés dans le parc social (demande de mutation).

Evolution du nombre de demandes actives et du nombre d'attributions

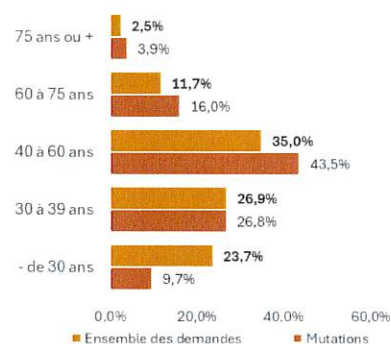


Evolution du ratio offre / demande (X demandes pour 1 attrib.)

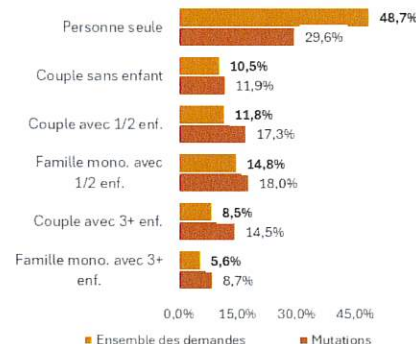


La demande reste jeune avec plus de 50% des demandeurs ayant moins de 39 ans. ½ des demandeurs a même moins de 30ans. Cependant, notamment en raison du poids des demandes de mutations la part des ménages plus âgés est majoritaire : 35% de 40 à 60 ans et près de 15% de plus de 60 ans. Ces dernières catégories d'âge soulignent à la fois le recours au logement social à la suite d'une évolution de la situation personnelle (notamment une séparation ou la perte d'emploi) mais aussi les besoins exprimés par des ménages âgés déjà logés dans le parc social (Logement plus petit, moins cher, et/ou adapté à la perte de mobilité). 40% des demandeurs de mutations sont des ménages sans enfants.

Age des demandeurs (titulaire)



Composition familiale

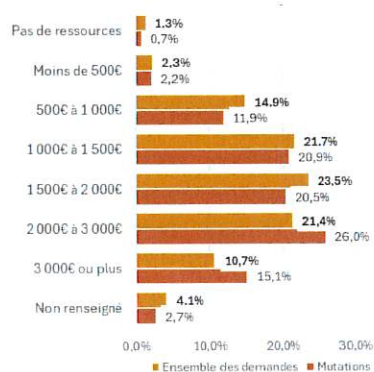


Niveau de ressource des demandeurs

Source : SNE Déc. 2024

Les petits ménages prédominent largement dans la demande : près de 50% des demandeurs sont des personnes seules, et 10% des couples sans enfants. La demande familiale est donc minoritaire avec 25% de petites familles (1 ou 2 enfants) et moins de 15% de familles avec 3 enfants ou plus. Cette structure de la demande est en décalage de l'offre de logement qui ne comprend que 30% de logements T1 ou T2 pour répondre aux demandes des petites familles, 60% de T3 ou T4, et 10% de grands logements.

Près de 50% des demandeurs sont salariés du privé, fonctionnaires ou indépendants. Les retraités représentent 8% de la demande et les étudiants 4%. 38% sont des demandeurs d'emploi : dont 13% en recherche d'emploi et 25% sans emploi (25%). Cette diversité de situations se traduit par des niveaux de ressources variés. 1/3 des demandeurs disposent de faibles ressources (moins de 1 500 € / mois), ¼ des demandeurs entre 1 500 et 2000€, les ménages plus solvables (plus de 2 000 €) représentent plus du tiers des demandeurs.

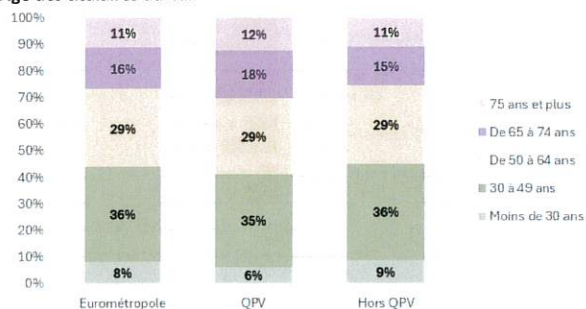


L'occupation

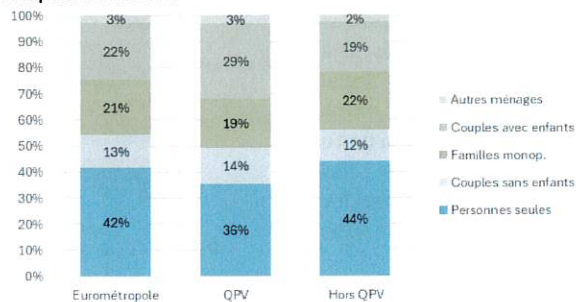
L'occupation du parc social est dominée par une dynamique de vieillissement. Près de 60% des logements sont occupés par un ménage dont la personne de référence à 50 ans ou plus. A l'inverse, moins de 10% des logements sont occupés par un jeune de moins de 30 ans. Cela illustre à la fois la faiblesse des mobilités, le maintien dans le logement social de ménages arrivés de longue date et les difficultés d'accès au logement social pour les plus jeunes. Logiquement cette structure par âge a un impact sur la composition familiale des occupants. Plus de la moitié des logements sont occupés par une personne seule ou un couple sans enfants. Compte tenu de la structure de l'offre, les phénomènes de sous-occupation des logements sont importants.

Du point de vue de l'âge, on ne constate pas de différence notable entre quartiers prioritaires et reste du patrimoine. En revanche, les compositions familiales diffèrent avec une plus forte proportion de couples avec enfants (29% des ménages en QPV contre 19% hors QPV).

Age des titulaires du bail



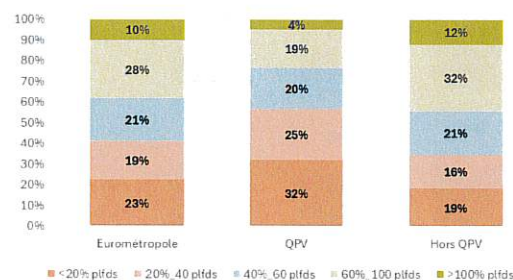
Composition familiale



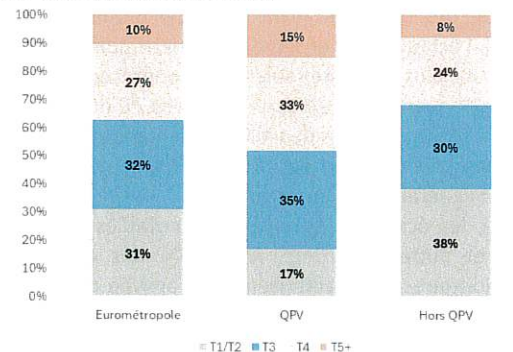
Revenus des ménages

Globalement l'occupation du parc social est diversifiée du point de vue des ressources. 42% des ménages ont des ressources faibles (sous le seuil de pauvreté), au total plus de 60% des occupants sont éligibles à un logement « très social ». Néanmoins, 38% des ménages ont des niveaux de ressources plus élevés. C'est pour cet indicateur que les écarts entre quartiers prioritaires et patrimoine situé hors quartiers prioritaires sont le plus marquants. 57% des ménages logés en QPV sont à faibles ressources contre seulement 35% hors QPV. A l'inverse, les ménages les plus solvables représentent moins du ¼ des occupants des quartiers prioritaires contre près de 45% hors QPV.

Outre les niveaux de loyers qui se caractérisent par une concentration de l'offre à bas loyers dans les quartiers prioritaires, ce sont aussi des quartiers caractérisés par une plus forte proportion de grands logements. 47% des logements des quartiers prioritaires sont des T4 ou T5 contre seulement 32% hors quartiers prioritaires. Cette concentration de grands logements est un autre facteur d'explication de la concentration des ménages à faibles ressources, car la part de ménages modestes est plus élevée parmi les familles en particulier monoparentales et de 3 enfants ou plus.



Typologie des logements occupés



Source : OPS 2022

Les attributions de logements

En 2024, de l'ordre de 2 200 logements sociaux ont été attribués dont 30% à un ménage qui était déjà logé dans le parc social. La part des attributions en quartier prioritaire est de 35% ce qui est équivalent à la part des logements situés en quartier prioritaire.

L'âge des ménages bénéficiant d'une attribution reflète la structure de la demande avec près de 45% de moins de 49 ans. Il n'y a pas de distinction notable entre les quartiers prioritaires et les autres quartiers.

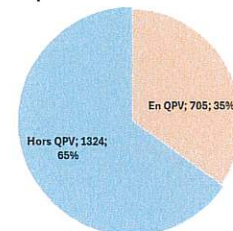
Les typologies de logements se répartissent en trois tiers : 31% de T1 ou T2, 35% de T3 et 34% de T4 et +. Cependant la répartition n'est pas en équivalente en quartier prioritaire où les petits logements sont moins représentés dans les attributions (28%) alors qu'à l'inverse, les grands logements sont moins représentés hors des quartiers prioritaires.

42% des nouveaux ménages sont une personne seule, et 13% un couple sans enfant soit plus de la moitié des attributions en faveur d'un petit ménage. Les familles représentent de l'ordre de 40% des attributions à part égales entre couples et parents isolés. Les attributions dans les QPV se caractérisent par des taux plus faibles d'attributions à des personnes seules ce qui est un effet de la structure de l'offre qui comprend peu de petits logements.

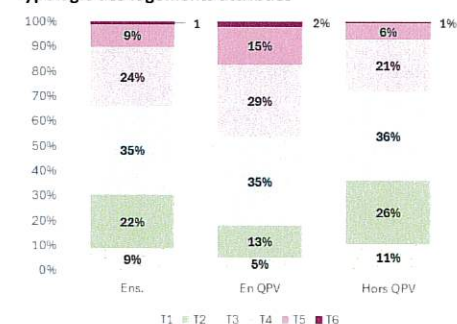
Age des attributaires du bail

Composition familiale

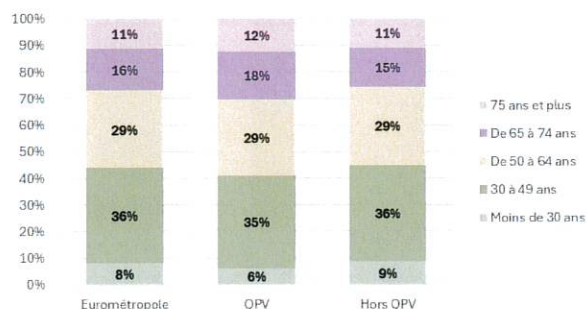
Répartition des attributions



Typologie des logements attribués



Euro-Métropole de Mez

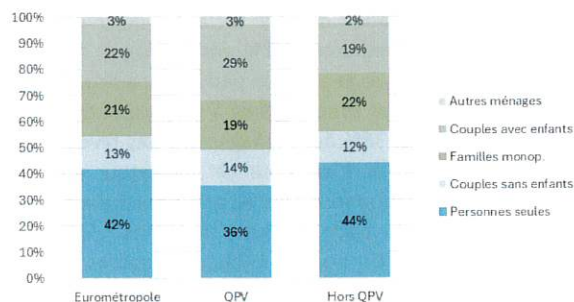


La répartition des ménages ayant bénéficié d'une attribution est diversifiée à l'échelle de l'ensemble du patrimoine bien que les demandeurs les plus modestes soient sous-représentés. En effet les ménages du 1^{er} quartile ne représentant que 17% de l'ensemble des attributions¹. Les trois autres quartiles de demandeurs représentent chacun un peu plus du quart des attributions. Le parc social a donc une vocation généraliste encore marquée.

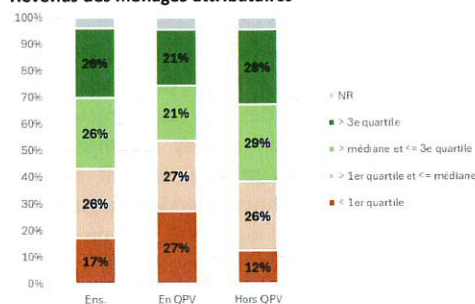
En revanche, les écarts de revenus sont notables entre quartiers prioritaires et autres quartiers. Avec 27% des attributions, les quartiers prioritaires se caractérisent par l'arrivée de ménages très modestes, il ne représentent que 12% des attributions hors des quartiers prioritaires.

La part d'attribution en faveur de ménages prioritaires est de 31% soit nettement sous l'objectif légal de 40% mais certains ménages prioritaires qui bénéficient d'une attribution ne sont pas comptabilisés.

Convention Intercommunale d'Attribution



Revenus des ménages attributaires



Source : SNE 2024

¹ Les ménages demandeurs sont divisés en quatre groupe comptant le même nombre de demandeur (chacun un quart des demandeurs). Le 1^{er} quartile correspond aux ménages ayant les plus faibles ressources. C'est l'indicateur qui est utilisé dans la Loi : 25% des attributions hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile.

2 : Charte Intercommunale de relogement

→ Cette Charte élaborée en 2017 par l'ARELOR en association avec les bailleurs et EPCI du territoire sert de base aux Chartes partenariales à élaborer pour chacune des opérations de démolition.



CHARTE PARTENARIALE POUR LE RELOGEMENT DES MENAGES DANS LE CADRE

La présente charte est établie entre :

- XXX
- XXX
- XXX

Préambule

Le relogement est une étape fondamentale des projets de rénovation urbaine : la bonne qualité de ce processus est non seulement un objectif en soi, mais également une condition de réussite du projet.

D'un point de vue opérationnel, il est étroitement lié aux opérations de démolition et de reconstruction, qui représentent souvent une part majeure des projets de rénovation urbaine.

Sur le plan stratégique, le processus de relogement représente un levier pour :

- favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages ;
- réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion ;
- participer à la mixité sociale, dans le quartier, mais aussi au sein de l'agglomération.

Ces enjeux peuvent être difficiles à concilier : différence entre les loyers très bas des logements démolis et ceux des logements neufs, livraison tardive des logements neufs en raison de contraintes opérationnelles, choix résidentiels des locataires non conformes aux attentes de mixité sociale...

Pour autant, la réussite du relogement est une condition de l'aboutissement des projets. Une attention particulière doit être portée au processus mis en œuvre, et les exigences du règlement général doivent impérativement être respectées : ces exigences ont été définies pour s'assurer que le relogement, étape souvent difficile notamment pour les ménages les plus fragiles, puisse représenter autant que possible une véritable opportunité dans leur parcours résidentiels.

Ce processus est intimement lié à d'autres aspects du projet de rénovation urbaine, notamment la reconstitution de l'offre de logements sociaux (localisation, typologie...), à la mobilisation du parc existant, en particulier réhabilité, la production de logements sociaux dans le droit commun de l'ensemble des bailleurs sur la ville et l'agglomération, la politique de peuplement et de mixité sociale.

Il peut également conforter les relations entre le locataire, le bailleur et les partenaires sociaux, dans une dynamique pouvant perdurer à l'issue du relogement proprement dit, sous la forme d'entretiens, d'enquêtes de satisfaction, d'un accompagnement individuel, d'actions collectives autour de l'appropriation du cadre de vie...

L'appréciation de la stratégie de relogement devra permettre non seulement d'offrir de nouvelles possibilités aux ménages, mais aussi de les accompagner au mieux dans ce changement, et d'entamer une dynamique de mobilisation des partenaires qui pourra se poursuivre au-delà du projet de rénovation urbaine

1 – Contexte territorial

Description opération

2 - Objet et principes de la charte partenariale de relogement

2.1 - Objet :

Cette charte de relogement, doit permettre aux familles concernées par les opérations de bénéficier d'un déménagement et d'un accompagnement social spécifique.

La présente charte définit et contractualise les "règles du jeu" entre les différents partenaires du relogement et a pour objectif de formaliser :

- les engagements des différents partenaires en matière de mobilisation d'une offre de relogement ;
- les modalités opérationnelles de relogement ;
- la garantie aux ménages concernés, des conditions de relogement respectueuses de leurs modes de vie, de leurs aspirations résidentielles et de leurs ressources, dans le respect des équilibres de territoires en matière de peuplement.

2.2 - Principes :

A cette fin, une coordination interbailleurs est mise en place, s'inscrivant au sein de la Commission technique interbailleurs de Moselle (ou CTIB), afin d'optimiser les plans de relogement, d'assurer une gestion commune et une meilleure cohérence du relogement des familles concernées. Cette instance de coordination sera chargée de formuler des préconisations communes notamment en :

- mutualisant la connaissance de la situation de l'ensemble des ménages impactés par les opérations de relogement, ainsi que les offres de logements du parc social pour toutes les opérations ;
- partageant les situations complexes ou bloquées repérées en amont afin de trouver collectivement des solutions de relogement, dans le respect des objectifs de la présente charte.

3 – Les objectifs de la charte de relogement

Avant engagement de la phase opérationnelle de relogement, rappel est fait de la nécessité :

- d'informer les habitants sur les objectifs et le contenu du projet de rénovation urbaine ;
- d'entendre les attentes et/ou les inquiétudes des habitants des quartiers concernés.

Le relogement de chaque locataire est un moment qui lui est privilégié et particulier, chaque relogement sera étudié individuellement, dans le cadre d'un entretien approfondi, afin de :

3.1 - Répondre aux besoins personnels, familiaux et professionnels, en terme de :

- typologie de logement,
- de caractéristique technique,
- de compatibilité avec leurs capacités financières,
- de proximité du lieu de travail et/ou de scolarisation des enfants.

3.2 - Prendre en considération les souhaits exprimés par les ménages concernés :

- Tenir compte des liens de solidarité, d'attachement que les locataires manifestent au quartier.
- Satisfaire dans la mesure du possible aux souhaits géographiques.

3.3 - Actualiser l'adéquation des compositions familiales et des caractéristiques des logements :

- Résoudre les problèmes de sur occupation, et de sous occupation en concertation avec les locataires.
- Etudier les décohabitations.

3.4 - Mener une politique de relogement vers davantage de mixité sociale :

- Mobiliser une offre locative dans le patrimoine diffus et en construction neuve, dans le respect des équilibres sociaux et en étudiant les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages proposés pour un relogement.
- Limiter les relogements dans les immeubles voués à démolition hormis « opérations tiroir » liées aux exigences techniques et opérationnelles des chantiers de démolition ou de réhabilitation.

Ces « opérations tiroir » ne pourront être qu'en nombre particulièrement limité, de même, les familles concernées devront y retirer un réel bénéfice à terme.

- Assurer une politique d'attribution équilibrée permettant une meilleure mixité sociale.
- Eviter de concentrer géographiquement des familles fragiles afin de ne pas aggraver ou générer des dysfonctionnements sociaux et urbains (objectif visé par le RGA).

3.5 - Rechercher une offre locative en faveur des ménages nécessitant un habitat adapté à leurs besoins spécifiques : handicap physique, faiblesses des ressources, comportement induisant un habitat isolé.

3.6 - Evaluer avec les services du Département ou encore de l'Etat, la situation des ménages fragiles, afin de déterminer, chaque fois que de besoin, un accompagnement social individuel pour faciliter un relogement durable, ou décider de renforcer l'accompagnement des ménages en mobilisant les partenaires sociaux et associatifs.

3.7 - Mettre en œuvre le plan de relogement dans des conditions valorisantes et sécurisantes :

- Favoriser les parcours résidentiels.
- Réaliser des travaux d'embellissement en fonction des besoins.
- Maintenir une qualité de vie quotidienne.

3.8 - Actionner les leviers mis à disposition pour favoriser le relogement :

Afin de faciliter des parcours résidentiels pour les ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, l'ANRU peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés.

4 – La conduite opérationnelle des relogements

Cette présente charte traduit un degré de coopération et de capitalisation importante entre les différents partenaires particulièrement entre les bailleurs.

Ces derniers ont choisi de confier la conduite et le suivi des actions de relogement à leurs équipes spécialisées en interne ou via, le cas échéant, une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (ou MOUS).

Le ou les organismes démolisseurs, proposeront un référent aux locataires concernés afin de les informer et les guider sur les démarches à venir.

4.1 - Avant relogement

Les bailleurs s'engagent à désigner un interlocuteur privilégié qui suivra l'opération de relogement tout au long de sa mise en œuvre.

Ils s'assureront que le ménage est bien inscrit au Système national d'enregistrement ce qui lui donne le statut de demandeur d'un logement et lui permet, réglementairement, d'être proposé pour une commission d'attribution des logements.

Les équipes relogements seront les interlocuteurs directs et privilégiés pour l'ensemble des locataires concernés par les plans de relogement. Elles assurent la relation avec le locataire tout au long du processus de relogement, c'est-à-dire :

❖ L'enquête sociale.

Elle est réalisée auprès de chaque titulaire d'un bail concerné afin de rassembler l'ensemble des informations nécessaires, au traitement de son relogement et à la prise en compte de ses besoins, et porte notamment sur :

- La situation familiale et sociale.
- La situation financière.
- Les souhaits et besoins de relogement (localisation, typologie, contraintes).
- Les problématiques spécifiques : handicap, décohabitation, suroccupation, sous-occupation, surendettement, problèmes comportementaux, défaut d'occupation en bon père de famille.

Les locataires pourront se faire accompagner d'une personne de leur choix, y compris par un représentant d'association de locataires.

Le ménage se verra remettre une liste d'interlocuteurs avec leurs coordonnées, ainsi que les informations relatives à la procédure de relogement.

Dans le cas où le relogement venait à être réalisé par un bailleur autre que celui qui démolit, l'enquête sociale sera partagée entre les deux organismes.

❖ L'articulation de la connaissance des familles et des actions, en lien avec les différentes équipes sociales et mesures en place sur le secteur, avec une attention particulière pour les publics fragilisés.

Le suivi social et financier des ménages est renforcé pour les situations de fragilité et de précarité.

Les dispositifs d'accompagnement, de suivi social et administratif existants seront actionnés. Les équipes relogement, en lien avec les bailleurs, s'engagent à interpeller et solliciter les acteurs sociaux compétents en matière d'aides liées au logement et à la personne (montage dossier FSL, mesure de suivi individuel...).

❖ La mise en place si nécessaire d'un réseau partenarial (acteurs sociaux, associatifs, institutionnels).

4.2 - La Mobilisation de l'offre de relogement

- ❖ L'identification d'un ou plusieurs logements correspondant aux besoins des familles, en collaboration avec le bailleur.

Les équipes relogement travailleront en coordination interbailleurs afin de partager l'ensemble des dossiers de relogement présentant une difficulté spécifique, et d'apporter des solutions de relogement, en particulier pour les dossiers complexes/sans solution (grands logements, logements adaptés au handicap...).

Les bailleurs signataires s'engagent à mobiliser l'ensemble de leur patrimoine afin de dégager toutes les opportunités nécessaires à la mise en œuvre du plan de relogement. Les ménages se verront proposer des conditions de relogement respectueuses de leurs modes de vie, de leurs aspirations résidentielles et de leurs ressources, dans le respect des équilibres de quartier. Après examen de leur situation, de leur demande, et en fonction des disponibilités dans le patrimoine des bailleurs, ils se verront présenter, autant que possible, des solutions de relogement hors QPV.

- ❖ L'accompagnement social, financier, organisationnel des ménages tout au long du processus du plan de relogement par les équipes internes ou la MOUS relogement.
- Une information continue individuelle et collective aux locataires du projet, du planning et des règles qui régissent le processus de relogement (charte individuelle de relogement).
- Un soutien à l'organisation des déménagements.
- L'adoption d'une démarche de médiation en cas de blocage avec le locataire.
- Un soutien au ménage dans l'établissement des dossiers d'aides (APL, ... jusqu'à leur octroi).

4.3 - Après relogement

- ❖ L'accompagnement et le suivi des locataires après leur relogement.

Un suivi des ménages sera effectué par les bailleurs pour s'assurer du maintien de la situation financière du ménage et de la bonne intégration dans le logement/le secteur, et, en cas de besoin, organiser un accompagnement nécessaire.

4.4 - Coordination interbailleurs

Afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires, les équipes dédiées des bailleurs veilleront à respecter, dans leurs pratiques et leurs moyens, la présente charte interbailleurs (dossier unique, échanges dans le cadre de la CTIB de Moselle) pour traiter de manière uniforme les situations de relogement.

5 – Engagements et conditions du plan de relogement

5.1 - Etat des lieux de sortie

Un état des lieux du logement libéré (logement voué à la démolition) sera établi par le bailleur en présence du locataire, pour la clôture des comptes de charges.

Il ne sera pas facturé de frais de réparations locatives (sauf en cas de dégradation volontaire)

Le logement devra être restitué vide et dans un état de propreté générale correcte pour des raisons de sécurité, et faciliter l'intervention des entreprises.

5.2 - Dépôt de garantie

Les bailleurs signataires de la charte proposeront le transfert du dépôt de garantie initial sans revalorisation, quel que soit le bailleur qui accueille le relogement.

Il sera procédé au transfert du dépôt de garantie existant avec une compensation, le cas échéant, de l'organisme démolisseur à l'organisme Hlm qui accueille le ménage.

5.3 - Propositions de logements

Le bailleur qui démolit s'engage à faire 3 propositions de logement correspondant aux besoins, souhaits et capacités financières de la famille, aussi bien dans le parc existant que dans le parc neuf depuis moins de cinq ans.

Si le ménage exprime son souhait de demeurer sur le quartier en QPV, voir de s'installer au sein d'un autre QPV de l'agglomération, le bailleur s'engage, à ce qu'il se voit proposer au moins un logement sur les 3 propositions effectuée hors QPV.

Si nécessaire, la situation des ménages présentant des difficultés au sein du parc du bailleur démolisseur sera portée à connaissance des autres organismes du territoire de l'intercommunalité au travers de la CTIB. Ces derniers s'engagent à étudier les offres disponibles au sein de leur patrimoine susceptibles de répondre aux attentes et possibilités du ménage et ce, dans le respect des conditions du RGA de l'ANRU.

Chaque proposition de logement sera formalisée (courrier recommandé avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge, bon de visite ...) afin de permettre un suivi.

Une visite de logement sera organisée si les conditions le permettent, en présence d'un représentant du bailleur.

En cas de refus injustifiés, il sera fait recours aux moyens légaux pour obtenir la libération du logement. Entre autre, le bailleur se réserve le droit, au bout de la 3^{ème} proposition conforme, d'appliquer les dispositions de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (loi Molle).

6 – Le loyer des logements proposés

L'organisme Hlm, en adéquation avec le RGA de l'ANRU, doit offrir aux ménages directement concernés par une démolition, des restes à charge (loyers et charges déduction faite des APL) compatibles avec leurs revenus.

Etant donné que les loyers des logements démolis sont souvent très bas, le maintien d'un reste à charge constant pour les ménages nécessite souvent une anticipation importante de la part des bailleurs et suppose de porter une attention particulière aux ménages relogés. Ils seront vigilants sur les charges locatives prises en compte dans le calcul du reste à charge car leur contenu peut évoluer avec le changement de logement (prise en compte du chauffage).

Le bailleur s'engage à respecter les éléments d'appréciation pour le calcul du reste à charge, à savoir :

6.1 - Calcul du reste à charge

Le nouveau loyer auquel devra s'acquitter le locataire relogé, doit permettre un reste à charge équivalent à celui du logement quitté, s'il est de surface et de qualité identiques.

Reste à charge = loyer principal + loyer annexes + charges – APL

Le bailleur se référera au tableau de correspondance suivante :

En nombre de ménages		Evolution du Reste à Charge (en %)								
		< à -5%	de -5 à 0%	0%	de 10 à 5%	de +5 à +10%	de +10 à +20%	de +20 à +30%	de +30 à +40%	> à +40%
Evol. de la surface (en %)	< à -5%									
	de -5 à 0%									
	0%									
	de 10 à 5%									
	de +5 à +10%									
	de +10 à +20%									
	de +20 à +30%									
	de +30 à +40%									
	> à +40%									

Ce tableau, issu des pratiques de l'ANRU 1, permet de repérer les augmentations de restes à charge qui s'expliquent par une augmentation de la surface.

6.2 - Si dépassement du reste à charge non conforme au RGA

Lorsque le reste à charge de certains ménages augmente de façon non conforme au RGA, une analyse au cas par cas se révèle nécessaire, de façon à juger de l'impact du relogement sur la situation du ménage et de l'effort consenti par le bailleur (application d'un loyer inférieur au plafond de la convention APL...). Pour cette analyse complémentaire, il peut être utile de regarder le taux d'effort, ou éventuellement le reste à vivre.

Dans le cas d'une augmentation du reste à charge non conforme, l'organisme pourra argumenter cette situation en mobilisant, comme le règlement lui permet, des indicateurs complémentaires, selon les choix réalisés localement. Les plus couramment utilisés sont :

- **Le taux d'effort** : il est défini par l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort, mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

C'est un rapport entre :

- o La somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges (charges récupérables et montant de la contribution du locataire aux économies de charges⁵), diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation de logement (sociale ou familiale).
- o Et la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer, figurant dans le formulaire de demande de logement social.

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Loyer principal} + \text{loyer annexes} + \text{charges} - \text{APL (ou AL)}}{\text{Ressources des personnes devant vivre au foyer}}$$

Si les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans ce calcul, au titre des charges, un forfait tenant compte de la taille du logement et du nombre de personnes qui vivront au foyer.

- **Le reste à vivre** : il s'agit du revenu diminué de la charge financière nette, rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage. Il permet de mesurer le revenu par unité de consommation disponible pour les autres dépenses que celles liées au logement (définition de l'INSEE). Il peut être calculé de la manière suivante :

$$\text{Reste à vivre} = \frac{\text{Ressources mensuelles} - (\text{reste à charge} + \text{dépenses courantes obligatoires})}{\text{Nombre d'occupants du ménage}}$$

Par ailleurs, des éléments plus qualitatifs pourront être examinés : par exemple, un ménage peut accepter une augmentation du reste à charge, en contrepartie d'une augmentation du nombre de pièces, ou du passage d'un logement collectif à un logement individuel... Il arrive également qu'un pourcentage d'augmentation du reste à charge important se traduise en réalité par une augmentation très faible en valeur absolue.

6.3 - Mobilisation, le cas échéant, pour une diminution

Les organismes se laissent la possibilité, lorsque cela est possible, de minorer les loyers.

Pour ce faire, ils mobiliseront l'indemnité pour minoration de loyer accordée au bailleur qui accueille le ménage dans son parc, un montant forfaitaire est défini dans le RGA selon la typologie du nouveau logement (T1/T2 : 1 500€ ; T3/T4 : 4 000 € ; T5+ : 5 000 €).

Deux conditions doivent être respectées :

- Le relogement définitif doit être réalisé dans le parc de logements locatifs neuf ou conventionnés depuis moins de 5 ans.
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé doit obligatoirement être fixé au maximum au plafond de loyer APL.

Enfin, une analyse particulière sera apportée aux ménages vivant en sur occupation dans le logement libéré.

7 – Déménagement et frais d'installation

Les frais de déménagements sont pris en charge par le bailleur social qui démolit, et assuré par une entreprise spécialisée mandatée par le bailleur. Cette prestation comprend, à minima, la fourniture des cartons et emballages, le démontage/remontage à la condition unique de difficultés particulières (personne âgée, handicap...), prise en charge d'un déménagement par ménage relogé.

A défaut de déménagement par les soins du bailleur, le locataire ne pourra être indemnisé.

Les frais annexes liés aux ouvertures de compteurs d'énergie, de transfert de ligne téléphonique et internet, aux frais postaux pour changement d'adresse, seront pris en charge par le bailleur démolisseur à hauteur d'une somme forfaitaire définie par le bailleur démolisseur et remise au locataire.

Lorsqu'un relogement temporaire est envisagé et nécessaire, le bailleur s'engage à prendre en charge, dans les mêmes conditions, les frais liés au déménagement. Dans ce cas précis, il assure un engagement auprès du locataire en précisant la localisation et le type de logement définitif ainsi que le loyer prévu pour ce dernier. Un délai maximal de 2 ans constitue une date limite au-delà de laquelle le nouveau déménagement doit être organisé.

8 – Conditions d'entrée dans le nouveau logement

Les logements proposés seront tous en bon état d'utilisation au moment de l'entrée dans les lieux.

Le bailleur prendra en charge les éventuels travaux de réfection à réaliser sauf cas particuliers avec accord ou à la demande du locataire (bon papier peint, peinture...).

L'organisme s'engage à réaliser, le cas échéant, les travaux d'adaptation spécifiques au handicap ou à la mobilité réduite du locataire.

Si des situations particulières étaient rencontrées, les organismes Hlm s'entendront pour la facturation des travaux des entreprises pour l'accueil des ménages.

Un état des lieux entrant sera établi entre le bailleur et le locataire.

9 – Gestion des situations contentieuses

L'opération de relogement ne donnera pas lieu à un effacement des dettes de loyer ou de charges du locataire qui devra s'en acquitter dans les conditions fixées conjointement avec le bailleur.

L'adoption d'un dispositif de règlement des situations pré-contentieuses et contentieuses constitue un préalable au relogement.

Les procédures contentieuses engagées avant le lancement du plan de relogement suivront leur cours.

10 – L'évaluation personnalisée du relogement

Un suivi sera effectué par le bailleur (ou la MOUS Relogement) à partir des enquêtes post-relogement, pour s'assurer de la bonne intégration du ménage dans son logement et environnement, du maintien de sa situation financière.

Une visite de courtoisie à domicile, pourra être proposée en complément de cette enquête post-relogement.

Une attention particulière sera apportée aux ménages dont la situation le nécessite (personnes à mobilité réduite).

11 – Le suivi opérationnel des relogements

Chaque bailleur qui démolit met en place un comité de pilotage et de suivi opérationnel de ses propres relogements, associant les services concernés et le prestataire de la MOUS Relogement.

Le recours systématique par le bailleur à RIME 2. Cet outil, développé par l'Union Sociale pour l'Habitat à destination des organismes Hlm et adapté au RGA de l'ANRU, permet aux bailleurs d'extraire les données nécessaires pour assurer une traçabilité et une évaluation des relogements opérés dans le cadre d'un NPNRU.

12 – Engagements des partenaires de la charte relogement

➤ Les bailleurs sociaux : engagements collectifs et solidarité inter bailleurs

La coopération inter bailleurs est un facteur de réussite pour répondre aux souhaits et capacités de chaque ménage à reloger, et tendre vers les objectifs généraux de l'ANRU à l'échelle intercommunale.

Chaque bailleur qui démolit s'engage à prendre en charge les relogements des locataires concernés dans la limite de ses capacités.

Si aucune possibilité n'est trouvée dans le parc du bailleur qui démolit, des solutions pourront être recherchées en interbailleurs : les autres bailleurs présents sur le territoire de Metz Métropole pourront être sollicités selon leur capacité, notamment à travers la commission technique inter bailleurs (CTIB).

Cette instance, initialement créée dans le cadre des publics prioritaires au sens du DALO et dont les compétences se sont élargies, avec le temps, à l'ensemble des publics prioritaires.

Si, malgré la mobilisation de l'inter-organismes, aucune solution n'était trouvée, le bailleur démolisseur s'engage à trouver une offre au sein de son patrimoine en retravaillant, si nécessaire, les loyers dans les règles de l'ANRU afin de permettre le relogement du ménage.

La commission d'attribution des logements reste souveraine.

Cette solidarité est également prévue dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie, dans la limite des capacités propres de chaque maître d'ouvrage et de la stratégie des organismes démolisseurs.

➤ **La Communauté d'agglomération de Metz Métropole**

Metz Métropole assure un pilotage global du NPNRU et des politiques d'attribution sur son territoire.

L'EPCI s'engage par ailleurs à :

- aider sous forme de subvention la production de l'offre de logements PLAI, dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie ;
- garantir les emprunts contractés par les organismes Hlm pour le financement des logements reconstitués ;
- participer au financement des MOUS Relogement (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale)
- comptabiliser chaque relogement issu de ce dispositif comme étant un public prioritaire relevant de sa convention intercommunale d'attribution.

➤ **Les communes**

Les communes de Metz Métropole s'engagent à favoriser le relogement des ménages concernés par les programmes de démolition, en tant que ménages prioritaires au sein des commissions d'attribution (voix délibérative).

➤ **Le Conseil départemental de la Moselle**

Les services instructeurs des aides au logement s'engagent à accorder les mesures d'accompagnement sociales et financières préconisées par le diagnostic réalisé par la MOUS Relogement.

Le conseil départemental s'engage par ailleurs à financer une partie de la MOUS Relogement.

➤ **Action Logement**

Les collecteurs d'Action Logement s'engagent à favoriser le relogement des ménages concernés par le NPNRU, au sein de leur contingent de réservation de logement, dès lors que les critères d'éligibilité sont recueillis.

Action logement étudiera la possibilité de mobiliser le dispositif de la « garantie des loyers impayés » (GLI) pour le relogement d'un ménage concerné par le dispositif NPNRU en situation d'impayé même s'il en a déjà bénéficié auparavant.

➤ **L'Etat**

L'Etat s'engage à comptabiliser chaque relogement issu de cette charte en tant que public prioritaire au titre du contingent préfectoral.

➤ **La caisse d'allocation familiale de Moselle**

La CAF s'engage à :

- activer l'APL dès le 1^{er} mois de loyer (absence de délai de carence) ;
- rétablir l'APL pour les ménages qui se sont vus suspendre l'APL dans leur ancien logement suite à des impayés locatifs.

13 – Dispositifs de suivi partenarial des relogements

Un comité de pilotage régulier sera mis en place par XXX, porteur du projet XXX, et sera composé des signataires de la charte.

Ce comité partenarial sera l'occasion de partager les avancées du projet NPNRU en matière de relogement, sur la base des données recueillies auprès de chaque partenaire.

La présente charte prend effet à compter de XX.

Fait à XXX, le XX/XX/XXX

Espace signataires (NOM STRUCTURE + Fonction + signature)

3 : Liste des résidences à enjeux de mixité

Résidences en vigilance forte En Quartier Prioritaire de la Ville

Commune	Résidence / Bailleur
METZ	RES. 6-8-10 JMICHELET PLOTS-00925/OPH Metz Métropole
	RES. BORNY H BERGSON-00924/OPH Metz Métropole
	RES. BORNY HLMO 305-00908/OPH Metz Métropole
	RES. BORNY HLMO 78-00902/OPH Metz Métropole
	RES. BORNY ILOTS-00901/OPH Metz Métropole
	RES. CLOS DES LYS-00921/OPH Metz Métropole
	RES. ILOT DE BOURGOGNE-00917/OPH Metz Métropole
	RES. J.MICHELET BARRES-00926/OPH Metz Métropole
	RES. NORMANDIE ANJOU MAINE-00906/OPH Metz Métropole
	RES. TOURS ANJOU HLMO-00916/OPH Metz Métropole
	RES. U DE BORNY-00919/OPH Metz Métropole
	RES. METZ-TOUR DE PANGE-2257/Vivest
	RES. GAB III 52 COLL.-00721/OPH Metz Métropole
	RES. METZ FOURNEL-NC/Batigère
	RES. METZ PLEIN CIEL-NC/Batigère
	RES. METZ BARRAL-HANNAUX-FRECOT-00142/OPH Metz Métropole
	RES. METZ SABLON SOUVENIR FRANCAIS-00103/OPH Metz Métropole
	RES. METZ SABLON UCBL AV A. MALRAUX-00121/OPH Metz Métropole
WOIPPY	RES. ST ELOY PSR 96-00606/OPH Metz Métropole
	RES. ST ELOY-00625/OPH Metz Métropole
	RES. WOIPPY FORT GAMBETTA-00607/OPH Metz Métropole
	RES. CITE DES CHEMINOTS-2035/SA HLM des régions du Nord et de l'Est
	RES. -2234/Vivest
	RES. WOIPPY - RUE JEAN-FRANCOIS DE-2637/Vivest
	RES. WOIPPY PRE TROMPETTE-2114/Vivest
	RES. WOIPPY RES. BONNE FONTAINE-2034/Vivest
	RES. WOIPPY-RES. BONNE FONTAINE-2134/Vivest
	RES. WOIPPY-RESIDENCE JEAN PERRIN-2172/Vivest
	RES. WOIPPY-RESIDENCE JEAN PERRIN-2272/Vivest
	RES. WOIPPY-RESIDENCE MERMOZ-2190/Vivest

Hors Quartier Prioritaire de la Ville

Commune	Résidence / Bailleur
METZ	RES. STE BARBE ROCHAMBEAU-00302/OPH Metz Métropole
	Res. METZ - HOPITAL ST ANDRE-NC/Batigère
	RES. GRANGE AUX BOIS-L226L/3F Grand Est
	RES. FONTENOTTE-4964/Vilogia
	RES. UCBL LOUIS HESTAUX-00735/OPH Metz Métropole
	RES. METZ SABLON CITE MANCERON-00101/OPH Metz Métropole
	RES. -2507/Vivest
	RES. METZ RUE CHABOT DIDON-2439/Vivest
	RES. METZ JEANNE JUGAN-NC/Batigère
ARS-SUR-MOSELLE	RES. ARS CLEMENCEAU-NC/Batigère
WOIPPY	RES. WOIPPY ROUTE DE LORRY-NC/Batigère
	RES. LES RUCHERS-L258L/3F Grand Est
	RES. WOIPPY - DOMAINE DE BELLEVUE-2786/Vivest
SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE	RES. ST PRIVAT 37 LOGTS-00538/OPH Metz Métropole

Résidences en vigilance modérée (critère 1 = ressources)

Commune	Résidence / Bailleur
METZ	RES. 3C RUE SAINT MARCEL-00312/OPH Metz Métropole
	RES. 52 RUE HAUTE SEILLE-00218/OPH Metz Métropole
	RES. LES DEUX CHAMPES-00233/OPH Metz Métropole
	RES. METZ TS-/Présence Habitat
	RES. METZ - ILOT DES PIQUES-NC/Batigère
	RES. METZ-RESIDENCE HENRI VACHER-2197/Vivest
	RES. METZ-RESIDENCE ST CLEMENT-2168/Vivest
	RES. METZ - SAINT MARCEL-0879/Vilogia
	RES. CITE LE MOYNE-00402/OPH Metz Métropole
	RES. 4630017 METZ 12 L RUE DE LA RONDE 12-548/Moselis
	RES. 4630005 METZ SAPHYR - 57 CHAMBRES-305/Moselis
	RES. METZ MAGNY RUE DU PATURAL-00133/OPH Metz Métropole
	RES. METZ XX CORPS AMERICAIN-00180/OPH Metz Métropole
	RES. METZ DEVILLY / VIGEANT-NC/Batigère
	RES. METZ TS COLLECTIFS-/Présence Habitat
	RES. GENERAL METMAN-L249L/3F Grand Est
	RES. ARDECHE BELLECROIX-00823/OPH Metz Métropole
	RES. BELL. ECONOMIQUES-00801/OPH Metz Métropole
	RES. BELLECROIX BARRES-00842/OPH Metz Métropole
	RES. BELLECROIX CANADIENS-00805/OPH Metz Métropole
	RES. BELLECROIX TOURS-00832/OPH Metz Métropole
	RES. LOUIS FOREST-00822/OPH Metz Métropole
	RES. UCBL BELLECROIX-00819/OPH Metz Métropole
	RES. CHEVREUX-T.GARGAN-00501/OPH Metz Métropole
	RES. PREMONTRES-00503/OPH Metz Métropole
	RES. 86 ROUTE DE WOIPPY-2050/SA HLM des régions du Nord et de l'Est
	RES. METZ DLP-RESIDENCE CORNEILLE-2173/Vivest
	RES. VICTOR HUGO-L289L/3F Grand Est
ARS-SUR-MOSELLE	RES. ARS SUR MOSELLE - RUE CASSIN-2466/Vivest
LONGEVILLE-LÈS-METZ	Res. LONGEVILLE L/METZ - EX GARAGE CHEVALIER-NC/Batigère
MONTIGNY-LÈS-METZ	RES. NC-00184/OPH Metz Métropole
	RES. MONTIGNY - TS-/Présence Habitat
	RES. -.2411/SA HLM des régions du Nord et de l'Est
	RES. 11 A 17 RUE P.COLSON-2025/SA HLM des régions du Nord et de l'Est
	RES. montigny st ladre-2499/SA HLM des régions du Nord et de l'Est
MOULINS-LÈS-METZ	RES. R.E FLAMAN,R. P.COLSON-2033/SA HLM des régions du Nord et de l'Est
	RES. MOULINS LES METZ - Résidence d-2686/Vivest
WOIPPY	RES. WOIPPY-PRE TROMPETTE-2014/Vivest
AMANVILLERS	RES. AMANVILLERS/3 PLAQUETTES BATC-03050/OPH Metz Métropole
	RES. AMANVILLERS/5 PLAQUETTES BATD-03051/OPH Metz Métropole
MONTIGNY-LÈS-METZ	RES. 18 à 28 SAINT EXUPERY 268 LGT-01024/OPH Metz Métropole
SCY-CHAZELLES	RES. SCY EN PRILLE OSSATURE BOIS-NC/Batigère

Résumé de l'acte

057-200039865-20260929-2026-09-DC16-DE

Numéro de l'acte : 2026-09-DC16
Date de décision : mardi 29 septembre 2026
Nature de l'acte : DE
Objet : Adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) des logements sociaux.
Classification : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 01/10/2026
Numéro AR : 057-200039865-20260929-2026-09-DC16-DE
Document principal : 99_DE-16.pdf

Historique :

01/10/26 09:43	En cours de création	
01/10/26 09:51	En préparation	Catherine DELLES
01/10/26 10:42	Reçu	Catherine DELLES
01/10/26 10:42	En cours de transmission	
01/10/26 10:46	Transmis en Préfecture	
01/10/26 10:51	Accusé de réception reçu	

