

**Orientations et  
Programme d'actions**

Version adoptée  
Conseil Métropolitain du  
17 février 2020

# PLH

*Programme Local de l'Habitat  
de Metz Métropole*  
**2020 • 2025**





Jean-Luc BOHL  
Président de Metz Métropole  
Maire de Montigny-lès-Metz  
1<sup>er</sup> Vice-Président de la Région Grand Est

« Le PLH a pour objectif majeur de favoriser la mixité sociale sur le territoire, signe d'une Métropole solidaire envers tous ses habitants. »

« Réhabiliter le parc privé, développer un habitat durable, prendre en compte le vieillissement et le handicap, accompagner les jeunes et les personnes en difficultés dans le cadre du Logement d'abord, telles sont les priorités du PLH 2020-2025. »



Isabelle KAUCIC  
Vice-Présidente de Metz Métropole en charge de l'habitat et du logement  
1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire de Metz



# SOMMAIRE

<b>EDITO.....</b>	<b>3</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>5</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>7</b>
<b>I/ ORIENTATIONS STRATEGIQUES .....</b>	<b>9</b>
<b>ORIENTATION n°1 : Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel de chacun .....</b>	<b>10</b>
Diversifier l'offre et calibrer la production de logements pour répondre aux besoins.....	12
Développer une offre de logements à coûts abordables afin de favoriser l'accession sociale à la propriété.....	12
Instaurer une stratégie foncière dédiée à l'habitat.....	13
Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants .....	14
Répondre aux problématiques de logement des personnes âgées et/ou handicapées .....	14
<b>ORIENTATION n°2 : Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques .....</b>	<b>17</b>
Poursuivre le développement de l'offre sociale en adéquation avec les besoins et la résorption du déficit SRU.....	18
Mettre en œuvre une politique d'attribution dans le parc social .....	19
Accompagner le renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires .....	19
Apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages les plus fragiles .....	20
Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage .....	21
<b>ORIENTATION n°3 : Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable .....</b>	<b>23</b>
Poursuivre les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé (lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, adaptation à la vieillesse et au handicap, copropriétés dégradées).....	24
Mieux connaître la vacance et favoriser la remise sur le marché de logements vacants .....	25
Poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc social .....	25
Promouvoir l'habitat durable et innovant et sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement .....	26
<b>ORIENTATION n°4 : Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat .....</b>	<b>27</b>
Faire vivre la dynamique du PLH et affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat.....	28
Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat et les communes .....	29
Assurer une articulation entre la politique de l'habitat et les autres politiques structurantes et sectorielles.....	29
Conforter les outils d'observation et d'évaluation .....	30
<b>II/ REPARTITION TERRITORIALISEE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS..</b>	<b>31</b>
<b>1- Méthodologie .....</b>	<b>32</b>

Analyse du besoin en logements sur le territoire .....	32
> Approche qualitative du besoin en logements.....	32
> Approche quantitative du besoin en logements .....	34
Les éléments de cadrage à prendre en compte .....	36
> Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) comme document de référence .....	36
> L'atteinte des objectifs SRU pour les communes concernées .....	39
Le recensement des projets des communes.....	40
Le rapprochement entre besoins en logements, recensement des projets et objectifs de production .....	41
<b>2- Objectifs de production de logements.....</b>	<b>46</b>
Objectifs de production de logements par commune .....	46
Objectifs de production de logement par nature de statut d'occupation .....	47
Localisation préférentielle de l'offre nouvelle.....	50
Objectifs de production de logement par typologie (taille des logements).....	52
<b>3- Compatibilité du PLH avec le SCoTAM .....</b>	<b>53</b>
<b>III/ PROGRAMME D'ACTIONS .....</b>	<b>56</b>
<b>SYNTHESE FINANCIERE .....</b>	<b>113</b>
<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>114</b>

# PREAMBULE

Pour les collectivités territoriales, l'habitat est un facteur clé du développement local au même titre que le développement économique ou les transports.

A travers sa politique de l'habitat et dans un contexte géographique marqué par une grande diversité des paysages et du bâti, Metz Métropole souhaite que ses habitants puissent se loger et trouver le bien qui correspond à leurs besoins, ainsi qu'à leur budget.

Véritable document stratégique et opérationnel, le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'est progressivement imposé comme le document-cadre de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Après une période de perte démographique depuis le début des années 2000, Metz Métropole connaît un léger regain démographique depuis 2016. La nouvelle offre de logement doit accompagner cette dynamique démographique en répondant aux défis de l'attractivité résidentielle. Cela passe par une offre diversifiée pour favoriser le parcours résidentiel de toutes les catégories de ménages du territoire en tenant compte des grands phénomènes sociétaux (baisse de la fécondité, desserrement ou recomposition des ménages, vieillissement de la population). Le logement acheté aujourd'hui n'est plus celui de toute une vie, et la mobilité des ménages est liée au marché de l'emploi. La politique de l'Habitat doit prendre en compte ces évolutions et accompagner ces changements pour rester attractive.

Pour rappel, plusieurs lois ont été ou sont en train d'être intégrées dans le PLH venant renforcer le rôle de la Métropole en matière d'habitat :

- La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue élargir le rôle des EPCI en matière de gestion de la demande de logement social, d'habitat indigne, de copropriétés dégradées et leur politique partenariale renforcée avec l'instauration de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), dont la première sur le territoire a eu lieu le 25 janvier 2016.

Par ailleurs, comme la loi l'a imposé, les bailleurs sociaux Metz Habitat Territoire (MHT) et l'Office Public de l'Habitat de Montigny-lès-Metz (OPHMLM), ont été rattachés, le 1er janvier 2017, à Metz Métropole et ont ensuite fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2019, anticipant ainsi la loi ELAN.

- La loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi LAMY, promulguée en 2014 et qui a réformé la géographie prioritaire.

Metz Métropole compte 6 quartiers prioritaires et doit faire face à une augmentation de la pauvreté sur son territoire. En 2016, 21% de la population de la Métropole vivait dans un quartier prioritaire, soit un habitant sur cinq. Par ailleurs, 55% des ménages résidant dans ces quartiers sont considérés comme "pauvres" (sous le seuil de 40% des plafonds PLUS), contre 30% sur le reste de la Métropole. Il y a urgence à réduire les écarts qui se creusent entre les quartiers et ainsi retrouver un équilibre territorial. C'est tout l'objectif du Contrat de Ville de Metz Métropole élaboré et signé le 3 juillet 2015 et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), introduite par la suite par loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

- La Loi NOTRe, promulguée le 7 août 2015, qui a transféré à Metz Métropole, au 1er janvier 2017, la compétence concernant l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, élargissant encore les compétences en matière d'habitat et de cohésion sociale.
- La loi Egalité et Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, est venue renforcer la lutte contre les ségrégations sociales et territoriales, et positionner Metz Métropole en pilote des politiques d'attribution. La loi introduit la convention intercommunale d'attribution (CIA) fondée sur 3 axes d'intervention (construire davantage de logements sociaux, réformer les attributions de logements sociaux, mieux répartir les loyers dans le parc social).
- Enfin, la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN, promulguée le 23 novembre 2018 est venue notamment restructurer le secteur du logement social, créer un nouvel outil de revitalisation du territoire et renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

S'agissant des obligations issues de la loi SRU, Metz Métropole figure, au titre du décret du 5 mai 2017, dans la liste des agglomérations et EPCI ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Les communes de Metz Métropole restent donc soumises à un taux dérogatoire de 20 %.

Tout en assurant la continuité des actions déjà entreprises dans le précédent PLH 2011-2019, le 3<sup>ème</sup> PLH se doit d'aller plus loin au regard des enjeux contemporains. Ainsi, la Métropole s'est fixée 4 nouvelles orientations prioritaires en tenant compte des dernières évolutions législatives et au service d'un principe général : un logement pour chacun.

Les 4 orientations pour la période 2020-2025 sont donc les suivantes :

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

Produit par la Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale de Metz Métropole en 2019, le présent document vient s'adosser au diagnostic réalisé en 2018 par l'AGURAM et comporte 4 orientations déclinées en 26 fiches-actions composant le PLH 2020-2025 de la Métropole.

1

# ***ORIENTATIONS STRATÉGIQUES***



**ORIENTATION**  
**n°1**

***Diversifier l'offre  
de logement et faciliter  
le parcours résidentiel  
de chacun***

Ce nouveau PLH a pour ambition d'apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages, à chaque étape de la vie (jeunes, familles, seniors). Elle vise à renforcer l'attractivité résidentielle afin de réaliser l'ambition démographique souhaitée par la Métropole. Aussi, la production d'une offre de logements diversifiée, calibrée et abordable, est recherchée en vue d'inverser les tendances démographiques.

## **Diversifier l'offre et calibrer la production de logements pour répondre aux besoins**

Le diagnostic a mis en évidence, d'une part, une baisse de la population importante depuis le début des années 2000. Celle-ci semble se stabiliser, néanmoins le contexte de concurrence territoriale qui amène les ménages à choisir de s'installer dans le périurbain plutôt que sur le territoire de la Métropole est toujours présent. D'autre part, le niveau de production de logements est assez élevé depuis 2011, avec un volume de l'ordre de 1 200 nouveaux logements par an. Cette production est en inadéquation avec les besoins tant en terme de niveaux de prix que de types de produits. En effet, la production a été fortement orientée vers l'investissement locatif, notamment sur la ville de Metz où ce dernier représente 65 % des transactions. Les prix de vente sont également élevés surtout dans le neuf (3 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour du collectif) mais aussi dans l'ancien (1 670 €/m<sup>2</sup> pour un appartement).

Proposer une offre de logement diversifiée en termes de produits, niveaux de prix et localisation est donc indispensable pour apporter une réponse satisfaisante aux besoins et aux souhaits des ménages.

Consciente de la nécessité d'élaborer une stratégie de diversification de l'offre, la Métropole a choisi d'être accompagnée sur ce sujet par un bureau d'études en 2018. Cette étude a identifié les enjeux en matière de diversification des offres d'habitat. Aussi, il est nécessaire de s'appuyer sur l'offre neuve en maintenant un objectif volontariste de production mais aussi sur le parc existant en accompagnant sa réhabilitation et sa transformation. L'offre doit être diversifiée en terme de typologie de logement pour répondre à l'évolution des besoins comme la baisse de la taille des ménages, tout en étant vigilant au maintien d'une offre de logements pour les familles dans la production neuve. Une répartition de la production neuve par typologies et par strates est proposée (cf partie II.).

Par ailleurs, le PLH doit définir la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Cette production doit être calibrée par rapport aux perspectives démographiques. Le scénario de développement retenu a pour ambition démographique d'atteindre les 226 000 habitants à l'horizon 2025.

Ainsi, il est prévu la production de 6 975 logements sur les 6 prochaines années, soit environ 1 160 logements par an.

La territorialisation de cette production tient compte des spécificités de chacune des communes, notamment des projets prévus ou envisagés.

## **Développer une offre de logements à coûts abordables afin de favoriser l'accession sociale à la propriété**

Le développement d'une offre abordable est un réel enjeu pour faciliter à la fois l'installation sur le territoire des jeunes ménages en début de parcours résidentiel et le parcours résidentiel des locataires du parc social.

Afin de favoriser le développement de l'accession abordable, différents leviers complémentaires pourront être mobilisés par la Métropole.

D'une part, il est nécessaire d'agir sur l'offre. Il s'agit de développer une offre adaptée aux besoins et aux attentes des ménages accédants en créant des typologies familiales, à des niveaux de prix compatibles avec les capacités financières des ménages (entre 150 000 et 180 000 €) et en proposant des formes d'habitat attractives tels que de l'individuel groupé, de l'habitat intermédiaire...

Aussi, différents produits répondent à ces attentes (Prêt-Social Location-Accession (PSLA), accession sociale sécurisée, logements éligibles à la TVA à taux réduit, logements et lots de terrains à bâtir vendus à des prix abordables dans les offres privées...). Pour ce faire, la Métropole pourra activer, en lien avec les communes, différents outils tels les outils réglementaires (servitudes de mixité sociale ou règles plus favorables à l'optimisation des coûts de la construction dans les PLU), les outils d'aménagement (ZAC, opérations d'aménagement d'initiative publique) et les outils fonciers.

D'autre part, il est possible d'agir en soutenant la solvabilité des ménages.

Les dispositifs de solvabilisation des accédants à la propriété, tels que le PTZ national et le Pass'Logement ont été relativement peu mobilisés ces dernières années sur Metz Métropole, alors que le recours à ces dispositifs est bien plus marqué sur les territoires limitrophes : 0,6 PTZ dans le neuf pour 1 000 habitants à Metz Métropole, contre plus de 2 dans le Sud Messin.

Le Pass'Logement, dans ses conditions actuelles, montre ses limites notamment au regard des seuils de prix d'acquisition, les coûts d'acquisition dans le neuf étant largement supérieurs aux plafonds prévus par le dispositif. Par conséquent, le dispositif existant nécessite d'être revu.

Enfin, promouvoir le territoire et l'offre proposée, afin de se différencier des territoires voisins est également un axe d'intervention à entreprendre au cours des prochaines années. Ainsi, l'Agence Inspire Metz a été sollicitée pour engager une démarche de marketing territorial.

Par ailleurs, le parc ancien constitue également une réponse au développement d'une offre abordable. Les aides en faveur de l'accession sociale à la propriété proposées par la Métropole pourront également s'intéresser au parc ancien, en s'articulant notamment avec les aides octroyées pour la réhabilitation du parc ancien privé.

Enfin, la vente de logements locatifs sociaux par les bailleurs s'inscrit également dans le développement d'une offre abordable dans le parc existant. La vente HLM, peu pratiquée à ce jour sur le territoire de Metz Métropole est amenée à se développer sous l'impulsion de la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Elan.

## **Instaurer une stratégie foncière dédiée à l'habitat**

Le 2<sup>ème</sup> PLH prévoyait la définition d'une stratégie foncière à moyen et long terme. Celle-ci n'a pas été élaborée à ce jour. Néanmoins, un travail partenarial a été mené entre Metz Métropole et l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL), en lien avec les communes, dans le cadre d'une convention-cadre qui a permis l'acquisition de foncier dans des périmètres à enjeux.

L'élaboration d'une véritable stratégie foncière constitue l'un des enjeux de ce nouveau PLH. En effet, l'évolution des prix du foncier rend de plus en plus difficile la réalisation des opérations de logement à un coût raisonnable notamment pour le logement social ou l'accession abordable à la propriété. Aussi, la conduite d'une stratégie foncière est primordiale pour accompagner la politique de l'habitat définie et anticiper les besoins futurs, afin d'éviter la réalisation uniquement de projets d'opportunité. Elle doit donc permettre d'atteindre les objectifs de production de logements envisagés pour les prochaines années en veillant à éviter la surconsommation foncière et à assurer un développement urbain cohérent.

La connaissance du potentiel foncier est une condition préalable à la définition d'une stratégie foncière. La vision actuelle du foncier disponible et de ses usages possibles n'est que partielle. Elle sera à compléter afin de disposer d'une vision exhaustive du foncier, notamment celui représentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat.

Au regard du potentiel observé, la stratégie globale en matière de foncier dédiée à l'habitat sera définie à l'échelle de l'ensemble du territoire et déclinée dans un programme d'actions foncières.

Les outils et les dispositifs mobilisables pour mettre en œuvre cette stratégie sont multiples, allant du droit de préemption urbain déjà mobilisé à ce jour sur le territoire, à la constitution de réserves foncières, outil d'anticipation. Un recensement de ces outils et leurs utilisations (avantages, inconvénients, modalités de mise en œuvre) sera réalisé et partagé avec les communes pour les aider dans la mobilisation du foncier.

L'observation sera poursuivie, tout au long du PLH, dans le but de suivre les évolutions des prix du foncier et de l'immobilier et ainsi, adapter autant que de besoin la stratégie foncière.

## **Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants**

Le public jeune connaît une grande diversité de profils : étudiants, en insertion professionnelle, en formation, en activité, en errance, décohabitant... De ce fait, la situation des jeunes au regard du logement implique des besoins et des réponses multiples en termes d'offres de logement et d'hébergement. De plus, de nombreux jeunes sont confrontés à des difficultés d'accès au logement autonome en raison de leur instabilité financière et professionnelle (solvabilité limitée, absence de garantie, précarité de l'emploi, mobilité professionnelle...). C'est pourquoi, il est indispensable que l'intervention de la Métropole en faveur du logement des jeunes prenne en compte l'ensemble de ces situations. Il s'agit donc d'une part de faciliter l'accès au parc de droit de commun, et d'autre part de développer une offre spécifique pour les publics en difficulté ou en mobilité.

En outre, des solutions alternatives voire innovantes, allant au-delà des offres "classiques", peuvent être également développées, comme par exemple la colocation. Metz Métropole soutient l'AFEV dans la mise en place d'une colocation à projets solidaires (KAPS) dans un quartier prioritaire. Cette offre permet à ce jour de loger 18 étudiants en colocation dans le parc social avec un loyer modéré. Metz Métropole encourage la mise en place de ces dispositifs innovants apportant une réponse complémentaire aux besoins en logements des jeunes.

Concernant plus spécifiquement les étudiants, l'offre de logement à destination de ce public (résidences CROUS, résidences du parc privé, foyers et internats...) semble satisfaisante au regard des effectifs étudiants actuels. Cette offre a évolué ces dernières années avec l'ouverture de plusieurs résidences publiques et privées et sera amenée à se transformer davantage prochainement. Ces changements concernent notamment l'offre du CROUS avec des réhabilitations, des constructions et des fermetures (anciennes casernes Roques).

Une vigilance particulière sera à apporter tout au long du PLH à ce sujet afin de s'assurer de la cohérence entre l'offre produite et les besoins des étudiants, au regard notamment des niveaux de loyers, de la localisation, de la proximité des transports en commun...

La connaissance des besoins et de l'offre existante à destination des publics jeunes et étudiants est indispensable. A cet effet, une observation plus fine de la thématique sera engagée et constituera un volet de l'observatoire de l'habitat.

## **Répondre aux problématiques de logement des personnes âgées et/ou handicapées**

Comme à l'échelle nationale, la Métropole connaît un phénomène de vieillissement de sa population (23 % de la population du territoire a plus de 60 ans et 8 % plus de 75 ans en 2014) qui va s'accroître dans les prochaines années. Cette évolution génère des besoins croissants en logements adaptés à la perte d'autonomie liée au vieillissement et/ou au handicap. La grande hétérogénéité des situations et des besoins impliquent des solutions variées de logement allant du logement autonome adapté

jusqu'à l'entrée en établissement spécialisé. Identifier les besoins des personnes âgées et/ou handicapées est indispensable pour offrir une réponse adaptée, une meilleure connaissance des besoins et des offres de logements existants sera recherchée au cours du PLH.

Les ménages souhaitent en priorité rester à leur domicile le plus longtemps possible. Aussi, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie est bien souvent nécessaire. Plusieurs actions ont pu être engagées dans le précédent PLH afin de faciliter le maintien à domicile : l'octroi d'aides financières par la Métropole pour les travaux d'adaptation du logement dans le cadre des dispositifs d'amélioration du parc privé et un travail mené par les bailleurs sociaux sous l'égide d'Arelor, afin de recenser le parc social accessible et adapté.

Metz Métropole souhaite poursuivre son intervention en faveur de l'adaptation des logements, à travers le soutien financier accordé dans le cadre de l'OPAH et une communication plus large en faveur de l'adaptation des logements à destination des personnes âgées et des partenaires travaillant auprès d'eux, afin de les aider à anticiper ces travaux.

Le territoire est à ce jour bien pourvu en structures d'hébergement spécialisé (EPHAD, résidence autonomie, USLD) avec un taux de couverture de 164 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, supérieur aux moyennes nationale et départementale. Face à l'amplification de la dépendance attendue ces prochaines années, il est nécessaire de veiller à ce que l'offre en établissement spécialisé soit en adéquation avec les besoins. L'intervention de Metz Métropole doit se faire en cohérence avec les actions du Schéma Départemental de l'Autonomie de Moselle (2018-2022).

Par ailleurs, des solutions alternatives entre le maintien au domicile et l'établissement spécialisé existent et tendent à se développer afin de permettre aux seniors la poursuite de leur parcours résidentiel. En effet, le maintien à domicile peut, dans certains cas, ne plus être possible ou n'est pas souhaitable car le logement n'est pas adaptable ou trop éloigné des services. Dès lors, la production d'une offre nouvelle adaptée aux seniors est essentielle, elle peut revêtir différentes formes : opération de logement social dédiée en totalité ou en partie aux seniors, logement intergénérationnel, résidence privée pour seniors avec services... La Métropole sera attentive au développement de ces offres quant à la localisation, la proximité des services et l'adéquation aux revenus des personnes âgées.



**ORIENTATION**  
**n°2**

# ***Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques***

L'un des grands principes qui gouverne ce 3<sup>ème</sup> PLH est de garantir l'accès au logement pour tous, notamment les ménages les plus fragiles et ceux ayant des besoins spécifiques comme les gens du voyage, dans une optique de mixité sociale. Le développement du parc social et très social constitue un axe d'intervention en ce sens.

## **Poursuivre le développement de l'offre sociale en adéquation avec les besoins et la résorption du déficit SRU**

Lors du précédent PLH, l'accent a été mis sur le développement de l'offre sociale et son déploiement sur l'ensemble de la Métropole. De 2011 à 2017, 3 372 logements aidés, soit 482 par an ont été agréés par l'Etat, correspondant à un volume bien supérieur à l'objectif fixé de 360 logements par an. Toutefois, la part de logement social reste sensiblement la même entre 2011 et 2015 avec près de 23 % des ménages de la Métropole locataires du parc social. L'offre reste essentiellement concentrée sur 3 communes (Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy) mais concerne désormais 28 communes contre 20 en 2011.

En outre, plus de la moitié des ménages (53 %) de la Métropole sont éligibles à un logement social PLUS. En revanche, la pression sur la demande de logement social est assez faible avec 7 200 demandes pour 2 800 attributions, surtout sur la demande externe. Le besoin en logements sociaux reste néanmoins prégnant pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles et favoriser la mixité sociale.

Il est donc indispensable de poursuivre le développement de l'offre sociale, en veillant à sa répartition, à son volume et à son adéquation avec les besoins des habitants. En effet, les évolutions sociologiques et démographiques (vieillesse, monoparentalité, recomposition familiale...) modifient le profil des demandeurs. 45 % des demandes de logement social émanent de personnes seules sollicitant des petits logements, tandis que l'offre est composée majoritairement de grands logements. Une attention accrue sera portée à cette problématique afin que l'offre produite réponde réellement aux besoins observés.

Il est donc prévu la réalisation annuelle de 360 logements sociaux au cours des 6 prochaines années, dont au minimum 40 % de PLAI.

Cette programmation tient compte de la reconstitution de l'offre qui sera démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain, de l'ordre de 550 logements d'ici 2024. L'acquisition-amélioration, prioritairement en centre-ville, sera privilégiée pour reconstituer l'offre démolie dans le but de proposer des logements financièrement accessibles aux ménages relogés et disposer d'un outil supplémentaire de lutte contre la vacance.

8 communes de Metz Métropole sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU et doivent disposer d'au moins 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Saint-Julien-lès-Metz approchant le seuil de 3 500 habitants sera concerné très prochainement par cette obligation.

A ce jour, deux communes sont déficitaires et soumises à rattrapage, au sens de la loi SRU, Marly (-77 logements) et Longeville-lès-Metz (-140 logements). Elles doivent poursuivre leurs efforts en matière de production de logements locatifs sociaux. Les objectifs de production de logements définis pour chacune de ces deux communes tiennent compte du rattrapage nécessaire pour atteindre les objectifs fixés. Parallèlement, l'offre pourra être également complétée par des opérations d'acquisition-amélioration et un développement du parc privé conventionné.

De plus, la délégation des aides à la pierre, notamment pour le parc public, effective au 1<sup>er</sup> janvier 2021 viendra également renforcer les capacités de la Métropole à piloter la programmation de logement social à l'échelle de l'ensemble du territoire et positionnera l'intercommunalité comme interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux.

## Mettre en œuvre une politique d'attribution dans le parc social

Au regard de son nouveau rôle de chef de file en matière de gestion et d'attributions de logements sociaux instauré par les lois ALUR et Egalité et Citoyenneté, la Métropole doit instituer une politique d'attributions des logements sociaux contribuant à garantir l'équité d'accès au parc social et un meilleur équilibre territorial. Pour ce faire et conformément à la loi, la Métropole a instauré en 2016 la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui constitue désormais l'instance de concertation et de dialogue en matière de logement social. Coprésidée par le Préfet et le Président de Metz Métropole, elle réunit l'ensemble des acteurs du logement social : les communes, les bailleurs sociaux, Action Logement et les associations de locataires ou œuvrant auprès des personnes défavorisées. Cette instance est en charge de l'élaboration des documents stratégiques, à savoir le document-cadre d'orientation sur les attributions, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

En 2018, une première réflexion a été menée sur les grandes priorités en matière d'attribution et s'est traduite par l'adoption du document-cadre sur les orientations. Sur la base d'un diagnostic de l'occupation du parc social et des pratiques d'attribution, 4 grandes orientations ont été retenues afin de guider la politique locale d'attribution :

- Fluidifier les parcours résidentiels,
- Garantir l'accès au logement social pour tous les publics,
- Favoriser le développement d'un cadre partenarial et partagé pour la gestion des attributions,
- Assurer les équilibres sociaux et territoriaux dans le parc social à travers une stratégie commune de peuplement.

Ces orientations ont vocation à se décliner dans l'ensemble des documents opérationnels.

La Convention Intercommunale d'attributions a pour ambition d'assurer un meilleur équilibre territorial avec un double objectif : favoriser l'accessibilité du parc à l'ensemble des demandeurs de logement social, notamment les plus précaires et de renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires.

Aussi, des engagements de l'ensemble des partenaires sont nécessaires afin de tenir les objectifs fixés par la loi. Dans le cadre de l'étude portant sur l'élaboration d'une stratégie de peuplement lancée dans le cadre du protocole de préfiguration, un travail partenarial a été mené afin de définir une stratégie commune de peuplement visant au rééquilibrage de l'occupation du parc social. La conclusion de cette convention est prévue début 2020.

La Métropole doit également élaborer un PPGDLSID qui a pour objectif d'harmoniser l'information et l'orientation des demandeurs et d'assurer une gestion partagée de la demande de logement social. Démarré en 2016, le travail partenarial mené sur ce sujet est à poursuivre pour aboutir à l'élaboration de ce plan et sa mise en œuvre lors de ce 3<sup>ème</sup> PLH.

## Accompagner le renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires

Le Contrat de Ville 2015-2020, piloté par Metz Métropole en liens étroits avec les Villes de Metz et Woippy, l'Etat et les signataires, constitue le cadre unique de mise en œuvre de la Politique de la Ville sur le territoire.

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

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), 4 d'entre eux (Bellecroix, Borny, La Patrotte-Metz-Nord, Saint-Eloy-Boileau-Pré-Génie) sont concernés par la prochaine convention de renouvellement urbain et ont fait l'objet d'un Protocole de préfiguration. Cette phase de réflexion a permis à travers un programme d'études (études urbaines, habitat, développement économique) et des moyens d'ingénierie dédiés de définir un projet urbain pour

chacun des quartiers. Ce projet de renouvellement urbain a pour objectif de transformer l'image des quartiers et de les inclure pleinement dans la dynamique territoriale de la Métropole en intervenant de manière transversale sur l'habitat, les espaces publics, les équipements publics, le développement économique...

En matière d'habitat, les objectifs du projet urbain sont multiples : développer une offre diversifiée de l'habitat en favorisant la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété dans les QPV, contribuer au rééquilibrage de l'occupation du parc social à travers une stratégie d'attributions et éviter le décrochage des copropriétés privées.

Ces objectifs se matérialisent par des interventions lourdes tels que de la démolition, des réhabilitations, des résidentialisations de résidences de logement social mais aussi par la réalisation d'opérations neuves d'accession à la propriété et un soutien fort aux copropriétés privées.

Aussi, la Métropole apporte son soutien à la rénovation urbaine en coordonnant les actions et en accompagnant financièrement les différentes opérations en matière d'habitat.

## Apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages les plus fragiles

Metz Métropole, et plus particulièrement la ville-centre accueille un nombre important de personnes vulnérables, qui éprouve des difficultés notamment d'accès au logement.

L'ensemble des acteurs de l'hébergement et du logement œuvre pour apporter des réponses à ces ménages. A ce titre, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) constitue le cadre de référence pour la mise en œuvre du droit au logement en définissant les mesures destinées à permettre aux personnes en difficulté d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Les actions du PLH doivent s'articuler avec celles du PDALHPD.

En outre, l'outil privilégié de mise en œuvre de ce plan est le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de la Moselle en tant que dispositif de soutien financier pour l'accès et le maintien dans le logement et d'accompagnement social des ménages. Metz Métropole participe depuis 2005 au financement du FSL et se verra transférer cette compétence au 1<sup>er</sup> janvier 2020 dans le cadre du transfert de certaines compétences départementales.

L'offre d'hébergement et de logement accompagné est relativement développée et diversifiée sur le territoire. Bien qu'elle couvre une majeure partie des besoins, il reste nécessaire de transformer certaines structures ou développer l'offre en adéquation avec les besoins du territoire. La Métropole a fait évoluer son régime d'aide en 2015 pour soutenir les projets de restructuration et de développement de l'offre de logement accompagné.

De plus, le développement d'une offre de logements très sociaux, dits PLAI adaptés, constitue de surcroît une réponse pertinente aux besoins des ménages cumulant des difficultés sociales et financières ne leur permettant pas d'accéder à un logement social directement ou à s'y maintenir. Tout comme l'Etat qui encourage les bailleurs à développer davantage cette offre, la Métropole entend favoriser la production de tels logements en bonifiant les aides accordées en cas de PLAI adapté.

Par ailleurs, l'accompagnement social des ménages est essentiel pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des populations les plus fragiles. Différentes mesures d'accompagnement existent et peuvent être mobilisés. Toutefois, comme le prévoit le 8<sup>ème</sup> PDALHPD un travail de clarification est à mener auprès des travailleurs sociaux afin d'accompagner les ménages de façon personnalisée et adéquate en fonction de leurs besoins spécifiques. La Métropole souhaite s'inscrire dans ces démarches au regard de l'importance de l'accompagnement dans la réussite du parcours résidentiel.

De plus, un certain nombre d'initiatives en ce sens sont mises en œuvre par les acteurs locaux comme notamment l'intermédiation locative, sous différentes formes (SOLIBAIL, sous-location avec bail glissant dans le parc social, gestion locative adaptée...). Ces dispositifs permettent d'apporter une réponse supplémentaire aux besoins des ménages en difficultés et doivent ainsi être confortés.

Afin d'aller plus loin dans son action en faveur du logement des personnes défavorisées, la Métropole a répondu à un Appel à manifestation d'intérêt sur le Logement d'abord. Metz Métropole a été retenue comme territoire de mise en œuvre accélérée du Plan "Logement d'abord et lutte contre le sans-abrisme" (2018-2022). La logique du "logement d'abord" vise à permettre l'accès direct à un logement pour les publics sans-domicile, avec un accompagnement pluridisciplinaire, sans passer par les différentes étapes d'hébergement.

Dans ce cadre, la Métropole dispose de deux ans pour mettre en œuvre la feuille de route définie avec l'ensemble des acteurs locaux, afin de lutter contre le mal logement et le sans-abrisme. Le travail mené repose à la fois sur des études (hébergement et logement accompagné, lutte contre la vacance et mobilisation du parc privé à des fins sociales, observation sociale) et des mesures innovantes visant à prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels pour des publics ciblés.

Des crédits dédiés de l'Etat et de la Métropole sont mobilisés pour la réalisation de ces actions.

A l'issue de l'expérimentation de deux ans et au vu des résultats de l'évaluation des dispositifs, la Métropole se positionnera sur la poursuite des actions en faveur du Logement d'abord.

## Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage

Conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015, la Métropole est désormais compétente pour l'accueil des gens du voyage et doit, à ce titre, respecter les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de Moselle couvrant la période 2017-2023, à savoir la pérennisation de l'aire de grand passage, la créations de 2 aires d'accueil supplémentaires (60 places) et la mise en place d'actions pour accompagner la sédentarisation des familles en quête de stabilité. Ces prescriptions ne sont, à ce jour, que partiellement atteintes sur le territoire.

Depuis 2013, Metz Métropole met à disposition chaque année un territoire provisoire pour les rassemblements de grand passage. Metz Métropole assure également l'entretien et la gestion des deux aires existantes (Metz Blida et Montigny-Marly). Les recherches pour trouver des terrains appropriés pour l'aménagement d'une aire de grand passage définitive et des aires d'accueil manquantes sont en cours.

Un besoin fort en matière d'habitat adapté pour les gens du voyage est connu et désormais inscrit au SDAGV. En effet, certaines familles semi-sédentaires ou sédentarisées occupent des places dans les aires d'accueil toute l'année, ou stationnent de façon illicite sur le territoire, faute de lieu d'accueil adapté à leur besoin. Ces familles sont en demande d'un ancrage territorial sur la Métropole. La mise en place d'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée à la connaissance des besoins en matière de sédentarisation constituera une première étape avant la définition et la réalisation d'un projet d'habitat adapté.



**ORIENTATION**  
**n°3**

# ***Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable***

L'objectif principal est ici d'agir sur l'amélioration du parc existant dans son ensemble afin qu'il conserve son attrait par rapport à la production neuve. Aussi, la Métropole devra poursuivre, voire amplifier le travail sur la requalification du parc ancien (privé et public), en vue notamment de réduire la part de logements vacants. De plus, une volonté forte de promouvoir l'habitat durable guidera la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

## **Poursuivre les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé (lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, adaptation à la vieillesse et au handicap, copropriétés dégradées)**

Même si le parc privé de logements a fait l'objet d'importants travaux d'amélioration, par le biais notamment du soutien apporté par l'Anah et la Métropole, le besoin de réhabilitation des logements du parc ancien est encore très présent. La moitié du parc datant d'avant 1971 est susceptible d'être concerné par des travaux de réhabilitation. De plus, 23 % des ménages du territoire sont en situation de précarité énergétique, en consacrant plus de 10% de leurs revenus à leurs dépenses d'énergie.

Metz Métropole accompagne la réhabilitation du parc privé depuis 2010 dans le cadre d'opérations spécifiques (PIG Habitat dégradé, Protocole Habiter Mieux). Ainsi, 720 logements ont pu être réhabilités sur la période 2011-2017.

Pour maintenir cette dynamique, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place fin 2017 pour 3 ans avec pour ambition de réhabiliter 351 logements de propriétaires occupants, 54 logements de propriétaires bailleurs et 180 logements via une aide au syndicat de copropriétaires. Elle porte sur toutes les thématiques d'intervention concernant l'amélioration du parc privé : lutte contre l'habitat insalubre et dégradé, travaux d'économies d'énergie, travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie des occupants, travaux de réhabilitation concernant des logements loués, réhabilitation des petites copropriétés dégradées.

Ainsi, il est prévu sur les 6 prochaines années un objectif de réhabilitation de 900 logements (750 appartenant à des propriétaires occupants et 150 appartenant à des propriétaires bailleurs).

Ces objectifs pourront être affinés dans le cadre de l'élaboration du prochain dispositif opérationnel avec l'Anah.

L'OPAH a également pour objectif de poursuivre le développement de l'offre sociale de logements locatifs privés conventionnés. L'incitation au conventionnement sera ainsi renforcée afin de développer une offre locative privée abordable pour les ménages les plus modestes. A ce titre, l'objectif de conventionnements Anah sur la Métropole pour les 6 prochaines années est de 600, dont 150 avec travaux et 450 sans travaux.

Afin d'être vigilant sur la qualité des logements loués, Metz Métropole souhaite étudier la possibilité de mettre en place un régime d'autorisation préalable à la mise en location, appelé également "permis de louer" sur certains secteurs de la Métropole. Ce dispositif permettrait de veiller à la qualité des logements mis en location, en refusant les logements vétustes présentant un risque de santé, de danger et/ou de salubrité pour les locataires.

Concernant les copropriétés, l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH a mis en évidence un besoin d'accompagnement et de soutien des copropriétés dégradées, notamment les petites copropriétés (80 % des copropriétés ont moins de 11 logements). Aussi, la Métropole a renforcé son intervention en intégrant à l'OPAH 2017-2020 un volet relatif aux petites copropriétés dégradées pour environ 180 logements via une aide au syndicat de copropriétaires. Cet objectif sera revu dès 2019 à l'issue d'une modification des critères d'éligibilité à l'OPAH (taille des copropriétés, aide de la Métropole...).

La mise en place d'un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) est également actée afin d'avoir une meilleure connaissance des copropriétés fragiles du territoire. Cet outil

d'observation permettra de cibler les besoins et d'adapter en conséquence, et ce tout au long du PLH, les dispositifs opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés en difficulté. Parallèlement, la Ville de Metz intervient également en faveur des copropriétés en tant que maître d'ouvrage sur le quartier de Borny par le biais de différents dispositifs : un Plan de Sauvegarde pour la Copropriété Bernadette, des OPAH Copropriétés Dégradées et un Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD). Cette intervention de la Ville s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Borny et arrive à son terme en 2020. Un dispositif de type Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) prendra la suite pour poursuivre l'accompagnement de ces copropriétés. Un travail d'articulation sera nécessaire au regard notamment des actions visées dans le cadre du NPRU et du plan national "Initiatives copropriétés", pour lequel 7 copropriétés du quartier de Borny et une copropriété du quartier du Sablon ont été retenues, allouant des moyens supplémentaires d'intervention.

## Mieux connaître la vacance et favoriser la remise sur le marché de logements vacants

La vacance des logements n'était pas un sujet à part entière dans le 2<sup>ème</sup> PLH de Metz Métropole, le Programme d'Intérêt Général Habitat dégradé et la mise en place de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) ont constitué de premières pistes de travail. Toutefois, ce phénomène a pris de l'ampleur ces dernières années, comme le souligne le diagnostic du PLH qui révèle une hausse importante de la vacance, notamment sur la ville de Metz qui atteint près de 13 % (source Insee, 2014). La vacance structurelle de plus de 2 ans, de l'ordre de 4 à 5 % du parc de logements de la Métropole, révèle une vacance installée de longue date.

Au regard de l'aggravation de la vacance sur le territoire, Metz Métropole souhaite se saisir pleinement de cette thématique au sein de ce 3<sup>ème</sup> PLH afin a minima, de stopper la progression de la vacance, voire d'en baisser le taux. Il s'agit d'un enjeu majeur pour les prochaines années. L'objectif envisagé est une résorption de 10 % du parc vacant depuis plus de 2 ans soit 480 logements sur les 4 818 logements vacants depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (source Fichier 1767BisCom – Diagnostic PLH).

La remise sur le marché des logements vacants sera recherchée. Pour ce faire et en préalable, une étude plus approfondie des causes de la vacance sera menée dès 2019. Elle aura pour objet de caractériser les causes de la vacance et de définir les actions et les outils à mobiliser par la collectivité pour remettre en location les logements vacants. Cette étude sera, dans un premier temps, envisagée sous l'angle du Logement d'abord. Ainsi, les secteurs les plus urbains comprenant notamment davantage de petits logements vacants seront les premiers investigués afin de mener des actions de remise en location avec un conventionnement à des fins sociales. Dans un second temps, les autres secteurs concernés par une problématique de vacance feront l'objet d'une nouvelle phase d'étude.

## Poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc social

La réhabilitation du parc social est primordiale à plusieurs niveaux.

D'une part, la réhabilitation des logements a pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâti et de réduire ainsi les charges des locataires. C'est un moyen supplémentaire de lutte contre la précarité énergétique pour les ménages du parc social.

D'autre part, l'amélioration des logements sociaux permet également d'éviter le décrochage entre le parc ancien et les logements neufs du parc social mais aussi d'améliorer l'image du logement social afin de garantir son attractivité dans la durée. A ce titre, la réhabilitation constitue l'une des modalités d'intervention visant au rééquilibrage du peuplement et au développement de la mixité sociale.

Au-delà des réhabilitations thermiques, la requalification des immeubles et des logements peut également porter sur des restructurations lourdes permettant de faire évoluer les typologies et la configuration des logements. Ce type d'opération d'envergure présente l'avantage de proposer une offre nouvelle en adéquation avec les besoins actuels des ménages.

Les bailleurs sociaux ont engagé ces dernières années une réhabilitation importante de leur parc, notamment dans le cadre des précédents projets de rénovation urbaine. Le nouveau projet urbain inscrit dans le cadre du NPRU prévoit également un volume de réhabilitation conséquent, de l'ordre de 1 300 logements financés par l'ANRU.

## **Promouvoir l'habitat durable et innovant et sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement**

La politique locale de l'habitat doit s'inscrire dans l'optique du développement durable dans toutes ses dimensions à savoir l'économie, l'environnement et le social.

La production de logement de qualité est à rechercher en priorité, autant dans la construction neuve que dans les réhabilitations de logements anciens. Doivent ainsi être pris en compte dans la définition des projets la forme urbaine, la densité, la performance énergétique, la diversité des types d'habitat, le respect de l'environnement... afin de promouvoir des types d'habitat durable.

En lien avec le Plan Climat Air Energie de la Métropole et la démarche Cit'ergie, Metz Métropole poursuit les efforts afin de réduire l'impact environnemental de la construction, de la réhabilitation et de l'usage des logements.

Aussi, la Métropole souhaite promouvoir les constructions plus respectueuses de l'environnement à travers une diversification des formes urbaines, une consommation raisonnée du foncier et des densités adaptées. Un travail sera engagé avec les acteurs de la construction pour définir une charte qualité précisant les exigences attendues afin de garantir la qualité architecturale et environnementale et le caractère abordable des opérations.

De plus, la sensibilisation des habitants aux bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement est également un levier d'action pour favoriser les économies d'énergie. L'initiation aux éco-gestes doit être encouragée.

**ORIENTATION**  
**n°4**

# ***Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat***

La Métropole souhaite se positionner comme un acteur incontournable de l'habitat et du logement. La mise en œuvre du PLH nécessite de mobiliser et fédérer l'ensemble des acteurs par des moyens et des compétences affirmés, autour d'une gouvernance forte et d'une animation continue.

## **Faire vivre la dynamique du PLH et affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat**

La gouvernance et le suivi entrepris dans le cadre du précédent PLH ainsi que les travaux d'élaboration de ce nouveau PLH ont permis de mobiliser et d'impliquer les acteurs de l'habitat et les communes. Aussi, il est important de poursuivre cette dynamique à travers une gouvernance adaptée et une animation renforcée du PLH.

En premier lieu, le portage politique du PLH constitue une condition de réussite de la mise en œuvre du PLH. C'est pourquoi, le projet de territoire appelé "Projet métropolitain", affirme une volonté de solidarité et d'équilibre territorial de l'ensemble des communes au travers d'actions coordonnées dans les différents domaines (mobilité, habitat économie, commerce...). L'habitat est donc l'une des composantes de ce projet de territoire qui a pour ambition de fixer le cap des actions de la Métropole pour les prochaines années.

En outre, la mise en œuvre du PLH nécessite un important travail d'animation et de suivi. D'une part, ce travail s'appuiera sur les instances de pilotage existantes : le comité de pilotage du PLH et la Conférence Intercommunale du Logement dédiée à la thématique du logement social. D'autre part, de nouvelles modalités d'animation sont à créer dans le but de mobiliser davantage l'ensemble des acteurs de l'habitat et les communes sur la durée comme par exemple des ateliers thématiques, un rendez-vous annuel de l'habitat, des visites d'opérations exemplaires sur site...

Par ailleurs, l'affirmation de la Métropole comme un acteur central de la politique de l'habitat passe également par les habitants. A ce jour, les habitants ne sont pas directement impliqués dans la mise en œuvre et l'évaluation des actions du PLH. Des actions en ce sens devront être engagées. Une première étape sera de communiquer davantage en direction des habitants sur les actions mises en œuvre et les aides instaurées par la Métropole. Des initiatives visant la concertation avec les habitants pourront alors être envisagées.

Enfin, la Métropole exercera dès le début de ce prochain PLH de nouvelles compétences qui viendront renforcer davantage son action en matière d'habitat.

D'une part, la Métropole sera en capacité de gérer et de piloter directement l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social et de la rénovation de l'habitat privé à travers la délégation des aides à la pierre. En effet, la décision de prendre cette compétence a été adoptée en 2017 pour une mise en œuvre effective en 2021.

D'autre part, la politique de l'habitat de Metz Métropole comporte désormais un volet davantage social entre autre par la gestion des attributions des logements locatifs sociaux et la mise en œuvre du Plan Logement d'abord. Cette dimension sociale sera réaffirmée dans le cadre du transfert de compétence du Fonds de Solidarité Logement (FSL) par le Conseil Départemental, suite au passage en Métropole qui prévoit la délégation d'un certain nombre de compétences départementales aux métropoles. Le Fonds de Solidarité Logement permet d'accorder des aides financières aux personnes éprouvant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement. La gestion du FSL par la Métropole permettra d'adapter le régime d'aides aux besoins des habitants, tout en restant en cohérence avec les actions du PDALHPD.

## Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat et les communes

Un nombre important d'acteurs participe à la mise en œuvre de la politique de l'habitat quotidiennement aux côtés de la Métropole. Aussi, il est essentiel d'intensifier ces partenariats afin de construire une culture partagée en matière d'habitat.

Au-delà de l'animation du PLH, il semble indispensable de renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat mais aussi avec les acteurs intervenant dans des domaines connexes (santé, économie, établissements bancaires). L'objectif est d'améliorer la connaissance réciproque des actions de chacun pour être en capacité de les relayer et d'orienter le public vers le bon interlocuteur en fonction des problématiques.

Ainsi, une convention-cadre entre Action Logement et Metz Métropole viendra concrétiser le partenariat en faveur du logement des salariés

Les communes doivent être également associées à la mise en œuvre de la politique de l'habitat pour leur permettre d'atteindre leurs objectifs de production de logements et de s'approprier l'ensemble des actions inscrites dans le PLH. Au cours de ce 3<sup>ème</sup> PLH, il s'agira de sensibiliser les élus et les services des communes aux enjeux de l'habitat et de les accompagner dans la mise en œuvre de leurs actions en faveur du logement, tout particulièrement les plus petites communes qui ne disposent pas de services dédiés.

## Assurer une articulation entre la politique de l'habitat et les autres politiques structurantes et sectorielles

La coordination des différentes politiques menées à l'échelle du territoire est indispensable. S'impose ainsi la nécessité d'une bonne articulation entre les différents documents de planification et le PLH.

Le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM). Ce rapport de compatibilité signifie que les dispositions du PLH ne doivent pas être obstacles aux orientations et aux objectifs du SCoT. Depuis juillet 2017, le SCoTAM est en cours de révision dans le but de compléter les orientations pour les territoires nouvellement entrés dans le périmètre du SCoTAM. La mise en comptabilité du PLH avec le nouveau document devra être réalisée dans les 3 ans suivant l'approbation de la révision du SCoTAM.

En matière de planification territoriale, la Métropole a désormais la compétence "Plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale". A ce titre, la Métropole assure le suivi et la gestion des PLU communaux. Afin de disposer d'un outil de planification opérationnel commun au service du territoire, l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal a été prescrite par délibération du Conseil métropolitain en date du 18 mars 2019.

Le PLH doit également être cohérent avec les autres politiques menées à l'échelle de la Métropole notamment le Contrat de Ville, le Plan de Déplacements Urbains ou le Plan Climat Air Energie.

En outre, il doit également s'articuler avec les politiques départementales en lien avec le logement telles que le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, le Plan Départemental de l'Habitat, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ou encore le Schéma Départemental de l'Autonomie.

Aussi, pour assurer cette coordination entre les différentes politiques notamment celle menées par Metz Métropole, la transversalité entre les différentes directions en charge de ces thématiques est à renforcer à travers des temps d'échanges dédiés.

## Conforter les outils d'observation et d'évaluation

Le précédent PLH a permis de structurer les outils d'observation (tableau de bord de l'habitat) et d'évaluation (bilans annuels et triennal) apportant ainsi des données quantitatives et qualitatives de suivi de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Ces outils doivent être néanmoins confortés et renforcés pour répondre pleinement aux attendus de la loi en matière de dispositifs d'observation. Aussi, devront être intégrées de nouvelles données relatives notamment au volet foncier, à la demande de logement social...

Ces dispositifs d'observation et d'évaluation devront constituer un véritable outil partenarial de suivi et d'aide à la décision qui permettra d'ajuster les actions au cours de la période de mise en œuvre du PLH.

**RÉPARTITION  
TERRITORIALISÉE  
DE LA  
PRODUCTION  
DE LOGEMENTS**

Le Programme Local de l'Habitat a également pour objet de donner des objectifs de production de logement aux communes de la Métropole pour la période 2020-2025.

Tout d'abord, une méthodologie de travail permettant d'aboutir à des objectifs de production réalistes a été mise en place, qu'il convient d'explicitier.

Les objectifs de production retenus sont ensuite déclinés (communes, statut, type, typologie...) et argumentés.

Enfin, la compatibilité du PLH avec le SCoTAM est précisée dans une dernière sous-partie.

## 1- Méthodologie

Dans le but de fixer des objectifs cohérents de production de logements à l'échelle de la Métropole et de ses 44 communes, le travail mené repose sur le croisement de différentes données.

Ces objectifs doivent être réalistes au regard du marché immobilier, tant en terme quantitatif (quel volume de logement produire pour répondre aux enjeux démographiques?) qu'en terme qualitatif (quelle offre pour répondre aux besoins ?).

Il est également nécessaire de tenir compte des orientations définies par le SCoTAM et des obligations réglementaires liées à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

De plus, la définition des objectifs s'est également attachée à prendre en considération les besoins et les souhaits des communes, en lien avec l'émergence de nouvelles polarités et en prenant en compte des dynamiques de développement variables selon les secteurs de la Métropole.

L'articulation entre les besoins en logement, le cadre de référence et les projets des communes a permis d'aboutir à des objectifs de production en adéquation avec le scénario de développement démographique retenu.

### Analyse du besoin en logements sur le territoire

En 2018, l'étude sur la diversification de l'offre de logements confiée au bureau d'étude Novascopia s'est attachée à qualifier les besoins en logements, à la fois quantitativement et qualitativement. Cette étude a permis d'alimenter la réflexion autour de la diversification de l'offre et des besoins en logement à travers des temps d'échange avec les élus et les acteurs de l'habitat.

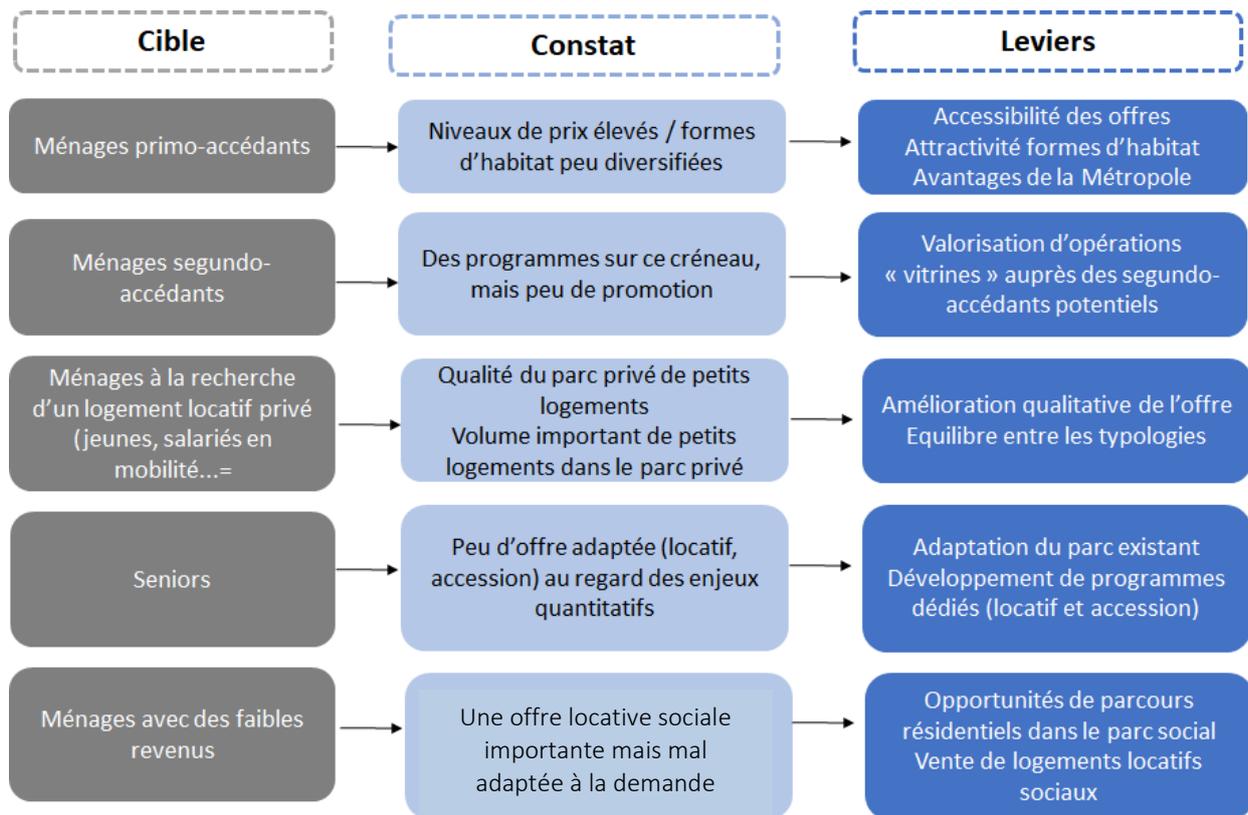
#### > **Approche qualitative du besoin en logements**

Sur la base d'un diagnostic approfondissant les dynamiques du marché immobilier local, l'étude précitée a mis en évidence un certain nombre de constats, faisant écho au diagnostic du PLH, à prendre en compte dans la production nouvelle de logements pour répondre au mieux aux besoins de la population :

- Un décalage entre l'offre d'habitat proposée et l'évolution des besoins : une offre limitée de petits logements (T1 + T2 = 23 %, T4 et + = 55 % du parc) inadaptée par rapport à la part croissante de petits ménages (41 % de ménages composés d'une seule personne),
- Des évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement de la population...) impactant la satisfaction des besoins en logements avec des disparités socio-territoriales significatives en termes de revenus, composition familiale ou âge,
- Des structures d'offre d'habitat différenciées selon les segments d'offre (statut d'occupation) et les communes : un poids limité des propriétaires occupants à l'échelle de la Métropole comparativement aux agglomérations de même taille,
- Un volume de production neuve relativement important mais une progression de la vacance en parallèle,

- Un marché immobilier fortement porté vers l'investissement locatif sur la Ville de Metz et orienté vers les seconds accédants sur de nombreuses communes du territoire, compte tenu des niveaux de prix élevés au regard des capacités financières des ménages et aux prix constatés dans les EPCI limitrophes
- Des paramètres déterminants dans les choix résidentiels des jeunes ménages accédants à la propriété : le prix, la surface, les formes urbaines (présence d'espace extérieur privatif notamment)

Le bureau d'études a également dressé des constats et les leviers d'intervention correspondant pour chaque cible de ménages, afin d'attirer et de fidéliser une diversité de profils de ménages. Il en ressort les préconisations suivantes :



Aussi, afin de produire l'offre de logements la plus adaptée aux besoins et orientations exprimés, il est nécessaire d'adapter la production de logements aux attentes des ménages qui sont donc de plusieurs ordres :

- L'accessibilité financière de l'offre, notamment en faveur des primo-accédants :  
Le développement d'une offre d'accession abordable est crucial pour permettre l'installation des jeunes ménages sur la Métropole et constitue l'une des pistes de travail du PLH (cf. Action n°3).
- L'adaptation aux nouveaux modes de vie des ménages :  
L'évolution des profils des ménages (réduction de la taille des ménages, vieillissement...) implique d'adapter l'offre de logement en termes de typologie, en favorisant le développement des petits logements, tout en veillant à être performant sur la fidélisation et l'accueil de famille. Les préconisations en matière de taille de logements seront déclinées par strates en tenant compte de la structure du parc actuel et de la vocation résidentielle souhaitée pour chaque secteur. A l'échelle de la Métropole, il est recommandé d'accentuer la part des petites typologies et de limiter la part des grands logements (T5 et +) dans la production nouvelle.

	Structure du parc de résidences principales en 2015 (source : Insee)	Principes de diversification	Répartition à viser dans la production de logements nouveaux
T1	8,2%	↗	24%
T2	14,8%	↗	23%
T3	22,4%	↗	23%
T4	21,8%	↗	30%
T5 et +	32,8%	↘	

Les ménages recherchent également des formes d'habitat plus attractives permettant de bénéficier d'un espace extérieur (jardin ou terrasse).

### > **Approche quantitative du besoin en logements**

L'estimation des besoins prospectifs de logements, réalisée en lien avec l'étude sur la diversification, a été projetée pour les 6 prochaines années, soit à horizon 2025.

La première étape consiste à calculer le "point mort", c'est-à-dire l'estimation du nombre de logements nouveaux nécessaires pour couvrir les besoins à population constante.

Plusieurs facteurs interviennent dans ce calcul :

- *Le desserrement des ménages*

La poursuite de la réduction de la taille des ménages liée au phénomène de décohabitation (divorce, célibat tardif, vieillissement de la population...) induit un besoin en logement supplémentaire pour loger le même nombre d'habitants.

L'hypothèse retenue ici est celle d'une réduction de la taille des ménages au même rythme que les années précédentes de -0,48 % par an (passant de 2,14 en 2009 à 2,08 en 2015), soit une taille des ménages estimée à 2,02 d'ici 6 ans. A population constante, le nombre de ménages augmenterait de 3 070 ménages en 6 ans, soit environ 500 ménages supplémentaires par an, correspondant à un volume équivalent de logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages.

- *Le renouvellement du parc*

2 composantes ont été retenues pour déterminer les besoins en logements liés au renouvellement du parc :

o La démolition de logements locatifs sociaux

Le projet de renouvellement urbain des quartiers prioritaires prévoit des opérations de démolitions de logements locatifs sociaux, de l'ordre de 550 logements d'ici 2024.

o Le renouvellement "classique" du parc

Les transformations du parc de logement (démolitions hors ANRU, changement d'usage...) sont à prendre en compte. Le ratio fixé ici est un renouvellement de 0,1 % du parc de logement par an.

- *La fluidité du marché*

L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants a également été retenue dans le calcul du point mort, il s'agit d'évaluer le nombre de logements nécessaire à la fluidité du marché.

- La transformation des résidences principales en résidences occasionnelles (location de tourisme, résidence secondaire, double résidence pour raisons professionnelles)  
La poursuite de ce phénomène constitue une variable à prendre en compte, de l'ordre d'une cinquantaine par an (contre près de 100 par an entre 2010 et 2015).
- La vacance frictionnelle ou dite de courte durée liée au délai de relocation ou de revente d'un bien  
L'hypothèse retenue ici est une vacance frictionnelle de l'ordre de 5 % de la production annuelle.

	Estimation du besoin en logements par an
<b>Desserrement des ménages</b>	<b>500</b>
<b>Remplacement du parc existant</b>	<b>185</b>
<i>Dont démolitions dans le parc locatif social</i>	<i>55</i>
<i>Dont renouvellement "classique"</i>	<i>130</i>
<b>Fluidité du parc</b>	<b>105</b>
<i>Dont transformation de RP en résidences occasionnelles</i>	<i>50</i>
<i>Dont vacance frictionnelle</i>	<i>60</i>
<b>Total "Point mort"</b>	<b>795</b>

Selon les hypothèses ci-dessus, le "point mort" est estimé à 795 logements par an pour permettre un maintien de la population.

La seconde étape pour calculer le besoin théorique en logements consiste à évaluer le nombre de logements supplémentaires pour accueillir de nouveaux ménages, en fonction de scénario de croissance démographique.

→ Le scénario de développement retenu a pour ambition démographique d'atteindre un niveau de population d'au moins **226 000 habitants à horizon 2025**.

Malgré une baisse de population constante depuis le début des années 2000, cette tendance semble se stabiliser voire même s'inverser selon le dernier recensement avec une hausse de population entre 2015 et 2016 (+ 0,7 %). Ce scénario de développement s'inscrit dans cette dynamique positive et dans les tendances démographiques retenues dans le cadre du SCoTAM qui prévoit une croissance démographique de presque 0,3 % par an. Cette ambition démographique se veut volontariste afin de conforter l'attractivité du territoire.

Aussi, il est retenu une croissance démographique de + 0,32 % par an, soit une augmentation de population de 4 265 habitants en 2025 par rapport à la population actuelle. Pour loger l'ensemble de ces nouveaux ménages, 2 111 logements supplémentaires sont nécessaires (pour une taille de ménage estimée à 2,02) soit 352 logements par an.

Au total, les besoins prospectifs en logements pour les 6 prochaines années sont estimés à environ 6 900 logements soit 1 150 logements par an.

	Pour 6 ans	Par an
<b>Point mort</b>	4 770	795
<b>Evolution de la population</b>	2 111	352
<b>Total des besoins en logements</b>	<b>6 881</b>	<b>1147</b>

## Les éléments de cadrage à prendre en compte

### > ***Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) comme document de référence***

Pour rappel, le SCoTAM a été approuvé le 20 novembre 2014 et est exécutoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il couvrait à la date de son adoption 151 communes réparties dans 11 EPCI, représentant 377 645 habitants.

Le périmètre est désormais élargi et regroupe 225 communes pour 411 598 habitants sur 7 EPCI.

Le SCoTAM est actuellement en révision pour couvrir l'intégralité du territoire en complétant les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les dispositions du document d'orientation et d'objectif (DOO).

L'organisation de l'espace au sein du SCoTAM est structurée autour d'une armature urbaine. Chaque commune a été répartie dans une strate en fonction de son niveau d'équipements et de sa desserte en transports en commun.

*La répartition des communes de Metz Métropole selon les strates de l'armature urbaine  
(Metz Métropole n'est pas concernée par la strate 4 "centre bourg")*

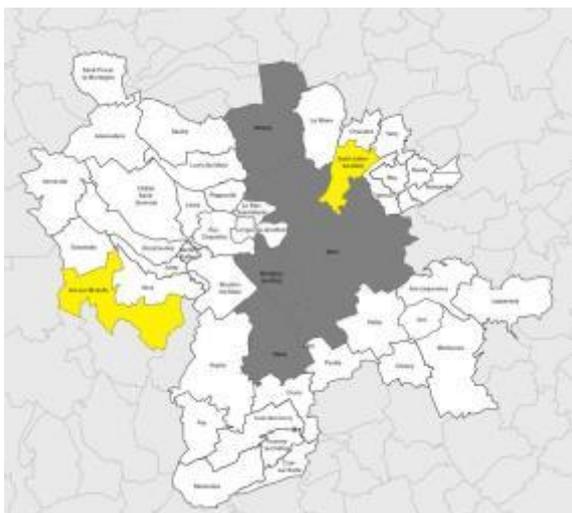
Strate 1 : La ville de Metz, cœur d'agglomération



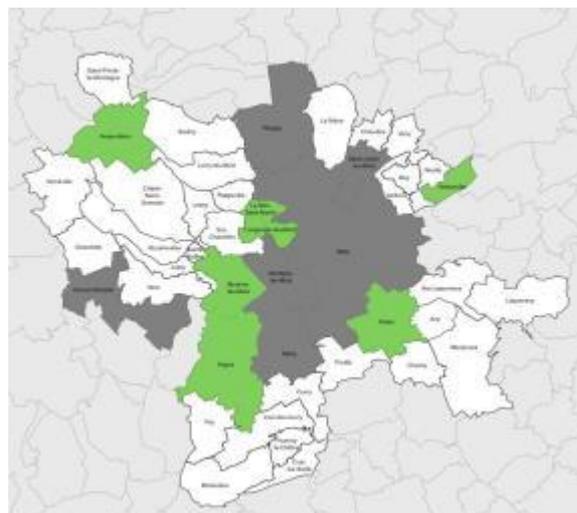
Strate 2 : Pôles urbains d'équilibre



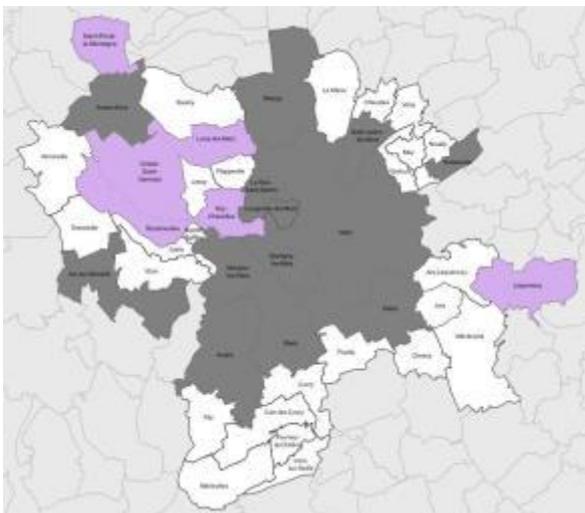
Strate 3 : Centre urbain de services



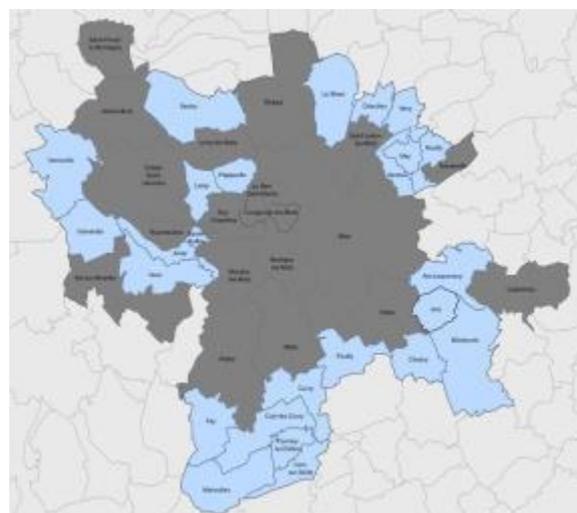
Strate 5 : Pôles relais



Strate 6 : Pôles de proximité



Strate 7 : Communes périurbaines et rurales



Le document d'orientation et d'objectif prévoit trois objectifs se rapportant au logement et à l'habitat, déclinés en sous-objectifs :

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT	OBJECTIFS D'AMÉLIORATION ET DE RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT	OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE
Répartition de la production de logements entre les différentes intercommunalités	Remise sur le marché de logements vacants	Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire
Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie	Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap	Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
Développement du parc de logements locatifs aidés	Lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent	Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation
Production d'une offre de logement à coûts maîtrisés	Amélioration des performances énergétiques du parc de logements existants	
Maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés, à l'attention des ménages les plus fragiles		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage		

Le premier objectif prévoit la répartition de la production de logements à l'échelle du SCoTAM entre les différentes intercommunalités.

Il fixe un objectif de production de 30 000 "nouveaux logements" nécessaires pour répondre aux besoins démographiques du territoire à horizon 2032. Cet objectif est décliné pour chaque EPCI à l'échelle de la strate.

L'enveloppe de logements établie pour Metz Métropole est de 19 180 logements, répartie comme suit :

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

Les EPCI dotés d'un PLH doivent assurer la répartition de ces objectifs par commune dans leur document. La production de logement sur le territoire de Metz Métropole doit ainsi tendre vers 19 180 logements pour la période 2015-2032 soit 1 066 logements/an.

Ces objectifs s'entendent comme des "nouveaux logements", définis tel que : " Seront considérés comme nouveaux logements et pourront donc contribuer, à ce titre, à satisfaire les objectifs fixés par le SCOT :

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

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

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

Les logements comptabilisés sont des logements commencés, c'est-à-dire qui ont été autorisés et ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

A l'occasion de la révision du SCoTAM, il est envisagé une modification de cette définition afin d'y inclure notamment les logements issus de la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels, militaires, de confession ou de santé.

Dans le cadre de la modification simplifiée du PLH adoptée par le Conseil métropolitain le 28 mars 2018, Metz Métropole a opéré une première répartition de ces objectifs entre les 44 communes.

La définition des objectifs de production de ce troisième PLH a été réalisée en tenant compte des orientations du SCoTAM. La compatibilité entre le PLH et le SCoTAM sur ce point est abordée plus en détail au 3. de cette partie.

### **> L'atteinte des objectifs SRU pour les communes concernées**

L'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite SRU du 13 décembre 2000 renforcée par la loi Duflot du 18 janvier 2013 impose aux communes de plus de 3 500 habitants (hors Ile-de-France) appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants et dont l'une des communes comprend au moins 15 000 habitants de disposer d'au moins 25 % de logement social, d'ici 2025.

L'obligation peut être fixée à 20 % dans les territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations. Metz Métropole est concernée par cette exemption (décret n°2017-840).

8 communes de Metz Métropole sont soumises à cette obligation : Ars-sur-Moselle, Le-Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Marly, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Woippy.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 2 communes sont encore déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU : Longeville-lès-Metz et Marly.

Inventaire 2018	Résidences principales au 01/01/2017	Logements locatifs sociaux (LLS)	% LLS	Objectifs SRU (20%) Nombre de LLS	LLS manquants	Déficit cumulé
<b>Longeville-lès-Metz</b>	2 076	275	13,25 %	415	-140	- 217
<b>Marly</b>	4 330	866	18,22 %	866	-77	

Ce troisième PLH couvre deux nouvelles périodes triennales : 2020-2022 et 2023-2025, soit l'échéance fixée par l'Etat pour l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux sur le territoire.

La définition des objectifs de production de logements doit être envisagée dans l'optique de permettre :

- aux communes déficitaires de résorber leur déficit en logement social,
- aux communes SRU ayant déjà atteint leurs obligations de se maintenir à 20 %,
- aux communes atteignant le seuil des 3 500 habitants durant la période 2020-2025 de disposer à terme des 20 % requis.

## Le recensement des projets des communes

En 2018, un recensement des projets de logements a été réalisé auprès des communes sur la base d'un questionnaire transmis aux maires.

L'objectif était de recenser l'ensemble des projets de logements pour la période 2015-2032, à savoir les logements déjà commencés depuis 2015 et les logements prévus d'ici 2032.

41 communes ont répondu à ce recensement. Pour celles n'ayant pas répondu, la production a été estimée sur la base du précédent recensement (2016), ou du PLU si celui-ci a été révisé depuis la modification du PLH.

	Recensement des projets transmis par les communes		
	2015-2019	2020-2025	2026-2032
<b>Strate 1</b>	1 953	3 320	4 240
<b>Strate 2</b>	791	2 470	1 005
<b>Strate 3</b>	282	563	416
<b>Strate 5</b>	1 171	539	511
<b>Strate 6</b>	264	512	162
<b>Strate 7</b>	1 018	909	561
<b>Total</b>	<b>5 479</b>	<b>8 313</b>	<b>6 895</b>

Le retour du recensement réalisé auprès des communes, et affiné par les services de la Métropole, fait état de plus de 8 300 projets de logements qui seraient commencés sur la période 2020-2025.

## Le rapprochement entre besoins en logements, recensement des projets et objectifs de production : les principes retenus

Le potentiel de plus de 8 300 logements recensés pour la période 2020-2025 est bien supérieur à ce qui a pu être identifié comme la réponse attendue aux besoins du marché.

Le SCoTAM prévoit pour la période 2015-2032 un objectif de production de 19 180 logements, qui s'étend sur 3 PLH : une partie du 2<sup>ème</sup> PLH 2015-2019, le 3<sup>ème</sup> PLH 2020-2025 et un futur PLH 2026-2032.

Pour la période allant de 2015 à 2019, il n'est pas possible à ce jour de disposer d'un bilan complet des logements commencés eu égard à la disponibilité des données Sit@del (données fiabilisées uniquement pour les années 2015 et 2016, données 2017 consolidées en interne et pas de données pour 2018 et 2019). Toutefois, au regard des données à disposition pour les années 2015 à 2017, indiquant une production de l'ordre de 1 040 logements par an et du recensement des communes pour les années 2018 à 2019, il est raisonnable de considérer la déclinaison de l'objectif de production de logements sur la période récente comme étant légèrement en deçà des objectifs fixés par le SCoTAM. Ainsi, compte tenu de l'absence d'une sur-production ou d'une sous-production manifeste et dans un souci de prudence, il a été considéré une déclinaison de l'objectif de production de logements du SCoTAM comme correspondant au tiers de l'objectif global de 19 180 logements soit de l'ordre de 6 400 logements pour les 6 prochaines années.

Dès lors, un arbitrage est indispensable pour concilier les besoins en logement identifiés, les orientations de répartition proposées par le SCoTAM et les projets émanant des communes. Pour ce faire, plusieurs principes ont été posés.

### > **L'échelonnement des projets dans le temps**

Il a été proposé aux communes envisageant de nombreuses opérations de logement de les réaliser sur des périodes plus longues qu'initialement envisagées, en échelonnant donc les opérations sur le PLH suivant (2026-2032), voire après 2032. Cet étalement dans le temps des opérations a pour objet, à la fois d'éviter un "choc de l'offre" trop localisé et une sur-sollicitation ponctuelle des équipements publics liés à un afflux concentré de population.

### > **Le renforcement du développement des strates centrales**

Le développement des strates centrales 1 et 2 a été largement conforté, afin de renforcer le développement de l'habitat à proximité des centralités et des équipements, notamment des axes de transport en commun.

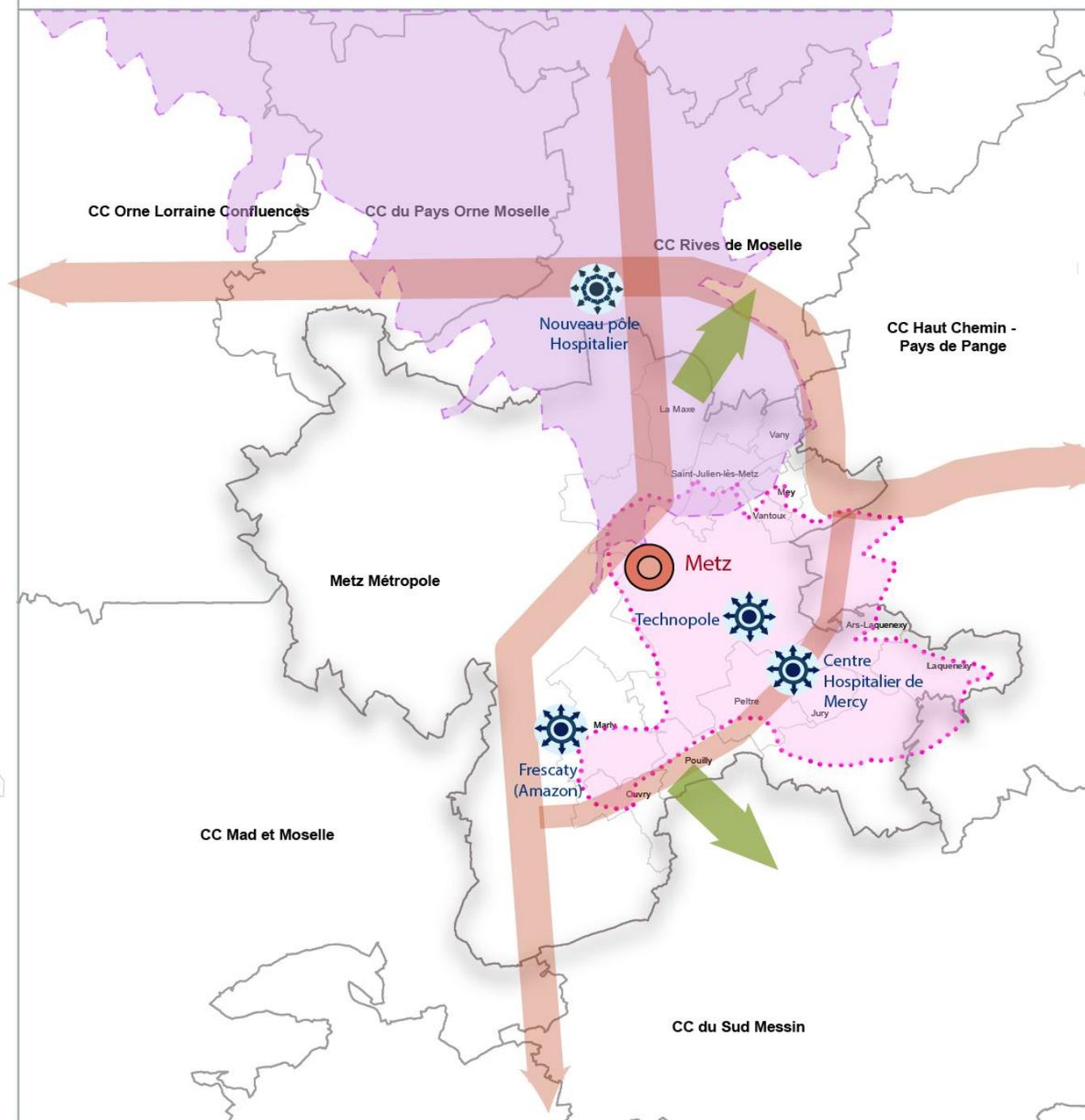
### > **La prise en compte des nouvelles dynamiques de développement**

Le recensement des projets met en évidence des dynamiques de développement fortes sur certaines communes de la Métropole induisant une volonté de construire de manière conséquente dans les prochaines années.

Ces dynamiques révèlent l'émergence de secteurs, justifiant un développement de l'habitat au regard de leur proximité avec les pôles d'emploi ou au regard de leur attractivité, illustrés sur la carte ci-après.

L'attractivité résidentielle de l'agglomération est étroitement liée à l'emploi présent sur le territoire. Bien qu'ayant connue une baisse de l'emploi salarié en 2008 et 2011 comme le reste du Grand Est, la Métropole est de nouveau créatrice d'emplois marchands depuis 2015 et constitue un pôle économique majeur à l'échelle régionale. De plus, du fait de son positionnement géographique et de son rôle de métropole transfrontalière, Metz Métropole voit la part de ses habitants travaillant au Luxembourg progressée de manière constante et significative depuis plusieurs années.

# Dynamique de développement forte sur certains secteurs de Metz Métropole



□ Communes en fort développement

○ Centralité à conforter

⚙️ Pôles structurants actuels ou à venir

--- Aire d'influence du Luxembourg (45 min. de Luxembourg-ville)

⋯ Aire d'influence du centre hospitalier de Mercy (10 min)

➡️ Territoires concurrentiels pour l'accession abordable



0 2 km

Ref. 201903868 Carte réalisée le 01/10/2019 Source : PLH, Metz Métropole

Les secteurs dynamiques identifiés sont les suivants :

- *Les secteurs dynamiques au regard de leur proximité avec les pôles d'emploi*

Le secteur autour du Centre hospitalier de Mercy et du Technopôle (Peltre, Jury, Ars-Laquenexy, Laquenexy...) est attractif, notamment pour les actifs de ces pôles d'emploi majeurs comme le démontrent les opérations en cours sur ces communes.

La reconversion de l'ancienne base aérienne 128 dénommé Plateau de Frescaty situé sur les communes d'Augny, Moulins-lès-Metz et Marly permettra à terme la constitution d'un nouveau pôle majeur d'emploi et une polarité importante pour la Métropole. En termes d'emplois, l'objectif est de compenser a minima les emplois perdus lors du départ des militaires, soit près de 2 800 emplois. L'implantation de la société Amazon sur le secteur permettra à elle seule la création d'environ 1 500 emplois. A l'horizon 2030, le Plateau de Frescaty devrait compter près de 3 500 emplois.

La programmation de logements sur ce secteur est à ce jour trop précoce, mais sera à prendre en considération et à intégrer aux objectifs au cours des prochaines années.

Le secteur Nord-Ouest constituera également, à terme, un secteur proche d'une nouvelle zone d'emploi avec l'implantation du nouveau pôle hospitalier.

- *Les secteurs dynamiques au regard de leur attractivité et de leur capacité à capter les ménages en accession à la propriété*

Il s'agit de secteurs proches des axes de transport et à proximité des EPCI voisins accueillant les primo-accédants quittant la Métropole comme le démontre la proportion plus importante de prêt à taux zéro dans le neuf sur les communautés de communes du Sud Messin ou des Rives de Moselle que sur la Métropole.

Le secteur Nord-est (La Maxe, Saint-Julien-lès-Metz, Mey, Vantoux, Vany...), au vu de sa proximité avec les communes du noyau urbain et les axes de transport structurants (A4 et A31) permettant de desservir notamment le pôle d'emploi luxembourgeois (à moins de 45 minutes de trajet de Luxembourg Ville).

Le secteur Sud, le long de l'axe de contournement (Marly, Cuvry, Pouilly...) est également attractif en raison également de sa proximité avec les communes du noyau urbain et les axes de transport structurants desservant les pôles d'emploi de la Métropole.

Aussi, ces nouveaux secteurs en développement justifient des objectifs de production plus importants pour certaines communes, comparativement à ce qui est pu être défini dans le deuxième PLH.

> **L'articulation entre les politiques habitat et mobilités**

De manière à permettre une meilleure desserte en transport en commun des différents secteurs de la Métropole, l'articulation de la politique locale de l'habitat avec les actions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) est indispensable. En effet, le futur PDU de la Métropole approuvé d'ici 2020 prévoit notamment dans son axe 1 "La Métropole relie les différents territoires et lieux de vie", d'optimiser la desserte en transports en commun sur le territoire de Metz Métropole. A ce titre, il s'agira de renforcer la performance et l'attractivité du réseau structurant à travers notamment la mise en œuvre d'une 3<sup>ème</sup> ligne de Bus à haut niveau de service (BHNS), l'optimisation des Lianes et le renfort d'autres lignes de maillages (Citeis et Proxis). L'un des chantiers importants du PDU est de proposer une alternative attractive à la voiture aux habitants des villages et quartiers de la Métropole. Une réflexion transversale prenant en compte les enjeux de développement de l'habitat et de l'offre de transports sera engagée tout au long du PLH, en lien avec les travaux menés dans le cadre du futur PLUi. Il s'agira de définir les moyens permettant de développer conjointement l'offre résidentielle en lien avec une offre de transports en commun adaptée.

> **L'articulation avec la démarche d'élaboration du PLUi**

La répartition territorialisée du présent PLH étant différente des orientations du SCoTAM, les objectifs de production inscrits pour 6 ans ne sauraient servir de référence dans le cadre du futur PLUi. Le rééquilibrage sera défini lors de l'élaboration du PLUi et du prochain PLH en prenant en compte de façon globale et par strate, les logements produits depuis 2015 (date d'approbation du SCoTAM) ainsi que les objectifs du PLH 2020-2025.

L'évaluation à mi-parcours du PLH et la clause de revoyure permettront de quantifier et qualifier la production de logements réalisés lors des trois premières années du PLH et viendront ainsi enrichir la réflexion sur la détermination des zones dédiées à l'habitat.

> **La prise en comptes des attentes des ménages**

Enfin, face au constat posé dans le diagnostic du PLH et l'étude sur la diversification faisant état du départ des jeunes ménages vers le périurbain, l'une des ambitions majeures de ce troisième PLH est de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire en proposant une offre d'habitat répondant aux attentes des ménages en termes d'accessibilité financière et de produits proposés.

Les objectifs de production doivent permettre d'attirer et fidéliser les jeunes ménages sur le territoire de la Métropole afin de réaliser l'ambition démographique envisagée et de rester attractif par rapport aux ECPI limitrophes.

Une analyse du recensement des projets au regard de l'ensemble de ces éléments à concilier a été réalisée aboutissant à une proposition de répartition des objectifs à l'échelle des strates du SCoTAM :

Strates	Recensement des projets transmis par les communes			1/3 des objectifs 2015-2032 SCoT		Proposition d'objectifs PLH 2020-2025	Tendance pour la période 2026-2032	Explications sur la proposition d'objectifs
	2015-2019	2020-2025	2026-2032	1/3 du mini SCoT	1/3 du maxi SCoT			
<b>Strate 1</b>	1 953	3 320	4 240	3 500	3 667	<b>3 200</b>		Les objectifs proposés correspondent au recensement des projets de la Ville de Metz pour la période 2020-2025. De nombreux projets ont été identifiés pour la période suivante voire après 2032, pour éviter une concentration des opérations entre 2026-2032. Les objectifs sont légèrement en dessous du tiers du minimum envisagé dans le SCoT.
<b>Strate 2</b>	791	2 170	1 005	1 233	1 367	<b>1 800</b>		Ces communes ont globalement peu produit ces dernières années excepté Woippy qui a beaucoup construit. Etant des communes biens dotées en équipements, services et lignes de transport en commun, l'enjeu est de permettre à des communes centrales de se développer et de résorber le déficit SRU (Marly)
<b>Strate 3</b>	282	563	416	217	250	<b>350</b>		La production observée entre 2015 et 2019 est déjà très au-dessus du 1/3 du SCOT. La volonté affichée est de doubler cette production, de même pour la période suivante (2026-2032) qui semble chargée également. La proposition tient compte de la nécessité de limiter la hausse tout en permettant à ces communes bien équipées en termes de service de se développer.
<b>Strate 5</b>	1 171	539	511	530	643	<b>520</b>		La production a été très forte sur la période passée et il faut absorber cette production.
<b>Strate 6</b>	264	512	162	170	240	<b>315</b>		La production a été relativement cohérente avec les objectifs du SCoT sur la période 2015-2019, beaucoup de projets sont prévus sur la période à venir et beaucoup moins pour la période 2026-2032. La proposition correspond à un lissage des projets sur les deux périodes, légèrement au-dessus de ce qui a été fait sur la période récente.
<b>Strate 7</b>	1 018	909	561	360	577	<b>790</b>		Les objectifs comme les projets sont largement au-dessus de l'enveloppe. La proposition prévoit de limiter « en douceur » la production, compte tenu du rôle joué par ces strates sur des segments de l'offre à renforcer sur le territoire, en particulier sur l'accession à la propriété. De plus, le nombre important de communes dans cette strate rend difficile une limitation drastique des objectifs de chacune d'elles, il faut que chaque commune puisse, a minima, conserver sa population, si elle le souhaite.
<b>Total</b>	5 479	8 313	6 895	6 393		<b>6 975</b>		

En rouge : le résultat du recensement pour la période est supérieur au 1/3 de l'objectif global du SCoTAM

En vert : le résultat du recensement pour la période est proche du 1/3 de l'objectif global du SCoTAM

En bleu : le résultat du recensement pour la période est inférieur au 1/3 de l'objectif global du SCoTAM

## 2- Objectifs de production de logements

La production de l'offre nouvelle de logements doit être déclinée à la commune. Cette production comprend l'ensemble des logements familiaux créés dans les constructions neuves, issus du changement de destination d'une construction existante, issus de la réhabilitation d'anciens bâtiments et de la remise sur le marché de logements vacants.

Les objectifs sont inscrits pour les 6 prochaines années.

**L'objectif total de production nouvelle de logements retenu est de l'ordre de 1 160 logements commencés par an.**

La déclinaison des objectifs par nature de statut d'occupation et de typologie (taille des logements) s'appuie essentiellement sur les préconisations de l'étude sur la diversification validée par les élus de la Métropole.

### Objectifs de production de logements par commune

Sur la base de l'argumentation réalisée à l'échelle de la strate, les objectifs de production de logements commencés pour la période 2020-2025 ont été déclinés à l'échelle de la commune :

Communes	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025	Communes	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025
Metz	1	3 200	Coin-lès-Cuvry	7	20
Marly	2	300	Coin-sur-Seille	7	5
Montigny-lès-Metz	2	750	Cuvry	7	40
Woippy	2	750	Féy	7	20
Ars-sur-Moselle	3	150	Gravelotte	7	20
Saint-Julien-lès-Metz	3	200	Jury	7	125
Amanvillers	5	70	Jussy	7	20
Augny	5	50	La Maxe	7	60
Le Ban-Saint-Martin	5	60	Lessy	7	50
Longeville-lès-Metz	5	100	Marieulles	7	10
Moulins-lès-Metz	5	100	Mécleuves	7	20
Noisseville	5	60	Mey	7	20
Peltre	5	80	Nouilly	7	10
Châtel-Saint-Germain	6	50	Plappeville	7	70
Laquenexy	6	70	Pouilly	7	50
Lorry-lès-Metz	6	25	Pournoy-la-Chétive	7	10
Rozérieulles	6	80	Sainte-Ruffine	7	10
Saint-Privat-la-Montagne	6	20	Saulny	7	50
Scy-Chazelles	6	70	Vantoux	7	50
Ars-Laquenexy	7	40	Vany	7	20
Chesny	7	15	Vaux	7	20
Chieulles	7	15	Vernéville	7	20
<b>Total 6 975 soit environ 1 160 logements par an</b>					

Dans le cadre d'une clause de revoyure, ces objectifs de production de logement pourront être revus lors de l'évaluation à mi-parcours.

Sous réserves d'indicateurs positifs concernant la démographie (regain démographique), l'emploi (contexte de l'emploi favorable) et l'atteinte des objectifs fixés dans le PLH (développement d'une offre accessible financièrement, progression de la vacance stoppée, atteinte des objectifs SRU), l'objectif global de production de logement et sa déclinaison par strates et par communes pourront être réajustés si nécessaire, revus à la hausse, ou à la baisse, dans une optique de solidarité entre les communes.

## Objectifs de production de logement par nature de statut d'occupation

La distinction, basée sur les préconisations de l'étude sur la diversification, est réalisée entre :

- La location : logements locatifs sociaux (LLS) et locatif libre
- L'accession à la propriété : accession à coût abordable (à coût maîtrisé) et accession libre

A travers la déclinaison de ces objectifs par nature de statut d'occupation, l'ambition est de renforcer la part d'accession à la propriété, notamment d'accession abordable sur les strates les plus centrales (1 à 5) tout en permettant également aux communes des strates périphériques de produire une majorité des logements en accession. Toutefois, sur les strates 6 et 7, la production de logements en location (sociale ou libre) est encouragée afin d'apporter une offre davantage diversifiée aux ménages.

	Offre actuelle		Objectifs de production par nature de statut d'occupation			
	Locatif	Accession	Accession à la propriété		Location	
			Accession abordable	Accession libre	Logements locatifs sociaux	Locatif Libre
<b>Strate 1</b>	67 %	33 %	21 %	27 %	36 %	15 %
<b>Strate 2</b>	54 %	46 %	22 %	33 %	30 %	15 %
<b>Strate 3</b>	40 %	60 %	25 %	35 %	25 %	15 %
<b>Strate 5</b>	43 %	57 %	25 %	35 %	25 %	15 %
<b>Strate 6</b>	25 %	75 %	25 %	45 %	15 %	15 %
<b>Strate 7</b>	13 %	87 %	25 %	45 %	10 %	20 %
<b>Total</b>	<b>55 %</b>	<b>45 %</b>	<b>22 %</b>	<b>30%</b>	<b>31 %</b>	<b>17 %</b>

### Concernant la production de logements locatifs sociaux familiaux:

**Il est fixé un objectif de création de 360 logements sociaux par an dont 100 logements en acquisition-amélioration.**

Cet objectif comprend également les logements construits au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des projets urbains de l'ordre de 560 logements d'ici 2024.

La répartition par type de financement est la suivante :

- 40 % minimum de logements PLAI (60 % minimum dans le cas des reconstitutions ANRU),
- 50 % de logements PLUS,
- 10 % maximum de PLS.

Parmi les logements PLAI, un objectif de 20 logements PLAI adaptés (bas niveau de quittance) est fixé par an soit 120 logements au cours du PLH. Cela pourra concerner notamment un ou plusieurs projets spécifiques de logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.

Au regard du marché immobilier en voie de détente, la production de logements PLS (hors résidences) est envisagée à la marge sur le territoire de Metz Métropole et sera appréciée au cas par cas.

L'ensemble des communes sont incitées à produire du logement social, même les plus petites. Toutefois, il n'a pas été fixé d'objectifs chiffrés pour les communes dont le nombre de logements sociaux envisagés pour les 6 années est inférieur à 10 logements après application du taux. L'équilibre financier d'opération de moins de 10 logements dans des communes rurales ne semble en effet pas assuré pour le bailleur social.

Pour les communes des strates 6 et 7, la réalisation de logements sociaux sera privilégiée en PLUS. La production de logements locatifs très sociaux (PLAI) est réservée en priorité aux secteurs les plus urbanisés, afin d'assurer aux ménages cibles une proximité des services et des équipements et une desserte renforcée en transport en commun.

### Concernant les obligations SRU :

Les communes déficitaires en logement social (Marly et Longeville-lès-Metz) ont des objectifs de production différenciés par rapport à la strate dont ils font partie.

Communes	Rattrapage SRU (logements manquants)	Objectif de production de LLS 2020-2025
Marly	77	120
Longeville-lès-Metz	140	150

Pour la commune de Marly, les opérations programmées en 2019 (76 logements sociaux) et au cours du PLH devraient permettre d'atteindre en 2025 le taux réglementaire de 20 % de logement social. Il est envisagé un taux de logement social dans la production nouvelle de 40 % afin de conforter la part de logement social sur la commune, soit une production d'environ 120 LLS sur la période.

La commune de Longeville-lès-Metz doit effectuer un rattrapage important de son nombre de logement social afin d'atteindre les 20% de logements sociaux d'ici 2025. L'objectif pour la période 2020-2025 est la création de 150 nouveaux logements sociaux.

Pour y parvenir la commune devra s'appuyer sur différents moyens :

- La construction neuve : de l'ordre de 70 logements sociaux soit 70 % de la production nouvelle.
- L'acquisition-amélioration : de l'ordre d'une soixantaine de logements sociaux.  
Metz Métropole accompagnera la commune dans son dialogue avec les bailleurs afin de développer le parc social dans le parc de logement existant.  
A ce titre, un projet sur le site des anciennes Casernes Roques est à l'étude dans le cadre d'une étude de programmation et de faisabilité portée par Metz Métropole. Cette étude vise à dresser un état des lieux et à définir les possibilités d'évolution et de réaménagement du site, à travers différents scénarios. Néanmoins, il est à ce stade trop tôt pour indiquer le volume de logement social prévu sur le site.
- Le conventionnement Anah avec ou sans travaux : de l'ordre d'une quinzaine de logements conventionnés (pour rappel : 11 logements ont été conventionnés entre 2011 et 2018).

Une attention particulière au développement de l'offre locative sociale privée sera portée dans le cadre du PLH (cf. fiche action 17) et tout spécifiquement sur la commune de Longeville-lès-Metz.

Par ailleurs, la commune de Saint-Julien-lès-Metz non concernée à ce jour par les obligations SRU, le sera prochainement au regard de sa population approchant les 3 500 habitants (3 366 habitants au recensement 2016). Aussi, un objectif différencié est également fixé pour cette commune afin de lui permettre d'atteindre les 20 % de logements sociaux. La part de logements sociaux proposée dans la production est de 35 % soit la réalisation de 70 logements sociaux entre 2020 et 2025.

### **Concernant l'offre en hébergement ou logement accompagné :**

L'offre existante en matière d'hébergement et de logement accompagné présente sur le territoire de Metz Métropole est relativement importante, avec environ 780 places en hébergement (CHRS et CHU) et 2 220 places en logement accompagné (résidence sociale, pension de famille, maison relais, foyer de jeunes travailleurs, foyer de travailleurs migrants). Cette offre présente une diversité de projets sociaux et de localisation.

Toutefois, l'étude menée par la Métropole et les services de l'Etat en 2014 sur le logement accompagné a mis en évidence qu'une partie de l'offre n'est plus en phase avec les besoins identifiés, notamment pour les structures comportant principalement de petites chambres sans sanitaires individuels. Aussi, des travaux d'humanisation et d'adaptation sont indispensables. Plusieurs structures ont d'ores et déjà engagé ce type de travaux, il reste néanmoins un certain nombre d'établissements à adapter.

Aussi, l'objectif du PLH est de privilégier les interventions sur le bâti existant par des restructurations, notamment afin de se rapprocher des standards du logement ordinaire tout en préservant la possibilité d'espaces collectifs. Il est donc envisagé sur la durée du PLH la restructuration de 12 structures, soit environ 1 000 places (pour une moyenne d'environ 80 places par structure).

Comme le préconise l'étude de 2014, la création d'une offre nouvelle n'apparaît pas comme une nécessité en soi. La requalification de l'offre existante pourra conduire à un desserrement des capacités d'accueil des structures donnant lieu à la création de nouvelles places dont le volume n'est pas quantifiable à ce jour.

En outre, l'offre en pension de famille s'est développée ces dernières années et son développement fait désormais partie des priorités nationales du Plan Logement d'abord. Le besoin sur ce type de structure de logement pérenne est important, le taux de rotation y étant relativement faible. C'est pourquoi, il est envisagé à minima la réalisation d'une structure de ce type par an d'environ 25 places sur le territoire de Metz Métropole.

Dans le cadre du Plan Logement d'abord mis en œuvre par la Métropole, une étude relative à l'hébergement et au logement accompagné sera réalisée à partir de 2019 et apportera ses conclusions début 2020. Elle comprend tout d'abord un état des lieux de l'offre existante et une analyse des besoins en offre d'hébergement et de logement accompagné dans une optique Logement d'abord. L'étude prévoit également l'élaboration d'un plan d'actions devant mettre en lumière les besoins de transformation de l'offre existante, l'offre nouvelle à créer et la stratégie globale à mettre en œuvre pour favoriser le passage au Logement d'abord sur le territoire.

Cette étude permettra d'affiner les objectifs de restructuration ou de création de places en hébergement et logement accompagné. Les objectifs du PLH pourront ainsi évoluer au regard des conclusions de l'étude.

Enfin, la création de places en intermédiation locative fait également partie des priorités du Plan Logement d'abord et vient compléter l'offre existante en logement accompagné. L'objectif du PLH est de favoriser le développement de places en intermédiation locative, notamment en mandat de gestion.

### **Concernant l'accession à la propriété :**

L'accession à coût abordable s'entend ici comme une offre permettant aux ménages modestes d'accéder à la propriété. Il n'est pas visé un dispositif en particulier mais un niveau de prix accessible de l'ordre de 15 à 20 % en dessous des prix du marché libre.

Afin de favoriser le développement d'une offre à coût abordable sur l'ensemble du territoire de la Métropole, un travail sera engagé dès 2020 sur cette thématique conjuguant différentes interventions :

- La définition précise des ménages cibles, les coûts de production et la nature des produits d'accession abordable (PSLA, TVA taux réduite, vente HLM, opérations en zone d'aménagement...) (1<sup>er</sup> semestre 2020),
- La définition d'un nouveau régime de soutien à l'accession à la propriété par la Métropole (1<sup>er</sup> semestre 2020),
- La mise en place d'un cadre partenarial avec les acteurs de la construction afin de définir les conditions du développement de cette offre abordable, matérialisé par une charte d'engagement avec les promoteurs et les bailleurs sociaux mêlant à la fois accessibilité financière de l'offre et qualité des logements via un dispositif de certification (2020),
- La prise en compte du développement de cette offre abordable dans les objectifs de la stratégie foncière à mettre en place (2020-2021, en lien avec le diagnostic foncier),
- Une réflexion sur l'intégration d'outils spécifiques dans le futur PLUi (emplacements réservés, secteurs de mixité, OAP...) (dès 2020 et tout au long de l'élaboration du PLUi).

Ces travaux devront permettre d'aboutir, d'ici la fin d'année 2020, à l'instauration d'un outil de suivi et de pilotage du développement de l'offre à coût abordable, permettant de dialoguer avec les communes et les acteurs de la construction et d'évaluer l'atteinte des objectifs.

Le développement de cette offre accessible fera l'objet d'un bilan approfondi lors de l'évaluation à mi-parcours, afin de réorienter si besoin les objectifs de production pour les communes qui n'auraient pas permis la création d'une offre accessible financièrement

## **Localisation préférentielle de l'offre nouvelle**

De manière générale, la production de logement doit être privilégiée dans l'enveloppe urbaine, en donnant la priorité au renouvellement urbain et la densification.

Le recensement effectué auprès des communes a permis d'identifier, dans la majorité des projets, la nature du site concerné et de proposer un objectif indicatif de répartition.

Les objectifs de production sont déclinés selon la nature du site :

- En extension,
- En densification ou changement de destination,
- En remise sur le marché de logements vacants ou transformation d'anciens bâtiments militaires, industriels, religieux ou de santé.

A l'échelle de la Métropole, il est envisagé une production majoritairement en densification (54 %).

De l'ordre de 6 % de cette production concerne des logements vacants remis sur le marché ou la transformation d'anciens bâtiments (militaires, industriels, religieux ou de santé). L'étude sur la vacance lancée en 2019 permettra de construire une stratégie visant à remobiliser le parc vacant. Les objectifs pourront être revus à mi-parcours pour les adapter en conséquence.

Une partie de la remise sur le marché des logements vacants pourra concerner des opérations d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux.

Dans un souci de réduire la consommation foncière, il est proposé de limiter la part de production en extension à 80 % des logements produits, sauf contraintes spécifiques des communes.

Communes	Strates	Objectifs maximum de logements produits en extension	Objectifs de logements produits en densification ou en changement de destination	Objectifs de logements produits en remise sur le marché de logements vacants ou de transformation d'anciens bâtiments
Metz	1	40%	55%	5%
Marly	2	80%	20%	0%
Montigny-lès-Metz	2	30%	35%	25%
Woippy	2	50%	50%	0%
Ars-sur-Moselle	3	70%	30%	0%
Saint-Julien-lès-Metz	3	30%	70%	0%
Amanvillers	5	60%	40%	0%
Augny	5	80%	20%	0%
Le Ban-Saint-Martin	5	20%	80%	0%
Longeville-lès-Metz	5	20%	70%	10%
Moulins-lès-Metz	5	60%	40%	0%
Noisseville	5	20%	75%	5%
Peltre	5	30%	70%	0%
Châtel-Saint-Germain	6	80%	20%	0%
Laquenexy	6	70%	25%	5%
Lorry-lès-Metz	6	80%	20%	0%
Rozérieulles	6	20%	80%	0%
Saint-Privat-la-Montagne	6	80%	20%	0%
Scy-Chazelles	6	20%	80%	0%
Ars-Laquenexy	7	80%	20%	0%
Chesny	7	80%	20%	0%
Chieulles	7	80%	20%	0%
Coin-lès-Cuvry	7	80%	20%	0%
Coin-sur-Seille	7	20%	80%	0%
Cuvry	7	40%	60%	0%
Féy	7	80%	20%	0%
Gravelotte	7	40%	60%	0%
Jury	7	80%	20%	0%
Jussy	7	20%	70%	10%
La Maxe	7	80%	20%	0%
Lessy	7	70%	30%	0%
Marieulles	7	80%	20%	0%
Méclevues	7	70%	30%	0%
Mey	7	80%	20%	0%
Nouilly	7	20%	80%	0%
Plappeville	7	50%	50%	0%
Pouilly	7	70%	20%	10%
Pournoy-la-Chétive	7	80%	20%	0%
Sainte-Ruffine	7	80%	20%	0%
Saulny	7	70%	30%	0%
Vantoux	7	70%	30%	0%
Vany	7	70%	30%	0%
Vaux	7	80%	20%	0%
Vernéville	7	80%	20%	0%
<b>Total</b>		<b>46 %</b>	<b>54 %</b>	

Une estimation théorique de la consommation foncière induite par les projets en extension a été réalisée. A l'échelle de la Métropole, cette consommation correspond à environ 94 hectares, soit une

consommation inférieure à celle prévue dans le SCoTAM de l'ordre de 100 ha sur 6 ans (au regard du poids de la Métropole dans la production globale de logement sur le périmètre du SCoTAM).

## Objectifs de production de logement par typologie (taille des logements)

En termes qualitatifs, la production de logement doit permettre le développement d'une offre diversifiée notamment au regard de la taille des logements.

Des objectifs concernant la taille des logements à viser dans la production nouvelle ont été établis dans le cadre de l'étude sur la diversification. Ces objectifs sont différenciés selon les strates.

Au regard de la structure actuelle du parc, l'offre en petits logements (T2 et T3) est à développer davantage sur les communes périurbaines, en comparaison de l'offre existante composée majoritairement de grands logements. Néanmoins, la production de petits logements dans la Ville-centre doit être orientée majoritairement vers l'offre sociale afin de répondre à la forte demande en logement locatif social émanant de personnes seules (près du tiers des demandeurs). Les bailleurs sociaux sont ainsi incités à intégrer une part de petits logements dans chacune de leurs opérations. L'offre locative privée en petits logements, déjà conséquente sur la ville de Metz, est à privilégier sur les autres communes de la Métropole.

Par ailleurs, la Ville-centre est encouragée à produire des grands logements (T4 et T5), notamment en accession à la propriété.

	Répartition à viser dans la production nouvelle par typologie			
	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
<b>Strate 1</b>	27 %	25 %	24 %	24 %
<b>Strate 2</b>	25 %	25 %	23 %	23 %
<b>Strate 3</b>	22 %	23 %	23 %	32 %
<b>Strate 5</b>	20 %	21 %	22 %	37 %
<b>Strate 6</b>	18 %	17 %	21 %	44 %
<b>Strate 7</b>	14 %	13 %	19 %	54 %
<b>Total</b>	<b>24 %</b>	<b>23 %</b>	<b>23 %</b>	<b>30 %</b>

### 3- Compatibilité du PLH avec le SCoTAM

Le PLH doit être compatible avec les orientations et les objectifs énoncés par le SCoTAM.

Ainsi, le tableau ci-dessous précise les actions du PLH répondant aux objectifs du SCoTAM. La répartition de la production de logements est abordée plus en détail ci-après.

Objectifs du SCoTAM	Actions du PLH correspondantes
<b>Objectifs de production de logement</b>	
Répartition de la production de logements entre les différentes intercommunalités	Action n°2 : Territorialiser la production de logements
Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie	Action n° 1 : Diversifier l'offre de logements
Développement du parc de logements locatifs aidés	Action n°7 : Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU
Production d'une offre de logement à coûts maîtrisés	Action n° 3 : Favoriser l'accession sociale à la propriété
Maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés, à l'attention des ménages les plus fragiles	Action n° 11 : Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles Action n°12 : Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'abord
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage	Action n°10 : Assurer la compétence "Accueil des gens du voyage"
<b>Objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant</b>	
Remise sur le marché de logements vacants	Action n° 15 : Lutter contre la vacance
Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap	Action n°5 : Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
Lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent	Action n°13 : Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé
Amélioration des performances énergétiques du parc de logements existants	Action n°13 : Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé
<b>Objectifs de modération de la consommation d'espace</b>	
Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire	Action n°4 : Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat Action n°26 : Renforcer les outils d'observation et d'évaluation
Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Action n°2 : Territorialiser la production de logements
Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation	Action n°4 : Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat Action n°19 : Promouvoir un habitat innovant et durable

### Concernant plus spécifiquement la répartition territorialisée de l'offre de logements :

La compatibilité du PLH avec le SCoTAM concerne à la fois le volume de production de logements et la localisation de cette offre.

#### *En termes de volume de production de logements :*

Le PLH a retenu une définition plus large des logements produits que la définition du "nouveau logement" inscrite dans le SCoTAM, qui exclut la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels, militaires, de confession ou de santé, les logements résultants de la division de logements plus grands, la remise sur le marché de logements vacants et les offres d'hébergements spécifiques (pour cette dernière catégorie : non comptabilisées également dans les logements produits dans le cadre du PLH).

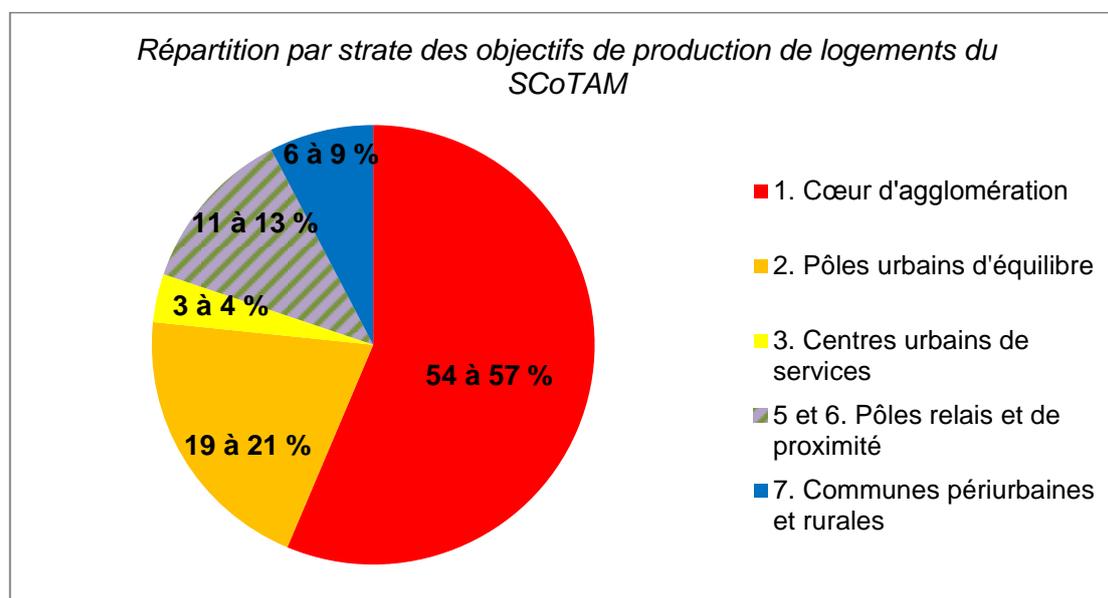
L'objectif de production nouvelle de logement est de l'ordre de 6 975 logements pour les 6 prochaines années soit 1 160 logements par an.

6 % de cette production correspondant aux logements issus de la remise sur le marché de logements vacants ou issus de la transformation d'anciens bâtiments industriels, militaires, de santé ou de confession n'entre pas dans la définition du "nouveau logement" au sens du SCoTAM soit environ 400 logements pour la période 2020-2025.

Ainsi, on comptabilise 6 500 "nouveaux logements" sur 6 ans sur le territoire de Metz Métropole, ce qui est très proche de l'objectif de production du SCoTAM de 6 400 logements sur 6 ans (un tiers de la production globale).

#### *En termes de localisation :*

Le SCoTAM prévoit une répartition de l'objectif global de production de logements par strates de l'armature urbaine en visant un développement maîtrisé de l'urbanisation et, dans la mesure du possible, le maintien des équilibres existants.

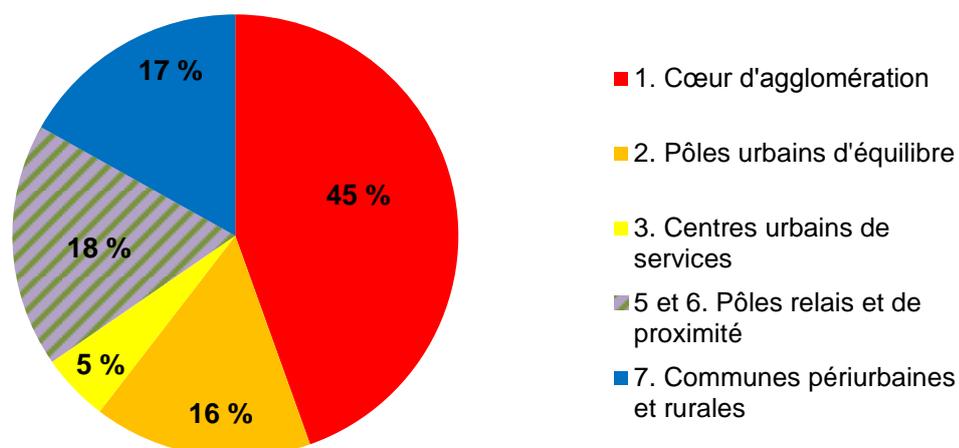


*La variation du pourcentage correspond aux fourchettes basses et hautes fixées par le SCoTAM.*

Comme évoqué précédemment, la production de logements sur la période 2015-2017 (graphique ci-après) s'établit à environ 1 040 logements par an, soit un rythme un peu plus faible que l'objectif du SCoTAM (1 066 logements par an).

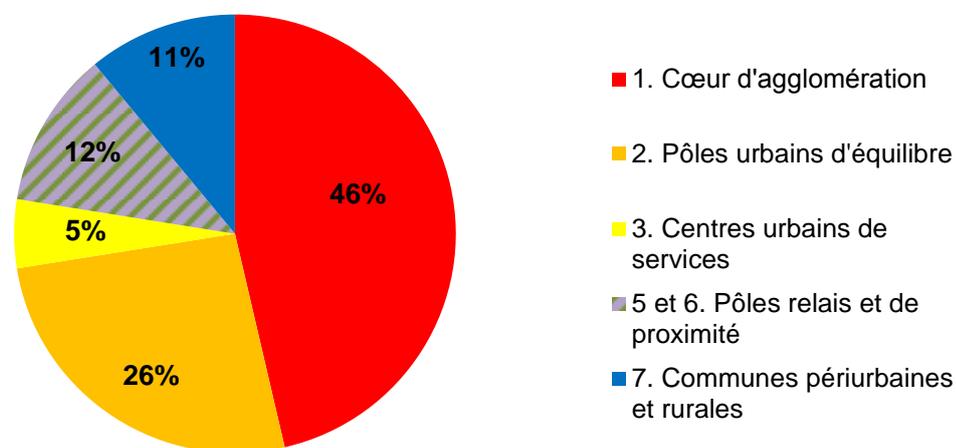
Toutefois, la répartition spatiale de la production de logements sur cette période fait état d'un décalage par rapport aux orientations du SCoTAM : la production est plus faible que prévue sur les deux strates les plus centrales et plus forte sur les strates plus périphériques.

Répartition par strates de la production de logements pour la période 2015-2017



Aussi, les objectifs de production retenus pour la période 2020-2025 s'attachent à converger vers les objectifs du SCoTAM en renforçant la production dans les strates centrales 1 et 2, en comparaison de ce qui a été produit les années précédentes. Néanmoins, les dynamiques de développement portées par certaines communes des strates 5, 6 et 7 ont été prises en compte au regard des nouveaux secteurs nécessitant un développement de l'habitat plus soutenu.

Répartition par strates des objectifs de production de logements pour la période 2020-2025



3

# **PROGRAMME D'ACTIONS**

Le programme d'action, décliné en 26 fiches-actions répond aux 4 grandes orientations stratégiques devant guider la politique locale de l'habitat pour les 6 prochaines années.

<b>Orientation n°1 - Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel</b>		<b>Page</b>
Action n°1	Diversifier l'offre de logements	59
Action n°2	Territorialiser la production de logements	61
Action n°3	Favoriser l'accession sociale à la propriété	63
Action n°4	Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat	65
Action n°5	Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	67
Action n°6	Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants	69
<b>Orientation n°2 - Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques</b>		
Action n°7	Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU	71
Action n°8	Définir et mettre en œuvre une politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social	75
Action n°9	Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans les quartiers prioritaires	77
Action n°10	Assurer la compétence "Accueil des gens du voyage"	79
Action n°11	Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles	81
Action n°12	Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'abord	83
<b>Orientation n°3 - Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable</b>		
Action n°13	Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé	85
Action n°14	Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées	87
Action n°15	Lutter contre la vacance	89
Action n°16	Envisager la mise en place d'un permis de louer	91
Action n°17	Développer l'offre locative privée sociale par le biais du conventionnement Anah	93
Action n°18	Encourager la réhabilitation du parc public	95
Action n°19	Promouvoir un habitat innovant et durable	97
Action n°20	Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales	99
<b>Orientation n°4 - Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat</b>		
Action n°21	Affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat	101
Action n°22	Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre	103
Action n°23	Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat	105
Action n°24	Accompagner les communes dans leurs opérations de logement	107
Action n°25	Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques structurantes	109
Action n°26	Renforcer les outils d'observation et d'évaluation	111



## DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS



### CONSTATS

Bien qu'il semble se stabiliser, le nombre d'habitants de la Métropole a diminué ces dernières années, mettant en évidence la nécessité d'une meilleure adaptation de l'offre avec les attentes des ménages. En effet, le budget consacré par les ménages pour se loger ne cesse de croître et ne permet plus aux jeunes ménages d'accéder à la propriété sur le territoire de Metz Métropole, les incitant à s'installer dans le périurbain.

Aussi, afin de permettre la réalisation du parcours résidentiel au sein de la Métropole, la diversification de l'offre de logements est essentielle. L'étude sur la diversification réalisée par Metz Métropole en 2018 fait état des différentes cibles de ménages à attirer et fidéliser.



### OBJECTIFS

- Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire,
- Permettre la réalisation de parcours résidentiels complets en proposant une offre répondant aux besoins des ménages à chaque étape de la vie (statut d'occupation, accessibilité financière, taille des logements, accessibilité...),
- S'appuyer à la fois sur la production neuve et le parc existant pour proposer une offre de logements diversifiée et attractive.



### MISE EN ŒUVRE

- Dans la production d'une offre nouvelle :
  - Accompagner la production d'une offre favorisant la diversité des statuts d'occupation, selon l'objectif de répartition suivant :

	Objectifs de production par nature de statut d'occupation			
	Accession à la propriété		Location	
	Accession abordable	Accession libre	Logements locatifs sociaux	Locatif Libre
<b>Strate 1</b>	21 %	27 %	36 %	15 %
<b>Strate 2</b>	22 %	33 %	30 %	15 %
<b>Strate 3</b>	25 %	35 %	25 %	15 %
<b>Strate 5</b>	25 %	35 %	25 %	15 %
<b>Strate 6</b>	25 %	45 %	15 %	15 %
<b>Strate 7</b>	25 %	45 %	10 %	20 %
<b>Total</b>	<b>22 %</b>	<b>30 %</b>	<b>31 %</b>	<b>17 %</b>

- Encourager la production d'une offre variée en termes de typologie :

	Répartition à viser dans la production nouvelle par typologie			
	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
<b>Strate 1</b>	27 %	25 %	24 %	24 %
<b>Strate 2</b>	25 %	25 %	23 %	23 %
<b>Strate 3</b>	22 %	23 %	23 %	32 %
<b>Strate 5</b>	20 %	21 %	22 %	37 %
<b>Strate 6</b>	18 %	17 %	21 %	44 %
<b>Strate 7</b>	14 %	13 %	19 %	54 %
<b>Total</b>	<b>24 %</b>	<b>23 %</b>	<b>23 %</b>	<b>30 %</b>

- Promouvoir le développement de formes urbaines attractives,
- Veiller à l'accessibilité financière des offres en développant une offre abordable (cf. Action n°3),
- Dans le parc existant :
  - Encourager l'accession à la propriété dans le parc ancien (vente HLM, articulation avec les aides à la réhabilitation...),
  - Soutenir l'amélioration de la qualité de l'offre locative privée.
- Envisager, lors de l'élaboration du futur PLUi, la mise en place d'outils spécifiques visant la diversification de l'offre (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, OAP, règles favorables à l'optimisation des coûts de construction...).



## TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

2020 – 2025 : action mise en œuvre tout au long du PLH



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- EPFL
- Communes
- SCoTAM
- Bailleurs
- Promoteurs
- AGURAM



## MOYENS

Moyens humains constants



## SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logement produits, par commune et par statut d'occupation
- Nombre de transactions dans l'ancien et profil des acquéreurs



## ACTIONS LIEES

Actions n°2, 3 et 4

## TERRITORIALISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



### CONSTATS

Le développement d'une offre nouvelle est essentiel pour apporter une réponse aux besoins en logement et regagner en attractivité. En effet, les logements produits permettront à la fois de maintenir la population, du fait du desserrement des ménages (décohabitation, séparation, vieillissement de la population) et d'attirer de nouveaux résidents en répondant à leurs attentes.

Le territoire de Metz Métropole regroupe des communes avec des profils, des capacités et des projets de développement variés, c'est pourquoi les objectifs de production sont différenciés et territorialisés.



### OBJECTIFS

- Produire 6 975 logements sur les 6 prochaines années, pour atteindre l'ambition démographique fixée à 226 000 habitants en 2025. Cet objectif s'entend en nombre de "logements commencés",
- Assurer une répartition équilibrée de la production sur l'ensemble du territoire,
- Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les objectifs de modération de l'espace énoncés par le SCoTAM.



### MISE EN ŒUVRE

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de production :

Communes	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025	Communes	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025
Metz	1	3 200	Coin-lès-Cuvry	7	20
Marly	2	300	Coin-sur-Seille	7	5
Montigny-lès-Metz	2	750	Cuvry	7	40
Woippy	2	750	Féy	7	20
Ars-sur-Moselle	3	150	Gravelotte	7	20
Saint-Julien-lès-Metz	3	200	Jury	7	125
Amanvillers	5	70	Jussy	7	20
Augny	5	50	La Maxe	7	60
Le Ban-Saint-Martin	5	60	Lessy	7	50
Longeville-lès-Metz	5	100	Marieulles	7	10
Moulins-lès-Metz	5	100	Mécleuves	7	20
Noisseville	5	60	Mey	7	20
Peltre	5	80	Nouilly	7	10
Châtel-Saint-Germain	6	50	Plappeville	7	70
Laquenexy	6	70	Pouilly	7	50
Lorry-lès-Metz	6	25	Pournoy-la-Chétive	7	10
Rozérieulles	6	80	Sainte-Ruffine	7	10
Saint-Privat-la-Montagne	6	20	Saulny	7	50
Scy-Chazelles	6	70	Vantoux	7	50
Ars-Laquenexy	7	40	Vany	7	20
Chesny	7	15	Vaux	7	20
Chieulles	7	15	Vernéville	7	20
<b>Total environ 6 975 soit environ 1 160 logements par an</b>					

- Suivre la production de logements par commune, en définissant le mode de suivi le plus adéquat (données Sit@del ou fichier à créer à partir des autorisations des droits des sols),
- Privilégier une consommation raisonnée du foncier et une maîtrise de l'étalement urbain :
  - Définir une stratégie foncière (cf. Action n°4),
  - Prioriser le développement de la construction neuve dans l'enveloppe urbaine, en limitant la part de production en extension à 80 % des logements produits (excepté en cas de contraintes justifiées par la commune),
  - Favoriser la remise sur le marché de logements vacants (cf. Action 15) et le renouvellement urbain par la transformation d'anciens bâtiments en logements, en fixant un objectif dans la production globale de 6 % de logements issus de ces 2 catégories,
  - Respecter, pour les secteurs d'extension de l'urbanisation, les densités prévues par le SCoTAM pour chacune des strates,
  - Favoriser le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace.



## TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

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



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Acteurs de la construction (aménageurs, constructeurs, promoteurs, bailleurs sociaux...)
- SCoTAM
- AGURAM



## MOYENS

Moyens humains constants



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 4, 24 et 25.

## FAVORISER L'ACCESSION ABORDABLE A LA PROPRIETE



### CONSTATS

Metz Métropole compte 44% de propriétaires. Cette part est légèrement inférieure à la moyenne observée dans les intercommunalités de taille comparable. La Métropole affiche des prix relativement élevés dans le neuf et dans l'ancien, qui incitent les ménages en quête d'accession à s'éloigner de la Métropole pour trouver un bien qui convienne à leur budget et à leurs attentes (logement individuel principalement).

Afin de proposer davantage de biens adaptés aux exigences des ménages et à leur budget, Metz Métropole a mis en place depuis 2007, trois dispositifs d'accession sociale à la propriété : le PRIM'O Logement, le PASS'Logement et la Maison Durable. Par ailleurs, Metz Métropole garantit les emprunts des bailleurs pour les opérations de logements financés via un PSLA (Prêt Social Location Accession). Néanmoins, ces dispositifs ont été peu mobilisés et montrent leurs limites. Un nouveau dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété est à créer.



### OBJECTIFS

- Agir sur l'offre de logement en développant des produits à coût abordable et adaptés aux besoins et attentes des primo-accédants, afin de favoriser leur installation sur le territoire,
- Soutenir la solvabilité des ménages modestes dans leur projet d'acquisition,
- Promouvoir le territoire et l'offre proposée, afin de se différencier des territoires voisins.



### MISE EN ŒUVRE

- Promouvoir le développement de produits attractifs et abordables pour les ménages modestes : PSLA, accession sociale sécurisée, logements dans les secteurs soumis à la TVA réduite...
- Définir les modalités d'action pour favoriser le développement d'une offre d'accession à la propriété à coût maîtrisé :
  - Mise en place d'atelier de travail, en collaboration avec l'AGURAM, afin de :
    - Définir les ressources des publics cibles par décile,
    - Approfondir la formation du coût de sortie des programmes immobiliers,
    - Partager les éléments de benchmark sur les différents montages et dispositifs,
  - Inclure le développement d'une offre abordable dans les objectifs de la stratégie foncière à mettre en place,
  - Envisager, lors de l'élaboration du futur PLUi, la mise en place d'outils spécifiques (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, OAP, règles favorables à l'optimisation des coûts de construction...),
  - Mobiliser les projets d'initiatives publiques (ZAC, opérations d'aménagement) pour contribuer au développement de l'accession abordable à la propriété (prix de cession, opérations innovantes...),
- Réviser les dispositifs d'accession sociale portés par Metz Métropole :
  - Définir la forme de soutien : prêt ou subvention et les critères liés au logement (seuil de prix, qualité...),
  - Envisager une modulation de l'aide en fonction du type de biens (neuf ou ancien) ou par secteur géographique (QPV),
  - Articuler l'aide en faveur de l'accession sociale de la Métropole avec le PTZ national et ses modifications récentes,

- Pour l'acquisition d'un bien dans l'ancien, articuler l'aide en faveur de l'accession sociale et les aides de l'OPAH en cas de réalisation de travaux,
- Développer des actions de communication :
  - Faire connaître les dispositifs d'aide à l'accession sociale auprès des habitants et des partenaires,
  - Lancer une démarche de marketing territorial afin de promouvoir le territoire et l'offre proposée, notamment l'offre en diversification construite dans les quartiers prioritaires.



## TERRITOIRES CONCERNES

Quartiers prioritaires de la politique de la ville  
Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

2020 : révision des dispositifs d'accession sociale portés par la Métropole



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- AGURAM
- Communes
- Bailleurs / Promoteurs privés / Agences immobilières
- État



## MOYENS

- Moyens humains constants
- Convention partenariale entre Metz Métropole et l'AGURAM
- Aide directe aux ménages, montant à revoir dans le cadre de la révision du Règlement Particulier d'Intervention de Metz Métropole



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n°1, 6, 9 13 et 19.

## METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE DEDIEE A L'HABITAT



### CONSTATS

Lors du précédent PLH, l'EPFL et Metz Métropole ont conclu une convention-cadre permettant l'acquisition de foncier au sein de périmètres dits "à enjeux". Le travail engagé a permis à certaines communes de maîtriser le foncier pour la réalisation d'opérations. Toutefois, il en résulte des niveaux d'anticipation en matière foncière très variables d'une commune à l'autre, sans vision plus globale clairement définie à ce jour.

Aussi, afin de réaliser les objectifs de production de logement affichés dans le PLH et permettre le développement d'une offre à coût abordable tout en luttant contre l'étalement urbain, la définition d'une stratégie foncière à l'échelle métropolitaine est indispensable. L'engagement d'une étude stratégique doit permettre d'organiser les conditions pour y parvenir. Il s'agit d'inciter les communes à prendre en compte les préconisations de la loi ALUR pour optimiser leurs capacités résidentielles et réaliser des opérations plus diversifiées. Le territoire n'est pas confronté à une pénurie d'offre foncière, il s'agit plutôt d'assurer l'organisation du potentiel existant et notamment sur certaines communes où il est plus limité et complexe.



### OBJECTIFS

- Disposer d'une vision exhaustive du foncier mobilisable présentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat, en privilégiant notamment les poches de développement dans l'enveloppe urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain,
- Définir une politique foncière et un programme d'actions foncières permettant la réalisation des objectifs de production de logements du PLH,
- Encourager la maîtrise du foncier par les communes ou la Métropole afin de développer notamment l'offre de logements sociaux et les logements à coût abordable,
- Assurer une veille foncière.



### MISE EN ŒUVRE

- Elaborer un diagnostic foncier comprenant :
  - Une analyse approfondie des marchés du foncier (prix, consommations foncières...),
  - Un repérage des gisements fonciers bâtis ou non bâtis mobilisables,
  - Une vérification de la capacité des communes à atteindre leurs objectifs de production de logement à partir de différents critères (projets en cours, potentiel en renouvellement urbain, niveau d'équipement, de commerces et services, niveau d'aménagement nécessaire ou déjà réalisé...),
  - Une qualification et hiérarchisation des gisements fonciers repérés (condition de mutabilité, intérêt à être aménagé...).
- Sur la base du diagnostic foncier, définir une stratégie foncière :
  - Identifier des zones prioritaires de développement de l'habitat en priorisant les gisements fonciers et immobilier à maîtriser et en organisant les conditions de leurs mobilisation,
  - Mettre en place ou mobiliser les outils existants afin de maîtriser le foncier (outils réglementaires, fiscaux, d'acquisition ou d'aménagement) et communiquer sur ces derniers auprès des élus,
  - Décliner la stratégie dans un programme d'actions foncières,

- Poursuivre le travail partenarial mené avec l'EPF et organiser les conditions de ce partenariat dans le cadre de la convention-cadre,
- Assurer un appui aux communes dans leurs actions foncières,
- Etudier la possibilité de la mise en place d'un organisme foncier solidaire (OFS), en lien avec les travaux menés par ARELOR sur ce sujet,
- Mettre en place un observatoire du foncier (cf Action n°26).



## TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

2020-2021 : élaboration du diagnostic foncier

2022 : définition d'une stratégie foncière et d'un programme d'actions foncières

2022-2025 : mise en œuvre du programme d'actions foncières



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)
- AGURAM



## MOYENS

- Moyens humains constants
- Coût du diagnostic foncier (environ 100 000 € en budget de fonctionnement)



## SUIVI - EVALUATION

- Réalisation du diagnostic foncier,
- Suivi des terrains acquis par les communes ou la Métropole,
- Nombre de logements réalisés sur le foncier maîtrisé, dont logements sociaux et logements à coût abordable.



## ACTIONS LIEES

Actions n°2, 3, 7, 19 et 26

## ADAPTER LES LOGEMENTS EXISTANTS ET L'OFFRE NOUVELLE AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES



### CONSTATS

La part des personnes âgées est en constante augmentation sur le territoire, de même qu'au niveau national. 23 % de la population du territoire a plus de 60 % et 8 % plus de 75 ans. Afin de répondre aux besoins en logement des personnes âgées et/ou handicapées, une offre diversifiée de logements adaptés allant de l'hébergement au logement autonome existe sur le territoire. Les publics en perte d'autonomie souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible, il est donc parfois nécessaire d'adapter le logement. A travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Metz Métropole soutient financièrement la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.



### OBJECTIFS

- Améliorer la connaissance des besoins des personnes âgées et/ou handicapées et leur adéquation avec le parc de logement existant,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées par l'adaptation des logements ou le développement d'une offre nouvelle adaptée, en veillant à l'accessibilité économique des produits.



### MISE EN ŒUVRE

- Approfondir le diagnostic (enjeux liés au vieillissement et au handicap, niveau de réponse de l'offre actuelle de logements aux besoins des seniors et offres à développer pour satisfaire les besoins) et renforcer l'observatoire de l'habitat sur cette thématique,
- Poursuivre, dans le cadre de l'OPAH, le soutien financier accordé aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie,
- Suivre et orienter le développement de l'offre nouvelle dédiée aux personnes âgées (résidence de logement social dédiée aux seniors, résidence privée avec services...) en veillant à la cohérence des projets (volume global, coût, intégration dans l'environnement, proximité des services...),
- Engager un partenariat avec les acteurs sur la thématique du logement des personnes âgées et/ou handicapées.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



### CALENDRIER

2020 : approfondissement du diagnostic concernant les besoins des seniors et l'adéquation avec l'offre existante

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



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Conseil Départemental / MDPH
- Communes
- Opérateur OPAH (CALM)
- AGURAM
- Ville de Metz



## MOYENS

Subventions dans le cadre de l'OPAH



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n°7 et 13.

## FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES ET DES ETUDIANTS



### CONSTATS

Un territoire attractif passe par une offre de logement adaptée aux situations, aux besoins, ainsi qu'aux ressources des jeunes englobant de nombreux publics (salariés, apprentis, alternants, étudiants, personnes en difficulté,...). L'enjeu est relativement important sur le territoire, car Metz Métropole a vu entre 2009 et 2015, la part de ses 15-29 ans, passer de 24% de sa population totale, à moins de 22%. Les prix élevés apparaissent comme un frein à l'accession et la Métropole tente de réagir via les deux dispositifs d'accession sociale à la propriété qu'elle porte depuis 2011.

Le logement étudiant constitue également une préoccupation importante. Afin de répondre à la hausse de la demande qui corrèle avec la hausse des effectifs (22 500 étudiants à la rentrée 2016), plusieurs résidences privées et publiques ont vu le jour sur le territoire. L'offre apparaît donc comme suffisante. Il convient néanmoins de souligner que 1 étudiant sur 8 de l'Académie Nancy-Metz est étranger, et que ces derniers éprouvent des difficultés à trouver un logement à leur arrivée.



### OBJECTIFS

- Améliorer la connaissance des besoins en logement des jeunes, notamment du logement étudiant à travers la mise en place d'un observatoire territorial du logement étudiant (OTLE),
- Diversifier les réponses en logement à destination des jeunes, en tenant compte de la variété des publics (étudiants, jeunes en mobilité, jeunes en difficulté...),
- S'inscrire comme un partenaire du logement des jeunes et des étudiants,
- Améliorer la lisibilité de l'offre et des outils de sécurisation (garantie, caution...).



### MISE EN ŒUVRE

- Inscrire la thématique du logement des jeunes (public, niveaux de revenus, offres existantes...) et du logement étudiant (suivi de l'évolution des effectifs et la traduction en besoin en logements, inventaire du parc de logement étudiant existant et à venir) au sein de l'observatoire de l'habitat,
- Veiller au développement de l'offre nouvelle à destination des étudiants (résidences publiques ou privées) au regard des besoins (localisation, montant de loyer...),
- Encourager les dispositifs innovants facilitant l'accès au logement des jeunes (colocation, habitat intergénérationnel...),
- Contribuer à la mise en place d'un réseau des acteurs œuvrant pour le logement des jeunes à l'échelle métropolitaine et animer un groupe de travail spécifique sur le logement étudiant avec l'ensemble des acteurs concernés (Université de Lorraine, Rectorat, CROUS, écoles d'enseignement supérieur...),
- Communiquer, en lien avec les partenaires œuvrant auprès des jeunes, sur l'offre existante et les outils de sécurisation.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

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



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- AGURAM
- Communes
- CLLAJ
- URHAJ
- CROUS
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- Mission Locale



## MOYENS

Subventions de fonctionnement : CLLAJ et AFEV  
Observatoire Territorial du Logement Etudiant (coût à déterminer)



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n° 3, 7 et 26.

## DEVELOPPER L'OFFRE SOCIALE ET REpondre AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU



### CONSTATS

La production de logements sociaux a été soutenue sur la période précédente, avec une moyenne de 450 logements par an, dépassant les objectifs fixés. Le parc social se concentre à 90% sur les communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy, néanmoins la production récente a amorcé un rééquilibrage puisque plus du tiers des logements sociaux produits (36%) l'ont été sur d'autres communes de la Métropole.

Si le logement PLUS demeure majoritaire, l'autre phénomène marquant des dernières années est la forte progression du PLAI, principalement au détriment du PLS, aux loyers plafonds peu pertinents sur le territoire.

Ce glissement va dans le sens d'une réponse plus adaptée aux besoins des ménages demandeurs, chez lesquels on observe une paupérisation croissante ; 60% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

L'analyse de l'adéquation entre offre et demande démontre l'insuffisance des petites typologies de logements (19 % de T1/T2) face à une augmentation des demandes émanant de ménages d'une personne, le turn over plus important sur ces logements de petite typologie ne suffisant pas à pallier cette faiblesse de l'offre.

Par ailleurs, en application de l'article 55 de la loi SRU renforcé par la loi Duflot du 18 janvier 2013, les communes de plus de 3 500 habitants de la Métropole devront compter en 2025 au moins 20% de logements sociaux. Deux communes, Marly et Longeville-lès-Metz, ne respectent pas, à ce jour, ces obligations. La commune de Saint-Julien-lès-Metz devrait prochainement dépasser ce seuil de 3 500 habitants et devra donc également viser l'atteinte de cet objectif à moyen terme. Enfin, il s'agit de s'assurer que la production nouvelle prévue dans les autres communes de plus de 3 500 habitants leur permette de continuer à respecter cette obligation.



### OBJECTIFS

- Assurer un développement équilibré de l'offre de logements sociaux, en modulant la répartition de cette production en fonction des spécificités et des capacités de chaque commune et de ses obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU,
- Poursuivre le recentrage de l'offre de logements sociaux familiaux sur les PLAI et PLUS,
- Développer l'offre de logements familiaux en PLAI adaptés,
- Encourager le développement des petites typologies de logement, en adéquation avec la demande,
- Envisager la production de logements sociaux en acquisition-amélioration de logements ou bâtis existants comme un outil d'amélioration de la qualité du parc de logements existants et de lutte contre la vacance.



### MISE EN ŒUVRE

- Produire 360 logements sociaux par an, dont au moins 40% de PLAI.  
L'objectif a été fixé pour chaque strate avec des objectifs renforcés pour les communes ayant besoin de réaliser un effort spécifique au regard de leurs obligations SRU. Pour les communes où les objectifs de production sont les plus faibles, il n'est pas proposé d'objectif chiffré de production de logements sociaux à la commune, compte tenu de la faible pertinence et de la délicate faisabilité opérationnelle d'opérations de logements sociaux ne portant que sur quelques unités.

Communes	Taux LLS dans la production de logements	Objectifs de production de logements sociaux
<b>Metz</b>	36%	1 160
<b>Marly</b>	<b>40%</b>	120
<b>Montigny-lès-Metz</b>	30%	230
<b>Woippy</b>	20% *	150
<b>Ars-sur-Moselle</b>	25%	40
<b>Saint-Julien-lès-Metz</b>	<b>35%</b>	70
<b>Amanvillers</b>	20%	100
<b>Augny</b>		
<b>Le Ban-Saint-Martin</b>		
<b>Moulins-lès-Metz</b>		
<b>Noisseville</b>		
<b>Peltre</b>		
<b>Longeville-lès-Metz</b>	<b>70 %</b>	<b>150</b>
<b>Châtel-Saint-Germain</b>	15%	50
<b>Laquenexy</b>		
<b>Lorry-lès-Metz</b>		
<b>Rozérieulles</b>		
<b>Saint-Privat-la-Montagne</b>		
<b>Scy-Chazelles</b>		
<b>Ars-Laquenexy</b>	10%	90
<b>Chesny</b>		
<b>Chieulles</b>		
<b>Coin-lès-Cuvry</b>		
<b>Coin-sur-Seille</b>		
<b>Cuvry</b>		
<b>Féy</b>		
<b>Gravelotte</b>		
<b>Jury</b>		
<b>Jussy</b>		
<b>La Maxe</b>		
<b>Lessy</b>		
<b>Marieulles</b>		
<b>Méclevues</b>		
<b>Mey</b>		
<b>Nouilly</b>		
<b>Plappeville</b>		
<b>Pouilly</b>		
<b>Pournoy-la-Chétive</b>		
<b>Sainte-Ruffine</b>		
<b>Saulny</b>		
<b>Vantoux</b>		
<b>Vany</b>		
<b>Vaux</b>		
<b>Vernéville</b>		
<b>total</b>	<b>31 %</b>	<b>Environ 2 160</b>
<b>total / an</b>		<b>360</b>

\* La commune étant déjà fortement dotée en logement social, la production de logement social ne devra pas dépasser 20 % de la production totale de logement sur la commune. La programmation en logement social sur Woippy sera considérée au regard de la production globale réalisée chaque année.

- Poursuivre le développement de l'offre sociale par le biais d'opérations d'acquisition-amélioration estimée à environ 100 par an,
- Encourager la production de PLAI adapté (bas niveau de quittance) en créant 20 logements supplémentaires de ce type par an,
- Permettre le développement d'une offre de logements en PLS de l'ordre de 10 % maximum de la production annuelle,
- Trouver des leviers pour encourager le développement des petites typologies de logement, en adéquation avec la demande (adaptation du règlement particulier d'intervention, travail partenarial avec les bailleurs, les aménageurs, etc.).



## TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

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



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- DDT
- Action Logement
- ARELOR / Bailleurs sociaux



## MOYENS

Moyens humains constants

Règlement particulier d'intervention pour la réalisation de logements sociaux : 1 million d'euros par an



## SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logements sociaux conventionnés par type de financement
- Typologies et localisation des logements conventionnés
- Nombre et localisation des logements sociaux financés par la Métropole



## ACTIONS LIEES

Action n° 2, 8, 9 et 18.



## DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL



### CONSTATS

La réforme des attributions engagée par l'Etat depuis 2014 a conduit Metz Métropole à devenir cheffe de file en matière de gestion et d'attributions des logements locatifs sociaux. Conformément à la loi, Metz Métropole a instauré la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en 2016. Cette instance de dialogue et de concertation a permis de réunir l'ensemble des acteurs du logement social pour échanger et définir un cadre partagé autour des attributions de logements sociaux.

En 2018, Metz Métropole a adopté son document-cadre fixant les grandes orientations devant guider la politique locale d'attribution et de gestion de la demande :

- Fluidifier les parcours résidentiels,
- Garantir l'accès au logement social pour tous les publics,
- Favoriser le développement d'un cadre partenarial et partagé pour la gestion des attributions,
- Assurer les équilibres sociaux et territoriaux dans le parc social à travers une stratégie commune de peuplement.

Ces orientations doivent être déclinées dans les documents opérationnels : la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).



### OBJECTIFS

- Affirmer le rôle de la Métropole comme cheffe de file de la politique d'attribution,
- Garantir une équité d'accès au logement social (notamment pour les ménages prioritaires et les ménages du 1<sup>er</sup> quartile de ressources) et améliorer l'information des demandeurs,
- Favoriser le rééquilibrage de l'occupation du parc social,
- Renforcer le suivi de la demande, de l'occupation et des attributions dans le parc social pour mesurer l'atteinte des objectifs.



### MISE EN ŒUVRE

- Animer la Conférence Intercommunale du Logement :
  - Mettre en place des groupes de travail thématiques relatifs à la gestion de la demande et des attributions : gestion partagée, service d'accueil et d'information des demandeurs, mutations internes, gestion des contingents en flux, cotation de la demande, accompagnement social des ménages prioritaires...,
  - Réunir la CIL annuellement : présentation de l'avancée des travaux et des bilans,
- Réaliser le PPGD ainsi que les conventions d'application et assurer sa mise en œuvre,
- Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions :
  - Organiser le suivi de l'atteinte des objectifs, au regard notamment des évolutions du SNE,
  - Poursuivre et coordonner le travail mené à l'échelle des résidences de logement social en QPV avec les partenaires (actualisation des données, évolution des fonctions résidentielles des résidences, interventions spécifiques en matière d'attributions pour certaines résidences ciblées),
  - Réunir les instances prévues dans la CIA : commission de coordination et sous-commissions (relogement, pré-attributions dans le parc neuf et pour les résidences ciblées en QPV, "peuplement" NPNRU),

- Articuler le suivi de la demande, de l'occupation et des attributions dans le parc social avec l'observatoire de l'habitat afin d'actualiser périodiquement les données du diagnostic partagé.



## TERRITOIRES CONCERNES

Quartiers prioritaires de la politique de la ville  
Communes de la Métropole disposant de logements locatifs sociaux



## CALENDRIER

2019 : adoption de la CIA  
2020 : élaboration du PPGD  
2020 – 2025 : mise en œuvre de la politique d'attributions



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Etat
- Bailleurs sociaux / ARELOR
- Action Logement
- Associations spécialisées



## MOYENS

Moyens humains constants  
Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration du PPGD : 15 000 € en 2020



## SUIVI - EVALUATION

- Bilans annuels de la CIA et du PPGD
- Réunions de la CIL



## ACTIONS LIEES

Actions n°7, 9, 11 et 26.

## POUR SUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ENGAGÉ DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES



### CONSTATS

Parmi les 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présents sur la Métropole, 4 d'entre eux sont concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et font l'objet d'une convention de renouvellement urbain (2019-2024) qui définit le projet urbain porté par l'ensemble des signataires. Ce projet a pour objectif de transformer l'image des quartiers et de mieux les arrimer à la dynamique territoriale de la Métropole, à travers un certain nombre d'opérations de natures diverses (habitat, espaces et équipements publics, développement économique...). En matière d'habitat, des interventions sont prévues sur le parc social (démolition, réhabilitation, résidentialisation) mais aussi dans le parc privé (opérations de construction neuve, soutien aux copropriétés privées).



### OBJECTIFS

- Mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat inscrits à la convention de renouvellement urbain avec l'ensemble des signataires,
- Diversifier l'offre de logements au sein des quartiers prioritaires à travers un rééquilibrage des statuts d'occupation (démolitions de logements sociaux, développement d'opérations de constructions neuves en accession à la propriété),
- Rééquilibrer l'occupation du parc social à travers une stratégie commune de peuplement,
- Eviter le décrochage des copropriétés fragiles situées en QPV,
- Veiller à l'attractivité résidentielle et à l'amélioration du cadre de vie dans les QPV.



### MISE EN ŒUVRE

- Participer à la mise en œuvre de la convention de renouvellement urbain,
- Soutenir financièrement les opérations inscrites dans la convention (accession sociale à la propriété notamment),
- Assurer le suivi de la mise en œuvre de la politique d'attribution et de relogement déclinés dans la Convention Intercommunale d'Attributions,
- Articuler l'intervention de Metz Métropole en faveur des copropriétés dégradées avec les actions menées par la Ville de Metz sur les copropriétés de Borny,
- Engager une démarche de marketing résidentiel territorial.



### TERRITOIRES CONCERNÉS

Les quartiers de Bellecroix, Borny, La Patrotte-Metz-Nord et Saint-Eloy-Pré-Génie (Metz et Woippy)



### CALENDRIER

2020-2025 : réalisation des opérations inscrites dans la convention de renouvellement urbain



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Etat / ANRU / Anah
- Ville de Metz et Woippy
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- Agence d'attractivité Inspire Metz



## MOYENS

Inscriptions budgétaires dans le cadre de la convention de renouvellement urbain 2019-2024

Etude de marché immobilier (environ 20 000 €)

Stratégie de marketing territorial – Inspire Metz (coût à évaluer)



## SUIVI - EVALUATION

- Nombre et type d'opérations financées par Metz Métropole



## ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 3, 8 et 14.

## ASSURER LA COMPETENCE "ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE"



### CONSTATS

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

Au-delà de la gestion courante des aires existantes, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2017-2023 (SDAHGV) préconise pour la Métropole l'aménagement d'une aire définitive de grand passage (AGP) de 200 places, la création de 60 places supplémentaires en aire d'accueil, ainsi que la prise en compte des besoins d'ancrage territorial pour des familles sédentaires ou semi-sédentaires du territoire (75 à 80 ménages a minima).

La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 donne la compétence terrains familiaux locatifs aux EPCI, tandis que la loi Elan offre aux organismes HLM la possibilité de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs.

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



### OBJECTIFS

*Répondre aux obligations de la Métropole en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage, et ainsi :*

- Garantir l'accueil des gens du voyage itinérants sur le territoire.
- Permettre la tenue de rassemblements familiaux ou culturels de 50 à 200 caravanes de courte durée (grand passage), dans des conditions satisfaisantes pour les participants et les riverains.
- Permettre aux ménages en demande de sédentarisation de bénéficier d'une offre de logement adaptée à leurs besoins et moyens, afin de favoriser l'ancrage territorial, et accompagner les familles pour leur permettre de prendre pleinement leur place en tant qu'habitants du territoire.
- Lutter contre les occupations illicites.



### MISE EN ŒUVRE

- Créer 60 places en aire d'accueil et une aire de grand passage définitive de 4 hectares : engager un travail avec les élus pour définir la localisation de ces équipements et les modalités de gestion.
- Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage : mettre en place une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée à la définition des besoins en matière de terrains familiaux ; développer un partenariat pour la réalisation et la gestion de ce terrains familiaux (associations, bailleurs sociaux...).



### TERRITOIRES CONCERNES

- Réalisation des aires d'accueil manquantes : Metz (40 places) et Moulins-Lès-Metz (20 places)
- Réalisation de l'aire de grand passage et création d'habitat adapté (sédentarisation/ancrage territorial) : Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

- 2017-2023 : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Moselle (SDAHGDV)
- 2019 et suivantes : Création des aires d'accueil et de grand passage conformément au (SDAHGDV)
- 2019-2020 : engagement d'une étude relative à l'ancrage territorial des familles en voie de sédentarisation sur le territoire (MOUS).
- 2024 : adoption du prochain SDAHGDV



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

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



## MOYENS

Type	Actions	Budget annuel
Investissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une AGP définitive</li> <li>• Création d'aires d'accueil</li> <li>• Création de terrains familiaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A évaluer</li> <li>• 2,1 M €</li> <li>• A évaluer</li> </ul>
Fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien et gestion des aires d'accueil et de Grand Passage</li> <li>• MOUS "habitat adapté"</li> <li>• Pilotage des projets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 450 000 € TTC/an</li> <li>• 25 000 € TTC</li> <li>• 1,5 ETP dédié et mobilisation des services supports</li> </ul>



## SUIVI - EVALUATION

- Bilans annuels : Nombre de nuitées, de séjours de ménages et taux d'occupation des aires d'accueil, nombre de caravanes accueillies sur l'AGP
- Aires créées conformément au SDAHGDV (AGP définitive et places en aire d'accueil manquantes)
- Nombre de ménages bénéficiant d'un dispositif de sédentarisation (terrains familiaux, habitat adapté etc.)
- Bilan du nombre de stationnements illicites sur le territoire de Metz Métropole.



## ACTIONS LIEES

Action n°7.

## METTRE EN ŒUVRE LE FSL POUR FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES MENAGES LES PLUS FRAGILES



### CONSTATS

36 000 habitants de Metz Métropole vivent sous le seuil de pauvreté, soit 16% de la population. Bien souvent, ces ménages ne peuvent accéder à un logement ordinaire et vivent des situations de mal-logement (hébergement provisoire chez un tiers, habitat précaire, situations d'impayés de loyer ou sous le coup d'une expulsion) ou de sans-abrisme.

Les freins pour l'accès au logement peuvent également être liés à l'inadaptation du logement ou à son environnement, ou encore à l'accès au droit.

Face à cette prise de conscience des difficultés d'accès et de maintien dans le logement des personnes les plus fragiles, Metz Métropole souhaite adapter sa politique de l'habitat afin de répondre à ces besoins spécifiques.



### OBJECTIFS

- Piloter et mettre en œuvre le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) sur le territoire métropolitain,
- Articuler la politique de l'habitat de la Métropole avec le 8<sup>ème</sup> PDALHPD,
- Promouvoir le logement social, très social et accompagné,
- Favoriser l'accompagnement des ménages les plus fragiles,
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels,
- Développer une politique de lutte contre la précarité énergétique, notamment en matière de repérage des situations,
- Inscrire le logement comme un facteur d'insertion globale.



### MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre le FSL sur le territoire de la Métropole :
  - Adapter le règlement du FSL au regard du contexte local,
  - Instruire et verser les aides financières à l'accès et au maintien dans le logement,
  - Développer des actions de prévention relatives à la précarité énergétique,
- Coordonner les actions avec celles du PDALHPD (ménages prioritaires, accompagnement social, prévention des expulsions, lutte contre le mal-logement, situations atypiques),
- Développer les partenariats de manière transversale (médico-social, emploi, formation, santé),
- Encourager les actions existantes en matière de lutte contre la précarité énergétique et réfléchir à la mise en place d'autres moyens d'intervention.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

1<sup>er</sup> janvier 2020 : prise de compétence FSL



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Etat : DIHAL, DDCS, DDT
- Partenaires du PDALHPD : Conseil Départemental, ADIL, CAF
- Associations à vocation sociale, médico-sociale, de l'emploi-formation
- Bailleurs sociaux



## MOYENS

Moyens humains pour la gestion du FSL (instruction, secrétariat, pilotage) estimés à 4,5 ETP  
Budget dédié aux aides FSL : environ 1,1 million d'euros



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n°1, 7, 12 et 21

## METTRE EN ŒUVRE LA STRATEGIE DU LOGEMENT D'ABORD



### CONSTATS

Le Logement d'abord vise à réformer de manière structurelle l'accès au logement pour les personnes sans domicile en offrant des logements adaptés et un accompagnement pluridisciplinaire, sans préjuger de la capacité d'habiter.

Le territoire messin est bien pourvu en structures d'hébergement et de logement accompagné, pour autant, le phénomène de sans-abrisme persiste. Les comptages de la veille sociale font état de 23 à 40 personnes vivant dans la rue à Metz. S'ajoutent à ce chiffre les personnes placées dans les hébergements d'urgence, menacées d'expulsion locative ou encore sortant d'institutions.

Afin de relever le défi du sans-abrisme et du mal-logement sur son territoire, Metz Métropole fait partie des 23 territoires de mise en œuvre accélérée pour le Logement d'abord et dispose de deux années pour mettre en place sa feuille de route de 14 actions, définie avec l'Etat en juin 2018.



### OBJECTIFS

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés pour les personnes sans-abri et mal logés,
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées,
- Mieux accompagner les personnes sans-domicile et favoriser le maintien dans le logement,
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle,
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord,
- Pérenniser et/ou adapter la démarche à l'issue de la période d'Appel à Manifestation d'Intérêt.



### MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre, suivre et évaluer les 14 actions de la feuille de route Logement d'abord : 2 études (vision prospective en terme d'hébergement et de logement accompagné, lutte contre la vacance dans le parc privé) et actions innovantes (conventions tripartites pour les personnes sortant d'institutions, convention avec le CCAS pour prévenir les ruptures locatives, observation sociale),
- Impulser la création d'une plateforme d'accompagnement,
- Adapter, en fonction des enjeux locaux, les financements inscrits dans le Règlement Particulier d'Intervention en faveur des structures de logement accompagné,
- Organiser des instances spécifiques autour du Logement d'abord,
- Accompagner, dans le cadre de l'octroi des aides à la pierre, les projets de construction et réhabilitation destinés aux ménages les plus fragiles (hébergement, parc de logement accompagné, très social et conventionné).



### TERRITOIRES CONCERNES

L'ensemble du territoire métropolitain et plus particulièrement les zones à proximité des services et commerces et desservies par les transports en commun.



## CALENDRIER

2019-2020 : mise en œuvre de la feuille de route Logement d'abord par la Métropole

2021 : réflexion sur la poursuite de la politique Logement d'abord par la Métropole



## PILOTE

Metz Métropole.



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Etat : DIHAL, DDCS, DDT, ARS
- Partenaires du PDALHPD : Conseil Départemental, ADIL, CAF
- Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
- Associations à vocation sociale, Fondation Abbé Pierre
- Acteurs du médico-social : Centre Hospitalier de Jury
- Acteurs de l'emploi-formation : Mission locale, CLLAJ, SPIP
- Bailleurs sociaux



## MOYENS

- Moyens financiers :

En 2020 : montant de dépenses estimé à 962 800 €, dont 438 900 € de subventions de l'Etat, dans le cadre de la convention pluriannuelle d'objectifs 2018-2019 conclue avec l'Etat dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt "Logement d'abord".

Feuille de route Metz Métropole 2019-2020 : 351 000 € + 30 000 € supplémentaire pour l'étude vacance soit 381 000 €

- Moyens humains en 2020 : 1 ETP pour l'animation du Logement d'abord.



## SUIVI - EVALUATION

- Nombre de création ou transformation de places en logement accompagné,
- Nombre de logements captés en intermédiation locative,
- Plus-value des dispositifs de Logement d'abord sur l'état général des publics bénéficiaires (sortants d'institutions et sans-abri),
- Types de sortie de la rue et de l'hébergement (vers du logement pérenne parc public/privé, vers l'IML, vers un logement accompagné, vers de l'hébergement),
- Nombre de ménages accédant à un logement ordinaire issus de la rue ou d'un hébergement.



## ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 11, 15 et 21.

## POURSUIVRE ET INTENSIFIER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE



### CONSTATS

50 % du parc de logements présent sur le territoire de Metz Métropole date d'avant 1970 et peut présenter des besoins importants en travaux (dégradation, insalubrité, charges énergétiques importantes, inadaptation à la demande...).

La réhabilitation du parc existant permet ainsi de répondre à un enjeu local mais aussi global, au vu des nouvelles exigences en termes de qualité du bâti, d'empreinte écologique, d'adaptation au vieillissement et au handicap, mais aussi de pouvoir d'achat. Proposer un parc privé de qualité et adapté aux besoins, permet ainsi de renforcer l'attractivité d'un territoire.

Aussi, Metz Métropole intervient depuis 2005 en matière de réhabilitation du parc privé, avec la mise en place de dispositifs opérationnels successifs (PIG, Protocole Habiter Mieux...). 720 logements privés ont ainsi été réhabilités et financés par la Métropole entre 2011 et 2017. Ces dispositifs ont des résultats très satisfaisants, témoignant de la nécessité de leur poursuite. Une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée en octobre 2017 sur l'ensemble de son territoire, pour une période 3 ans.



### OBJECTIFS

- Répondre aux enjeux en matière de réhabilitation du parc privé anciens inscrits dans l'OPAH :
  - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
  - Améliorer la performance énergétique des logements,
  - Favoriser le maintien à domicile en adaptant les logements au vieillissement et/ou au handicap,
  - Développer une offre locative privée conventionnée sociale ou très sociale,
  - Réhabiliter les petits immeubles collectifs,
- Réhabiliter 900 logements sur 6 ans (750 appartenant à des propriétaires occupants et 150 de propriétaires bailleurs),
- Accompagner et soutenir financièrement les propriétaires occupants modestes et les propriétaires bailleurs dans leurs travaux de rénovation,
- Faire connaître les aides et les actions de la Métropole en faveur de la réhabilitation du parc privé.



### MISE EN ŒUVRE

- Assurer la gestion de la délégation des aides à la pierre pour le parc privé et fixer les objectifs et les priorités poursuivis annuellement,
- Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans le cadre d'un dispositif opérationnel multithématique (OPAH, PIG) et réfléchir à la mise en place de dispositifs sectorisés et thématiques (vacance, bâti dégradé en centre-ville...),
- En matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé :
  - Participer au repérage des situations d'indignité : mise en place du régime d'autorisation préalable de mise en location,
  - Développer un partenariat avec les acteurs concernés, notamment le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (PDLHIND),
  - Engager une réflexion sur le transfert des polices spéciales des Maires (péril, sécurité des immeubles collectifs) et/ou du Préfet (insalubrité), au regard des évolutions législatives attendues en 2020,

- En matière d'amélioration de la performance énergétique des logements :
  - Participer au repérage des situations de précarité énergétique,
  - Favoriser le développement d'actions (sensibilisation, accompagnement) en faveur des ménages non éligibles à l'Anah mais souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétiques, en lien avec l'ALEC notamment,
- Réaliser des actions de communication auprès des habitants et des partenaires pour faire connaître les dispositifs.



## TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

2017-2020 : OPAH couvrant le territoire de Metz Métropole

Fin 2020 : Réflexion sur la prorogation de l'OPAH ou mise en place d'un nouveau dispositif

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



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT 57 / PDLHIND
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Adil 57
- PDALHPD : Conseil Départemental et CAF
- ALEC du Pays Messin



## MOYENS

- Pour l'OPAH, en investissement : environ 220 000 € d'aides aux propriétaires occupants ou bailleurs (hors copropriétés) et en fonctionnement : 100 000 € d'ingénierie
- Moyens humains constants



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n°5, 14, 17, 19 et 22.

## INSTAURER UN SUIVI ET UN ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES FRAGILES ET DEGRADEES



### CONSTATS

Selon une étude réalisée par l'Anah, Metz Métropole comprend 424 copropriétés potentiellement fragiles sur son territoire en 2013. A défaut de prises de décisions et d'entretien régulier, certaines copropriétés se dégradent et connaissent alors des phénomènes de dévalorisation. Par ailleurs, certaines copropriétés dont les parties communes et réseaux de distribution sont en mauvais état, induisent des charges très élevées à supporter pour les copropriétaires.

Metz Métropole accompagne les copropriétés fragiles en apportant son soutien au Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté de Metz-Borny (PACOD), ainsi qu'aux OPAH copropriétés dégradées, portées par la ville de Metz. 6 copropriétés sont actuellement accompagnées. En outre, au vu des besoins identifiés par l'Anah, et confirmés par l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2016 par le bureau d'études Citémétrie, Metz Métropole a décidé d'intégrer dans son OPAH 2017-2020, un volet copropriétés dégradées. Par ailleurs, depuis le 31 décembre 2018, toutes les copropriétés à usage partiel ou total d'habitation doivent être inscrites sur le registre national dédié, afin notamment de pouvoir mieux détecter d'éventuels dysfonctionnements et permettre une réaction plus rapide des pouvoirs publics.



### OBJECTIFS

- Accompagner les copropriétés dégradées dans le cadre du volet copropriétés de l'OPAH de Metz Métropole, de l'ORCOD (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées), des OPAH spécifiques copropriétés dégradées (OPAH-CD) et du Plan de Sauvegarde de la Copropriété Bernadette,
- Observer l'évolution des copropriétés potentiellement fragiles ou récemment redressées et proposer un accompagnement ciblé en cas de risque de décrochage,
- Surveiller le processus de vente du patrimoine des bailleurs sociaux, afin d'éviter la constitution de nouvelles copropriétés dégradées.



### MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre l'accompagnement de l'ensemble des copropriétés en difficulté du territoire métropolitain couvertes par un dispositif opérationnel avec l'Anah,
- Mettre en place un outil de suivi et d'observation des copropriétés (VOC),
- Assurer le pilotage du dispositif de portage immobilier ciblé de la copropriété Bernadette,
- Articuler les actions en faveur des copropriétés dégradées avec celles du Plan Initiative Copropriétés.



### TERRITOIRES CONCERNES

ORCOD : quartier de Metz-Borny

OPAH-CD : au cas par cas selon les copropriétés ciblées par les dispositifs

OPAH de Metz Métropole : volet copropriétés (petites copropriétés) sur l'ensemble du territoire

Plan Initiative Copropriété : copropriétés inscrites sur la liste régionale

VOC : ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

2017-2020 : OPAH Metz Métropole

2019 : Lancement du dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC)

2019-2029 : Portage immobilier de la Copropriété Bernadette

2020-2022 : OPAH-CD Gabriel Pierné

2020-2024 : ORCOD du quartier de Metz-Borny



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT de Moselle
- Ville de Metz
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Bailleurs sociaux
- EPFL
- Syndics
- Adil 57
- Conseil Départemental



## MOYENS

- Investissement : aides aux syndicats de copropriétaires réalisant des travaux dans le cadre d'un dispositif opérationnel, environ 120 000 €/an
- Fonctionnement : 120 000 €/an d'ingénierie pour le volet copropriétés de l'OPAH et 50 000 €/an d'ingénierie pour la VOC
- Suivi-animation de l'ORCOD et OPAH-CD (Gabriel Pierné) : coût d'ingénierie (environ 280 000 €/an) + moyens humains à évaluer



## SUIVI - EVALUATION

- Suivi du volet copropriétés de l'OPAH (nombre de copropriétés réhabilitées)
- Bilan du dispositif de VOC (nombre de copropriétés potentiellement fragiles)
- Suivi des copropriétés suivies dans le cadre de l'ORCOD (nombre de copropriétés accompagnées)



## ACTIONS LIEES

Actions n°1, 9, 13, 15 et 17.

## LUTTER CONTRE LA VACANCE



### CONSTATS

La vacance est un phénomène qui s'est accru au cours des dernières années sur la Métropole, passant ainsi de 6,8% des logements en 2007 à 10,2% en 2015. Par ailleurs, sur le territoire de la Métropole, plus de 4 800 logements sont vacants depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2017, soulevant ainsi l'hypothèse de dégradation de ces derniers et donc d'un décrochage vis-à-vis du marché. Des contrastes apparaissent selon les communes et les quartiers. La ville de Metz est particulièrement impactée, notamment en centre-ville, où certains quartiers comptent plus de 15% de logements vacants. Pour tenter de freiner ce processus, Metz Métropole a mis en place, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), afin d'inciter les propriétaires bailleurs à remettre leur bien sur le marché.



### OBJECTIFS

- Stabiliser puis amorcer une réduction de la vacance, notamment dans les secteurs fortement urbanisés avec un objectif de résorption de la vacance de 480 logements (soit 10 % du parc privé vacant depuis plus de 2 ans),
- Corréler les actions de lutte contre la dégradation et l'inconfort avec les actions de lutte contre la vacance,
- Gagner en attractivité en proposant des biens adaptés aux besoins.



### MISE EN ŒUVRE

- Elaborer une stratégie de lutte contre la vacance en s'appuyant sur les résultats de l'étude réalisée sur la période 2019-2020, dans le cadre du Plan Logement d'abord,
- Etudier la vacance à la fois dans sa dimension de stock, mais aussi de flux, pour mieux en identifier les causes,
- Mobiliser les apports du "Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant" et notamment le guide réalisé à cet effet,
- Communiquer auprès des propriétaires pour les informer des différents dispositifs permettant de remettre sur le marché des biens vacants tout en percevant un accompagnement financier,
- Développer l'intermédiation locative, notamment à travers le Plan logement d'abord et le conventionnement Anah avec ou sans travaux,
- Adapter la construction neuve aux besoins des ménages via le développement d'une offre accessible et en accord avec les critères de recherche.



### TERRITOIRES CONCERNES

Communes et/ou quartiers à enjeux (comprenant une part importante de propriétaires bailleurs ainsi qu'un taux de logements vacants importants)  
Ensemble du territoire métropolitain



### CALENDRIER

Été 2019 : lancement de l'étude sur la vacance (Acte I)

A partir de 2020 : étude(s) préalable(s) à une/des OPAH sur des secteurs à enjeux (Outre Seille, Sablon, Ars-sur-Moselle...)

Été 2020 : restitution de l'étude sur la vacance

2020-2021 : mise en place d'une stratégie de lutte contre la vacance



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT / DDCCS
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- ADIL 57
- Conseil Départemental
- CAF
- Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)



## MOYENS

- Moyens humains constants
- Etude sur la vacance : 80 000 € TTC (cofinancé par la Dihal (plan Logement d'abord) et l'Anah)
- Étude préalable à une/des OPAH sectorisées : moyens à définir en fonction du ou des périmètres retenus



## SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logements remis sur le marché suite à l'étude sur la vacance
- Niveau de progression dans les préconisations faites par le bureau d'études, au cours de l'étude sur la vacance réalisée en 2019-2020
- Consultation du Fichier 1767 bis COM actualisé annuellement



## ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 7, 12, 13, 14 et 17.

## ENVISAGER LA MISE EN PLACE D'UN PERMIS DE LOUER



### CONSTATS

Il est estimé sur le territoire de Metz Métropole, en 2013, plus de 2 100 logements potentiellement indignes (2,7% du parc), dont la très grande majorité sont des biens mis en location dans le parc privé (79%). Les causes de la dégradation d'un bien sont multiples (inoccupation du logement, propriétaire mal intentionné ou ne réalisant pas le manque de confort et/ou la dégradation d'un bien...). Les biens de mauvaise qualité peuvent déprécier le marché immobilier d'un quartier, voire d'une commune.

A cet effet, Metz Métropole souhaite de s'impliquer durablement dans la lutte contre les marchands de sommeil. Étant compétente en matière d'habitat, la Métropole peut décider d'instaurer sur son territoire, une autorisation préalable de mise en location (APML) d'un logement, plus communément dénommée "permis de louer". Cela permet, au sein d'un périmètre défini, d'interdire la location d'un bien qui présente un danger pour l'occupant.



### OBJECTIFS

- Envisager la mise en place d'un permis de louer sur certains secteurs de la Métropole
- Proposer des biens de qualité, sécurisés, attractifs et adaptés aux besoins des locataires,
- Persévérer dans la lutte contre les marchands de sommeil,
- Éviter la dépréciation de certains quartiers et accompagner la redynamisation des secteurs actuellement peu plébiscités,
- Mieux connaître l'offre mise en location sur le territoire.



### MISE EN ŒUVRE

- Etudier la possibilité de mettre en place un permis de louer :
  - Définir le périmètre, les modalités d'instruction des demandes d'autorisation et le budget nécessaire,
  - Travailler étroitement avec les partenaires (CAF, PDLHIND, service hygiène et risques sanitaires de la Ville de Metz...) afin de construire le dispositif,
- Mettre en place le permis de louer, en cas de décision favorable :
  - Assurer un suivi des autorisations et adapter le périmètre en fonction des résultats,
  - Elaborer des démarches de communication à destination des propriétaires et des locataires afin de faire comprendre les enjeux du dispositif.



### TERRITOIRES CONCERNES

Secteur(s) à définir



### CALENDRIER

2019/2020 : décision concernant la mise en place d'un permis de louer



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT de Moselle
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Adil 57
- Conseil Départemental
- CAF
- Agences immobilières
- Propriétaires bailleurs



## MOYENS

- Moyens humains à définir (selon le type de gestion)
- Budget de fonctionnement à évaluer selon le volume et les périmètres retenus



## SUIVI - EVALUATION

- En cas de mise en place d'un permis de louer : nombre de demandes d'APML reçues et répartition par type de décisions (accord, préconisations, refus...), appréciation du dispositif par les propriétaires et les locataires



## ACTIONS LIEES

Actions n° 12, 13, 15 et 19.

## DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE PAR LE BIAIS DU CONVENTIONNEMENT ANAH



### CONSTATS

Entre 2011 et 2018, sur le territoire métropolitain, 779 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah dont 187 avec travaux. Le conventionnement Anah, notamment à travers le processus d'intermédiation locative, offre un compromis intéressant pour les propriétaires, les locataires et les collectivités, par la mobilisation du parc privé à des fins sociales.

L'intermédiation locative est par ailleurs l'un des piliers de l'AMI Plan Logement d'abord, dont Metz Métropole est l'un des 23 lauréats. La production des dernières années a permis à Metz Métropole de rattraper son retard en matière de logements sociaux, via nouvelle une offre qui s'est développée sur de nombreuses communes. Au vu des prix importants du marché, notamment dans le neuf, le logement à vocation sociale apparaît comme une alternative incontournable pour les ménages à faibles ressources.



### OBJECTIFS

- Proposer des biens de qualité à coût abordable,
- Diminuer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique,
- Conventionner 600 logements sur la période 2020-2025, dont 150 avec travaux et 450 sans travaux,
- Développer l'intermédiation locative, notamment à travers le Plan logement d'abord et le conventionnement Anah (avec ou sans travaux),
- Eviter la progression de la vacance.



### MISE EN ŒUVRE

- Inciter les propriétaires de biens vacants, repérés dans le cadre de l'étude sur la vacance (cf. Action n°15), à conventionner leur logement avec l'Anah,
- S'appuyer sur les dispositifs existants et mener une réflexion quant à la démarche future à adopter en termes de conventionnement,
- Travailler étroitement avec les partenaires (CAF, PDLHIND, service hygiène et risques sanitaires de la Ville de Metz...) afin de communiquer et repérer les propriétaires n'ayant pas réalisé les démarches,
- Poursuivre une démarche de communication envers le conventionnement Anah (avec ou sans travaux) et l'intermédiation locative,
- Initier un partenariat avec les Agences immobilières à vocation sociale (AIVS) présentes sur le territoire,
- Etudier la possibilité d'instaurer une prime pour les propriétaires louant leur logement via l'intermédiation locative.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

2017-2020 : OPAH Metz Métropole

2019-2020 : Plan Logement d'abord

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



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Anah / DDT de Moselle
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Adil 57
- Conseil Départemental
- Agences immobilières
- Propriétaires bailleurs



## MOYENS

- Moyens humains constants
- Investissement : environ 50 000 € d'aides aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n° 12, 13, 15 et 22.

## ENCOURAGER LA REHABILITATION DU PARC PUBLIC



### CONSTATS

Le diagnostic du PLH fait état d'un parc de logements sociaux plutôt bien classé du point de vue énergétique ; 72% du parc social de l'EPCI est en effet classé en étiquette A, B, C ou D selon RPLS 2016. Reste donc malgré tout un peu plus d'un quart du parc social aux étiquettes énergétiques E, F ou G, qui a besoin d'une rénovation thermique, notamment en lien avec les objectifs fixés dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

D'autre part, en lien avec le vieillissement de la population, les besoins relatifs à l'adaptation des logements dans une optique de maintien à domicile sont accrus.

Enfin, le diagnostic a démontré un décalage entre une offre de logements sociaux orientée vers de grandes typologies, quand la demande concerne de plus en plus de ménages de petite taille.

Plus largement, Metz Métropole intervient depuis fin 2011 dans la réhabilitation du parc public.

Entre 2011 et 2018, plus de 5 400 logements du parc public ont bénéficié d'un accompagnement financier de Metz Métropole pour la réalisation de travaux de réhabilitation ou de résidentialisation.



### OBJECTIF

- Améliorer la performance énergétique du parc social, dans un objectif de maîtrise de la consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'une part et de maîtrise des charges d'autre part,
- Limiter le phénomène de concurrence entre un parc existant qui se déprécierait et une offre nouvelle plus attractive,
- Envisager des restructurations de certains grands logements en des logements de plus petite taille,
- Adapter le parc au vieillissement de la population.



### MISE EN ŒUVRE

- Accompagner les bailleurs sociaux dans leur politique patrimoniale d'amélioration du parc social, en particulier sur les travaux relatifs à l'amélioration de la performance énergétique, et l'adaptation au vieillissement, ainsi que sur les projets liés à la restructuration de grands logements vers de plus petites typologies,
- Viser une meilleure visibilité et une plus grande efficacité des différentes aides dont peuvent bénéficier les bailleurs.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du parc social métropolitain



### CALENDRIER

2019 : élaboration des CUS par les bailleurs sociaux



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Bailleurs sociaux
- DDT / ANRU
- Banque des territoires



## MOYENS

- Investissement : montant d'aides à déterminer en fonction de l'évolution du RPI



## SUIVI - EVALUATION

- Nombre de logements réhabilités



## ACTIONS LIEES

Actions n° 9 et 23.

## PROMOUVOIR UN HABITAT INNOVANT ET DURABLE



### CONSTATS

En 2017, sur le territoire de Metz Métropole, l'habitat concentre 42% de la consommation d'énergie et est responsable de 31% des émissions de gaz à effet de serre. L'amélioration de l'efficacité énergétique du parc de logements est donc nécessaire pour économiser les ressources, limiter les émissions de CO2 et améliorer la qualité de l'air. A cet effet, les réglementations thermiques successives exigent la construction de logements toujours moins énergivores, à l'image de la future RT2020 qui imposera les Bâtiments à Energie Positive (BEPOS) pour les constructions neuves.

En parallèle du travail sur le bâti lui-même, des directives nationales visant à l'économie de foncier sont apparues, notamment à travers les lois Grenelle et la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP). Les collectivités furent ainsi contraintes à recentrer leur stratégie de développement sur les polarités urbaines. Les directives nationales sont accompagnées par des objectifs à une échelle plus fine, notamment à travers les préconisations du SCoTAM venant renforcer encore davantage la lutte contre l'étalement urbain. Des formes de logements économes en foncier se sont donc développées au cours des dernières années comme les maisons en bande, qui forment un compromis très intéressant pour les territoires à dimension urbaine comme Metz Métropole, en mêlant le caractère individuel du logement et la gestion raisonnée du foncier.



### OBJECTIFS

- Optimiser l'utilisation du foncier en favorisant les opérations de densification, de réhabilitation et de reconversion, notamment des friches militaires et industrielles,
- Garantir la qualité environnementale et paysagère des opérations de renouvellement ou de création de logements en lien avec le SCOTAM (en termes notamment de perspectives visuelles, continuités écologiques, entrée/traversée de village, orientations du bâti, place de l'eau, réversibilité, îlots de fraîcheur...)
- Proposer des biens de qualité, performants énergétiquement et accessibles aux ménages à faibles ressources,
- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre émises par le logement et améliorer la qualité de l'air sur le territoire et dans les logements.



### MISE EN ŒUVRE

- Instaurer une charte d'engagement avec les promoteurs en vue de proposer des biens de qualité,
- Mener une réflexion sur la qualité des opérations portées par Metz Métropole via une démarche de labellisation (NF Habitat, ...),
- Accompagner des porteurs de projets novateurs dans la reprise de bâtiments anciens dégradés ou vacants (de type OFS, BRS, en accession voire en location), en partenariat avec EPFL et les bailleurs sociaux,
- Encourager les projets d'habitat innovants (logements modulables, réversibles ...) et organiser des visites de terrain à des destinations des élus et des partenaires pour mettre en évidence des expériences novatrices ou exemplaires.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ville de Metz : Démarche de labellisation NF Habitat avec CERQUAL

Ensemble du territoire métropolitain en ce qui concerne la promotion d'un habitat durable



## CALENDRIER

2020-2021 : Charte d'engagement avec les bailleurs et les promoteurs



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- AGURAM
- Anah / DDT de Moselle
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Adil 57
- ALEC
- Promoteurs immobiliers



## MOYENS

Moyens humains constants  
Convention partenariale entre Metz Métropole et l'AGURAM



## SUIVI - EVALUATION

- Mise en place de la charte et nombre de réunions partenariales



## ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 5, 13, 14, 17, 18 et 20.

## SENSIBILISER LES HABITANTS AUX BONNES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES



### CONSTATS

23% des ménages de la Métropole sont en 2013, en situation de précarité énergétique. Près d'un ménage sur quatre alloue ainsi plus de 10% de ses revenus à sa consommation d'énergie. Cette part importante témoigne de l'importance quant à la résorption de lacunes des occupants en termes de pratiques dans leur logement. Il convient d'expliquer que la performance énergétique réelle d'un logement, réside dans la symbiose entre la qualité du bien et les pratiques de l'occupant. Si par leur système d'auto-régulation de chaleur et leur application des principes de l'architecture bioclimatique, les bâtiments récents permettent de réduire considérablement les factures d'énergies des occupants, par rapport à ceux des décennies précédentes, les habitudes de ces derniers doivent être en adéquation avec les équipements du bien en question pour en optimiser l'usage. La sensibilisation aux bonnes pratiques passe aussi par un travail sur le gaspillage d'énergie.



### OBJECTIFS

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



### MISE EN ŒUVRE

- Encourager les initiatives locales en matière d'économies d'énergie (services civiques, ateliers de quartier, balades thermographiques, apéros-énergies...),
- Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat (ALEC, ADIL...),
- Assurer la cohérence entre le PLH et les actions portées en matière de développement durable (PCAET, Cit'ergie),
- Améliorer la prise en compte de la qualité de l'air dans le logement à l'occasion de travaux de réhabilitation ou lors de la construction,
- Communiquer envers le public sur les différentes aides existantes pour améliorer son logement et réaliser des économies d'énergie, notamment lors de permanences à l'Atelier de Jean-Marie à Montigny-lès-Metz.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



### CALENDRIER

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



### PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- ALEC
- ADIL57
- Anah / DDT de Moselle
- Communes
- Opérateurs spécialisés (CALM)
- Conseil Départemental
- ADEME



## MOYENS

- Moyens humains constants
- Participation au fonctionnement de l'ALEC par Metz Métropole (Budget Développement Durable)



## SUIVI - EVALUATION

- Nombre de ménages accompagnés par l'ALEC
- Suivi OPAH : nombre de ménages accompagnés pour des travaux ayant respectés les normes Habiter Mieux
- Bilans des permanences effectuées à l'atelier de Jean-Marie de Montigny-lès-Metz



## ACTIONS LIEES

Actions n° 11, 13, 18 et 19.

## AFFIRMER LA METROPOLE COMME ACTEUR CENTRAL DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



### CONSTATS

Les compétences et les actions en matière d'habitat de la Métropole se sont étoffées au cours des dernières années, avec notamment le nouveau rôle de chef de file sur la gestion et les attributions de logement, la prise de compétence sur l'accueil des gens du voyage, la mise en œuvre du Plan Logement d'abord, ou encore le pilotage du Contrat de Ville et du renouvellement urbain.

Grâce à ces nouveaux domaines d'intervention qui seront complétés dès 2020 par la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et des aides à la pierre en 2021, la Métropole se positionne ainsi comme un partenaire incontournable dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Ce rôle est à conforter, notamment vis-à-vis des partenaires, mais aussi des habitants. Le précédent PLH a permis de mobiliser les acteurs de l'habitat. La poursuite de cette dynamique est indispensable pour mettre en œuvre le PLH.



### OBJECTIFS

- Assurer un portage politique en matière d'habitat,
- Piloter et animer la mise en œuvre des actions du PLH,
- Exercer pleinement de nouvelles compétences en matière d'habitat :
  - Attribuer les aides financières du FSL aux personnes éprouvant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement,
  - Assurer la délégation des aides à la pierre dans le parc public et privé, dans la limite des crédits accordés annuellement par l'Etat,
- Se doter de moyens suffisants pour réaliser les actions du PLH,
- Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat,
- Impliquer les habitants dans la mise en œuvre et l'évaluation du PLH.



### MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre les nouvelles compétences (aides à la pierre et gestion du FSL),
- Pérenniser les instances de gouvernance (COPIL PLH, Conférence Intercommunale du Logement),
- Organiser des temps d'échange réguliers avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (ateliers thématiques, rendez-vous annuel de l'habitat, visites d'opérations sur site...),
- Inscrire annuellement au budget les crédits dédiés à la politique de l'habitat,
- Développer de nouveaux partenariats avec les acteurs de l'habitat et les formaliser,
- Communiquer davantage auprès des habitants sur les actions du PLH via différents supports de communication (papier et numérique) de la Métropole et des communes.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

Instances tout au long du PLH

2020 : prise de compétence FSL

2021 : prise de compétence de la délégation des aides à la pierre

2020-2025 : renforcement des partenariats et développement des actions en direction des habitants



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Etat
- Conseil Départemental
- Ensemble des acteurs de l'habitat
- Habitants



## MOYENS

Les moyens dédiés à la mise en œuvre du PLH sont précisés à la fin du document.



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n°7, 12, 13, 14, 17 et 22.

## METTRE EN ŒUVRE LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE



### CONSTATS

Depuis 2003, Metz Métropole soutient les opérations de logements aidés publics et privés sur son territoire. Entre 2011 et 2017, la Métropole a ainsi financé la construction de près de 3 300 logements sociaux (toutes typologies confondues), la réhabilitation ou la résidentialisation de près de 4 300 logements du parc public et la réhabilitation de 720 logements du parc privé.

Néanmoins, l'Etat demeure à ce jour compétent en termes de programmation et de répartition des aides à la pierre relatives au parc locatif social et au parc privé relevant de l'ANAH, mais également, en termes d'octroi et de paiement de ces subventions et de signature des conventions APL (Aide Personnalisée au Logement).

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'Etat de déléguer aux EPCI ces compétences par la signature d'une convention de délégation de l'aide à la pierre, conclue pour une période de 6 ans et s'appuyant sur le Programme Local de l'Habitat.

Afin de renforcer son positionnement comme acteur central de la politique locale de l'habitat, Metz Métropole souhaite ainsi se voir déléguer les aides à la pierre.



### OBJECTIFS

- Assurer la délégation des aides à la pierre dans le parc privé et dans le parc public (délégation de type 2) avec l'instruction des demandes par les services de l'Etat,
- Envisager une période transitoire vers une délégation de type 3 en cas de suppression de la mise à disposition des services de l'Etat,
- Affirmer le rôle de chef de file de la Métropole en matière de politique locale de l'habitat,
- Renforcer les partenariats avec les services de l'Etat, les bailleurs sociaux et les acteurs de la réhabilitation du parc privé.



### MISE EN ŒUVRE

- Traduire les objectifs du PLH dans les différents documents réglementaires qui constituent la convention de délégation des aides à la pierre (convention de délégation, convention de mise à disposition, programme d'actions territorial),
- Se doter des outils et des instances nécessaires à la mise en œuvre de cette délégation ; mise en place des instances de suivi et de bilan, mise en place d'une commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH),
- Se doter des moyens humains nécessaires, à l'issue de la période transitoire, pour assurer l'instruction de l'ensemble des aides,
- Assurer la mise en œuvre de cette délégation (programmation et répartition des aides, octroi et paiement des subventions et signature des conventions APL) en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes et les services de l'Etat.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

2020 : élaboration et signature de la Convention de délégation et rédaction du programme d'actions

1<sup>er</sup> janvier 2021 : prise de délégation de l'aide à la pierre pour la période 2021-2026

Annuellement de 2021 à 2026 : bilans les 30 juin et 15 septembre, bilan annuel, avenant annuel de gestion

2024 : évaluation à mi-parcours

2026 : évaluation finale et étude sur une prorogation ou un renouvellement de la convention



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Etat / Anah / DDT
- Bailleurs sociaux / ARELOR
- Caisse des Dépôts



## MOYENS

Les moyens humains à envisager au sein de Metz Métropole sont étroitement liés à la mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des demandes de subventions.

Si délégation de type 3 : estimation de 3 ETP



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n° 1, 2, 7, 13, 14, 17, 18 et 21.

## RENFORCER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS DE L'HABITAT



### CONSTATS

L'Habitat est un champ de compétence aux acteurs multiples, nécessitant un travail partenarial dans le but de faire converger les points de vue et d'œuvrer en cohérence.

Action Logement (ex 1% patronal) est notamment un acteur récemment restructuré et affirmé à l'échelle nationale comme interlocuteur fondamental et financeur essentiel des politiques publiques liées à l'habitat. Son ancrage territorial a également été renforcé, facilitant ainsi le dialogue et les échanges avec les collectivités. Dans un souci d'efficacité de l'action publique, il s'agit donc de faire converger localement les enjeux portés par Action Logement et la politique de l'habitat portés par la Métropole, notamment pour accompagner les bailleurs sociaux dans leurs stratégies de développement et de gestion.

D'autre part, les bailleurs doivent élaborer en 2019 leur convention d'utilité sociale (CUS) après que leurs contours aient été modifiés par les lois "Egalité et Citoyenneté" et ELAN. Dans ce contexte, la Métropole entend participer à l'élaboration puis au suivi de ces documents, supports de la contractualisation entre la stratégie des bailleurs sociaux et l'Etat.

Enfin, Metz Métropole a signé le 18 octobre 2018 une convention avec la Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts, qui marque la volonté de la Banque des Territoires d'accompagner le développement et l'attractivité de Metz Métropole en contribuant à l'émergence de projets structurants et innovants de la collectivité. La Caisse des Dépôts étant par ailleurs un partenaire essentiel dans le financement du logement social par la mise à disposition des prêts à taux bonifiés pour les bailleurs sociaux, il s'agira de l'associer étroitement à la prise de délégation de l'aide à la pierre.



### OBJECTIF

- Développer le partage d'information, les retours sur les bonnes pratiques avec l'ensemble des partenaires afin de rendre les actions engagées plus efficaces,
- Formaliser, le cas échéant, le travail partenarial par la mise en place de conventions-cadre,
- Faire vivre les conventions existantes en s'assurant qu'elles soient toujours au plus près des objectifs partagés avec les partenaires concernés.



### MISE EN ŒUVRE

- Formaliser un partenariat avec Action Logement via l'élaboration d'une convention cadre,
- Renforcer le partenariat avec la Banque des Territoires en déclinaison de la convention-cadre, en particulier dans le contexte de la prise de délégation de l'aide à la pierre,
- Participer à l'élaboration et au suivi des choix stratégiques des bailleurs et notamment de leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS).



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

2019-2020 : élaboration des Conventions d'Utilité Sociale

2019-2020 : convention-cadre Action Logement

2019-2020 : renforcement du partenariat avec la Banque des Territoires



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Bailleurs sociaux / ARELOR
- Action logement
- Caisse des Dépôts / Banque des territoires



## MOYENS

Moyens humains constants



## SUIVI - EVALUATION

- Conventions-cadre élaborées
- Réunions partenariales



## ACTIONS LIEES

Actions n° 21 et 22.

## ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS OPERATIONS DE LOGEMENT



### CONSTATS

De par leur proximité avec les habitants, les communes assurent un rôle important dans la mise en œuvre du PLH. Elles doivent ainsi décliner les objectifs de production de logement et les actions inscrites dans le PLH sur leur territoire.

Toutefois, au regard de l'évolution des normes législatives et réglementaires impactant les thématiques du logement et de l'habitat, les communes, notamment les plus petites, ne sont pas suffisamment outillées pour construire et appliquer leur politique en matière de logement.



### OBJECTIFS

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



### MISE EN ŒUVRE

- Suivre la programmation opérationnelle de logements de chacune des communes,
- Apporter un appui technique aux communes dans la production de logements, en articulation avec les autres services de la Métropole concernés (urbanisme, planification, aménagement...),
- Développer des actions et des moyens de sensibilisation/communication auprès des élus et des services des communes sur les actions de Metz Métropole en matière d'habitat,
- Orienter les communes vers les différents interlocuteurs susceptibles de les accompagner dans la réalisation de leurs projets de logements (bailleurs sociaux...), ou de répondre à leurs questions sur des domaines spécifiques (habitat indigne, copropriétés en difficulté...).



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



### CALENDRIER

2020 – 2025 : actions de sensibilisation auprès des communes et accompagnement



### PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes



## MOYENS

Moyens humains constants, en lien avec le pôle Planification de la Métropole



## SUIVI - EVALUATION

- Actions de sensibilisation mises en place à destination des communes



## ACTIONS LIEES

Action n°2 et 24.

## ARTICULER LE PLH AVEC L'ENSEMBLE DES POLITIQUES STRUCTURANTES ET SECTORIELLES



### CONSTATS

Le PLH, en tant que document de programmation en matière d'habitat, doit s'articuler avec les autres documents de planification au regard de la hiérarchie des normes.

Ainsi, le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Exécutoire depuis le 1<sup>er</sup> février 2015, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) définit les grandes orientations visant à coordonner et à mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles à l'échelle d'un large bassin de vie, comprenant à ce jour 225 communes et 411 598 habitants. L'élargissement du périmètre du SCoTAM en 2017 implique la révision du SCoTAM, afin de décliner des orientations et des objectifs sur les nouveaux territoires non couverts à ce jour et de compléter le document. La révision interviendra courant 2020.

Par ailleurs, les PLU doivent être compatibles avec le PLH. Les objectifs du PLH doivent être traduits dans les PLU, et à terme dans le PLU intercommunal, dont l'élaboration est prescrite par délibération du Conseil métropolitain du 18 mars 2019.

Enfin, le PLH doit également s'articuler avec les autres politiques menées à l'échelle de Metz Métropole tels que le Contrat de Ville, le Projet Métropolitain, le Plan de Déplacements Urbains, le Plan Climat Air Energie Territorial...



### OBJECTIFS

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



### MISE EN ŒUVRE

- Modifier, si nécessaire, le PLH pour assurer la compatibilité du PLH avec le SCoTAM révisé,
- Traduire les objectifs du PLH dans les PLU en vigueur et dans le futur PLUI : prise en compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs et définition des outils nécessaires (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...),
- Organiser de manière régulière des temps d'échange avec les autres directions de la Métropole pour renforcer la transversalité des actions.



### TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



### CALENDRIER

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



## PILOTE

Metz Métropole



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- AGURAM
- Syndicat Mixte du SCoTAM



## MOYENS

Moyens humains constants



## SUIVI - EVALUATION

- Modification du PLH si nécessaire



## ACTIONS LIEES

Action n°2 et 23.

## RENFORCER LES OUTILS D'OBSERVATION ET D'EVALUATION



### CONSTATS

Conformément à l'article L.302-1 du CCH, le PLH doit prévoir un dispositif d'observation de l'habitat. Le précédent PLH a permis de structurer les outils d'observation et de suivi. Ainsi, Metz Métropole dispose d'un observatoire de l'habitat, confié à l'AGURAM dans le cadre du programme partenarial, produisant annuellement un tableau de bord et des publications thématiques. De même, un suivi des actions du PLH a été réalisé tout au long de sa mise en œuvre (bilan annuel, évaluation à mi-parcours). Au regard des nouveaux champs d'intervention de la Métropole en matière d'habitat et des évolutions législatives et réglementaires de ces dernières années, l'observatoire actuel devra intégrer de nouvelles données. Par ailleurs, la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue renforcer le volet foncier des PLH, notamment concernant l'observation. Le PLH doit ainsi prévoir la mise en place d'un observatoire du foncier. L'observatoire en matière foncière, est un préalable à la définition de la stratégie dédiée. A ce titre, l'élaboration d'un diagnostic foncier sera effectuée. Ces éléments alimenteront l'observatoire. Il s'agira ensuite d'actualiser les données et faire vivre cet observatoire, afin qu'il constitue un véritable outil de connaissance et d'aide à la décision.



### OBJECTIFS

- Suivre et analyser les évolutions du contexte de la politique de l'habitat à travers les observatoires de l'habitat et du foncier,
- Adapter l'observatoire de l'habitat afin d'intégrer de nouveaux champs d'observation et de renforcer l'observation de certains champs existants,
- Se doter d'un outil de connaissance des marchés fonciers et immobiliers,
- Suivre, évaluer et orienter la politique foncière menée par la Métropole,
- Suivre la réalisation des actions du PLH et les évaluer,
- Partager les données des observatoires et les bilans du PLH avec les élus et l'ensemble des acteurs de l'habitat.



### MISE EN ŒUVRE

- Compléter l'observatoire avec de nouveaux champs d'observation prévus le cadre des actions du PLH, en s'articulant notamment avec les outils d'observation existants ou à venir :
  - Suivi de la production de logement (cf. Action n° 2),
  - Observatoire des marchés fonciers (cf Action n° 4),
    - Observer l'évolution des marchés fonciers (référentiel des gisements fonciers mutables, niveaux de prix, charges foncières, consommation foncière...) et des marchés immobiliers (volume des transactions, niveaux de prix, commercialisation...), en intégrant et complétant les éléments du diagnostic foncier (cf Action n°4),
    - Suivre les actions foncières engagées par les communes et la Métropole et recenser les outils mobilisés,
  - Besoin en logements des seniors/personnes handicapées (cf Action n° 5),
  - Besoin en logements des jeunes/étudiants et offres dédiées (cf Action n° 6),
  - Suivi de l'évolution de l'occupation du parc social et des attributions (cf Action n° 8),
  - Dispositif d'observation des copropriétés (cf Action n° 14),
- Produire annuellement un document synthétique reprenant les principales données de l'observatoire et proposer régulièrement des publications thématiques,

- Définir des indicateurs quantitatifs et qualitatifs de suivi des actions du PLH,
- Réaliser un bilan annuel, une évaluation à mi-parcours et une évaluation finale de la réalisation des actions du PLH,
- Présenter et communiquer, lors des comités de pilotage annuels du PLH, les données de l'observatoire (tableau de bord logement et publications régulières de l'AGURAM) et les bilans afin d'informer les élus et les partenaires.



## TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire métropolitain



## CALENDRIER

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



## PILOTE

Metz Métropole, en partenariat avec l'AGURAM



## PARTENAIRES ASSOCIES

- Communes
- Etat
- Ensemble des acteurs de l'habitat



## MOYENS

Programme partenarial avec l'AGURAM



## SUIVI - EVALUATION

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



## ACTIONS LIEES

Actions n° 2, 5, 6, 8 et 14.

**En orange** : budget d'investissement

Les enveloppes en matière d'investissement étant fongibles, les montants pourront évoluer en fonction des priorités d'intervention.

**En vert** : budget de fonctionnement

## SYNTHESE FINANCIERE

Orientations		Actions	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Orientation 1 Diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel de chacun	1 Diversifier l'offre de logements								
	2 Territorialiser la production de logements								
	3 Favoriser l'accès abordable à la propriété		400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	2 400 000 €
	4 Mettre en place une stratégie foncière dédiée à l'habitat		50 000 €	50 000 €					100 000 €
	5 Adapter les logements neufs et existants aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées								
	6 Faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants		10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	63 000 €
Orientation 2 Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques	7 Développer l'offre sociale et répondre aux obligations de la loi SRU		1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	6 000 000 €
	8 Définir et mettre en œuvre une politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social		15 000 €						15 000 €
	9 Poursuivre le renouvellement urbain dans les quartiers		20 000 €						20 000 €
	10 Assurer la compétence "Accueil des gens du voyage"		475 000 €	2 000 000 €	1 100 000 €				3 100 000 €
	11 Mettre en œuvre le FSL pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles		1 165 000 €	1 165 000 €	1 165 000 €	1 165 000 €	1 165 000 €	1 165 000 €	6 990 000 €
	12 Mettre en œuvre la stratégie du Logement d'Abord		190 000 €						190 000 €
Orientation 3 Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable	13 Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé		250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	1 500 000 €
			110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	660 000 €
	14 Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées		150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €
			320 000 €	320 000 €	320 000 €	320 000 €	320 000 €	320 000 €	1 920 000 €
	15 Lutter contre la vacance		80 000 €				à évaluer		80 000 €
	16 Instaurer un permis de louer					à évaluer			
	17 Développer l'offre locative privée sociale par le biais du conventionnement Anah								
	18 Encourager la réhabilitation du parc public		250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	1 500 000 €
Orientation 4 Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat	19 Promouvoir un habitat innovant et durable								
	20 Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales								
	21 Affirmer la Métropole comme acteur central de la politique de l'habitat								
	22 Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre					à évaluer			
	23 Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat								
	24 Accompagner les communes dans leurs opérations de logement								
25 Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques structurantes									
26 Renforcer les outils d'observation et d'évaluation									
			programme partenarial AGURAM + Observatoire du logement étudiant à évaluer						
Total			2 050 000 €	4 050 000 €	3 150 000 €	2 050 000 €	2 050 000 €	2 050 000 €	15 400 000 €
			2 435 500 €	2 105 500 €	2 055 500 €	2 055 500 €	2 055 500 €	2 055 500 €	12 763 000 €

# GLOSSAIRE

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

---

**Réalisation :**

Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale de Metz Métropole

Rédaction : Sandy RAMEAU, Chargée de mission Habitat [srameau@metzmetropole.fr](mailto:srameau@metzmetropole.fr)

Bénédicte MICHEL, Directrice Habitat et Cohésion sociale [bmichel@metzmetropole.fr](mailto:bmichel@metzmetropole.fr)

Kévin AUBEL, Chargé de mission Habitat – Parc Privé [kaubel@metzmetropole.fr](mailto:kaubel@metzmetropole.fr)

Noémie GERBER, Chargée de mission Habitat Parc Public [ngerber@metzmetropole.fr](mailto:ngerber@metzmetropole.fr)

**Crédits photos :** Metz Métropole



INSPIRE ME  
LA MÉTROPOLE TZ

  
Metz  
Métropole