

L' Habitat sur le SCOT de l'Agglomération Messine



Observatoire de l' Habitat

de la Communauté
d'Agglomération

de Metz Métropole



AGURAM

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram.org

2011



AVANT-PROPOS

L'observatoire du logement de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, un outil de connaissance du marché local de l'habitat

L'observatoire du logement de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole constitue un élément indispensable à la connaissance du marché local de l'habitat : il permet le suivi des axes stratégiques définis dans le Programme Local de l'Habitat, par mise en relation des objectifs prédéfinis, des réalisations récentes et du chemin restant à parcourir.

Basé sur un large réseau partenarial permettant une connaissance approfondie du marché, cet observatoire du logement, nourri de sources d'informations éparses et éclectiques rassemblées dans un document unique structuré et cohérent, s'articule autour des thématiques suivantes :

- le fonctionnement du marché local de l'habitat abondant, notamment, la problématique du logement neuf, de l'accession dans l'ancien, du marché locatif privé, du foncier ainsi que la confrontation entre l'offre et la demande ;
- l'état du parc immobilier privé, en location et en propriété-occupante ;
- l'offre sociale établissant les principales caractéristiques du parc de logements sociaux, faisant état de l'offre nouvelle, de la réhabilitation du parc public, de l'occupation actuelle du parc et de la demande potentielle, avec un complément d'informations spécifiques sur l'hébergement social et l'accueil des gens du voyage ;
- le logement des jeunes ménages, les difficultés propres à ce segment de marché avec une focale particulière sur les dispositifs d'aide à l'accession ;
- le logement des personnes âgées, chapitre distinct faisant le point sur l'offre existante en matière de structures d'accueil et sur les défis de demain directement liés aux évolutions démographiques annoncées.

/ SOMMAIRE

Chapitre 1 / LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT	7
I / Metz Métropole : un territoire hétérogène	8
II / Un marché local touché par la crise immobilière	10
III / La commercialisation des logements neufs	13
IV / Les évolutions du marché de l'ancien	16
IV/ 1 Une remontée des prix en 2010	16
IV/ 2 Des profils d'acquéreurs différenciés	19
V / Le marché locatif	21
VI/ 1 Une offre locative concentrée	21
VI/ 2 Les loyers constatés en 2010 : 9,1 €/m ² à Metz	22
VI/ 3 Une approche de l'investissement locatif	23
Chapitre 2 / LE FONCIER	25
I / La convention-cadre Metz-Métropole-EPF	26
II / Un potentiel foncier important	28
III / Les prix du foncier	29
III/ 1 Les prix des terrains à bâtir dans l'individuel	29
III/ 1 a Enquête Prix des Terrains à Bâtir : des prix toujours élevés	29
III/ 1 b Données Perval : une hausse discontinue des terrains depuis 2000	29
III/ 2 Les lotissements : des prix hétérogènes, globalement élevés	30
Chapitre 3 / LE PARC SOCIAL	31
I / Définitions préalables et plafonds de revenus	32
I/ 1 Un parc public concentré	33
I/ 2 Une offre privée complémentaire	34
II / L'offre nouvelle sur l'Agglomération de Metz Métropole en baisse en 2010	35
III / Metz Métropole partenaire du logement social	39
IV / 4 communes soumises à l'Article 55 de la loi SRU	42
V / Les opérations de rénovation urbaine, la politique de la ville	44
VI/ 1 Les opérations de rénovation urbaine (ORU) de Woippy / Metz-Nord et Borny	44
VI/ 2 La politique de la ville	44
VI / LA REHABILITATION DU PARC SOCIAL	46
VI/ 1 Les aides à la réhabilitation accordées depuis 2003	46

Chapitre 4 / LES DIFFICULTES SOCIALES ET LES BESOINS DES MENAGES	47
I / L'occupation actuelle du parc social et la demande potentielle	48
I/ 1 Une forte demande potentielle	48
I/ 2 1/3 des ménages très modestes locataires dans le parc privé	50
I/ 3 Le numéro unique	51
II / Les difficultés sociales	52
II/ 1 Des difficultés sociales localisées	52
II/ 2 Le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)	55
iii / l'hébergement des personnes en difficulté	56
III/ 1 Définitions	56
III/ 2 La capacité d'accueil de l'agglomération messine	56
3/ 2 a L'hébergement d'urgence	56
3/ 2 b Le logement temporaire	57
IV / Les gens du voyage	59
IV/ 1 Les dispositions législatives	59
IV/ 2 Des aires encore à créer à Metz Métropole	60
V / Une offre de logements trop souvent déconnectée des revenus des ménages	61
VI/ 1 Une accession dans l'ancien difficile	61
VI/ 2 Un marché du neuf inaccessible	62
VI/ 3 Des loyers élevés en locatif privé	63
VI/ 4 Une offre locative sociale qui répondrait à de nombreux besoins	63
Chapitre 5 / L'ETAT DU PARC	65
I / Une vacance élevée et inégale	66
II / Des propriétaires occupants modestes	68
III / Logement indigne : un phénomène présent	69
IV / Les opérations en cours et les subventions ANAH	71
VI/ 1 Les subventions ANAH	71
VI/ 2 Le PIG départemental précarité énergétique	72
VI/ 3 Le Programme d'Intérêt Général de la Ville de Metz	73
VI/ 4 Le Programme d'Intérêt Général de Metz Métropole	74
VI/ 5 Le soutien au parc privé	74
Chapitre 6 / LES SENIORS	77
I / Les seniors : leurs revenus, et leur statut d'occupation	78
I/ 1 Des ménages plus modestes	79
I/ 2 Des ménages seniors plus souvent propriétaires	79
I/ 3 Les ménages âgés au sein du parc locatif social	80
I/ 4 Des personnes âgées qui occupent des logements plus grands, mais au confort globalement plus faible	81

II / Une offre d'accueil diversifiée sur l'EPCI	82
II/ 1 Des capacités d'accueil importantes sur le territoire.....	82
II/ 2 Les taux de couverture par bassin.....	83
III / Des tendances démographiques à prendre en compte	84
III/ 1 Un basculement de la population vers les tranches les plus âgées.....	84
III/ 2 Une population de plus en plus dépendante.....	84
IV / Les orientations du schéma de l'autonomie 2010-2015	85
IV/ 1 Le développement du soutien au maintien à domicile.....	85
IV/ 2 L'amélioration de la prise en charge en établissement.....	85
IV/ 3 L'adaptation des fonctionnements institutionnels aux enjeux.....	86
Chapitre 7 / LES JEUNES MENAGES	87
I / Les jeunes ménages sur le territoire	88
I/ 1 Des jeunes ménages très largement dépendants du marché locatif privé.....	88
II Le logement étudiant a Metz	89
II/ 1 Les principales caractéristiques de la population étudiante à Metz.....	89
II/ 2 Un parc public de logements étudiants de qualité satisfaisante et en nombre suffisant.....	89
II/ 3 Une offre de logements étudiants en adéquation partielle avec la demande.....	90
II/ 4 Les autres solutions d'hébergement pour les étudiants.....	92
II/ 5 Une baisse inquiétante et continue des effectifs inscrits à l'Université de Metz entre 2003 et 2008.....	94
II/ 6 Un certain niveau de vacance.....	95
II/ 7 Une question récurrente : faut-il créer une nouvelle offre de 150 logements CROUS ?.....	95
II/ 8 Quelles perspectives pour l'avenir ?.....	96
III / Des revenus plus faibles que l'ensemble des ménages	96
IV / Les dispositifs d'aide à l'accès au logement	98
IV/ 1 La réforme de l'accession sociale à la propriété.....	99
IV/ 2 Le Prêt Social de Location-Accession.....	100
IV/ 3 La TVA à 5,5 % en zone ANRU.....	101
IV/ 4 Bilan du dispositif Prim'o logement.....	102
IV/ 5 Le dispositif « PASS'Logement ».....	104
IV/ 6 Le dispositif « Maison Durable ».....	104
IV/ 7 Le « Coup d pouce logement » de la ville de Metz.....	105
ANNEXES	107
1 / Les caractéristiques du parc de résidences principales	108
Statuts d'occupation au sein des résidences principales en 2009.....	108
Typologie du parc de résidences principales.....	110
2 / Les logements commencés sur Metz Métropole	112

3 / La commercialisation des logements neufs sur Metz Métropole	114
4 / Les transactions dans l'ancien : Evolution des prix	116
5 / La typologie du parc locatif privé sur Metz Métropole	117
6 / Le foncier disponible sur les communes de Metz Métropole	118
7 / Les lotissements offerts à la vente	121
8/ Le logement social	122
Le parc social en 2010 sur la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole.....	122
L'offre sociale nouvelle sur Metz Métropole.....	125
L'offre sociale sur les quartiers de Metz, Woippy, et Montigny-lès-Metz.....	127
Reconstitution de l'offre ANRU - Woippy.....	128
Reconstitution de l'offre ANRU - Metz.....	129
9/ Les besoins et difficultés sociales des ménages	130
Ménages éligibles au logement social.....	130
Ménages éligibles au logement social dans les locataires du parc privé.....	131
Les aides du FSL et de la CAF.....	132
Les Plafonds de ressources.....	135
Le logement temporaire.....	136
L'hébergement d'urgence.....	137
10/ L'état du parc	138
La vacance.....	138
Les propriétaires occupants modestes et très modestes.....	140
Le parc Privé Potentiellement indigne.....	141
11/ Aides accordées par Metz Métropole dans le cadre du dispositif Prim'O logement	142
12 / La loi « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion » (MOLLE) du 25 mars 2009	143
13 / Lexique	145

/ Chapitre 1

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT

//

Metz Métropole : un territoire hétérogène

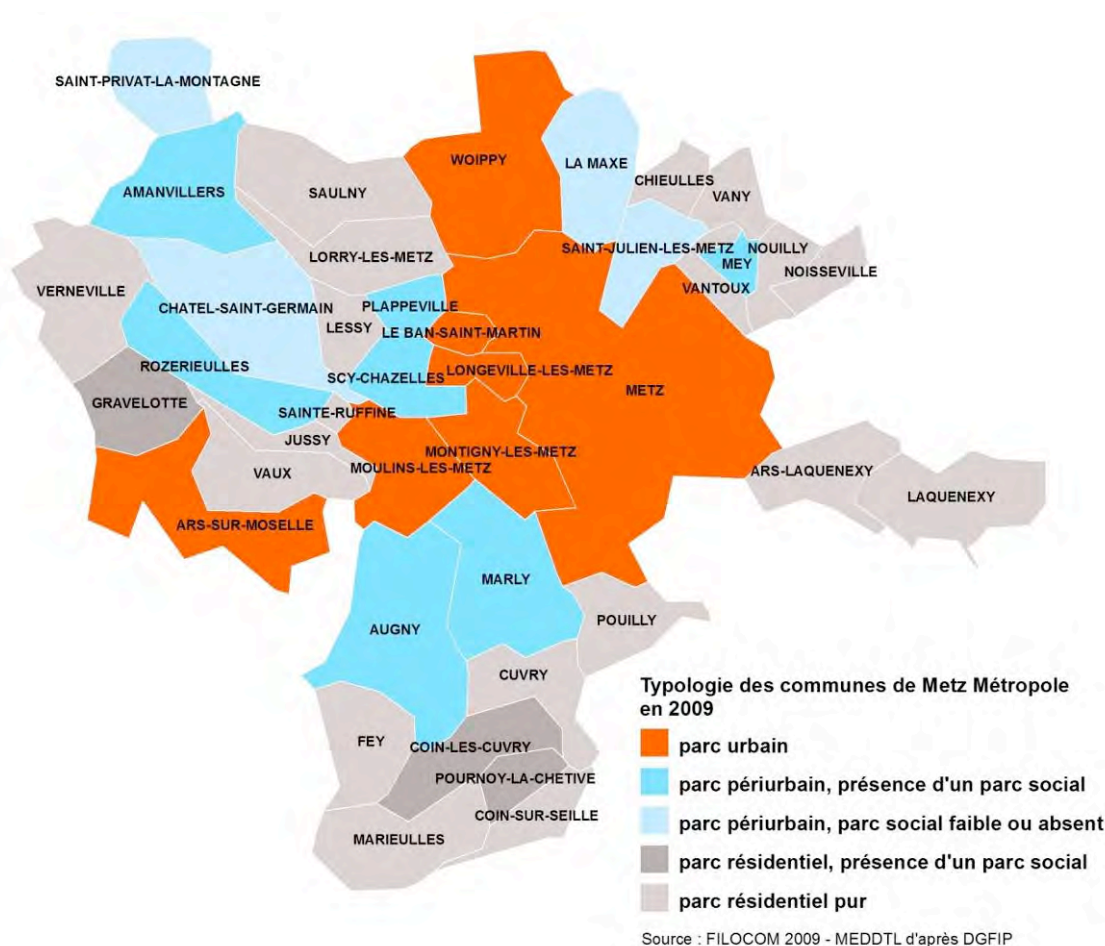
L'agglomération de Metz Métropole est marquée par sa forte hétérogénéité : un cœur urbain débouchant rapidement sur des communes résidentielles et pavillonnaires, voire quasi rurales pour certaines.

Plusieurs critères permettent de dissocier parcs urbains et résidentiels : part de propriétaires occupants, de locataires, présence d'un parc social, de petits logements, d'habitat collectif...

Un parc urbain se doit de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel ; il doit donc proposer des logements de tailles variées, en locatif privé ou social. A l'inverse, un parc résidentiel se caractérise par de grands logements individuels occupés par leurs propriétaires. Nombreuses sont les communes de l'agglomération qui répondent à ce dernier schéma.

Entre ces deux typologies extrêmes, des profils plus nuancés coexistent, telles les communes périurbaines (présence d'un parc locatif et de petits logements) avec ou sans parc social. Ces communes sont le plus souvent dotées d'un minimum de commerces et services (exception faite pour Mey).

Enfin, certaines communes présentent toutes les caractéristiques du parc résidentiel, mais en proposant quelques logements sociaux (Coin-lès-Cuvry, Gravelotte, Pournoy-la-Chétive).



Au même titre que les communes de l'agglomération sont très hétérogènes, les quartiers des principales villes de Metz Métropole (Metz, Montigny-les-Metz, et Woippy), présentent des profils très différenciés, de l'urbain au résidentiel.



Les quartiers urbains, localisés au centre de Metz (Centre-ville, Nouvelle ville, Sablon, les Îles) se distinguent par une part élevée de logements locatifs, de collectifs, et de logements de petite taille. C'est le parc des couples, des jeunes actifs, des décohabitants, voire des seniors qui opèrent un retour en ville. Viennent ensuite les quartiers « semi-urbains », mixant aspects urbains et résidentiels. C'est davantage un parc de transition, combinant aménités urbaines, et espace (moins de collectifs, plus de maisons, plus de grands logements, moins de locatif, davantage de facilités de stationnements). Devant-les-Ponts, Queuleu-Plantières, la Grange-aux-Bois pour Metz, et Montigny-centre/Les Friches pour Montigny-les-Metz correspondent à cette catégorie.

Ensuite, trois quartiers sont clairement tournés vers le résidentiel (forte part de propriétaires occupants, et une majorité de logements individuels) : Magny et Vallières à Metz, et Woippy village.

Les quartiers restants comprennent une proportion élevée de logements sociaux. Bellecroix, La Patrotte/Metz Nord, Borny, et Montigny Sud (Blory/ Frescaty) sont ainsi qualifiés de quartiers « intermédiaires », avec entre 42 % et 55 % de logements sociaux. Woippy Pré Génie/Saint Eloy, et Woippy Quartier du Roi présentent plus de 75 % de logements sociaux, ils sont ainsi nommés « quartiers sociaux ».

II /

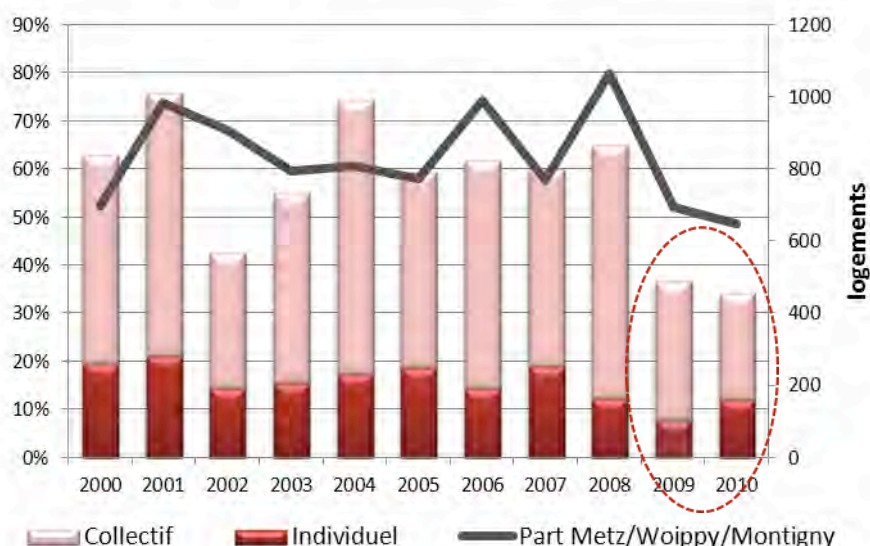
Un marché local touché par la crise immobilière ?

Les données utilisées dans ce paragraphe proviennent de deux sources de données complémentaires : les données en date réelle, dites « structurelles », jusque 2009, éditées à l'échelle nationale par le service statistique du ministère du logement, et les données transmises mensuellement par la DREAL Lorraine pour 2010, plus conjoncturelles, puisqu'elles sont complétées au fur et à mesure des transmissions effectuées par les centres instructeurs.

Les données en date réelle prennent en compte l'évènement au moment où il a lieu réellement. Elles sont remises à jour régulièrement pour y réintégrer des éléments renseignés ultérieurement (exemple : une ouverture de chantier ayant eu lieu en septembre 2009, mais déclarée en septembre 2011 sera réintégrée dans les données en date réelle en 2009. La série sera donc recalculée pour être mise à jour. Les données peuvent ainsi être considérées comme « définitives » seulement plusieurs années après). La dernière année disponible en date réelle est 2009.

La base de données dans laquelle sont regroupées ces données est le fichier Sitadel2. Le passage récent de la base Sitadel à Sitadel2 a nécessité de nombreuses adaptations dans les centres instructeurs : nouveaux formats, nouveaux logiciels, nouvelles procédures. En conséquence, une perte d'information demeure sur les années 2009 et 2010. Outre les précisions générales déjà apportées plus haut, il est important, précisément pour ces deux années, d'interpréter ces résultats avec précautions.

Typologie des logements commencés à Metz Métropole



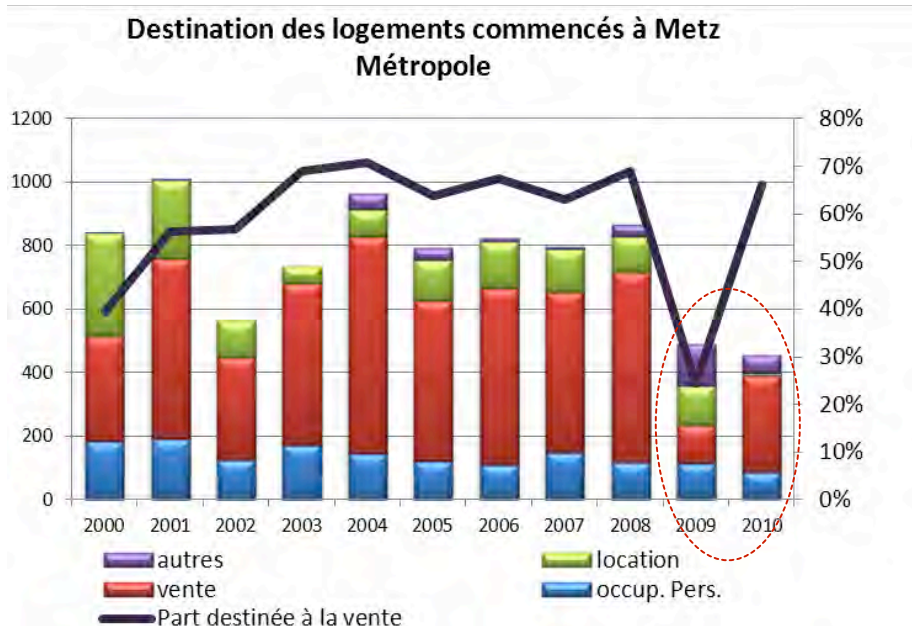
Les résultats –provisoire- des années 2009 et 2010 affichent une baisse des logements commencés. Cette baisse est pour partie imputable au manque partiel d'information sur cette période, comme expliqué plus haut. Malgré tout, le contexte immobilier de 2009 rend crédible un tel scénario.

Le nombre de logements commencés serait passé de plus de 850 en 2008, à moins de 500 en 2009 (- 43 %) et près de 450 en 2010 (- 7 %).

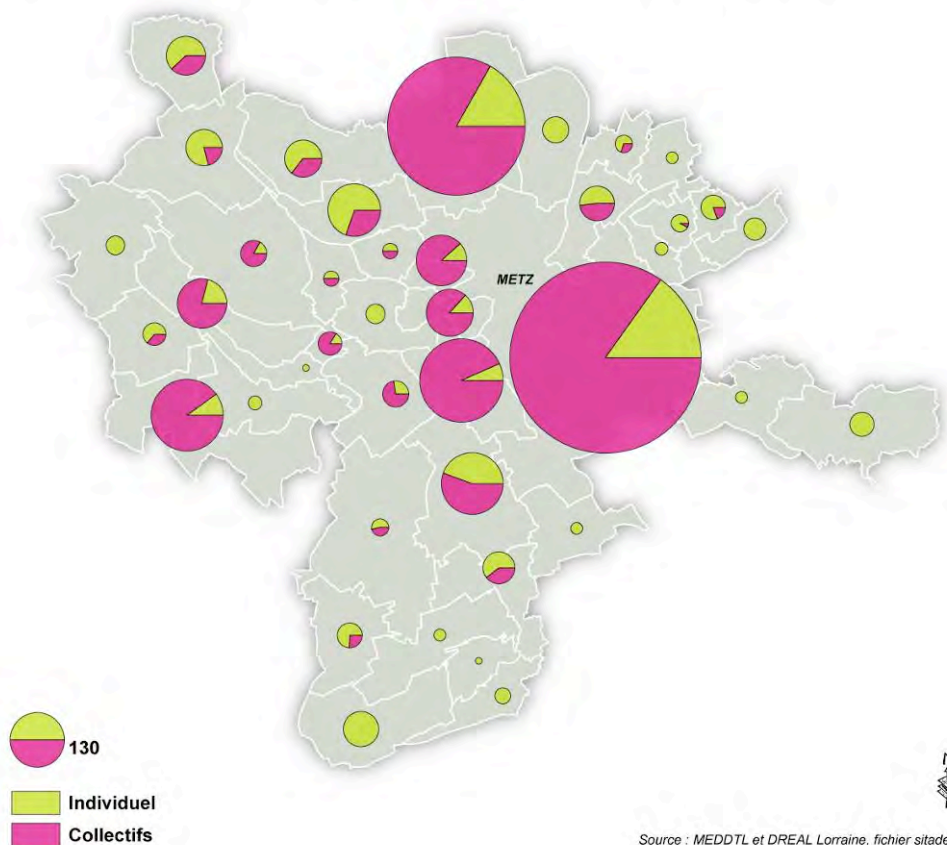
La majorité des logements produits, de 50 % à 80 % selon les années, le sont sur les principales communes de l'agglomération : Metz (une opération de 95 logements impasse Charles Le Payen en 2010), Montigny-lès-Metz, et Woippy (en 2008, 500 logements à Woippy sur le « Quartier du ruisseau »). On note également quelques opérations importantes sur les autres communes : une opération en collectif de 74 logements en

2009 à Rozérieulles, une de 77 appartements à Longeville-les-Metz en 2010 rue des Pépinières, toutes deux portées par Claude Rizzon et destinées à la vente. A Lorry-lès-Metz, la ZAC Pré des Dames Belles a fait émerger une quarantaine de logements en 2010, dont 24 collectifs. A Woippy, la quasi intégralité des logements édifiés en 2010 l'ont été dans la ZAC des Coteaux, combinant maisons et appartements.

En individuel, on note de nombreux lotissements qui viennent grossir le contingent de logements individuels produits. Les plus importants se situent à Amanvillers (« Les Jardins de la Justice »), Saint-Privat-la-Montagne (« le Bois de la Ville »), Nouilly (« Le Fercieux », qui apparaîtra mieux dans les permis 2011), et Marly (« La Papeterie »).



Typologie des logements commencés de 2005 à 2010 à Metz Métropole



La part des logements destinés à la vente s'est fortement accrue jusque 2003, pour atteindre un taux moyen de 60 à 70 % depuis lors. On constate un fort creux en 2009, qui s'explique pour partie par l'annulation ou le report de certaines opérations de promotion immobilière. Il faut toutefois atténuer ce propos, les données 2009 étant provisoires, incomplètes, et peu renseignées sur les destinations des logements.

Sur la décennie, on peut conclure à une très forte présence de la promotion immobilière, allant le plus souvent de pair avec une part importante de logements collectifs, autour de 70%.

Il s'agit là des principales caractéristiques d'un marché immobilier de type urbain.

Une part importante de logements initialement destinés à la vente ont fait l'objet d'investissements locatifs de la part de particuliers. Différents dispositifs de défiscalisation se sont cumulés au fil des ans, et ce depuis le milieu des années 1990. Réels soutiens à la construction neuve, ces dispositifs interrogent sur la prise en compte de l'adéquation entre l'offre et la demande de logements.

Par ailleurs, les prochaines années vont voir arriver sur le marché immobilier local un volume conséquent de nouvelles opérations immobilières, parmi lesquelles :

- Le quartier de l'amphithéâtre à Metz, 1500 logements programmés au cœur d'une zone mêlant équipements de premier ordre et activité (commerce et tertiaire) ;
- Les Côteaux de la Seille (écoquartier à Queuleu), à Metz, 1500 logements prévus ;
- Les Hauts de Vallières, à Metz en lisière de Saint-Julien-Les-Metz et Vantoux, 280 logements à court terme ;
- Extension du Technopôle, à Metz, 1130 logements ;
- ZAC des Côteaux à Woippy, 1200 logements ;
- ZAC du Sansonnet, à Metz (Devant les Ponts), 330 logements ;
- Opération Charles Le Payen, 200 logements à Metz ;
- ZAC Paul Joly à Marly, 180 logements ;

Plusieurs de ces opérations ont d'ores et déjà débuté.



Ce que dit le PLH 2011-2017

Dans son orientation 1 « Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire », le PLH affiche un objectif annuel de 1000 logements à produire sur la durée d'exercice du PLH (axe 1 : « atteindre un rythme de production de logements satisfaisant »). Ces cinq dernières années, 700 logements neufs ont été produits en moyenne chaque année. Même si les nombreux projets recensés pour ces prochaines années vont dans ce sens, un effort significatif reste donc à produire, particulièrement dans ce contexte d'incertitude lié à la crise... Toutefois, l'offre nouvelle se doit d'être en adéquation avec les revenus et besoins des ménages, afin de limiter l'effet d'éviction, et de rendre l'agglomération effectivement attractive pour les jeunes ménages. Pour ce faire, il est prévu d'orienter la production vers les typologies familiales, tout en répondant aux exigences du développement durable, et de suivre les modalités de remise sur le marché du parc de logements militaires.

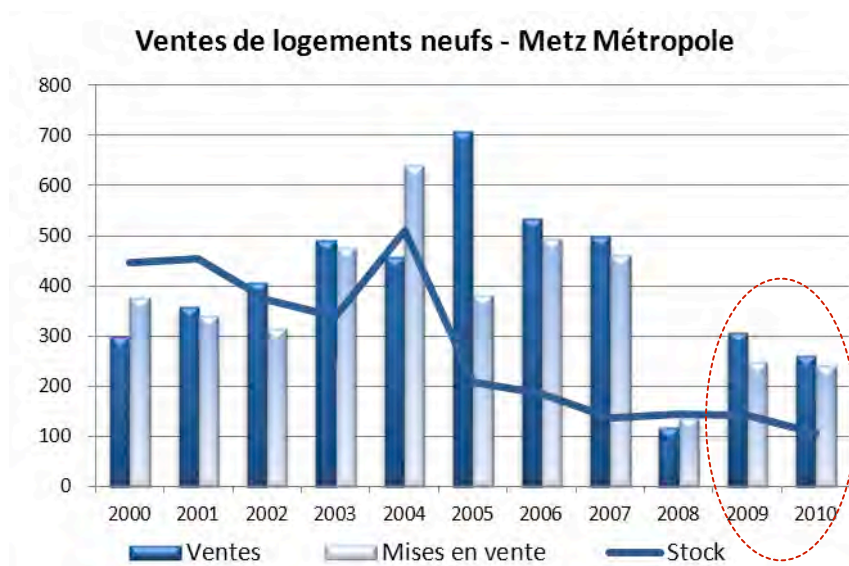
Dans ce cadre, la diversification de l'offre constitue également un axe du PLH (axe 2 : « diversifier la typologie des logements »), afin de coller au plus près des parcours résidentiels et des évolutions sociétales.

III /

La commercialisation des logements neufs

L'analyse de la commercialisation des logements neufs doit tenir compte de certaines contraintes : seuls les programmes d'au moins cinq logements offerts à la vente par des promoteurs (professionnels ou occasionnels) sont pris en compte dans cette base de données. Ce biais est surtout visible pour les logements individuels : les ventes d'au moins cinq logements sont plus rares en pavillons individuels qu'en logements collectifs.

> Un marché irrégulier, mais un stock en diminution



CA de Metz Métropole

Commercialisation des logements neufs par trimestre

	1er trim 2009	2e trim 2009	3e trim 2009	4e trim 2009	1er trim 2010	2e trim 2010	3e trim 2010	4e trim 2010	moy. logt / an
Maisons individuelles									
Mises en vente	5	-	4	11	6	-	-	-	13,0
Ventes du trimestre	14	6	4	4	11	3	2	2	23,0
Stocks en fin de trimestre	11	5	5	12	7	4	2	-	
Appartements									0,0
Mises en vente	11	134	59	23	61	64	70	39	230,5
Ventes du trimestre	49	85	91	53	51	76	90	25	260,0
Stocks en fin de trimestre	132	187	157	130	140	128	108	106	

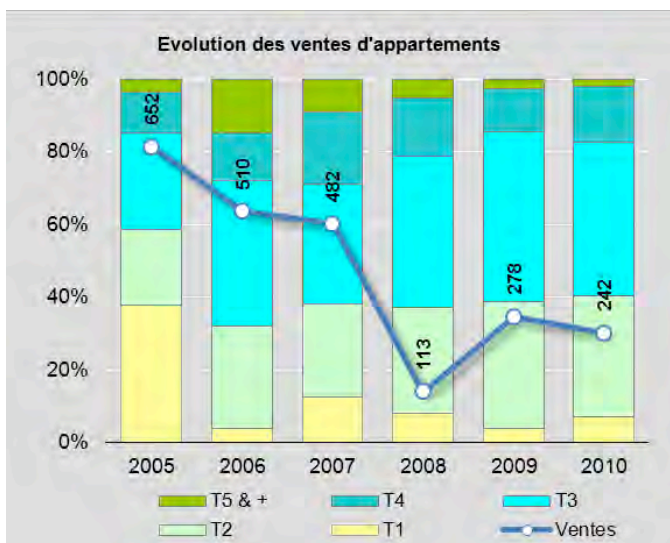
Source : DREAL Lorraine, enquête ECLN

De même qu'aux échelles nationales et régionales, on observe une forte chute des mises en ventes et des ventes en 2008, suivie d'une légère remontée en 2009. Les chiffres de 2010 stagnent. Cette hausse en 2009 est due essentiellement aux ventes à Metz et aux premières réservations sur le quartier du Ruisseau et les Coteaux à Woippy (respectivement 56 % et 34 % du marché), tandis que des programmes ont émergé sur d'autres communes en 2010 (Rozérieulles et Lorry-lès-Metz).

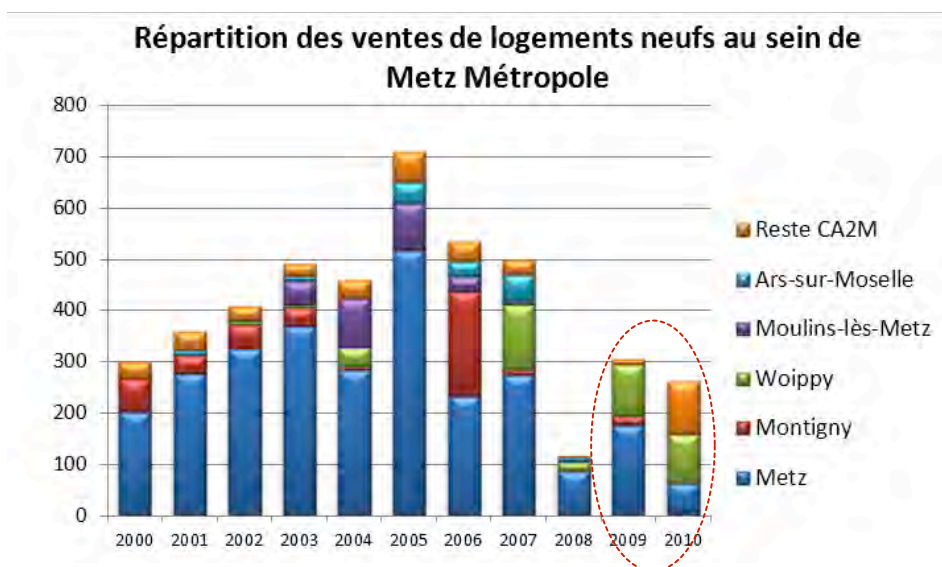
Depuis 2005, les ventes sont régulièrement plus élevées que les mises en ventes, épongeant en partie le stock devenu important en 2004. Il est aujourd'hui inférieur à 150 logements, essentiellement des appartements, l'individuel constituant une part faible de ce marché (environ 7 % depuis 2000).

Depuis 2000, plus de 4400 logements neufs ont été vendus, et 4100 mis en vente, mais les autres communes « urbaines » animent également le marché, de manière plus ponctuelle et irrégulière. Ainsi, on constate un important volume de ventes à Montigny-lès-Metz en 2006 (ZAC Devant Blory), à Moulins-lès-Metz de 2003 à 2005 (opération « Les Trois Hayes »), à Woippy en 2007, 2009 et 2010 (secteur gare, Coteaux et Quartier du Ruisseau), et à Lorry-lès-Metz (ZAC Pré des Belles Dames) et Rozérieulles en 2010 (opération Claude Rizzon en lieu et place d'un ancien garage automobile).

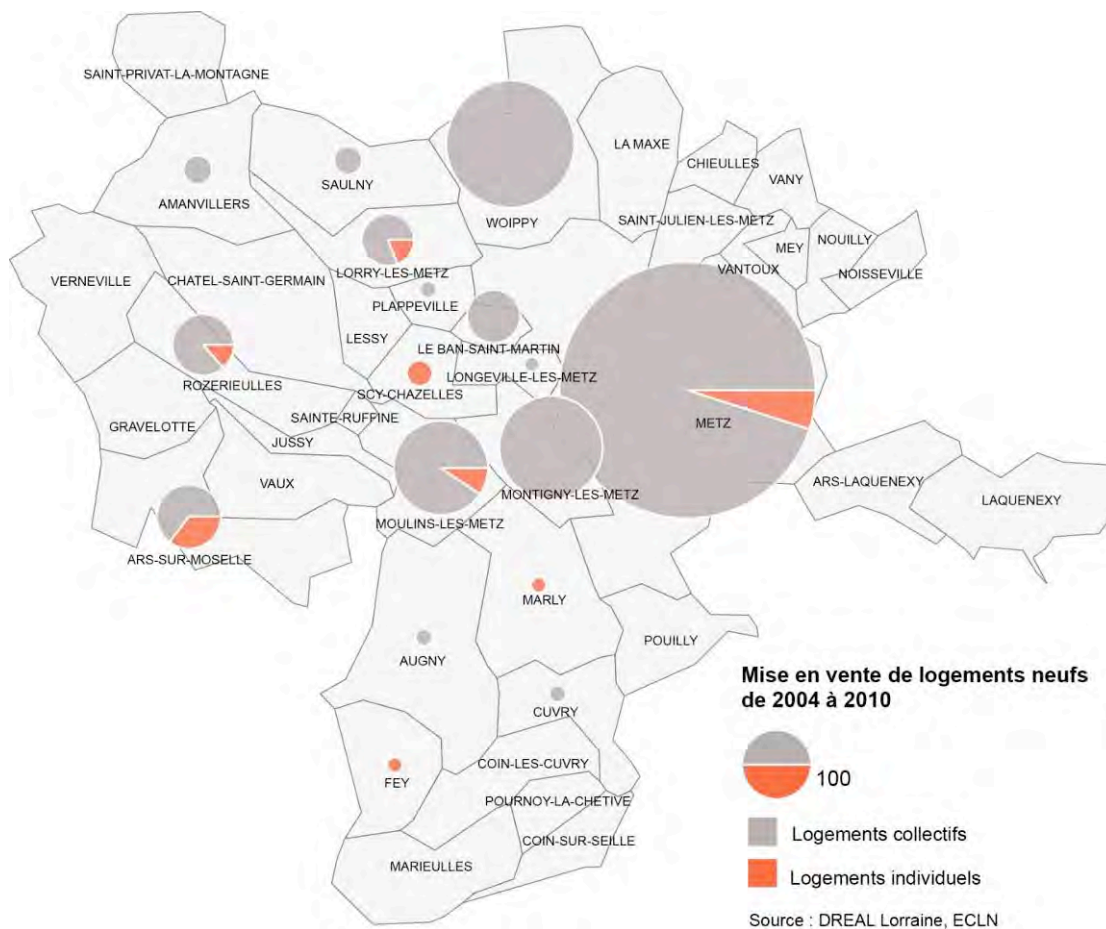
Concernant la typologie des biens vendus (et proposés), au même titre que les années précédentes, la grande majorité concerne les T2 et T3, cœur de cible de l'investissement locatif.



Les nombreux projets étalés sur ces prochaines années vont probablement accroître les ventes et mises en ventes (ZAC Amphithéâtre, Coteaux de la Seille, Sansonnet, Hauts de Vallières, Charles le Payen, Technopole 2,...le tout sur la ville de Metz, d'autres projets étant planifiés également sur d'autres communes), le risque étant une offre soudaine et surabondante. L'effet positif induit pourrait en être une baisse des prix dans l'ancien. Mais, hors programme spécifique ciblé « accession sociale », les prix élevés du neuf risquent de toute façon de créer un fort effet d'éviction pour une tranche importante de la population, notamment les primo-accédants, qui continueraient alors de se tourner vers l'ancien. Le PTZ+, en élargissant les conditions d'accès aux aides à l'accession, et en les orientant clairement en direction du neuf¹, aura peut-être eu pour effet d'y orienter une partie du public candidat à l'accession.



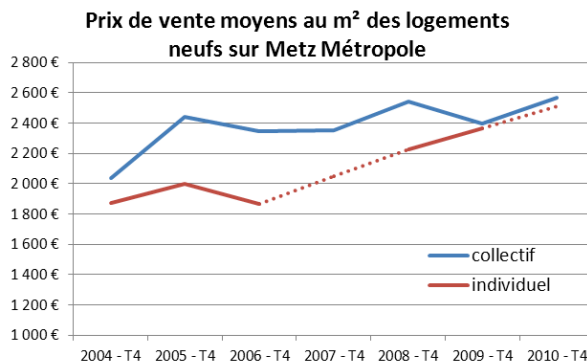
¹ Plus encore avec sa nouvelle réforme prévue en janvier 2012



	2009 T1	2009 T2	2009 T3	2009 T4	2010 T1	2010 T2	2010 T3	2010 T4
individuel	237 071 €	225 925 €	227 438 €	240 411 €	243 750 €	276 625 €	318 250 €	///
individuel au m²	2 528 €	2 374 €	2 350 €	2 363 €	2 222 €	2 339 €	2 420 €	///
collectif	2 535 €	2 465 €	2 429 €	2 395 €	2 412 €	2 439 €	2 520 €	2 621 €

Les prix au m² tendent à augmenter, après une baisse fin 2009. au cours de ces derniers trimestres.

Cependant, les moyennes affichées camouflent une réalité beaucoup plus segmentée, avec des écarts de prix pouvant aller du simple au double, des programmes ciblés « accession sociale » en zone ANRU, autour de 2000/2200 € le m², aux offres très sélectives du quartier Amphithéâtre, qui flirtent avec les 4000 € le m². Entre les deux existent des programmes intermédiaires, d'environ 2700 € à 3200 € le m² (Vallières, Woippy village, Lorry-lès-Metz, Montigny-les-Metz...). Il serait plus exact de parler **des** marchés du logement neuf, générateurs de ségrégations socio-spatiales.



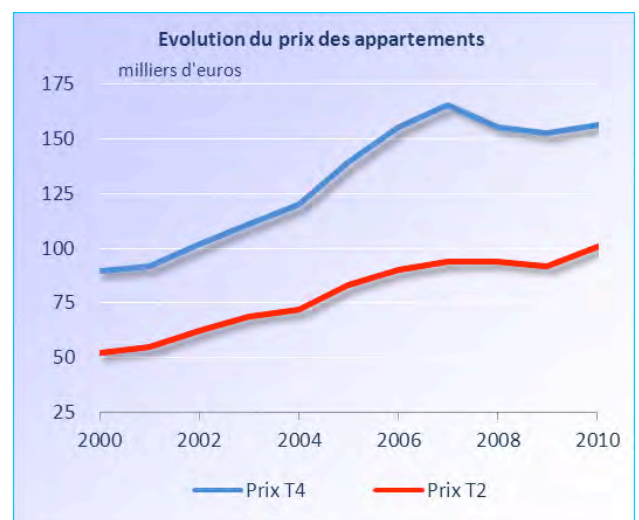
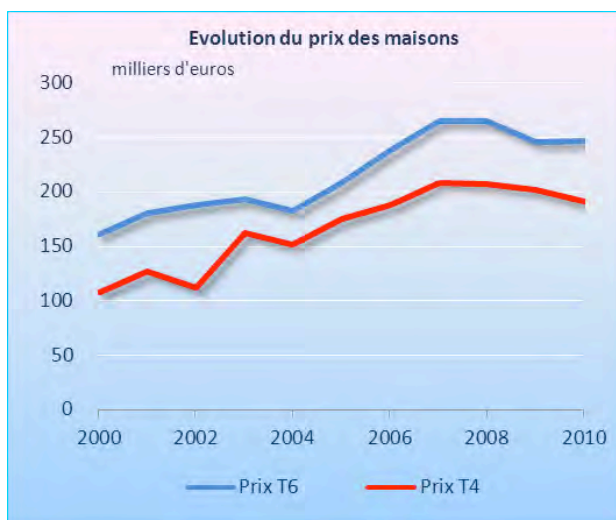
IV /

Les évolutions du marché de l'ancien

La source Perval est non exhaustive, puisqu'elle repose sur le principe de volontariat des notaires, libres de transmettre ou non les données concernant les actes notariés enregistrés. Les données transmises reflètent en revanche les prix de vente officiellement enregistrés.

VI / 1 Une remontée des prix en 2010

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Appartements (prix moyens au m²)										
1 082 €	1 141 €	1 268 €	1 381 €	1 524 €	1 681 €	1 873 €	1 989 €	1 924 €	1 880 €	1 954 €
	5,5%	11,1%	9,0%	10,3%	10,3%	11,4%	6,2%	-3,3%	-2,3%	4,0%
Maisons (prix moyens au m²)										
155 461€	161 122€	164 147€	188 951€	190 148€	215 535€	236 411€	255 306€	250 843€	233 422€	240 849€
	3,6%	1,9%	15,1%	0,6%	13,4%	9,7%	8,0%	-1,7%	-6,9%	3,2%



On note dans l'agglomération le même phénomène de baisse des prix, qui observé aux échelles nationales et locales. La baisse a été particulièrement forte de 2008 à 2009 avant une légère reprise (ou stagnation) en 2010.

Les prix au m² ont malgré tout connu une hausse considérable depuis 2000 :

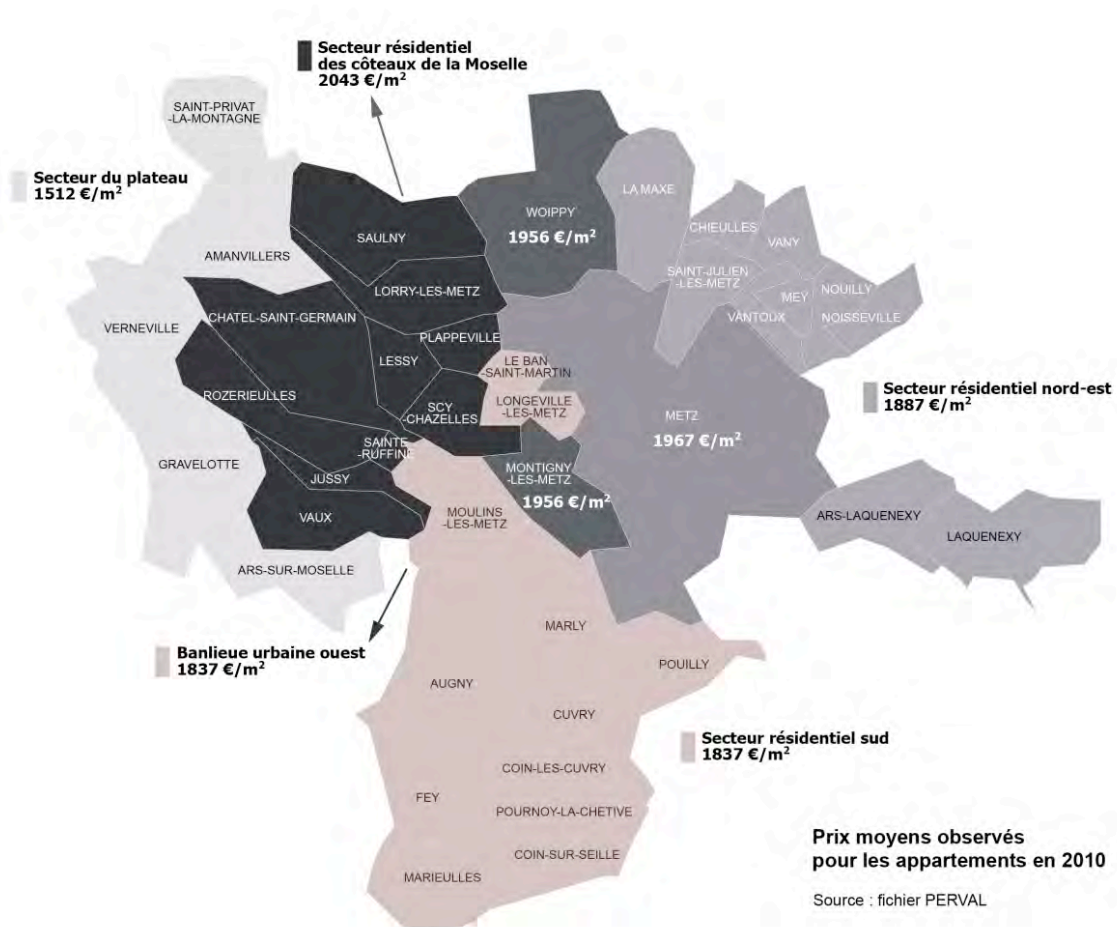
- Les prix ont augmenté de 80 % pour les appartements
- Les prix ont augmenté de 55 % pour les maisons.

Un appartement s'échangeait en 2010 à environ 1950 €/m² sur le territoire de Metz Métropole, et une maison à 241 000 €.

Globalement, après la baisse subie en 2008, et surtout en 2009, les prix sont repartis à la hausse en 2010, sans toutefois atteindre les niveaux d'avant la crise. Pour les appartements, les prix sur l'ensemble de l'agglomération sont désormais inférieurs de 2 % à ceux de 2007, et de 6 % pour les maisons. Ces résultats sont hétérogènes d'un secteur à l'autre, en particulier pour les appartements : Metz et Woippy affichent des prix en hausse en la matière.

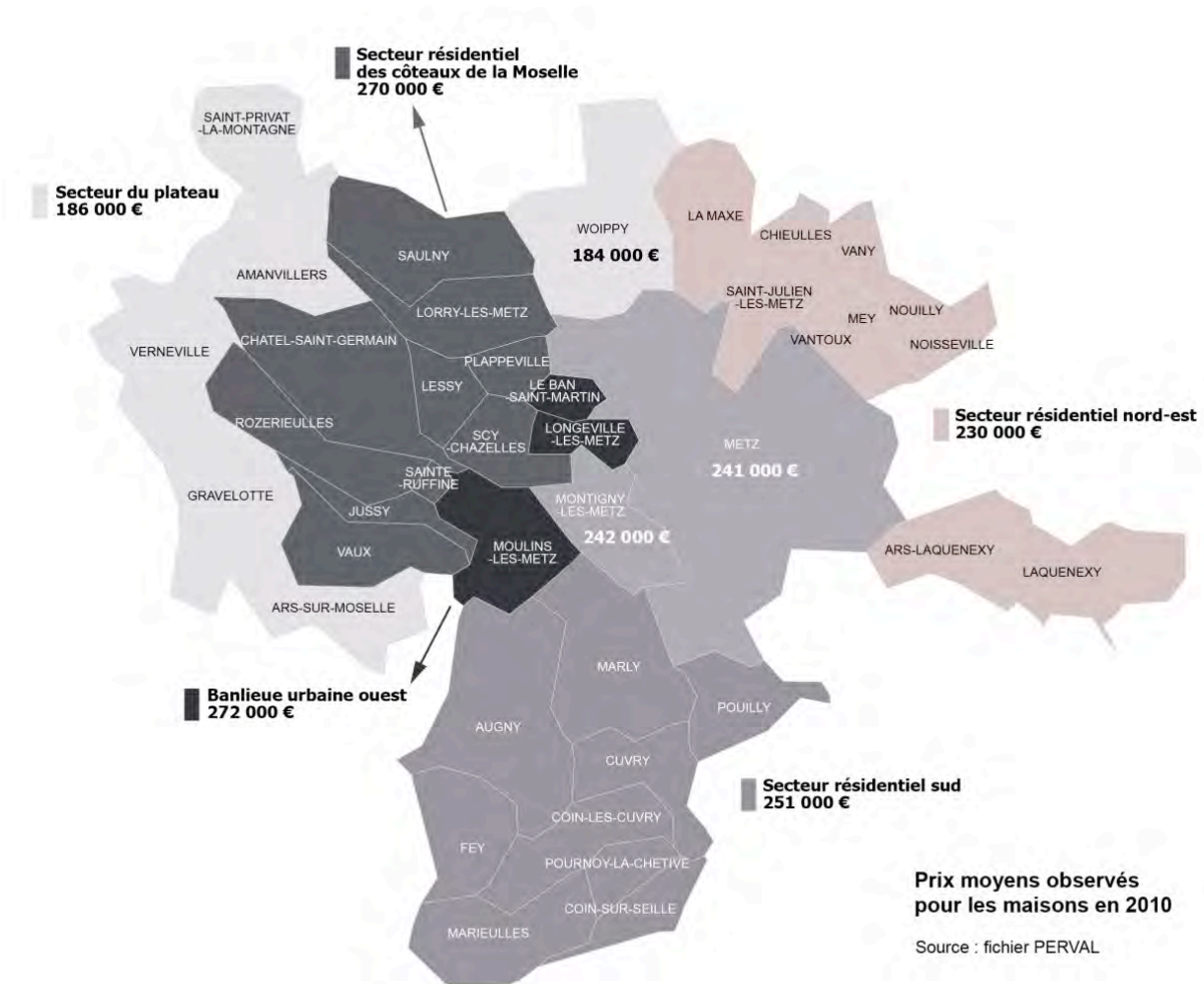
Evolution du prix des appartements, en €/m² :

	Prix 2007	Prix 2008	Prix 2009	Prix 2010	Evolution 2007-2010
Plateau	1 620 €	1 802 €	1 668 €	1 512 €	-7%
Coteaux	2 116 €	2 046 €	1 942 €	2 043 €	-3%
Résidentiel nord/est	2 319 €	ns	2 048 €	1 887 €	-19%
Résidentiel sud	2 633 €	2 004 €	ns	1 816 €	-31%
Banlieue urbaine ouest	1 992 €	1 973 €	1 875 €	1 837 €	-8%
Metz	1 938 €	1 902 €	1 877 €	1 967 €	2%
Woippy	1 937 €	1 754 €	1 758 €	1 956 €	1%
Montigny-lès-Metz	2 137 €	2 134 €	2 046 €	1 956 €	-8%
Metz Métropole	1 989 €	1 924 €	1 880 €	1 954 €	-2%



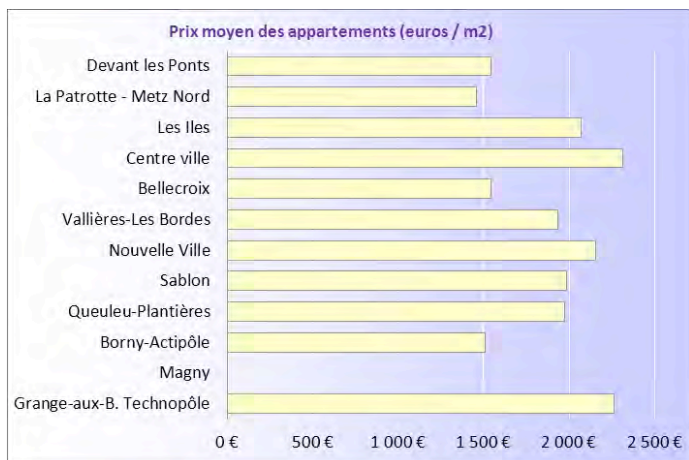
Evolution du prix des maisons, à l'unité :

	Prix 2007	Prix 2008	Prix 2009	Prix 2010	Evolution 2007-2010
Plateau	186 513 €	181 635 €	176 662 €	185 880 €	0%
Coteaux	300 908 €	290 955 €	269 368 €	269 740 €	-10%
Résidentiel nord/est	265 011 €	266 098 €	234 565 €	230 045 €	-13%
Résidentiel sud	261 752 €	274 438 €	245 856 €	250 524 €	-4%
Banlieue urbaine ouest	321 363 €	272 488 €	258 729 €	272 242 €	-15%
Metz	248 771 €	247 371 €	227 549 €	241 217 €	-3%
Woippy	169 970 €	189 358 €	161 793 €	183 985 €	8%
Montigny-lès-Metz	256 634 €	230 342 €	263 904 €	242 077 €	-6%
Metz Métropole	255 306 €	250 843 €	233 422 €	240 849 €	-6%



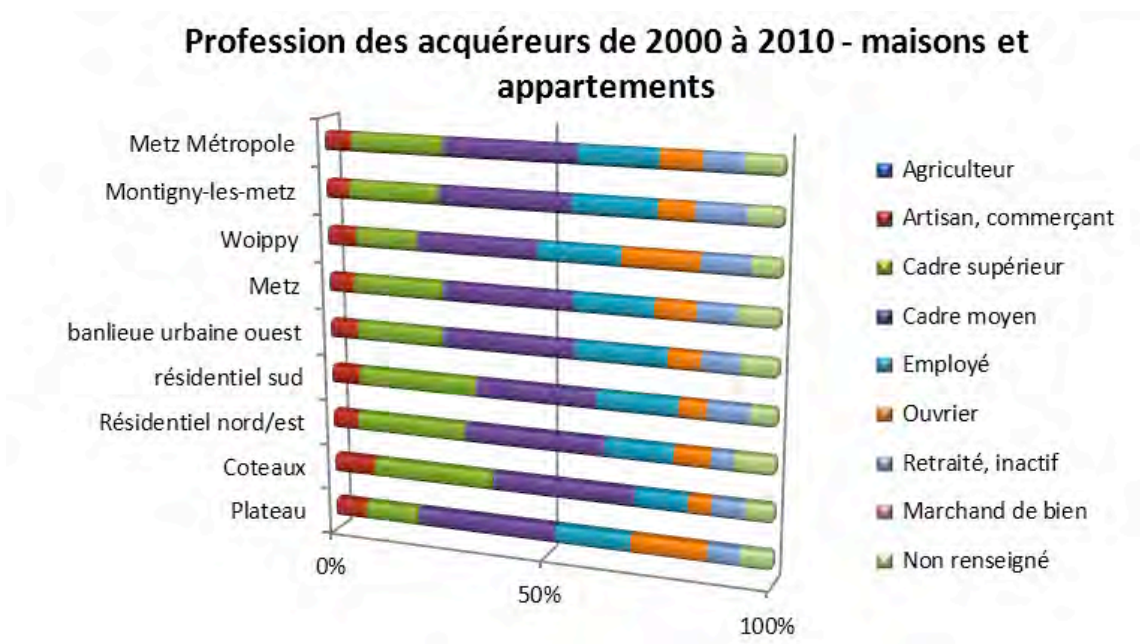
Au sein même de l'agglomération, on distingue plusieurs sous-secteurs, aux attractivités différenciées :

- Woippy et les communes du plateau restent les secteurs les plus abordables. En 2010, une maison s'échange en moyenne à 184 000 € à Woippy, et à 186 000 € sur les communes du plateau. Pour les appartements, cela est surtout vrai pour le plateau, avec 1510 €/m², contre 1950 €/m² à Woippy. Dans tous les autres secteurs de Metz Métropole, les maisons dépassent les 230 000 €. Sur le plateau, un parc plus hétérogène, moins résidentiel, et plus ancien, ainsi que l'éloignement relatif du centre de l'agglomération (et la proximité du plateau Meurthe-et-mosellan – Joeuf/Briey/Hauconcourt) expliquent ce décrochage. La commune de Woippy, quant à elle, se divise entre secteurs résidentiels, et secteurs moins attractifs, qui influent à la baisse sur les prix d'ensemble.
- Pour les appartements, tous les secteurs affichent des prix comparables, aux alentours de 1900 €/m². Les coteaux se démarquent avec des prix plus élevés (plus de 2000 €/m²). Le Sud de Metz, quant à lui, propose des prix plus abordables. Toutefois, sur cette dernière zone, les appartements représentent une faible part du marché.
- Les prix des maisons sont plus contrastés, et plus révélateurs pour les secteurs résidentiels davantage animés par le logement individuel. Hormis Woippy et le plateau ; Metz, Montigny (deux villes au parc hétérogène), le nord est et le sud sont les secteurs les plus abordables (230 000 € à 250 000 €). La banlieue urbaine Ouest (Moulins, Longeville, Ban-Saint-Martin) et les Coteaux (communes résidentielles très prisées) présentent des prix plus élevés, autour de 270 000 €.



Sans surprise, l'étude par quartier des ventes d'appartements à Metz laisse apparaître des écarts importants d'un secteur à l'autre. Le centre ville demeure le quartier le plus cher, devant Les Iles, Nouvelle Ville, et la Grange-aux-Bois (les ventes dans ce quartier-ci ont essentiellement été effectuées sur des biens très récents, tirant la moyenne vers le haut), tandis que d'autres quartiers demeurent moins bien côtés : Patrotte, Bellecroix, Borny, et Devant-les-Ponts.

VI / 2 Des profils d'acquéreurs différenciés

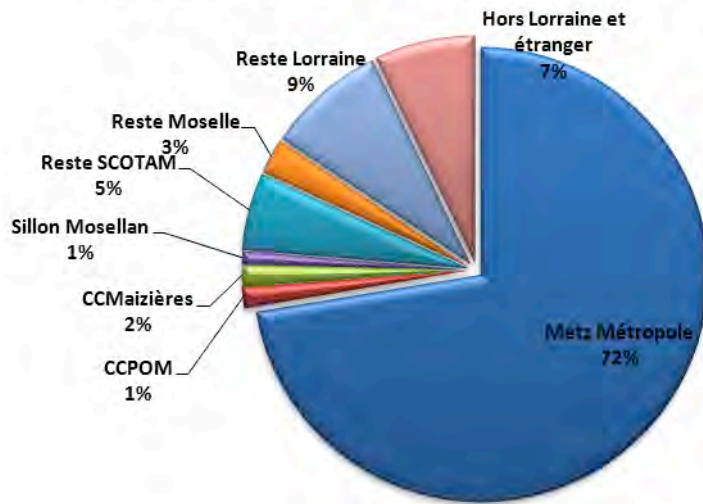


Ces variations de prix se retrouvent dans la répartition des acquéreurs par catégorie socioprofessionnelle.

De ce point de vue, on distingue 3 catégories :

- Le plateau et Woippy : moins de cadres supérieurs (environ 14 %), et plus d'ouvriers (autour de 17 %) ;
- Metz-Montigny-lès-Metz-banlieue urbaine : environ 20 % de cadres supérieurs, 10 % de retraités/inactifs, 19/20 % d'employés
- Les autres secteurs résidentiels (coteaux, sud, et nord-est) : plus de cadres supérieurs (27 %), et moins d'employés.

Origine géographique des acquéreurs de 2000 à 2010

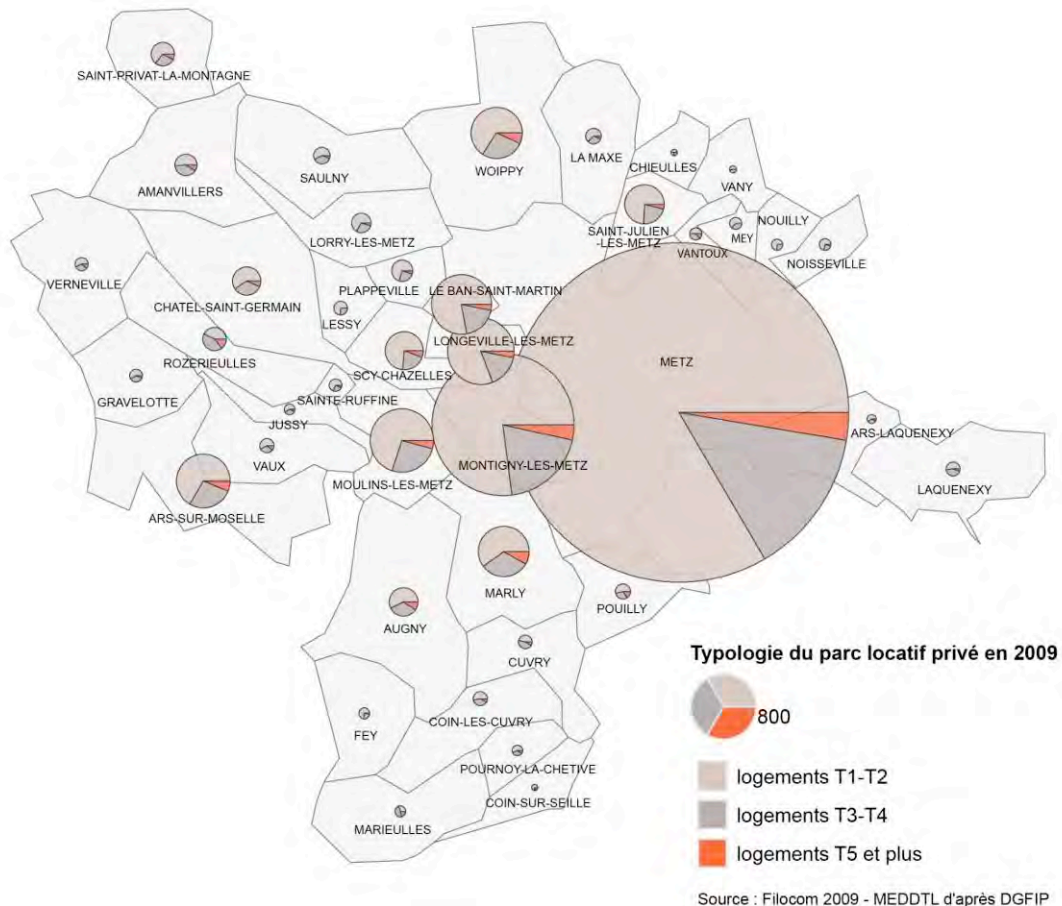


Le marché immobilier local est essentiellement animé par la population issue de l'EPCI, à plus de 70 %. Les acheteurs proviennent ensuite du reste du SCOTAM (10%), puis des territoires voisins (SCoT de Thionville, reste de la Moselle). 14% des acquéreurs viennent de territoires plus éloignés (reste de la Lorraine, France et étranger).

V /

Le marché locatif

V / 1 Une offre locative concentrée



Le fichier Filocom 2009 fait état de plus de 31 000 logements locatifs privés à l'échelle de Metz Métropole. Les villes de Metz et Montigny-lès-Metz regroupent à elles seules plus de 80 % du parc locatif privé de l'agglomération.

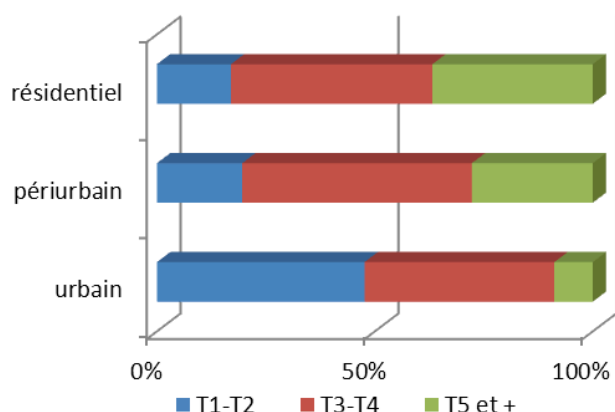
A l'inverse du parc social, chacune des communes de Metz Métropole est pourvue d'un parc locatif privé, même si, pour 12 d'entre elles, il constitue moins de 10 % des résidences principales :

- 17 communes rassemblent 10 à 20 % de logements locatifs privés
- Leur part est de 20 % à 30 % dans 6 communes,
- pour 5 communes (Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, et Ban-Saint-Martin) leur part dépasse les 30%.
- Le parc locatif privé de Woippy est inférieur à 10% : le parc social y est largement dominant (57%), devant la propriété privée. De ce fait, il reste peu de latitude au parc locatif privé.

Autre paradoxe : Mey, la plus petite commune de Metz Métropole, avec moins de 100 résidences principales, comptabilise près de 28% de logements locatifs privés (soit 27 logements)!

Les « petits logements », T1 et T2, représentent globalement 45 % du parc de Metz Métropole, tandis que les « grands » logements (T4 et plus) correspondent à 27 % de l'offre. Les T3 sont toujours la catégorie la plus représentée. 85% des studios sont concentrés à Metz, une partie correspond à des logements étudiants.

Répartition du parc locatif privé par types de communes



D'une manière générale, les communes résidentielles² et pavillonnaires proposent davantage de typologies familiales, tandis que les communes plus urbaines s'orientent plutôt en direction des besoins de jeunes ménages, des personnes seules, ou des couples sans enfants.

V / 2 Des loyers constatés en 2010 : 9,1 €/m² à Metz

Début 2010, le prix moyen au m² en Lorraine s'élevait à 9 €, et à 9,2 € en Moselle, qui demeure, avec la Meurthe-et-Moselle (9,5€), le département le plus cher de Lorraine.

Prix constatés en 2010 :

Secteur géographique	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble	Evolution 2008-2009
Metz	12,3	9,7	8,1	7,1	7,1	9,1	+0,5%
CA Metz Métropole	12,4	9,6	8,2	7,3	7,6	9,1	+0,4%
CC Pays Orne Moselle	13,1	7,7	7,4	7,1	6,3	7,5	-1,5%
CC du Sillon Mosellan	12,2	10,9	7,6	8	7,7	8,4	+2,6%
CC de Maizières-lès-Metz	12,7	10,6	8	7,9	7,7	8,6	-0,1%
CA Thionville Porte de France	12,5	10,3	8,6	7,8	7,8	9,4	+3,7%
CU du Grand Nancy	13,4	10,1	8,7	7,9	7,6	10,3	+3,5%

Sur les territoires de Moselle Ouest étudiés par Clameur, la CCPOM demeure le secteur le plus accessible (avec 7,5 €/m²), loin derrière Metz et Metz Métropole (9,1 €/m²).

Plus le logement est petit, plus le loyer au m² est important, dépassant sur Metz Métropole 12 € le m² pour les studios.

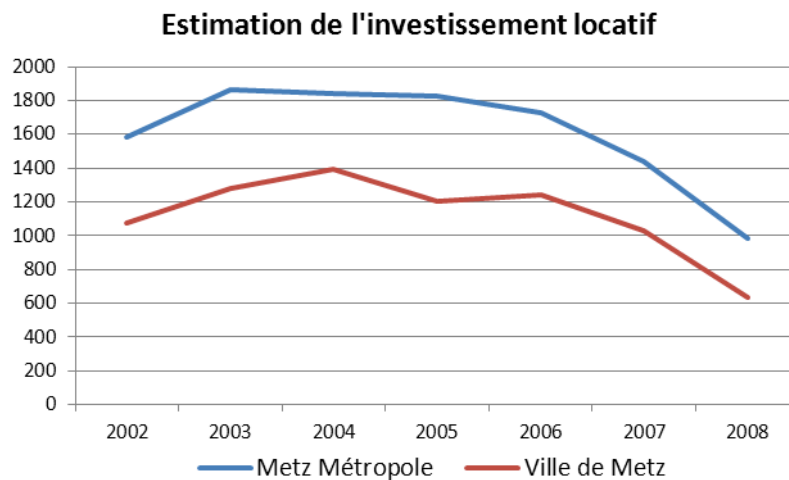
La baisse d'activité sur le marché du logement en accession a influé sur le marché du locatif, y créant un nouvel équilibre, entre une offre locative nourrie par des biens ne trouvant pas acquéreurs (notamment quelques maisons, rares sur le marché locatif), et une demande locative enrichie par des acquéreurs potentiels attentistes.

Les demandes émanent de tous types de ménages :

- Petits ménages (jeunes célibataires, premières décohabitations, personnes âgées), à la recherche de petits logements, de type F2, à proximité des services et du centre ;
- Jeunes couples, préférant les F2 et F3, également à proximité des services du centre ville, mais prêts à s'en éloigner un peu ;
- Familles (plus rare), dont le choix se porte du F3 au F5, en appartement ou maison, en fonction de la typologie du ménage. Ces derniers préféreront les secteurs périphériques, aussi bien pour la qualité de vie que pour les facilités de stationnement.

² Pour le découpage, se référer à la carte page 8

V / 3 Une approche de l'investissement locatif



Estimation réalisée sur la base des données filocom 2007 et 2009 : prise en compte des mutations des logements voués à la location dans le parc privé. Cette donnée ne distingue en revanche pas les mutations à titre onéreux des successions ou donations, d'où un risque de légère surestimation.

L'estimation de l'investissement locatif de ces dernières années est obtenue à partir des changements de propriétaires des logements occupés par un locataire du parc privé. Cette donnée ne permet pas d'extraire les mutations résultant d'une donation ou d'un héritage, ni de distinguer le neuf de l'ancien. Toutefois, elle apporte un éclairage sur ses tendances, et sur l'attractivité du marché local de l'investissement locatif.

Sans surprises, la ville de Metz concentre la majorité du marché (autour de 70%). La crise de 2008 a fait fortement chuter les ventes, mais le phénomène s'était amorcé dès 2006, après trois années dépassant les 1800 unités. Les données ne sont pas encore disponibles pour 2009 et 2010, probablement marquées par une remontée des chiffres. Le marché de l'investissement locatif oriente fortement la production de logements en direction des T2 et T3, typologies correspondantes aux besoins de jeunes décohabitants, et de jeunes couples avec ou sans enfant.

Des données plus précises concernant l'investissement locatif aidé seront prochainement disponibles, et feront l'objet d'une analyse plus poussée.

/ Chapitre 2

LE FONCIER



La convention-cadre Metz-Métropole-EPF

Afin d'assurer une politique foncière cohérente et à long terme sur les périmètres à enjeux, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et l'Etablissement Public Foncier de Lorraine ont signé une convention cadre effective depuis 2008.

Il s'agit de « préserver les secteurs de futur développement de projets d'initiative publique et de préparer leur réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre des objectifs généraux des collectivités locales en matière d'aménagement, de développement économique, de développement durable et de faciliter la réalisation d'opérations d'habitat social. »

Les objectifs visés en particulier sur le territoire de Metz Métropole sont les suivants :

- « impulser une politique foncière proactive, permettant notamment la reconstitution de réserves foncières, sans mobiliser à court terme les moyens financiers des collectivités » ;
- « maîtriser l'urbanisation et l'organisation d'un site en acquérant les accès et les parcelles stratégiques » ;
- « garantir un aménagement d'ensemble cohérent et faire évoluer certains projets privés vers les objectifs urbains affichés par la puissance publique » ;
- « contenir les prix fonciers pour éviter une surenchère préjudiciable aux projets ou pour placer la collectivité en position favorable face à des constructeurs privés dans son exigence de produits de qualité intégrant le développement durable » ;
- « contribuer à la construction rapide de logements sociaux ».

Dans ce cadre, l'EPFL est susceptible d'effectuer 4 types de missions pour le compte de Metz Métropole :

> Dans le cadre de la convention cadre précitée :

- **La réalisation d'études permettant d'identifier :**
 - les périmètres à enjeux ayant vocation à se développer à moyen terme,
 - les secteurs devant sur le court ou moyen terme être maîtrisés, y compris de taille très modeste.
- **L'anticipation foncière sur l'ensemble des périmètres d'initiative publique et sur lesquels un projet aura été arrêté.**

Une mission de veille foncière est malgré tout nécessaire sur les périmètres à enjeux précédemment identifiés, afin de s'assurer de la maîtrise foncière de parcelles présentant un intérêt stratégique, pour leur localisation ou leur prix, par rapport à de futurs projets. En fonction de l'avancée des projets et réflexions de Metz Métropole, la durée du portage est comprise dans une fourchette de 5 à 15 ans.

> Dans le cadre de conventions opérationnelles :

- **La veille active pendant la démarche de définition d'un projet et de ses conditions de mise en œuvre.**
Lorsque l'EPCI prépare concrètement un projet d'aménagement, elle engage des études préalables. Ces études préalables ont pour objet de préciser le périmètre opérationnel de son opération, les différents scénarii de projets ou de programmes possibles, et évaluer leurs conditions essentielles de faisabilité. Durant cette étape, il est nécessaire de poursuivre la veille foncière, de manière plus active que pendant la phase d'anticipation foncière. A ce stade, une convention opérationnelle de « veille active et de maîtrise foncière » sera proposée par l'EPFL. La durée de la convention correspondra à la durée de la phase des études préalables (5 ans maximum) et à l'engagement effectif de la phase opérationnelle (5 ans maximum), soit au total 10 ans maximum.
- **La maîtrise foncière totale des périmètres d'initiative publique et sur lesquels un projet aura été arrêté.**

Elle se traduira par la mise en œuvre de l'ensemble des outils d'acquisition, à savoir : négociation amiable, préemption et expropriation avec déclaration d'utilité publique. L'EPFL pourra accompagner la collectivité compétente dans la définition de la procédure juridique et financière

opérationnelle de réalisation, et dans les démarches de cession foncière aux opérateurs choisis par la collectivité.

Dans le cadre de cette convention, une étude est actuellement en cours de réalisation à l'échelle de l'agglomération. L'objet est de déterminer les secteurs à enjeux du territoire.

II /

Un potentiel foncier important

	Habitat		mixte		militaire	
	<i>Global</i>	<i>Dont en cours</i>	<i>Global</i>	<i>Dont en cours</i>	<i>Global</i>	<i>Dont en cours</i>
Extension urbaine	724,32 ha	139,7 ha	187,13 ha	133,56 ha	-	-
Reconversion urbaine	73,16 ha	34,58 ha	130,7 ha	121,98 ha	485,74 ha	26,15 ha
Ensemble	797,49 ha	174,14 ha	317,83 ha	255,54 ha	485,74 ha	26,15 ha

Le dernier recensement du potentiel foncier sur les communes de l'agglomération de Metz Métropole (situation en avril 2011, bilan effectué dans le cadre de la convention EPFL précitée) fait état de près de 800 hectares de foncier disponible pour des opérations d'habitat³. Parmi eux, 174 hectares accueillent des projets déjà en cours ou à l'étude. Par ailleurs, 318 hectares de zones à vocation mixte, comprenant une part plus ou moins importante d'habitat, sont recensés. L'habitat est le plus souvent couplé à des activités tertiaires, de l'équipement (écoles, foyers pour personnes âgées), ou des commerces. Parmi ces 318 hectares, 255 sont déjà en cours de réalisation ou à l'étude.

Enfin, les sites militaires sont également à prendre en compte, avec toutes les précautions qui s'imposent. Ils ont été comptabilisés comme « sites militaires » lorsque aucune vocation ne semble encore se dégager (si une vocation est déjà clairement établie pour un site, celle-ci a été prise en compte). Ces sites constituent 486 hectares de réserves foncières, qui ne seront pas obligatoirement alloués à de l'habitat. Avec ses 386 hectares, la BA 128 en compose la part la plus importante.

Ces surfaces disponibles se classent en deux catégories (détails en annexe) :

- extension urbaine, lorsqu'il s'agit d'étendre la tâche urbaine, et de construire en zone « A Urbaniser ». 724 hectares de zones d'habitat et 187 hectares de zones mixtes relèvent de ce mode de développement ;
- reconversion urbaine, lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une opération en zone déjà bâtie (« zone Urbanisée »), sur un espace en friche ou en reconversion. 73 hectares de zones d'habitat, 131 hectares de zones mixtes, et la totalité des zones militaires relèvent de ce mode de développement.

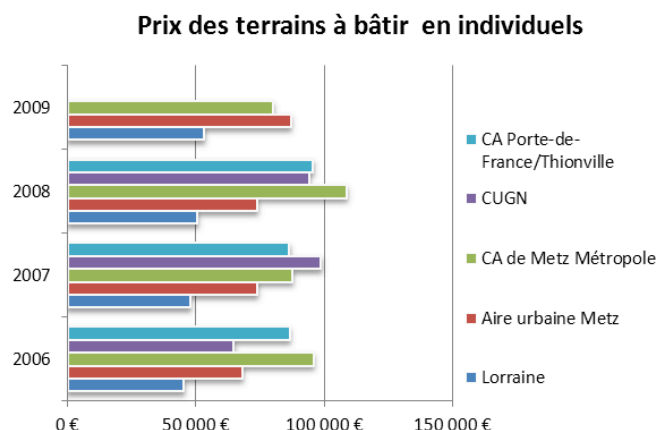
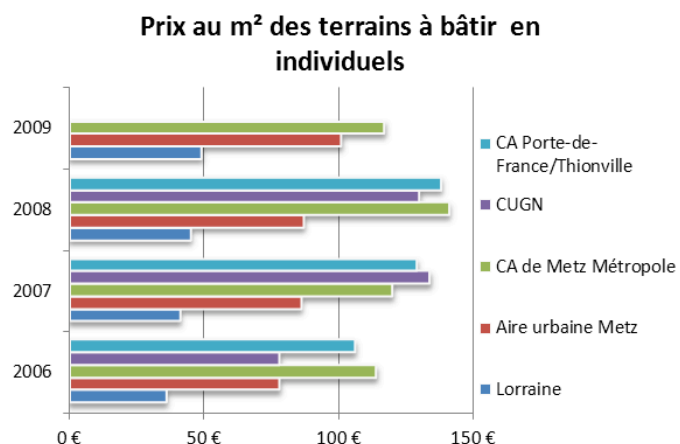
³ Lorsque les zones constructibles inscrites au document d'urbanisme n'ont pas de vocation clairement définie, ils ont été basculés dans la catégorie habitat.

III /

Les prix du foncier

III / 1 Les prix des terrains à bâtir dans l'individuel

> III / 1a Enquête Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) : des prix toujours élevés

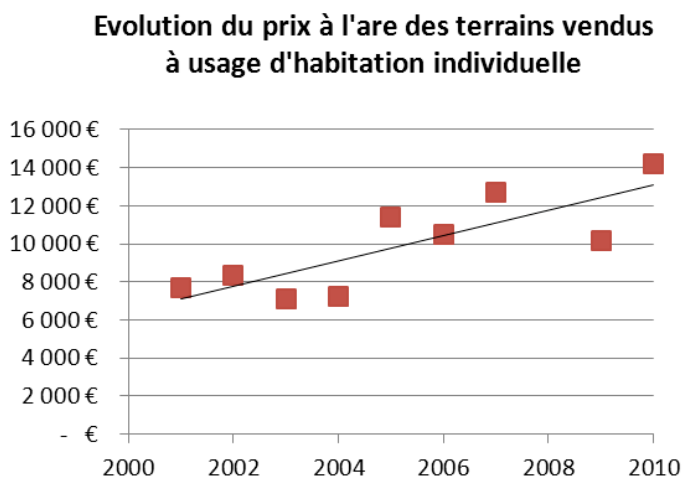


Données indisponibles en 2009 pour la Communauté Urbaine du grand Nancy et la Communauté d'Agglomération Porte-de-France-Thionville

En 2009, le prix moyen d'un terrain à bâtir en individuel s'établit à 117 €/m² pour la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole. Ce chiffre est élevé, mais il est en diminution par rapport à 2008, où il s'établissait alors à 140 €/m². Le prix moyen de la parcelle, à 80 000 €, est le plus faible constaté depuis 2006 (début de la période observée). Il s'agit cependant d'une moyenne, camouflant comme toujours des disparités (cf point lotissement).

Metz Métropole, secteur le plus cher en 2008, loin devant son aire urbaine, et devant les agglomérations nancéienne et thionvilloise, passe derrière l'aire urbaine en 2009 pour les prix à la parcelle. Il est encore prématuré de parler de frein à la hausse des prix du foncier. Ces résultats sont encourageants pour l'agglomération, mais la hausse des prix dans l'aire urbaine et la région demeure préoccupante.

> III / 1b Données Perval : une hausse discontinue des terrains depuis 2000



Sans surprises, l'évolution tendancielle des prix des terrains à l'are est à la hausse sur Metz Métropole. Les prix ont presque doublé de 2000 à 2010 (+85 %). L'augmentation est encore plus importante que celle observée pour les appartements et les maisons. Même si cette moyenne camoufle des réalités diverses, il en résulte un fort effet d'éviction des catégories modestes vers l'extérieur de l'agglomération. Les prix actuellement proposés en lotissement corroborent ces informations.

III / 2 Les lotissements : des prix hétérogènes, globalement élevés

La moitié des communes de Metz Métropole ont proposé des parcelles à bâtir en lotissement depuis 2000.

Plus de 1000 parcelles ont ainsi été proposées aux accédants à la propriété :

- Cinq communes ont proposé plus de 100 parcelles (Marly –plus de 160-, Amanvillers, Woippy, Saint-Privat-la-Montagne, et Moulins-les-Metz – Les trois Hayes)
- Trois communes ont proposé entre 50 et 100 parcelles : Saulny, Nouilly, et Laquenexy
- Enfin, douze communes ont proposé moins de 50 parcelles en 10 ans : Ars-Laquenexy, Chieulles, Cuvry, Fey, Gravelotte, La Maxe, Lorry-les-Metz, Mey, Noisseville, Vany, et Vernéville.

Ces chiffres ne tiennent pas compte des ZAC, qui constituent dans l'agglomération un moyen important de développement de l'habitat individuel. On pense notamment à la ZAC Pré des Dames Belles de Lorry-les-Metz (85 parcelles), à la ZAC des Coteaux à Woippy (53 parcelles), ou encore à la ZAC du Sansonnet à Metz.

L'analyse des lotissements proposés depuis 2007 fait état de prix hétérogènes, mais globalement très élevés, et de lots généralement grands (ces données chiffrées ont été calculées sur la base des informations disponibles)⁴ :

- Les prix à l'are varient d'environ 11 000 € à Saint-Privat-la-Montagne (le bois de la Ville) et Marieulles (Les Thermes), à 21 000 € à Marly (La Papeterie).
Globalement, les prix s'élèvent en moyenne à 15 000 €/16 000 € l'are.
- Les tailles moyennes des parcelles varient de 450 m² à Amanvillers (La Rotonde) et Marieulles (Les Thermes), à 1000 m² à Woippy (Les Terrasses).
Globalement, les surfaces moyennes sont de 740 m².



Ce que dit le PLH 2011-2017

La maîtrise de la question foncière est essentielle pour mener à bien les objectifs du PLH. C'est pourquoi l'axe 4 de la première orientation du PLH propose d'« Instaurer une politique foncière en faveur du logement aidé ». Dans ce cadre, deux actions sont proposées : la mise en place d'une stratégie foncière à moyen et long terme, au moyen de l'étude EPFL actuellement en cours, citée plus haut, ainsi que la mise en place d'un dispositif pour la mobilisation du foncier et de l'immobilier à court terme en faveur du logement aidé.

⁴ Cf annexe n°6

/ Chapitre 3

LE PARC SOCIAL



Définitions préalables et plafonds de revenus

Dans son acception courante, le parc locatif social désigne les logements construits ou acquis par une société ou un organisme dûment habilité ayant bénéficié, directement ou indirectement, d'une aide de l'Etat. En contrepartie, les loyers de ces logements ne sont pas librement déterminés et leur location est réservée aux ménages dont les revenus ne dépassent pas un seuil fixé réglementairement. Ces ménages bénéficient dès lors d'un droit de maintien dans les lieux. L'essentiel du parc locatif social est la propriété d'offices publics HLM ou de sociétés anonymes HLM.

Pour des besoins spécifiques, d'autres formes de location sociale se sont développées, comme les logements-foyers pour jeunes travailleurs ou pour les travailleurs immigrés, les résidences pour les étudiants ou les personnes âgées, ou encore des logements où seuls les loyers sont encadrés.

3 types de financements principaux correspondant à des « produits-logements » différents existent dans le domaine du logement social :

> Le PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le logement PLA.I est destiné aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'adaptation sociale et qui, de ce fait, se trouvent exclus des filières classiques d'attribution de logement.

- Plafonds de ressources : (voir tableau joint en annexe)
 - 1 personne : 10 572 euros/annuels
 - 4 personnes : 20 612 euros/annuels
- Plafonds de loyers :
 - Zone rurale : 4,34 euros/m²
 - Zone urbaine : 4,68 euros/m²

> Le PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Le logement PLUS correspond au logement social « standard ». Il constitue le cœur de l'offre sociale actuelle.

- Plafonds de ressources : (voir également tableau joint en annexe)
 - 1 personne : 19 225 euros/annuels
 - 4 personnes : 37 272 euros/annuels
- Plafonds de loyers :
 - Zone rurale (zone III) : 4,89 euros/m² de surface utile
 - Zone urbaine (zone II) : 5,27 euros/m²

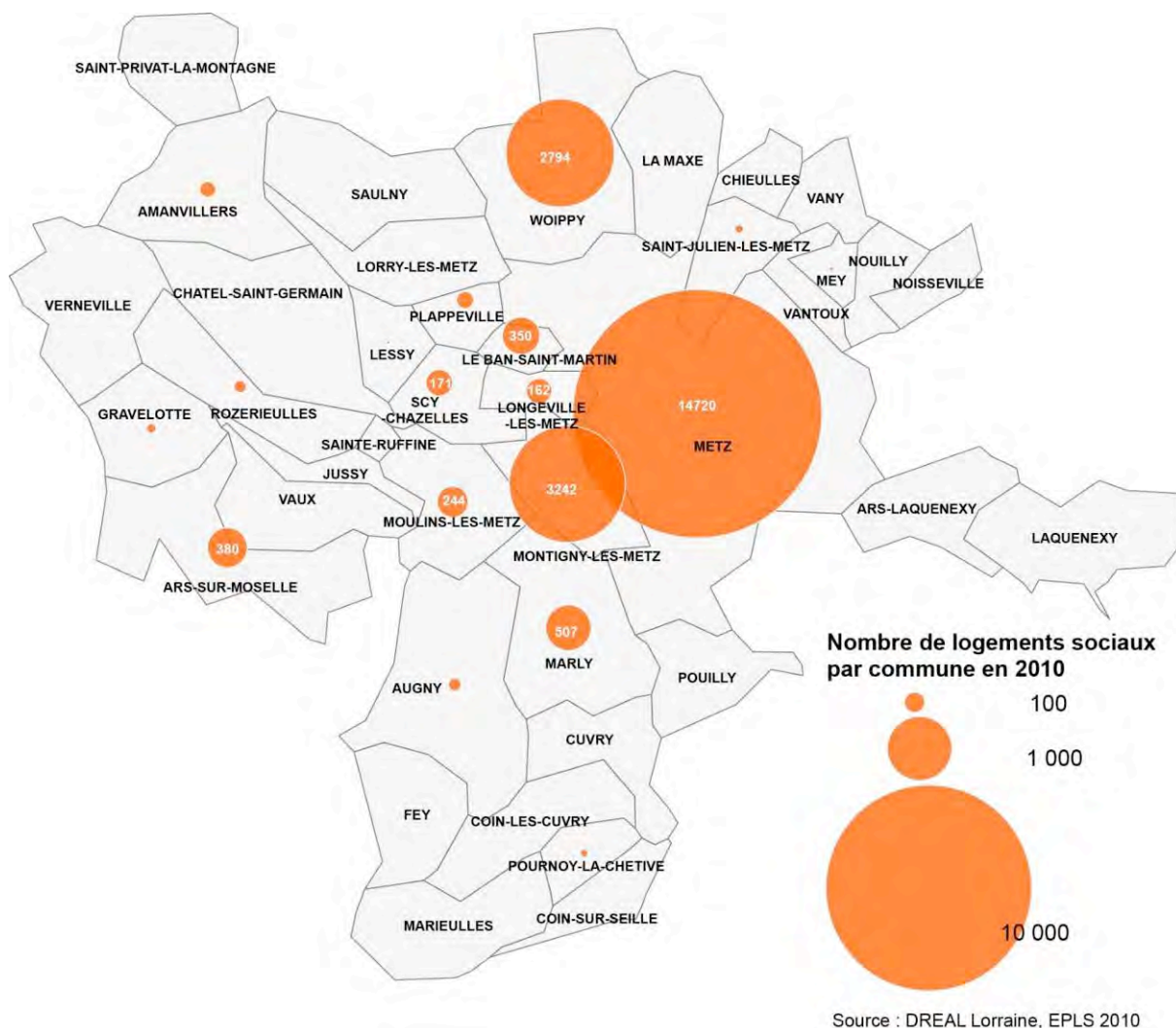
> Le PLS : Prêt Locatif Social

Le logement PLS correspond au logement social « haut de gamme ». En ce sens, il s'adresse aux familles à revenus dits « intermédiaires » (voir tableau en annexe) et ne relève pas du cœur de l'offre de logements sociaux à proprement parler.

- Plafonds de ressources : (voir également tableau joint en annexe)
 - 1 personne : 24 993 euros/annuels
 - 4 personnes : 48 545 euros/annuels
- Plafonds de loyers :
 - Zone rurale : 7,35 euros/m²
 - Zone urbaine : 7,90 euros/m²

I / 1 UN parc public concentré

A l'échelle de l'agglomération messine, environ 23 % des résidences principales correspondent à des logements relevant du parc locatif social (d'après Filocom). D'après les éléments issus de l'enquête EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social) 2010 réalisée auprès des bailleurs sociaux, près de 23 000 logements publics sociaux sont comptabilisés à l'échelle de l'EPCI. Ils sont pour 91 % concentrés à Metz, Montigny-lès-Metz, et Woippy.



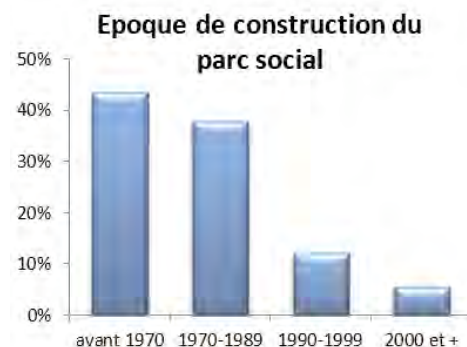
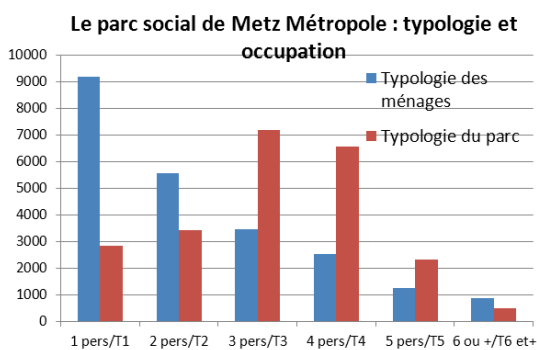
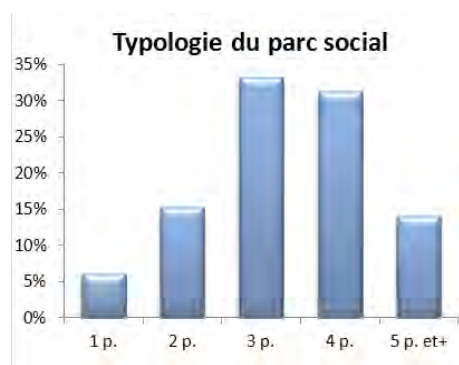
La grande majorité des logements sociaux correspondent à des financements PLUS, ou assimilés (HLMO : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire, ancêtre du PLUS), correspondant au logement social standard, ainsi qu'à des plafonds classiques de loyers et de revenus des locataires (cf. en annexes).

Le logement très social, financé par le biais du PLAI, correspond à un loyer très bas, et se destine davantage à des populations ayant de très faibles revenus. Le plafond de revenu donnant droit à un logement PLAI correspond à 60 % du plafond de revenus ouvrant droit à un logement PLUS. Ce type d'offre est toujours très peu présent sur le territoire. Cependant, en se référant aux loyers au mètre carré pratiqués sur l'ensemble du parc social, une part importante du parc social de l'agglomération (en particulier le parc ancien), correspond à de tels niveaux de loyers (4,68€/m²).

Par ailleurs 29 % du parc social de l'agglomération se localise en Zone Urbaine Sensible (Metz et Woippy).

Sans surprises, il apparaît que le gros du parc social d'aujourd'hui a été édifié avant 1970, époque d'émergence des grands ensembles de Metz et son agglomération. La construction des grands ensembles sociaux du quartier de Borny s'est échelonnée de 1963 à 1971. Il en est de même pour les quartiers du Roi et Boileau-Pré Génie-Saint Eloy à Woippy, émergents au cours des décennies 1960 et 1970.

La typologie du parc social, composé d'une majorité de logements de taille moyenne (65 % environ de T3 et T4), semble adaptée à une occupation familiale. A l'heure du desserrement des ménages et du vieillissement de la population –phénomène par ailleurs très présent au sein du parc social-, il est légitime de s'interroger sur l'adaptation de la typologie du parc social d'aujourd'hui.



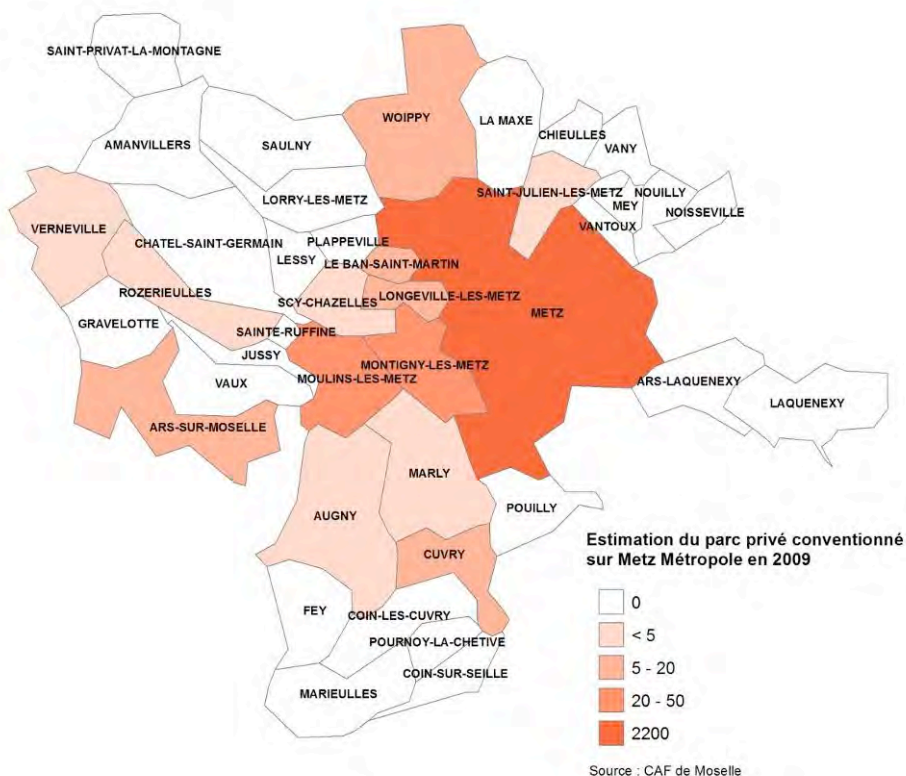
I / 2 L'offre privée complémentaire

Certains bailleurs privés font le choix, en contrepartie d'une défiscalisation partielle, d'établir un « contrat » avec l'Etat, par le biais du conventionnement. Le logement est alors mis sur le marché durant une période minimale de 9 ans, à un niveau de loyer plafonné par l'Etat, à destination de ménages modestes, répondant à des plafonds de ressources.

Il est très difficile d'avoir une vision précise de cette offre sociale, très variable dans le temps.

Il est cependant possible de l'approcher par le biais des Aides Personnalisées au Logement, uniquement versées aux locataires vivant dans un logement conventionné.

En 2009, le nombre d'allocataires APL du parc locatif privé s'élevait à environ 2300 dans l'agglomération messine, dont 2200 à Metz.



Source : CAF de Moselle

II /

L'offre nouvelle sur l'Agglomération de Metz Métropole en baisse en 2010

> Des résultats loin des objectifs du premier Programme Local de l'Habitat

L'objectif annuel du 1^{er} PLH de l'agglomération messine était de construire 250 nouveaux logements sociaux par an, hors reconstitution des démolitions issues des programmes de politique de la ville.

Sur sa période d'exercice de cinq ans (2003 à 2007), les financements nouveaux se répartissent ainsi :

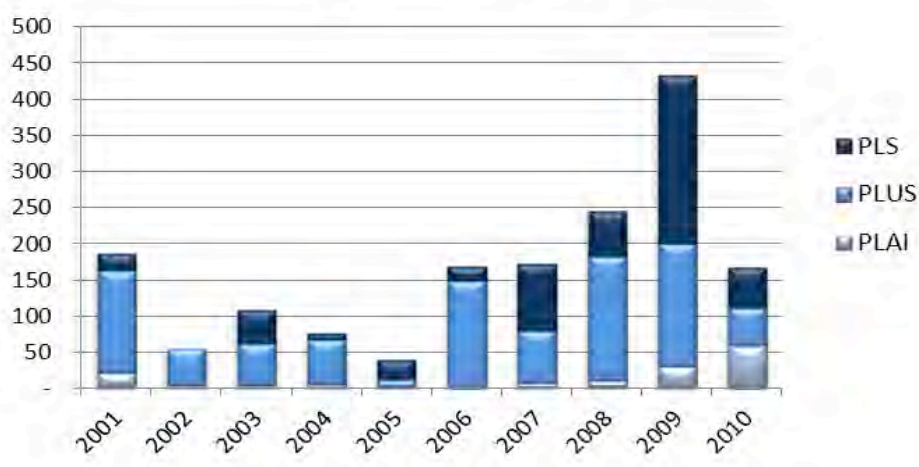
- 531 places en foyers, la plupart financées en PLS ;
- 567 logements ordinaires supplémentaires ;

Avec moins de 115 nouveaux logements de droit commun par an, l'objectif n'a pas été atteint.

Sur cette même période, 788 logements sociaux ont été démolis dans l'agglomération messine, dont 652 dans le cadre de la politique ANRU, et faisant l'objet de reconstitution. 136 démolitions n'ont donné lieu à aucune contrepartie.

Ceci diminue d'autant l'offre nouvelle en logements aidés sur la période du 1^{er} PLH, avec 431 unités, soit une moyenne annuelle inférieure à 90.

**Financement du logement social de droit commun
- CA de Metz Métropole**



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
PLUS	142	51	58	62	12	149	74	172	169	53	942
PLS	23	-	46	9	28	20	92	62	234	56	570
PLAI	22	4	4	6	-	-	7	11	31	59	144
Total	187	55	108	77	40	169	173	245	434	168	1656

> Une production en baisse en 2010

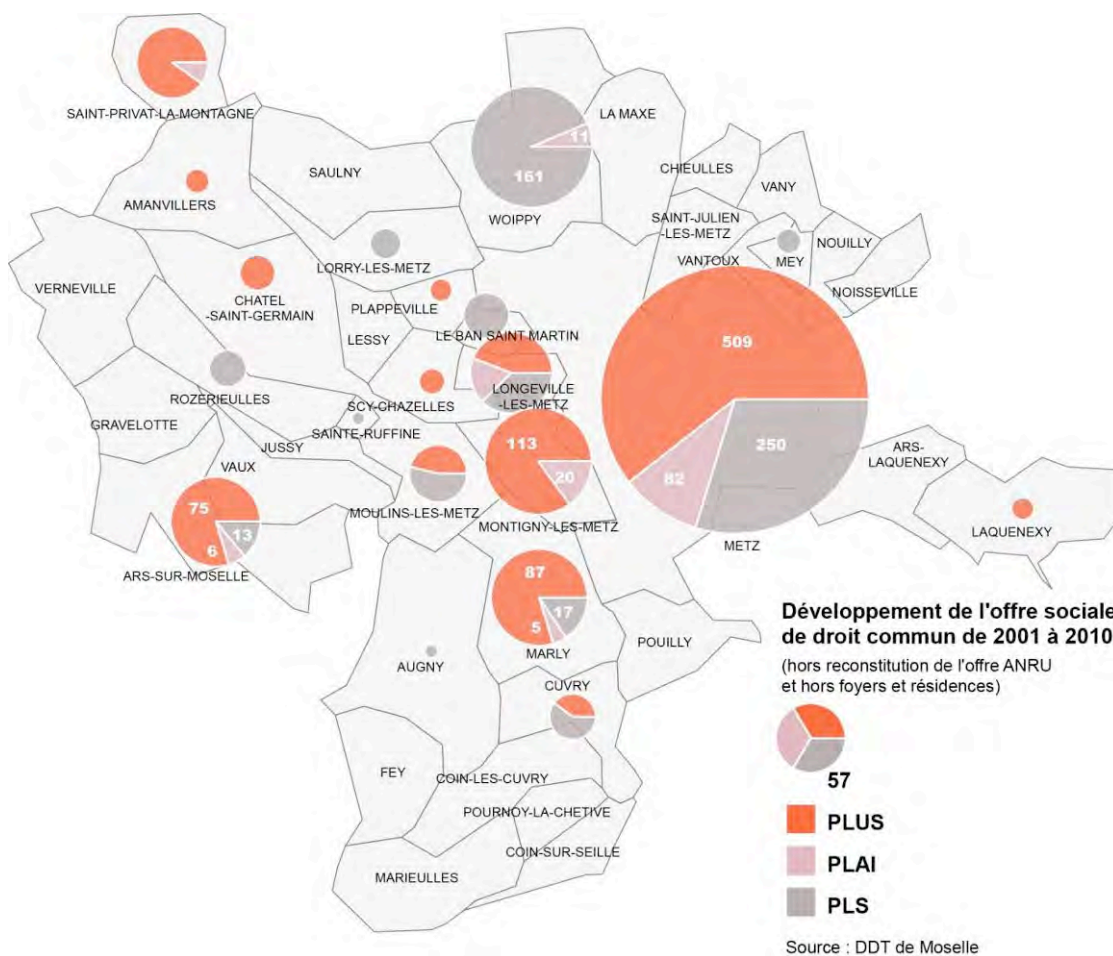
Les chiffres de ces dernières années sont toutefois plus encourageants, particulièrement en 2009 : dans le cadre du plan de relance, de nombreux logements avaient été achetés en VEFA (Vente en Futur Etat d'Achèvement) par les bailleurs (ex : Quartier du Ruisseau à Woippy), souvent en PLS (d'où ce « pic »). **Les financements diminuent en revanche très fortement en 2010 : moins de 170 logements, contre plus de 430 en 2009.**

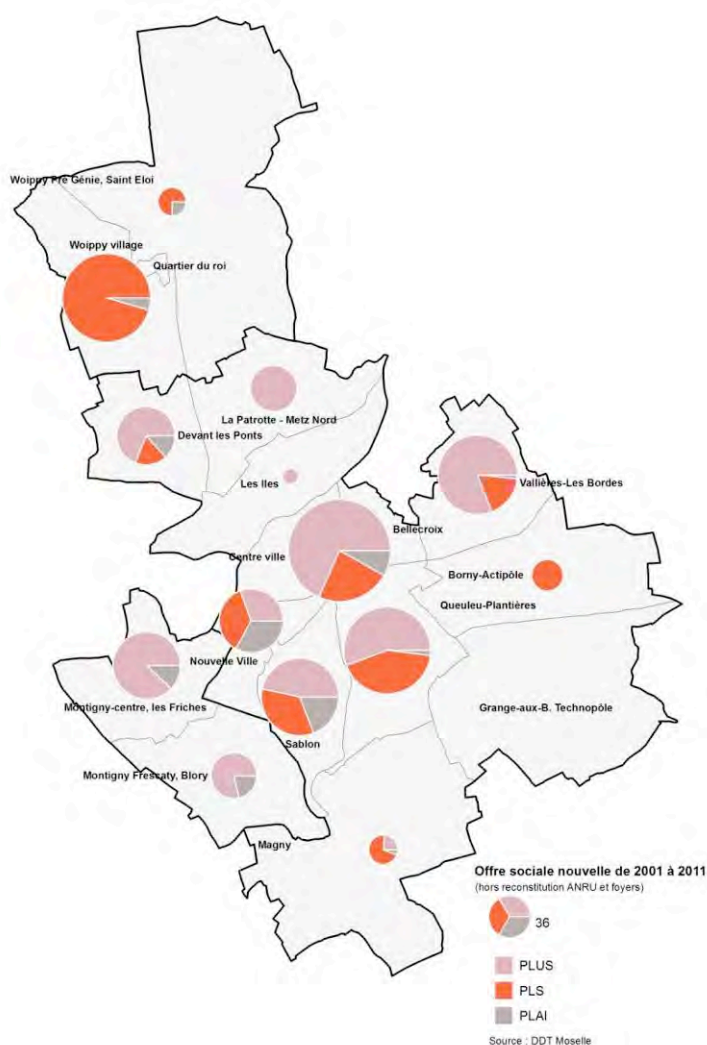
Les PLAI sont en constante progression depuis 2007. Ils dépassent enfin les PLS en 2010, signe d'une meilleure adéquation de l'offre aux besoins (59 en 2010).

> Un redéploiement progressif de l'offre

Un mouvement de redéploiement de l'offre se fait jour progressivement, l'enjeu étant pour l'avenir de l'encourager et de l'amplifier. Si l'offre reste fortement concentrée en cœur d'agglomération, et essentiellement à Metz, Woippy, et Montigny-lès-Metz, des projets émergent en secteur « résidentiel » :

- Châtel-Saint-Germain, Lorry-lès-Metz, Saint-Privat-la-Montagne, Mey en 2006,
- Plappeville en 2007,
- Cuvry et Sainte-Ruffine en 2009,
- Laquenexy, Rozérieulles, et Augny en 2010.





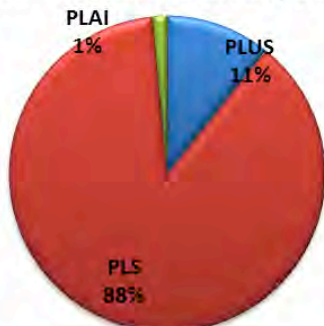
A Woippy, le développement récent de l'offre sociale s'est principalement fait par le biais du PLS, et ce, à Woippy village. La part déjà très élevée de logements sociaux dans le quartier Saint Eloy peut expliquer ce choix. A Metz, le développement de l'offre a été très inégal d'un quartier à l'autre. Elevé au Centre-Ville (Sainte-Chrétiene), à Vallières, au Sablon, et à Queuleu (ZAC des Hauts de Queuleu), en majorité en PLUS, il a été plus faible en Nouvelle Ville, à Devant-les-Ponts et à la Patrotte -ce dernier quartier comprenant une part déjà importante de parc social-, et inexistant ou très faible sur les autres secteurs (Borny, pour la même raison, Les Iles, Magny, Grange-aux-Bois). Le PLAI a été relativement important dans trois quartiers : Centre-Ville, Sablon, et surtout Nouvelle Ville (environ un tiers de l'offre récente). A Montigny-les-Metz, aucun PLS n'est à noter. On observe un léger rééquilibrage au nord de la ville, où la part de logements sociaux est initialement plus faible. Ces éléments ne prennent pas en compte la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

> Une offre spécialisée particulièrement importante

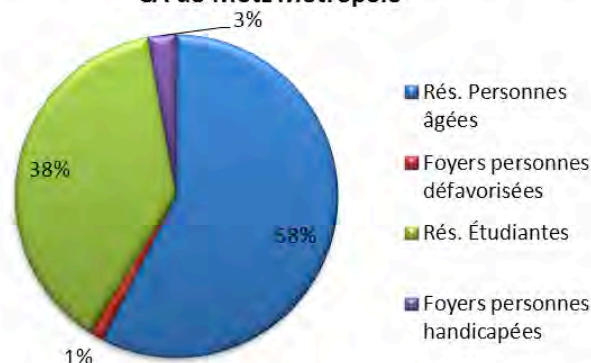
	PLUS	PLS	PLAI	Total
2001	-	-	-	-
2002	-	8	11	19
2003	-	-	-	-
2004	81	102	-	183
2005	-	97	-	97
2006	-	207	-	207
2007	-	44	-	44
2008	-	67	-	67
2009	-	118	-	118
2010	-	18	-	18
Total	81	661	11	753

L'offre spécialisée, essentiellement financée par le biais du PLS – à 88 % -, a été particulièrement importante à Metz Métropole, de 2001 à 2010, puisque 753 financements ont été alloués, répartis principalement en foyers pour personnes âgées (59 % des places), et logements étudiants (39 % des places).

Financement de l'offre spécialisée 2001-2010 - CA de Metz Métropole



Financement de l'offre spécialisée 2001-2010 - CA de Metz Métropole



Ce que dit le PLH 2011-2017

Le développement du parc social public est au cœur des préoccupations du PLH de Metz Métropole. Il est évoqué dans l'orientation 1, axe 2 « Diversifier la typologie des logements ». L'action 3, « Favoriser la production de logements aidés » propose d'y parvenir par différents biais : contractualisation d'objectifs de production avec les bailleurs, informations auprès des communes sur les moyens existants de création de logements aidés, mise en place d'une stratégie foncière, mais aussi accompagnement financier des projets, direct (subvention) et indirect (garantie d'emprunt), en direction du PLAI et du PLUS.

Les objectifs de production annuelle sur la durée du PLH sont de 210 PLUS par an, 90 PLAI par an, et 60 PLS par an (hors foyers et résidences). Au vu des résultats de ces dernières années, un effort significatif reste à fournir, particulièrement en direction de l'offre en PLAI.

La deuxième orientation, « Répartir l'offre sociale et garantir la mixité », vise également à accroître l'offre de logements aidés, et ce sur l'ensemble du territoire (action 8 : « Territorialiser la production des 360 logements aidés par an »). L'offre de l'agglomération est en effet insuffisante, et inégalement répartie sur le territoire. Les seules villes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy rassemblent 91 % du parc social de l'agglomération. Cette action vise ainsi à veiller au développement de l'offre sociale et à sa répartition géographique, au moyen d'outils de veille et d'observation.

III /

Metz Métropole partenaire du logement social

Afin de contribuer à l'effort de développement du parc social dans l'agglomération, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole alloue des subventions aux bailleurs, ou garantit les emprunts souscrits pour les opérations de constructions, démolitions, ou réhabilitations.

De 2002 à 2010, Metz Métropole a octroyé pour plus de 18,5 millions d'euros de subventions, et a accordé pour 116 millions d'euros de garanties d'emprunts.

Ces deux types d'interventions, seules ou conjuguées, ont aidé 1438 logements à voir le jour (948 constructions neuves, et 490 acquisitions-améliorations). Par ailleurs, 3600 logements ont été réhabilités, plus de 800 ont été démolis, et une opération de résidentialisation a été effectuée.

Le tryptique Metz/Woippy/Montigny-lès-Metz concentre 80 % des créations de logements subventionnés par Metz Métropole, 93 % des réhabilitations, et 100% des démolitions, mais « seulement » 55 % des conventionnements au sein du parc privé, qui sont très présents à Ars-sur-Moselle, Augny, Ban-Saint-Martin, et Moulins-lès-Metz.

Marly, soumise à l'article 55 de la loi SRU, a également fortement développé son parc public.

Quelques opérations ont émergé dans des communes résidentielles peu ou pas dotées en logements sociaux : Châtel-Saint-Germain, Cuvry, Mey, Saint-Julien-les-Metz, Saint-Privat-la-Montagne.

> **Aides accordées sur Metz Métropole de 2002 à 2010 en direction du parc public** (Source : service cohésion sociale – Metz Métropole) :

	2002-2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
--	-----------	------	------	------	------	------	------	------

Nombres de logements aidés dans le cadre d'une opération de :

Construction	11	144	86	92	170	54	164	227
Acquisition-amélioration	11		45		43	188	41	162
Total logements créés	22	144	131	92	213	242	205	389
Réhabilitation	647	670	479	406	505	66	141	687
Démolition	98	47	68	351	224		24	
Résidentialisation								100
Total logements aidés	767	861	678	849	942	308	370	1176

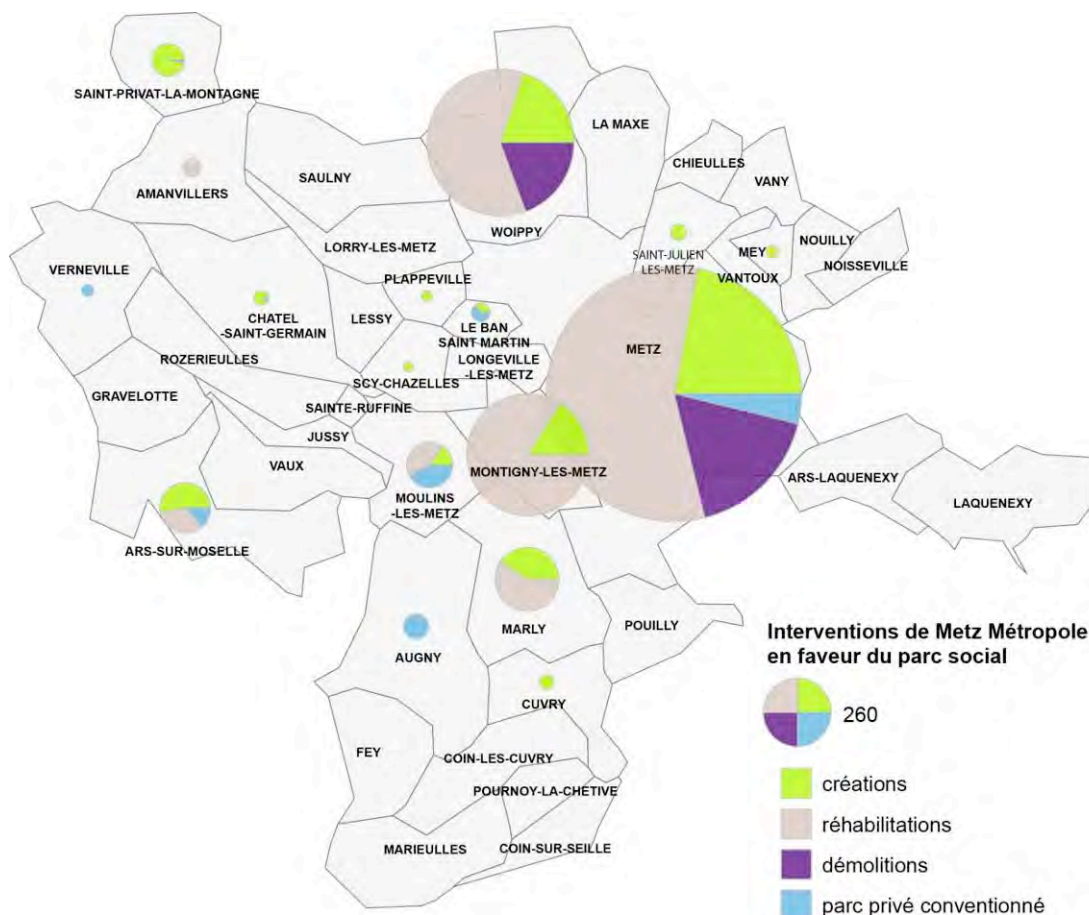
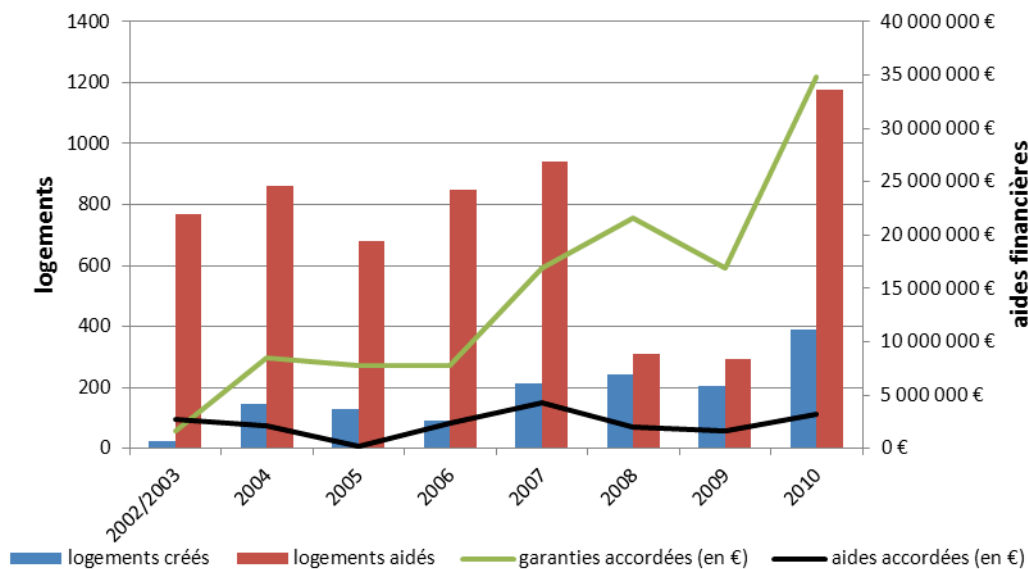
Aides financières versées dans le cadre d'une opération de :

Construction		109 514 €	36 700 €	1 145 467 €	1 673 217 €	559 281 €	1 262 442 €	959 304 €
Acquisition-amélioration			22 497 €		266 348 €	1 306 884 €	125 260 €	667 441 €
Réhabilitation	2 674 800 €	1 765 476 €		320 384 €	2 137 421 €	85 800 €	97 608 €	1 586 000 €
Démolition	108 423 €	207 538 €	164 938 €	840 259 €	249 674 €		99 683 €	
Résidentialisation								
Surcharge foncière						94 031 €		
Total	2 783 223 €	2 082 528 €	224 135 €	2 306 110 €	4 326 660 €	2 045 996 €	1 584 993 €	3 212 745 €

Garanties d'emprunts accordées dans le cadre d'une opération de :

Construction	229 000 €	5 731 350 €	5 672 855 €	5 199 651 €	10 569 188 €	4 849 778 €	11 236 023 €	19 717 517 €
Acquisition-amélioration	553 583 €		277 061 €		2 970 887 €	14 637 164 €	4 441 834 €	12 280 603 €
Réhabilitation	879 574 €	2 736 138 €	1 871 590 €	2 540 921 €	3 385 915 €	2 156 814 €	1 230 960 €	2 565 181 €
Démolition								
Résidentialisation								188 589 €
Surcharge foncière								
Total	1 662 157 €	8 467 488 €	7 821 506 €	7 740 572 €	16 925 990 €	21 643 756 €	16 908 817 €	34 833 890 €

Aides accordées par Metz Métropole en faveur du logement social (2002-2010)



Source : Communauté d'Agglomération de Metz Métropole

Le nombre de logements créés par le biais d'une intervention de Metz Métropole est globalement en hausse depuis 2006, malgré une chute en 2009. En 2010, près de 400 logements nouveaux ont bénéficié d'une aide

intercommunale. Au total, l'année passée, près de 1200 logements ont été aidés (création ou réhabilitation) par Metz Métropole. En revanche, si la hausse est très nette pour les sommes engagées en garanties d'emprunts, avec 35 millions d'euros en 2010, les aides financières directes stagnent depuis 2002.

Parallèlement à ses opérations sur le parc public, Metz Métropole accompagne l'effort de réhabilitation des bailleurs privés faisant le choix du conventionnement, aux côtés de l'Agence Nationale pour l'Habitat. De 2005 à 2010, 66 opérations ont ainsi été accompagnées, pour un montant total de subventions intercommunales de 530 000 €, générant près de 280 logements locatifs privés à loyers conventionnés qui viennent compléter l'offre du parc public.



Ce que dit le PLH 2011-2017

La troisième orientation du PLH promeut un habitat durable. Ceci passe par différents axes, dont l'amélioration du parc existant (axe 2). Ainsi, l'action 15 encourage la réhabilitation du parc public, notamment en vue de réduire la vacance localisée dans certains quartiers, et d'améliorer le niveau de performance énergétique du parc. Pour ce faire, Metz Métropole continuera à soutenir les opérations de réhabilitation du parc social par le biais de subventions directes (adossées aux objectifs thermiques préalablement définis), et par le biais de garanties d'emprunts.

IV /

4 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

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

D'après le dernier inventaire réalisé par la DDT 57 (1er janvier 2010), 4 communes de Metz Métropole relèvent de l'article 55 de la loi SRU. Elles affichent au total un déficit à combler de 415 logements sociaux à combler (chiffre en diminution par rapport à 2009) :

Commune	Logements sociaux		Pourcentage		Logements manquants	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ars-sur-Moselle	354	420	19,7%	20,2%	7	-4
Longeville-lès-Metz	204	189	10,9%	10,2%	172	181
Marly	558	588	14,3%	14,9%	225	199
Moulins-lès-Metz	391	412	17,5%	18,4%	56	35
Total	1507	1609			460	415

Source : DDT Moselle

Le rythme de progression demandé par la loi SRU est d'au moins 15 % du contingent de logements sociaux manquants par période triennale, afin d'arriver progressivement à combler le déficit en logements sur les communes concernées d'ici 2022.

Le bilan triennal de l'article 55 de la loi SRU sur la période 2005-2007, publié en juillet 2008, nous indique le taux de réalisation de cet objectif, par commune.

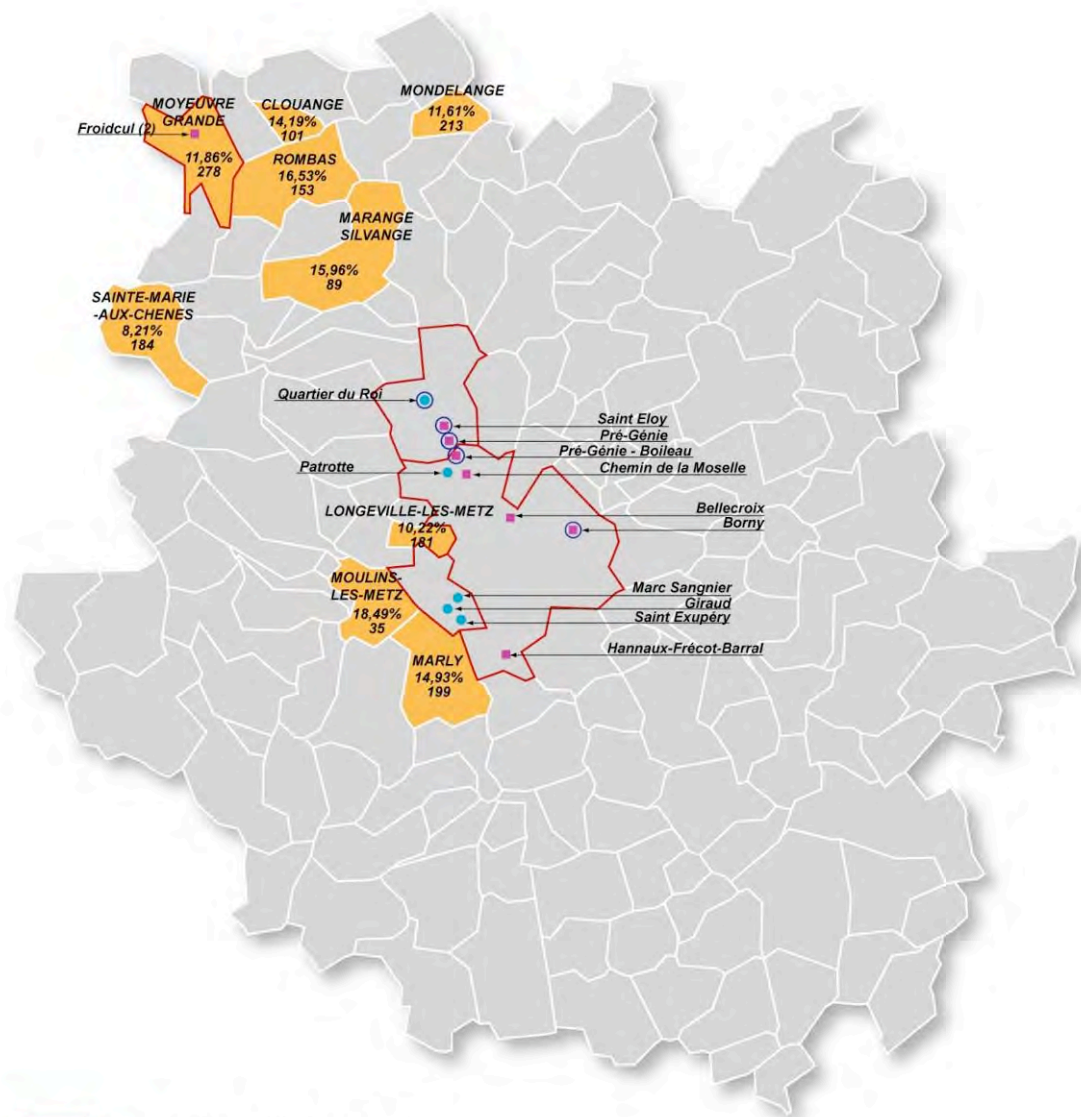
Si le déficit SRU demeure important, Toutes ces communes ont respecté, et même dépassé, leur objectif triennal fixé par l'Etat :

Commune	Objectif 2008-2010	Réalisation 2008-2010	Taux de réalisation
Ars-sur-Moselle	1	38	3800%
Longeville-lès-Metz	32	59	184%
Marly	32	45	141%
Moulins-lès-Metz	7	134%	1914%

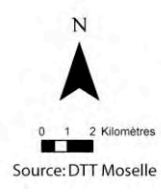
Source : DDT Moselle

Par ailleurs, les logements privés conventionnés sont comptabilisés dans le décompte SRU. Ce point paraît important au vu de la nature du parc immobilier de certains secteurs, et du succès des dispositifs en place (PIG, OPAH). Qui plus est, ce type de logement présente l'intérêt d'être « invisible », et donc beaucoup mieux perçu par l'ensemble de la population, car moins stigmatisant.

Commune SRU et politique de la ville



- Commune signataire d'un CUCS
- Commune % de logements sociaux Nombre de logement manquants
- ZUS ou ZRU
- Hors dispositif mais quartier repéré comme ayant des difficultés
- ANRU



V /

Les opérations de Rénovation urbaine, la politique de la ville

V / 1 Les opérations de rénovation urbaine (ORU) de Woippy / Metz-Nord et Borny

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1er août 2003 pour la Ville et la Rénovation Urbaine prévoit d'intervenir en direction des quartiers fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou présentant des difficultés socio-économiques comparables. Cela se traduit, pour 500 quartiers répartis sur la France entière, représentant près de 4 millions d'habitants, par l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux, la démolition de logements pour cause de vétusté ou pour une meilleure organisation urbaine de logements ainsi que le développement d'une offre nouvelle de logements.

Sur le territoire de l'agglomération, deux Opérations de Rénovation Urbaine sont engagées, qui impactent la politique locale de l'habitat à l'échelle de l'agglomération messine⁵ :

- L'Opération de Rénovation Urbaine de Woippy/Metz-Nord qui prévoit, entre autre, la démolition de 204 logements sur la seule commune de Woippy, la construction de 204 logements locatifs sociaux ainsi que la réhabilitation de 637 autres. Un fort engagement en termes de résidentialisation des espaces privatifs en pied d'immeubles est également inscrit ainsi que l'implantation d'une quinzaine de logements sociaux en accession à la propriété. Diverses opérations urbaines doivent contribuer à diversifier l'offre de logements sur cette commune à fort taux d'habitat social. Pour l'heure, il reste 8 logements à démolir (rue Sechehaye), et 88 logements à reconstruire, dont les 15 logements en accession.
- L'Opération de Rénovation Urbaine de Metz-Borny comprend la démolition de 448 logements locatifs sociaux situés au cœur du quartier. L'avenant concernant la reconstitution complète de l'offre a été entériné. Il reste à l'heure actuelle encore 338 logements à reconstruire. Les secteurs qui accueilleront cette offre nouvelle ont d'ores et déjà été identifiés. Un réel effort de reconstitution hors site à l'échelle des différents quartiers de la ville a été réalisé (Sablon, Centre ville (ilot Sainte Chrétienne), Devant-les-Ponts, Queuleu-Plantières, Amphithéâtre, Bellecroix), ainsi qu'à l'échelle d'autres communes de l'agglomération (Longeville-les-Metz, Châtel-Saint-Germain, Montigny-lès-Metz). 551 réhabilitations de logements sont prévues ainsi que des aménagements en pied d'immeubles dans le cœur du quartier.

V / 2 La politique de la ville

Le CUCS est le document d'action stratégique, élaboré par les partenaires locaux. Il définit le projet urbain et social que ceux-ci s'engagent à mettre en œuvre pour réduire les écarts de développement entre des territoires prioritaires et leur environnement. Il vise une meilleure intégration de ces territoires dans le fonctionnement de la ville et de l'agglomération dans lesquelles ils se situent. Il doit permettre l'amélioration de la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires et favoriser l'égalité des chances entre tous les habitants d'une même collectivité.

Ce contrat prend en considération tant les politiques structurelles développées à l'échelle communale ou intercommunale influant sur la situation des quartiers (emploi, développement économique, transport, habitat et peuplement, politique éducative et culturelle, santé, insertion sociale) que des actions conduites au sein même de ces quartiers pour améliorer le cadre de vie ou la situation individuelle des habitants. Il intègre et met en cohérence l'ensemble des dispositifs existant sur le territoire concerné et concourant aux objectifs prioritaires fixés, quelle que soit leur échelle d'intervention : convention de rénovation urbaine, Programme Local de l'Habitat, Zones Franches Urbaines, Plan Local d'Insertion par l'Economie, équipe de réussite éducative, Contrat Educatif Local, école ouverte, contrat local d'accompagnement à la scolarité, contrats

⁵ Tableaux de reconstitution de l'offre en annexes

d'éducation artistique, illettrisme, atelier santé ville, réseaux d'accès aux droits, contrat local de sécurité, ville vie vacances, chartes de cohésion sociale... C'est donc bien un contrat global et cohérent qui est proposé.

A l'échelle de Metz Métropole, les communes de Metz, Montigny-lès-Metz, et Woippy sont engagées dans un CUCS pour la période 2007-2010. Les CUCS ont été prolongés jusqu'en 2014 par la circulaire du 8 novembre 2010.

VI /

La réhabilitation du parc social

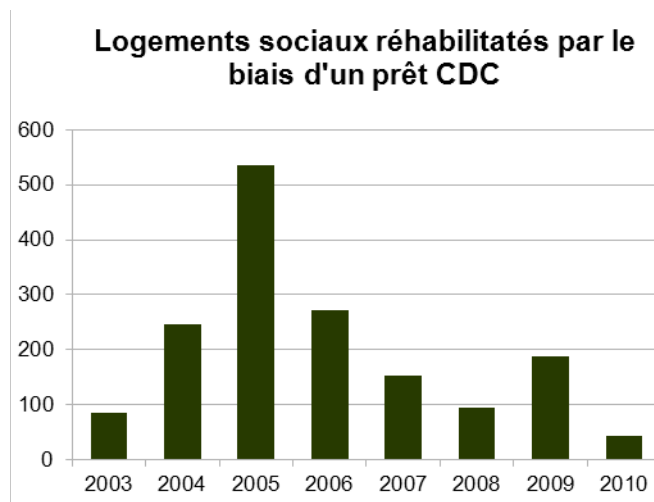
VI / 1 Les aides à la réhabilitation accordées depuis 2003

Les crédits PALULOS ont été supprimés en 2009. Désormais, les bailleurs ne peuvent faire appel qu'aux prêts bonifiés octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux d'intérêts inférieurs au marché. C'est pourquoi la question de la réhabilitation du parc social est désormais étudiée à l'aide des prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le nombre de logements réhabilités par le biais d'un prêt CDC -hors opérations ANRU- évolue de manière inégale, avec une tendance à la baisse depuis 2005. En 2010, on note une opération à Montigny-lès-Metz, rue Saint-Ladre, et en 2009, une opération à Marly (place du Général de Gaulle), et une à Metz (Hauts de Sainte-Croix).

Au total, depuis 2003, près de 1650 logements ont bénéficié d'un prêt CDC pour leur rénovation :

- Montigny-les-Metz : 652 logements
- Moulins-les-Metz : 80 logements
- Amanvillers : 36 logements
- Metz : 668 logements
- Ars-sur-Moselle : 48 logements
- Marly : 133 logements



/ Chapitre 4

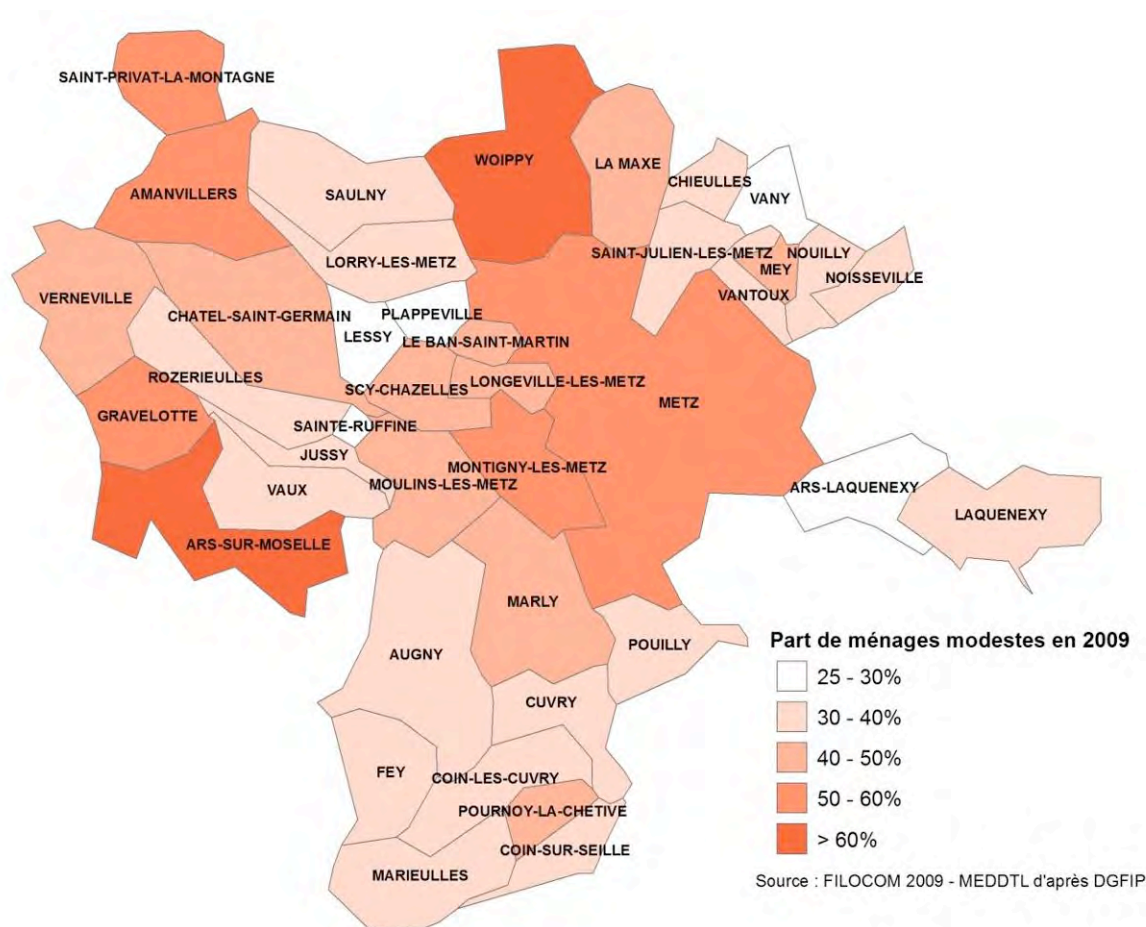
LES DIFFICULTES SOCIALES ET LES BESOINS DES MENAGES

I /

L'occupation actuelle du parc social et la demande potentielle

I / 1 Une forte demande potentielle

L'importance de la demande potentielle mérite d'être soulignée. En effet, il ressort de l'exploitation du fichier Filocom 2009 que 54% de l'ensemble des ménages de Metz Métropole perçoivent des revenus inférieurs aux plafonds PLUS.



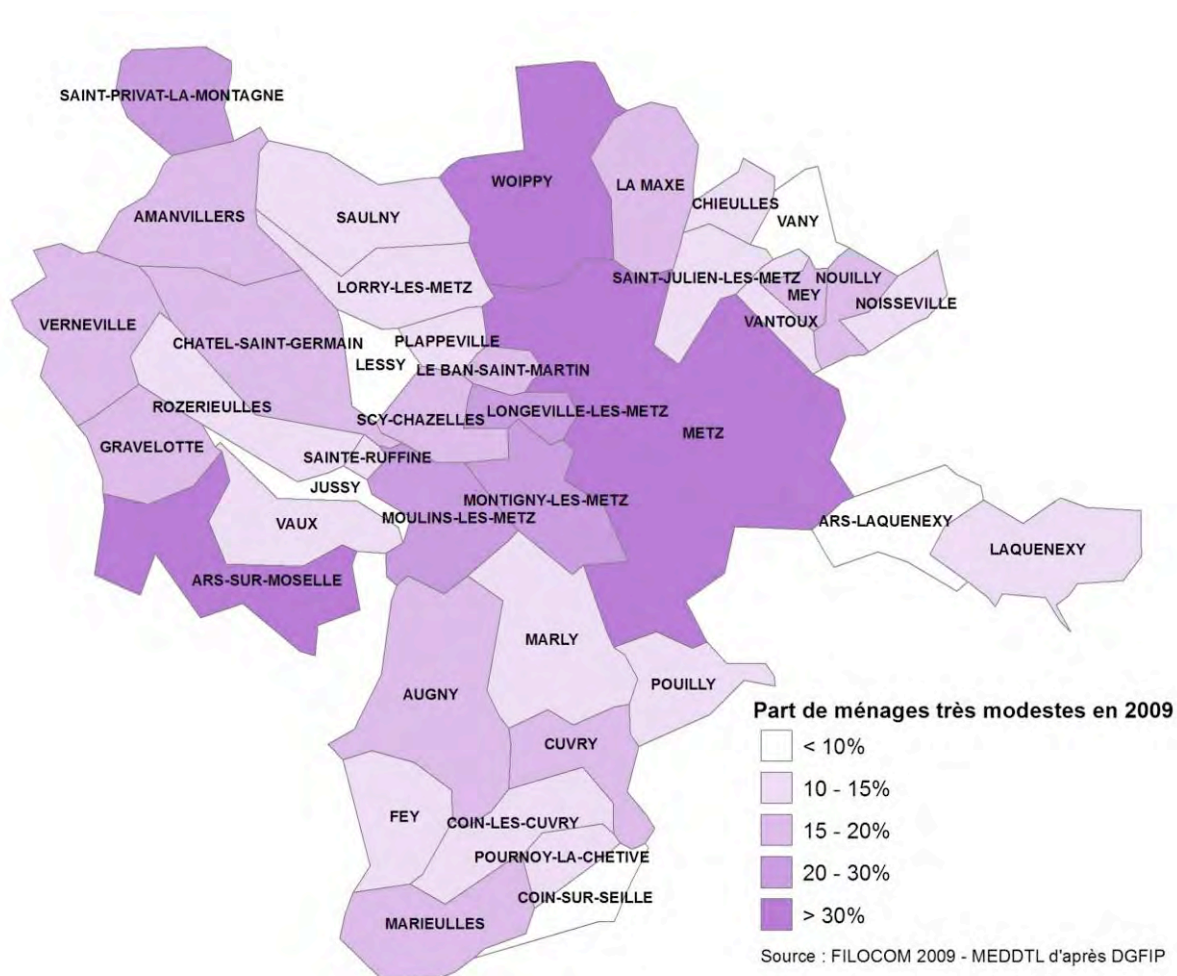
Ce résultat va à l'encontre de l'image habituellement véhiculée sur le logement social, à savoir des logements destinés à une population défavorisée économiquement et socialement, voire marginale. Cette image explique bien souvent la réticence des élus à faire construire du logement social sur leur ban communal : risque de dégradation de l'image de la commune, de concentration d'une population à faibles ressources et/ou en difficultés sociales et de ségrégation spatiale.

Le fait que la majorité de la population soit éligible à ce type de logement –et ce même malgré l'abaissement de 10 % des plafonds d'éligibilité au parc social induit par la loi MOLLE– doit donc remettre en cause cette vision négative et « marginale » des prétendants à un logement social.

Ajoutons que plus d'un quart des ménages (28 %) sont éligibles au PLAI (logement très social, équivalant à 60 % des plafonds PLUS).

Ces ménages modestes se concentrent d'abord là où le parc social est fortement présent, et où une alternative à la propriété existe : Metz, Montigny-lès-Metz, et Woippy. Ils se localisent ensuite dans les communes marquées par une part importante de propriétaires occupants modestes (souvent des personnes âgées) : communes du plateau Ouest, Ars-sur-Moselle, ou encore Marieulles.

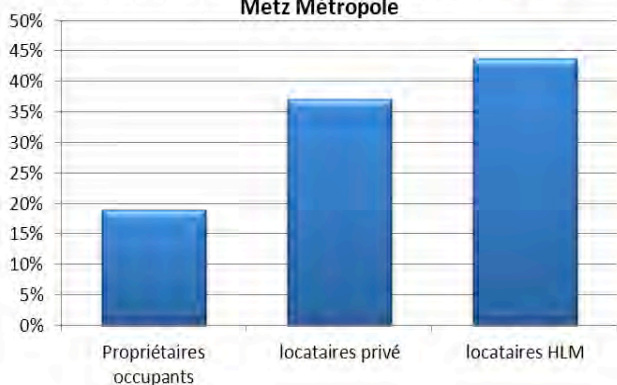
Parmi les ménages locataires du parc privé, la part de ménages très modestes s'élève à 32 %. Etant donné l'écart des loyers entre parc public et privé, on peut s'interroger sur la fragilité de ces ménages très modestes, dépendants des lois du marché.



I / 2 1/3 des ménages très modestes locataires dans le parc privé

Il a délibérément été choisi ici de se centrer sur les ménages les plus modestes et vulnérables, éligibles au PLAI.

Statut d'occupation des ménages éligibles au PLAI de Metz Métropole

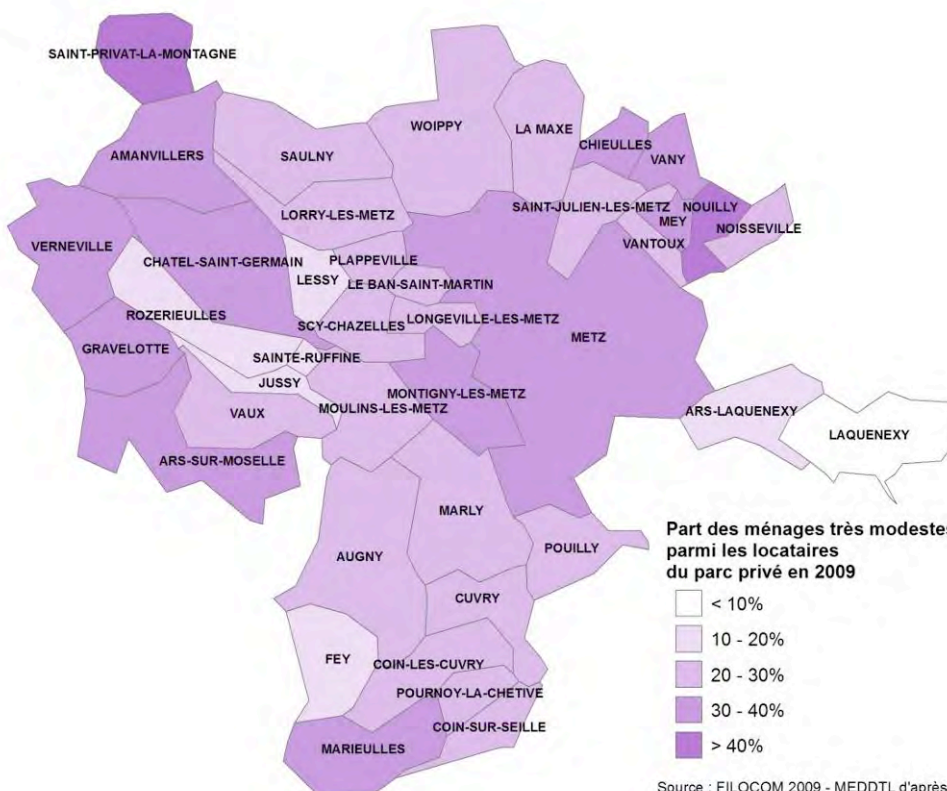


Moins de la moitié des ménages très modestes de Metz Métropole (éligibles au PLAI) occupent un logement au sein du parc social (44%). Plus d'un tiers (37%) sont en revanche soumis aux loyers du marché privé, avec potentiellement des cas de sur-occupation, voire de non décence. Enfin, moins de 20% sont propriétaires de leurs logements (régulièrement des personnes âgées très modestes).

La proportion de ménages aux revenus très modestes (inférieurs à 60% du plafond PLUS) dépasse les 20% chez les locataires du parc privé (32%) sur la CA de Metz Métropole. **13% perçoivent des revenus inférieurs à 30% des plafonds PLUS dans l'Agglomération messine.**

Au total, près de 80% des locataires du parc privé sont des ménages modestes. Ces résultats mettent en exergue la fragilisation d'une frange de la population, pour laquelle l'accès au parc social est difficile.

Revenus des ménages locataires du parc privé - Metz Métropole en % du plafond PLUS



I / 3 Le numéro unique

Les renseignements fournis par le fichier du numéro unique, qui recense les demandes en logement social, sont riches d'informations. Cependant, ces données doivent être interprétées avec toutes les précautions qui s'imposent, en raison des erreurs potentielles que renferme ce fichier.

Les données issues du numéro unique sont datées de mars 2011. Depuis cette date, les nouvelles demandes sont recueillies dans un nouveau fichier, afin de constituer une nouvelle base de données à meilleure fiabilité statistique.

Ces données font état de plus de 4600 demandeurs actifs, dont près de 3200 à Metz, soit près de 70 % des demandeurs.

23 % des demandeurs sont déjà issus du parc social.

66 % des demandeurs sont des ménages de une à deux personnes.

II /

Les difficultés sociales

II / 1 Des difficultés sociales localisées

Plus de 30 000 ménages sont bénéficiaires des aides au logement au sein des communes de Metz Métropole. Ce chiffre couvre environ 31 % des ménages de l'agglomération.

Elles se divisent en trois catégories :

- L'allocation de logement familiale (ALF), est principalement attribuée aux ménages avec enfants.
- L'allocation de logement sociale (ALS) concerne les jeunes, les étudiants, les personnes âgées, ou les ménages sans enfants.
- L'aide personnalisée au logement (APL) est attribuée aux ménages locataires d'un logement conventionné.

En 2010, on dénombrait :

- **Plus de 3600 bénéficiaires de l'ALF**
- **10600 bénéficiaires de l'ALS**
- **16200 bénéficiaires de l'APL. Parmi eux, seuls 141 bénéficient d'une aide dans le cadre d'une accession (88 à Metz, 17 à Woippy).**

Ces volumes ont peu variés depuis 2005 :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ALF	3 496	3 597	3 574	3 665	3 622	3 642
ALS	10 464	10 403	10 212	10 622	10 551	10 604
APL	15 992	15 593	15 596	16 051	16 146	16 207
Ensemble	29 952	29 593	29 382	30 338	30 319	30 453

Le noyau urbain (Metz, Montigny-lès-Metz, Woippy, Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, et Ban-Saint-Martin) rassemble 95 % des aides au logement.

Parmi l'ensemble des allocataires logement, 60 % sont des personnes seules, 15 % des familles monoparentales, 8 % des couples sans enfants, et 16 % des familles avec enfants. Ces proportions n'ont pas varié ces dernières années sur l'agglomération.

En revanche, les bénéficiaires de minima sociaux se sont accrus par rapport à 2009 :

- Pour l'allocation adulte handicapé, ils passent de 3325 en 2009 à 3569 en 2010 (+7%)
- Pour le revenu minimum d'activité, ils passent de 8126 en 2009 à 8633 en 2010 (+6%)

	Nombre d'allocataires	b?n?ficiaires d 'aides au logement			Structure des b?n?ficiaires d 'une aide au logement						b?n?ficiaires de Minima sociaux	
		ALF	ALS	APL	Personnes isol?es	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec 1 ou 2 enfants	Couples avec 3 enfants ou plus	AAH	RSA	
AMANNILLERS	276	27	16	38	31	20	<5	15	11	16	11	
ARS-LA QUENEXY	90	5	0	<5	0	<5	0	<5	<5	<5	<5	
ARS-SUR-MOSELLE	838	115	127	216	202	100	52	69	35	78	182	
AUGNY	223	33	15	18	21	16	<5	18	9	15	23	
CHA TEL-SAIN T-GERMAIN	207	24	18	<5	15	11	5	12	<5	6	23	
CHEULLES	46	0	<5	0	<5	0	0	0	0	<5	<5	
COIN-LES-CUVRY	74	10	<5	<5	<5	6	<5	5	0	<5	6	
COIN-SUR-SEILLE	28	0	0	0	0	0	0	0	0	<5	0	
CUVRY	101	9	<5	23	23	<5	<5	<5	5	<5	7	
FEY	72	6	5	0	<5	<5	<5	<5	<5	<5	9	
GRAVELOTTTE	87	10	<5	6	<5	5	0	7	<5	<5	8	
JUSSY	43	<5	<5	<5	<5	<5	<5	0	<5	5	<5	
LA MAXE	80	10	6	<5	6	6	0	<5	<5	<5	10	
LA QUENEXY	125	8	6	<5	<5	<5	<5	6	<5	<5	9	
LE BAN-SAIN T-MARTIN	816	70	291	140	324	83	24	47	23	20	72	
LESSY	65	7	9	0	9	5	0	<5	<5	<5	5	
LONGEVILLE-LES-METZ	594	83	187	74	211	68	24	36	5	37	103	
LORRY-LES-METZ	167	6	12	<5	11	6	<5	0	<5	<5	19	
MARIEULLES	74	9	<5	0	<5	5	0	<5	<5	<5	7	
MARLY	1 109	72	89	263	214	107	22	43	38	128	116	
METZ	29 465	2 357	8 474	11 424	14 198	3 065	1 742	2 058	1 189	2 297	5 938	
MEY	36	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	
MONTIGNY-LES-METZ	4 204	393	847	1 592	1 586	615	227	283	121	369	776	
MOULINS-LES-METZ	761	95	125	170	202	87	33	44	24	44	109	
NOISSEVILLE	99	6	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	7	10	
NOUILLY	63	8	11	<5	9	5	<5	<5	<5	0	5	
PLA PPEVILLE	189	8	20	13	23	7	<5	<5	<5	11	11	
POUILLY	57	6	5	0	<5	<5	<5	<5	<5	6	<5	
POURNOY-LA-CHETIVE	74	<5	<5	9	<5	5	0	<5	<5	0	5	
ROZERIEULLES	168	16	8	28	15	21	<5	10	<5	7	14	
SAINTE-RUFFINE	43	<5	<5	0	<5	<5	0	<5	<5	<5	5	
SAIN T-JULIEN-LES-METZ	439	36	148	12	142	22	11	14	6	113	62	
SAIN T-PRIV A T-LA-MONTAGNE	220	33	10	13	11	24	<5	12	5	15	14	
SAILLY	147	11	7	0	6	6	<5	<5	<5	<5	6	
SCY-CHA ZELLES	351	30	37	93	89	39	8	17	6	51	34	
VANTOUX	118	9	5	29	32	<5	<5	<5	5	6	8	
VANY	36	<5	0	<5	0	<5	0	0	0	0	<5	
VAUX	88	7	<5	0	<5	<5	0	<5	<5	<5	7	
VERNEVILLE	74	7	<5	<5	<5	<5	0	6	<5	<5	5	
WOIPPY	3 169	116	126	2 046	969	456	242	375	246	338	1 014	
Ensemble	44 916	3 642	10 604	16 207	18 349	4 790	2 390	3 077	1 728	3 569	8 633	

> Aides versées au titre du Fonds Solidarité Logement au titre de l'année 2010 :

Les aides versées par le Conseil Général au titre du Fonds Solidarité Logement (FSL) donnent également certaines indications sur les difficultés sociales du territoire.

La grande majorité des interventions financières du FSL concerne l'aide au maintien dans le logement, notamment les impayés de charges (électricité, eau, gaz), à mettre en lien avec la précarité énergétique croissante. Pour mémoire, la Moselle est un des quatre départements pilotes ayant engagé un PIG précarité énergétique (débuté en 2009).

Type Aide	Nature decision	aides attribuées	sommes versées
Accès dans le logement	Apurement relogement	8	11 263 €
	Assurance locative	142	12 413 €
	Dépôt de garantie	89	28 585 €
	Frais d'agence	2	380 €
	Mobilier de 1ère nécessité	72	20 546 €
	Ouverture de compteur	94	5 311 €
	Premier Loyer	165	51 061 €
Total accès dans le logement		572	129 559 €

Type Aide	Nature decision		
Maintien dans le logement	Assurance locative	6	809 €
	Impayé combustible	25	7 105 €
	Impayé d'eau	177	25 646 €
	Impayé de gaz	1635	339 846 €
	Impayé d'électricité	2301	323 145 €
	Impayé d'énergie	32	7 307 €
	Impayé Locatif	298	230 923 €
	Prévention Impayé locatif	682	169 285 €
	Rnvl Assurance Locative	273	37 584 €
Total maintien dans le logement		5429	1 141 650 €

Type Aide	Nature decision		
Mise en jeu garantie	Mise en jeu de la garantie	375	135 940 €
Total mise en jeu garantie		375	135 940 €

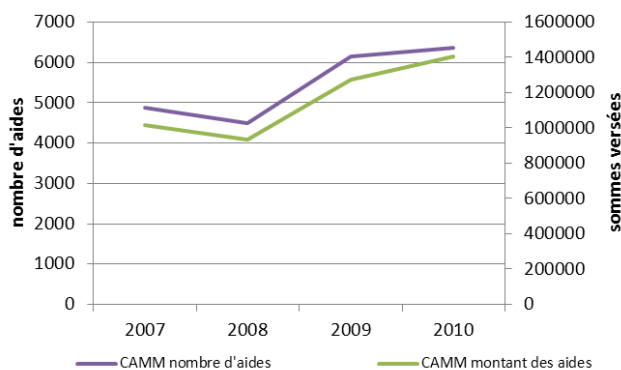
Ensemble **6376** **1 407 148 €**

95 % des aides attribuées sur le territoire de l'agglomération le sont dans les communes du noyau urbain (Metz, Montigny, Woippy, Moulins, Longeville, Ban-Saint-Martin).

85 % des aides concernent le maintien dans le logement, soit essentiellement des factures énergétiques, et des impayés de loyers. Moins de 10 % ont trait à l'accès au logement.

Plus de 200 aides supplémentaires ont été distribuées par rapport à 2009, correspondant à 135 500 € supplémentaires.

Evolution des interventions FSL



II / 2 Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, complétée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, stipule que dans chaque département soit mis en place un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) définissant les mesures destinées à permettre à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence » « d'accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques »

Arrivé à échéance en 2008, le 5^{ème} PDALPD de la Moselle a fait l'objet d'une évaluation, préalable indispensable à la conduite des travaux du nouveau Plan.

Sous le pilotage de l'Etat, du Conseil Général et de la Caisse d'Allocations Familiales, les acteurs du logement en Moselle se sont réunis pour réfléchir sur les points forts et points faibles du 5^{ème} PDALPD et ont apporté leurs propositions.

Au vu de l'état des lieux dressé, les axes d'intervention du 6^{ème} PDALPD sont les suivants :

- Construire de nouveaux outils de coordination, d'observation et d'évaluation pour une meilleure efficacité des actions mises en œuvre par les partenaires du PDALPD ;
- Inscrire l'action en direction du logement des personnes défavorisées dans une logique plus forte de prévention :
 - Améliorer la contribution du FSL à la réalisation de l'ensemble des actions du PDALPD ;
 - Lutter contre la précarité énergétique ;
 - Renforcer la dynamique de prévention des expulsions.
- Développer et mobiliser, en liaison avec les politiques locales de l'habitat, une offre de logements adaptés permettant de répondre à la diversité des besoins entre logement et hébergement :
 - Assurer la production d'une offre de logements accessibles économiquement pour les ménages très modestes : il s'agit de développer et de conforter la production de logements très sociaux, par la mobilisation de PLAI « ressources » dans le parc social et le conventionnement de logements du parc privé ;
 - Développer une démarche adaptée de production de solutions d'habitat pour des ménages « atypiques », dont les caractéristiques et/ou modes de vie ne permettent pas une intégration au logement social ordinaire ; il s'agit d'apporter des réponses aux cas particulièrement difficiles, peu nombreux, mais pour lesquels les actions passées se sont révélées peu efficaces ;
 - Faciliter la mobilisation de l'offre de logements en direction des ménages défavorisés, en cohérence avec la mise en œuvre du droit au logement opposable : il s'agit d'assurer la mise en cohérence et les synergies entre les différents circuits de traitement des demandes prioritaires ; il s'agit également de mobiliser des outils permettant de faciliter cette mobilisation : gestion locative adaptée, sous-location ;
 - Développer une offre de logements en structures collectives en réponse à des besoins spécifiques : résidences sociales, maisons relais. Cet axe de travail entre en convergence avec la transformation des foyers de travailleurs migrants.
- Faire du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne une priorité de l'action publique.

III /

L'hébergement des personnes en difficulté

III / 1 Définitions

Une distinction doit être opérée entre hébergement social, hébergement d'insertion et logement temporaire :

- **L'hébergement d'urgence** (Accueils de jour, Centres d'Hébergement d'Urgence, Nuitées d'hôtel) se caractérise par un accueil « inconditionnel » pour des personnes ne disposant pas ou plus de domicile (Sans Domicile Fixe, personnes privées d'hébergement pour divers motifs tels que rupture familiale, violences conjugales, absence de ressources, demandeurs d'asile, ...). L'offre se limite au gîte (le toit) et, le plus souvent, au couvert (les repas). Les horaires d'ouverture sont limités, la durée de séjour est brève (une nuit, quelques heures), la permanence est assurée par des professionnels et/ou des bénévoles.
- **L'hébergement d'insertion** (Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile, Hôtels Sociaux, Lieux spécialisés dans l'accueil de populations spécifiques) : outre le gîte et le couvert, il peut prendre le relais de l'accueil d'urgence. Il se caractérise par un accueil dans la durée et par la sélectivité des publics accueillis autour d'un projet d'insertion. Il offre la possibilité de bénéficier d'un accompagnement social, si la personne le souhaite, dans une perspective globale (aide psychologique, accès à l'emploi, santé, formation, accès aux droits, logement...). La diversité de l'offre permet de répondre à des besoins d'hébergement plus ou moins autonomes, selon la demande et la composition familiale des ménages et sur des durées variables en fonction des difficultés rencontrées par la personne ou le ménage.
- Le **logement temporaire** (Résidences Sociales, Maisons-Relais, Sous-locations et baux glissants, Centres Maternels, Foyers de Travailleurs) : contrairement à l'hébergement, il permet de bénéficier d'un véritable statut d'occupation : la personne est titulaire d'un bail ou d'un titre d'occupation et bénéficie d'une garantie de maintien dans les lieux. Ce statut ouvre le droit aux aides personnelles au logement. En contrepartie de ces droits, le locataire est tenu de respecter certaines obligations : payer son loyer et ses charges, assurer son logement contre les risques. Les occupants de logements temporaires peuvent bénéficier des aides du Fonds Solidarité Logement, pour l'accès comme pour le maintien dans le logement. Cette solution permet d'attendre l'obtention d'un logement autonome de droit commun. Selon les tensions locales sur le marché du logement, certaines personnes accèdent rapidement à un logement définitif, d'autres restent plusieurs années dans ce type de structure.

III / 2 La capacité d'accueil de l'agglomération messine⁶

> III / 2a L'hébergement d'urgence

Plusieurs types d'établissements sont présents sur le territoire de Metz Métropole. Ils rassemblent 823 places en hébergement, ce qui représente environ la moitié de l'offre départementale.

■ CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile) : 1 établissement et 191 places

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

⁶ Cf annexe p 127

■ **CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) : 9 établissements et 399 places**

Les CHRS proposent une prise en charge individualisée et globale de toute personne ou famille en détresse, sous condition de l'établissement préalable d'un « projet d'insertion ». Ce projet doit être accepté par la personne recueillie. L'accompagnement social, plus ou moins lourd selon les besoins de la personne, est assuré par une équipe pluridisciplinaire : travailleurs sociaux, psychologues,... Il a pour objectif d'aider les personnes ou familles accueillies à accéder ou recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Cet accompagnement social est proposé avec ou sans hébergement.

■ **Centre d'Accueil Mère-Enfant : 2 établissements et 33 places**

■ **Trois autres établissements rassemblent également 200 places.**

Un de ces établissements est tourné vers l'accueil des demandeurs d'asile (sans toutefois l'appellation « CADA »), et rassemble 186 places. 8 autres places sont réservées aux femmes en difficulté (Labri Aiem), et 6 autres aux hommes en difficulté (Emmaüs Peltre).

> III / 2b Le logement temporaire

Plusieurs types d'établissements sont présents sur le territoire de Metz Métropole, qui rassemble environ 2000 places en logement temporaire.

■ **Foyers des jeunes travailleurs : 7 établissements et 831 places**

Les foyers d'hébergement pour jeunes travailleurs sont ouverts aux jeunes de moins de 30 ans, ou ne comportent parfois pas de limite d'âge. Ils ne sont accessibles qu'aux personnes ayant un projet professionnel ou un projet de formation.

■ **Foyers de travailleurs migrants : 4 établissements et 740 places**

Les foyers de travailleurs migrants ont initialement été créés pour loger les travailleurs immigrés vivant seuls en France, mais pouvant avoir une famille dans leur pays d'origine. Ces critères ont évolué et ces structures accueillent également aujourd'hui des français célibataires ou éloignés de leur résidence principale par des obligations professionnelles. Les résidents ont un contrat de résidence d'un mois renouvelable tacitement sans limitation de durée. A terme, les foyers de travailleurs migrants ont vocation à devenir des résidences sociales.

■ **Résidences sociales : 4 établissements et 406 places**

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement collectif de type logement-foyer : chambres ou logements individuels, avec des espaces et services collectifs facultatifs (restauration, blanchisserie, salle de réunion,...). Les personnes ou ménages qui y sont accueillis ont un statut de résident et disposent d'un titre d'occupation (ils signent un contrat d'une durée d'un mois renouvelable). La durée d'occupation ne doit pas en principe excéder deux ans. Ces structures collectives sont adaptées à des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent ou indépendant, ou pour s'y maintenir, notamment, les personnes ou familles expulsées de leur logement, sans solution de relogement. Les résidents acquittent une redevance. En tant que modalité particulière du logement meublé, l'accès à ce type de structure est soumis à un plafond de ressources. Les résidents acquittent une redevance.

■ **Maisons relais : 2 établissements et 36 places**

Les maisons relais représentent une variété de résidences sociales. Ce dispositif généralise une expérimentation lancée en 1998 d'une vingtaine de « pensions de famille », qui vont prendre le nom de « maisons-relais ».

La durée d'hébergement peut y être plus longue que dans une résidence sociale : ces structures sont destinées à accueillir des personnes qui, compte tenu de leur isolement affectif, psychologique ou social, ne peuvent vivre en logement ordinaire, sans qu'elles aient besoin d'une prise en charge particulière. Ce type d'offre s'inscrit dans une logique d'habitat durable. Ce sont de petites structures communautaires qui regroupent au plus une vingtaine de logements (studios), avec quelques espaces collectifs (repas, loisirs,...) permettant de développer un lien social. Elles se caractérisent par la souplesse de l'encadrement. Les publics accueillis sont diversifiés, de tous âges et de toutes origines. Ces structures conviennent à des personnes seules disposant de faibles ressources, pour qui tout projet d'insertion s'avère vain, et souhaitant se soustraire à un isolement social et/ou affectif, en bénéficiant d'une ambiance collective, avec des services à leur disposition. Un accompagnement social spécifique, mais léger, est proposé, axé sur la convivialité et l'intégration des locataires dans leur environnement social.



Ce que dit le PLH 2011-2017

La deuxième orientation du PLH vise à répartir l'offre sociale et garantir la mixité. L'axe 2 consiste à favoriser l'accès au logement des populations les plus fragiles. La crise de l'immobilier s'est répercutée dans toute la chaîne existante, de l'hébergement d'urgence au logement autonome. Les populations les plus fragiles éprouvent de plus en plus de difficulté à accéder à cette dernière étape, saturant les structures d'hébergements et de logements temporaires. L'émergence d'une offre adaptée, de type PLAI, est indispensable pour fluidifier les parcours résidentiels de ces ménages, et désengorger les foyers d'hébergements, ainsi qu'un accompagnement social adapté.

IV /

Les gens du voyage

IV / 1 Les dispositions législatives

19 années se sont écoulées depuis la définition des conditions d'accueil des gens du voyage par l'article 28 de la loi du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement.

Depuis cette date, le législateur est revenu à deux reprises sur le sujet :

- En 2000, tout d'abord, en affichant des objectifs plus ambitieux en termes de création de places.
- En 2002, pour renforcer les pouvoirs des maires en cas d'occupation d'un terrain sans titre dans le cadre de la loi sur la sécurité intérieure.

En 2000, comme cela était déjà le cas en 1990, le législateur a proposé un exercice partagé pour cette compétence. Son article 1er affirme que « les communes participent à l'accueil des personnes dites du voyage dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ». Le département est tenu, en y associant les communes, d'élaborer avec le représentant de l'Etat, le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage, qui doit répartir et programmer la réalisation d'aires d'accueil en fonction de la définition des besoins. Toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent y figurer.

L'article 201 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a prorogé de deux ans, à compter de son expiration, le délai pour la réalisation des aires d'accueil par les communes, ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale en ayant reçu la compétence, lorsque la commune (ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale) a manifesté, dans le délai de deux ans supplémentaires, la volonté de se conformer à ses obligations :

- soit par la transmission au représentant de l'Etat dans le département d'une délibération ou d'une lettre d'intention comportant la localisation de l'opération de réalisation ou de réhabilitation d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit par l'acquisition des terrains ou le lancement d'une procédure d'acquisition des terrains sur lesquels les aménagements sont prévus ;
- soit par la réalisation d'une étude préalable.

A l'expiration de ce délai, et après mise en demeure par le préfet restée sans effet dans les trois mois suivants, la commune qui n'a pas rempli les obligations mises à sa charge, peut se voir imposer la réalisation des travaux d'aménagement sur les terrains préalablement acquis par l'Etat à cette fin.

D'autre part, la collectivité peut perdre les financements alloués par l'Etat dans le cadre de la création et de la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. L'Etat peut en effet subventionner jusqu'à 70 % des investissements, et pour la gestion, contribuer à hauteur de 128,06 € par place de caravane conventionnée et par mois.

IV / 2 Des aires encore à créer à Metz Métropole

A Metz Métropole, 2 aires de 20 emplacements chacune existent avenue de Blida, séparées par l'établissement « Le Relais ». 16 emplacements sont en cours de réhabilitation. Une de ces deux aires est occupée par un public sédentaire en attente de relogement.

Par ailleurs, une aire de 40 emplacements est en cours de réalisation, communes aux villes de Marly et Montigny-les-Metz (un syndicat intercommunal spécifique a été créé afin de faire émerger le projet et d'en assurer la gestion).

Deux autres aires d'accueil restent à créer sur l'EPCI :

- 40 emplacements prévus à Metz-Magny. Le projet est pour l'heure mal accueilli par les habitants.
- 20 emplacements à Ars-sur-Moselle

La commune de Woippy, concernée par ce Schéma Départemental, est exonérée de cette obligation en application des dispositions de la loi « Borloo » du 1^{er} août 2003.



Ce que dit le PLH 2011-2017

Favoriser l'intégration des gens du voyage constitue l'axe 5 de la deuxième orientation (« Répartir l'offre Sociale et garantir la mixité »). Il se décline en une action : « Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation ».

Les aires d'accueil sont aujourd'hui en partie occupées par des ménages en voie de sédentarisation, ce qui limite de fait l'accueil des voyageurs de passage. Cette population semi-sédentaire est parfois en grande difficulté sociale. La création de logements adaptés, de type PLAI, permettrait une sédentarisation dans de meilleures conditions.

V /

Une offre de logements trop souvent déconnectée des revenus des ménages

	Agglomération de Metz Métropole	Agglomération de Portes de France-Thionville	Communauté Urbaine du Grand Nancy	Lorraine	France Métropolitaine
Revenu mens. moyen	2 834 €	2 854 €	2 756 €	2 674 €	2 897 €
Revenu mens. médian	2 169 €	2 233 €	2 097 €	2 185 €	2 296 €

	Tous ménages confondus	Personnes seules	Famille de 4 personnes	Ménages de moins de 30 ans	Locataires du parc social	Locataires du parc privé
Revenu mens. moyen	2 834 €	Donnée indisponible	Donnée indisponible	Donnée indisponible	Donnée indisponible	Donnée indisponible
Revenu mens. médian	2 169 €	1 404 €	3 628 €	1 429 €	1 413 €	1 782 €
Revenu mens. du dernier quartile	3 538 €	2 008 €	5 221 €	2 270 €	2 197 €	2 814 €

Le revenu mensuel moyen par ménage fiscal⁷ en 2008 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole s'élève à 2834 €.

Comme toujours, la médiane est inférieure à la moyenne, signe que de très hauts revenus « tirent » artificiellement la moyenne vers le haut, révélant d'importantes inégalités.

Cette connaissance du pouvoir d'achat moyen des ménages nous permet également d'avoir une vision plus précise de leur éventail de possibilités en matière de logement, en fonction de leur situation familiale, ou de leur mode d'occupation actuelle. Le revenu médian des ménages du parc social (toutes typologies confondues) est proche du revenu médian des personnes seules, et des ménages de moins de 30 ans. Il s'agit des trois catégories les plus pauvres, au regard des ménages types sélectionnés ci-dessus.

V / 1 Une accession dans l'ancien difficile

Postulats adoptés :

- taux d'effort maximum accepté de 33 %
- durée de l'emprunt : 25 ans
- taux d'emprunt de 4,3 % (hors assurances)
- apport personnel de 10 %
- frais notariés de 7 % dans l'ancien
- ménages primo-accédants
- zonage B1
- classe énergie E
- non prise en compte des aides au logement délivrées par la Caisse d'Allocations Familiales
- prix Perval

⁷ source Insee, par le biais d'un recoupement des données DGI et de la taxe d'habitation

	Personnes seules	Famille de 4 personnes	Ménages de moins de 30 ans (2 personnes)	Locataires du parc social (3 personnes)	Locataires du parc privé (3 personnes)		
	T2 101 285 €	maison 240 849 €	T3 136 092 €	maison 240 849 €	T3 136 092 €	maison 240 849 €	T3 136 092 €
Revenu médian							
Montant PTZ+	9300 €	18600 €	13000 €	15800 €	13610 €	15800 €	13610 €
Mensualités du prêt (PTZ + inclus), calculées avec lissage	518 €	1255 €	690 €	1230 €	611 € sur 30 ans	1230 €	666 € sur 26 ans
Compatibilité avec le revenu médian	non	non	non	non	non	non	non
Dernier quartile							
Montant PTZ+	9 300 €	18 600 €	13 000 €	15 800 €	13 610 €	15 800 €	13 610 €
Mensualités du prêt (PTZ + inclus), calculées avec lissage	524 €	1253 €	691 €	1230 €	684 €	1240 €	694 €
Compatibilité avec le revenu du quartile supérieur	oui	oui	oui	non	oui	non	oui

V / 2 Un marché du neuf inaccessible

Postulats adoptés :

- taux d'effort maximum accepté de 33 %
- durée de l'emprunt : 25 ans
- taux d'emprunt de 4,3 % (hors assurance)
- apport personnel de 10 %
- frais notariés de 3 % dans le neuf
- ménages primo-accédants
- zonage B1
- norme BBC
- non prise en compte des aides au logement délivrées par la Caisse d'Allocations Familiales

	Personnes seules	Famille de 4 personnes	Ménages de moins de 30 ans (2 personnes)	Locataires du parc social (3 personnes)	Locataires du parc privé (3 personnes)		
	T2 130 000 €	maison 235 000 €	T3 175 000 €	maison 235 000 €	T3 175 000 €	maison 235 000 €	T3 175 000 €
Revenu médian							
Montant PTZ+	40950	81900	57400	69650	61250	69650	61250
Mensualités du prêt (PTZ + inclus), calculées avec lissage	594 €	1 115 €	726 € sur 28 ans	984 € sur 28 ans	684 € sur 30 ans	999 € sur 28 ans	720 € sur 28 ans
Compatibilité avec le revenu médian	non	oui	non	non	non	non	non
Dernier quartile							
Montant PTZ+	40 950 €	81 900 €	57 400 €	69 650 €	61 250 €	69 650 €	61 250 €
Mensualités du prêt (PTZ + inclus), calculées avec lissage	636 €	1170 €	808 €	1025 € sur 26 ans	745 € sur 26 ans	1 115 €	812 €
Compatibilité avec le revenu du quartile supérieur	oui	oui	non	non	oui	non	oui

V / 3 Des loyers élevés en locatif privé

Postulat adopté :

- taux d'effort maximum accepté de 33 %
- non prise en compte des aides au logement délivrées par la Caisse d'Allocations Familiales

	Personnes seules	Famille de 4 personnes	Ménages de moins de 30 ans (2 personnes)	Locataires du parc social (3 personnes)	Locataires du parc privé (3 personnes)
Type de bien	T2	T4	T3	T4	T3
Loyer	460 – 480 €	650 €	550 €	650 €	550 €
Compatibilité avec le revenu médian	Oui/non	oui	non	non	non
Compatibilité avec le revenu du quartile supérieur	oui	oui	oui	oui	oui

V / 4 Une offre locative sociale qui répondrait à de nombreux besoins

En locatif social, l'attribution d'un logement est soumise à un plafond de revenus :

Pour une personne seule :

PLUS : 1 602 €

PLAI : 881 €

PLS : 2 083 €

Pour un foyer de 3 personnes (2 parents et un enfant) :

PLUS : 2 572 €

PLAI : 1 543 €

PLS : 3 345 €

Pour un foyer de 4 personnes :

PLUS : 3 106 €

PLAI : 1 718 €

PLS : 4 038 €

Revenu médian sur la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole pour un ménage locataire du secteur privé : 1 782 €

Un quart des ménages locataires du secteur privé perçoivent moins de 1126 € par mois.

→ Le logement social répond donc à un réel besoin sur le territoire de l'EPCI

Rappelons que sur l'Agglomération, 62 % des ménages du parc locatif privé sont éligibles à un logement social de type PLUS.

/ Chapitre 5

L'ETAT DU PARC

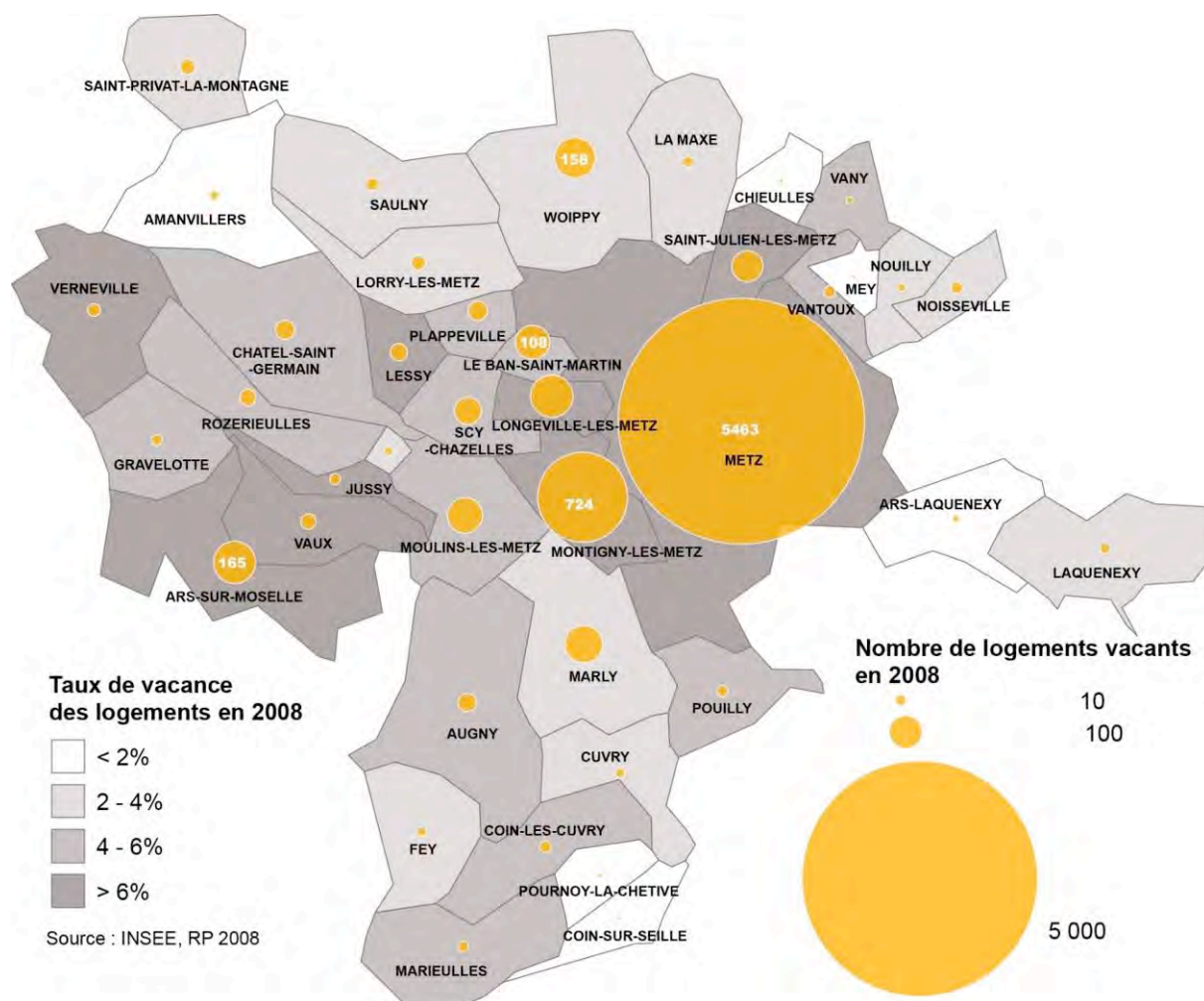
I/

Une vacance élevée et inégale

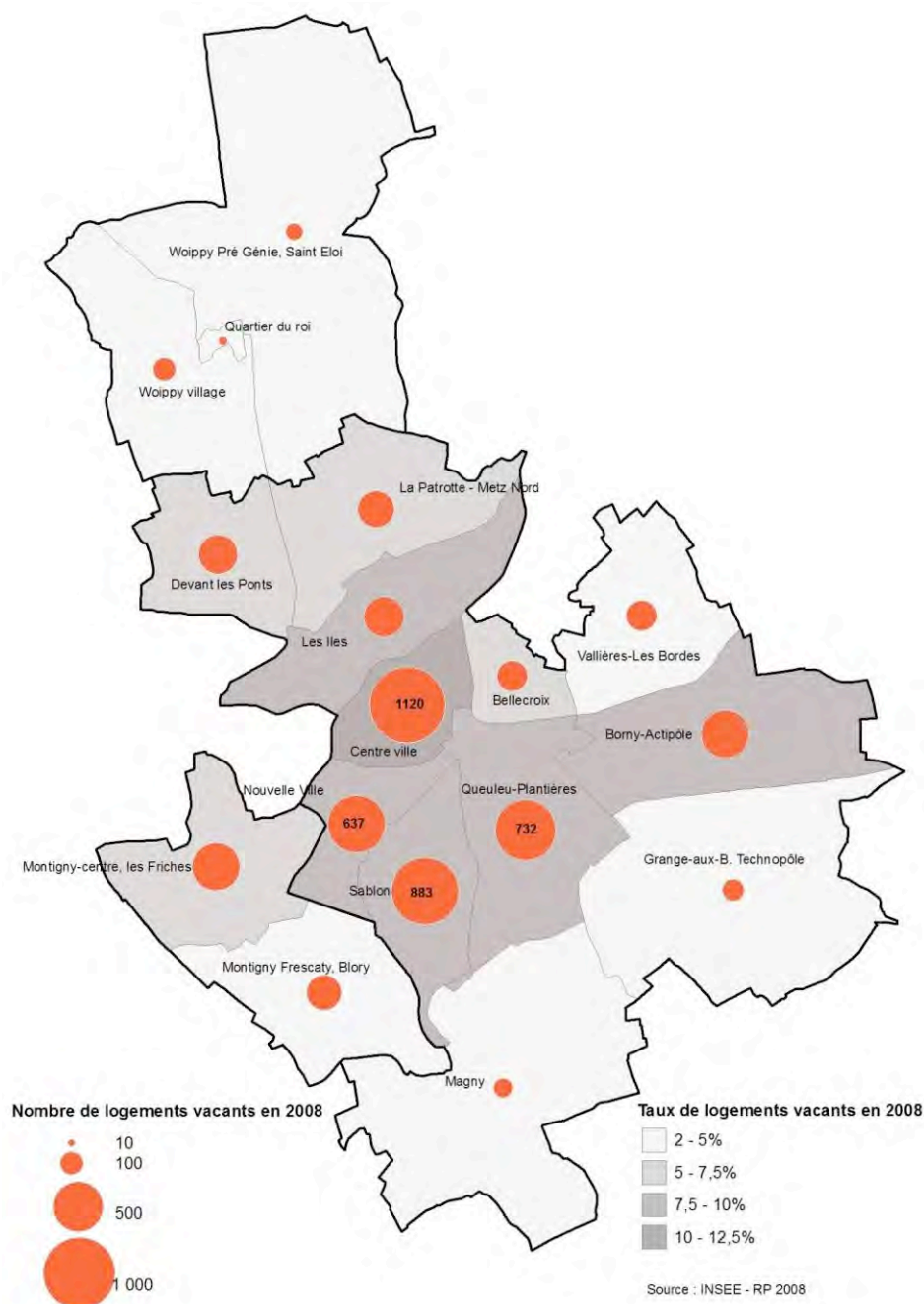
La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole est touchée par ce phénomène, avec 7,1 % de logements vacants sur l'ensemble du parc (7621 logements), regroupées pour 72 % à Metz (8,6 % du parc de la ville centre), et à 9,5 % à Montigny-lès-Metz.

Cette proportion importante, supérieure à celle du SCoTAM, peut constituer un réel potentiel pour l'EPCI, notamment pour certaines communes en mal de foncier, présentant un déficit en logement social (Moulins-lès-Metz, Longeville-lès-Metz). Dans le cadre de son PIG sur le logement indigne, la ville de Metz a d'ores et déjà entrepris de remettre sur le marché des logements vacants, frappés d'insalubrité.

Ce dispositif a également été mis en œuvre à l'échelle de l'agglomération entière.



D'une manière générale, les taux de vacance les plus élevés se concentrent dans les communes urbaines (Metz, Longeville-lès-Metz, Ars-sur-Moselle, Montigny-lès-Metz...), et dans les communes des coteaux (Jussy, Lessy, Scy-Chazelles, Vaux, Vernéville...), soit là où l'on trouve une majorité de logements anciens. La vacance la plus élevée est constatée à Metz, et la plus faible à Pournoy-la-Chétive (moins de 1%), qui est par ailleurs la commune qui possède le parc de logements le plus récent de l'agglomération (seulement 3 logements antérieurs à 1949, conséquence de la destruction du village lors de la seconde guerre mondiale).



Les quartiers les plus urbains –et les plus anciens- de Metz présentent des taux de vacance particulièrement forts :

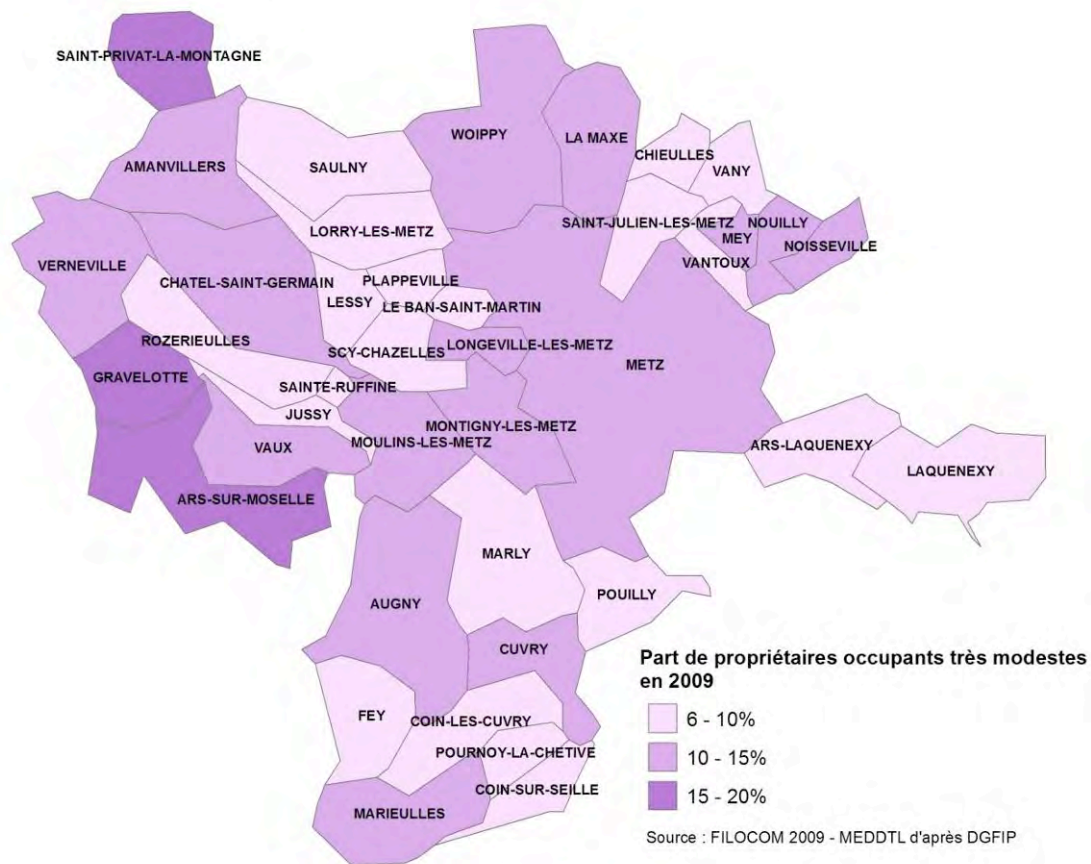
- 12,5 % en Centre Ville
- 9,9 % en Nouvelle ville
- 9,6 % dans le quartier des Iles
- 9,2 % à Queuleu/Plantières
- 8,8% au Sablon.

La vacance est en revanche plus faible dans les quartiers plus résidentiels et excentrés (Magny, Grange aux Boix, Vallières).

II /

Des propriétaires occupants modestes

Dans la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, on dénombre 35 % de propriétaires occupants modestes, et 12% de très modestes. Ces proportions sont toutefois plus faibles que sur l'ensemble du SCoTAM (41 % et 15 %). On peut l'expliquer par la présence importante du parc locatif, privé, et public, qui laisse plus de possibilités d'habiter aux ménages modestes, et la présence d'un parc pavillonnaire prisé, relativement qualitatif, occupé par des ménages plus aisés.



La présence de propriétaires occupants modestes est souvent couplée à un parc plutôt dégradé :

- Un secteur peut être plus accessible pour les ménages les plus modestes parce qu'il présente un parc moins prisé (plus vétuste, plus isolé...) ;
- Les propriétaires occupants de ces zones, plus modestes, ne sont pas toujours en mesure de faire face aux nécessaires dépenses d'entretien de leur logement.

Cette carte présentant la part de propriétaires occupants modestes par commune corrobore en partie ce fait, puisque certaines zones « foncées » (forte part de propriétaires occupants modestes) sont souvent les mêmes que celles relevant du parc privé potentiellement indigne.

III /

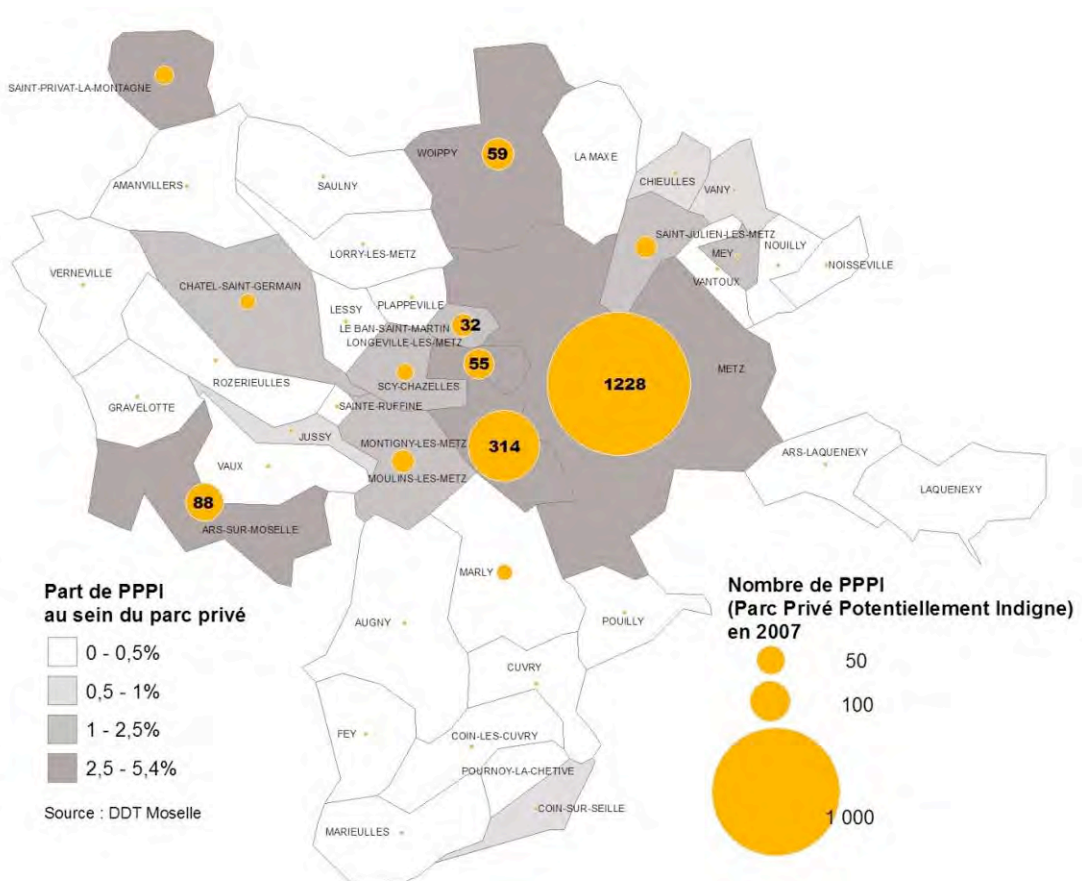
Logement indigne : un phénomène présent

Sur l'EPCI, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2007 est estimé à environ 2,8 % du parc privé (2030 logements⁸). Ce chiffre est en baisse par rapport à 2005, où il frôlait les 2200 logements.

Les chiffres varient de moins de 11 logements (seuil du secret statistique) potentiellement indignes dans 28 communes de l'agglomération, à 1228 à Metz. Metz regroupe 60 % du parc privé potentiellement indigne.

Toutefois, en valeur relative, c'est à Ars-sur-Moselle que le phénomène est le plus marqué, avec 5,4 % du parc privé, suivi de Montigny-lès-Metz, avec 4% du parc privé.

Globalement, à l'exception de Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, et Saint-Privat-la-Montagne, où le nombre de logements potentiellement indignes est en augmentation par rapport à 2005, la tendance est la baisse, aux niveaux communaux et intercommunaux.



⁸ La méthode de calcul du PPPI ayant été modifiée, les chiffres des années précédentes ont été recalculés en conséquence

	2007		2005	2003
	Valeur	%		
Amanvillers	s	-	13	11
Ars-sur-Moselle	88	5,4%	124	124
Augny	s	-	14	12
Ban-Saint-Martin	32	2,2%	42	37
Châtel-Saint-Germain	14	1,9%	17	16
Longeville-lès-Metz	55	3,1%	45	56
Marieulles	s	-	s	17
Marly	15	0,5%	31	35
Metz	1228	3,1%	1283	1199
Montigny-lès-Metz	314	4,0%	323	341
Moulins-lès-Metz	33	1,7%	26	30
Saint-Julien-lès-Metz	27	2,2%	36	44
Saint-Privat-la-Montagne	20	3,5%	s	s
Scy-Chazelles	17	1,7%	16	15
Vantoux	s	-	12	13
Vaux	s	-	11	12
Woippy	59	2,9%	90	82
Total	2030	2,8%	2193	2163

Source : DDT 57, d'après Filocom

Près des trois quarts des ménages occupant un logement du PPPI sont locataires. Cette proportion s'est accrue depuis 2003, passant de 69 % à 74 %. La baisse du PPPI est répartie à égalité entre le parc de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs, soit par le biais de rénovations initiées par les propriétaires eux-mêmes (notamment avec l'aide de l'Anah), soit par le mouvement naturel des achats suivis de rénovations.

Entre 2003 et 2007, on note également une baisse des logements occupés par les plus de 60 ans (propriétaires et locataires, indifféremment), qui passent de 33 % à 28 % des ménages occupant le PPPI, mais une hausse des ménages de moins de 25 ans. Plus de 50 % des ménages du PPPI sont constitués d'une seule personne. Cette proportion est en hausse.

La résorption d'une partie de ce parc peut être réalisée par le biais de l'intervention de l'ANAH, dans le cadre du PIG que la ville de Metz a récemment engagé, et que Metz Métropole a également mis en place.

IV /

Les opérations en cours et les subventions ANAH

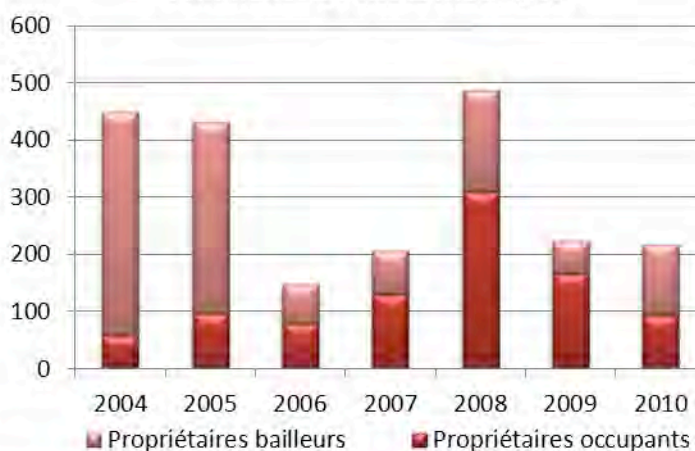
La thématique de la réhabilitation du parc privé est essentiellement traitée à travers le prisme des aides accordées par l'Agence Nationale pour l'Habitat. Cependant, ce cadre se heurte à certaines limites : il ne permet pas de prendre en compte toutes les initiatives privées qui échappent, pour partie, aux dispositifs mis en place et soutenus par les pouvoirs publics (prêts bancaires, fonds propres des particuliers).

IV / 1 Les subventions ANAH

Depuis 2004, près de 2200 logements ont été réhabilités par le biais d'une subvention ANAH. Parmi eux, la majorité émanait des propriétaires bailleurs (57%). 57% des logements réhabilités se concentraient à Metz, et 7 % sur chacune des communes de Montigny-lès-Metz et Moulins-lès-Metz.

Après un pic en 2008 (près de 500 logements), le nombre de logements réhabilités en 2009 et 2010 s'est stabilisé autour de 220 (224 en 2009, 217 en 2010), avec un nombre de logements locatifs plus importants en 2010.

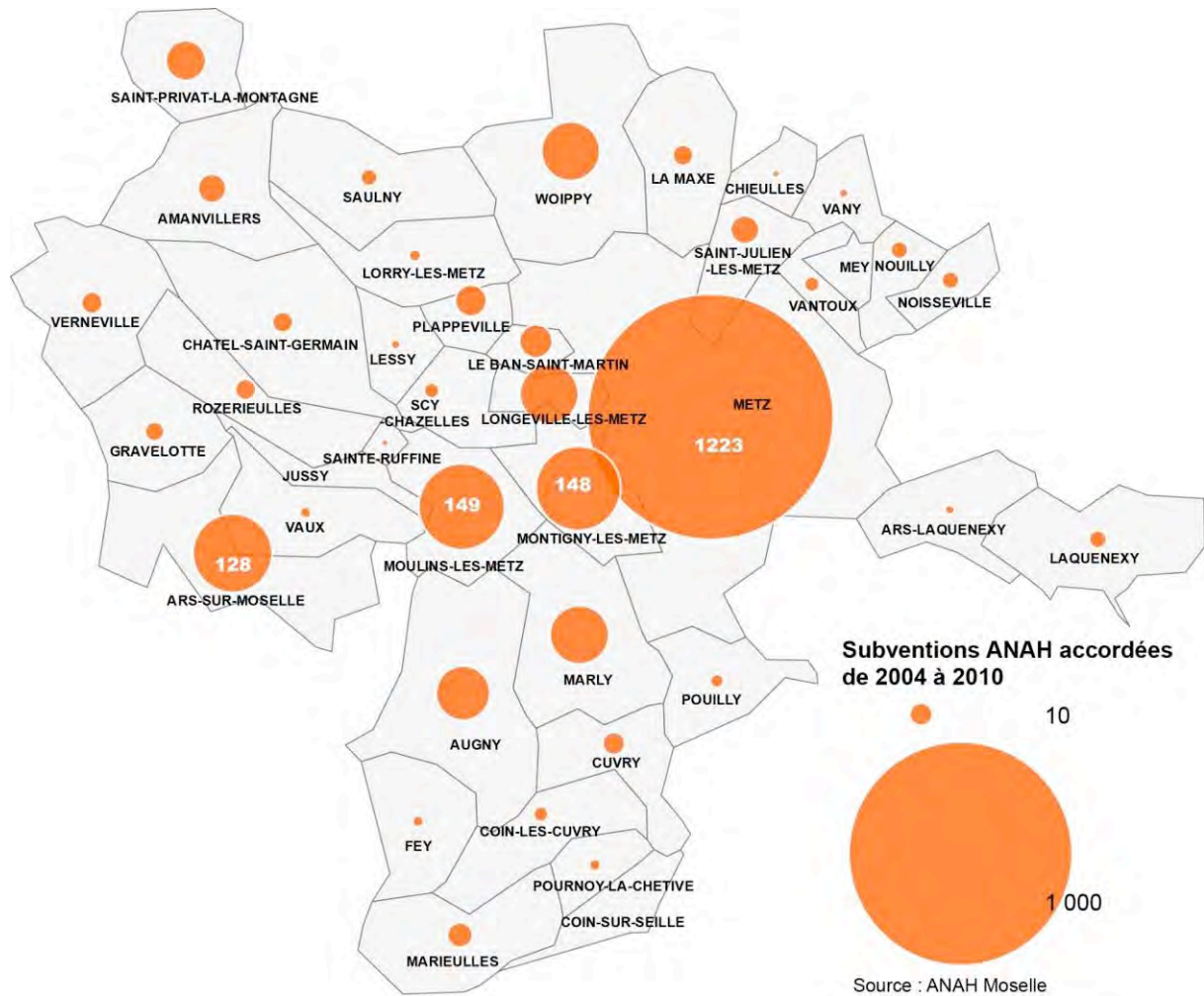
Subventions ANAH accordées sur les communes de Metz Métropole



Au cours des deux dernières années :

- 181 logements ont été conventionnés, dont 13 en « très social » ;
- 66 logements vacants ont été remis sur le marché ;
- 62 logements indignes ont été réhabilités, ainsi que 41 logements dégradés.

	Type de propriétaire		logements conventionnés	sorties de vacance	logements indignes	logements dégradés	dispositif		
	occupant	bailleur					Diffus	PIG	Opah
2009	166	58	50	44	51	15	177	37	10
2010	93	124	118	22	11	26	81	131	5



IV / 2 Le PIG départemental précarité énergétique

Un PIG « Précarité Énergétique » est mis en place dans le département de la Moselle depuis janvier 2009. Cette action est menée en lien avec le FSL (Fonds Solidarité Logement), dans le cadre du 6^{ème} PDALPD, afin d'identifier des ménages en situation de précarité énergétique, qui éprouvent des difficultés à honorer leurs charges. Il est donc surtout orienté en direction des propriétaires occupants, dans les secteurs hors dispositif spécifique (PIG, OPAH). L'objectif initial est de traiter 40 logements par an. Un diagnostic de performance énergétique est effectué avant et après les travaux (le gain énergétique doit être au minimum de 30 %). Pour les logements locatifs, la classe énergétique doit atteindre le niveau C.

De nombreux partenariats ont été établis : Conseil Général (bénéficiaires du Fonds Solidarité Logement), Caisse d'Allocations Familiales (logements potentiellement indécents), l'Agence Régionale de Santé (logements potentiellement insalubres), et EDF/UEM (repérage des situations de précarité énergétique).

Ce dispositif a permis de signaler 100 situations en 2009, et 200 en 2010. Sur ces signalements, 176 au total ont fait l'objet d'une visite, 31 ont été désignés comme relevant du PIG Précarité Énergétique en 2009, et 42 en 2010. 35 Propriétaires occupants ont ainsi pu bénéficier d'une subvention (15 en 2009, 20 en 2010), et 38 logements locatifs ont fait l'objet d'une réhabilitation (16 en 2009, 22 en 2010).

	2009		2010	
	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
Logements aidés	16	15	22	20
Aide moyenne par logement	31 119 €	7 693 €	17 286 €	6 538 €
% de subventions	57%	38%	44%	48%
Coût total des travaux	869 000 €	304 000 €	870 000 €	274 000 €

Les dossiers de propriétaires émanent le plus souvent de petits ménages âgés (68 ans en moyenne) et retraités, aux ressources très modestes (revenu fiscal annuel moyen de 10 500 €), occupant de grands logements. 10,5% des ressources de ces ménages vont aux dépenses énergétiques. Le financement du reste à charge des familles demeure une des plus grandes difficultés à surmonter, avec l'accompagnement spécifique que nécessitent certains profils atypiques.

Les travaux concernent principalement les remplacements de chaudières, les réfections de menuiseries extérieures, la création de chauffage central, l'isolation des combles et l'isolation extérieure. Une réduction de 42 % en moyenne de la facture énergétique est prévue pour l'ensemble des logements réhabilités.

IV / 3 Le Programme d'Intérêt Général de la Ville de Metz

La ville de Metz a mis en place depuis le 25 mars 2009 un Programme d'Intérêt Général sur le logement indigne. L'objectif se concentre principalement sur les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants modestes soumis à une telle situation étant peu nombreux à Metz.

Sur 3 ans, 250 logements doivent être réhabilités (230 logements de propriétaires bailleurs et 20 de propriétaires occupants), dont 50 relevant de l'insalubrité.

Le dernier bilan a été présenté en avril 2011, soit après deux ans d'existence du dispositif.

141 situations ont été repérées, concernant 346 logements. Parmi eux, plus de 84 % relevaient du parc locatif, tandis que 16% des logements ciblés étaient occupés par leur propriétaire. La majorité des signalements sont localisés en centre ville (Outre Seille, notamment), puis au Sablon et à Devant-les-Ponts.

L'ensemble des dossiers validés pendant les deux premières années du PIG ont permis la réhabilitation (et le conventionnement) de 76 logements (19 dossiers). Parmi eux, 52 étaient auparavant vacants, 46 insalubres (au sens de l'ANAH), et 8 ont fait l'objet de transformation d'usage. Ces logements nouvellement conventionnés sont souvent de petite taille (T1 et T2), et sont de ce fait occupés essentiellement par des jeunes (moins de 30 ans) célibataires et actifs.

La subvention moyenne par logement se portait à un peu plus de 29 000 € (pour une enveloppe totale de 2,4 millions d'€, dont près de 180 000 € de Metz Métropole). Le reste à charge pour le propriétaire s'élève en moyenne à 54 % des travaux.

Sur cette même période, 33 propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide financière (prêt ou subvention), à hauteur de 4 160 € par projet, pour un total avoisinant les 137 000 €. Cette somme représente environ un tiers des travaux réalisés.

Les travaux les plus fréquemment réalisés consistent à remplacer les menuiseries extérieures (34%), adapter le logement -principalement les sanitaires- (20%), refaire la toiture et isoler les combles (15%), puis le chauffage, l'isolation extérieure, et la mise aux normes.

Au total, 52 dossiers ont été validés, représentant au total 109 logements, dont 46 insalubres. Plus de 2,5 millions d'euros d'aides ont été distribués, dont 2,3 millions de l'ANAH, et 180 000 € de Metz Métropole. 5,6 millions d'euros de travaux ont ainsi été mis en œuvre.

IV / 4 Le Programme d'Intérêt Général de Metz Métropole

Metz Métropole a également fait le choix d'intervenir en direction du logement indigne et de la vacance, dans le but d'accroître le parc de logements locatifs privés et accessibles. Une contractualisation spécifique avec l'ANAH, d'une durée de trois ans, a été actée par l'EPCI, lors du Conseil de Communauté du 14 décembre 2009.

« Une étude réalisée en 2007 par l'AGURAM démontre tout l'intérêt de mettre en place une opération contractuelle avec l'ANAH sur le territoire de Metz Métropole pour traiter les problématiques :

- de carence en matière d'offre en logement accessible : 68% des locataires du parc privé pourraient prétendre à un logement social (soit 22 000 ménages) dont 11 800 pourraient accéder à un logement très social,
- de vacance : 2 000 logements vacants ont été recensés, surtout de petits logements ou des logements dans lesquels des éléments de confort manquent,
- d'habitat indigne : 2 767 logements potentiellement indignes sont identifiés soit 14,5% du parc potentiellement indigne de Moselle (la Ville de Metz a déjà engagé une démarche spécifique sur son territoire devant l'ampleur du phénomène),

Cette opération permettrait de favoriser l'émergence d'un parc de logements locatifs privés avec des loyers maîtrisés. »

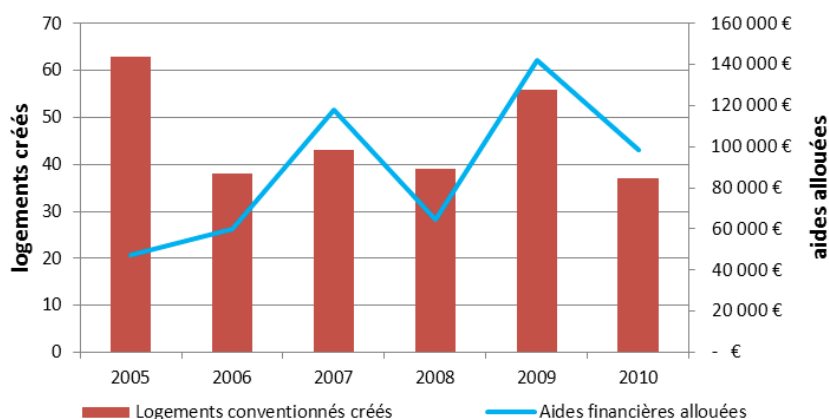
« Ainsi, Metz Métropole continuera à soutenir les réhabilitations de logements du parc privé sous réserve que ces derniers soient conventionnés ou concernent les propriétaires occupants prioritaires dont les logements sont frappés d'indignité, d'indécence, ou d'insalubrité, mais cette fois dans un cadre déterminé.

Compte tenu de l'analyse des dossiers subventionnés depuis 2005, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole pourrait s'inscrire dans une opération contractuelle, pour une durée de 3 ans, concernant 120 logements locatifs conventionnés et 40 logements occupés par leurs propriétaires ayant des ressources inférieures aux plafonds ANAH très sociaux et dont les logements sont frappés d'indécence. »⁹

D'après les données ANAH, en 2010, 83 logements ont bénéficié d'une aide de Metz Métropole dans le cadre du PIG : une opération de 80 logements à Moulins-les-Metz, et trois logements de propriétaires occupants à Augny, Lorry-les-Metz, et Montigny-les-Metz.

IV / 5 Le soutien au parc privé

Aides de Metz Métropole en direction du parc privé conventionné



Entre 2005 et 2010, 276 nouveaux logements locatifs privés conventionnés ont perçu une aide de Metz Métropole. Au total, 530 000 € d'aides intercommunales ont été votées, soit une subvention moyenne par logement de 1920 €.

⁹ Ces deux passages sont extraits du compte-rendu du Conseil de Communauté de Metz Métropole en date du 14 décembre 2009.



Ce que dit le PLH 2011-2017

La troisième orientation du PLH promeut un habitat durable. Ceci passe par différents axes, dont l'amélioration du parc existant (axe 2). Ainsi, l'action 16 préconise la poursuite et l'intensification de la réhabilitation du parc privé, notamment par le biais de procédures contractuelles avec l'ANAH (Programme d'Intérêt Général en cours sur la ville de Metz, et sur l'EPCI). Metz Métropole intervient également depuis 2005 pour la réhabilitation du parc privé conventionné. Dans ce cadre, il convient également de suivre le conventionnement de ces logements.

L'action 17 du même axe propose d'instaurer un suivi des copropriétés fragiles et dégradées. Ce problème, encore peu présent au sein de l'agglomération, risque d'émerger dans les prochaines années, au vu du nombre croissant de copropriétés, et de l'existence de certaines situations porteuses de dysfonctionnements majeurs.

/ Chapitre 6

LES SENIORS

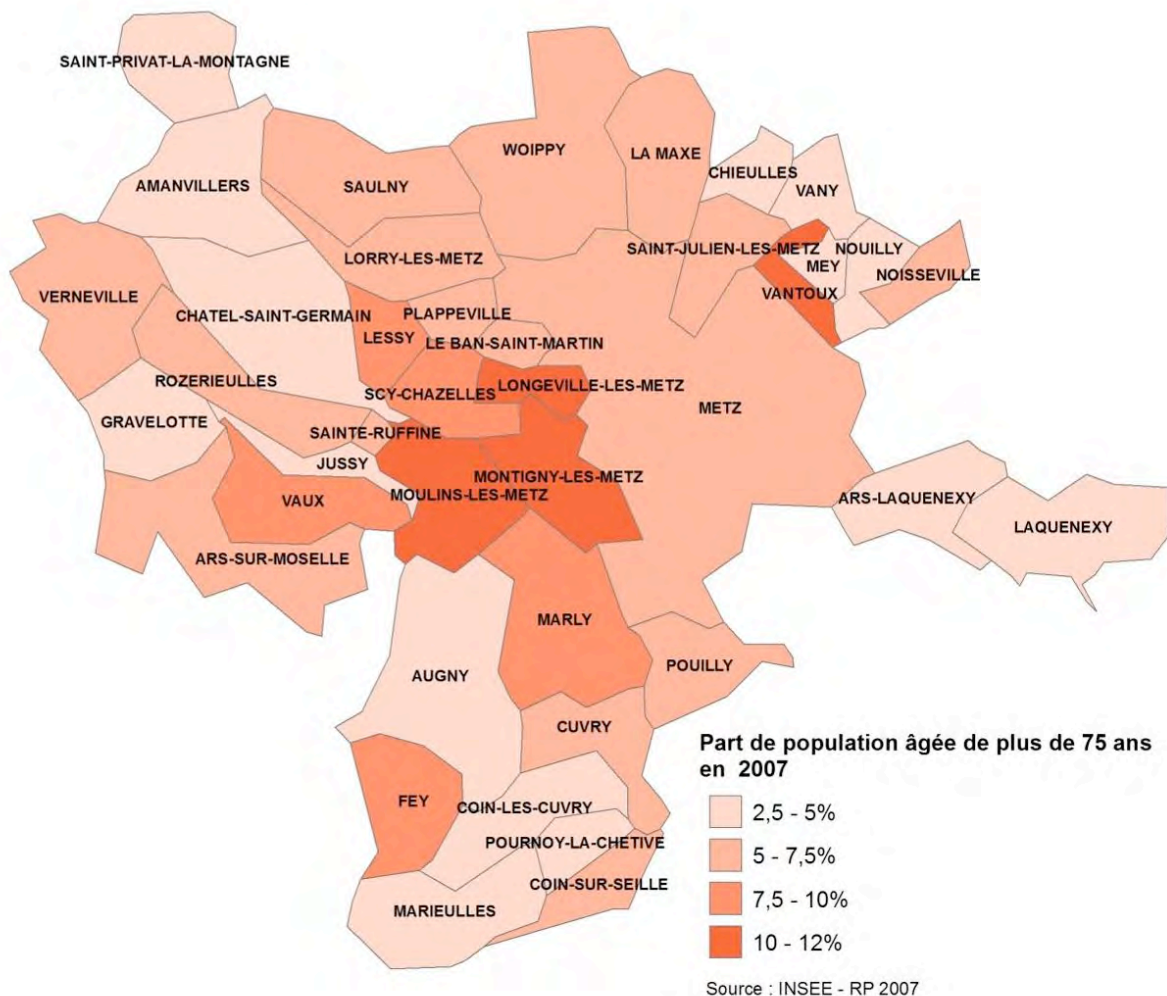
I /

Les seniors : leurs revenus, et leur statut d'occupation

La place des seniors (en considérant les plus de 75 ans) constitue aujourd'hui un véritable enjeu de société. Ils composent aujourd'hui 7,4 % de la population de Metz Métropole, contre 4,5 % en 1982, et 15,4 % en 2042, d'après les projections Insee.

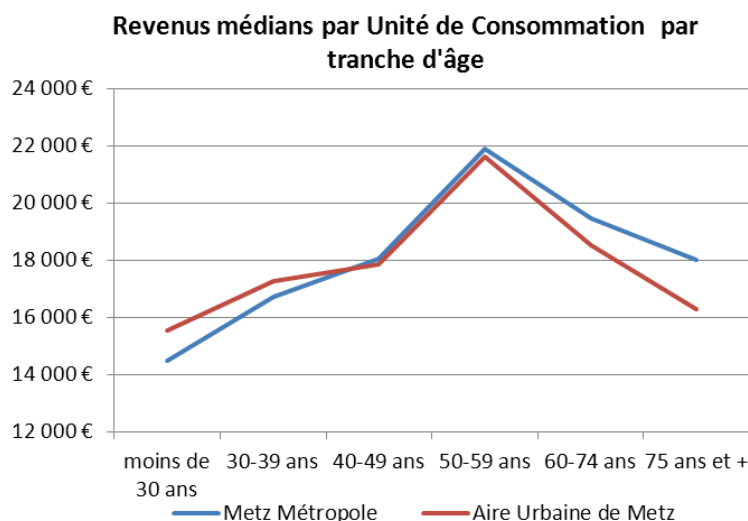
La moyenne de l'agglomération est toutefois inférieure aux valeurs observées en Lorraine (8,4 %), et en France Métropolitaine (8,7 %).

Avec la croissance de ce public particulier, résultat d'une évolution positive de l'espérance de vie, de nouveaux besoins émergent, aussi bien en services d'accompagnements qu'en logements adaptés.



I / 1 Des ménages plus modestes

Après une période de croissance tout au long de la vie active (30-59 ans), les revenus décroissent fortement après 60 ans (départs en retraite, veuvages...). Les carrières professionnelles segmentées, la récurrence des divorces ou célibats, aboutiront à l'avenir à de plus en plus de ménages âgés modestes et très modestes.



Source : Insee, revenus fiscaux localisés des ménages, 2008

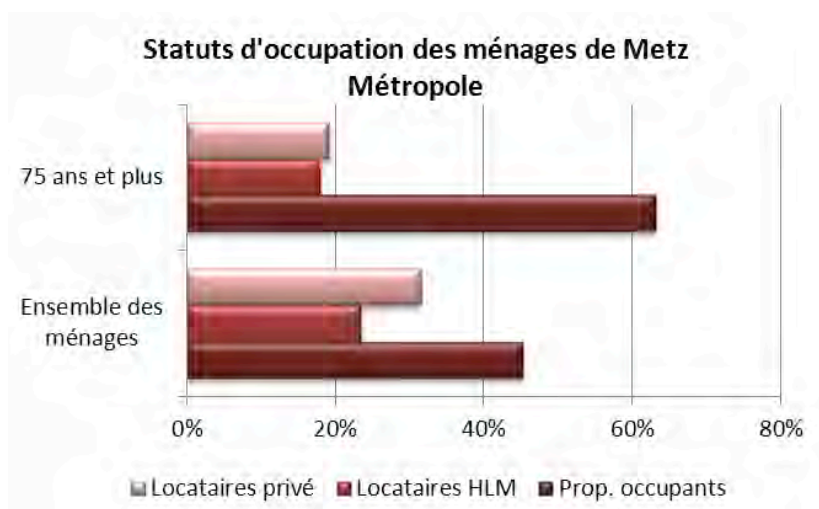
Sur l'aire urbaine de Metz, le revenu médian par unité de consommation des plus de 75 ans est inférieur à 1360€ mensuels, (contre 1520 € pour l'ensemble des ménages). 10 % des ménages de plus de 75 ans perçoivent un revenu fiscal mensuel par unité de consommation inférieur à 804 €.

Sur les communes de Metz Métropole, l'écart de revenus est plus faible : le revenu médian des plus de 75 ans s'élève à 1500 € mensuels, (contre 1533 € pour l'ensemble des ménages). 10 % des ménages de plus de 75 ans perçoivent un revenu fiscal mensuel par unité de consommation inférieur à 809 €.

Cet écart de revenus pose régulièrement un problème d'inadaptation du logement, acquis des décennies auparavant, sans anticipation de la perte progressive d'autonomie liée à l'âge. L'Agence Nationale de l'Habitat peut intervenir, le plus souvent dans le cadre d'OPAH, pour adapter le logement. Les travaux les plus fréquents sont l'adaptation de la salle de bain (douche à l'italienne) ou l'installation de volets roulants automatiques. Néanmoins, le reste à charge de l'occupant peut constituer un frein aux travaux d'adaptation. Des aides des caisses de retraites peuvent, le cas échéant, compléter le financement.

En 2009, sur le territoire du SCoTAM, 16 % des interventions ANAH (pour les propriétaires occupants), soit 76 dossiers, ont concerné ce type de public.

I / 2 Les ménages seniors plus souvent propriétaires



Source : MEEDDM – Filocom 2009 d'après la DGI

Les seniors sont de fait plus souvent propriétaires de leur logement que le reste de la population. Le statut de propriétaire occupant constitue souvent, et lorsque cela aura été possible, le stade ultime du parcours résidentiel.

Malgré tout, ce taux élevé de propriétaires occupants implique plusieurs choses :

- Les travaux nécessaires au maintien à domicile doivent être réalisés à l'initiative de l'occupant ou d'un proche ;
- Il est difficile d'avoir connaissance d'un logement inadapté si aucun signalement n'est effectué par l'occupant ou un proche ;
- Le propriétaire occupant peut toucher des revenus trop modestes pour pouvoir faire face aux travaux nécessaires, même en cas de subventions de l'ANAH ou des caisses de retraites.

Il est fréquent que les personnes âgées combinent le statut de propriétaires occupants âgé avec celui de modestes (veuvage, retraites faibles). Les résultats des Opérations d'Amélioration de l'Habitat vont dans ce sens.

Les autres ménages seniors se répartissent entre parc HLM et locatif privé, à parts à peu près égales (18 %), contre 23 % et 31 % pour l'ensemble des ménages.

1/3 Les ménages âgés au sein du parc locatif social

Selon la dernière enquête d'occupation du parc social de 2009 (source : CREDOC), le vieillissement des ménages locataires d'un logement social en France Métropolitaine se poursuit lentement mais sûrement : 28,5 % des locataires ont 60 ans et plus, les plus de 75 ans représentent 11,2 %, contre respectivement 26,5 % et 10,5% en 2006.

Les locataires âgés sont souvent concentrés dans les mêmes ensembles immobiliers anciens et bien localisés, qu'ils occupent parfois depuis l'origine du programme, et dans le parc des années 1970. Or, ces deux types de biens ne sont souvent pas adaptés à des handicaps normaux liés à l'âge : escaliers difficiles, couloirs étroits, portes lourdes, immeubles sans ascenseurs...

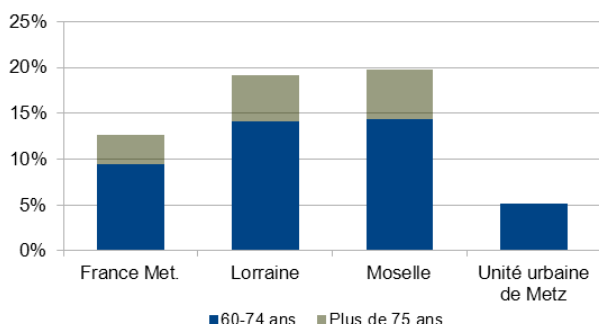
Enfin, phénomène nouveau, 9,4 % des emménagés récents (mutations et nouvelles arrivées) ont plus de 60 ans, et 3,2 %, plus de 75 ans. Si les mobilités qui suivent immédiatement le départ à la retraite sont liées à l'accession à la propriété, pour les plus âgés, le retour s'effectue vers le locatif, en général en centre ville, dans un logement plus petit, de 2 ou 3 pièces (les studios sont rejetés).

Ce phénomène ne peut que s'accroître compte tenu du vieillissement général de la population et d'une demande nouvelle émanant de personnes défavorisées ou modestes¹⁰.

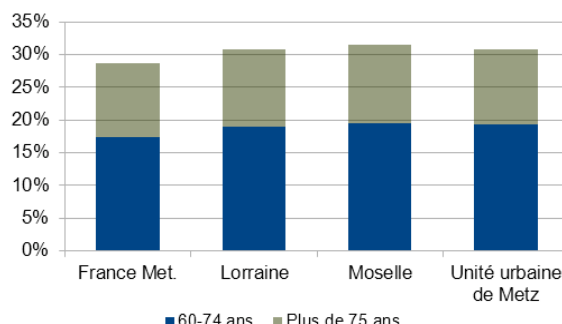
Ce constat met en lumière la nécessité pour les bailleurs sociaux d'anticiper la question du vieillissement. Des réflexions dans ce sens sont déjà entamées.

Localement (Moselle et unité urbaine de Metz), ce phénomène est encore plus accentué, avec plus de 30 % des titulaires de contrats de location âgés de plus de 60 ans :

Part des locataires seniors chez les emménagés récents au sein du parc locatif social



Part des locataires seniors au sein du parc locatif social



La part des ménages âgés chez les emménagés récents est pourtant étonnamment faible sur l'unité urbaine de Metz, avec 5 % de ménages de 60 à 74 ans, et aucun ménages de plus de 75 ans.

Sur le territoire de Metz Métropole, en 2009, d'après la source Filocom, 28 % des locataires du parc social ont plus de 60 ans, et 11 % plus de 75 ans.. Au-delà de ces chiffres, il faut également prendre en compte le vieillissement sur place des plus de 55 ans, ainsi que l'accueil de nouvelles personnes âgées.

¹⁰ Extrait de l'article « Vieillesse : les réponses des organismes HLM », J. Furet et S. Méhiri, Habitat et Société n°52.

I / 4 Des personnes âgées qui occupent des logements plus grands, mais au confort globalement plus faible

Le niveau de confort des logements occupés par les personnes âgées s'améliore, mais demeure plus faible que pour l'ensemble de la population. D'après le fichier filocom, à l'échelle de la Moselle, 29 % des ménages de plus de 60 ans occuperaient un logement sans confort ou au confort partiel, contre 18 % pour le reste des ménages. Ce résultat est lié en grande partie au type de parc occupé : 59 % occupent un logement antérieur à 1974, contre 38 % pour les moins de 60 ans. Ils sont plus souvent propriétaires de leur logement (70 % des ménages seniors), contre 52 % pour le reste de la population, mais compte-tenu de leurs ressources amoindries, leur statut réel se transforme souvent en celui de propriétaire occupant modeste, voire très modeste. Couplé à un parc globalement plus inconfortable, ceci engendre les problèmes d'adaptation évoqués plus haut.

A l'échelle de la Lorraine, au cours des 15 dernières années, les caractéristiques des logements des personnes âgées se sont sensiblement modifiées. En 2005, 63 % de leurs résidences principales étaient des maisons individuelles occupées par leur propriétaire, contre seulement 52 % en 1990.

Les personnes âgées de 65 ans et plus en Moselle – comme en France Métropolitaine – occupent des appartements plus grands en superficie et en nombre de pièces que l'ensemble de la population. En 2007, les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans résident pour les ¾ d'entre eux dans des logements comprenant plus de 4 pièces (26 % dans des 4 pièces et 49 % dans des 5 pièces et plus), contre 70 % pour les autres ménages (23 % dans des 4 pièces, 47 % dans des 5 pièces et plus).

Malgré la baisse de la taille des ménages, le nombre moyen de pièces par résidence n'a cessé de croître. On note en moyenne 6 m² supplémentaire en locatif (hors logement étudiant) par unité de consommation, entre 1984 et 2006. Or, au fur et à mesure de la perte d'autonomie, l'occupation d'un logement trop grand devenu inadapté peut se révéler très handicapante.

Sur le territoire de Metz Métropole, près de 600 ménages de plus de 60 ans occupent un logement privé potentiellement indigne (plus de la moitié dans le parc locatif). Ceci représente 2,5 % des ménages de plus de 60 ans logés au sein du parc privé, et 5% des ménages de plus de 60 ans du parc locatif privé.

II /

Une offre d'accueil diversifiée sur l'EPCI

II / 1 Des capacités d'accueil importantes sur le territoire

A Metz Métropole, l'offre actuelle dans les établissements d'accueil pour personnes âgées s'élève à 2 563 places. Le dernier recensement de la population de l'Insee fait état sur ce territoire de 15 308 personnes âgées de plus de 75 ans, soit un taux de couverture de 170 lits pour 1000 personnes de plus de 75 ans (chiffres du recensement 2006). Si ce taux est élevé, il faut toutefois tenir compte de la forte concentration des établissements d'accueil sur l'EPCI, en comparaison avec le reste du territoire.

Metz Métropole accueille de fait sur son territoire une offre diversifiée, puisqu'elle concentre la majorité de l'offre du SCOTAM. On y dénombre près de 2600 places, réparties sur 10 communes. Tous les segments sont couverts, de la maison de retraite classique à l'accueil Alzheimer.

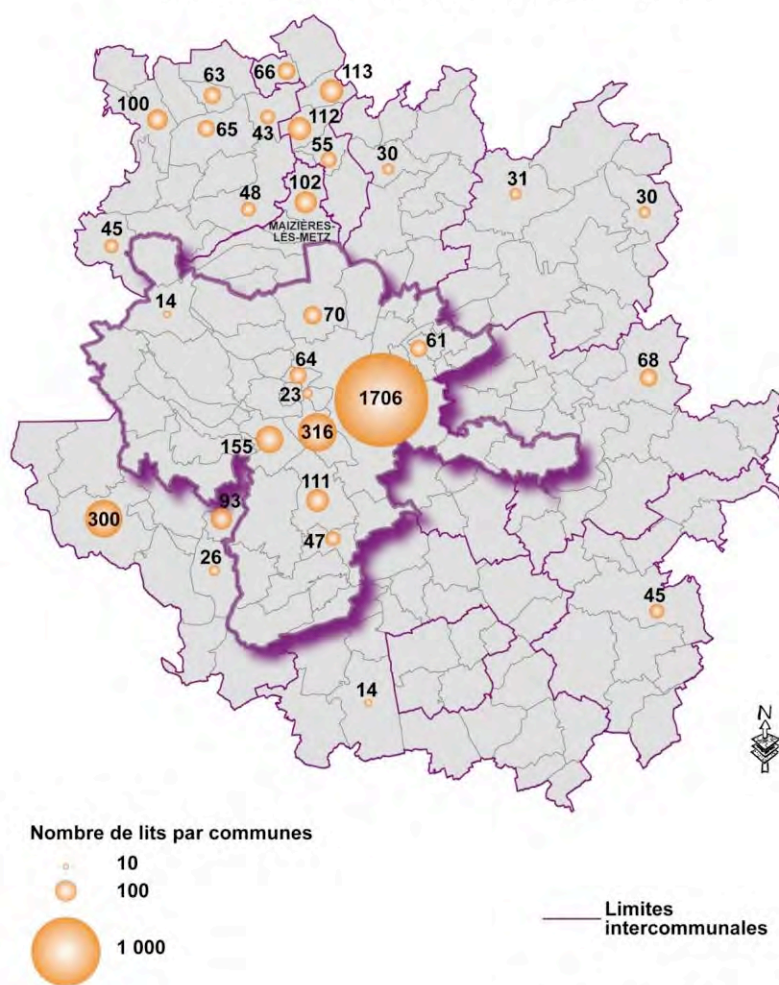
Répartition des places par type d'accueil de la CA de Metz Métropole

Hébergement permanent		Hébergement temporaire		Accueil de jour		Ensemble	
Classique	Alzheimer	Classique	Alzheimer	Classique	Alzheimer	Classique	Alzheimer
2264	219	40	7	6	31	2310	257

Source : Conseil Général de Moselle

Etablissements d'accueil pour personnes âgées Répartition des lits

(Hébergement permanent, temporaire et accueil de jour)



Source : Conseil général de Moselle

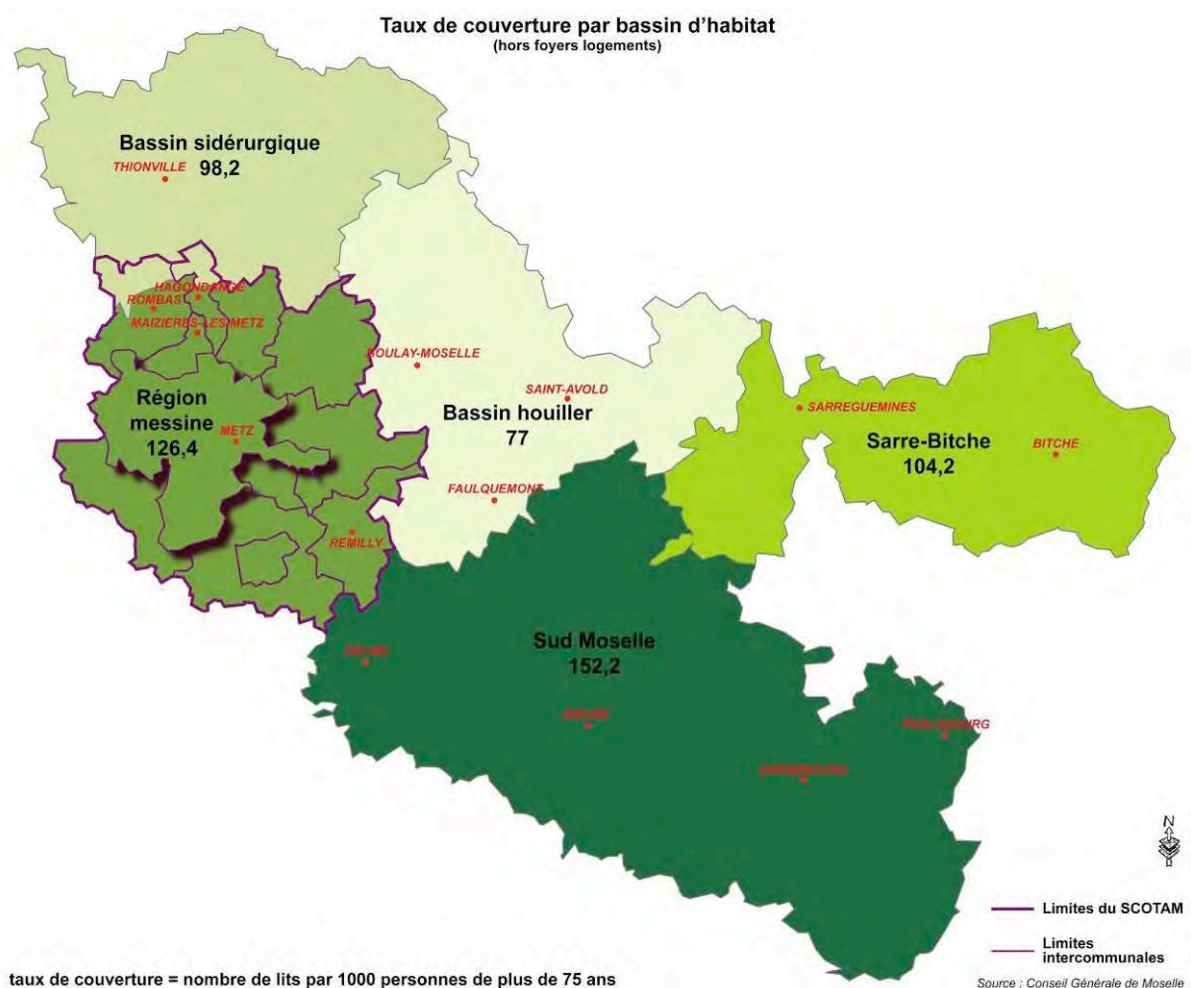
II / 2 Les taux de couverture par bassin

Dans le cadre de l'élaboration du schéma gérontologique départemental, le Conseil Général a estimé les taux de couverture, en places, en établissements spécialisés, pour les plus de 75 ans. Ce calcul ne prend pas en compte les foyers logements, mais uniquement les EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), à l'échelle des bassins d'habitat (au sens de la DDTM). Cette carte met en avant les variations d'un territoire à l'autre de ce taux de couverture à l'échelle du SCoTAM et de ses EPCI membres.

L'estimation de ce taux d'équipement, de 106,9 pour la Moselle, hors foyers logements, (106,9 places en hébergement spécialisé pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans), est porté à 126,4 pour la région messine, et 98,2 pour le bassin sidérurgique, comprenant une part également importante de population vieillissante.

Le taux le plus faible est observé dans le bassin houiller, avec 77 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans, et le plus élevé dans le Sud Mosellan, plus rural et moins peuplé (152,2 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans).

Le taux constaté dans le bassin de Sarreguemines / Bitche est similaire à la moyenne mosellane : 104,2 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans.



III /

Des tendances démographiques à prendre en compte

Si la répartition actuelle des plus de 60 ans permet déjà une anticipation des besoins à venir en termes d'équipements et de services à destination des personnes âgées, la projection de la population globale à l'horizon 2042 donne une vision prospective plus précise.

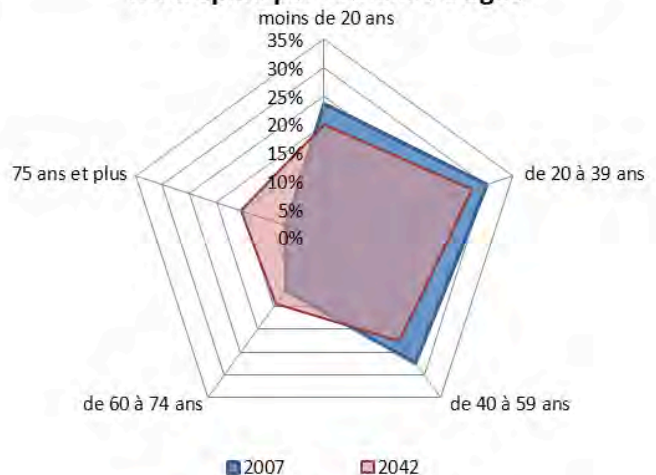
III / 1 Un basculement de la population vers les tranches les plus âgées

Ce graphique en étoile démontre très nettement le basculement de la population vers les tranches les plus âgées. Ce phénomène est commun à l'ensemble du territoire :

- Les tranches les plus âgées progressent, et passent de 7 % à 15 % pour les plus de 75 ans, et de 12 % à 14 % pour les 60-74 ans
- Toutes les autres tranches d'âges diminuent : de 24 % à 20 % pour les moins de 20 ans, de 30 % à 28 % pour les 20-39 ans, et de 27 % à 23 % pour les 40-59 ans.

Ces évolutions démographiques nécessitent d'être prises en compte pour l'adaptation des équipements d'une part, et pour l'adaptation du parc immobilier d'autre part.

Scénario d'évolution de la population de Metz Métropole par tranches d'âges



III / 2 Une population de plus en plus dépendante

Le développement simultané de structures d'accueil adaptées et de formules d'aides à domicile représente un enjeu majeur, en raison de l'accroissement du nombre de personnes âgées potentiellement dépendantes.

La vie en institution concerne essentiellement les personnes très âgées : seuls 3 % des 60-84 ans vivent en institution, contre ¼ des plus de 85 ans. Aujourd'hui, la grande majorité des personnes âgées vit donc encore à domicile (les ¾ des plus de 85 ans), grâce au soutien d'aides à domicile ou de la famille. Mais dans les années à venir, le nombre d'aidants devrait croître moins vite que le nombre de personnes âgées dépendantes. Plusieurs facteurs l'expliquent : augmentation de l'activité féminine, éloignement géographique des familles, éclatement des couples... Par conséquent, le nombre d'aidants potentiels par personne âgée dépendante va s'affaiblir, modifiant la répartition entre solidarité familiale et collective.

Or, la population âgée de plus de 85 ans devrait passer à Metz Métropole de 3700 personnes en 2007 à près de 7500 en 2027, puis 13 200 en 2042, avec pour résultat, des personnes vivant en institution de plus en plus âgées et dépendantes. Ce facteur doit ainsi être pris en compte dans les schémas d'équipement en structures d'accueil adaptées.

Les problèmes liés à la maladie d'Alzheimer se font également de plus en plus prégnants : ils nécessitent des aidants formés spécifiquement pour des accueils de jour, pour décharger l'aidant naturel (famille, conjoint), ainsi que des unités spéciales en structures d'hébergements. S'il n'y a pas d'aidant naturel à domicile, le placement est alors obligatoire.

Ces éléments prospectifs permettent de mettre en lumière l'un des enjeux majeurs de Metz Métropole : la prise en compte du vieillissement de la population. L'impact du vieillissement de la population peut s'appréhender sous différents angles :

- Le maintien à domicile, sous-entendant adaptation des logements, et services d'accompagnement ;
- Les établissements d'accueil pour personnes âgées ;
- La création d'un habitat intermédiaire adapté.

IV /

Les orientations du Schéma de l'Autonomie 2010-2015

Le Schéma de l'Autonomie du département fixe pour cinq années les orientations en matière de soutien aux personnes âgées et handicapées.

Les politiques envisagées se déclinent en trois axes thématiques : le soutien au maintien à domicile, la prise en charge en établissements, et l'adaptation des fonctionnements institutionnels à ces enjeux.

IV / 1 Le développement du soutien au maintien à domicile

Le maintien à domicile reste la solution plébiscitée par les seniors, et le respect de ce choix est un axe primordial de la politique départementale.

Plusieurs orientations sont listées en ce sens :

- compléter les aides aux personnes âgées, par l'adaptation des logements et le développement d'un service de garde de nuit itinérant
- développer et diversifier l'accueil séquentiel avec ou sans hébergement (accueil temporaire ou accueil de jour)
- structurer et moderniser l'intervention des services d'aide à domicile
- inscrire les offres d'hébergement diversifiées dans les filières d'accompagnement des personnes âgées (foyers-logements, accueil familial, résidences-services, foyers d'accueil de travailleurs migrants), qui constituent des ponts entre le domicile d'origine devenu inadaptable et le placement en EHPAD prématuré.

IV / 2 L'amélioration de la prise en charge en établissement

La Moselle va connaître dans les prochaines années une forte augmentation du nombre de personnes de plus de 85 ans, (un doublement entre 2005 et 2020). Cette tranche d'âge est la plus exposée à la perte d'autonomie.

Cette évolution démographique va accroître les besoins en lits en hébergements spécialisés.

Le choix de rester à domicile le plus longtemps possible retarde l'âge d'entrée en institution, en accroissant toutefois le niveau de dépendance à l'entrée en établissement.

Le défi de développement de l'offre spécialisée est donc aussi qualitatif que quantitatif.

Outre les lits autorisés et actuellement en cours de construction (1200 sur l'ensemble du département), 500 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2015 sur le département.

Les besoins identifiés sur le territoire de Metz (territoire au sens du Conseil Général) consistent en une extension d'au moins une USLD¹¹, compte tenue de la répartition des USLD opérée dans le cadre de la réforme nationale.

Concernant les EHPAD, 330 lits sont autorisés ou en cours de construction. La création de 230 lits supplémentaires sera soutenue sur ce territoire.

Concernant l'adaptation qualitative des EHPAD, en particulier en direction du public atteint de la maladie d'Alzheimer, plusieurs actions ont été listées :

- favoriser le partenariat des établissements avec des services extérieurs, pour créer une filière de prise en charge adaptée à l'évolution de la pathologie
- poser le principe de l'adaptation de la prise en charge, au sein de l'établissement, à l'évolution de la dépendance et des besoins du résident
- organiser la vie de l'établissement sous forme de groupes homogènes et permettant aux résidents de bénéficier à la journée des activités ou soins adaptés à l'évolution de leur situation
- privilégier les projets architecturaux innovants, permettant une prise en charge évolutive et adaptée, dans les projets de restructurations, extensions, ou constructions neuves.

L'amélioration de la qualité de vie en établissement sera également mise en avant (animation, repas,...).

¹¹ Unité de Soins Longue Durée

IV / 3 L'adaptation des fonctionnements institutionnels aux enjeux

Afin d'anticiper les prises en charge, et d'adapter au mieux l'offre aux soins, la coordination des partenaires, la connaissance partagée des pratiques, ainsi qu'un outil d'observation suivi constituent les bases d'une offre médico-sociale de qualité.

Les orientations suivantes ont été mises en avant :

- organiser et pérenniser un observatoire des besoins (définition précise d'indicateurs, diagnostics partagés...)
- formaliser la coordination inter-institutionnelle sur les territoires, améliorer leur lisibilité
- décloisonner les prises en charge par territoire
- formaliser l'articulation des dispositifs de coordination
- améliorer la transparence des procédures d'entrée en établissement



Ce que dit le PLH 2011-2017

Dans son orientation 2, « Répartir l'offre sociale et garantir la mixité », l'axe 3 propose d'adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées, notamment afin de répondre à la loi handicap de 2005. Ceci passe par le recensement de l'offre existante d'une part, et par le recensement des besoins au sein des communes d'autre part, afin d'encourager la production de logements adaptés. Il s'agit également d'anticiper les besoins du prochain PLH en la matière, afin d'être en mesure de répondre à terme aux différents besoins.

/ Chapitre 7

LES JEUNES MENAGES

I /

Les jeunes ménages sur le territoire

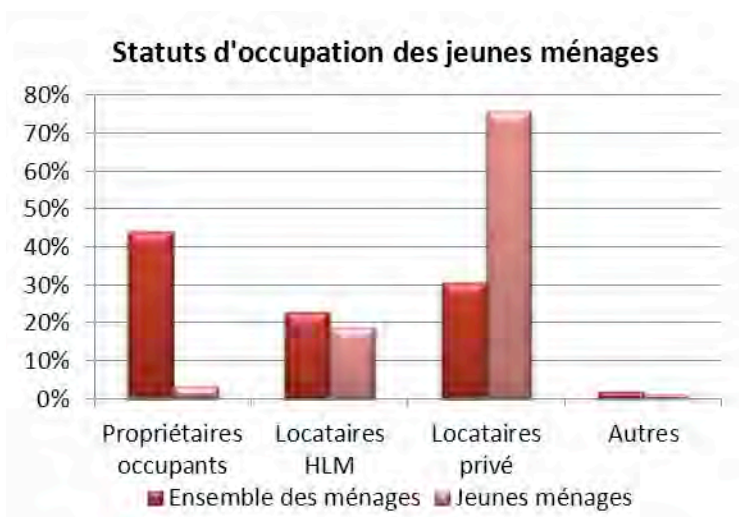
I / 1 Des jeunes ménages très largement dépendants du marché locatif privé

Le fichier Filocom fait état en 2009 de 2 880 ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans, constituant 3% des ménages du territoire intercommunal.

Parmi eux, on dénombre très peu de propriétaires occupants (3%). Ce résultat n'est pas surprenant, la phase locative étant quasiment incontournable après la décohabitation, et avant la phase d'acquisition, qui n'a pas parfois jamais lieu.

En revanche, seuls 19% d'entre eux occupent un logement locatif social (soit une part légèrement inférieure à l'ensemble des ménages -23%-), alors que 76% sont hébergés au sein du parc locatif du secteur privé. Pourtant, la part de jeunes éligibles au logement social est plus élevée que pour l'ensemble de la population.

Les jeunes ménages, aux revenus plus faibles et à la situation professionnelle souvent précaire, sont ainsi soumis aux aléas du marché privé : ils supportent des loyers plus élevés et leurs hausses potentielles en cas de relocation. Dans un tel contexte, c'est tout simplement la question de l'accès au logement et à l'indépendance qui peut être posée.



II /

Le logement étudiant à Metz

II / 1 Les principales caractéristiques de la population étudiante à Metz

- 20 305 étudiants (toutes formations post-bac confondues) sont recensés à Metz à la rentrée de septembre 2009.
- 70% des étudiants accueillis à Metz sont français et 30% sont d'origine étrangère.
- 38% des étudiants messins sont boursiers, contre 33% au niveau national.
- 10% des étudiants de l'Université de Metz sont logés dans le parc locatif public (logements CROUS).
- Les étudiants de l'Université de Metz sont essentiellement messins et mosellans.

II / 2 Un parc public de logements étudiants de qualité satisfaisante et en nombre suffisant

Globalement, la Ville de Metz et les communes de Longeville-lès-Metz et du Ban-Saint-Martin, rassemblent actuellement 2 162 logements en Cité Universitaire. Ces logements relevant du parc public sont répartis sur 4 sites :

> **Île du Saulcy** : 947 logements dont :

- 453 chambres rénovées sans sanitaires (9 m²) – loyer : 159,30 €
- 297 chambres rénovées avec sanitaires (9 m²) – loyer : 221,70 €
- 196 T1 (20 m²) – loyer : 241,10 € à 322,64 €
- 1 T1 bis (2 pers) – loyer : 356 €

> **Bridoux** : 324 logements dont :

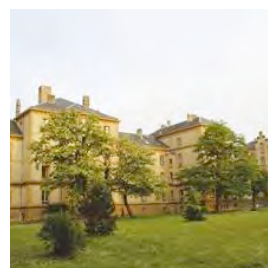
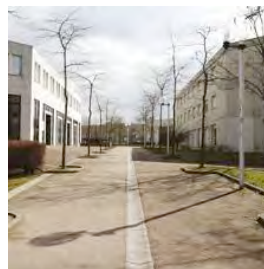
- 213 T1 (18 m²) – loyer : 332,62 €
- 61 T1 bis (1 pers) – loyer : 379,22 €
- 22 T1 bis (2 pers) – loyer : 431,74 €
- 28 T2 (50 m²) – loyer : 491,60 €

> **Technopôle** : 621 logements dont :

- 585 T1 (18 m²) – loyer : 303,86 € à 384,19 €
- 7 T1 (2 pers) – loyer : 409,94 €
- 5 T1 bis (1 pers) – loyer : 514,82 €
- 12 T1 bis (2 pers) – loyer : 536,04 €
- 12 T2 (36 m²) – loyer : 494,82 €

> **Saint-Quentin** : (Casernes Roques) 270 logements dont :

- 174 chambres non rénovées (9 m²) – loyer : 133 €
- 90 chambres rénovées sans sanitaires individuels (9 m²) – loyer : 159,30 €
- 6 T1 rénovés avec sanitaires (20 m²) – loyer : 241,10 €



La plus grande partie du parc local de logements du CROUS a été réhabilitée par tranches depuis une dizaine d'années environ et présente un niveau de confort appréciable en comparaison des parcs publics de logements étudiants d'autres villes universitaires (Nancy, Besançon ou Dijon...). Les loyers de base, attractifs, en déduction desquels s'appliquent les aides au logement (APL), permettent de disposer d'une offre située en-deçà des moyennes du marché locatif libre. Au final, le parc de logements du CROUS, dont l'accès reste conditionné par des niveaux de ressources stricts, accueille en quasi-totalité des étudiants sans ressources, des étudiants boursiers et des étudiants étrangers.

Au regard du nombre global d'étudiants accueillis à Metz, estimé pour la rentrée 2009-2010 à 20 305¹² étudiants, le nombre de logements disponibles du parc public permet de loger 10 % de la population totale. Ce chiffre se situe au-delà de la moyenne nationale évaluée à 8%¹³. L'offre locale, sur le seul plan du volume de logements proposés dans le parc du CROUS et au regard du taux d'occupation actuel, atteint un niveau suffisant (voir paragraphe 7). Par ailleurs, 47% des étudiants messins vivent chez leurs parents ou, plus marginalement, chez un membre de leur famille ou dans un appartement appartenant à leur famille (36,7% des étudiants de l'Académie Nancy-Metz), ce qui constitue, pour ce public, la première solution en matière d'hébergement. La location pour une personne seule, en couple ou à plusieurs, dans un appartement issu du parc locatif privé constitue également une part importante des solutions d'hébergement (36,7% des étudiants de l'Académie Nancy-Metz). Le logement en résidence collective correspond au troisième mode d'hébergement le plus fréquemment rencontré, notamment en résidence universitaire mais aussi en location HLM, en foyer ou, le cas échéant, en internat (23,2% des étudiants de l'Académie Nancy-Metz)¹⁴(voir paragraphe 4).

Au niveau national et d'après le récent rapport de Jean-Paul ANCIAUX, les modes d'hébergement se répartissent dans des proportions comparables : 42% des étudiants sont logés chez leurs parents, dans une propriété de leur parent ou chez un membre de leur famille. 39% occupent un appartement loué, seul, en couple, à plusieurs ou en sous-location. 13% sont logés en résidence universitaire ou en foyer.

II / 3 Une offre de logements étudiants en adéquation partielle avec la demande

Le niveau des loyers du parc public de logements étudiants du parc public à Metz, hormis l'offre correspondant à « l'entrée de gamme », reste globalement assez élevé par rapport à d'autres villes universitaires comparables. La fourchette de prix s'étend en effet, pour la rentrée de septembre 2009, de 133 € (chambre ordinaire non rénovée) à 536,04 € (T1 bis) pour un loyer mensuel (loyers bruts, charges incluses, hors APL/ALS). A titre d'exemple, pour une chambre avec sanitaires collectifs, dont le loyer est de 159,30 € mensuels, le reste à charge pour un étudiant boursier, déduction faite de l'aide au logement, correspond à 103,02 € (119,04 € pour un étudiant non boursier). Déduction faite de l'ALS boursier, le reste à charge est de 273,74 € pour un T1 bis dont le loyer est de 536,04 €. A titre de comparaison, pour un loyer moyen établi à 249,64 € (hors charges) au sein de l'Académie de Nancy-Metz en septembre 2007, on note, un net décalage avec les pratiqués sur différentes académies.

Logement CROUS*	Loyer principal moyen	Charges	Loyer brut*
Aix-Marseille	190 €	45 €	235 €
Besançon	174,95 €	76 €	250,95 €
Bordeaux	183,83 €	80 €	263,83 €
Corte	260 €	80 €	340 €
Créteil	189,05 €	60 €	249,05 €
Grenoble	184,88 €	57 €	241,88 €
Nantes	215 €	68 €	283 €
Nancy-Metz	249,64 €	73 €	322,64 €
Nice	195 €	72 €	267 €
Orléans-Tours	251 €	56 €	307 €
Strasbourg	235 €	95 €	330 €
Versailles	182,27 €	95 €	277,27 €

* charges incluses, hors frais de mobilier. Tarifs en vigueur à la rentrée de septembre 2007.

Source : « Le logement étudiant et les aides personnelles au logement », Rapport de la Mission confiée par Monsieur le Premier Ministre à Jean-Paul ANCIAUX, Député de Saône et Loire, Février 2008.

¹² Etudiants en formation post-bac, toutes filières confondues, universitaires ou non (ENIM, ENSAM, BTS...), hors formation continue.

¹³ « Le logement étudiant et les aides personnelles au logement », Rapport de la Mission confiée par Monsieur le Premier Ministre à Jean-Paul ANCIAUX, Député de Saône et Loire, Février 2008.

¹⁴ « Enquête OVE sur les conditions de vie des étudiants de l'Académie de Nancy-Metz – 2006 ».

Outre la variété de l'offre, les prix pratiqués recouvrent, un niveau de prestation satisfaisant correspondant, en grande partie, à des logements rénovés. Autrement dit, s'il se situe au dessus de la moyenne nationale, le prix moyen des logements CROUS à Metz s'explique, pour partie, par la variété de logements proposés et par le degré de réhabilitation de ce parc. Du point de vue de la structuration de l'offre, l'éventail de logements proposés équivalant à 2162 logements, tous sites messins confondus, se répartit comme suit :

- chambres ordinaires (9 m²), rénovées ou non, avec sanitaires individuels ou non : 1014
- T1 (18 à 20 m²) : 1000
- T1 bis (1 pers – 23 m² à 30 m²) : 66
- T1 bis (2 pers – 25 m² à 30 m²) : 42
- T2 (50 m²) : 40

Ainsi, l'offre existante fait apparaître un nombre de logements individuels « ordinaires » (chambres simples rénovées ou non, avec sanitaires individuels ou collectifs) de 1014 unités, répartis sur les sites du Saulcy et du Saint-Quentin (Casernes Roques) correspondant à 46,9% du parc global du CROUS sur Metz. Cette offre, considérée comme le cœur de l'offre sociale, permet de répondre aux demandes les plus modestes, pour une population dont les ressources financières sont de plus en plus limitées. Ainsi, cette partie du parc public social correspond aux attentes des publics prioritaires et leur permet de prétendre à une réponse en adéquation avec des exigences de confort standard et un taux d'effort acceptable. Les chambres de 9 m² rénovées, intégrant des sanitaires individuels, pour un prix de loyer de 221,70 € (charge résiduelle de 108,57 €, pour un étudiant boursier, déduction faite de l'APS) constituent, de fait, une offre recherchée.

Outre le type de prestations proposées et le niveau de loyers pratiqués, la localisation géographique des logements du CROUS -en lien avec les lieux de formation des étudiants- et leur desserte par les transports en commun conditionnent également le niveau d'occupation actuelle de certaines résidences plutôt que d'autres. Ainsi, la résidence de l'île du Saulcy, proche de l'Université et du centre-ville, proposant une palette de logements accessibles, présente, pour les étudiants ressortissants de la Faculté de Metz ou des écoles proches, une réelle attractivité. A l'inverse, d'autres résidences plus éloignées telles que celles situées au Technopôle, dont les logements sont plus chers, dans un secteur insuffisamment desservi par les transports en commun en soirée¹⁵, ne constituent pas, pour l'heure, le cœur de l'offre recherchée par les étudiants messins, notamment les plus modestes. Il s'agit bien d'un problème d'adaptation et d'attractivité de l'offre existante.

A l'heure actuelle, de nouvelles formules sont expérimentées pour tenter de mieux répondre à des attentes mêlant des exigences en matière de confort et des niveaux de loyers accessibles : depuis la rentrée 2008, 7 studios localisés au Technopôle (21 à 23 m²) ont ainsi fait l'objet d'une colocation à deux personnes. Le résiduel de 130 euros/personne et le niveau de confort proposé devrait permettre de rapprocher l'offre et la demande. Cette formule de co-location déjà très installée dans certains autres pays européens, notamment dans le parc locatif privé, permettrait de s'orienter vers d'autres pratiques, en contenant le prix de la location tout en disposant d'un espace rénové et agréable.

¹⁵ Le projet METTIS, qui prévoit une desserte élargie en soirée notamment, devrait permettre d'appréhender différemment cette question à l'avenir

II / 4 Les autres solutions d'hébergement pour les étudiants

> Le parc locatif du secteur privé

Au-delà du parc spécialisé du CROUS, d'autres segments immobiliers répondent également à la demande étudiante et nous semblent la satisfaire dans sa globalité.

Parc de petits logements locatifs privés en 1999 et 2007

Nom du quartier	1999		2007		% de T1 et T2		Evol. 1999-2007	
	T1	T2	T1	T2	1999	2007	T1	T2
Devant-les-Ponts	471	476	565	547	22,5%	25,3%	+19,9%	+14,9%
Patrotte - Metz nord	139	212	158	234	10,0%	11,4%	+13,4%	+10,6%
Les Iles	376	420	459	510	27,3%	33,0%	+22,2%	+21,4%
Centre ville	994	1 489	1 024	1 596	35,1%	34,2%	+3,0%	+7,2%
Bellecroix	162	24	98	74	8,4%	7,8%	-39,5%	+209,4%
Vallières	168	253	135	226	10,5%	8,4%	-19,6%	-10,9%
Gare - Nouvelle Ville	473	619	421	824	21,4%	21,8%	-11,0%	+33,0%
Sablon	706	1 346	642	1 591	24,0%	24,6%	-9,0%	+18,2%
Plantières-Queuleu	519	515	546	658	16,8%	16,7%	+5,2%	+27,7%
Borny	106	121	148	141	4,2%	5,5%	+39,9%	+16,7%
Magny	2	16	6	23	0,8%	1,3%	+211,4%	+44,3%
Grange-aux-Bois - Technopôle	4	16	75	21	1,1%	3,2%	+1775,6%	+33,5%
TOTAL METZ	4 120	5 507	4 278	6 445	18,1%	18,7%	+3,8%	+17,0%

Source : INSEE, recensement de 1999 et 2007.

Depuis les années 1990, le segment des petits logements locatifs privés s'est parfaitement orienté pour répondre à la demande des jeunes et des étudiants (dans les quartiers des Iles et du Centre-Ville, en particulier) : de grands logements ont été scindés afin de proposer un habitat plus petit en locatif répondant à cette demande. De même, de nombreux propriétaires se sont réappropriés les greniers ou « chambres de bonnes ». Une offre abondante de petits logements neufs est également arrivée sur le marché.

On constate ainsi, entre 1999 et 2007, une augmentation du volume de T1/T2 dans la ville de Metz, passant de 9 627 à 10 723 logements au total. Si la production de studios/T1 reste globalement plus contenue (+3,8% entre ces deux dates), la part des T2 croît, quant à elle, de façon significative (+17%). En 2007, les petits logements, dans le parc locatif privé, correspondent à 47% de ce même parc. A cette date, la part du parc locatif de studios et T2 équivaut à 18,7% du parc de résidences principales de la ville de Metz (soit 10 723 logements sur 57 467 au total).

La localisation de ces petits logements locatifs est toutefois disparate : ils constituent 34,2% du parc de résidences principales dans le centre ville et 24,6% au Sablon contre 5,5% à Borny et 16,7% à Plantières-Queuleu.

Logements locatifs privés selon le nombre de pièces en 2007

Nom du quartier	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	Total
Devant-les-Ponts	565	547	364	255	107	40	1 878
Patrotte - Metz nord	158	234	173	136	74	1	776
Les Iles	459	510	271	114	62	15	1 432
Centre ville	1 024	1 596	1 031	561	209	109	4 530
Bellecroix	98	74	108	98	63	26	466
Vallières	135	226	243	191	128	49	973
Gare - Nouvelle Ville	421	824	1 082	749	239	130	3 444
Sablon	642	1 591	1 689	959	184	16	5 082
Plantières-Queuleu	546	658	726	512	235	103	2 781
Borny	148	141	215	203	93	11	811
Magny	6	23	65	69	54	17	234
Grange-aux-Bois - Technopôle	75	21	63	117	81	21	378
TOTAL METZ	4 278	6 445	6 030	3 965	1 527	539	22 785

Source : Insee, recensement de 2007

Élèves, étudiants, stagiaires occupant un logement locatif privé

Nom du quartier	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	Total
Devant-les-Ponts	317	31	8				356
Patrotte - Metz nord	12	5	4	1			22
Les Iles	240	111	10	4			365
Centre ville	406	184	68	33	3	3	697
Bellecroix	33	4	3	4			45
Vallières	16	5	3	3			27
Gare - Nouvelle Ville	107	49	31	1	4	1	194
Sablon	122	73	26	7	3		231
Plantières-Queuleu	230	36	7	3	6	3	286
Borny	46	10	3	8			67
Magny		3					3
Grange-aux-Bois - Technopôle	61	1	1				63
TOTAL METZ	1 590	513	165	64	17	8	2 357

Source : Insee, recensement de 2007

D'après les données issues du dernier recensement de l'INSEE, 2 357 « chefs de ménages » correspondant à des élèves, stagiaires ou étudiants sont logés en 2007 dans le parc locatif privé. La plus grande partie de ces publics est hébergée dans des logements de type studios/T1 (1 590 chefs de ménages soit 67,5%) et T2 (21,8%). Les quartiers « prisés » par ces publics sont le centre ville, Devant-les-Ponts et les Iles ainsi que Plantières-Queuleu qui correspondent, pour partie, aux quartiers les mieux pourvus en petits logements. Toutefois, le secteur du Sablon, pourtant bien doté en petits logements locatifs privés (706 T1 et 1 346 T2 recensés en 2007, en deuxième position après le centre ville) n'accueille pas en priorité ce type de public.

Cette solution d'hébergement constitue la deuxième alternative au logement chez les parents et la famille, l'occupation d'une chambre dans le parc public (parc CROUS) arrivant en troisième position.

> Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé

Le niveau des loyers constitue également un autre critère à prendre en considération. Or, ceux-ci ont considérablement augmenté lors des cinq dernières années pour atteindre, selon les agents immobiliers rencontrés, les prix suivants :

Gamme de prix hors charges, dans le parc privé :

- **studio (de 25 m²) : 250 à 350 €**
- **T2 (40 m²) : 325 à 500 €**
- **T3 (70 m²) : 450 à 660 €**
- **T4 (90 m²) : 500 à 750 €**
- **T5 (120 m²) : 650 à 1 000 €**

La vacance du parc locatif privé constitué de petits logements n'est pas quantifiable de manière précise au regard des sources d'information disponibles. Néanmoins, dans le cadre de l'observatoire du logement de l'agglomération messine, des professionnels de l'immobilier sont régulièrement rencontrés ce qui permet d'étayer les analyses. **Or, les agences immobilières soulignent l'augmentation croissante de la vacance sur les petits logements (en particulier les studios) du fait d'une offre foisonnante en centre-ville et d'une inadéquation de certains produits immobiliers issus des dispositifs de défiscalisation avec la demande locale.** Les loyers pratiqués dans ce type de produits sont très nettement au-delà du loyer moyen actuel pratiqué à Metz, ce qui, ajouté à une offre déjà abondante sur ce segment de marché, engendre un décalage important entre la demande potentielle et les réponses proposées.

Par ailleurs, la pression de la population étudiante est moindre qu'il y a quelques années : la recherche d'un appartement pour la rentrée de septembre-octobre ne se réalise plus en juin mais bien souvent début septembre.

> Certaines filières développent leur propre parc immobilier

Les grandes écoles, à l'instar de l'ENSAM, l'ESITC, SUPELEC ou encore GEOGIA TECH (dont la dernière opération, livrée en septembre 2008, propose 207 logements sur la ZAC des Hauts de Queuleu) regroupent un parc composé de plus de 1 000 appartements à Metz. Ce développement prend assise sur une politique d'attractivité des grandes écoles (pack études et logements avec ADSL situé à proximité du lieu d'études) dans un contexte de forte concurrence. Certaines résidences accueillent des étudiants issus de l'Université afin d'optimiser le taux d'occupation des chambres.

> Un secteur privé qui propose des résidences spécialisées

Le secteur privé propose désormais des solutions destinées aux étudiants (résidences avec ou sans services) comme par exemple la résidence « Pythagore » sur les Hauts de Queuleu (plus de 200 studios), celle située route de Thionville ou encore l'opération « résihome » rue Lafayette à Metz (250 studios). Nombreuses sont celles qui ouvrent leur location à un public plus hétéroclite du fait d'une demande plus restreinte que prévue et d'une politique de loyers hors de portée des étudiants.

> Les foyers messins

Des solutions proposant une grande souplesse comme les foyers existent également avec plus de 1 500 chambres. A ce titre, l'université tisse des liens étroits avec ces structures (Foyer Carrefour, Foyer Espace Pilâtre de Rozier, Foyer de la jeune fille, Foyer Sainte-Constance, logements mis à disposition par la SONACOTRA) afin d'apporter une souplesse dans son offre de logements, en particulier pour les étudiants ne résidant pas à Metz, pour une période allant de quelques semaines à 1 ou 2 trimestre(s).

Ce partenariat épouse parfaitement l'objectif de diversité des populations accueillies pour les foyers qui adoptent progressivement le statut de résidence sociale (avec un projet social obligatoire).

II / 5 Une baisse inquiétante et continue des effectifs inscrits à l'Université de Metz entre 2003 et 2008

Par le passé, parallèlement à la diversification des filières et des diplômes proposés par la faculté de Metz, les effectifs de la population étudiante ont considérablement augmenté (+57% entre 1988 et 1994). De 1994 à 2002, l'augmentation des effectifs est de +5% soit environ 1000 étudiants supplémentaires. Entre 2003 et 2008, on constate toutefois, à l'inverse, une baisse régulière et continue des effectifs de l'ordre de 3% en moyenne, pour parvenir à la rentrée 2007-2008 à 19 296 étudiants. Après avoir augmenté de façon exponentielle dans les années 90, le nombre d'inscrits (toutes formations post-bacs confondues, hors formation continue) avoisine désormais les 20 000 étudiants.

Or, selon les projections de l'INSEE¹⁶, les effectifs de la population étudiante en Lorraine vont chuter sensiblement d'ici à 2015. L'académie de Nancy-Metz perdrait ainsi, dans cette période, de 7 000 à 7 800 étudiants. Autrement dit, les besoins en logements actuels ne sont pas ceux de demain. Ces projections reposent, notamment, sur l'origine géographique des étudiants de l'Académie de Nancy-Metz, issus pour les 4/5^{ème} d'entre eux de la Région Lorraine : si les années 90 ont vu en France une baisse du nombre de naissances, le phénomène a été plus marqué en Lorraine et en Champagne-Ardenne. La diminution attendue de la population lorraine âgée de 19 à 21 ans, conjuguée aux taux de présence les plus élevés pour cette classe d'âge dans l'enseignement supérieur, conduit inéluctablement à une diminution des effectifs des étudiants. Ces éléments, conjugués à la provenance géographique principalement messine et mosellane des étudiants présents sur le site de Metz, contribuent directement à expliquer le phénomène de baisse des effectifs engagé entre 2003 et 2008. Dans ce contexte, les effectifs très légèrement en hausse à la rentrée 2009 (20 305 étudiants), semblent faire figure d'exception.

D'autres facteurs, plus difficiles à quantifier, expliquent par ailleurs la période de profondes mutations amorcée depuis déjà quelques années :

- la mise en place du dispositif LMD -Licence, Master, Doctorat- ayant pour but d'harmoniser les diplômes au niveau européen influence sans aucun doute le choix de cursus universitaire des étudiants ;
- la concurrence des universités voisines (Strasbourg, Luxembourg...), notamment pour ce qui relève de certaines spécialisations, influe également sur le rayonnement des villes universitaires.

II / 6 Un certain niveau de vacance

Grâce à des loyers particulièrement attractifs, bien en deçà des moyennes du marché libre et souvent couverts en grande partie par les aides au logement (APL/ALS), les logements du CROUS présentent généralement peu de situations de vacance.

Toutefois, pour la troisième année consécutive à Metz, une certaine vacance est constatée, exclusivement sur le CAMPUS du Technopôle. Pour la rentrée 2009-2010, elle correspond à 40 logements inoccupés¹⁷, ce qui porte à 1,85 % environ la vacance réelle sur l'ensemble du parc local du CROUS. Elle semble résulter de loyers trop élevés pour une population d'étudiants boursiers (de 300 € à 515 € mensuels environ, pour une personne, hors APL/ALS) et d'une gestion de logements au semestre et non à l'année, dans le cadre de la réforme des diplômes sur un modèle européen.

¹⁶ INSEE Lorraine n°3, « Combien d'étudiants en 2015 ? », juin 2005.

¹⁷ Source : CLOUS de Metz, janvier 2011. Ce chiffre actuel devrait toutefois s'accroître au deuxième semestre 2011 en raison de nombreux départs habituels en cette période (départ des Etudiants ERASMUS et des étudiants appelés en stage -ENIM, IUT, élèves infirmiers, Masters et licences professionnels-. Ces départs ne sont pas compensés par une arrivée suffisante de stagiaires accueillis localement, contrairement à la situation rencontrée dans d'autres régions).

II / 7 Une question récurrente : faut-il créer une nouvelle offre de 150 logements CROUS ?

Au regard des éléments exposés précédemment et dans le contexte actuel, plusieurs points nous amènent à examiner avec une grande réserve l'idée d'un véritable besoin d'une offre supplémentaire de 150 logements CROUS à Metz :

- malgré quelques contraintes, le panel de l'offre messine (niveau des loyers qui entraîne des modes d'occupation du type co-location plus nombreux) paraît répondre, en grande partie, à la demande étudiante. De plus, avec une population d'origine sociale importante, le loyer d'une offre nouvelle, même à vocation sociale, peut être rédhibitoire car encore trop élevé. L'unique solution pour la population la plus précaire réside dans la possibilité de demeurer au sein de la cellule familiale, ce qui retarde d'autant la possibilité de décohabiter.
- les besoins prioritaires à satisfaire résideraient davantage dans l'adaptation d'une partie de l'offre existante que dans la création d'une offre nouvelle : les 717 chambres rénovées ou non, ne disposant pas de sanitaires individuels, présents sur l'île du Saulcy (453 logements) et les Casernes Roques (264 logements) constituent une véritable réponse à la demande sociale et très sociale des étudiants messins. Une adaptation de ces logements permettrait de les remettre aux normes standard, notamment en termes de confort et d'équipements sanitaires non partagés, tout en répondant à cette demande prioritaire. Il va sans dire, néanmoins, que si ces travaux étaient diligentés - ce qui ne relève en rien des projets actuels du CROUS de Lorraine -, le coût de sortie des loyers, pour rester en adéquation avec les ressources des étudiants les plus modestes, devrait être contenu afin de parvenir à une charge résiduelle, déduction faite des APL/ALS, de 80 € à 100 € mensuels.

Cela pose, par ailleurs, la question de la politique de réhabilitation du CROUS. En effet, l'amélioration de la qualité du parc CROUS s'est souvent accompagnée d'une réévaluation des loyers. Si la rénovation consistant à fusionner deux chambres de 9 m² en un studio de 18 m² peut sembler adéquate pour proposer une offre plus adaptée aux attentes (et se rapprocher ainsi de l'offre privée), cette démarche diminue toutefois le nombre de logements du CROUS et génère des coûts de location pour l'étudiant qui excèdent bien souvent ses possibilités financières.

La formule en co-location sociale expérimentée depuis la rentrée 2008 sur 7 studios du Technopôle semble également constituer une alternative très intéressante : outre la résorption partielle de la vacance sur ce site, elle permet, pour les utilisateurs, de concilier une offre de qualité dans un espace à partager avec un coût résiduel contenu. A l'issue de cette première tentative et à l'aune des constats établis, il pourrait être utile de faire évoluer une partie de l'offre existante, en engageant des travaux légers et partiels afin de canaliser une partie de la demande sociale non satisfaite.

II / 8 Quelles perspectives pour l'avenir ?

Le contrat d'objectifs 2005/2008 liant le CROUS à l'université priorisait la réhabilitation de 3 000 logements vétustes sur le site de Nancy. Concernant Metz, le rapport annonçait que « les arguments développés les années précédentes pour projeter la construction de 150 chambres sur un site à Metz [devaient] être réétudiés au regard des conditions particulières de la rentrée de septembre 2005 (rentrée qui n'a pas été accompagnée d'une tension particulière sur la demande de logements contrairement aux premières années de la décennie), d'autant que la construction d'un certain nombre de logements universitaires privés [avait] été annoncée à la périphérie de Metz ».

De plus, toujours selon ce rapport, cette offre nouvelle devait être analysée au regard « des tendances sur la durée en s'appuyant sur les indicateurs INSEE ». Or, l'INSEE insiste sur la diminution sensible de la population étudiante d'ici à 2015 sur l'académie de Metz-Nancy, phénomène déjà constaté entre 2003 et 2008.

L'Opération CAMPUS, initiée par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche en 2008, prévoyant la construction de la future Université de Lorraine en 2012 grâce à un rapprochement des Universités Henri Poincaré, Nancy 2, Paul Verlaine et de l'Institut National Polytechnique de Lorraine (INPL), pourrait toutefois contribuer à renforcer l'attractivité actuelle du site messin. Elle vise, en particulier, à promouvoir l'enseignement supérieur grâce à une amélioration de la qualité de vie et à la création d'un pôle Sciences-Technologies-Management à Metz (Nancy étant appelée à accueillir deux Pôles « Biologie-Santé » et « Gestion-Management »), en améliorant la visibilité de ce Campus à l'échelle nationale et internationale.

Le projet transfrontalier « Université de la Grande Région » initié en 2008 dans le cadre du programme Interreg IVA constitue également un projet phare : il vise à une coopération d'excellence pour les Universités de la Sarre, de Liège, du Luxembourg, de Nancy et de Metz ainsi que celles de Kaiserslautern et de Trèves. A l'horizon 2012, l'édification d'un espace commun pour l'enseignement supérieur au sein de la Grande Région sera concrétisée. Les Universités partenaires travaillent en effet à la réalisation de structures pérennes qui faciliteront et favoriseront la coopération transfrontalière en matière de recherche et d'enseignement, en abolissant notamment de multiples freins à la mobilité des étudiants et des enseignants-chercheurs dans cet espace.

Dans le cadre du Grand Emprunt, la Lorraine a, par ailleurs, candidaté au récent appel à projets national qui vise à créer six à huit Instituts de Recherche Technologique (IRT) à l'échelle de notre pays : la Région Lorraine, le Pôle Matériaux, en lien avec l'Université Lorraine ont conjugué leurs efforts pour défendre l'IRT M2P, centre de recherche mixte public-privé, appelé à mobiliser 300 chercheurs. Equipé de plateformes technologiques et adossé à un environnement scientifique d'excellence, sa vocation serait de développer des projets de recherche-développement autour des matériaux.

Ces politiques volontaristes pourraient infléchir les tendances démographiques mises en évidence dans ce rapport et conduire, le cas échéant, à de nouveaux scénarii porteurs d'espoir pour le développement des sites d'enseignement supérieur messins, au sein de l'Université de Lorraine.



Ce que dit le PLH 2011-2017

La deuxième orientation du PLH, « Répartir l'offre sociale et garantir la mixité », propose dans son axe 4 d' « Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants ». Cet axe se décline en deux actions. La première, « Faciliter l'accès au logement des jeunes », passe par une meilleure connaissance de leurs besoins et de leurs conditions de logements, par le développement d'une offre adaptée, et par l'encouragement de dispositifs existants (GRL) et expérimentaux (intermédiation locative, cautionnement, baux glissants¹⁸ ...).

La seconde action, « Veiller à une bonne adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants », nécessite d'étudier attentivement les besoins et ressources des étudiants, afin d'adapter le parc existant en conséquence.

¹⁸ « Le bail glissant est un bail temporaire signé entre un bailleur et un locataire (CCAS). Il s'agit de permettre à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous-location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée, avant de faire « glisser » le bail au nom du bénéficiaire. »
Source : Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale.

III /

Des revenus plus faibles que l'ensemble des ménages

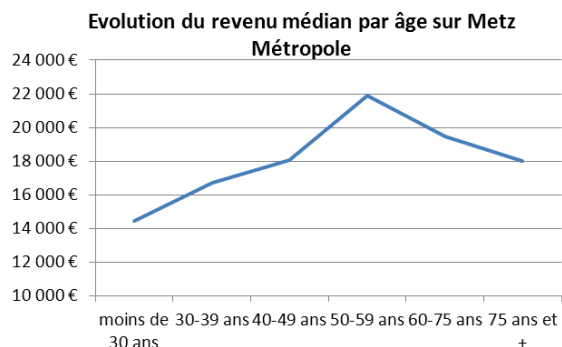
Dans l'aire urbaine de Metz, le revenu fiscal annuel médian par unité de consommation des moins de 30 ans s'établit à 15 553 €, un chiffre proche des moyennes départementales (15 431 €) et nationales¹⁹ (15 829 €).

Au sein de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, il s'établit à 14 460 €, soit 1205 € par mois, soit une valeur légèrement inférieure à celles des autres échelons géographiques.

	Moins de 30 ans	Ensemble des ménages
Metz Métropole	14460 €	18405 €
Unité urbaine de Metz	14856 €	16026 €
Aire Urbaine de Metz	15553 €	18212 €
Moselle	15431 €	17570 €
France Métropolitaine	15829 €	18129 €

Source : Insee, *Statistiques locales*, 2008

La comparaison des revenus médians des jeunes ménages avec l'ensemble des ménages fait état pour les premiers d'un revenu globalement inférieur de 15% (21 % sur Metz Métropole). Il s'agit le plus souvent de la tranche d'âge percevant le revenu par UC le plus faible (en concurrence avec les 75 ans et plus).



Après une phase locative post-décohabitation qui demeure quasiment incontournable, souvent effectuée en milieu urbain, l'accession à la propriété pour ces jeunes ménages paraît de plus en plus difficile. Certes, les statistiques ont fait état ces dernières années d'accédants de plus en plus jeunes, mais ces chiffres camouflent une réalité complexe.

Les prix pratiqués rendent souvent irréaliste l'accession à la propriété pour les jeunes ménages, autant en collectif qu'en individuel, et ce dans l'ancien comme dans le neuf.

Les dispositifs d'aides à l'accession mis en place par Metz Métropole témoignent cependant d'une prise de conscience partielle de ces difficultés.

¹⁹ France métropolitaine.

IV /

Les dispositifs d'aide à l'accès au logement

Dans un contexte de crise immobilière, qui se répercute dans la stagnation des salaires face aux hausses des prix du foncier et du bâti, l'accession à la propriété pour les jeunes ménages est de plus en plus ardue, voire impossible.

Différents dispositifs d'aides à l'accession ont ainsi vu le jour, nécessitant ou non un relai au niveau local.

IV / 1 La réforme de l'accession sociale à la propriété

La loi de Finances de 2011 institue, à compter du 1^{er} janvier 2011, un nouveau prêt à taux zéro dénommé « Prêt à taux zéro + » ou PTZ+. Il se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », à l'ancien dispositif de prêt à taux zéro et au Pass-Foncier.

Le PTZ+ est réservé aux primo-accédants, sans respect de conditions de ressources. C'est là une différence majeure par rapport au dispositif initial.

Comme dans le dispositif précédent, le PTZ+ est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Dans la mesure où le prêt aidé par l'Etat se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunts », il n'est pas soumis au respect de conditions de plafonds de ressources. En revanche, les ressources de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement détermineront le calcul du prêt. En conséquence, la production des avis d'imposition est toujours nécessaire.

> Les opérations finançables par le PTZ+

Comme dans le dispositif précédent, le PTZ+ peut être accordé pour financer les opérations suivantes :

- la construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé ;
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

A compter du 1^{er} juin 2011, le PTZ+ peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, l'achat de parts indivises d'un logement ou d'un terrain, sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement ou du terrain.

Les opérations listées ci-dessus peuvent comprendre des travaux, à l'exception des travaux financés par l'Eco-prêt à taux zéro.

> Les modalités de calcul du prêt

La loi de Finances 2011 a fixé 7 critères qui, combinés, déterminent les modalités de calcul du prêt :

- le coût total de l'opération ;
- le montant total des prêts de plus de deux ans finançant l'opération ;
- le nombre d'occupants du logement ;
- l'ensemble des ressources des occupants ;
- la localisation géographique (Zone A, B1, B2, C) ;
- le caractère neuf ou ancien du bien ;
- le niveau de performance énergétique globale du logement ;
- l'appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme HLM ou d'une SEM.

Le montant du prêt correspond au coût total de l'opération, plafonné à un montant, auquel est appliquée une quotité. Le montant du PTZ+ ne peut excéder le montant du ou des autres prêt(s), d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération.

> Deux exemples d'acquisition avec le PTZ+

- Une famille composée de 3 personnes (2 adultes et 1 enfant) souhaite acquérir un appartement neuf à Metz. Le coût de l'opération s'élève à 185 000 €. Le ménage dispose d'un apport personnel de 10 000 €. Ses revenus fiscaux de référence sont de 27 000 € annuels. L'appartement est classé BBC. Après calculs, le ménage bénéficierait d'un PTZ+ de **64 750 €**.

Coût du projet	185 000 euros
Apport personnel	10 000 euros
Composition de la famille	3 personnes
Revenus fiscaux annuels	27 000 euros
Localisation du projet	Metz
Zone PTZ+	B1
Type d'acquisition	Neuf
Performance énergétique	BBC
MONTANT TOTAL PTZ+	64 750 euros

Le PTZ+ serait remboursé sur une durée de 26 ans au total. Le montant de l'échéance mensuelle serait de 188 € pendant 23 ans, puis de 360 € pendant les 3 dernières années.

- Une famille composée de 5 personnes (2 adultes et 3 enfants) souhaite acquérir une maison de seconde main à Chieulles. Le coût de l'opération s'élève à 250 000 €. La maison dispose d'une étiquette « D » sur la grille de classement énergétique. Le ménage dispose d'un apport personnel de 20 000 €. Ses revenus fiscaux de référence sont de 40 000 € annuels. Après calculs, le ménage bénéficierait d'un PTZ+ de **39 600 €**.

Coût du projet	250 000 euros
Apport personnel	20 000 euros
Composition de la famille	5 personnes
Revenus fiscaux annuels	40 000 euros
Localisation du projet	Chieulles
Zone PTZ+	B2
Type d'acquisition	Ancien
Performance énergétique (étiquette)	D
MONTANT TOTAL PTZ+	39 600 euros

Le PTZ+ serait remboursé sur une durée de 12 ans au total. Le montant de l'échéance mensuelle serait de 275 €.

Un recentrage du dispositif PTZ+ est par ailleurs prévu pour janvier 2012. Le projet vient d'être examiné à l'Assemblée Nationale. Cette nouvelle réforme viserait à réintroduire un plafond de ressources pour les candidats à l'accession, et à limiter son champ aux seuls logements neufs, mais sur l'ensemble du territoire. Une condition supplémentaire serait ajoutée en 2013 : les logements devront alors répondre aux normes BBC.

IV / 2 Le Prêt Social de Location-Accession

Le Prêt Social de Location Accession a été mis en place en 2004. Il est tout à fait adapté aux ménages modestes ne disposant pas d'apport personnel. Sa poursuite a été confirmée lors de l'annonce de la réforme des aides à l'accession sociale à la propriété.

Deux conditions d'éligibilité sont nécessaires :

- les ménages sont soumis à un plafond de ressources ;
- l'opération visée doit être agréée par l'Etat.

Lors de la première phase locative, le logement est financé par l'opérateur HLM. Le locataire s'acquitte d'une « redevance », comprenant une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la « part acquisitive »).

Une fois cette première phase achevée (dont la durée peut varier), l'occupant passe alors du statut de locataire au statut d'accédant à la propriété.

Le procédé est détaillé en annexe.

A l'heure actuelle, seule une opération de cette nature a émergé sur le SCoTAM, en individuel à Ennery (ZAC des Begennes), financée en 2007.

L'expérience d'Ennery a donné des résultats très concluants, avec un prix de sortie de l'ordre de 180 000 € à 190 000 € pour une maison de type F5. Cette première expérience à l'échelle du SCoTAM pourrait inciter d'autres territoires à encourager ce type de produit.

IV / 3 La TVA à 5,5 % en zone ANRU

L'article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit (5,5 %) pour les opérations d'accession à la propriété dans les zones ANRU et les terrains à moins de 500 mètres du périmètre, afin d'y favoriser la mixité et la promotion sociale. Pour ce faire, un certain nombre de critères sont à respecter. Le premier est la signature d'une convention pluriannuelle avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Tout comme le PSLA, sa poursuite a été confirmée lors de l'annonce de la réforme des aides à l'accession sociale à la propriété. Deux quartiers de Metz Métropole sont éligibles : Woippy-Metz Nord, et Metz Borny (convention valable jusqu'au 31 décembre 2012). Les autres critères concernent les ressources des acquéreurs, et les prix de vente au m².

Les plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à 5,5 % correspondent aux plafonds PLS majorés de 11 % (instruction du 9 février 2010) :

Typologie de ménages	Plafonds de ressources
1 personne	27 353 €
2 personnes	36 527 €
3 personnes	43 926 €
4 personnes	53 027 €
5 personnes	62 382 €
6 personnes	70 303 €
Personne supplémentaire	7 843 €

Les prix de ventes maximum au m² de surface utile ouvrant droit à la TVA à 5,5 % sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum
A	3 932 €
B1	2 637 €
B2	2 302 €
C	2 014 €

L'agglomération messine est située en zone B1. Plusieurs opérations peuvent bénéficier de ces dispositions :

- Le Quartier du Ruisseau et la ZAC des Coteaux à Woippy, situées à proximité des quartiers ANRU du Roy et de Saint-Eloy
- Les Jardins de Villers et le programme Apollinaire à Metz, situés à proximité du quartier ANRU de Metz-Borny

IV / 4 Bilan du dispositif Prim'ò logement²⁰

Dans le cadre de sa politique du logement, Metz Métropole s'est engagée en faveur de l'accession sociale à la propriété. De 2007 à fin 2010, une aide financière a été proposée aux personnes qui souhaitent acquérir ou construire un logement neuf sur son territoire.

En 4 ans, plus de 300 ménages ont ainsi bénéficié de ce dispositif ce qui représente plus d'un million d'euros de subventions.

Année	Nombre de dossiers	Montant total subvention
2007	12	42 000 €
2008	21	69 000 €
2009	111	346 000 €
2010	160	559 000 €
TOTAL	304	1 016 000 €

Source : service cohésion sociale – Metz Métropole

Ménages aidés par Metz Métropole dans le cadre de l'accession sociale à la propriété



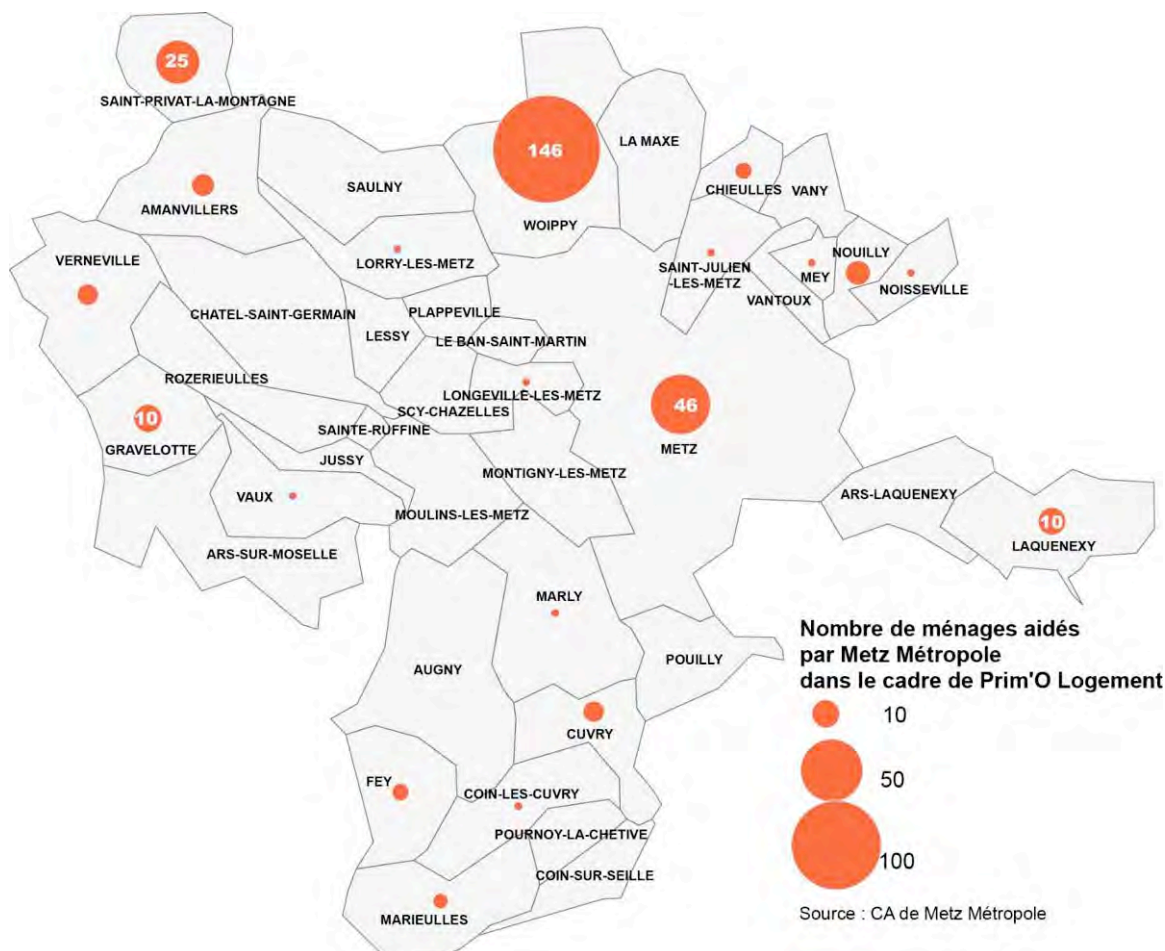
Source : service cohésion sociale – Metz Métropole

Cette subvention (de 3 000 ou 4000 € en fonction de la composition du ménage) n'était pas de droit commun mais permettait de déclencher les deux dispositifs nationaux suivants (sous réserve que le ménage soit éligible):

- La majoration du Prêt à Taux Zéro
- la mise en place du dispositif PASS Foncier®.

Ce coup de pouce a permis à de nombreux ménages (304 au total) de s'installer dans plusieurs communes de l'agglomération à un coût plus accessible (Amanvillers, Cuvry, Fey, Gravelotte, Laquenexy, Marieulles, Metz, Nouilly, St Privat La Montagne, Vernéville, Woippy...).

²⁰ Texte extrait du service cohésion sociale de Metz Métropole



> [Vers un habitat durable](#)

En France, le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur en énergie (40% de la consommation totale). C'est pourquoi, dès janvier 2010, des critères liés au logement ont été instaurés. Au-delà des critères nationaux (être primo-accédant et éligible), le coût total de l'opération était soumis à un prix plafonné en fonction de la performance énergétique du logement.

L'enjeu majeur pour Metz Métropole est donc de promouvoir un habitat durable. L'instauration d'un label énergétique permet de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les charges des futurs accédants.

Début 2010, l'agglomération a mis en place des plafonds de prix au m² ouvrant droit au bénéfice du Pass Foncier® et de la majoration du PTZ. Au-delà des critères nationaux (être primo-accédant et éligible), le coût total de l'opération était soumis à un prix plafonné en fonction de la performance énergétique du logement :

RT2005 (Réglementation Thermique 2005)	1900 €/m ²
HPE (Haute Performance Energétique)	2050 €/m ²
THPE (Très Haute Performance Energétique)	2200 €/m ²
BBC (Bâtiment Basse Consommation)	2400 €/m ²

De plus, afin d'encourager les constructions répondant à la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) et anticiper la réglementation 2012, Metz Métropole a décidé d'attribuer un bonus de 2 000 € à la subvention initiale. Ceci peut porter la subvention totale à 6000 € pour un ménage.

Au total, 40 logements ont répondu au label BBC, ce qui représente 25 % des ménages aidés. Les autres logements subventionnés se répartissent en :

- 2 % de HPE (3 logements) ;
- 55 % des THPE (88 logements) ;
- 18 de RT2005 (29 logements).

Le dispositif PRIMO'Logement venait en appui de politiques nationales, qui ont pris fin en 2010, avec la mise en place du PTZ+. Metz Métropole a donc travaillé à la refonte de son dispositif. C'est ainsi qu'un nouveau dispositif d'aides à l'accession sociale va voir le jour en décembre 2011 : PASS'Logement (Prêt Accession Sociale Supplémentaire).

IV / 5 Le dispositif PASS'Logement

Pour l'heure, ce nouveau dispositif vient en appui à l'actuel PTZ+.

Son montant varie de 7500 € à 15 000 € selon la composition familiale :

Typologie du ménage	Majoration du PTZ+	Durée du prêt
1 ou 2 personnes	7 500 €	12 ans
3 ou 4 personnes	12 500 €	12 ans
5 personnes et +	15 000 €	15 ans

L'aide de Metz Métropole correspond aux intérêts du prêt, qui sont ainsi pris en charge par la collectivité.

Plusieurs éléments conditionnent l'octroi du prêt :

- Etre primo-accédant
- Disposer de ressources inférieures aux ressources du PAS

Plafonds de ressources PAS	Zone B1	Zone B2
1 personne	21 500 €	20 000 €
2 personnes	30 100 €	28 000 €
3 personnes	36 550 €	34 000 €
4 personnes	43 000 €	40 000 €
Par personne supplémentaire	+ 6 450 €	+ 6 000 €

- Acquérir un logement neuf BBC* en VEFA ou CCMI dont le prix au m² n'excède pas 2500 € TTC

Ou

Acquérir un logement ancien dont le prix n'excède pas 2000 € TTC pour les étiquettes A, B, C, et D, ou 1700 € TTC pour les étiquettes E, F, et G, sous réserves, pour ces trois étiquettes de réaliser des travaux permettant un gain énergétique de 25 %.

IV / 6 Le dispositif « Maison Durable »

Ce second dispositif, également mis en place très prochainement (décembre 2011), consiste en une aide versée directement aux constructeurs (privés ou bailleurs sociaux), et qui vient en déduction du prix de vente de la maison. Le montant maximum de l'aide est fixé à 4000 € pour un logement BBC, et à 5000 € pour un logement passif.

Les opérateurs sont tenus de respecter un cahier des charges, afin de proposer un habitat innovant, économe en foncier et en énergie :

- La surface doit être adaptée à la taille d'un ménage (85 m² au minimum) ;
- Le logement doit être livré « prêt à habiter » ;
- Les logements livrés devront au moins être certifiés BBC.
- Les petits programmes seront privilégiés, afin de favoriser la mixité sociale ;

- Le programme « maison durable » doit permettre de conjuguer densité et qualité de vie : logements individuels groupés, habitat intermédiaire.

Par ailleurs, les constructeurs sont encouragés par Metz Métropole à proposer une sécurisation des accédants (offre de relogement, proposition de rachat de bien, ou encore assurance sécurité).

Les logements visés devront

Les futurs accédants doivent eux-mêmes répondre à certains critères d'éligibilité :

- Etre primo-accédant ;
- Acheter un logement neuf ;
- Respecter les plafonds de ressources PSLA

Plafonds de ressources PAS	Zone B1
1 personne	23 688 €
2 personnes	31 588 €
3 personnes	36 538 €
4 personnes	40 488 €
5 personnes	44 425 €

Respecter un plafond de prix au m² en fonction de la performance énergétique du logement : 2400 € TTC pour un logement BBC, et 2500 € TTC pour un logement passif.

IV / 7 Le « Coup d'pouce logement » de la ville de Metz

Le CCAS de Metz a lancé au 1^{er} juillet 2011 « Coup d'pouce logement », dispositif d'aide à l'installation destinée aux jeunes ménages (18-25 ans). Il consiste en l'attribution de chèques d'accompagnement personnalisés, d'une valeur de 200 €, destinés à l'achat d'équipements divers (mobilier, électroménager...). Le demandeur doit répondre à plusieurs conditions :

- Etre locataire ou colodataire du parc public ou privé à Metz (hors meublé, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales ou étudiantes, et justifier d'un loyer résiduel inférieur à 30 % des revenus ;
- Justifier de ressources propres (hors bourses, ou aides parentales) ;
- Ne pas dépasser le plafond équivalent au Smic + 20 %.

Le budget prévisionnel fixé par la ville de Metz pour l'année 2011 s'élève à 60 000 €, ce qui correspond à 300 aides. En octobre 2011, 107 jeunes ont déjà bénéficié de ce dispositif.

D'après les chiffres fournis par la CAF de Moselle, la ville de Metz a estimé que ce dispositif pouvait concerner 4755 jeunes messins de moins de 25 ans, nombre de bénéficiaires d'une prestation logement en 2010.



Ce que dit le PLH 2011-2017

Dans son orientation 1, « Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire », l'axe 3 du PLH propose de favoriser l'accession à la propriété. Ceci passe par deux actions :

- Poursuivre et actualiser le dispositif « PRIM'O Logement » en faveur de l'accession à la propriété
- Poursuivre les actions en matière d'accession à coût maîtrisé, notamment en développant le PSLA, pour l'heure inexistant dans l'agglomération messine, en proposant des aides financières et des garanties d'emprunt.

L'instauration des dispositifs PASS'Logement et « Maison Durable » donnent des premières réponses à ces besoins identifiés.

Par ailleurs, l'orientation 3, « Promouvoir un habitat durable », encourage dans son axe 3 la production de logements neufs de qualité. Metz Métropole a déjà choisi d'aller dans ce sens avec l'instauration de critères environnementaux pour la délivrance d'aides au logement.

/

ANNEXES

1 / Les caractéristiques du parc de résidences principales

> Statuts d'occupation au sein des résidences principales en 2009

	Propriétaires occupants	Locataires HLM	Locataires privé	Autre	Ensemble
Amanvillers	583	67	89	31	770
Ars-Laquenexy	296	0	15	3	314
Ars-sur-Moselle	1 079	372	542	15	2 008
Augny	494	34	153	7	688
Châtel-Saint-Germain	580	0	152	7	739
Chieulles	131	0	8	0	139
Coin-lès-Cuvry	218	7	38	3	266
Coin-sur-Seille	105	0	7	1	113
Cuvry	229	2	34	8	273
Féy	207	0	23	4	234
Gravelotte	198	20	32	7	257
Jussy	151	0	22	3	176
La Maxe	251	0	46	19	316
Laquenexy	311	0	37	4	352
Le Ban-Saint-Martin	816	410	668	42	1 936
Lessy	282	0	35	2	319
Longeville-lès-Metz	876	312	820	22	2 030
Lorry-lès-Metz	506	0	72	6	584
Marieulles	214	0	23	6	243
Marly	2 866	507	484	50	3 907
Metz	18 293	15 068	21 661	1 313	56 335
Mey	64	6	27	1	98
Montigny-lès-Metz	4 173	2 803	3 784	199	10 959
Moulins-lès-Metz	1 201	233	760	36	2 230
Noisseville	365	0	25	4	394
Nouilly	168	0	23	1	192
Plappeville	710	57	84	11	862
Pouilly	236	0	43	1	280
Pournoy-la-Chétive	198	17	21	2	238
Rozérieulles	373	40	104	7	524
Sainte-Ruffine	183	0	29	3	215
Saint-Julien-lès-Metz	934	18	287	21	1 260
Saint-Privat-la-Montagne	470	0	102	9	581
Saulny	484	0	52	19	555
Scy-Chazelles	728	164	271	11	1 174
Vantoux	280	0	28	5	313
Vany	114	0	9	1	124
Vaux	299	0	38	2	339
Vernéville	189	0	33	3	225
Woippy	1 805	2 675	494	89	5 063
Ensemble	41 660	22 812	31 175	1 978	97 625

	Propriétaires occupants	Locataires HLM	Locataires privé	Autre
Amanvillers	76%	9%	12%	4%
Ars-Laquenexy	94%	0%	5%	1%
Ars-sur-Moselle	54%	19%	27%	1%
Augny	72%	5%	22%	1%
Châtel-Saint-Germain	78%	0%	21%	1%
Chieulles	94%	0%	6%	0%
Coin-lès-Cuvry	82%	3%	14%	1%
Coin-sur-Seille	93%	0%	6%	1%
Cuvry	84%	1%	12%	3%
Féy	88%	0%	10%	2%
Gravelotte	77%	8%	12%	3%
Jussy	86%	0%	13%	2%
La Maxe	79%	0%	15%	6%
Laquenexy	88%	0%	11%	1%
Le Ban-Saint-Martin	42%	21%	35%	2%
Lessy	88%	0%	11%	1%
Longeville-lès-Metz	43%	15%	40%	1%
Lorry-lès-Metz	87%	0%	12%	1%
Marieulles	88%	0%	9%	2%
Marly	73%	13%	12%	1%
Metz	32%	27%	38%	2%
Mey	65%	6%	28%	1%
Montigny-lès-Metz	38%	26%	35%	2%
Moulins-lès-Metz	54%	10%	34%	2%
Noisseville	93%	0%	6%	1%
Nouilly	88%	0%	12%	1%
Plappeville	82%	7%	10%	1%
Pouilly	84%	0%	15%	0%
Pournoy-la-Chétive	83%	7%	9%	1%
Rozérieulles	71%	8%	20%	1%
Sainte-Ruffine	85%	0%	13%	1%
Saint-Julien-lès-Metz	74%	1%	23%	2%
Saint-Privat-la-Montagne	81%	0%	18%	2%
Saulny	87%	0%	9%	3%
Scy-Chazelles	62%	14%	23%	1%
Vantoux	89%	0%	9%	2%
Vany	92%	0%	7%	1%
Vaux	88%	0%	11%	1%
Vernéville	84%	0%	15%	1%
Woippy	36%	53%	10%	2%
Ensemble	43%	23%	32%	2%

Source : MTETM – Filocom 2009 d'après la DGI

> Typologie du parc de résidences principales

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Amanvillers	6	44	84	248	270	118	770
Ars-Laquenexy	3	5	22	84	129	71	314
Ars-sur-Moselle	61	290	490	587	399	181	2 008
Augny	4	25	91	133	295	140	688
Châtel-Saint-Germain	10	34	94	150	325	126	739
Chieulles	2	4	6	36	54	37	139
Coin-lès-Cuvry	2	10	25	57	91	81	266
Coin-sur-Seille	0	0	6	25	56	26	113
Cuvry	0	3	20	63	120	67	273
Féy	1	9	24	74	76	50	234
Gravelotte	1	17	29	64	93	53	257
Jussy	2	7	26	34	47	60	176
La Maxe	2	10	39	70	111	84	316
Laquenexy	0	10	36	98	140	68	352
Le Ban-Saint-Martin	156	291	532	429	314	214	1 936
Lessy	6	13	27	72	115	86	319
Longeville-lès-Metz	285	343	508	367	306	221	2 030
Lorry-lès-Metz	7	15	56	103	207	196	584
Marieulles	2	3	16	79	79	64	243
Marly	64	206	394	893	1 507	843	3 907
Metz	7 503	10 528	14 391	13 188	7 632	3 093	56 335
Mey	1	6	20	20	33	18	98
Montigny-lès-Metz	672	1 973	3 061	2 655	1 918	680	10 959
Moulins-lès-Metz	51	249	530	430	753	217	2 230
Noisseville	1	14	41	94	185	59	394
Nouilly	7	7	20	57	65	36	192
Plappeville	10	46	92	137	277	300	862
Pouilly	2	8	19	63	140	48	280
Pornoy-la-Chétive	1	2	1	40	135	59	238
Rozérieulles	1	21	63	118	195	126	524
Sainte-Ruffine	1	13	35	34	59	73	215
Saint-Julien-lès-Metz	42	100	222	260	363	273	1 260
Saint-Privat-la-Montagne	8	50	113	149	191	70	581
Saulny	3	23	51	128	206	144	555
Scy-Chazelles	35	122	268	285	221	243	1 174
Vantoux	1	13	25	81	136	57	313
Vany	1	3	5	32	51	32	124
Vaux	6	16	53	85	110	69	339
Vernéville	2	10	26	87	72	28	225
Woippy	556	521	1 206	1 380	915	485	5 063
Ensemble	9 518	15 064	22 767	22 989	18 391	8 896	97 625

Source : MTETM – Filocom 2009 d'après la DGI

	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Amanvillers	1%	6%	11%	32%	35%	15%
Ars-Laquenexy	1%	2%	7%	27%	41%	23%
Ars-sur-Moselle	3%	14%	24%	29%	20%	9%
Augny	1%	4%	13%	19%	43%	20%
Châtel-Saint-Germain	1%	5%	13%	20%	44%	17%
Chieulles	1%	3%	4%	26%	39%	27%
Coin-lès-Cuvry	1%	4%	9%	21%	34%	30%
Coin-sur-Seille	0%	0%	5%	22%	50%	23%
Cuvry	0%	1%	7%	23%	44%	25%
Féy	0%	4%	10%	32%	32%	21%
Gravelotte	0%	7%	11%	25%	36%	21%
Jussy	1%	4%	15%	19%	27%	34%
La Maxe	1%	3%	12%	22%	35%	27%
Laquenexy	0%	3%	10%	28%	40%	19%
Le Ban-Saint-Martin	8%	15%	27%	22%	16%	11%
Lessy	2%	4%	8%	23%	36%	27%
Longeville-lès-Metz	14%	17%	25%	18%	15%	11%
Lorry-lès-Metz	1%	3%	10%	18%	35%	34%
Marieulles	1%	1%	7%	33%	33%	26%
Marly	2%	5%	10%	23%	39%	22%
Metz	13%	19%	26%	23%	14%	5%
Mey	1%	6%	20%	20%	34%	18%
Montigny-lès-Metz	6%	18%	28%	24%	18%	6%
Moulins-lès-Metz	2%	11%	24%	19%	34%	10%
Noisseville	0%	4%	10%	24%	47%	15%
Nouilly	4%	4%	10%	30%	34%	19%
Plappeville	1%	5%	11%	16%	32%	35%
Pouilly	1%	3%	7%	23%	50%	17%
Pourcenoy-la-Chétive	0%	1%	0%	17%	57%	25%
Rozérieulles	0%	4%	12%	23%	37%	24%
Sainte-Ruffine	0%	6%	16%	16%	27%	34%
Saint-Julien-lès-Metz	3%	8%	18%	21%	29%	22%
Saint-Privat-la-Montagne	1%	9%	19%	26%	33%	12%
Saulny	1%	4%	9%	23%	37%	26%
Scy-Chazelles	3%	10%	23%	24%	19%	21%
Vantoux	0%	4%	8%	26%	43%	18%
Vany	1%	2%	4%	26%	41%	26%
Vaux	2%	5%	16%	25%	32%	20%
Vernéville	1%	4%	12%	39%	32%	12%
Woippy	11%	10%	24%	27%	18%	10%
Ensemble	10%	15%	23%	24%	19%	9%

Source : MTETM – Filocom 2009 d'après la DGI

2 / Le fonctionnement du marché immobilier

> Les logements commencés sur Metz Métropole

Logements commencés en 2009

Communes	Type de construction			Destination des logements			
	individuel pur	individuel groupé	collectif	Occup. perso.	Vente	Location	Autres
Amanvillers	2	-	-	1		1	
Ars-sur-Moselle	3	-	21	1		5	18
Châtel-Saint-Germain	-	-	11			11	
Cuvry	4	-	2	3		3	
Gravelotte	7	-	-	7			
La Maxe	1	-	-	1			
Laquenexy	3	-	-	1		2	
Le Ban-Saint-Martin	-	-	24	-			24
Lessy	1	-	-	1			
Longeville-lès-Metz	-	2	-			2	
Lorry-lès-Metz	2	-	11	1	11	1	
Marieulles	2	-	-	2			
Marly	4	10	11	13	4	8	
Metz	5	14	169	3	30	66	89
Mey	1	-	-	1			
Montigny-lès-Metz	-	1	21	16		6	
Noisseville	2	-	-	2			
Nouilly	1	-	5	1		5	
Plappeville	1	-	-			1	
Rozérieulles			74		74		
Sainte-Ruffine	1	2	-	3			
Saint-Privat-la-Montagne	24	-	-	23		1	
Vaux	1	-	-	1			
Vernéville	1	-	-	1			
Woippy	8	-	37	32		13	
Total général	74	29	386	114	119	125	131

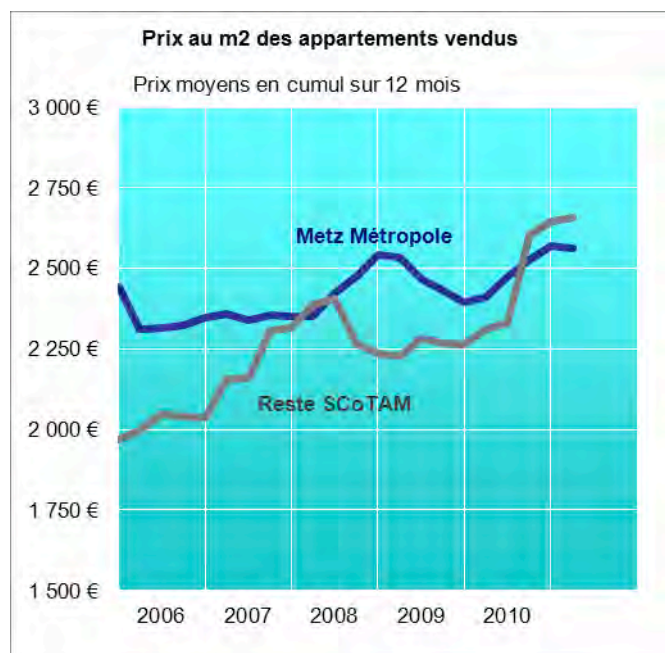
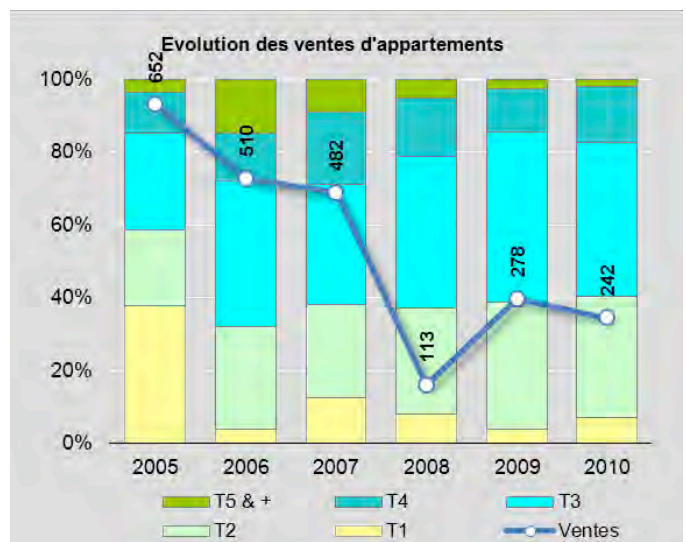
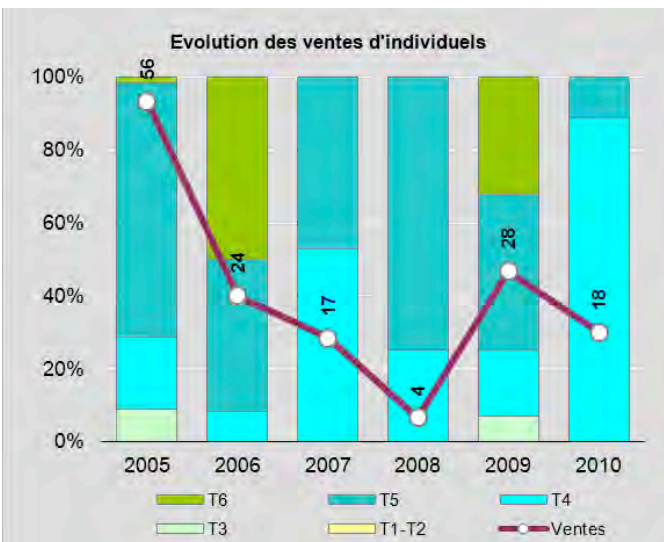
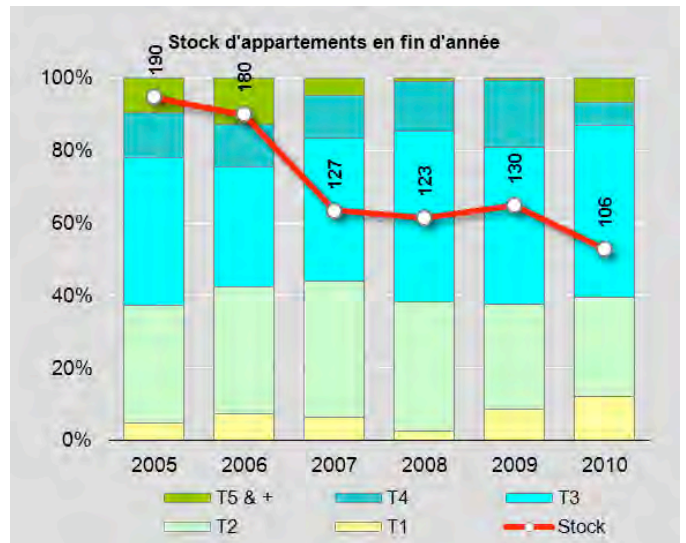
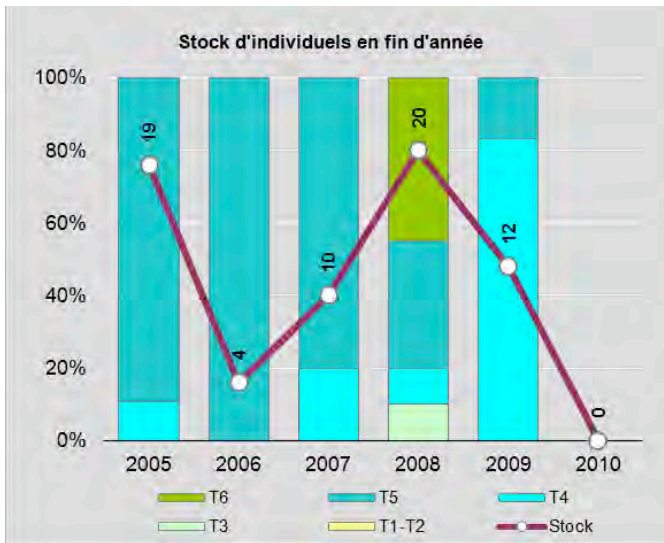
Source : MEDDTL, fichier Sitadel2, données provisoires en date réelle

Logements commencés en 2010

Communes	Type de construction		Destination des logements				Total
	individuelle	collectif	Occup. perso.	Vente	Location	Autres	
tot Amanvillers	16	6	14	6	-	2	22
Chieulles	8	4	6	4	-	2	12
Coin-sur-Seille	5	-	4	-	1	-	5
Cuvry	2	-	1	-	-	1	2
Féy	9	-	4	-	-	5	9
Gravelotte	4	-	4	-	-	-	4
Jussy	2	-	1	-	-	1	2
La Maxe	1	-	1	-	-	-	1
Laquenexy	6	-	6	-	-	-	6
Longeville-lès-Metz	-	77	-	77	-	-	77
Lorry-lès-Metz	17	24	4	31	1	5	41
Marieulles	5	-	4	-	-	1	5
Marly	4	11	2	5	6	2	15
Metz	12	126	2	118	1	17	138
Mey	1	-	-	-	-	1	1
Noisseville	2	-	2	-	-	-	2
Nouilly	11	-	8	-	-	3	11
Saint-Julien-lès-Metz	2	-	-	-	-	2	2
Saint-Privat-la-Montagne	10	-	5	3	-	2	10
Saulny	2	-	1	-	-	1	2
Vernéville	6	-	6	-	-	-	6
Woippy	35	48	11	58	-	14	83
Ensemble	160	296	86	302	9	59	456

Source : DREAL Lorraine, Sitadel2, données en date de prise en compte

3 / La commercialisation des logements neufs sur Metz Métropole



> Ventes de logements neufs – Metz Métropole

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Ensemble
Amanvillers					11			6				17
Ars-sur-Moselle		9	1	8	0	40	30	52	7	0		147
Augny	13							2	3	1		19
Cuvry						6						6
Féy								5				5
Le Ban-Saint-Martin	2					32	18	8		2	4	66
Longeville-lès-Metz							0	6	0	1		7
Lorry-lès-Metz										1	57	58
Marly	14	18	22	2	5							61
Metz	203	277	326	368	283	517	232	273	86	177	62	2 804
Montigny-lès-Metz	64	35	47	38	7		205	10	1	17		424
Moulins-lès-Metz				47	93	90	29	6	3			268
Plappeville					6							6
Rozérieulles						11				6	41	58
Saint-Julien-lès-Metz												17
Saulny							17					84
Scy-Chazelles	4	19	7	23	15	10	3	3				394
Woippy		1	5	5	39	2		128	17	101	96	17
Ensemble	300	359	408	491	459	708	534	499	117	306	260	4441

Source : DREAL Lorraine, ECLN

> Mises en ventes de logements neufs – Metz Métropole

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Ensemble
Amanvillers					12			6				18
Ars-sur-Moselle		12	0	47	0	42	0	46	0	0		147
Augny	0							6	0	0		6
Cuvry						6						6
Féy								5				5
Le Ban-Saint-Martin	0					48	7	0		6		61
Longeville-lès-Metz							5	0	0	0		5
Lorry-lès-Metz										11	48	59
Marly	33	20	0	0	5							58
Metz	264	204	284	323	457	208	231	267	107	108	43	2496
Montigny-lès-Metz	68	65	24	8	0		214	0	0	17		396
Moulins-lès-Metz				78	106	66	21	0	0			271
Plappeville					6							6
Rozérieulles						11				46	25	82
Saint-Julien-lès-Metz												0
Saulny							17					17
Scy-Chazelles	12	28	6	19	14	0	0	0				79
Woippy		11	0	0	41	0		131	28	59	118	388
Ensemble	377	340	314	475	641	381	495	461	135	247	234	4100

Source : DREAL Lorraine, ECLN

4 / Les transactions dans l'ancien : Evolution des prix

Prix moyens des maisons par année (en euros)

C

Année	Nombre de pièces principales						Ensemble	
	T3	T4	T5	T6	T7	T8 et +	Prix HT € courant	Prix / m2 € courant
Année 2000	89 955	107 472	146 594	161 070	215 392	216 272	155 461	1 394
Année 2001	90 575	126 209	145 462	180 422	209 816	237 727	161 122	1 469
Année 2002	94 805	111 990	153 015	187 123	197 557	263 788	164 147	1 494
Année 2003	90 073	161 606	166 035	193 013	232 731	284 275	188 951	1 668
Année 2004	99 018	151 530	173 772	182 345	239 233	292 282	190 148	1 673
Année 2005	121 263	174 969	195 393	207 954	257 889	320 547	215 535	1 884
Année 2006	126 985	187 141	213 971	237 556	310 052	347 615	236 411	2 099
Année 2007	136 403	208 371	226 922	265 026	306 474	407 171	255 306	2 273
Année 2008	155 352	207 227	222 506	264 584	327 390	393 763	250 843	2 280
Année 2009	138 462	201 420	210 818	245 750	268 850	318 673	233 422	2 076
Année 2010	180 074	190 271	216 019	245 880	292 319	376 363	240 849	2 164
Ensemble de la période	120 875	170 942	192 395	220 458	268 000	319 721	213 658	1 905
Prix moyens au m2	1 482	1 831	1 931	1 894	2 046	1 988		
Evolution 2005-2010	+48,5%	+8,7%	+10,6%	+18,2%	+13,4%	+17,4%	+11,7%	

Source : Perval (occupation des logements: libre)

Prix moyens des appartements par année (en euros HT)

Année	Nombre de pièces principales						Ensemble	
	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	Prix HT € courant	Prix / m2 € courant
Année 2000	32 781	52 398	75 634	90 050	110 622	105 959	73 984	1 082
Année 2001	36 059	54 763	76 229	91 911	118 592	175 728	78 719	1 141
Année 2002	38 292	62 247	86 991	101 782	125 708	187 821	88 691	1 268
Année 2003	41 047	69 032	94 269	111 197	137 201	200 838	95 381	1 381
Année 2004	42 731	71 926	106 770	120 107	162 804	213 673	106 888	1 524
Année 2005	46 753	83 559	114 332	139 513	165 053	236 244	114 621	1 681
Année 2006	52 875	90 302	128 457	155 416	184 467	267 000	124 009	1 873
Année 2007	55 364	93 941	135 213	165 896	207 135	267 864	130 168	1 989
Année 2008	53 008	94 105	130 714	155 722	205 396	259 405	125 103	1 924
Année 2009	48 962	92 070	131 345	152 607	187 424	265 044	123 790	1 880
Année 2010	51 067	101 285	136 092	156 763	194 152	252 824	130 674	1 954
Ensemble de la période	47 770	83 676	117 324	137 452	168 099	226 168	113 670	1 691
Prix moyens / m2	1 682	1 752	1 731	1 656	1 625	1 654		
Evolution prix HT 2005-2010	+9,2%	+21,2%	+19,0%	+12,4%	+17,6%	+7,0%	+14,0%	

Source : Perval (occupation des logements: libre)

5 / La typologie du parc locatif privé sur Metz Métropole

CA de Metz Métropole - Filocom 2009

Communes	Taille du logement						Total
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	
Amanvillers	4	11	26	25	18	5	89
Ars-Laquenexy	0	0	5	6	3	1	15
Ars-sur-Moselle	41	144	182	98	55	22	542
Augny	3	15	52	33	26	24	153
Châtel-Saint-Germain	7	22	37	40	38	8	152
Chieulles	0	0	0	3	3	2	8
Coin-lès-Cuvry	2	4	7	10	7	8	38
Coin-sur-Seille	0	0	0	2	5	0	7
Cuvry	0	2	5	7	17	3	34
Féy	1	3	8	3	3	5	23
Gravelotte	1	8	3	5	10	5	32
Jussy	0	2	6	8	3	3	22
La Maxe	1	6	11	15	7	6	46
Laquenexy	0	6	10	7	9	5	37
Le Ban-Saint-Martin	52	194	251	114	42	15	668
Lessy	5	8	6	8	5	3	35
Longeville-lès-Metz	88	241	266	139	66	20	820
Lorry-lès-Metz	7	7	22	7	15	14	72
Marieulles	0	0	2	12	6	3	23
Marly	11	49	129	124	125	46	484
Metz	4 771	6 413	5 696	3 205	1 217	359	21 661
Mey	0	5	9	3	6	4	27
Montigny-lès-Metz	447	959	1 214	715	370	79	3 784
Moulins-lès-Metz	38	155	253	148	144	22	760
Noisseville	1	8	2	4	7	3	25
Nouilly	4	3	8	3	3	2	23
Plappeville	3	19	24	15	13	10	84
Pouilly	1	4	9	11	13	5	43
Pournoy-la-Chétive	0	0	0	7	10	4	21
Rozérieulles	0	7	19	26	34	18	104
Sainte-Ruffine	1	3	12	7	3	3	29
Saint-Julien-lès-Metz	29	51	96	52	37	22	287
Saint-Privat-la-Montagne	5	28	40	20	9	0	102
Saulny	1	11	15	14	9	2	52
Scy-Chazelles	25	51	98	54	30	13	271
Vantbux	0	5	6	6	10	1	28
Vany	0	1	0	2	2	4	9
Vaux	3	3	14	6	9	3	38
Vernéville	1	4	5	16	5	2	33
Woippy	43	99	118	116	81	37	494
Total général	5 596	8 551	8 666	5 096	2 475	791	31 175

Nombre de résidences principales

Source: Filocom DREAL Lorraine

6 / Le foncier disponible sur les communes de Metz Métropole

		Habitat		Mixte		Militaire	
		Global	EC	Global	EC	Global	EC
Amanvillers	Extension	37,3	7,77	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	2,51	2,51	0	0
	Total	37,3	7,77	2,51	2,51	0	0
Ars -Laquenexy	Extension	7,14	3,81	0	0	0	0
	Reconversion	1,41	0	0	0	0	0
	Total	8,55	3,81	0	0	0	0
Ars-sur-Moselle	Extension	23,15	4,03	0	0	0	0
	Reconversion	0,41	0,03	0	0	0	0
	Total	23,56	4,06	0	0	0	0
Augny	Extension	13,04	0	0	0	0	0
	Reconversion	0,99	0,99	0	0	277,47	0
	Total	14,03	0,99	0	0	277,47	0
Chatel Saint Germain	Extension	15,11	0	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0,46	0,46	0	0
	Total	15,11	0	0,46	0,46	0	0
Chieulles	Extension	5,93	0	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0,23	0,23	0	0
	Total	5,93	0	0,23	0,23	0	0
Coin les Cuvry	Extension	10,43	0	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	10,43	0	0	0	0	0
Coin sur Seille	Extension	6,8	1,78	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	6,8	1,78	0	0	0	0
Cuvry	Extension	14,75	0	0	0	0	0
	Reconversion	0,46	0,46	6,85	6,85	0	0
	Total	15,21	0,46	6,85	6,85	0	0
Fey	Extension	15,66	4,02	0	0	0	0
	Reconversion	0,69	0	0	0	0	0
	Total	16,35	4,02	0	0	0	0
Gravelotte	Extension	3,17	0	0	0	0	0
	Reconversion	0,33	0,33	0	0	0	0
	Total	3,5	0,33	0	0	0	0
Jussy	Extension	1,67	1,03	0	0	0	0
	Reconversion	1,21	0,77	0	0	0	0
	Total	2,88	1,8	0	0	0	0
La Maxe	Extension	24,01	9,84	0	0	0	0
	Reconversion	1,13	0	0	0	0	0
	Total	25,14	9,84	0	0	0	0
Laquenexy	Extension	4,74	3,31	0	0	0	0
	Reconversion	0,11	0	0	0	0	0
	Total	4,85	3,31	0	0	0	0
Le Ban Saint Martin	Extension	16,21	0	0	0	0	0
	Reconversion	5,87	5,41	10,99	10,99	0	0
	Total	22,08	5,41	10,99	10,99	0	0
Lessy	Extension	1,81	0	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	8,2	0	0	0
	Total	1,81	0	8,2	0	0	0
Longeville les Metz	Extension	10,21	2,64	0	0	0	0
	Reconversion	0,99	0	0	0	0	0
	Total	11,2	2,64	0	0	0	0

Lorry les Metz	Extension	7,73	0,49	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	7,73	0,49	0	0	0	0
Marieulles	Extension	0	0	0	0	0	0
	Reconversion	0,07	0,07	0	0	0	0
	Total	0,07	0,07	0	0	0	0
Marly	Extension	42,93	6,06	0	0	0	0
	Reconversion	11,92	11,92	6,38	6,38	99	0
	Total	54,85	17,98	6,38	6,38	99	0
Metz	Extension	93,29	0	178,02	125,27	0	0
	Reconversion	42,67	10,36	53,96	53,96	0	0
	Total	135,96	10,36	231,98	179,23	0	0
Mey	Extension	2,51	0	0	0	0	0
	Reconversion	0,1	0,1	0	0	0	0
	Total	2,61	0,1	0	0	0	0
Montigny les Metz	Extension	53,36	0	1,87	1,87	0	0
	Reconversion	0,94	0,94	0	0	35,28	13,27
	Total	54,3	0,94	1,87	1,87	35,28	13,27
Moulins les Metz	Extension	5,19	0,71	0	0	0	0
	Reconversion	1,52	1,52	0	0	71,27	10,16
	Total	6,71	2,23	0	0	71,27	10,16
Noisseville	Extension	13,06	0	0	0	0	0
	Reconversion	0,14	0,14	0	0	0	0
	Total	13,2	0	0	0	0	0
Nouilly	Extension	8,88	8,88	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	8,88	8,88	0	0	0	0
Plappeville	Extension	9,6	3,3	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	9,6	3,3	0	0	0	0
Pouilly	Extension	14,48	13,69	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	14,49	13,69	0	0	0	0
Pournoy la Chetive	Extension	0	0	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	0	0	0	0	0	0
Rozérieulles	Extension	2,72	1,03	0,82	0	0	0
	Reconversion	1,45	1,45	0	0	0	0
	Total	4,17	2,48	0,82	0	0	0
Saint Privat la Montagne	Extension	23,37	0,67	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	23,37	0,67	0	0	0	0
Saint Julien les Metz	Extension	12,92	7,74	6,42	6,42	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	12,92	7,74	6,42	6,42	0	0
Sainte Ruffine	Extension	0	0	0	0	0	0
	Reconversion	0,09	0,09	0	0	0	0
	Total	0,09	0,09	0	0	0	0
Saulny	Extension	43,21	8,06	0	0	0	0
	Reconversion	0,52	0	0	0	0	0
	Total	43,73	8,06	0	0	0	0
Scy-Chazelles	Extension	1,89	1,89	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	1,89	1,89	0	0	0	0

Vantoux	Extension	46,63	0	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0,52	0	0	0
	Total	46,63	0	0,52	0	0	0
Vany	Extension	12,63	2,69	0	0	0	0
	Reconversion	0,02	0	0	0	0	0
	Total	12,65	2,69	0	0	0	0
Vaux	Extension	1,85	0	0	0	0	0
	Reconversion	0,12	0	0	0	2,72	2,72
	Total	1,97	0	0	0	2,72	2,72
Verneville	Extension	9,11	0,08	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	0	0	0	0
	Total	9,11	0,08	0	0	0	0
Woippy	Extension	107,83	46,18	0	0	0	0
	Reconversion	0	0	40,6	40,6	0	0
	Total	107,83	46,18	40,6	40,6	0	0

7/ Les lotissements offerts à la vente

> Lotissements commercialisés depuis 2007 :

commune	lotissement	parcelles	surface moyenne	prix par lot	prix au m ²
Amanvillers	la rotonde	13	450	54 000 €	120 €
Amanvillers	Les Jardins de la Justice	44	nc	nc	nc
Chieulles	En fontaine et Le Maix	22	766	135 318 €	177 €
Cuvry	Les Hauts de Cuvry	12	nc	nc	nc
Fey	sur Jonchière	10	nc	nc	nc
Fey	Pré des seigneurs	17	nc	nc	nc
Gravelotte	Les Annevals	12	nc	nc	nc
La Maxe	Chemin de Franclongchamp	18	nc	nc	nc
Laquenexy	-	32	650	99 357 €	153 €
Laquenexy	les vergers	10	850	119 000 €	140 €
Marieulles	les thermes	11	700	77 700 €	111 €
Marly	la papeterie	99	700	147 000 €	210 €
Nouilly	le fercieux	63	850	135 000 €	159 €
Saint-Privat-la-Montagne	le bois de la ville	84	650	69 550 €	107 €
Vernéville	le clos de chantrenne	16	650	96 000 €	148 €
Woippy	les terrasses	42	1000	150 000 €	150 €
Woippy	le rond bois	19	nc	nc	150 €

> Parcelles proposées depuis 2001 (chiffres non exhaustifs):

Amanvillers	124
Ars-Laquenexy	21
Chieulles	22
Cuvry	24
Fey	37
Gravelotte	12
La Maxe	30
Laquenexy	70
Lorry-lès-Metz	10
Marieulles	44
marly	161
Mey	9
Moulins-lès-Metz	103
Noisseville	13
Nouilly	88
Saint-Privat-la-Montagne	102
Saulny	62
Vany	10
Vernéville	16
Woippy	115

8/ Le logement social

> Le parc social en 2010 sur la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole

Epoque de construction du parc :

Communes	Nombre total de logements	Avant 1970	De 1970 à 1989	De 1990 à 1999	Après 1999
Amanvillers	62	43	0	0	19
Ars-sur-Moselle	380	247	48	35	50
Augny	38	3	22	13	0
Châtel-Saint-Germain	0	0	0	0	0
Gravelotte	20	0	0	20	0
Le Ban-Saint-Martin	350	124	107	119	0
Lessy	5	5	0	0	0
Longeville-lès-Metz	162	85	41	11	25
Marly	507	6	350	90	61
Metz	14 720	6 651	5 384	1 702	841
Mey	7	0	0	0	7
Montigny-lès-Metz	3 242	1 577	1 114	412	139
Moulins-lès-Metz	244	68	123	53	0
Plappeville	67	4	0	50	13
Pournoy-la-Chétive	18	0	0	18	0
Rozérieulles	41	0	0	41	0
Saint-Julien-lès-Metz	19	0	0	6	13
Scy-Chazelles	171	14	42	62	53
Woippy	2 794	1 159	1 409	149	77
Total général	22 847	9 986	8 640	2 781	1 298

Source : DREAL Lorraine, EPLS 2010

Typologie du parc :

Communes	individuels	collectifs	T1	T2	T3	T4	T5
Amanvillers	14	48	0	9	18	25	10
Ars-sur-Moselle	21	359	2	76	121	134	47
Augny	22	16	0	5	4	6	23
Châtel-Saint-Germain	0	0	0	0	0	0	0
Gravelotte	20	0	0	0	0	6	14
Le Ban-Saint-Martin	106	244	5	40	90	116	96
Lessy	0	5	0	1	3	1	0
Longeville-lès-Metz	0	162	15	51	56	39	1
Marly	47	460	0	131	167	160	49
Metz	412	14 308	1 060	2 141	4 938	4 580	1 991
Mey	7	0	0	0	0	3	4
Montigny-lès-Metz	72	3 170	132	644	1 074	949	429
Moulins-lès-Metz	40	204	3	20	84	75	61
Plappeville	11	56	0	7	20	21	19
Pournoy-la-Chétive	18	0	0	0	0	0	18
Rozérieulles	0	41	0	3	16	17	5
Saint-Julien-lès-Metz	2	17	1	5	7	6	0
Scy-Chazelles	21	150	2	22	69	56	22
Woippy	212	2 582	160	335	923	951	422
Total général	1 025	21 822	1 380	3 490	7 590	7 145	3 211

Source : DREAL Lorraine, EPLS 2010

Modes de financements du parc :

Communes	Fin Avt 1977	Fin HLM	Fin PLUS	Fin Intergr	Fin Autre	Neuf	AcqAmel	AcqSeule
Amanvillers	7	36	19	0	0	62	0	0
Ars-sur-Moselle	103	184	85	3	5	365	10	5
Augny	0	0	38	0	0	35	3	0
Châtel-Saint-Germain	0	0	0	0	0	0	0	0
Gravelotte	0	0	20	0	0	20	0	0
Le Ban-Saint-Martin	0	24	294	0	29	342	8	0
Lessy	0	0	0	0	5	0	0	5
Longeville-lès-Metz	14	78	65	0	5	145	13	4
Marly	0	312	189	0	6	487	14	6
Metz	1 930	7 438	4 232	32	1 078	13 149	766	805
Mey	0	0	7	0	0	7	0	0
Montigny-lès-Metz	376	1 201	1 319	12	320	2 224	288	730
Moulins-lès-Metz	8	92	136	0	7	224	4	16
Plappeville	0	0	28	0	39	63	4	0
Pournoy-la-Chétive	0	0	18	0	0	18	0	0
Rozérieulles	0	0	41	0	0	41	0	0
Saint-Julien-lès-Metz	0	0	19	0	0	13	6	0
Scy-Chazelles	0	0	171	0	0	171	0	0
Woippy	1 068	1 042	559	0	122	2 680	0	114
Total général	3 506	10 407	7 240	47	1 616	20 046	1 116	1 685

Source : DREAL Lorraine, EPLS 2010

Part de logements sociaux sur les quartiers de Metz, Woippy, et Montigny-lès-Metz

Metz	Devant les Ponts	15,0 %
	La Patrotte - Metz Nord	45,0 %
	Les Iles	19,3 %
	Centre ville	12,0 %
	Bellecroix	53,4 %
	Vallières-Les Bordes	22,4 %
	Nouvelle Ville	4,1 %
	Sablon	12,0 %
	Queuleu-Plantières	15,4 %
	Borny-Actipôle	45,7 %
	Magny	11,7 %
	Grange-aux-B. Technopôle	21,6 %
	Montigny-lès-Metz	Montigny-centre
	Montigny sud	42,5 %
Woippy	Quartier du roi	82,3 %
	Woippy ouest	26,2 %
	Woippy est	76,1 %

Source : Insee, RP 2008

Part de logements sociaux sur les communes de Metz Métropole

Commune	pourcentage
Amanvillers	8,7%
Ars-Laquenexy	0,0%
Ars-sur-Moselle	18,5%
Augny	4,9%
Châtel-Saint-Germain	0,0%
Chieulles	0,0%
Coin-lès-Cuvry	2,6%
Coin-sur-Seille	0,0%
Cuvry	0,7%
Féy	0,0%
Gravelotte	7,8%
Jussy	0,0%
La Maxe	0,0%
Laquenexy	0,0%
Le Ban-Saint-Martin	21,2%
Lessy	0,0%
Longeville-lès-Metz	15,4%
Lorry-lès-Metz	0,0%
Marieulles	0,0%
Marly	13,0%
Metz	26,7%
Mey	6,1%
Montigny-lès-Metz	25,6%
Moulins-lès-Metz	10,4%
Noisseville	0,0%
Nouilly	0,0%
Plappeville	6,6%
Pouilly	0,0%
Pournoy-la-Chétive	7,1%
Rozérieulles	7,6%
Sainte-Ruffine	0,0%
Saint-Julien-lès-Metz	1,4%
Saint-Privat-la-Montagne	0,0%
Saulny	0,0%
Scy-Chazelles	14,0%
Vantoux	0,0%
Vany	0,0%
Vaux	0,0%
Vernéville	0,0%
Woippy	52,8%
Total général	23,4%

Source : MEEDM – Filocom 2009 d'après la DGI

L'offre sociale nouvelle sur Metz Métropole

Offre de droit commun (hors foyers et résidences) :

	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
2001	22	142	23	187
2002	4	51	-	55
2003	4	58	46	108
2004	6	62	9	77
2005	-	12	28	40
2006	-	149	20	169
2007	7	74	92	173
2008	11	172	62	245
2009	31	169	234	434
2010	59	53	56	168

Source : DDT Moselle

Offre de droit commun (hors foyers et résidences) de 2001 à 2010 :

	PLUS	PLS	PLA-I	Total
AMANVILLERS	7			7
ARS-SUR-MOSELLE	75	13	6	94
AUGNY		2		2
BAN-SAINT-MARTIN		24		24
CHATEL-SAINT-GERMAIN	15			15
CUVRY	10	15		25
LAQUENEXY	6		7	13
LONGEVILLE-LES-METZ	34	29	14	77
LORRY-LES-METZ		11		11
MARLY	87	17	5	109
METZ	509	250	82	841
MEY		7		7
MONTIGNY-LES-METZ	113	0	20	133
MOULINS-LES-METZ	18	21		39
PLAPPEVILLE	6			6
ROZERIEULLES		16		16
SAINT-PRIVAT	54		6	60
SCY-CHAZELLES	8			8
SAINTE-RUFFINE		2		2
WOIPPY		161	11	172
Total	942	568	151	1661

source : DDT de Moselle

L'offre sociale nouvelle sur Metz Métropole

		AMANVILLERS	ARS-SUR-MOSELLE	AUGNY	BAN-SAINT-MARTIN	CHATEL-SAINT-GERMAIN	CUVRY	LAQUEENEXY	LONGEVILLE-LES-METZ	LOBBY-LES-METZ	MARLY	METZ	MEY	MONTIGNY-LES-METZ	MOULINS-LES-METZ	PLAPPEVILLE	ROZERIEUILLES	SAINTE-RIEUE	SCY-CHAZELLES	SAINTE-RIEUE	WOIPPY	
2001	PLUS							19		10	113											
	PLS		13								10											
	PLA-I										22											
2002	PLUS	2									25			19								
	PLS																					
	PLA-I										4											
2003	PLUS										37			21								
	PLS										21											25
	PLA-I	3									1											
2004	PLUS		29								21			12								
	PLS										9											
	PLA-I										6											
2005	PLUS						5				1			6								
	PLS						10				8						10					
	PLA-I																					
2006	PLUS		18					6		30	95											
	PLS										13		7									
	PLA-I										-											
2007	PLUS										46		22			6						
	PLS										45			21								26
	PLA-I										-		7									
2008	PLUS				11					26	93				12			30				
	PLS							9	11		24											20
	PLA-I									5	-							6				
2009	PLUS		28		4	5					83			20				24	5			
	PLS				24	5	4			8	99			0							2	92
	PLA-I										25			6								
2010	PLUS						6	9			16			13	6				3			
	PLS		2					16			30						6			2		
	PLA-I	3						14			24			7								11

Source : DDT Moselle

L'offre sociale sur les quartiers de Metz, Woippy, et Montigny-lès-Metz

Financements de droit commun de 2001 à 2010

		PLUS	PLS	PLAI	
Metz	Devant les Ponts	47	12	9	
	La Patrotte - Metz Nord	43			
	Les Iles	5			
	Centre ville	143	49	17	
	Bellecroix				
	Vallières-Les Bordes	102	22	2	
	Nouvelle Ville	25	30	27	
	Sablon	56	41	23	
	Queuleu-Plantières	84	64	3	
	Borny-Actipôle		20		
	Magny	4	12	1	
	Grange-aux-B. Technopôle				
	Montigny-lès-Metz	Montigny-centre	80	-	11
		Montigny sud	33	0	9
Woippy	Quartier du roi	0	0	0	
	Woippy ouest	-	149	7	
	Woippy est	-	12	4	

Source : DDT Moselle

Offre spécifique (foyers et résidences) :

Année	Commune	Organisme	Lieu des travaux	PLUS	PLS	PLAI	Ensemble
2002	Metz	home israelite	rue rabin elie bloch	-	8	-	8
2002	Woippy	fondation abbé pierre	rue de Méric	-	-	11	11
2004	Metz	OPAC de Metz	rue edouard belin (place Branly)	81	-	-	81
2004	Cuvry	Fondation Bompard	le haut Rozin	-	42	-	42
2004	Vantoux	AMAPA	résidence Alice Sar	-	60	-	60
2005	Metz	AFAEDAM	rue du pré chaudron	-	21	-	21
2005	Metz	Congr des petites sœurs	rue des petites sœurs	-	76	-	76
2006	Metz	maison familiale lorraine	résidence Georgia Tech (Ht de Queuleu)	-	207	-	207
2007	Montigny-les-Metz	OPHLM Montigny	EHPAD ZAC Devant Blory	-	30	-	30
2007	Metz	Assoc. Ste Chrétienne	FPA 114 rue Saint Pierre	-	14	-	14
2008	Metz	ASSOC AMIS MAISON ST DOMINIQUE	19-25 RUE MARCHANT - EHPAD - (NEUF)	-	9	-	9
2008	Metz	ASSOC AMIS MAISON ST DOMINIQUE	19-25 RUE MARCHANT - EHPAD (AA)	-	15	-	15
2008	MONTIGNY-LES-METZ	FONDATION VINCENT DE PAUL	2 RUE DES COUVENTS - EHPAD	-	13	-	13
2008	Woippy	AMAPA	RUE DE LA FOLIE	-	30	-	30
2009	Woippy	AMAPA	rue de la Folie, résidence H. Henry EHPAD (10 logements)	-	5	-	5
2009	Woippy	ASSO. LES BRUYERES	Quartier du Ruisseau	-	70	-	70
2009	Moulins-les-Metz	LOGIEST	St vincent EHPAD (20 logts)	-	10	-	10
2009	Metz	HOPITAUX PRIV. DE METZ	rue de la Passotte - EHPAD (65 logts)	-	33	-	33
2010	Moulins-les-Metz	Ass. Home de Préville	Home de Préville	-	18	-	18
Ensemble				81	661	11	753

Source : DDT Moselle

Reconstitution de l'offre ANRU – Woippy

PROJET	LIBELLE	NB LOGTS PREVU	NB LOGTS REALISE	Maitre d'ouvrage	BASE DE FINANCEMENT PREVUE PAR LA CONVENTION (OU DASI pour O.P.I.)	SUBVENTION ANRU PREVUE PAR LA CONVENTION (OU DASI pour O.P.I.)	ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER ET OBSERVATIONS
WOIPPY	démolition 174 logts - Rés CHARCOT (1ère tranche - 47 logts) DAS partielle	-47	-47	LOGEST	1487 663,00	9 040,00	Soldé
WOIPPY	démolition 174 logts - Rés CHARCOT (1ère tranche - 47 logts) DAS Complémentaire	0	0	LOGEST	0,00	0,00	Opération terminée En attente étude relogement
WOIPPY	démolition 174 logts - Rés CHARCOT (2ème tr. 127 logts)	-127	-127	LOGEST	3 641 337,46	2 628 490,00	Opération terminée En attente étude relogement
WOIPPY	démolition partielle imm rue Hortensias - 6 logts	-6	-6	LOGEST	188 336,00	180 838,00	Opération terminée En attente étude relogement
WOIPPY	démolition partielle imm rues écoles et P-M Curie - 16 logts	-16	-16	LOGEST	449 768,00	367 663,00	Opération terminée En attente étude relogement
WOIPPY	démolition partielle (8 logements) Immeuble 48 rue F. Sechehaye	-8	0	OPAC DE METZ	65 520,00	121 111,00	Démarrage prévu 2ème trim 2011
WOIPPY	Construction de 20 logements collectifs et 11 pavillons (PLUS-CD)	31	31	LOGEST	3 235 294,00	650 000,00	Soldé
WOIPPY	Construction de 7 pavillons (PLUS-CD)	7	7	LOGEST	894 18,00	82 000,00	Soldé
WOIPPY	Construction de 7 pavillons (PLUS-CD) rue du Docteur Charcot	7	7	LOGEST	894 18,77	82 000,00	Opération terminée
WOIPPY	Construction de 10 logements (PLUS-CD)	0	0	LOGEST	1276 471,00	2 17 000,00	Démarrage 2è ou 3ème trim 2011
WOIPPY	Construction de 24 logements (PLUS) hors commerces	24	0	LOGEST	3 200 000,00	160 000,00	
WOIPPY	Construction de 14 logements (PLUS) hors commerces	14	0	LOGEST	1866 667,00	93 333,00	
WOIPPY	Construction de 7 pavillons (PLUS-CD)	7	0	LOGEST	894 18,77	82 000,00	Démarrage 2è ou 3ème trim 2011
WOIPPY	Construction de 7 logts (PLUS) BA	7	7	LOGEST	909 978,00	44 300,00	7 logements terminés
WOIPPY	Construction de 10 logts (PLUS) au dessus commerces	0	0	LOGEST	983 260,00	48 183,00	Calendrier revu dans l'avenant
WOIPPY	Construction de 36 logts (PLUS) quartier Ruisseau	36	36	LOGEST	4 479 283,18	2 22 964,00	Travaux terminés
WOIPPY	Construction de 3 logts (PLUS) 8B	3	3	LOGEST	301 865,00	19 618,00	Travaux terminés
WOIPPY	Construction de 8 logements (PLUS-CD) ZAC des Coteaux	8	0	OPAC DE METZ	966 075,00	180 333,00	1er acompte demandé par le MO le 16/11/2010
WOIPPY	Construction 6 logements (PLUS)	6	6	EST HABITAT CONSTRUCTION	769 420,68	37 671,00	Soldé
WOIPPY	Construction 34 logts (PLUS) quartier Ruisseau	34	34	EST HABITAT CONSTRUCTION	4 230 483,95	216 222,00	Travaux terminés
WOIPPY	Construction de 15 logements en accession sociale à la propriété	6	6	à déterminer	1794 000,00	80 000,00	MO Geoxia pour 10 logements Démarrage prévu 3 ou 4 trim 2011
WOIPPY		-33	-111		32 537 708,72	6 494 319,00	Avenant signé en mai 2010

Reconstitution de l'offre ANRU – Metz

PROJET	LIBELLE	IB LOGTS PREVU	IB LOGTS REALISE	Maitre d'ouvrage	BASE DE FINANCEMENT PREVUE PAR LA CONVENTION (OU D'APRES LA CONVENTION)	SUBVENTION ANRU PREVUE PAR LA CONVENTION (OU D'APRES LA CONVENTION)	ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER ET OBSERVATIONS
METZ	Carré Flandries	-12	-12	OPAC DE METZ	966 537,00	311 949,00	Soldé
METZ	Carré Cambresis	-12	-12	OPAC DE METZ	1 127 390,00	777 917,00	Soldé
METZ	Carré Vermandois	-12	-12	OPAC DE METZ	1 721 579,00	1 313 684,00	Soldé
METZ	Carré Halmout	-12	-12	OPAC DE METZ	1 872 597,00	1 189 509,00	Soldé
METZ	METZ-Chabot Didon (PLUS)	15	15	LOGEST	1 504 587,00	75 229,00	Opération terminée
METZ	METZ-Queuleu Ducroq (50 PLUS) ANNULEE	0	0	LOGEST	0,00	0,00	ANNULEE
METZ	Metz route de Lorry (PLA)	10	10	LOGEST	1 391 131,00	274 866,00	
METZ	Metz route de Lorry (PLUS)	42	42	LOGEST	5 063 508,00	249 643,00	
METZ	Chatel Saint Germain (PLUS)	21	21	LOGEST	2 680 427,00	1 310 822,00	
METZ	MONTIGNY- rue de Reims (18 PLUS)	12	12	OPH de MONTIGNY	1 400 000,00	54 223,00	Soldé
METZ	MONTIGNY- rue Franiatte ou rue des Volontaires (12 PLUS)	18	18	OPH de MONTIGNY	2 100 000,00	420 777,00	Soldé
METZ	METZ-Bellecroix rue Louis Forest (35 PLUS CD)	35	35	OPAC DE METZ	3 360 000,00	571 200,00	Solde en cours
METZ	Metz Bomy (PLUS CD) ANNULEE	0	0	OPAC DE METZ	0,00	0,00	
METZ	METZ Bomy rue de Bourgogne (30 PLUS CD)	30	30	OPAC DE METZ	3 986 343,00	604 092,00	Travaux terminés
METZ	METZ Bomy zac Sebastopol (30 PLUS CD)	30	30	OPAC DE METZ	3 732 998,00	469 409,00	Opé en cours avril 2011
METZ	Metz Charles le Payen (PLUS)	40	40	OPAC DE METZ	5 215 597,00	258 870,00	Opé en cours avril 2011
METZ	MetzIRA Bellecroix (PLUS)	12	12	OPAC DE METZ	1 450 000,00	72 500,00	Opé en cours avril 2011
METZ	Metz-Joseph Henot (PLUS)	14	14	OPAC DE METZ	1 700 000,00	86 000,00	Opé en cours avril 2011
METZ	OPR zac des Hauts de Queuleu (PLUS) PLAN DE RELANCE	26	26	BATIGERE	3 160 959,00	140 406,00	Opé en cours a vril 2011
METZ	OPR zac des Hauts de Queuleu (PLA) PLAN DE RELANCE	8	8	BATIGERE	818 946,00	148 610,00	Opé en cours a vril 2011
METZ	OPPC Metz route de Bomy (PLUS)	14	14	BATIGERE	1 725 273,00	82 370,00	Opé en cours avril 2011
METZ	OPPC rue de la Cheneau (PLUS)	15	15	BATIGERE	1 901 245,00	88 999,00	Opé en cours avril 2011
METZ	OPCC rue de la Cheneau (PLA)	2	2	BATIGERE	178 788,00	36 758,00	Opé en cours avril 2011
METZ	OPCC Sainte Chrétienne (PLUS)	11	11	BATIGERE	925 298,00	46 106,00	Opé en cours avril 2011
METZ	OPCC Sainte Chrétienne (PLA)	4	4	BATIGERE	263 191,00	52 638,00	Opé en cours avril 2011
METZ	Metz ZAC de l'Amphithéâtre (PLUS)	50	50	BATIGERE	7 145 000,00	336 813,00	Opé en cours avril 2011
METZ	Metz Boulevard Saint Symphorien (PLUS)	30	30	BATIGERE	3 692 596,00	175 522,00	Opé en cours avril 2011
METZ	OPCC rue Mazarin (PLUS)	9	9	ICF NORD EST SA HLM	1 277 90,00	63 857,00	Opé en cours avril 2011
METZ		0	-338		60 290 863,00	7 720 039,00	

9/ les besoins et difficultés sociales des ménages

Ménages éligibles au logement social

Communes	PLAI	PLUS	PLS
Amanvillers	19%	50%	72%
Ars-Laquenexy	10%	28%	49%
Ars-sur-Moselle	31%	64%	82%
Augny	16%	39%	61%
Châtel-Saint-Germain	16%	41%	60%
Chieulles	10%	32%	51%
Coin-lès-Cuvry	12%	37%	55%
Coin-sur-Seille	10%	37%	58%
Cuvry	16%	40%	53%
Féy	11%	37%	57%
Gravelotte	19%	51%	70%
Jussy	10%	35%	49%
La Maxe	16%	44%	64%
Laquenexy	11%	31%	54%
Le Ban-Saint-Martin	19%	46%	64%
Lessy	8%	28%	45%
Longeville-lès-Metz	21%	48%	63%
Lorry-lès-Metz	11%	31%	47%
Marieulles	16%	39%	57%
Marly	15%	40%	58%
Metz	32%	58%	72%
Mey	17%	42%	63%
Montigny-lès-Metz	28%	58%	75%
Moulins-lès-Metz	20%	49%	69%
Noisseville	13%	36%	56%
Nouilly	19%	35%	52%
Plappeville	12%	29%	43%
Pouilly	11%	36%	60%
Pournoy-la-Chétive	12%	42%	61%
Rozérieulles	15%	39%	58%
Sainte-Ruffine	11%	26%	41%
Saint-Julien-lès-Metz	13%	38%	53%
Saint-Privat-la-Montagne	23%	52%	72%
Saulny	12%	35%	51%
Scy-Chazelles	17%	41%	57%
Vantoux	12%	35%	53%
Vany	10%	27%	45%
Vaux	14%	35%	50%
Vernéville	17%	49%	74%
Woippy	39%	66%	78%
Total général	28%	54%	70%

Nombre de résidences principales

Source: Filocom DREAL Lorraine

Ménages éligibles au logement social dans les locataires du parc privé

Communes	PLAI	PLUS	PLS
Amanvillers	30%	62%	80%
Ars-Laquenexy	20%	60%	73%
Ars-sur-Moselle	38%	76%	90%
Augny	27%	54%	73%
Châtel-Saint-Germain	32%	68%	80%
Chieulles	38%	88%	88%
Coin-lès-Cuvry	26%	61%	82%
Coin-sur-Seille	29%	71%	86%
Cuvry	26%	47%	68%
Féy	17%	70%	78%
Gravelotte	31%	56%	78%
Jussy	18%	45%	77%
La Maxe	22%	52%	76%
Laquenexy	5%	35%	62%
Le Ban-Saint-Martin	29%	61%	79%
Lessy	20%	63%	71%
Longeville-lès-Metz	29%	65%	79%
Lorry-lès-Metz	24%	56%	81%
Marieulles	35%	61%	70%
Marly	21%	48%	67%
Metz	33%	61%	75%
Mey	33%	70%	93%
Montigny-lès-Metz	34%	67%	83%
Moulins-lès-Metz	27%	63%	80%
Noisseville	28%	48%	72%
Nouilly	57%	65%	78%
Plappeville	25%	56%	73%
Pouilly	28%	51%	70%
Pournoy-la-Chétive	29%	76%	86%
Rozérieulles	18%	51%	66%
Sainte-Ruffine	17%	48%	69%
Saint-Julien-lès-Metz	26%	61%	78%
Saint-Privat-la-Montagne	40%	70%	92%
Saulny	21%	56%	73%
Scy-Chazelles	30%	62%	76%
Vantoux	25%	54%	68%
Vany	33%	44%	44%
Vaux	21%	61%	74%
Vernéville	33%	73%	91%
Woippy	30%	64%	82%
Total général	32%	62%	76%

Source: Filocom DREAL Lorraine

Les aides du FSL et de la CAF

Aides versées au titre du Fonds Solidarité Logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole en 2009

Type Aide	Nature decision	Nbre d'aides FSL	Somme montant aides FSL
Accès dans le logement	Apurement relogement	5	4 388 ,34 €
	Assurance locative	153	13 175 ,54 €
	Dépôt de garantie	45	14 033 ,52 €
	Frais d'agence	6	1 698 ,00 €
	Frais de déménagement	3	473 ,23 €
	Mobilier de 1ère nécessité	77	21 750 ,34 €
	Ouverture de compteur	103	5 746 ,04 €
	Premier Loyer	156	47 032 ,26 €
	Impayé Locatif	191	131 846 ,22 €
	Total accès dans le logement		739

Type Aide	Nature decision	Nbre d'aides FSL	Somme montant aides FSL
Maintien dans le logement	Impayé combustible	17	5 784 ,46 €
	Impayé d'eau	135	22 419 ,77 €
	Impayé de gaz	1 647	357 140 ,74 €
	Impayé d'électricité	2 215	294 832 ,20 €
	Impayé d'énergie	12	2 600 ,63 €
	Prévention Impayé locatif	858	204 621 ,48 €
	RnM Assurance Locative	278	37 473 ,05 €
Total maintien dans le logement		5 162	924 872 ,33 €

Type Aide	Nature decision	Nbre d'aides FSL	Somme montant aides FSL
Mise en jeu garantie	Mise en jeu de la garantie	236	106 634 ,00 €
Total mise en jeu garantie		236	106 634 ,00 €

TOTAL GENERAL	6 137	1 271 649 ,82 €
----------------------	--------------	------------------------

Source : conseil général de Moselle

Aides versées au titre du Fonds Solidarité Logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole en 2010

Source : conseil général de Moselle

Type Aide	Nature decision	aides attribuées	sommes versées
Accès dans le logement	Apurement relogement	8	11 263 €
	Assurance locative	142	12 413 €
	Dépôt de garantie	89	28 585 €
	Frais d'agence	2	380 €
	Mobilier de 1ère nécessité	72	20 546 €
	Ouverture de compteur	94	5 311 €
	Premier Loyer	165	51 061 €
	Total accès dans le logement		572
Maintien dans le logement	Assurance locative	6	809 €
	Impayé combustible	25	7 105 €
	Impayé d'eau	177	25 646 €
	Impayé de gaz	1635	339 846 €
	Impayé d'électricité	2301	323 145 €
	Impayé d'énergie	32	7 307 €
	Impayé Locatif	298	230 923 €
	Prévention Impayé locatif	682	169 285 €
	Rnvl Assurance Locative	273	37 584 €
	Total maintien dans le logement		5429
Mise en jeu garantie	Mise en jeu de la garantie	375	135 940 €
	Total mise en jeu garantie	375	135 940 €
TOTAL GENERAL		6376	1 407 148 €

Allocations CAF dans la CA2M - Bilan décembre 2009

Année 2009	Nombre allocataires CAF	Aides au logement				
		ALF	ALS	APL	AAH	RSA
57017 Amanvillers	276	24	15	33	14	14
57031 Ars-Laquenexy	97	6	-	<5	<5	<5
57032 Ars-sur-Moselle	818	117	117	200	74	148
57039 Augny	223	32	14	17	15	19
57049 Le Ban-Saint-Martin	847	74	302	141	23	60
57134 Châtel-Saint-Germain	219	23	19	<5	7	18
57142 Chieulles	43	<5	<5	-	<5	-
57146 Coin-lès-Cuvry	74	8	<5	<5	<5	6
57147 Coin-sur-Seille	29	<5	-	-	<5	<5
57162 Cuvry	104	5	<5	22	<5	7
57212 Fey	63	<5	<5	<5	<5	5
57256 Gravelotte	86	5	<5	8	<5	9
57352 Jussy	51	<5	<5	<5	<5	6
57385 Laquenexy	114	6	6	<5	<5	8
57396 Lessy	63	5	6	-	-	5
57412 Longeville-lès-Metz	618	75	192	71	32	111
57415 Lorry-lès-Metz	162	8	10	<5	<5	15
57445 Marieulles	71	9	<5	-	<5	6
57447 Marly	1 129	68	91	268	115	102
57452 La Maxe	85	12	7	<5	<5	6
57463 Metz	29 300	2 382	8 422	11 395	2 146	5 636
57467 Mey	33	<5	<5	<5	-	5
57480 Montigny-lès-Metz	4 154	386	816	1 582	337	729
57487 Moulins-lès-Metz	791	91	148	184	41	101
57510 Noisseville	99	6	<5	<5	5	8
57512 Nouilly	57	8	7	<5	<5	<5
57545 Plappeville	205	11	19	13	11	12
57552 Pouilly	60	6	<5	-	5	<5
57553 Pournoy-la-Chétive	75	5	<5	9	-	<5
57601 Rozérieulles	178	14	9	29	6	12
57616 Saint-Julien-lès-Metz	458	33	157	12	113	63
57622 Saint-Privat-la-Montagne	200	24	15	5	13	11
57624 Sainte-Ruffine	43	<5	<5	-	-	<5
57634 Saulny	152	8	9	-	<5	8
57642 Scy-Chazelles	369	29	47	86	52	30
57693 Vantoux	120	5	<5	29	7	5
57694 Vany	38	<5	<5	<5	-	<5
57701 Vaux	89	8	<5	-	<5	6
57707 Vernéville	73	7	<5	<5	<5	<5
57751 Woippy	3 147	122	123	2 042	309	955
Total CA2M	44 813	3 622	10 551	16 146	3 325	8 126

Source : CAF de la Moselle

Les Plafonds de ressources

Catégories de ménages	PLUS	PLAI	PLS
1	19 225 €	10 572 €	24 993 €
2	25 673 €	15 405 €	33 375 €
3	30 874 €	18 524 €	40 136 €
4	37 272 €	20 612 €	48 454 €
5	43 846 €	24 116 €	57 000 €
6	49 414 €	27 178 €	64 238 €
Par personne supplémentaire	5 512 €	3 031 €	7 166 €

Le logement temporaire

FOYER JEUNES TRAVAILLEURS				
ETABLISSEMENT	GESTIONNAIRE	ADRESSE		CAPACITE
Foyer des travailleuses « Carrefour »	Foyer Carrefour	METZ	6 rue Marchant	133
Foyer Mozart	AS.OE.SO. Protestante	METZ	16 rue Mozart	94
Foyer des Jeunes Ouvriers	ASS. Jeunes Ouvriers	METZ	Rue l'Abbé Risse	149
Foyer Pilatre de Rozier	Etap'Habitat	METZ	2 rue Georges Ducroq	203
Foyer Sainte Constance	Association F. STE CONSTANCE	METZ	16 rue Gabriel Pierné	104
Foyer « Les Saules »	Etap'Habitat	METZ	76 Sente à My	118
Résidence « Le tardillon »	Etap'Habitat	METZ	69 rue Saint Ladre	30

FOYER TRAVAILLEURS MIGRANTS				
ETABLISSEMENT	GESTIONNAIRE	ADRESSE		CAPACITE
Foyer ADOMA	ADOMA	METZ	5 Rue Dembour	122
Foyer ADOMA	ADOMA	METZ	30 rue Gal Delestraing	124
Foyer AMLI	AMLI	METZ	21 - 23 Avenue de Blida	344
Foyer AMLI	AMLI	METZ	Rue des Frères Fournel	150

RESIDENCES SOCIALES ET MAISONS RELAIS				
ETABLISSEMENT	GESTIONNAIRE	ADRESSE		CAPACITE
Résidence Haute Seille	AIEM	METZ	24,26, rue Haute Seille	32
Maison Relais Charles Nodier	SONACOTRA	MONTIGNY-LES-METZ	122 rue de Pont-à-Mousson	24
Fondation ABBE PIERRE	Fondation ABBE PIERRE	WOIPPY	24 rue de Meric	12
La Roseraie	ADOMA	WOIPPY	5 rue Corneille Agrippa	157
Résidence Sociale ADOMA	ADOMA	METZ	15 Place de Chambre	55
Les Peupliers	ADOMA	WOIPPY	3 rue Corneille Agrippa	174

L'hébergement d'urgence

ETABLISSEMENT	Type de structure	ADRESSE		CAPACITE
CHRS Armée du Salut "Le Passage"	CHRS	15 EN NEXIRUE	METZ	45
FOMAL 1	CHRS	44 AVENUE DES DEUX FONTAINES	METZ	24
FOMAL II	CHRS	75 RUE MARECHAL FOCH	ARS SUR MOSELLE	34
Centre d'Hébergement "Le Relais"	CHRS	17 AVENUE DE BLIDA	METZ	31
Gite des Hauts de Sainte Croix	CHRS	4 PLACE SAINTE CROIX	METZ	52
Maison d'Accueil et de Réinsertion	CHRS	6 RUE AUX OSSONS	METZ	109
Centre d'Hébergement Carrefour et centre d'adaptation à la vie active	CHRS	3 RUE DES TRINITAIRES	METZ	36
CHRS "Accueil du Pont des Grilles"	CHRS	1 AVENUE DE BLIDA	METZ	38
CHRS "La Maison de Trêves"	CHRS	6 BOULEVARD DE TREVES	METZ	30
Résidence Mazelle	CADA	6 RUE DU PONT MOREAU	METZ	191
Hôtel maternel "Le Nid"	Centre d'Accueil Mère-enfant	50 Rue des Trois Rois	METZ	25
Maison d'Education Maternelle "Mozart"	Centre d'Accueil Mère-enfant	4 Avenue de Lattre de Tassigny	METZ	8
Labri AIEM	Autre centre d'accueil	10 Rue Mazelle,	METZ	8
Pôle Asile AIEM	Autre centre d'accueil	6 Rue du Pont Moreau	METZ	186
Emmaüs Peltre	Autre centre d'accueil	Route de Strasbourg	PELTRE	6

10/ L'état du parc

La vacance

Commune	Insee	
	Part de vacance	Nombre de logements vacants
Amanvillers	1,2%	9
Ars-Laquenexy	1,6%	5
Ars-sur-Moselle	7,3%	165
Augny	4,4%	33
Le Ban-Saint-Martin	5,3%	108
Châtel-Saint-Germain	4,6%	38
Chieulles	2,1%	3
Coin-lès-Cuvry	5,3%	14
Coin-sur-Seille	1,9%	2
Cuvry	2,9%	8
Féy	3,2%	8
Gravelotte	4,5%	12
Jussy	6,2%	12
Laquenexy	3,2%	12
Lessy	7,5%	27
Longeville-lès-Metz	8,2%	166
Lorry-lès-Metz	3,2%	18
Marieulles	5%	12
Marly	3,3%	132
La Maxe	3,7%	12
Metz	8,6%	5463
Mey	1,9%	2
Montigny-lès-Metz	6,2%	724
Moulins-lès-Metz	4,9%	117
Noisseville	3,2%	13
Nouilly	3,8%	7
Plappeville	4%	38
Pouilly	4,3%	12
Pournoy-la-Chétive	0,8%	2
Rozérieulles	4,4%	24
Saint-Julien-lès-Metz	6,7%	89
Saint-Privat-la-Montagne	3,6%	21
Sainte-Ruffine	3,1%	7
Saulny	2,6%	15
Scy-Chazelles	5,6%	71
Vantoux	4,3%	14
Vany	4,3%	6
Vaux	6,5%	23
Vernéville	7%	17
Woippy	3,2%	158
Ensemble	7,1%	7621

Source : Insee, RP 2008

La vacance par quartier en 2007 – Metz, Montigny-lès-Metz, et Woippy

		log vacants	% vacance
Metz	Devant les Ponts	304	6,4
	La Patrotte - Metz Nord	267	7,2
	Les Iles	317	9,6
	Centre ville	1120	12,5
	Bellecroix	177	7,4
	Vallières-Les Bordes	173	3,9
	Nouvelle Ville	638	9,9
	Sablon	883	8,8
	Queuleu-Plantières	733	9,2
	Borny-Actipôle	447	7,8
	Magny	74	3,3
	Grange-aux-B. Technopôle	89	2,8
Montigny-lès-Metz	Montigny-centre	438	7,3
	Montigny sud	240	4,3
Woippy	Quartier du roi	14	3,6
	Woippy ouest	100	4,5
	Woippy est	54	2,2

Source : Insee, RP 2007

Les propriétaires occupants modestes et très modestes

Propriétaires occupants modestes et très modestes en 2009 sur Metz Métropole

	PO très modestes	PO modestes
Amanvillers	13%	43%
Ars-Laquenexy	9%	26%
Ars-sur-Moselle	19%	51%
Augny	11%	33%
Châtel-Saint-Germain	12%	34%
Chieulles	8%	29%
Coin-lès-Cuvry	8%	31%
Coin-sur-Seille	9%	34%
Cuvry	13%	37%
Féy	10%	33%
Gravelotte	16%	47%
Jussy	9%	32%
La Maxe	14%	41%
Laquenexy	11%	30%
Le Ban-Saint-Martin	9%	28%
Lessy	6%	24%
Longeville-lès-Metz	12%	34%
Lorry-lès-Metz	8%	27%
Marieulles	14%	36%
Marly	9%	31%
Metz	13%	36%
Mey	11%	27%
Montigny-lès-Metz	13%	35%
Moulins-lès-Metz	12%	37%
Noisseville	12%	34%
Nouilly	14%	32%
Plappeville	9%	23%
Pouilly	8%	33%
Pournoy-la-Chétive	8%	33%
Rozérieulles	10%	31%
Sainte-Ruffine	10%	22%
Saint-Julien-lès-Metz	9%	29%
Saint-Privat-la-Montagne	19%	49%
Saulny	11%	32%
Scy-Chazelles	9%	27%
Vantoux	10%	33%
Vany	7%	25%
Vaux	14%	31%
Vernéville	14%	46%
Woippy	12%	36%
Ensemble	12%	35%

Source : MTETM – Filocom 2009 d'après la DGI

Le parc Privé Potentiellement indigne

COMMUNES	PPPI 2007	part de PPPI dans le parc privé en 2007
AMANVILLERS	s	0,1 %
ARS-LAQUENEXY	s	0,3 %
ARS-SUR-MOSELLE	88	5,4 %
AUGNY	s	0,2 %
CHATEL-SAINT-GERMAIN	14	1,9 %
CHIEULLES	s	0,7 %
COIN-LES-CUVRY	s	0,4 %
COIN-SUR-SEILLE	s	0,9 %
CUVRY	s	0,4 %
FEY	s	0,4 %
GRAVELOTTE	s	0,4 %
JUSSY	s	0,6 %
LA-MAXE	0	0,0 %
LAQUENEXY	0	0,0 %
LE-BAN-SAINT-MARTIN	32	2,2 %
LESSY	s	0,3 %
LONGEVILLE-LES-METZ	55	3,2 %
LORRY-LES-METZ	s	0,2 %
MARIEULLES	s	0,4 %
MARLY	15	0,4 %
METZ	1228	3,1 %
MEY	s	1,1 %
MONTIGNY-LES-METZ	314	3,9 %
MOULINS-LES-METZ	33	1,7 %
NOISSEVILLE	s	0,3 %
NOUILLY	s	0,5 %
PLAPPEVILLE	s	0,1 %
POUILLY	s	0,4 %
POURNOY-LA-CHETIVE	0	0,0 %
ROZERIEULLES	s	0,2 %
SAINTE-RUFFINE	s	0,5 %
SAINT-JULIEN-LES-METZ	27	2,2 %
SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE	20	3,5 %
SAULNY	s	0,2 %
SCY-CHAZELLES	17	1,7 %
VANTOUX	s	0,3 %
VANY	s	0,8 %
VAUX	s	0,3 %
VERNEVILLE	s	0,5 %
WOIPPY	59	2,6 %
Ensemble	2030	2,8 %

Source : DDT Moselle

11/ Aides accordées par Metz Métropole dans le cadre du dispositif Prim'O logement

année	commune	ptz	pass foncier	pass foncier et PTZ	montant subventions
2007	Metz	11			38 000 €
2007	Mey	1			4000
2008	Laquenexy	1			3000
2008	Metz	6	2	2	35 000 €
2008	Noisseville	1			4000
2008	Saint Privat la Montagne	2		3	17 000 €
2008	Woippy	1			3000
2009	Amanvillers			3	9000
2009	Coin les Cuvry			1	4000
2009	Cuvry	1		5	20 000 €
2009	Gravelotte			4	15000
2009	Laquenexy		1	4	17000
2009	Longeville les Metz	1			3000
2009	Marieulles			1	4000
2009	Metz	8	2	12	69000
2009	Nouilly		2	1	10000
2009	Saint Julien les Metz			1	4000
2009	Saint Privat la Montagne	1	2	10	42 000 €
2009	Vernéville			2	8000
2009	Woippy	31	4	10	141 000 €
2010	Amanvillers			4	18000
2010	Chieulles			4	12 000 €
2010	Féy	1		3	20000
2010	Gravelotte		4	2	18000
2010	Laquenexy		1	3	13000
2010	Lorry les Metz		1		5000
2010	Marieulles			2	7000
2010	Marly			1	6000
2010	Metz	1	0	2	10000
2010	Nouilly	1	1	3	18000
2010	Saint Privat la Montagne		3	4	22 000 €
2010	Vaux		1		5000
2010	Vernéville		1	3	14 000 €
2010	Woippy	25	3	72	381 000 €

12/ La loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » (MOLLE) du 25 mars 2009

Christine Boutin, Ministre du logement et de la ville, a présenté les principales dispositions de son projet de loi en juin 2008. Depuis lors, le texte est passé devant le Sénat, qui a validé ses principales dispositions, hormis l'intégration dans l'article 55 de la loi SRU des logements en accession sociale.

L'objet du texte, tel qu'il a été présenté officiellement sur le site du Sénat, est le suivant :

« Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion intervient au moment où la crise financière mondiale vient contracter le crédit et ainsi amplifier les difficultés déjà rencontrées en France dans le secteur du logement. Alors que le gouvernement dispose d'étroites marges de manœuvre budgétaires, le texte, examiné en premier lieu par le Sénat, entend optimiser les moyens consacrés chaque année à la politique du logement et mobiliser l'ensemble des acteurs, notamment les organismes HLM et les collectivités territoriales.

Le chapitre premier du projet de loi rend obligatoire la conclusion par les organismes HLM, avant le 31 décembre 2010, de conventions d'utilité sociale - anciennement conventions globales de patrimoine. Il crée, en outre, un mécanisme de mutualisation des ressources financières des bailleurs sociaux en instaurant un prélèvement sur ceux d'entre eux qui ne construisent pas suffisamment. Il procède également à une réforme de la gouvernance du 1 % logement et clarifie les conditions dans lesquelles les organismes HLM peuvent recourir au contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Le chapitre II prévoit la création d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, tandis que le chapitre III comporte des mesures destinées à agir sur l'offre de logements. Le texte recentre notamment les amortissements « Robien » et « Borloo » sur les marchés immobiliers tendus et étend le bénéfice de la TVA à 5,5 % aux logements en accession sociale à la propriété éligibles au dispositif du Pass-Foncier situés dans des immeubles collectifs à usage d'habitation. Les collectivités territoriales sont particulièrement concernées par l'assouplissement des dispositions de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) : le projet de loi prévoit d'intégrer provisoirement certains logements en accession sociale à la propriété dans le décompte des obligations des communes.

Enfin, le chapitre IV tend à promouvoir la mobilité des locataires dans le parc HLM et le chapitre V contient les dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement. Le texte présenté par le gouvernement modifie notamment, pour les rendre applicables, les dispositions de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO) relatives aux obligations des communes en matière de développement de l'offre d'hébergement. »

Voici de façon non exhaustive, mais plus détaillée, les principales dispositions du texte de loi :

Mobilisation des acteurs : conventions d'utilité sociale obligatoires pour les bailleurs d'ici 2010 ; instauration d'un prélèvement sur les moyens financiers des organismes HLM dont l'effort d'investissement est réduit ; facilitation de l'achat par les organismes HLM de logements en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement, soit « vente sur plan ») ; dans le cadre de la vente HLM, obligation pour les copropriétaires de faire des provisions spéciales ; réforme du 1 % ;

Incitation à une plus grande disponibilité du foncier : dans les intercommunalités, déclinaison des objectifs du PLH par commune ; plus grande constructibilité (augmentation du COS) ; dérogation au PLU pour des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ; renforcement de la portée opérationnelle du PLH ;

Développement d'une offre nouvelle : création du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ; recentrage Borloo et Robien sur les zones tendues ; extension du Pass-foncier au collectif ;

Mobilité dans le parc de logements : passage du cautionnement à la couverture généralisée du risque d'impayés ; réduction des délais d'expulsion de 3 ans à 1 an après le jugement d'expulsion. Concernant la mobilité dans le parc HLM, les locataires en sous-occupation recevront trois propositions de relogement pour un montant de loyer inférieur ou équivalent à celui qu'ils payent et auront un préavis de 6 mois pour libérer les lieux ; suppression du droit de maintien dans les lieux aux locataires dépassant de plus de deux fois les plafonds de ressources ; sensibilisation des locataires acquittant un surloyer à l'accession à la propriété ; libération des logements adaptés non occupés par des personnes handicapées ; possibilité

offerte aux personnes âgées de sous-louer une pièce de leur logement social à des jeunes ; abaissement des plafonds de ressources en faveur du logement social de 10 % ;

Lutte contre l'exclusion : obligation d'une place d'hébergement pour 2 000 habitants ; mutualisation des solutions de relogement DALO en Ile-de-France ;

Taxation des plus-values : les terrains acquis lorsqu'ils étaient déclarés en zone non constructible ayant pris de la valeur en étant déclarés ultérieurement constructibles seront soumis à une taxation ;

Protection contre les vices de constructions des acquéreurs de logements en VEFA.

13 / Lexique

- AL : Allocation Logement
- ALF : Allocation de Logement Familiale
- ALT : Aide au Logement Temporaire
- ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- APL : Aide Personnalisée au Logement
- CAF : Caisse d'Allocation Familiale
- CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
- CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
- DALO : Droit au Logement Opposable
- DPU : Droit de Prémption Urbain
- ENL : Engagement National pour le Logement
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- EPFL : Etablissement Public Foncier de Lorraine
- FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
- GIP : Groupement d'Intérêt Public
- GIPDAL : Groupement d'Intérêt Public pour le Droit Au Logement
- GRL : Garantie des Risques Locatifs
- HLM : Habitation à Loyer Modéré
- HQE : Haute Qualité Environnementale
- Label - HPE : Haute Performance Energétique
- THPE : Très Haute Performance Environnemental
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PAC : Pompe à Chaleur
- PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLH : Programme Local de l'Habitat
- PLSA : Prêt Social Location Accession
- PLU : Plan Locaux d'Urbanisme
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- POS : Plan d'Occupation des Sols
- SCOT : Schémas de Cohérence Territorial
- SDAPL : Section Départementale des Aides Publiques au Logement
- SRU : Solidarité et Renouvellement Urbaine
- VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAD : Zone d'Aménagement Différé

