



Novembre 2014

L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE METZ MÉTROPOLÉ



Sommaire

1	Une évolution démographique préoccupante	1
2	Un niveau de constructions qui explose en 2013	9
3	Des mises en vente de logements en hausse, un stock élevé	13
4	Un foncier abondant	19
5	Le marché de l'ancien	23
6	Un tiers de logements locatifs privés	25
7	Des revenus segmentés	26
8	Des besoins en offre sociale fortement présents	27
9	Le parc social : photographie du parc et production neuve	34
10	Un parc de logements en voie constante d'amélioration	41
11	Jeunes ménages et seniors : des problématiques logements particulières	45
12	Les interventions de Metz Métropole	46

En partenariat avec



DREAL Lorraine / DDT Moselle /
CG Moselle / PERVAL / INSEE / ANAH /
CLAMEUR / CALM / MEDDTL / CAF /
CECIM /

1. Une évolution démographique préoccupante

Une démographie déclinante

223 000 habitants et 100 000 ménages en 2011

Entre 1990 et 1999, la population de la CA de Metz Métropole a progressé de 3,8 %. Entre 1999 et 2006, elle a presque stagné (+ 0,8 %). Depuis 2006, elle a diminué de 1,8 %.

Cette baisse de population qui s'opère depuis 2006 est le résultat d'un déficit migratoire élevé : les départs de l'agglomération sont beaucoup plus importants que les nouvelles arrivées. Metz Métropole a perdu 9000 habitants par ce biais. Par ailleurs, le solde naturel, soit la différence entre les naissances et les décès, diminue légèrement. Il demeure positif (+ 5000 habitants), et atténue l'effet du déficit migratoire.

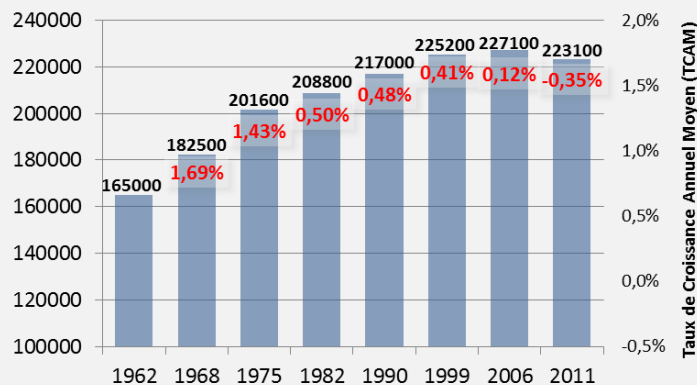
Au total, la CA de Metz Métropole a perdu environ 4000 habitants de 2006 à 2011.



Metz, place de la République

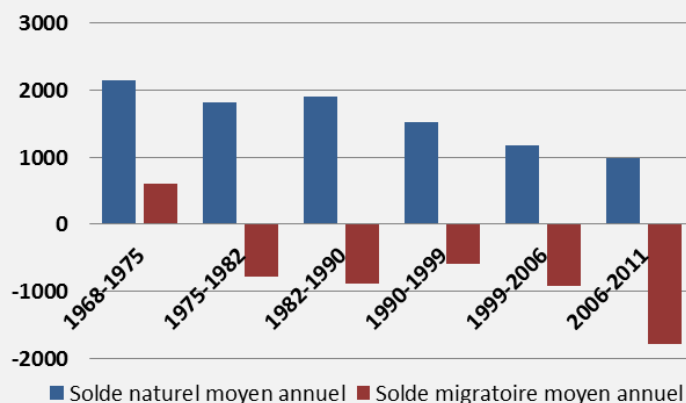
La ville centre et les communes du noyau urbain (Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Ban-Saint-Martin, et Woippy) concentrent la perte de population et le déficit migratoire.

UNE BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE EN COURS DEPUIS 2006



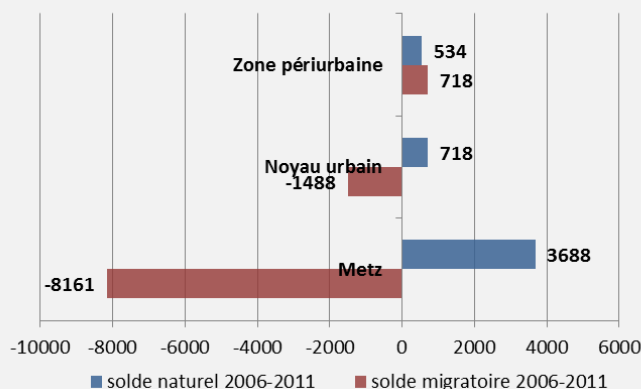
Source : Insee, RP

UN SOLDE NATUREL EN BAISSÉ, UN DÉFICIT MIGRATOIRE EN HAUSSE



Source : Insee, RP

UNE PERTE DÉMOGRAPHIQUE ESSENTIELLEMENT CONCENTRÉE À METZ PUIS DANS LE NOYAU URBAIN



Source : Insee, RP

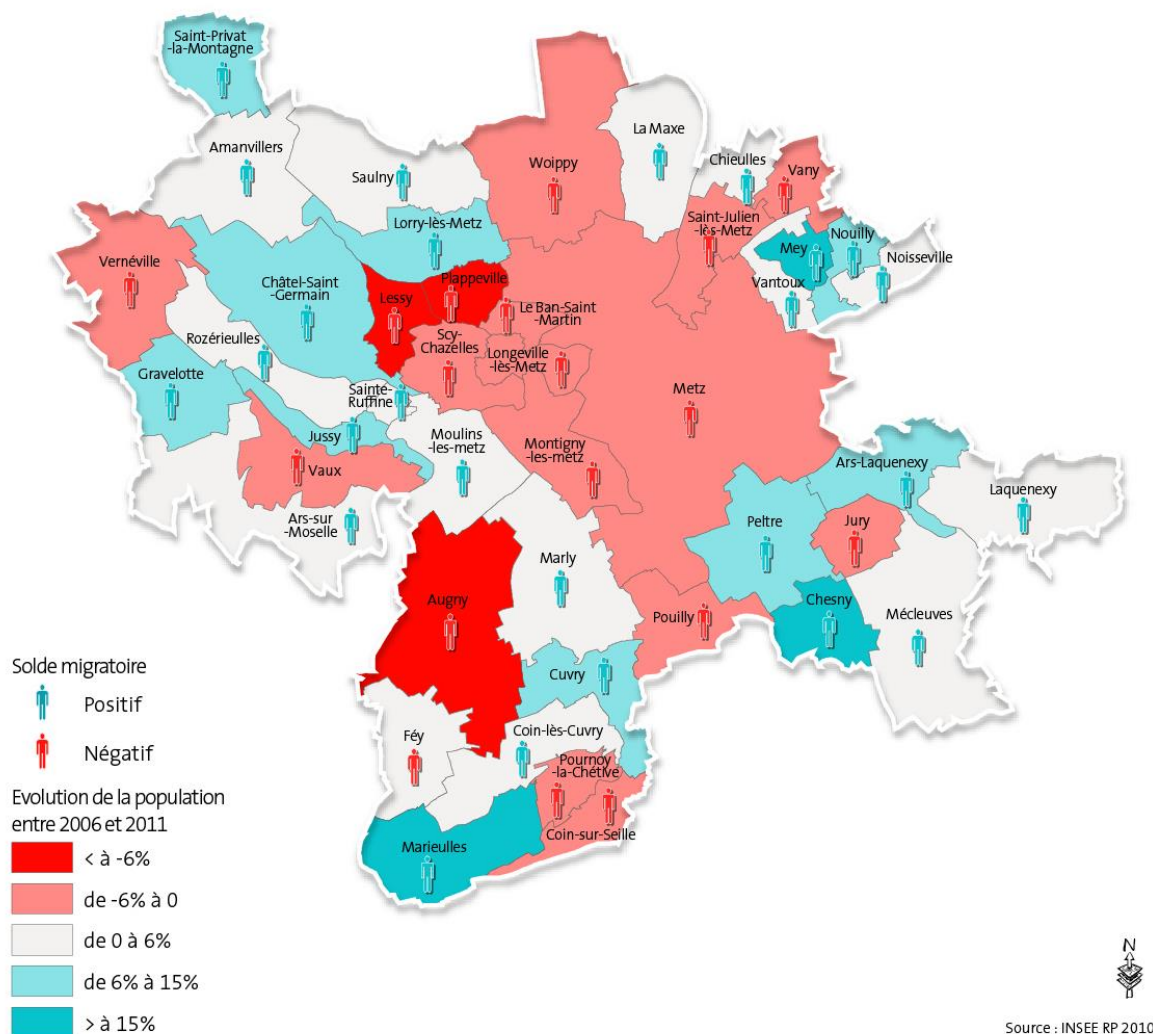
La situation est très variable d'une commune à une autre. 17 communes ont perdu des habitants, et 27 en ont gagné. Augny a ainsi vu sa population diminuer de 11 % entre 2006 et 2011 (départ progressif des militaires, qui sont comptabilisés dans la population depuis 2006), tandis que 7 communes (toutes périurbaines) ont vu leur population croître de plus de 10 %, croissance souvent liée à un vaste programme immobilier : Mey, Chesny, Marieulles, Cuvry, Saint-Privat-la-Montagne, Peltre, et Lorry-lès-Metz. Pour d'autres, les bénéfices des grands programmes engagés ne sont pas encore visibles au recensement 2011 (Woippy et Marly).



Saint-Privat-la-Montagne, lotissement Le Bois de la Ville

La population messine a diminué de 3,6 % depuis 2006.

Evolution de la population entre 2006 et 2011 dans la CA de Metz Métropole



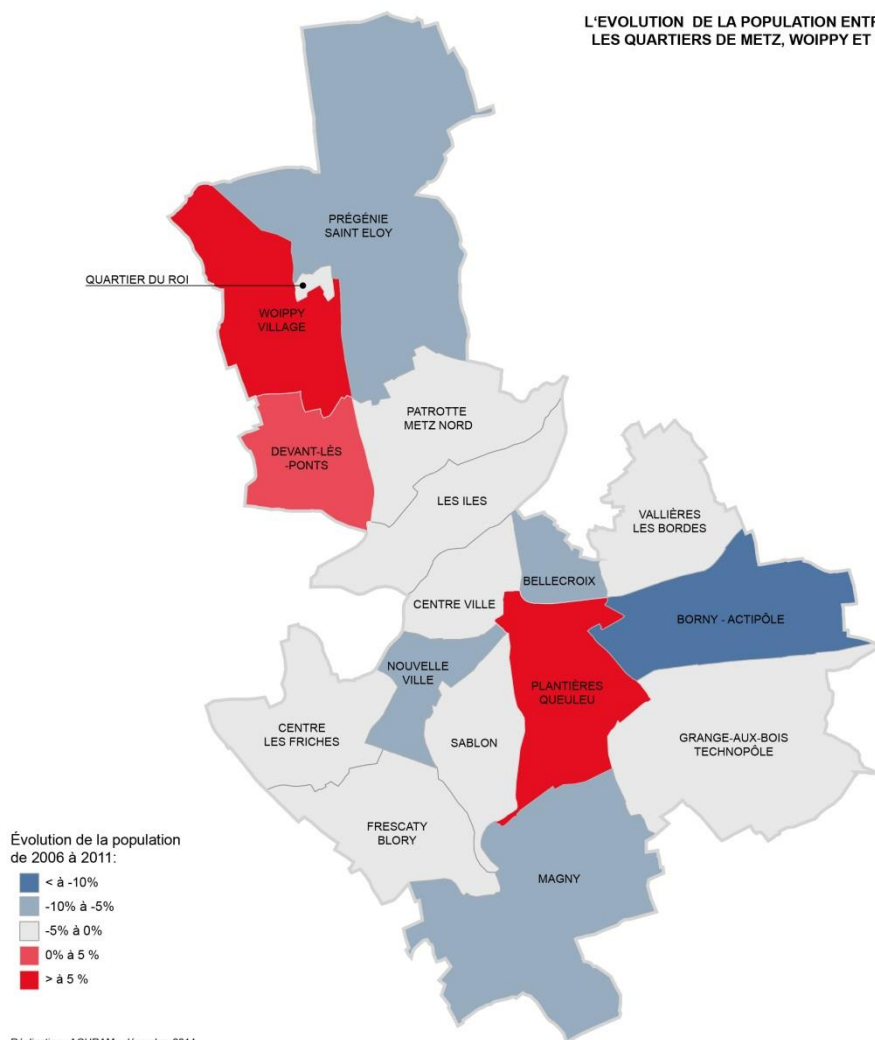
Sur cette même période, les quartiers de Saint Eloy (Woippy) et de Borny (Metz) ont perdu beaucoup d'habitants, en raison des programmes de rénovation urbaine, et des processus de désensification sur ces quartiers (Borny principalement). D'autres en ont gagné beaucoup : Queuleu (fin de la ZAC des Hauts de Queuleu, Chemin des Vignerons), et Woippy village (nombreux programmes immobiliers).

Dans les prochaines années, les quartiers du Sablon, de Queuleu et de Devant-les-Ponts (Metz) devraient voir leur population croître de manière importante (ZAC de l'Amphithéâtre, ZAC des Coteaux de la Seille, et ZAC du Sansonnet).



Woippy, Démolition des immeubles Charcot

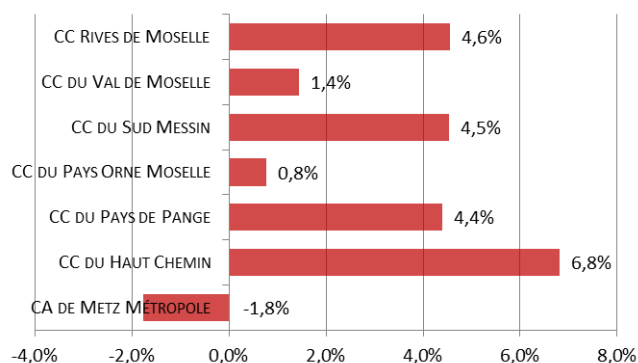
L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2006 ET 2011 DANS LES QUARTIERS DE METZ, WOIPPY ET MONTIGNY-LES-METZ



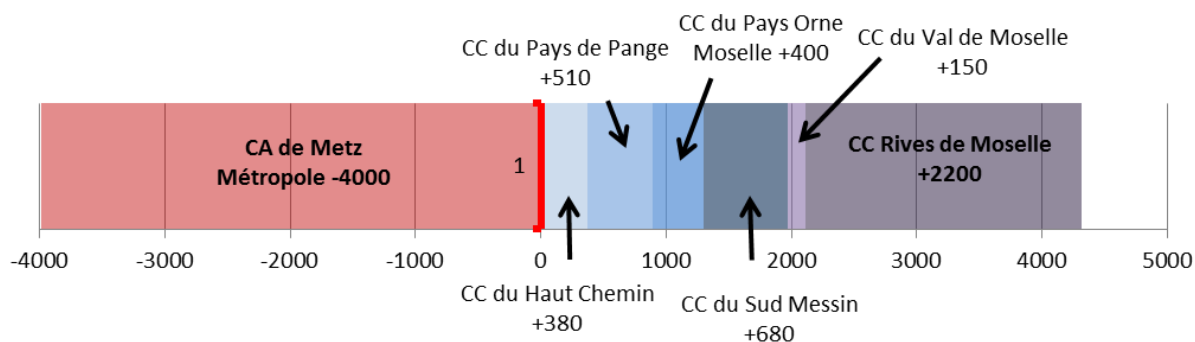
Une dynamique en rupture avec le SCoTAM

A l'échelle du SCoTAM, les territoires périurbains bénéficient de ce report de population et enregistrent des taux de croissance démographique positifs avec une croissance variant de +0,8% pour la CCPOM à +6,8% pour la CC du Haut-Chemin, sur la période 2006-2011. En valeur absolue, c'est la CC des Rives de Moselle qui a vu sa population croître le plus fortement, puisqu'elle a connu une hausse de 2200 habitants (+4,6 %).

DES DYNAMIQUES TRÈS DIFFÉRENTES DANS LES AUTRES EPCI DU SCOTAM

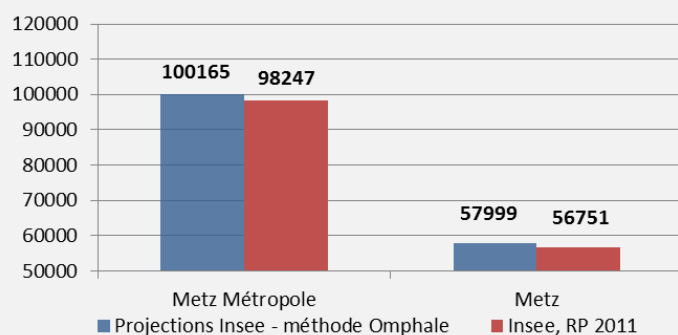


UNE BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE COMPENSÉE À L'ÉCHELLE DU SCOTAM PAR LE DYNAMISME DES EPCI VOISINS



Dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohésion Territoriale de l'Agglomération Messine, l'Insee a réalisé un travail de projection démographique sur le périmètre de la CA de Metz Métropole. Ces projections peuvent aujourd'hui être mises en relief par rapport aux résultats de recensement de la population 2011. Il existe d'ores et déjà un décalage entre les projections et les résultats du recensement, d'environ 2000 ménages manquants à l'échelle de Metz Métropole. Une des explications éventuelles réside dans la difficulté du modèle Omphale (modèle de projection utilisé par l'Insee) à prendre en compte certains événements externes, comme l'impact des restructurations militaires. Ce décalage est à suivre dans les prochaines années, pour vérifier sa stagnation ou son accroissement, et en rechercher les causes.

MÉNAGES EN 2011 : RÉSULTATS COMPARÉS DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET DU RECENSEMENT DE LA POPULATION*



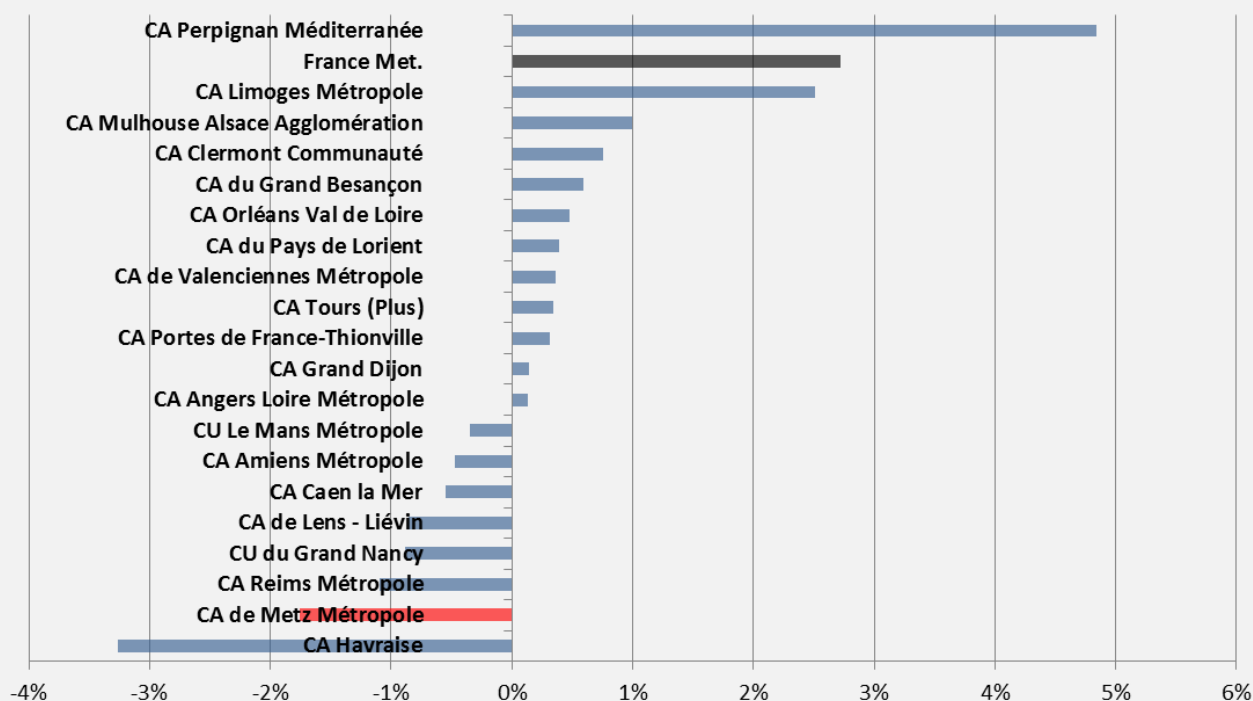
* Périmètre de la CA de Metz Métropole antérieur à la fusion avec la CC du Val saint Pierre

Source : Insee, projection Omphale

Une évolution démographique en marge des agglomérations de taille comparable

La CA de Metz Métropole a perdu de la population entre 2006 et 2011, à l'instar du Grand Nancy, des Communautés d'Agglomérations de Reims, du Havre, de Lens-Liévin, de Caen, Amiens et Le Mans (avec pour toutes un solde migratoire inférieur à -0,6 %). En Lorraine, l'agglomération thionvilloise tire son épingle du jeu, son attractivité étant renforcée par la proximité du Luxembourg. Dans le grand Est, Besançon, Dijon et Mulhouse affichent également un certain dynamisme. Parmi les agglomérations françaises de taille comparable, la CA de Perpignan Méditerranée affiche la croissance la plus élevée, de près de 5 % de 2006 à 2011.

UNE BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE PRÉOCCUPANTE DANS L'AGGLOMÉRATION MESSINE DE 2006 À 2011



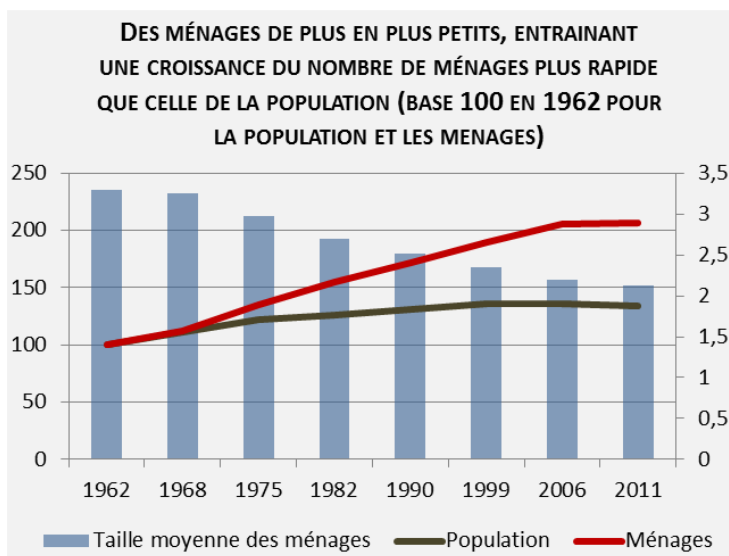
Source : Insee, RP



Parc de la Seille, Metz-Sablon

Les effets d'une décohabitation croissante et du vieillissement de la population

La hausse du nombre de ménages dépasse très nettement celle de la population, en raison de la décohabitation croissante. Les évolutions démographiques (vieillessement de la population) et sociologiques (monoparentalité, célibat) l'expliquent. Le nombre moyen de personnes par ménage est faible : 2,12 pers./mén. sur la CA de Metz Métropole, contre 2,24 sur le SCoTAM et pour la France. Au sein de l'agglomération, c'est dans les communes les plus urbaines que l'on trouve, sans surprise, les tailles moyennes de ménages les plus petites (Metz, Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Montigny-lès-Metz, Ban-Saint-Martin...). Ceci s'explique par la typologie de leur parc.



Une population vieillissante

Malgré le vieillissement de la population, l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) reste légèrement supérieur à celui de la France : il s'établit à 1,07, contre 1,09 sur le SCoTAM, et 1,04 sur la France. Il a malgré tout fortement diminué depuis 1990 (il s'élevait alors à 1,78).

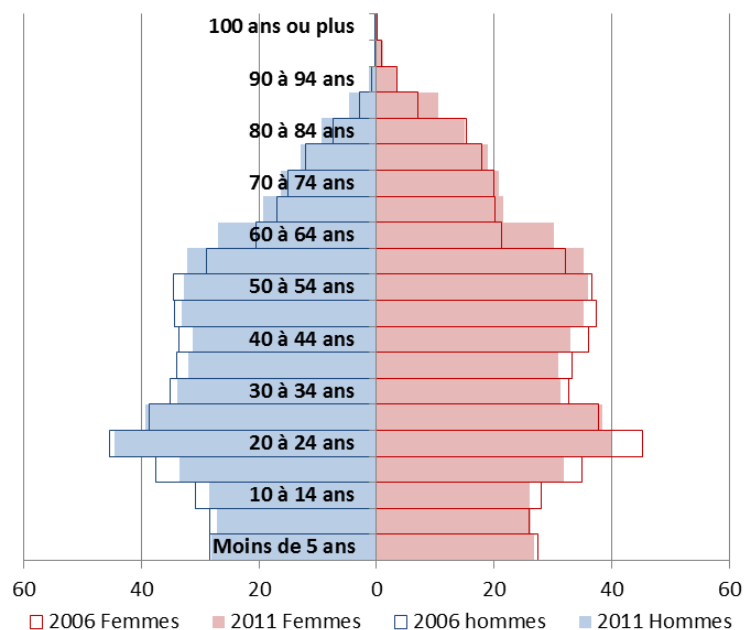
Les pertes de populations sont importantes dans les classes actives (30-50 ans), et chez les 5-20 ans, tandis qu'on note des gains de populations (zones bleues et rouges) importants chez les plus de 50 ans, mais aussi chez les moins de 5 ans, de manière plus modérée.

Les plus de 60 ans constituent 21 % de la population en 2011 (21 % sur le SCoTAM), contre 15 % en 1990.



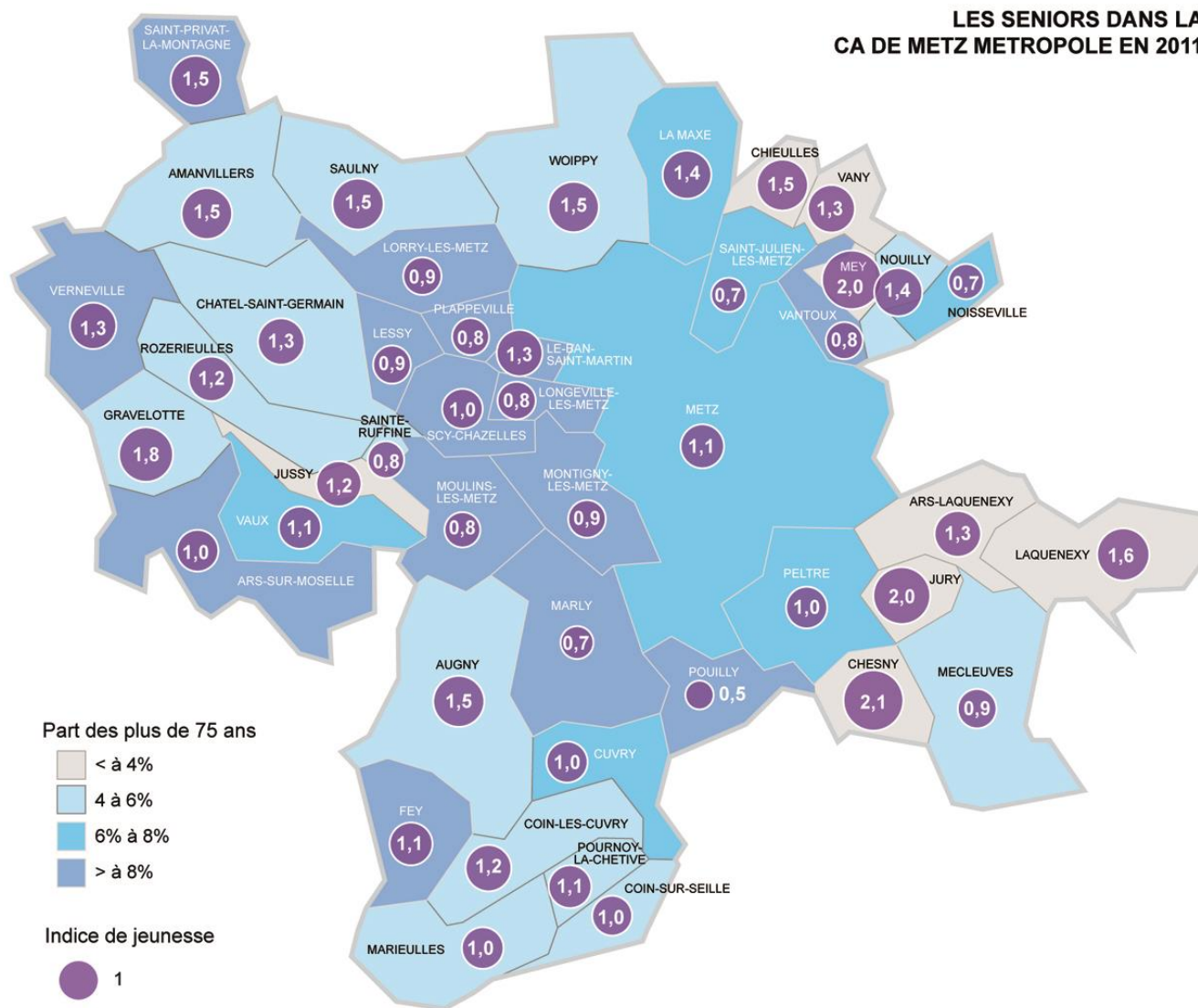
Maison de retraite à Cuvry

PYRAMIDE DES ÂGES DE LA CA DE METZ MÉTROPOLE



14 communes de l'agglomération présentent un indice de jeunesse inférieur à 1 : les plus de 60 ans y sont plus nombreux que les moins de 20 ans. C'est à Pouilly que l'indice de jeunesse est le plus faible, avec 0,5 (il y a deux fois plus de plus de 60 ans que de moins de 20 ans), et à Chesny qu'il est le plus élevé (il y a deux fois moins de plus de 60 ans que de moins de 20 ans). A Metz, il s'élève à 1,14.

LES SENIORS DANS LA CA DE METZ METROPOLE EN 2011

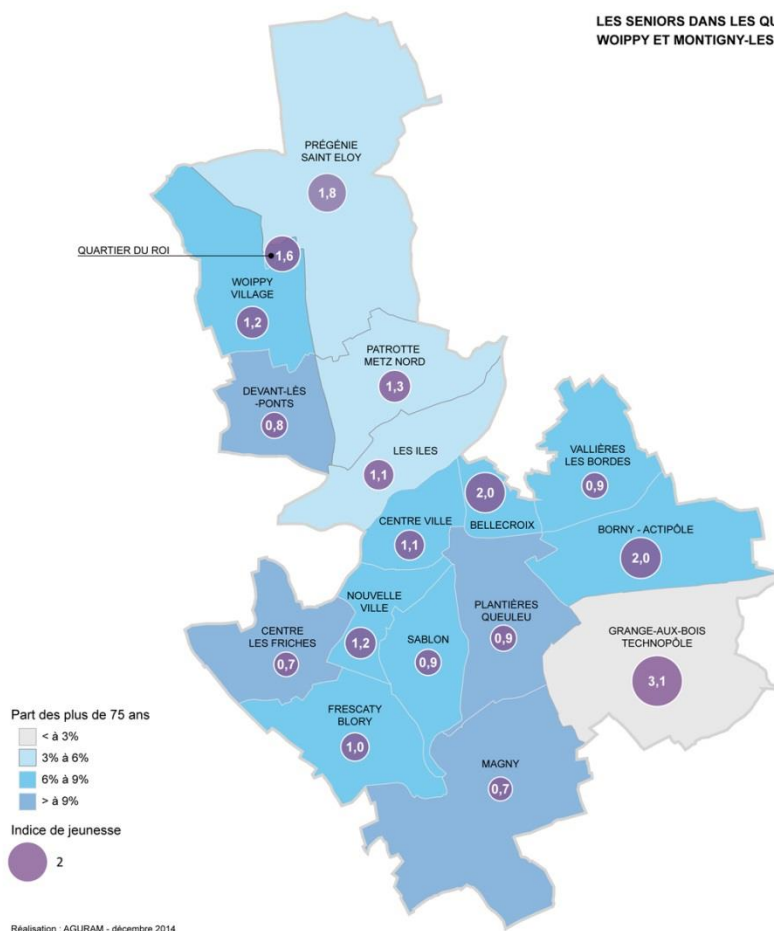


Réalisation : AGURAM - décembre 2014

Sources : INSEE, RP 2011

On note de grandes disparités à l'échelle des quartiers des 3 villes centres : l'indice de jeunesse est très élevé à la Grange-aux-bois (3,1), quartier récent, et dans les quartiers dominés par l'habitat social (Saint Eloy et Quartier du Roi pour Woippy ; Borny, et Bellecroix pour Metz). Les conclusions sur la part des plus de 75 ans font ressortir les mêmes communes et les mêmes quartiers.

LES SENIORS DANS LES QUARTIERS DE METZ, WOIPPY ET MONTIGNY-LES-METZ EN 2011



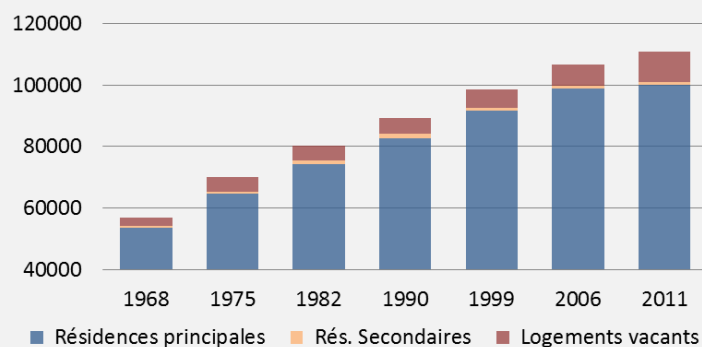
Réalisation : AGURAM - décembre 2014

Source : INSEE, RP2011

Un parc de logements qui croît plus vite que les besoins

La baisse de la taille des ménages, engendrée par les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population, induit un besoin constant en nouveaux logements pour maintenir un même niveau de population. Il est donc logique de voir le parc de logements croître à un rythme plus soutenu que la population. Cependant, le parc de logements de Metz Métropole a cru dernièrement de manière très importante, dans un contexte démographique déclinant. Le volume des résidences principales a ainsi très peu augmenté (près de 1000 logements de 2006 à 2011), tandis que le parc total de logements a gagné près de 4400 unités sur la même période. Le volume du parc vacant a ainsi gagné 3400 logements.

UNE CROISSANCE DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS QUI CAMOUFLE UNE STAGNATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET UNE HAUSSE DE LA VACANCE



Source : Insee, RP

- ✓ Une population en baisse, un solde migratoire fortement déficitaire, un solde naturel positif mais en diminution
- ✓ Un impact encore indéterminé des restructurations militaires
- ✓ Un vieillissement de la population, mais un indice de jeunesse plus élevé que la moyenne française
- ✓ Un nombre de ménages qui stagne, mais un volume de logements qui continue de croître
- ✓ Une baisse de la taille moyenne des ménages

2. Un niveau de constructions qui explose en 2013

Bilan 2003-2013 : une production globalement élevée

De 2003 à 2013, 976 logements par an ont été commencés en moyenne dans la CA de Metz Métropole (en incluant les logements en résidence). La courbe de production a beaucoup fluctué, comme partout ailleurs, avec une montée en puissance jusqu'au milieu des années 2000, puis une diminution qui a précédé localement la crise immobilière de fin 2008. 2013 marque le niveau de production le plus élevé de la décennie, avec plus de 1800 logements commencés. L'émergence simultanée de plusieurs programmes importants l'explique : ZAC des Coteaux de la Seille, de l'Amphithéâtre et du Sansonnet, programme « La Manufacture », et programme Batigère sur le site de la Maternité Sainte-Croix à Metz, ZAC Paul Joly à Marly...programmes eux-mêmes souvent dopés par la production de logements locatifs sociaux.

Au sein de l'agglomération, Metz a concentré 46 % des logements commencés, et Woippy 13 %. On observe également une tendance à la hausse du poids de Metz au sein de Métropole depuis 2007.

Sur la décennie, environ 55 % des logements sont destinés à la vente. Cette part a progressé ces dernières années. Cependant, les logements destinés à la vente peuvent parfois comprendre des VEFA (Ventes en Etat Futur d'Achèvement) à des bailleurs sociaux.

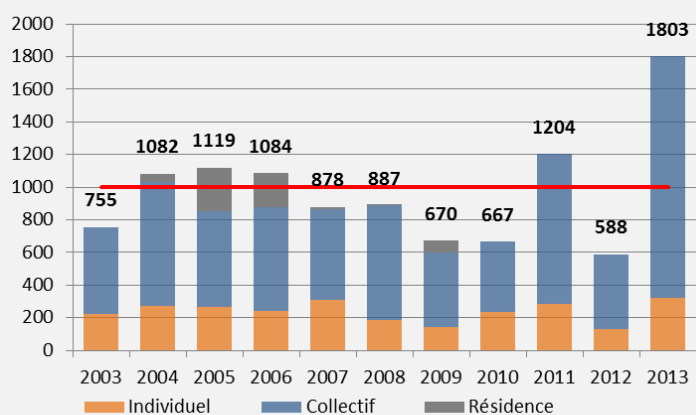
Sur les 3 premières années de mises en œuvre du second PLH de l'agglomération messine (2011 à 2013), un travail de redistribution des permis vers les destinations réelles a été réalisé. Il a permis de relativiser l'importance des logements destinés à la vente, et de mettre en avant l'importance des programmes d'habitat social dans la construction globale.

Ainsi, de 2011 à 2013, 45 % des logements commencés auraient été destinés à la vente (ceux-ci contenant eux-mêmes une part importante dédiée à l'investissement locatif), 35 % à la location, et 10 % à l'occupation personnelle (le plus souvent le fait des lotissements en périphérie). La destination reste inconnue pour les 10 % restants.

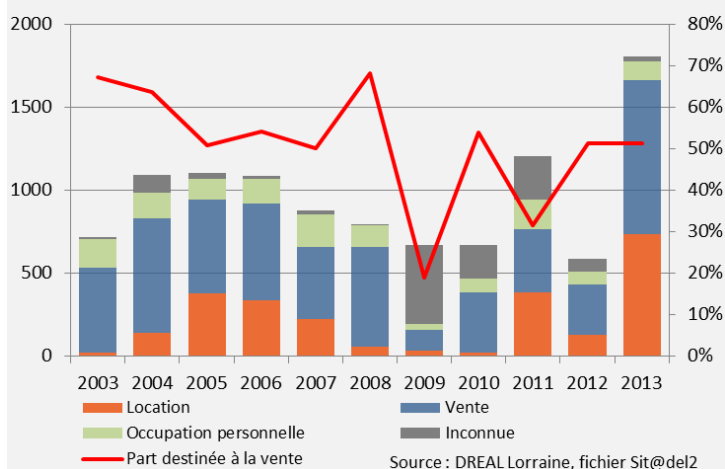
Environ un quart des nouveaux logements relèvent de l'individuel, le plus souvent émanant de propriétaires occupants. Peu de logements individuels sont destinés à la vente.

En moyenne, l'agglomération messine a concentré 47 % des logements commencés du SCoTAM, alors qu'elle y accueille 62 % des ménages. Depuis 2007, on note une tendance à la hausse du poids de Metz Métropole dans la production du SCoTAM.

EVOLUTION DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA CA DE METZ MÉTROPOLÉ



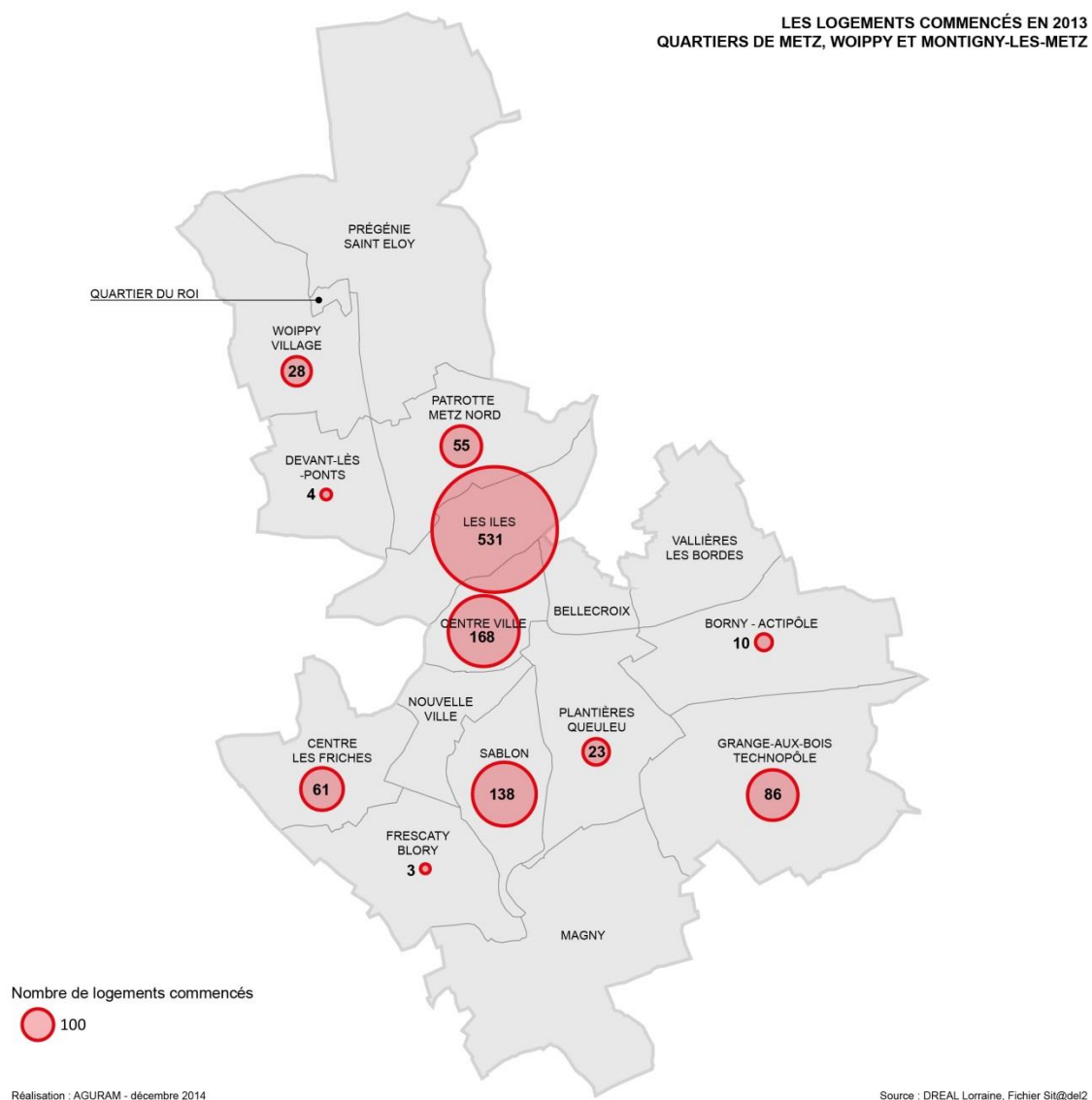
DESTINATIONS DES LOGEMENTS COMMENCÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA CA DE METZ MÉTROPOLÉ



Scy-Chazelles, zone En Prille



LES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2013 QUARTIERS DE METZ, WOIPPY ET MONTIGNY-LES-METZ



Taux de construction (Rapport des logements commencés entre 2003 et 2012 sur le parc de logements de 2011 – sources Sit@del2 et Insee) :

- CA Metz Métropole : 8,1 %
- CA Thionville Porte de France : 9,5 %
- CU du Grand Nancy : 7,9 %
- SCoTAM : 10,1 %
- France métropolitaine : 11,4 %
- Moselle : 10,9 %
- Lorraine : 9,8 %



Metz, quartier de l'Amphithéâtre (2014)

Les principales opérations commencées depuis 2011 :

Commune	Pétitionnaire	Programme	Logements	Dont logements aidés	Année
Longeville-lès-Metz	Batigère	Boulevard Saint Symphorien	55	55	2011
Metz	BOUYGUES IMMOBILIER SA	Intempor'L	147		2011
Metz	ANDELNANS PROMOTION SCCV pour Logiest	Route de Lorry	61	61	2011
Amanvillers	DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER dont 36 pour Logiest	Le Clos des Plaquettes	58	36	2012
Metz	LOGIEST	Coteaux de la Seille	67	67	2012
Metz	Habiter promotion	Les Panoramiques	51		2012
Saint-Julien-lès-Metz	Nexity	Le Belvedere (à la Sapinière)	86		2012
Augny	Plébiscite pour Vilogia/ICF		64	64	2013
Marly	ICADE	ZAC Paul Joly	64		2013
Marly	Batigère	ZAC Paul Joly	52	52	2013
Metz	Claude Rizzon/NEOLIA	Pont de Lumière	138	56	2013
Metz	Bouygues/Logiest/Vilogia	La Manufacture	531	211	2013
Metz	Habiter promotion	Village seniors Elogia	86		2013
Metz	Batigère	Maternité Sainte-Croix	147	147	2013
Metz	Présence Habitat	Rue des Frères Fournel	55	55	2013
Saint-Julien-lès-Metz	Moselis	Route de Bouzonville	68	68	2013

- ✓ **Un volume important de constructions neuves depuis 2011, et une année record en 2013**
- ✓ **Une proportion importante de logements destinés à la location, le plus souvent émanant des bailleurs sociaux : 35 % de 2011 à 2013, 41 % en 2013**
- ✓ **Une émergence simultanée de plusieurs programmes immobiliers importants.**

3. Des mises en vente de logements en hausse, un stock élevé

L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs de la DREAL (ECLN)

De 2003 à 2013, plus de 4400 logements neufs ont été commercialisés, soit une moyenne de 400 par an : 490 de 2003 à 2007, 320 de 2004 à 2013. L'évolution du marché est très fluctuante : transactions en hausse jusqu'en 2005, maintien en 2006 et 2007, puis chute en 2008, au moment de la crise immobilière. Depuis 2009, la courbe de mise en vente reprend, de manière un peu plus franche que celle des ventes. Le stock repart à la hausse.

La CA de Metz Métropole anime en moyenne 75 % du marché de la promotion immobilière du SCoTAM.

En 2013, 417 logements ont été commercialisés dans la CA de Metz Métropole, dont 64 logements individuels. La même année, 275 logements ont été vendus. En conséquence, le stock disponible s'est encore accru, et a atteint 488 unités fin 2013. Ces dernières années, le délai d'écoulement des biens, calculé par la DREAL Lorraine dans l'enquête ECLN, n'a cessé d'augmenter : 7,3 mois fin 2011, 15,4 mois fin 2012, 21 mois au troisième trimestre 2014.

Les mises en vente de 2013 se répartissent dans 7 communes :

	individuel	collectif	Ensemble
Metz	32	212	244
Saint-Julien-lès-Metz	32	29	61
Cuvry		28	28
Laquenexy		25	25
Marly		25	25
Montigny-lès-Metz		28	28
Scy-Chazelles		6	6
Ensemble	64	353	417

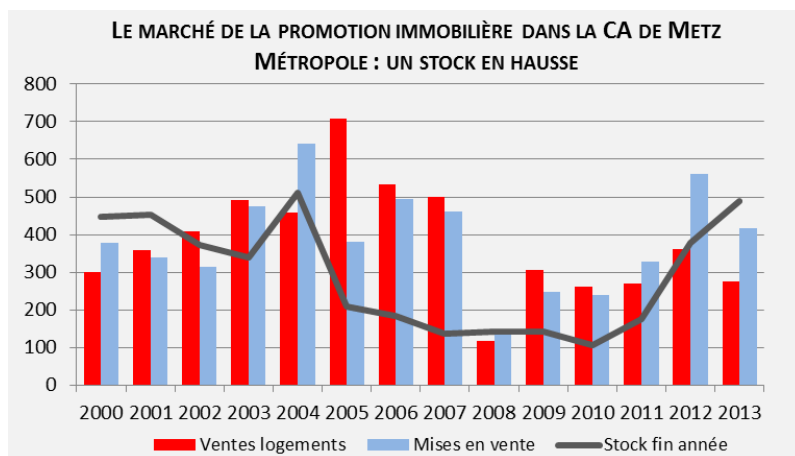
Un recentrage vers les T3

Depuis 2006, les ventes et mises en vente par typologie s'équilibrent :

- 35 et 36 % de T1/T2,
- 39 et 41 % de T3,
- et 25 % de T4 et plus.

Les données sur les stocks affichaient 50 % de T3 fin 2012 et fin 2013.

Sur la période précédente, de 2000 à 2005, les T1/T2 et T4 et plus constituaient des parts plus importantes des ventes et mises en vente (de l'ordre de 39 % et 30 %), au détriment des T3 (environ 30 %).



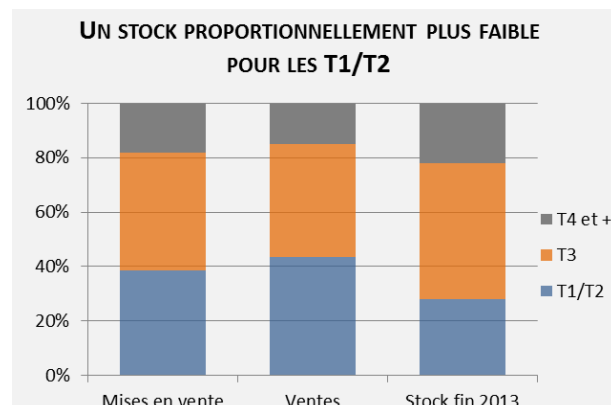
Source : DREAL, ECLN



Résidence Val de Mance à Ars-sur-Moselle (2014)



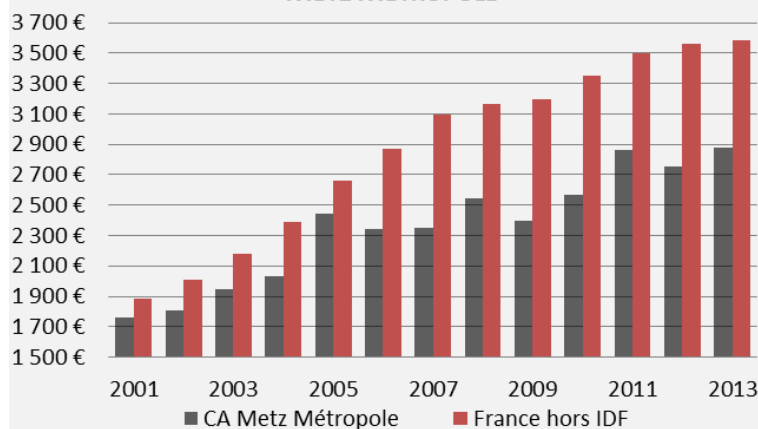
Metz, les Coteaux de la Seille (2014)



Le prix de l'immobilier collectif neuf ne cesse de croître depuis les années 2000. **Fin 2013, il atteint 2 880 € / m² en collectif dans la CA de Metz Métropole.**

Le prix observé sur le territoire du SCoTAM, après avoir frôlé celui de l'agglomération, y est désormais inférieur d'environ 100 € (2 780 € fin 2013). Depuis 2001, le prix moyen au m² a augmenté de 64 % sur l'agglomération. Cette hausse, aussi impressionnante soit-elle, reste inférieure à la celle de la France métropolitaine (hors IDF), évaluée à 91 %.

PRÈS DE 2900 €/ m² EN COLLECTIF DANS LA CA DE METZ MÉTROPOLE

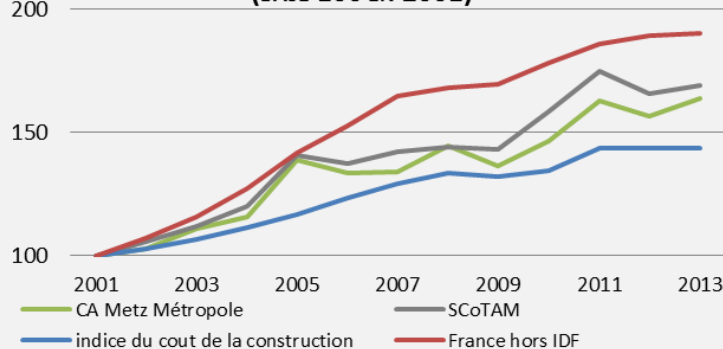


Source : SOeS, ECLN, Aguram

Sur l'intervalle 2001-2013, l'indice du coût de la construction a progressé de 44 %. En appliquant au prix de 2001 la seule progression du coût de la construction, le prix de vente théorique de l'immobilier collectif neuf atteindrait 2520 €/m², soit 360 € de moins qu'aujourd'hui. Sans surprise, la hausse du prix de l'immobilier relève de bien d'autres facteurs que le seul coût de la construction (charge foncière, honoraires, frais financiers et promotionnels, ...), sur lesquels il conviendrait de se pencher.

L'agglomération nancéienne propose des prix légèrement supérieurs (2830 € / m² fin 2013), avec un délai moyen d'écoulement à 19 mois.

ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER NEUF ET DE L'INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION DEPUIS 2001 (BASE 100 EN 2001)



Source : SOeS, ECLN, Aguram

Ces moyennes synthétisent d'importantes disparités, d'un programme à l'autre* : le maximum est atteint avec le nouveau programme « Henry Bloch », à proximité de la gare de Metz, par Blue Habitat (plus de 4000 €/m²), et dans le programme immobilier sur le site de l'ancienne manufacture de tabac par Bouygues (4000 €/m² pour les T1 et globalement au-delà de 3500 €/m²).

La plupart des autres programmes sont issus des grandes ZAC en cours de réalisation :

- Amphithéâtre : Pont de Lumière (Rizzon), Intempor'L (Bouygues) ;
- Coteaux de la Seille : Riva Verde (Icade), Les Panoramiques (Habiter Promotion), Le Clos Nature (Blue Habitat) ;
- Sansonnet : Jardin sous les Vignes (Blue Habitat), Harmonia (Bouygues Immobilier).

Hors ZAC, pour la ville de Metz, on note les programmes « Les Terrasses de la Vacquinière » (Jaumont construction) et Park Avenue (Eiffage Immobilier), tous deux dans le quartier Sainte-Thérèse, le village senior Elogia (Habiter Promotion), à la Grange-aux-Bois, et les « Villas Vallières » (Blue Habitat).

Un effet « Mettis » se fait également jour avec deux opérations à proximité de la ligne en site propre, avenue de Strasbourg : « Villa Flora » (Nouvel Habitat), et « Les Terrasses de la Pépinière » (Habiter Promotion).

Globalement, les programmes identifiés à Metz dépassent les 3000 €/m², sauf quelques exceptions : « Coté Sablon » de Nacarat, les « Terrasses de la Pépinière » de Habiter Promotion, le « Jardin sous les Vignes » de Blue Habitat, et « Harmonia » de Bouygues Immobilier.

En sortant des limites communales de Metz, peu d'opérations dépassent les 3000 € / m² : Les Symphorines, à Longeville-lès-Metz (Claude Rizzon), le « Haut-Rhône » à Montigny-lès-Metz (Claude Rizzon),

« L'Eden », à Sainte-Ruffine (Icade), le « Propriété Privée » et le « Belvédère » à Saint-Julien-lès-Metz. Les prix moyens des autres opérations varient entre 2700 € et 2900 € / m².

Les programmes actuellement en commercialisation, très nombreux, se répartissent sur de nombreuses communes (13), même si Metz en concentre la majorité :

- Sainte-Ruffine (L'Eden)
- Marly (Flore&Sens), au sein de la ZAC Paul Joly
- Gravelotte (Le Clos du Haras)
- Woippy (La Résidence du Ruisseau, Les Coteaux de Lorraine, et les Cigalines)
- Longeville-lès-Metz (Les Symphorines)
- Saint-Julien-lès-Metz (l'Orée des sens et le Belvédère)
- Cuvry (La Résidence du Petit Bois)
- Montigny-lès-Metz (Les Terrasses d'Eva)

- Laquenexy (La Résidence des Vergers)
- Rozérieulles (La Résidence du Vignoble)
- Amanvillers (Le Clos des Plaquettes)
- Ars-sur-Moselle (Résidence Val de Mance, Résidences des Vignes)

On note quelques ventes en individuel, à Metz et Woippy (Espace Descartes et Coteaux de Lorraine) : des maisons de 5 à 6 pièces, commercialisées à 180 000 € et 200 000 € l'unité, compatibles avec un budget familial.

En France (hors IDF), le prix moyen au m² d'un appartement neuf s'établirait à 3582 €. La Lorraine, avec 2689 €/m², demeure l'une des régions les plus accessibles en 2013, juste devant le Limousin.

** prix constatés sur les principaux programmes en septembre 2014*

Les résultats de l'observatoire du CECIM

En complément des éléments livrés par l'enquête ECLN de la DREAL, Le CECIM (Centre d'Etudes de la Conjonction Immobilière) nous apporte un nouvel éclairage sur le marché local de la promotion immobilière.

Le CECIM est une association loi 1901, créée en 1970 à l'initiative des professionnels de l'immobilier pour répondre à un double besoin :

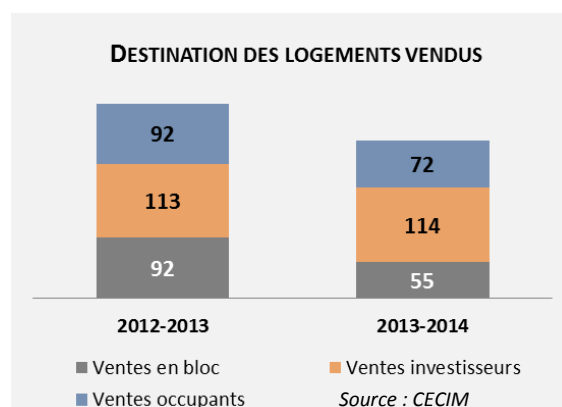
- Fédérer l'ensemble des acteurs qui participent directement ou indirectement à l'activité immobilière
- Réaliser et publier périodiquement des études statistiques et prospectives sur le marché des logements neufs et de l'immobilier d'entreprise

L'Aguram a adhéré au CECIM en 2014, afin d'enrichir l'analyse sur le marché du neuf. Ces données ne portent toutefois pas sur l'ensemble du marché, le CECIM n'étant alimenté que par les promoteurs adhérents.

Ces analyses se basent sur la période d'août 2013 à août 2014, et portent sur les biens commercialisés sur 7 communes :

- Metz
- Longeville-lès-Metz
- Marly
- Montigny-lès-Metz
- Rozérieulles
- Saint-Julien-lès-Metz
- Sainte-Ruffine

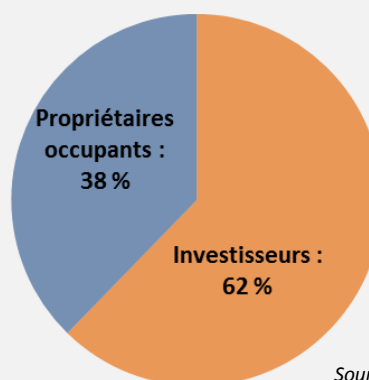
Au cours de cette période, 120 logements ont été vendus à Metz, et 121 dans sa périphérie, soit 241 au total. Ce chiffre est en baisse par rapport à l'année précédente (août 2013-août 2014), où on dénombrait 297 ventes au total. L'analyse du type de ventes réalisées révèle toutefois que le marché a largement été soutenu par la vente en blocs pour l'année dernière (92 ventes au total, soit autant que le marché des ventes aux occupants). Ces ventes en blocs correspondent souvent à des ventes aux bailleurs sociaux. Hors ventes en blocs, la baisse des ventes est plus mesurée (de 205 à 186 ventes).



Le stock disponible fin août 2014 est lui aussi en baisse. Il passe de 307 en août 2013 à 274 en août 2014. Cette baisse de stocks n'est donc pas due à un regain de vitalité du marché, mais plutôt à une diminution des mises en vente : leur nombre est passé de 285 d'août 2012 à août 2013, contre 196 d'août 2013 à août 2014. Mais après l'important volume de logements mis sur le marché, il apparaît plutôt sain de diminuer l'offre momentanément. Par ailleurs, sur l'ensemble du stock disponible, on note une part plus importante de logements livrés ou en cours de construction en août 2014 qu'en août 2013, impliquant des frais de gestion plus importants pour les promoteurs. Cette part est passée de 46 % à 67 %.

62 % des acquisitions relèvent de l'investissement locatif (hors marché des ventes en bloc). Cette part monte à 66 % pour la ville de Metz seule. Cette part est élevée. Une étude réalisée par le CECIM sur 8 marchés immobiliers met en relief la part élevée de ventes aux investisseurs relevée sur le marché des agglomérations de Metz et Thionville.

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TYPE D'ACQUÉREURS



Source : CECIM

Marché	Part de vente aux investisseurs	Part de T1/T2	Part de T3	Part de T4 et +	Prix de vente moyen au m ² (hors stationnement et ventes en bloc)
Aire urbaine de Lyon	44 %	37 %	43 %	20 %	3 680 €
Grenoble Métropole	36 %	35 %	37 %	29 %	2 588 €
Chambéry Agglomération	32 %	27 %	48 %	26 %	3 356 €
Annecy Agglomération	31 %	36 %	41 %	23 %	4 443 €
CU de Strasbourg	52 %	38 %	41 %	20 %	3 407 €
Metz Thionville	66 %	52 %	39 %	9 %	3 200 €
SCOT de Lille	65 %	50 %	38 %	12 %	3 201 €
CA du Grand Besançon	58 %	67 %	28 %	6 %	3 071 €
Total des 8 marchés	48 %	39 %	41 %	19 %	3 583 €

Source : CECIM

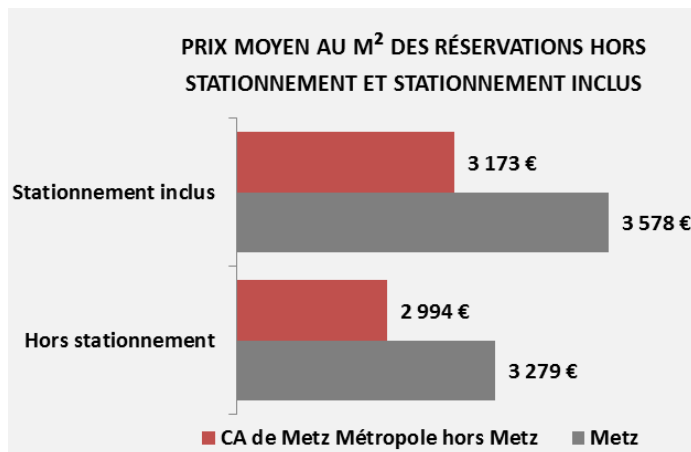
Une modification du zonage appliqué dans le cadre des aides à l'investissement locatif est intervenue en août 2014. Les communes éligibles au dispositif de défiscalisation sont retombées au nombre de 4 : Metz, Montigny-lès-Metz, Marly et Woippy (zones B1). Pour les communes classées en B2 (37 communes sur 44) un agrément du Préfet est nécessaire pour pouvoir bénéficier du dispositif de défiscalisation. Enfin, 3 communes classées en C ne peuvent bénéficier d'aucune dérogation. En raison du poids élevé de l'investissement locatif sur le marché local de la promotion immobilière, il peut en résulter des déséquilibres territoriaux en matière d'attractivité, principalement pour les communes passant du zonage B1 à B2. C'est le cas de 15 communes. Parmi les plus importantes d'entre elles, on note Scy-Chzelles, Plappeville, Moulins-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Ban-Saint-Martin, Saint-Julien-lès-Metz, Ars-sur-Moselle,...Seule la commune de Peltre s'est vu « remontée » de la catégorie C à B2 (zonage détaillé en annexes).

A l'échelle de la ville de Metz, on note une légère baisse des prix de réservation au m² : de 3360 €/m² sur 2012-2013, à 3280 €/m² sur 2013-2014, tandis qu'il a légèrement augmenté pour le reste de l'agglomération (2970 €/m² à 3000 €/m²).

Par ailleurs, le prix moyen au m² des biens disponibles à Metz est supérieur à celui des biens vendus :

- 3366 €/m² pour les biens disponibles contre 3280 €/m² pour les biens vendus.

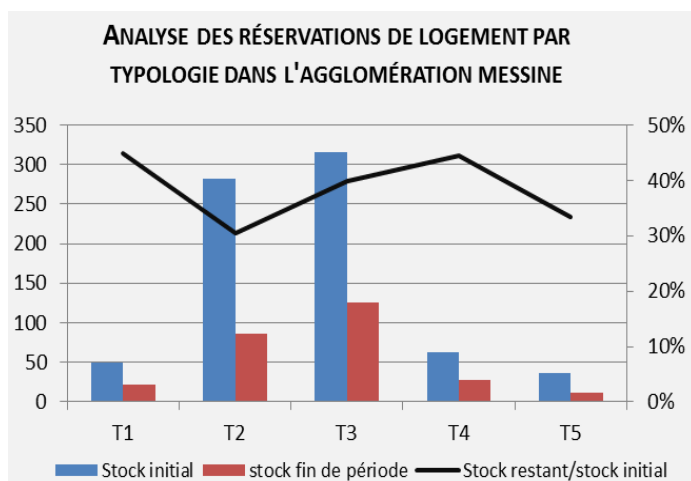
Le surcrot généré par le stationnement est important : pour la ville de Metz, il accroît le prix moyen au m² de 300 € en moyenne, et de 180 € pour le reste de l'agglomération.



Source : CECIM

Au cours de la période d'analyse, 15 programmes étaient en cours de commercialisation, parfois depuis plusieurs années. Leur stock initial représentait 746 logements neufs mis en vente. Fin août 2014, le stock de logements disponibles sur ces opérations était de 274 logements, soit 37 % de l'offre initiale. Les T1/T2 en composaient 44%, et les T3 42 %. C'est pour les T2 que la part de stock disponible est la plus faible, même si le volume du stock reste élevé. Le poids des investisseurs dans le fonctionnement du marché l'explique.

Les investisseurs privilégient les petits logements, tandis que les occupants vont s'orienter vers des typologies plus « familiales ».

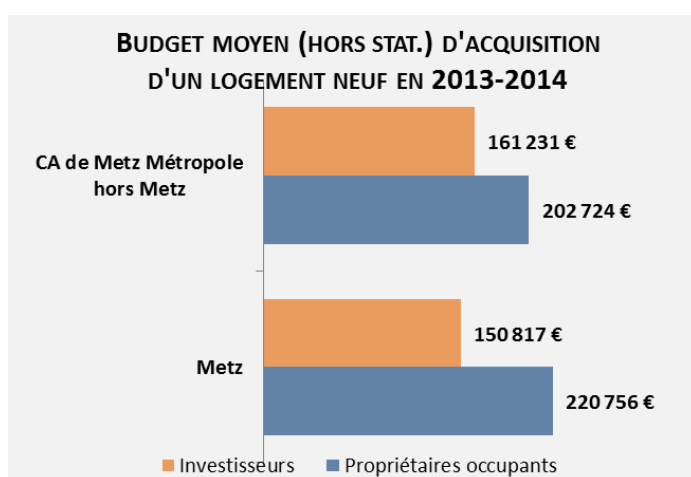


Source : CECIM

De ce fait, les caractéristiques du « bien moyen » sont très différentes, en fonction de la catégorie d'acheteurs.

Le prix moyen du bien :

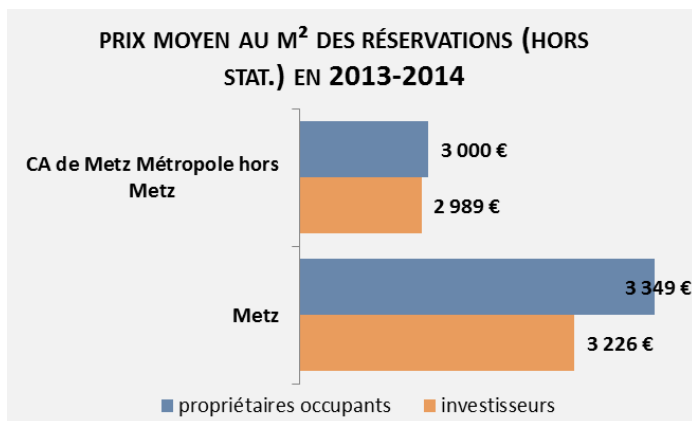
- De 203 000 € à 220 000 € pour les occupants (en fonction du secteur : Hors Metz ou Metz ville)
- De 151 000 € à 161 000 € pour les investisseurs.



Source : CECIM

Le prix au m² (hors stationnement) :

- Pour les investisseurs : 3230 €/m² à Metz, 3000 €/m² sur le reste de l'agglomération
- Pour les particuliers : 3350 €/m² à Metz, 2990 €/m² pour le reste de l'agglomération



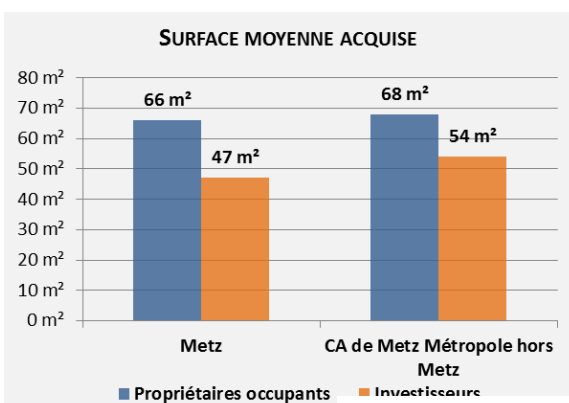
Source : CECIM

La superficie moyenne du bien :

- De 47 m² à 54 m² pour les investisseurs
- De 66 m² à 68 m² pour les occupants



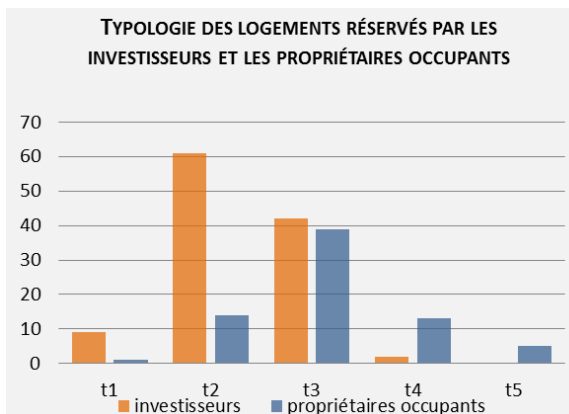
Longeville-lès-Metz, Les Symphorines (2014)



Source : CECIM

Les typologies des biens :

- 61 % de T1/T2 réservés chez les investisseurs
- 21 % de T1/T2 réservés pour les occupants



Source : CECIM

- ✓ **Des stocks de logements neufs élevés (en hausse en 2013 d'après ECLN)**
- ✓ **Un marché orienté vers les investisseurs, et porté par les investisseurs et les ventes en blocs**
- ✓ **Une modification récente des zonages liés aux aides à l'investissement locatif susceptible d'influencer le marché**
- ✓ **Peu de mises en vente en individuel**
- ✓ **Des prix en hausse entre 2012 et 2013, mais plus stables de 2013 à 2014 (3000/3200 €/m² dans l'agglomération messine).**
- ✓ **Un nombre élevé de programmes en cours de commercialisation.**

4. Un foncier abondant

Les disponibilités foncières

	Habitat		mixte		militaire	
	Global	Dont en cours	Global	Dont en cours	Global	Dont en cours
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

Source : Aguram (octobre 2011)

Le dernier recensement du potentiel foncier sur les communes de l'agglomération de Metz Métropole (situation en octobre 2011, périmètre hors Communauté de Communes du Val Saint Pierre) faisait état de près de 800 hectares de foncier disponible pour des opérations d'habitat¹. 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 395 hectares, la BA 128 en compose la part la plus importante.



Metz, quartier de l'Amphithéâtre (2014)

Ces surfaces disponibles se classent en deux catégories :

- 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.

Le territoire de la CA de Metz Métropole ne doit donc pas faire face à une pénurie de foncier. Dans ce domaine, les éventuelles difficultés relèvent davantage de la difficulté à élaborer une véritable stratégie foncière, coordonnée à l'échelle intercommunale, et permettant une anticipation des besoins (notamment avec l'aide de l'EFL). Cette absence de coordination et d'anticipation aboutit à une politique foncière au « coup par coup » de la part des opérateurs, générant une concurrence entre ceux-ci, débouchant sur une hausse continue des prix au cours de la décennie 2000. Cette hausse du foncier, si elle n'en est pas la seule cause, participe de la hausse continue du prix de vente des logements neufs.

Les principales opérations d'aménagement en cours dans les communes de la CA de Metz Métropole (opérations comportant plus de 30 logements- tableau page suivante) :

¹ Lorsque les zones constructibles inscrites au document d'urbanisme n'ont pas de vocation clairement définie, ils ont été basculés dans la catégorie habitat.

Commune	Opérations	Type	Procédure	Logements	Maitre d'ouvrage	Type d'habitat
Metz	Eco-quartier des Côteaux de la Seille	Habitat	ZAC	1600	Ville de Metz/ESH LOGiEST/EPFL/Sœur de la Charite	individuels groupes, intermediaires et collectifs
Metz	ZAC de l'Amphitheatre	Mixte	ZAC	1500	Metz Metropole/Ville de Metz, SAREM	Collectifs
Woippy	ZAC des Coteaux 1 rue Landonchamps	Habitat	ZAC	715	Commune	individuels et collectifs
Metz	Altadis -Manufacture des tabacs rue Belle-Isle	Habitat		531	imperial Tobacco/promoteur prive (Bouygue)	Collectifs
Woippy	ZAC des Coteaux 2 Chemin de Sainte Agathe	Habitat	ZAC	416	Commune	individuels et collectifs
Metz	ZAC du Sansonnet – Devant les Ponts rue de la Folie	Mixte	ZAC	384	(Bureaux d'etudes ZAC)/Ville de Metz	individuels groupés et collectifs
Metz	Grand Domaine Boulevard d'Alsace	Projet de renouvellement urbain	ZAC	266	Ville de Metz/Reichen et Robert & Associes	Collectifs
Metz	Perimetre ANRU/GPV Borny	Perimetre de renovation urbaine		260		Collectifs et intermédiaires
Marly	ZAC Paul Joly	Habitat	ZAC	220	Commune	individuels groupes et collectifs
Metz	Site des anciens ateliers municipaux-Sablon rue Charles le Payen	Habitat		200	Ville de Metz/EPFL	Collectifs
Pouilly	Operation d'amenagement Chevre Haie	Habitat	ZAC	200	Rizzon, SARL Chene haie	Individuels, individuels groupés et collectifs
Saint Julien les Metz	La Sapiniere	Habitat		150	Privee	individuels et collectifs
Metz	Maternite Sainte Croix rue Taison	Habitat		147	Ville de Metz/EPFL/Batigere	Collectifs
Metz	Depot TCRM (Blida)	Autres sites		125	Ville de Metz/TCRM (Metz Metropole)	Collectifs
Le_Ban_Saint_Martin	Extension urbaine sur l'ancien Champ de Tir	Habitat	Lotissement	100	Commune/SNi/Logrest	individuels et collectifs
Chatel_Saint_Germain	La Clouterie (1 et 2) rue de Moulins	Mixte	Diffus	90	Privee	Collectifs
Woippy	ZAC des Chiloux rue de Nachy	Habitat	ZAC	88	Commune	individuels
Metz	Village Elogia – Grange aux Bois route de Laquenexy	Habitat	Diffus	86	Elogia	Individuels et collectifs
Moulins les Metz	Site de Faure et Machet rue Constantine	Habitat	Diffus	80	Nexity	individuels groupes et collectifs
Metz	Ecole d'infirmiere rue du XXème Corps Américain	Habitat		62	CHR Bon Secours	collectifs
Montigny les Metz	Requalification ancienne casse auto rue de Pont-à-Mousson	Mixte	Diffus	58	Magnum Immobiliere/DM Ingenierie/GHA	individuels et collectifs
Amanvillers	Le Clos des Plaquettes rue de Metz	Mixte	Diffus	55	Commune	individuels et collectifs
Augny	Logements collectifs rue de Metz	Habitat	Diffus	50	SLH/SCCV Gueugnon	individuels et collectifs
Saulny	Coteaux de la Gentiere rue de Metz	Habitat	Lotissement	43	Terre et Aménagement	individuels
Saint Privat la Montagne	Rue de Metz	Habitat	Lotissement	40	Metz Habitat Territoire	Collectifs
Vany	Les Hauts de Vany	Habitat	Lotissement	36	Deltaménagement	individuels
Montigny les Metz	Au Sugnon	Habitat	ZAC	30	OPH	Collectifs

Les prix du foncier

Au sein des principales opérations d'aménagement / ZAC :

Commune	Maitre d'ouvrage	ZAC/Opération d'aménagement	Charge foncière moyenne /m² de SP	Charge foncière moyenne au m²/SP libre	Charge foncière moyenne au m²/SP social	Prix des terrains à usage collectif en €/are
Metz	Commune	Coteaux de la Seille		250 €/m² de SP	165 €/m² de SP	
	Commune	Sansonnet		200 €/m² de SP	165 €/m² de SP	
	Commune	GPV Borny	60 €/m² de SP			
	EPCI	Amphithéâtre	315 € HT			
Woippy	Commune	Les Coteaux	180 € à 210 € HT (en fonction de si l'opérateur aménage la voirie ou non)			
Ban-Saint-Martin	Commune	Le Champ de Tir				11 650 € HT

Globalement, en secteur diffus, les prix sont proches de ces valeurs. Le secteur de Metz centre est évidemment le plus onéreux, autour de 250/300 €/m² de surface de plancher. En s'éloignant du centre ville, les prix décroissent rapidement (autour de 180/200 €/m² de surface de plancher). Pour les secteurs périurbains, les prix ne dépassent guère les 150 €/m² de surface de plancher.

Ces prix ne constituent que des fourchettes moyennes, susceptibles de varier en fonction du projet, du promoteur, du prix de sortie attendu...

Certains critères essentiels sont également à prendre en compte dans la fixation du prix du foncier : la pollution du terrain, le type de fondation adapté au terrain (révélé par l'étude du sous-sol)...

Pour les terrains individuels

Commune	Opération	Prix à l'are HT	Prix moyen à la parcelle	Superficie moyenne
Ban-Saint-Martin	Le Champ de Tir	22 000 à 24 000 €/l'are	152 750 €	650 m²
Woippy	ZAC des Coteaux	12 500 €/l'are		
Coin-lès-Cuvry	Fontenelle III	18 000 €/l'are	117 000 €	650 m²
Coin-sur-Seille	Le Marronnier 3	16 000 €/l'are	96 000 €	600 m²
Jury	Le Clos de la Ferme	30 600 €/l'are	66 250 €	216,5 m²
Laquenexy	Entre deux Cours	16 000 €/l'are	104 000 €	650 m²
Marly	La Papeterie	23 000 €/l'are	172 500 €	750 m²
Nouilly	Le Fercieux	15 000 €/l'are	127 840 €	850 m²
Saint-Julien-lès-Metz	Rue des Bouleaux	22 400 €/l'are	179 000 €	800 m²
Vany	Les Hauts de Vany	20 000 €/l'are	100 000 €	500 m²
Saulny	Les Coteaux de la Gentièrre	20 200 €/l'are	111 000 €	550 m²
Montigny-lès-Metz	Le Blory	28 800 €/l'are	125 000 €	434 m²
Augny	Les Jardins d'Augny	20 800 €/l'are	109 400 €	521 m²
Vantoux		26 600 €/l'are	140 000 €	526 m²
Saint-Julien-lès-Metz	La Sapinière	20 000 €/l'are pour les lots < 6 ares, 25 000 à 30 000 €/l'are pour les grands lots		



Les prix à l'are pour Metz et son agglomération demeurent toujours très élevés, et en hausse. Les terrains actuellement commercialisés dans le cadre de lotissements, ZAC, ou opérations d'aménagement sont proposés à des prix à l'are variant en général autour de 20 000 €/25 000 €. Il existe quelques exceptions aux prix inférieurs : la ZAC des Coteaux à Woippy, Le Fercieux à Nouilly, et le Marronnier III à Coin-sur-Seille, et d'autres exceptions, à l'inverse, aux prix plus élevés : Montigny-lès-Metz, Jury (mais de petits terrains), Saint-Julien-lès-Metz, et Vantoux. Les superficies des terrains restent plutôt élevées, souvent supérieures à 6 ares. Il en résulte des prix de vente à la parcelle supérieurs à 100 000 € (hormis Jury), pouvant atteindre 170 000 €.

28 communes de Metz Métropole ont proposé des parcelles à bâtir en lotissement depuis 2000. Près de 1400 parcelles ont ainsi été proposées aux accédants à la propriété :

- Six communes ont proposé plus de 100 parcelles (Marly –près de 180-, Amanvillers, Woippy, Saint-Privat-la-Montagne, Saulny et Moulins-les-Metz – Les trois Hayes)
- Quatre communes ont proposé entre 50 et 100 parcelles : Ban-Saint-Martin, Nouilly, Vany et Laquenexy
- Enfin, dix-huit communes ont proposé moins de 50 parcelles en 10 ans : Ars-Laquenexy, Chieulles, Cuvry, Fey, Gravelotte, La Maxe, Lorry-les-Metz, Mey, Noisseville, Jury, Vantoux, Peltre, Saint-Julien-lès-Metz, Coin-sur-Seille, Coin-lès-Cuvry, Montigny-lès-Metz, Augny 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.

5. Le marché de l'ancien

Selon l'Observatoire Crédit-Logement-CSA, la durée des prêts immobiliers à l'accession diminue régulièrement depuis 6 ans : 46 % des prêts sont supérieurs à 20 ans en 2013, contre 63 % en 2007. En 2012, on avait assisté à un retrait des ménages les plus modestes (percevant moins de 3 SMIC) : la fin du PTZ+ avait évincé ces ménages lorsqu'ils n'avaient pas d'apport personnel, et avait dégradé leur solvabilité pour les autres. Pour ces derniers, les faibles taux d'intérêts observés en 2013 ont permis d'améliorer cet indicateur. En 2013, le nombre de crédits accordés a augmenté de 22 % par rapport à 2012.

Marché du neuf :

→ Cout relatif d'une opération en années de revenus : 4,7 ans fin 2013, soit le niveau le plus élevé constaté par l'Observatoire Crédit-Logement-CSA ;

→ Evolution des prêts accordés : +4,4 % en 2013 par rapport à 2012.

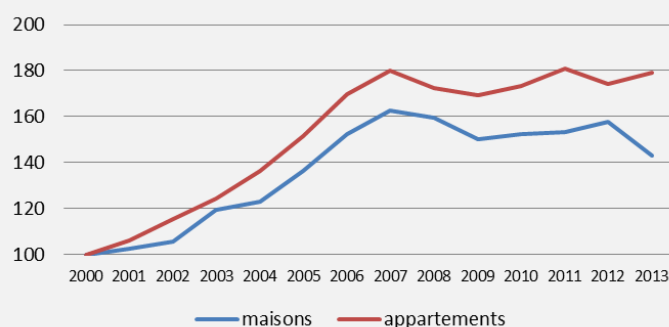
Marché de l'ancien :

→ Cout relatif d'une opération en années de revenus : 4,4 ans fin 2013, soit en légère baisse par rapport à 2012 ;

→ Evolution des prêts accordés : + 46,6 % en 2013 par rapport à 2012.

- **Prix moyen pour un appartement en 2013 :**
1920 €/m² : + 3 % depuis 2012
SCoTAM : 1850 €/m², + 4% depuis 2012
- **Prix moyen pour une maison en 2013 :**
223 500 € : -9,3 % depuis 2012
SCoTAM : 200 000 €, -7,7 % depuis 2012

EVOLUTION DU PRIX DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS (BASE 100 EN 2000)



Les prix moyens par secteurs géographiques :

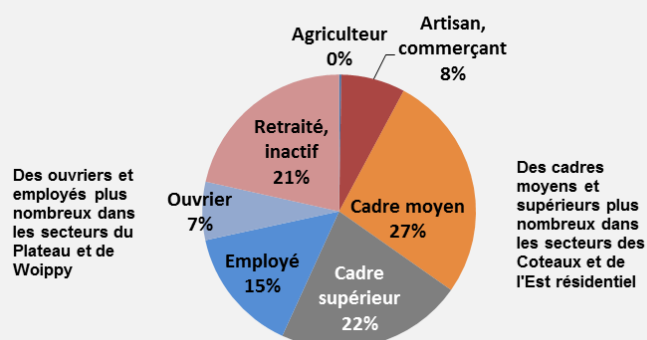
	Appartements	Maisons
Banlieue urbaine	1 996 €	262 089 €
Résidentiel- Coteaux	nc	253 165 €
Résidentiel-Est	nc	239 878 €
Metz	1 827 €	214 045 €
Montigny-lès-Metz	1 918 €	195 828 €
Plateau	nc	186 483 €
Résidentiel-Sud	nc	230 347 €
Woippy	nc	196 035 €
Ensemble Metz Métropole	1 849 €	223 532 €

Les prix des maisons affichent une nette baisse en 2013 par rapport à 2012. La moyenne des prix des maisons s'élève ainsi à 223 500 € en 2013 (prix constaté pour les transactions renseignées).

D'importantes différences demeurent d'un secteur à l'autre, avec d'un côté des zones « résidentielles », ou côtiées : la banlieue urbaine ouest, et les Coteaux, suivis par les communes périurbaines de l'Est et du Sud. A l'inverse, le secteur du plateau et la commune de Woippy demeurent toujours les secteurs les plus accessibles. Metz et Montigny-lès-Metz, au parc hétérogène d'un quartier à l'autre, affichent des prix intermédiaires.

Les artisans/commerçants, et les cadres moyens et supérieurs atteignent 57 % des acheteurs, tandis que les ouvriers et employés composent 22 % des acquéreurs. Ces proportions varient d'un secteur à l'autre, mettant en lumière des phénomènes de ségrégation spatiale.

CATÉGORIES PROFESSIONNELLES DES ACQUÉREURS DE 2000 À 2013



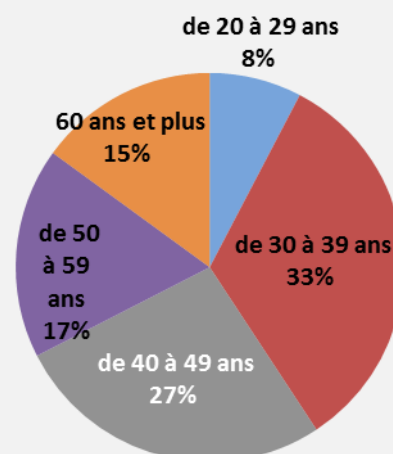
Source : Perval

41 % des acquéreurs ont moins de 39 ans, et 15 % ont plus de 60 ans. D'une manière générale, les plus jeunes et les seniors (soit les moins de 29 ans et les plus de 60 ans) choisissent plutôt les villes centres ou la banlieue urbaine, et moins les secteurs résidentiels du Sud, de l'Est et des Coteaux, à l'inverse des 30-50 ans, qui les plébiscitent davantage.



Metz, maison ancienne dans le quartier de Plantières (2013)

CLASSES D'ÂGES DES ACQUÉREURS DE 2000 À 2013



Source : Perval

Origine des acquéreurs :

73 % des acquéreurs proviennent de l'agglomération, 9 % du reste du SCoTAM, et 4 % du SCoTAT. 9 % du reste de la Lorraine, et 5 % seulement du reste de la France et de l'étranger.

CA de Metz Métropole (2014)	73%
CC du Haut Chemin	1%
CC du Pays de Pange	1%
CC du Pays Orne Moselle	1%
CC du Sud Messin	1%
CC du Val de Moselle	1%
CC Rives de Moselle	3%
SCoTAM	82%
SCOTAT	4%
Reste Moselle	4%
Reste Lorraine	5%
Autre	5%

6. Un tiers de logements locatifs privés

Le parc locatif privé de la CA de Metz Métropole constitue 31 % du parc des résidences principales en 2013 (part stable)

CC du Sillon Mosellan : 21 % du parc

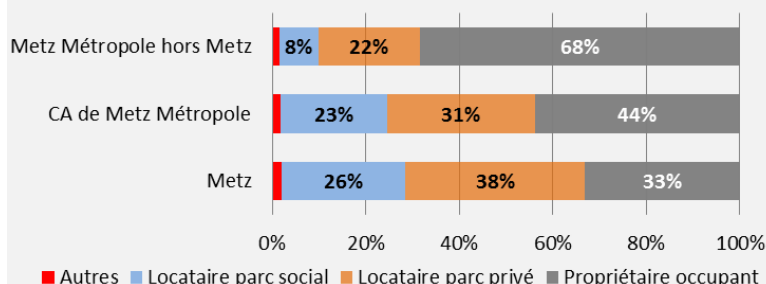
CCPOM : 21 % du parc

80 % des ménages occupants sont constitués de 1 ou 2 personnes (69 % pour l'ensemble des résidences principales), contre 71% en 1999.

CC du Sillon Mosellan : 73 % de petits ménages

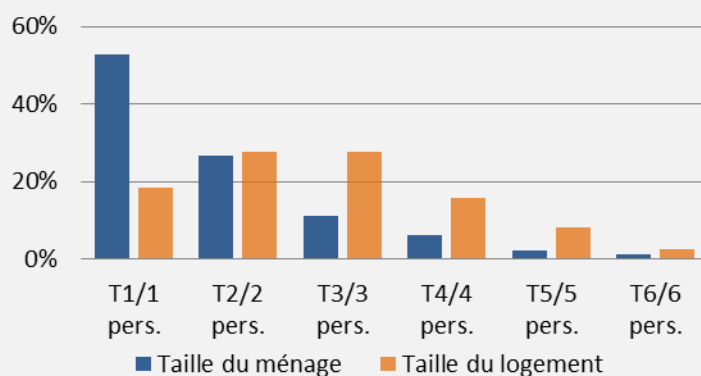
CCPOM : 73% de petits ménages

LES STATUTS D'OCCUPATIONS PAR COMMUNE EN 2013



Source : Filocom 2013

80 % DE PETITS MÉNAGES DANS LA CA DE METZ MÉTROPOLÉ EN 2013



Source : Filocom 2013

Le détail des loyers au m² en 2013 sur Metz Métropole :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
Metz Métropole	12,2 (1,5)	9,6 (1,6)	8,6 (2,6)	7,8 (5,7)	7,9 (5,9)	9,3 (2,9)
Metz	12,3 (0,7)	9,7 (2,0)	8,6 (2,8)	7,6 (6,4)	7,9 (6,1)	9,4 (2,9)
Montigny-lès-Metz	11,6 (2,6)	9,4 (1,1)	9,0 (4,6)	8,4 (2,9)	7,6 (1,0)	9,4 (2,8)

Source : CLAMEUR

CA de Thionville Portes de France : 9,5 €/m² (+0,7%)

Communauté Urbaine du Grand Nancy : 10,6 €/m² (+0,3%)

CC de Maizières-lès-Metz : 8,9 €/m² (+4,8 %)

CC du Pays Orne Moselle : 8,7 % / m² (+6,5 %)

En 2013, la CA de Metz Métropole est légèrement plus abordable que les agglomérations nancéenne, thionvilloise, avec une moyenne de 9,3 €/m². Sur la ville centre, le loyer moyen est très légèrement supérieur, avec une moyenne de 9,4 €/m², au même niveau que Montigny-lès-Metz.

Les loyers au m² en 2014 des principales communes de l'agglomération varient entre 8€ pour le Ban-Saint-Martin et 9,6 € pour Saint-Julien-lès-Metz, commune la plus onéreuse. La ville de Metz affiche des prix moyens autour de 9,5 €/m².

Prix pratiqués sur le marché locatif en 2014 :

Ban-Saint-Martin	8 €
Longeville-lès-Metz	8 €
Marly	8,3 €
Metz	9,5 €
Montigny-lès-Metz	9 €
Moulins-lès-Metz	8,7 €
Saint-Julien-lès-Metz	9,6 €
Scy-Chazelles	8,7 €
Woippy	8,6 €

Source : Clameur

7. Des revenus segmentés

Le revenu médian de la CA de Metz Métropole est évalué à 2245 € par mois et par ménage, tous types de ménages confondus, contre 2396 € pour l'aire urbaine de Metz, et 2410 € pour la France Métropolitaine.

Les revenus diffèrent fortement en fonction de la taille du ménage, du statut d'occupation et de l'âge de la personne de référence.

Type de public	CA de Metz Métropole	Aire Urbaine de Metz	France Métropolitaine	CU du Grand Nancy	CA Portes de France Thionville
Locataire du parc social	1 395 €	1 444 €	1 518 €	1 359 €	1 404 €
Locataire du parc privé	1 853 €	1 843 €	1 785 €	1 642 €	2 004 €
Ménage de 4 personnes	3 813 €	3 843 €	3 700 €	3 940 €	3 956 €
Personne seule	1 479 €	1 459 €	1 474 €	1 480 €	1 499 €
Moins de 30 ans	1 465 €	1 603 €	1 682 €	1 346 €	1 843 €
Tous types de ménages	2 245 €	2 396 €	2 410 €	2 160 €	2 343 €

Source : insee, statistiques locales 2011, d'après la DGFIP

Postulats :

- Emprunts sur 25 ans
- Frais notariés à 8 % dans l'ancien, 3 % dans le neuf
- Taux à 3 %
- Assurance incluse
- PTZ + pour les logements neufs
- Le loyer ou la mensualité à rembourser équivalant à 30 % maximum des revenus du ménage
- Apport personnel de 10 %

Quelles possibilités pour une personne seule (revenu médian de 1479 € par mois) ?

→ Louer un F1 ou petit F2 dans l'ancien

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 85 000 € dans l'ancien ;
- Offre inexistante dans le neuf (biens commercialisés à 95 000 €).

Quelles possibilités pour un ménage de 4 personnes (revenu médian de 3813 € par mois) ?

→ Louer un grand logement (T4/T5/maison)

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 226 000 € dans l'ancien ;
- 237 000 € dans le neuf, avec l'aide du PTZ+.

Que peut acheter un ménage locataire du parc privé (revenu médian de 1853 € par mois) ?

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 109 000 € dans l'ancien ;
- 121 000 € dans le neuf à l'aide du PTZ+.

Que peut acheter un ménage locataire du parc public (revenu médian de 1395 € par mois) ?

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 80 000 € dans l'ancien ;
- Offre inexistante dans le neuf (biens commercialisés à 89 000 €).

Quelles possibilités pour un ménage de moins de 30 ans (revenu médian de 1465 € par mois) ?

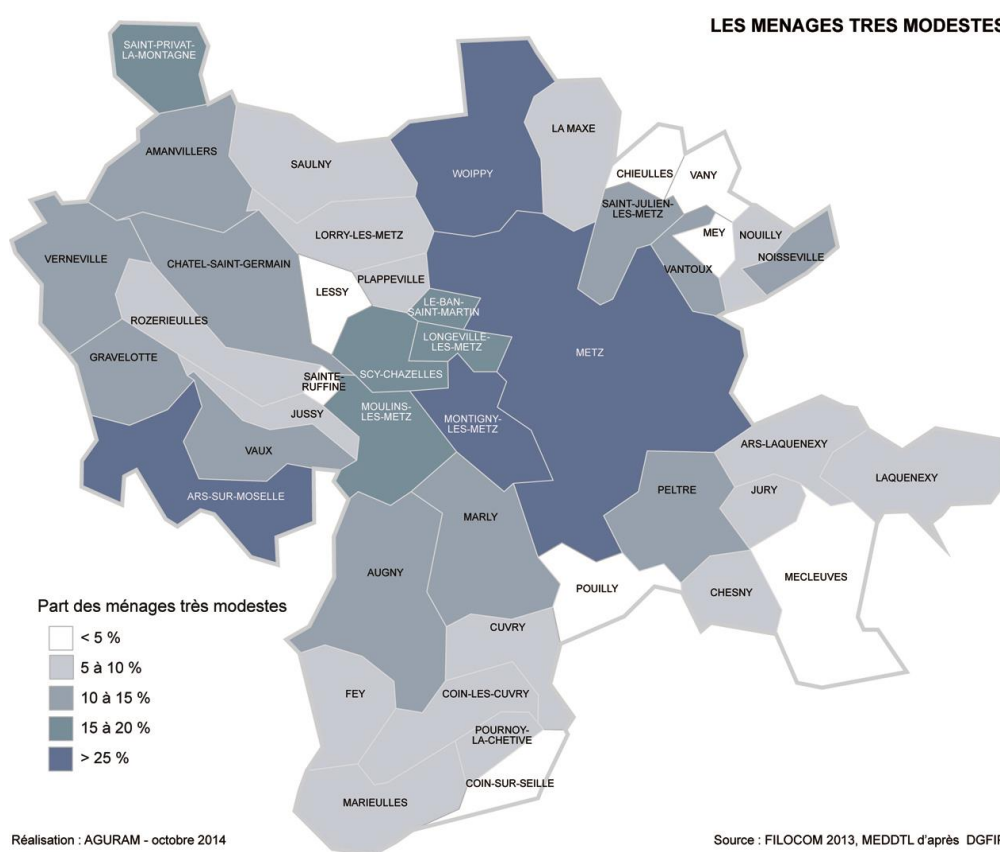
→ Louer un F1 ou F2 dans l'ancien ;

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

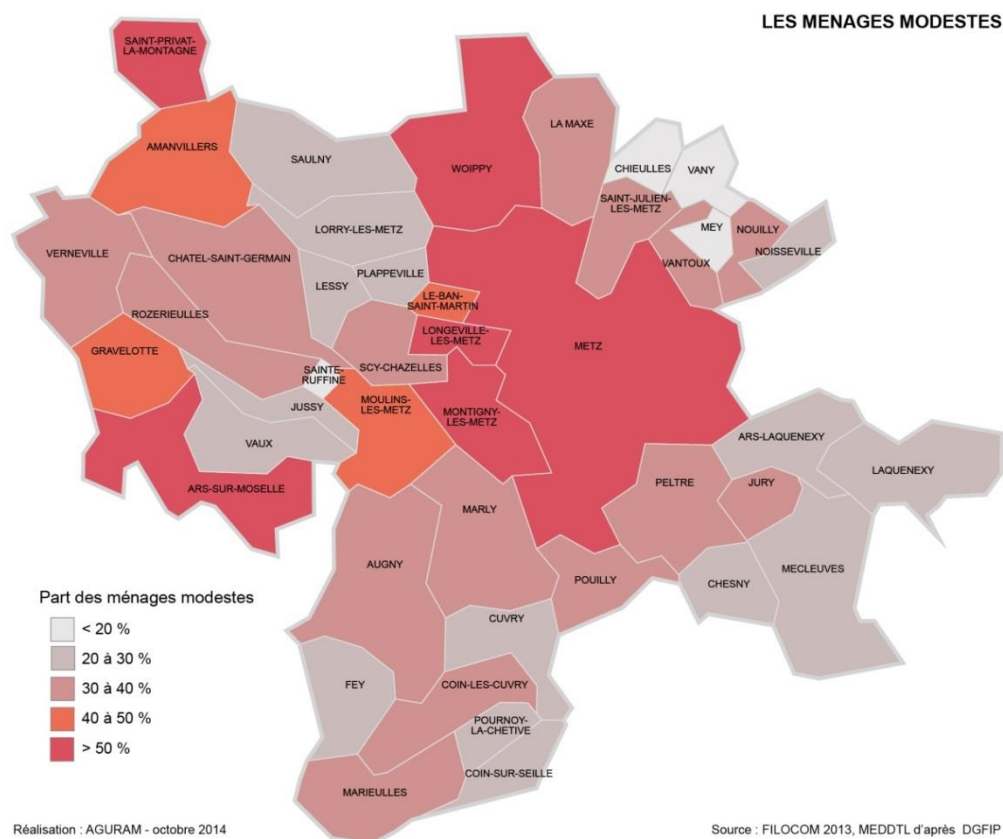
- 84 000 € dans l'ancien ;
- Offre inexistante dans le neuf (biens commercialisés à 93 000 €).

8. Des besoins en offre sociale fortement présents

→ 28 % de ménages éligibles au PLAI en 2013 (26% sur le SCoTAM, 28 % en France métropolitaine)



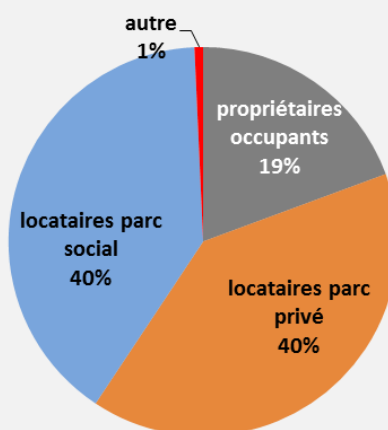
→ 55 % de ménages éligibles au PLUS en 2013 (53% sur le SCoTAM, 57 % en France métropolitaine)



Les ménages éligibles au PLAI :

- 19 % sont propriétaires occupants (26% sur le SCOTAM)
- 40 % sont locataires du parc privé (34% sur le SCOTAM)

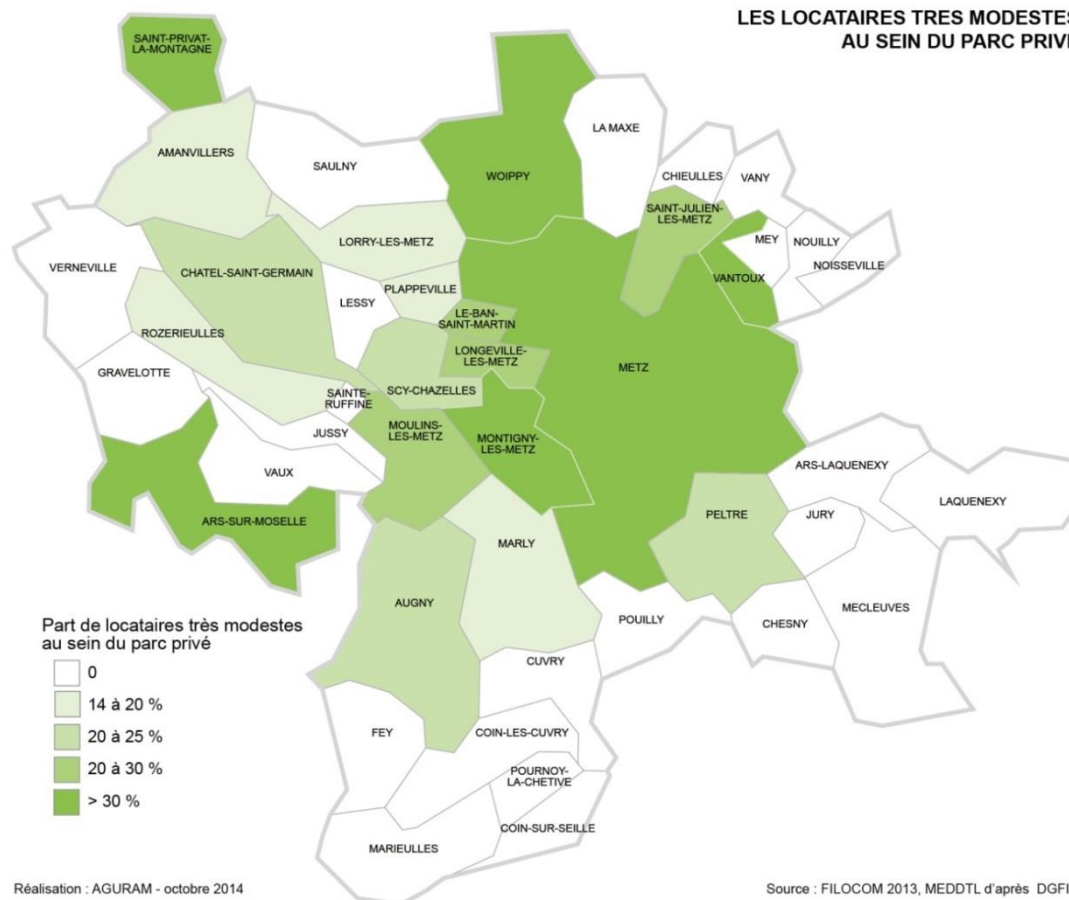
LES STATUTS D'OCCUPATION DES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU PLAI



Les locataires du parc privé :

- 37 % de ménages très modestes et 65 % de ménages modestes chez les locataires du parc privé.

LES LOCATAIRES TRÈS MODESTES AU SEIN DU PARC PRIVÉ



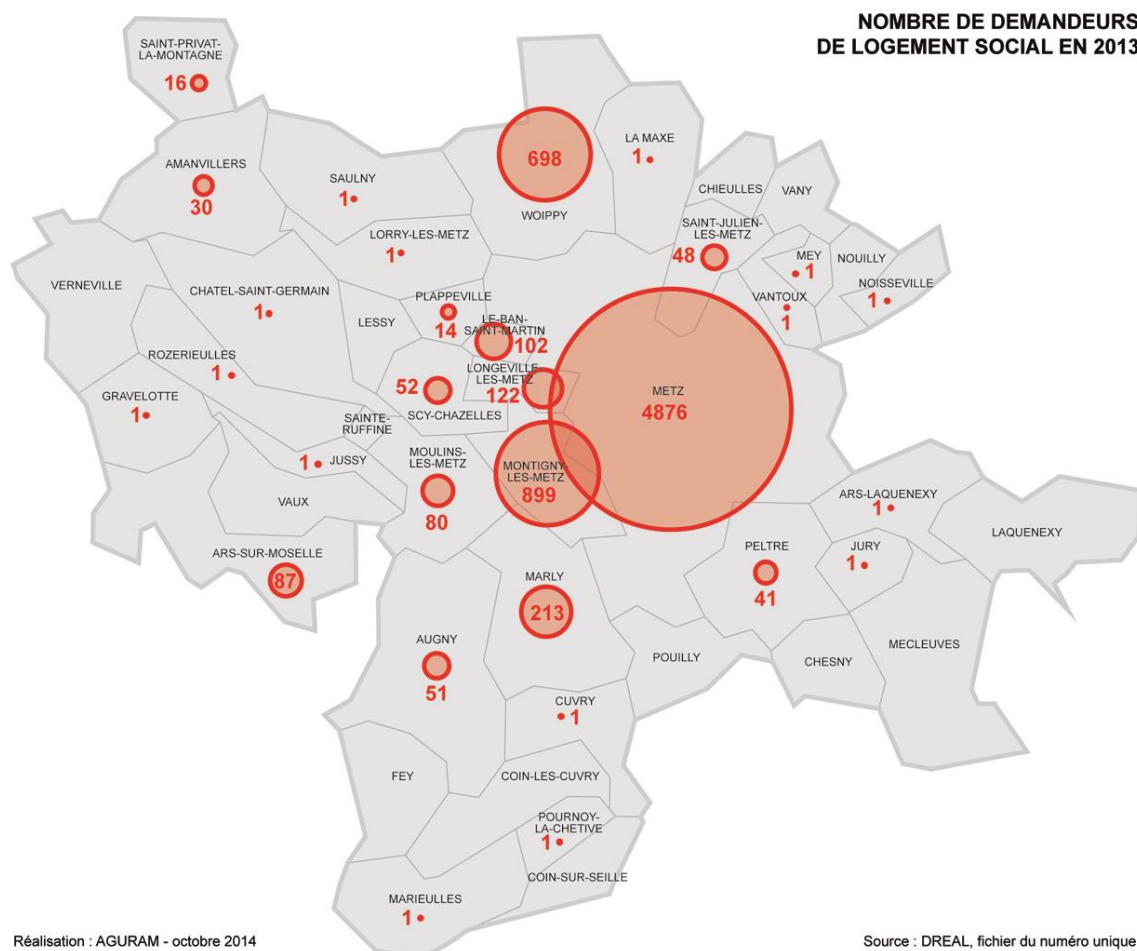
Quelle demande réelle aujourd'hui ?

(analyses basées sur les résultats du fichier du numéro unique – données DREAL)

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

Fin 2013, 7374 ménages étaient en attente d'un logement social dans la CA de Metz Métropole. A l'instar

des échelles nationales et régionales, ce chiffre est en légère baisse par rapport à fin 2012 (7812 demandeurs). Les deux tiers des demandeurs de l'agglomération se situent à Metz, 12 % se localisent à Montigny-lès-Metz et 9 % à Woippy. Ces chiffres sont en cohérence avec la répartition du parc social au sein de l'EPCI.

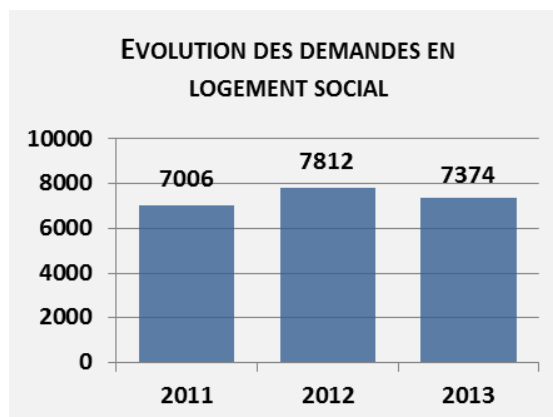


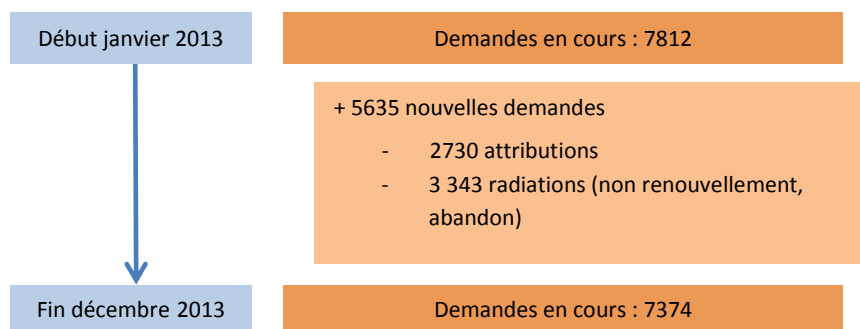
Au cours de l'année 2013, sur les demandes actives de début d'année, 78 % ont fait l'objet d'une radiation, pour plusieurs motifs :

- Attribution d'un logement (35 % des demandes)
- Non réponse, abandon, irrecevabilité ou non renouvellement de la demande (43 %)

2730 ménages se sont vus attribuer un logement social en 2013.

Le stock des demandes non satisfaites fin 2013, ajouté aux nouvelles demandes exprimées, porte le nombre total de demandeurs à 7374 ménages fin 2013.

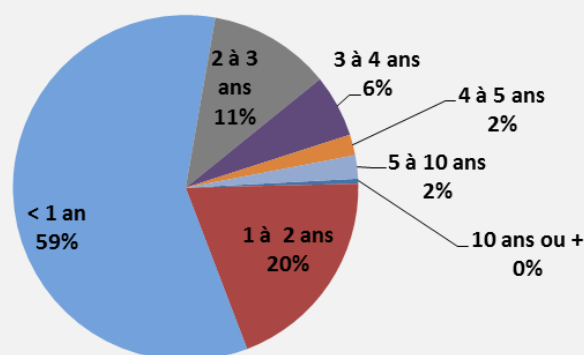




Source : DREAL, Numéro Unique

L'ancienneté moyenne de la demande en logement est de 16 mois pour Metz Métropole, contre 13 mois pour la Moselle et un an pour la Lorraine. C'est la durée la plus élevée des EPCI du SCoTAM, juste devant la CC des Rives de Moselle (15 mois). Elle est en revanche bien plus élevée pour la France, avec 21 mois.

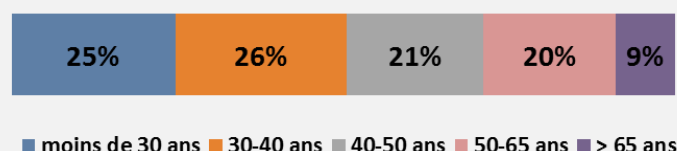
PRÈS DE 60 % DES DEMANDES EN LOGEMENT SOCIAL INFÉRIEURES À UN AN



Source : DREAL, Numéro Unique

L'âge moyen des demandeurs de Metz Métropole est de 41 ans. Il est identique à celui de la France, et légèrement inférieur à la Moselle et la Lorraine (42 ans). La répartition par classes d'âge est également très proche sur ces différentes échelles territoriales : 9 % de plus de 65 ans, et 25 % de moins de 30 ans. Les moins de 20 ans sont rares (82 ménages pour Metz Métropole, soit 1 %). Ils sont un peu plus présents à Metz.

LA MOITIÉ DES DEMANDES ÉMANENT DE MÉNAGES DE MOINS DE 40 ANS



Source : DREAL, Numéro Unique

Près de la moitié des demandeurs de Metz Métropole sont des personnes seules. Les familles monoparentales sont légèrement plus nombreuses que les couples avec enfants (sur les communes de Metz et Montigny-lès-
Metz, avec une répercussion sur les chiffres à l'échelle intercommunale). Les proportions sont similaires sur les différents échelons géographiques.

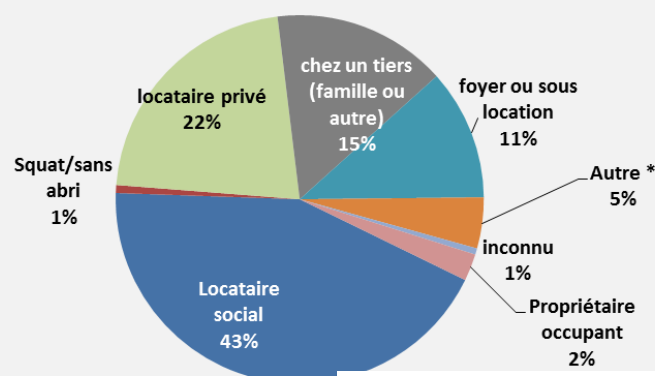
	Couples	Couples avec enfants	Personnes seules	Familles monoparentales
France	12%	22%	41%	25%
Metz Métropole	13%	20%	46%	21%
Moselle	14%	22%	43%	22%
Lorraine	13%	20%	43%	23%

Source : DREAL, Numéro Unique

43 % des demandeurs d'un logement social dans la CA de Metz Métropole occupent déjà un logement social. 22 % sont logés au sein du parc locatif privé, tandis que 15 % sont logés par un membre de la famille. Ces proportions diffèrent de celle de la France entière, pour laquelle seuls 33 % des demandeurs sont déjà logés au sein du parc social, contre 28 % dans le parc privé, et 19 % chez un tiers.

**Logé gratuitement, ou au sein d'un camping, hôtel, logement de fonction, ou logement étudiant*

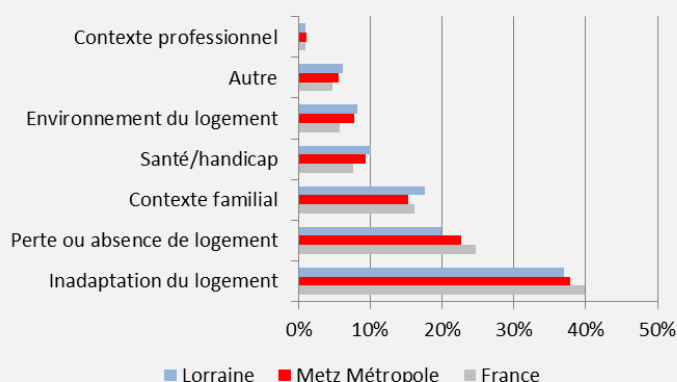
43 % DES DEMANDEURS DÉJÀ LOGÉS AU SEIN DU PARC SOCIAL



Source : DREAL, Numéro Unique

La première raison invoquée par les demandeurs d'un logement social dans la CA de Metz Métropole est l'absence d'un logement propre (un sur cinq). Les raisons suivantes sont directement liées à l'inadéquation du logement au ménage, soit à ses besoins (logement trop petit, à 17%), soit à ses revenus (logement trop cher, à 14%). L'ensemble des raisons liées au contexte familial (de la décohabitation aux violences familiales) sont mises en avant par 15 % des ménages.

PRÈS D'UN DEMANDEUR SUR QUATRE SANS LOGEMENT



Source : DREAL, Numéro Unique

Les raisons invoquées par les demandeurs dans la recherche d'un logement social :

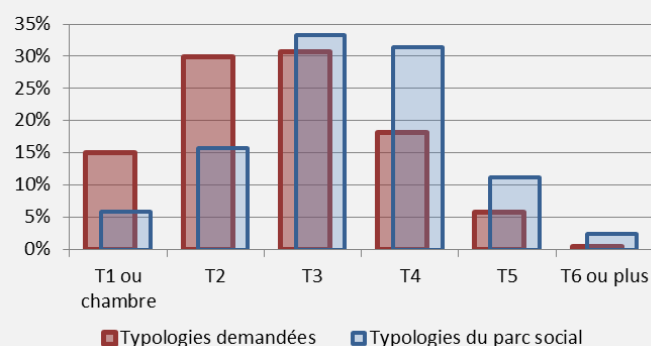
Inadaptation du logement	Logement trop petit	17%
	Logement trop cher	14%
	Logement trop grand	4%
	Logement non habitable	3%
	Propriétaire en difficulté	0%
Perte ou absence de logement	Sans logement propre	19%
	Logement repris	2%
	Procédure d'expulsion	1%
	Démolition	0%
Contexte familial	Divorce, séparation	5%
	Rapprochement travail	3%
	Rapprochement famille	2%
	Futur couple	2%
	Décohabitation	1%
	Regroupement familial	1%
	Violences familiales	1%
Santé/handicap	Raisons de santé	6%
	Handicap	3%
Environnement du logement	Pb. environnement/voisinage	7%
	Rapprochement services	1%
Autre	Autre motif	6%
Contexte professionnel	Mutation professionnelle	1%
	Assistante maternelle	0%

Source : DREAL, Numéro Unique

Une déconnexion entre typologies proposées dans le parc social, et typologies des logements demandés :

- 22 % de T1/T2 au sein du parc social, contre 45 % de T1/T2 dans les demandes
- 45 % de T4 et plus au sein du parc social, contre 24 % de T4 et plus dans les demandes

UN DÉCALAGE ENTRE LES TYPOLOGIES DU PARC SOCIAL ET LES TYPOLOGIES DEMANDÉES



Source : DREAL, Numéro Unique

Les ménages allocataires CAF :

Environ 31 580 ménages de Metz Métropole ont perçu une allocation logement de la CAF en 2013, ce qui correspond à 33 % des ménages de Metz Métropole.

Ils se répartissent ainsi :

- 62 % de personnes seules

- 15 % de familles monoparentales
- 8 % de couples sans enfants
- 15 % de couples avec enfants

Une famille monoparentale sur deux serait bénéficiaire d'une aide au logement en 2013.

Une explosion des aides du Fonds Solidarité Logement (FSL)

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

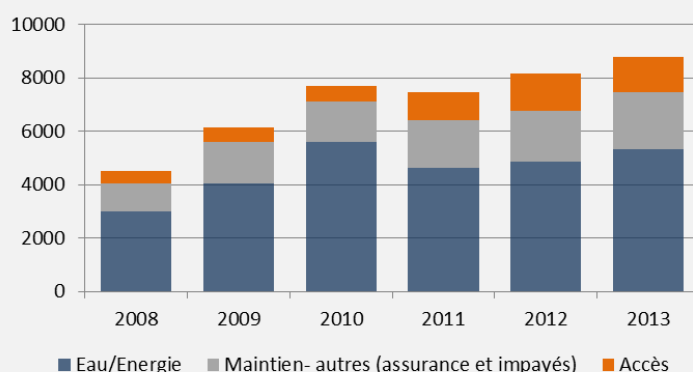
² : source : CG57

Le nombre d'aides accordées par le FSL a progressé de 95 % entre 2008 et 2013, en passant de 4504 aides accordées en 2008 à 8773 en 2013. On note de fortes progressions à Ars-sur-Moselle (+124 %, passant de 92 à 206 aides), Montigny-lès-Metz (+112 %). Si cette hausse est plus manifeste sur les grandes communes, elle touche également des communes plus périurbaines : Amanvillers (de 4 à 14 aides), Saint-Privat-la-Montagne (de 6 à 21 aides), Augny (de 10 à 20 aides)...

Depuis 2008, les aides concernant l'eau et l'énergie représentent près des deux tiers des dossiers (64 %), contre 12 % pour l'accès et 23 % pour le maintien hors eau/énergie. En revanche, la progression la plus importante a été enregistrée pour les aides à l'accès au logement. Elles ont quasiment été multipliées par 3 sur le territoire (1,8 pour l'énergie, 2 pour le maintien).

D'importantes disparités se constatent d'une commune à l'autre : sans surprise, Woippy affiche le plus fort ratio en nombre d'aides pour 100 ménages (17), alors que dans certaines communes périphériques, aucune aide n'a été accordée par le FSL.

UNE EXPLOSION DES AIDES ACCORDÉES PAR LE FSL



Source : Conseil Général 57



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

Source : Conseil Général 57

	aides 2008	aides 2013	Progression
Metz	3178	6227	96%
Montigny-lès-Metz	453	960	112%
Woippy	446	877	97%
Reste de Metz Métropole	427	709	66%
Metz Métropole	4504	8773	95%

Nombre d'aides délivrées et évolution depuis 2008, par catégories :

Source : Conseil Général 57

	2008	2013	Evolution 2008-2013
Accès	440	1294	194%
Maintien- autres (assurance et impayés)	1083	2142	98%
Eau/Energie	2981	5337	79%
Ensemble	4504	8773	95%

Source : Conseil Général 57



Logements sociaux MHT à Metz-Queuleu (2013)



Logements sociaux de l'OPH de Montigny-lès-Metz à Montigny-lès-Metz (2014)

9. Le parc social : photographie du parc et production neuve

Les différents financements sociaux

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

- **Le PLA-I** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 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.
- **Le PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), correspond au logement social « standard ». Il constitue le cœur de l'offre sociale actuelle.
- **Le PLS** (Prêt Locatif Social), correspond au logement social « haut de gamme ». En ce sens, il s'adresse aux familles à revenus dits « intermédiaires » et ne relève pas du cœur de l'offre de logements sociaux à proprement parler.

Plafonds de ressources pour l'éligibilité au logement social au 1^{er} janvier :

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 006 €	20 013 €	26 017 €
2 personnes	16 037 €	26 725 €	34 743 €
3 personnes	19 283 €	32 140 €	41 782 €
4 personnes	21 457 €	38 800 €	50 440 €
5 personnes	25 105 €	45 643 €	59 336 €
6 personnes	28 292 €	51 440 €	66 872 €
Par pers. Suppl.	3 155 €	5 738 €	7 459 €

Source : ministère du logement

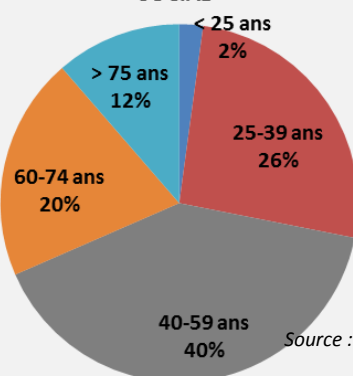
23 650 logements constituent le parc social de Metz Métropole en 2013 (source RPLS). 23 % des ménages de Metz Métropole sont logés au sein du parc social (18% sur le SCoTAM).

- 8,3 % du parc social a été construit après 2000, 51 % entre 1970 et 2000, et 40 % avant les années 1970
SCoTAM : respectivement 23%, 43%, et 35% / France métropolitaine : respectivement 27%, 37%, et 36%.
- Le turn over est de 10,7 % (part des ménages arrivés au cours de l'année écoulée). Il est très variable d'une commune à l'autre : 10,8 % à Metz, 26,7 % à Châtel-saint-Germain. Le turn over est de 10,3 % dans le SCoTAM, et 10 % en France métropolitaine.
- 49 % des ménages occupent leur logement social depuis moins de 5 ans, et 14 % l'occupent depuis plus de 20 ans.
- La vacance s'élève à 3,6 % en 2013, contre 3,4 % dans le SCoTAM, et 3,2 % à l'échelle de la France Métropolitaine. La vacance est principalement localisée à Metz (80 % des logements vacants), dans certains quartiers, voire certains immeubles (Borny : rue du Limousin, rue du Languedoc, boulevard de Provence ; Patrotte : rue Paul Chevreux, rue Théodore de Gargan ; Tour des Marronniers à Vallières...)

Des ménages occupants plus petits et plus âgés :

- 64% des ménages du parc sont composés de une à deux personnes en 2013, contre 55 % en 1999.
SCoTAM : 63 %
- 9 % de cinq personnes et plus en 2013, contre 14 % en 1999
SCoTAM : 9 %
- La population au sein du parc vieillit, ce qui explique en partie le poids des petits ménages : 11% de ménages de plus de 75 ans en 2013, contre 8 % en 1999
SCoTAM : 12%

DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS ÂGÉS AU SEIN DU PARC SOCIAL



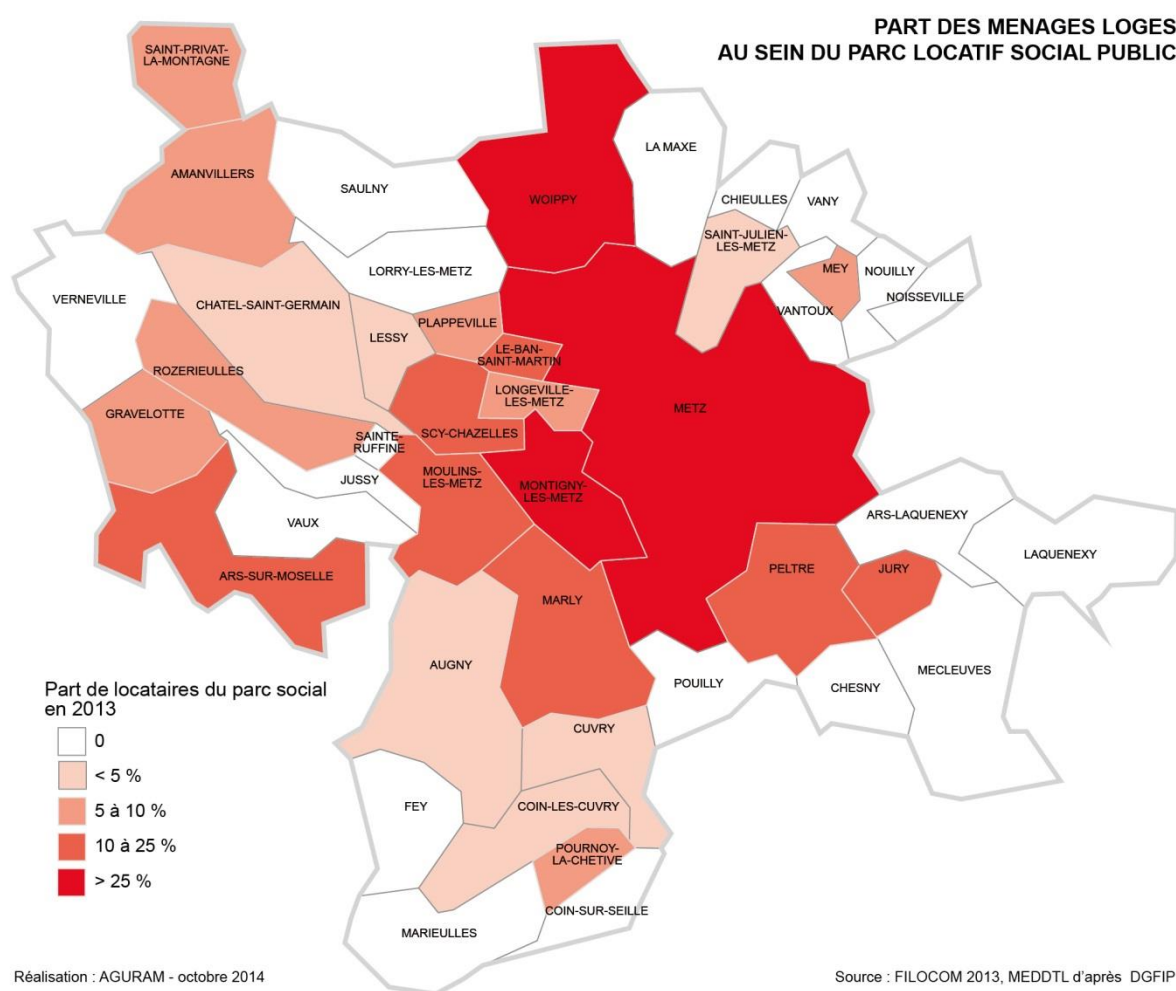
Source : Filocom 2013

90 % de l'offre se localise dans le tryptique Metz, Montigny-lès-Metz, et Woippy (63 % de l'offre à Metz). Ces trois communes accueillent chacune plus de 25 % de logements aidés sur leur territoire (source Filocom 2013) :

- 27 % à Montigny-lès-Metz et Metz ;
- 52 % à Woippy.

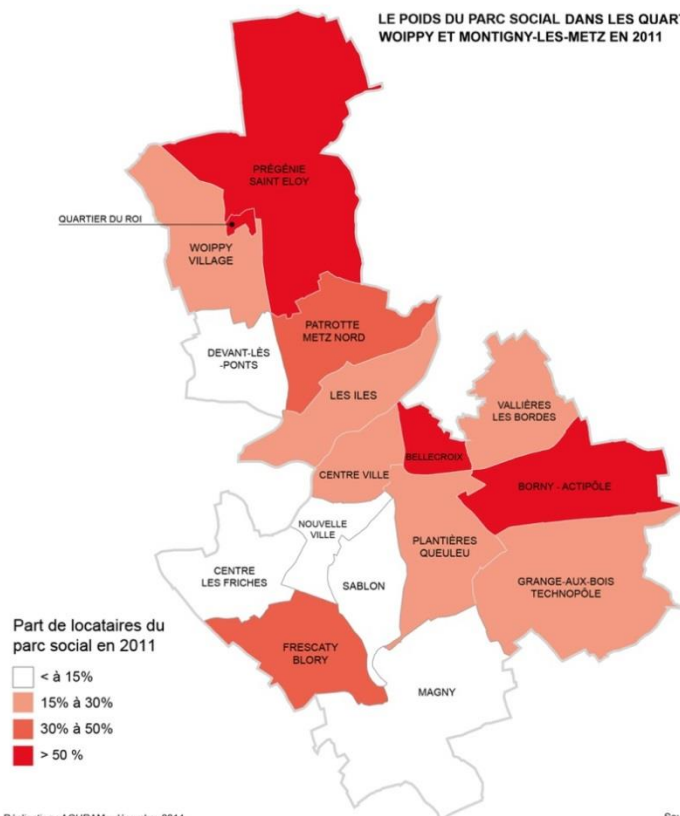
7 communes accueillent entre 10 et 25 % de parc social : Ars-sur-Moselle, Moulins-lès-Metz, Scy-Chazelles, Le Ban-Saint-Martin, Marly, Peltre et Jury.

20 communes ne proposent pas de logement aidé public sur leur territoire, au sens du RPLS (parc des bailleurs sociaux). En revanche, en prenant en compte le parc privé conventionné (tous types de conventionnements inclus : très social, social, et intermédiaire), et le parc locatif appartenant aux collectivités territoriales (communes, la majorité du temps), ce chiffre retombe à 6. Les logements communaux, même si leur loyer est rarement réglementé, font souvent office de logements sociaux de fait, particulièrement en milieu rural ou périurbain. Le volume du parc privé conventionné est estimé à 536 logements en 2013.





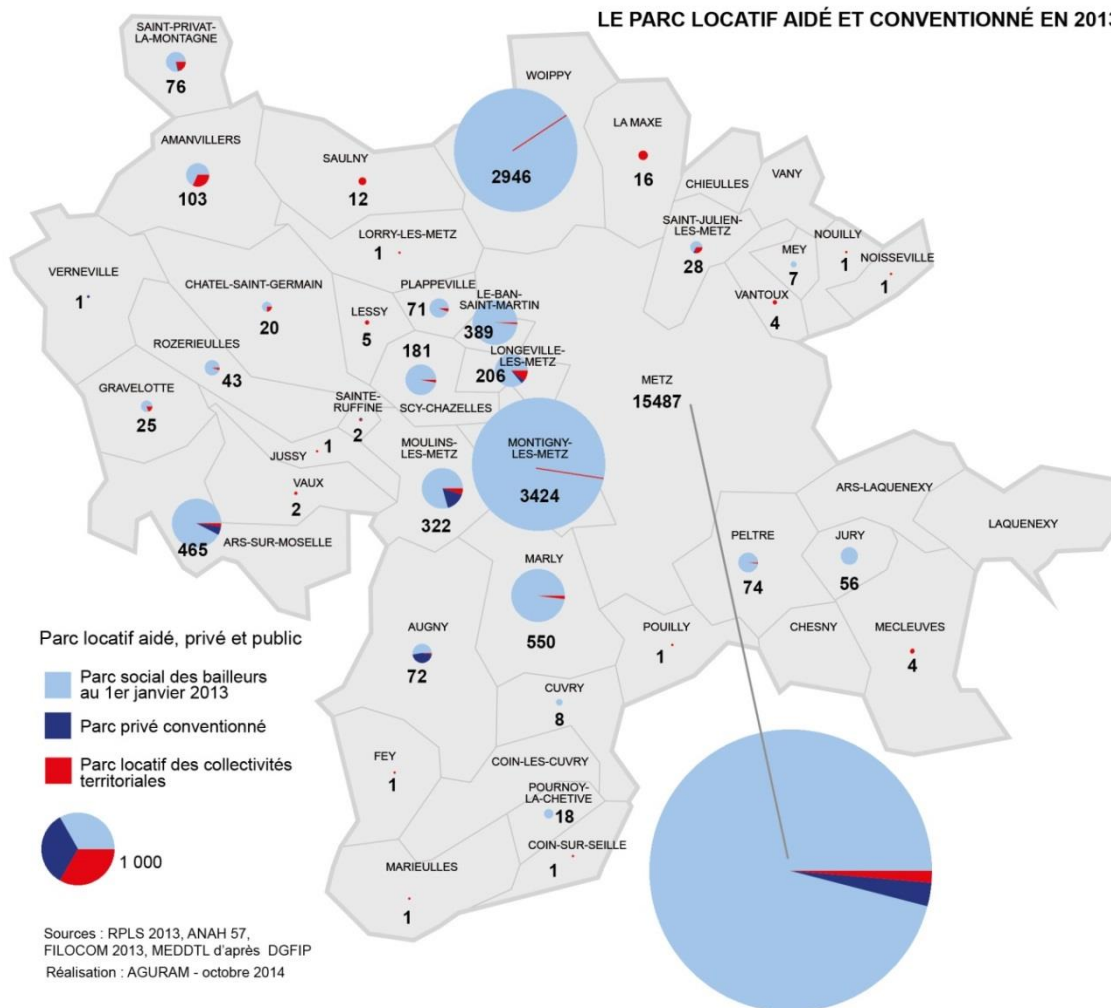
LE POIDS DU PARC SOCIAL DANS LES QUARTIERS DE METZ, WOIPPY ET MONTIGNY-LES-METZ EN 2011



Réalisation : AGURAM - décembre 2014

Source : INSEE, RP2011

LE PARC LOCATIF AIDÉ ET CONVENTIONNÉ EN 2013



La réponse aux besoins identifiés : quelle production nouvelle en matière de logement social ?

Près de 3000 logements sociaux classiques ont été financés depuis 2002, ce qui établit la moyenne à près de 250 logements par an. On distingue cependant 2 périodes :

- 2002 à 2007, marquée par une très faible production, établie à une centaine de financements par an
- De 2008 à 2013, marquée par une très forte remontée, avec une production moyenne annuelle de 390 logements.

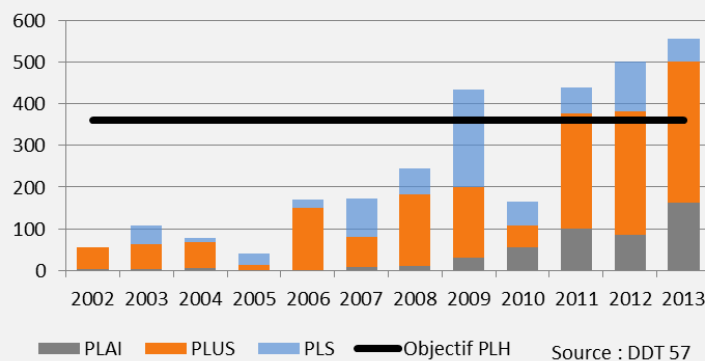
Si le PLUS demeure le mode de production majoritaire, l'autre phénomène marquant des cinq dernières années est la forte progression du PLAI, principalement au détriment du PLS. Ce glissement va dans le sens d'une réponse plus adaptée aux besoins des ménages demandeurs, chez lesquels on observe une paupérisation croissante.

Depuis 2008, 49 % de l'offre nouvelle est concentrée à Metz, 10 % à Woippy, et 7 % à Marly. Sur cette période, la CA de Metz Métropole contribue à hauteur de 72 % de l'offre nouvelle du SCoTAM, alors qu'elle constitue 76 % de l'offre sociale existante. En 2013, la CA de Metz Métropole concentre 71 % des nouveaux agréments du SCoTAM.

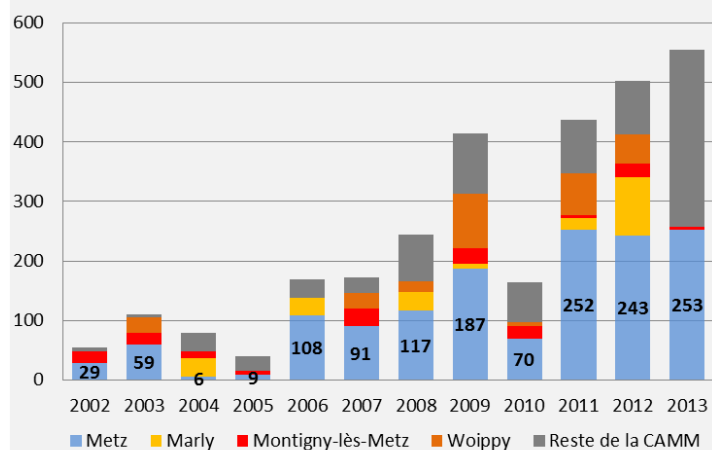
Sur la même période, près de 800 places en foyers ou résidences spécifiques ont été financées, le plus souvent en PLS :

- 377 places en établissements pour personnes âgées financées (toutes en PLS).
- 288 en résidences étudiantes (207 en PLS, 81 en PLUS)
- 45 en foyers pour handicapés (en PLS)
- 56 places en foyers de la Fondation Abbé Pierre

UNE ÉVOLUTION TRÈS POSITIVE DES FINANCEMENTS EN LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DE LA CA DE METZ MÉTROPOLÉ



49 % DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS AIDÉS CONCENTRÉS À METZ DEPUIS 2002



Ces places se répartissent essentiellement à Metz (58 %), puis à Woippy (9 %), Vantoux (7 %), Cuvry (6 %), Montigny-lès-Metz (6 %), Moulins-lès-Metz (5 %), Peltre (5 %) et Jury (3 %).

Pour 2013, on note la création d'un foyer pour adultes autistes à Jury par la Fondation Bompard (24 places en PLS), et la création d'une maison relais de l'AMLI (25 places en PLAI) à Metz, boulevard de Trèves.

- 25 places en maison relais (AMLI, en PLAI) financées (en PLAI), dont 41 à Peltre, et 15 à Woippy

Une offre sociale en progression : plus de 550 financements classiques en 2013

555 nouveaux logements aidés ordinaires (hors offre spécialisée, et hors reconstitution de l'offre ANRU) ont été financés en 2013.

Les financements PLUS dominent largement les agréments (340 logements), suivis par les PLAI (162 logements), puis par les PLS (53 logements).

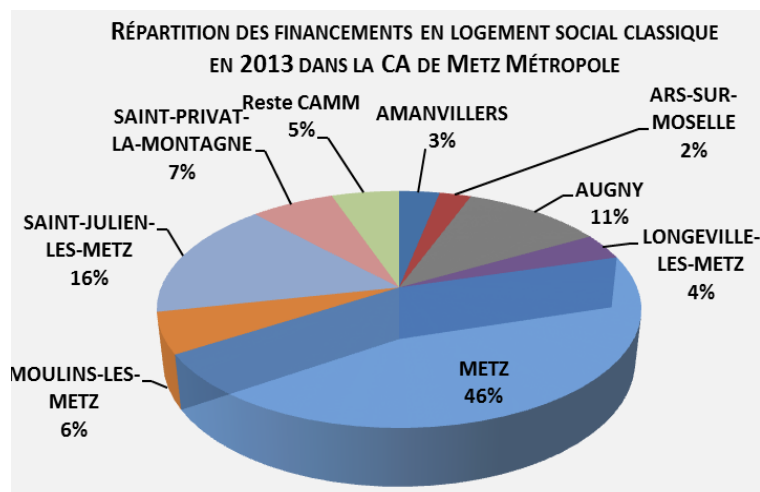
Près de la moitié se situent à Metz (46 %, soit 253 logements), mais on note une part importante à Saint-Julien-lès-Metz (16 %, soit 90 logements). Augny arrive en troisième position, avec 62 nouveaux logements financés (11 % des financements de 2013).

Plusieurs opérations importantes se développent sur certaines communes périurbaines, qui ont peu étendu leur parc social au cours de la décennie :

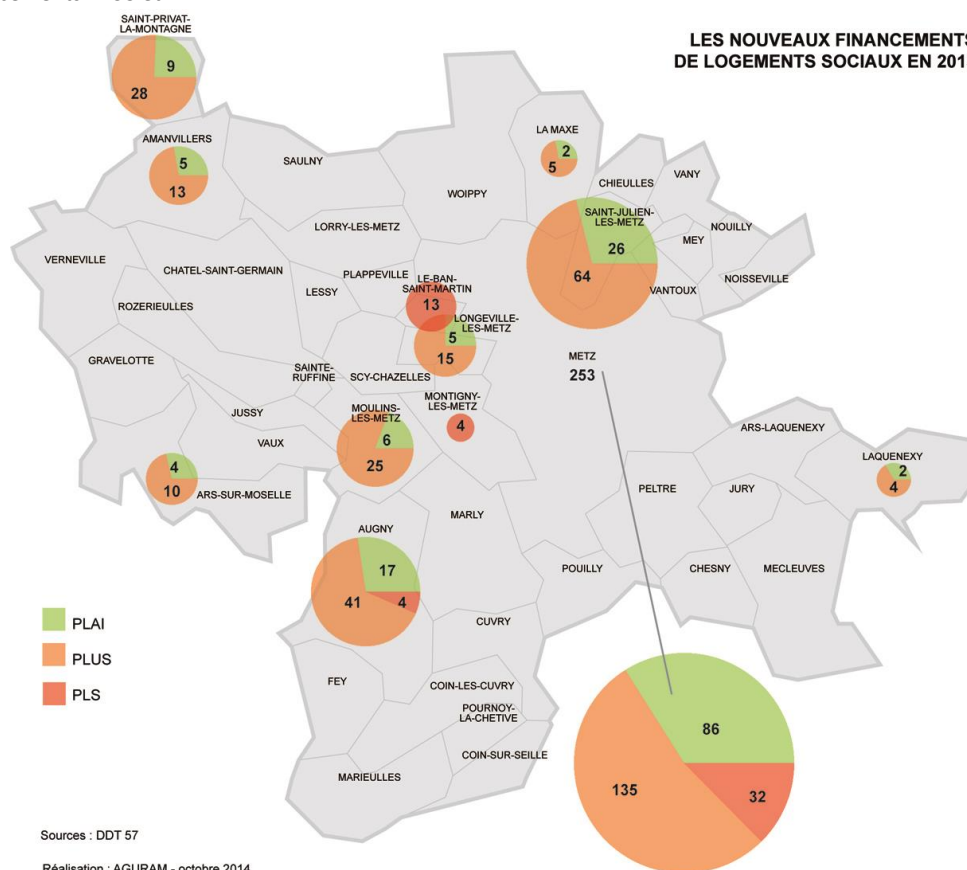
- Amanvillers : 18 logements
- Lorry-lès-Metz : 23 logements
- Scy-Chzelles (qui possède cependant un parc relativement important) : 20 logements
- Gravelotte : 10 logements
- Augny : 7 logements en 2012, 16 en 2011, et 62 en 2013.
- Saint-Privat-la-Montagne : près de 100 logements dans l'opération « Le Bois de la Ville », dont 37 en 2013.

Hormis l'opération de Gravelotte, émanant d'un bailleur privé (opération « Le Clos du Haras », de Blue Habitat), et 4 PLS à Augny, ces opérations périurbaines sont dominées par les financements PLUS et PLAI.

Les PLS proviennent parfois de bailleurs privés (Woippy, Gravelotte), mais aussi de bailleurs plus traditionnels (Moselis à Queuleu, Vilogia dans l'opération de l'ancienne manufacture de tabac à Metz).



Source : DDT 57



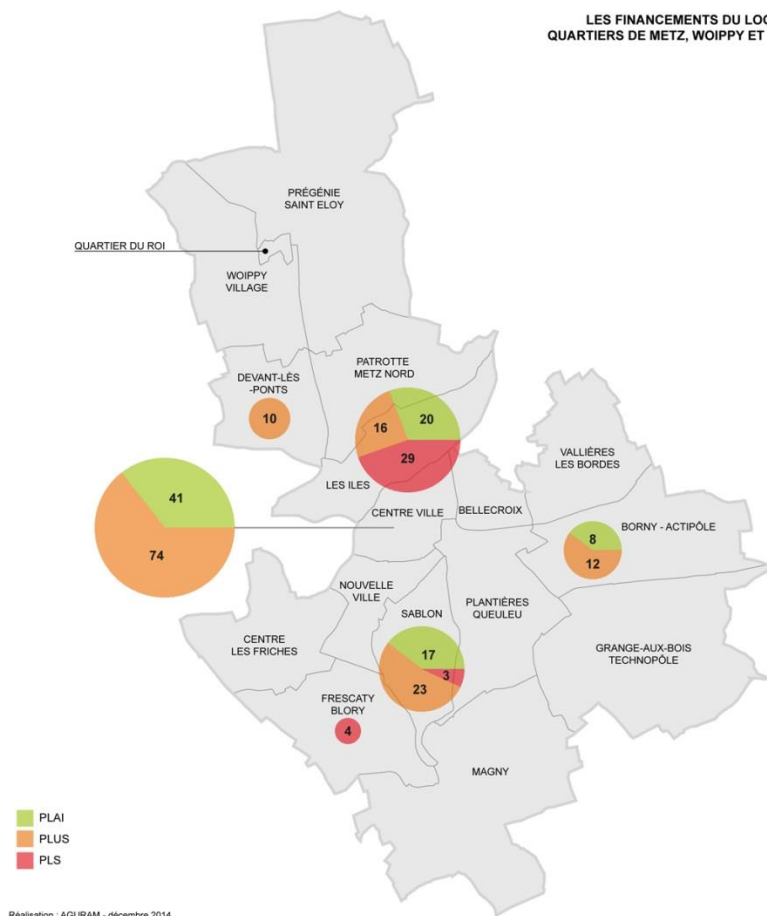
Sources : DDT 57

Réalisation : AGURAM - octobre 2014

A l'échelle des communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy, le développement du logement aidé en 2013 s'est concentré sur 6 des 17 quartiers qui les composent :

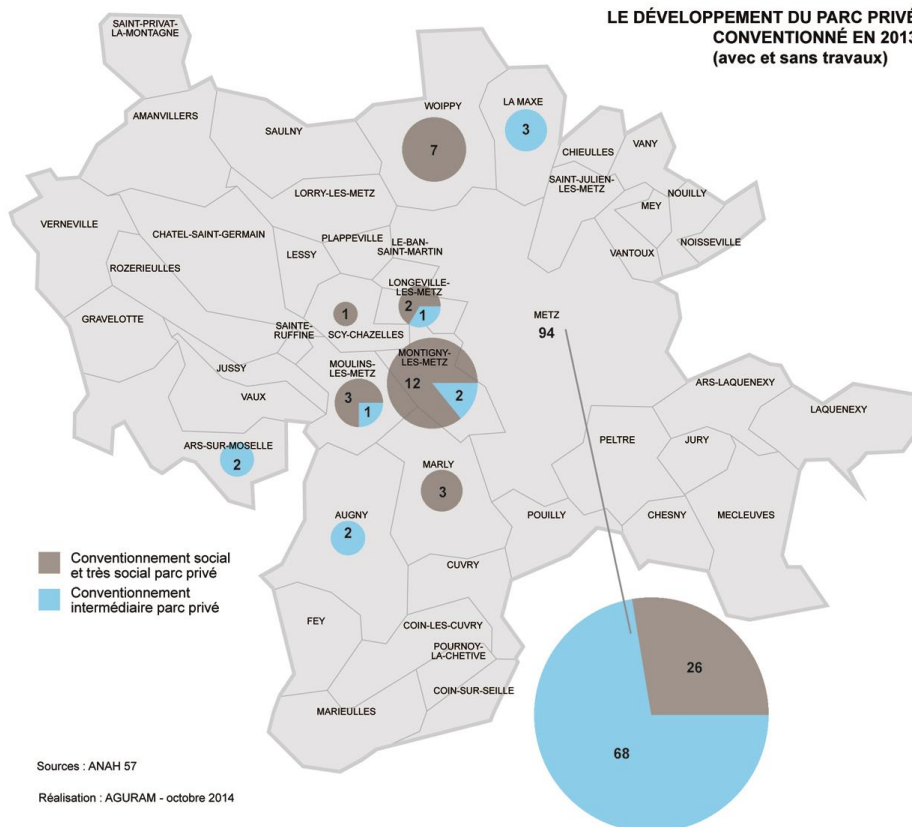
- Le Centre Ville (Maternité Sainte-Croix), Les Iles (La Manufacture), le Sablon (Amphithéâtre principalement), Borny (ZAC Sébastopol), et Devant-les-Ponts (ZAC du Sansonnet) pour la ville de Metz,
- Une opération rue Nicolas Hamant pour Montigny-lès-Metz (Centre ville/Friches).

LES FINANCEMENTS DU LOGEMENT AIDÉ EN 2013 QUARTIERS DE METZ, WOIPPY ET MONTIGNY-LES-METZ



En 2013, le parc locatif privé à vocation sociale s'est enrichi de 133 logements conventionnés : 28 avec travaux (27 conventionnements sociaux, un conventionnement très social), et 105 sans travaux (26 en conventionnement social, et 79 en conventionnement intermédiaire).

LE DÉVELOPPEMENT DU PARC PRIVÉ CONVENTIONNÉ EN 2013 (avec et sans travaux)



Des objectifs du PLH atteints en matière de production sociale

L'objectif quantitatif du PLH, qui s'élève à 360 logements aidés financés par an, est largement atteint pour la deuxième année consécutive :

438 logements aidés classiques financés en 2011

502 logements aidés classiques financés en 2012

555 logements aidés classiques financés en 2013

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

- **PLAI :**

Objectif PLH : 90 logements / an

Financements 2013 : 162 logements

- **PLUS :**

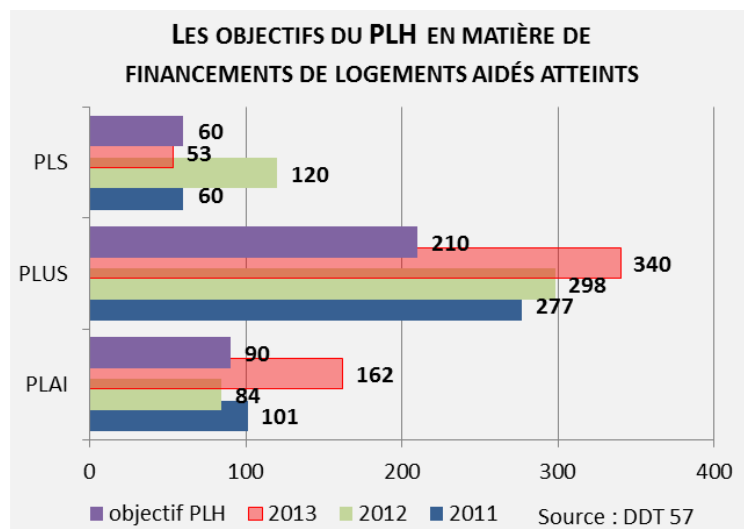
Objectif PLH : 210 logements / an

Financements 2013 : 340 logements

- **PLS :**

Objectif PLH : 60 logements / an

Financements 2013 : 53 logements



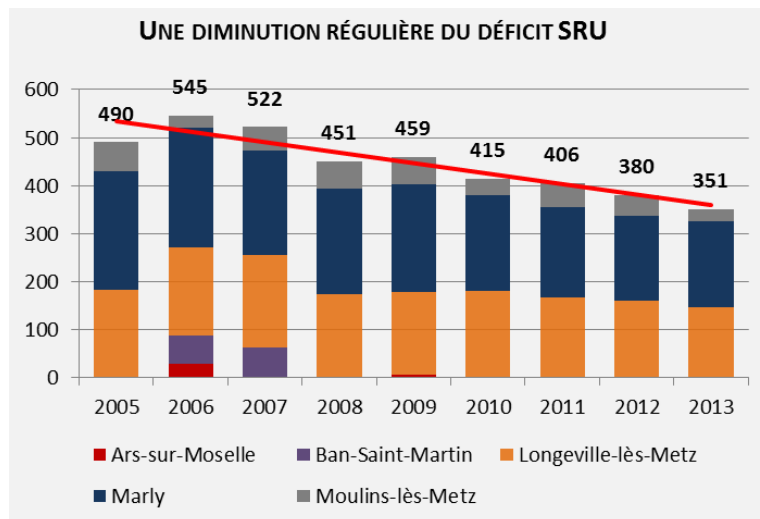
L'application de l'article 55 de la loi SRU

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

Ce déficit SRU diminue régulièrement à l'échelle de l'agglomération messine, pour atteindre 351 logements manquants au dernier inventaire.

En 2013, 3 communes de l'agglomération demeurent concernées par l'article 55 de la loi SRU :

- Longeville-lès-Metz : 147 logements manquants.
- Marly : 178 logements manquants (en net recul depuis 2005). Le parc social y a fortement progressé, mais la commune poursuit également un développement soutenu de son parc de logements ordinaires en parallèle. La commune doit donc rester vigilante : le mode de calcul des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU implique une corrélation étroite entre l'augmentation du parc de logements les obligations en matière de production sociale.
- Moulins-lès-Metz : 26 logements manquants.



Source : DDT 57

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



- ✓ **23 % des ménages de Metz Métropole occupent un logement social**
- ✓ **55 % de ménages sont éligibles au PLUS (parc social)**
- ✓ **28 % de ménages sont éligibles au PLAI (parc très social)**
- ✓ **Une production de logements aidés élevée et en hausse (555 logements classiques financés en 2013)**
- ✓ **Un parc social toujours fortement concentré. La majorité des communes périurbaines qui développent un parc social en proposait déjà un.**
- ✓ **Metz concentre la moitié des nouveaux financements depuis 2002**
- ✓ **Des besoins toujours présents :**
- ✓ **7374 ménages demandeurs d'un logement social, dont 57 % extérieurs au parc social (et 43 % déjà logés au sein du parc aidé)**
- ✓ **Beaucoup de demandes en petits logements (T1/T2), mais toujours une majorité de grands logements dans le parc social**
- ✓ **Une explosion des aides allouées par le Fonds Solidarité Logement depuis 2008**
- ✓ **Des objectifs du PLH atteints en matière de production de logements aidés**
- ✓ **Un déficit SRU en baisse**

10. Un parc de logements en voie constante d'amélioration

Une vacance élevée, en hausse constante depuis 1999 :

- ➡ 6,2 % en 1999 (6072 logements)
- ➡ 6,3 % en 2006 (6651 logements)
- ➡ 9,1 % en 2011 (10100 logements)

SCoTAM : 8,2 % en 2011

France Métropolitaine : 7,3 % en 2011

Source : Insee, RP

Les taux varient de 0,7 % à Pouilly à plus de 11 % à Metz (11,3%) et Saint-Privat-la-Montagne (13,2%).

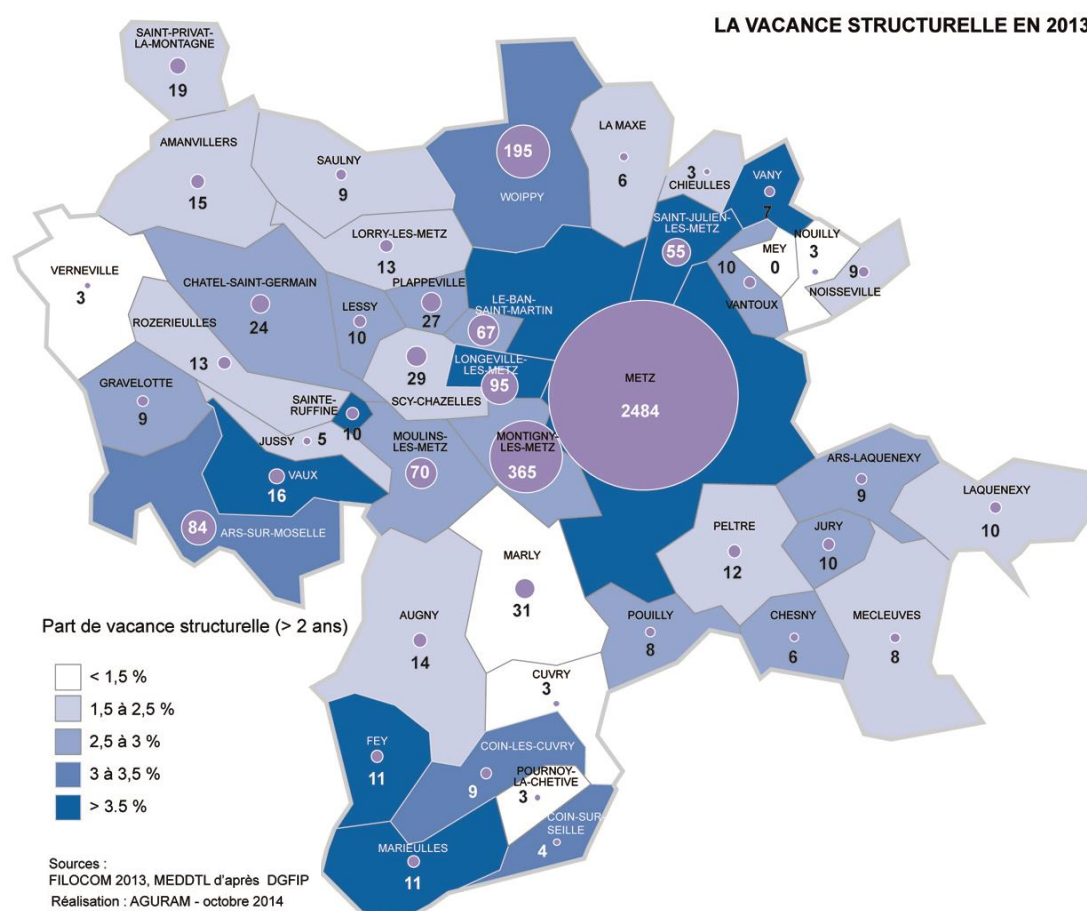
Au-delà de l'aspect quantitatif donné par l'Insee, le fichier Filocom permet de mieux la qualifier, même si son mode de calcul la surestime légèrement (un logement est vacant au sens de Filocom lorsqu'il est inhabité au 1^{er} janvier de l'année en cours, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a pas de taxe d'habitation perçue).

- La vacance structurelle (supérieure à 2 ans) s'élève à 3,3 % en 2013. Cette part est relativement élevée. Elle atteint également 3,4 % dans la CCPOM, 2,3 % dans la CC des Rives de Moselle, et 3,1 % dans le SCoTAM.
- 37 % du parc vacant est daté d'avant 1948, contre 24 % de l'ensemble du parc de

logements de l'EPCI. A l'inverse, les périodes les plus récentes sont moins représentées dans le parc vacant : 47 % du parc vacant date d'après 1968, contre 56 % de l'ensemble des logements. Dans le SCoTAM, la part de parc édifié avant 1948 au sein du parc vacant est de 39 %, contre 25 % dans l'ensemble du parc.

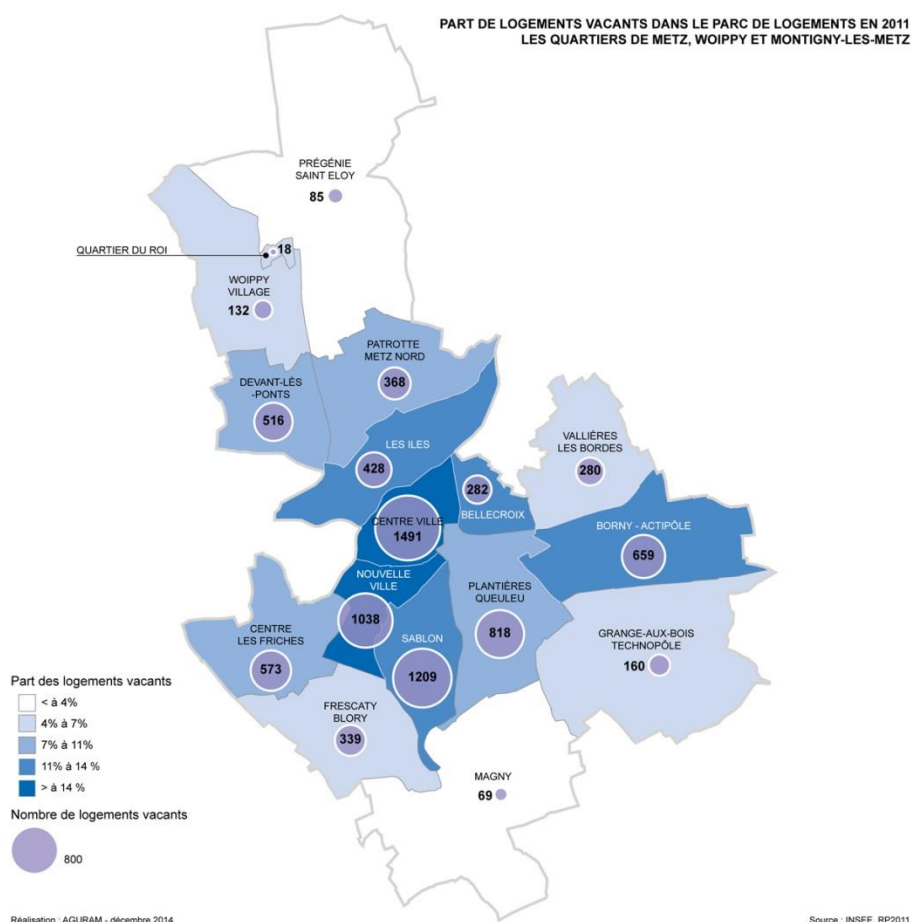
- Les petits logements sont surreprésentés au sein du parc vacant (48 % de T1/T2, contre 28 % pour l'ensemble du parc). La rotation au sein du parc y est également beaucoup plus élevée, ce qui explique les périodes de vacance plus fréquentes.

Des outils opérationnels ont été mis en place, afin de contribuer à réduire cette vacance : le PIG de lutte contre le logement indigne a été initié en 2009 par la ville de Metz, puis engagé par la CA de Metz Métropole. Par ailleurs, la ville de Metz propose depuis février 2012 la prise en charge de la GRL (Garantie des Risques Locatifs) des propriétaires de logements vacants, et a également mis en place une taxe sur le logement vacant, afin de favoriser la remise sur le marché d'une partie du parc.



A l'échelle des quartiers des trois communes principales, la part de logements vacants est très variable : elle oscille de 3 % à Magny à plus de 16 % pour le Centre Ville de Metz.

A Montigny-lès-Metz, on constate un décalage entre le Nord de la commune (Centre ville, Friches), et le Sud, où l'habitat social est plus présent. A Woippy, la vacance reste faible quel que soit le quartier.



Un parc dégradé faible, mais en légère hausse

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

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

Après une période de baisse de 2003 à 2010 (de 2180 à 2014 logements), le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) est en hausse en 2011. Son volume s'élève à 2134 en 2011, soit 3 % du parc privé, contre 5,2 % pour la CCPOM, 3,2 % sur le Sillon Mosellan, et 3,7 % sur la Moselle. En 2007, on dénombrait 2030 logements en PPPI, et 2163 en 2003.

- 16 % du PPPI en individuel, et 84 % en collectif, dont 43 logements en copropriété de plus de 20 logements

- 78 % du PPPI dans le parc locatif privé
- 5,7 % du parc locatif privé classés en PPPI
- 24 % de ménages de plus de 60 ans
- 53 % de personnes seules
- 11 % de personnes seules propriétaires occupantes
- 60 % du PPPI regroupés à Metz, et 17 % à Montigny-lès-Metz
- 76 % du PPPI datent d'avant 1949

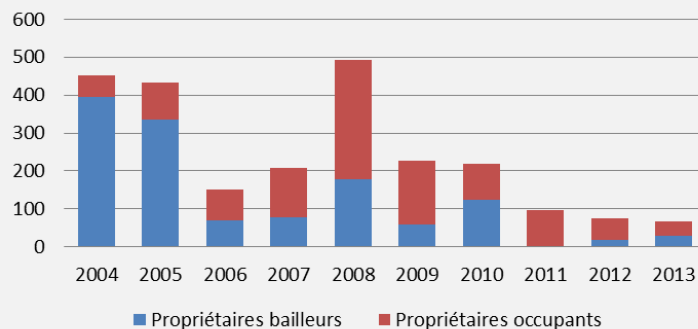
En 2013, 65 logements ont été réhabilités via une aide de l'ANAH : 37 logements de propriétaires occupants, et 28 logements locatifs.

L'ensemble des 28 logements ont été conventionnés. Sur les 37 logements de propriétaires occupants, 25 ont bénéficié de l'Aide de Solidarité Ecologique (dossiers « Habiter Mieux »), et 10 logements ont été adaptés à la perte d'autonomie.

Depuis 2004, plus de 2420 logements ont été réhabilités via l'aide de l'Agence Nationale de l'Habitat :

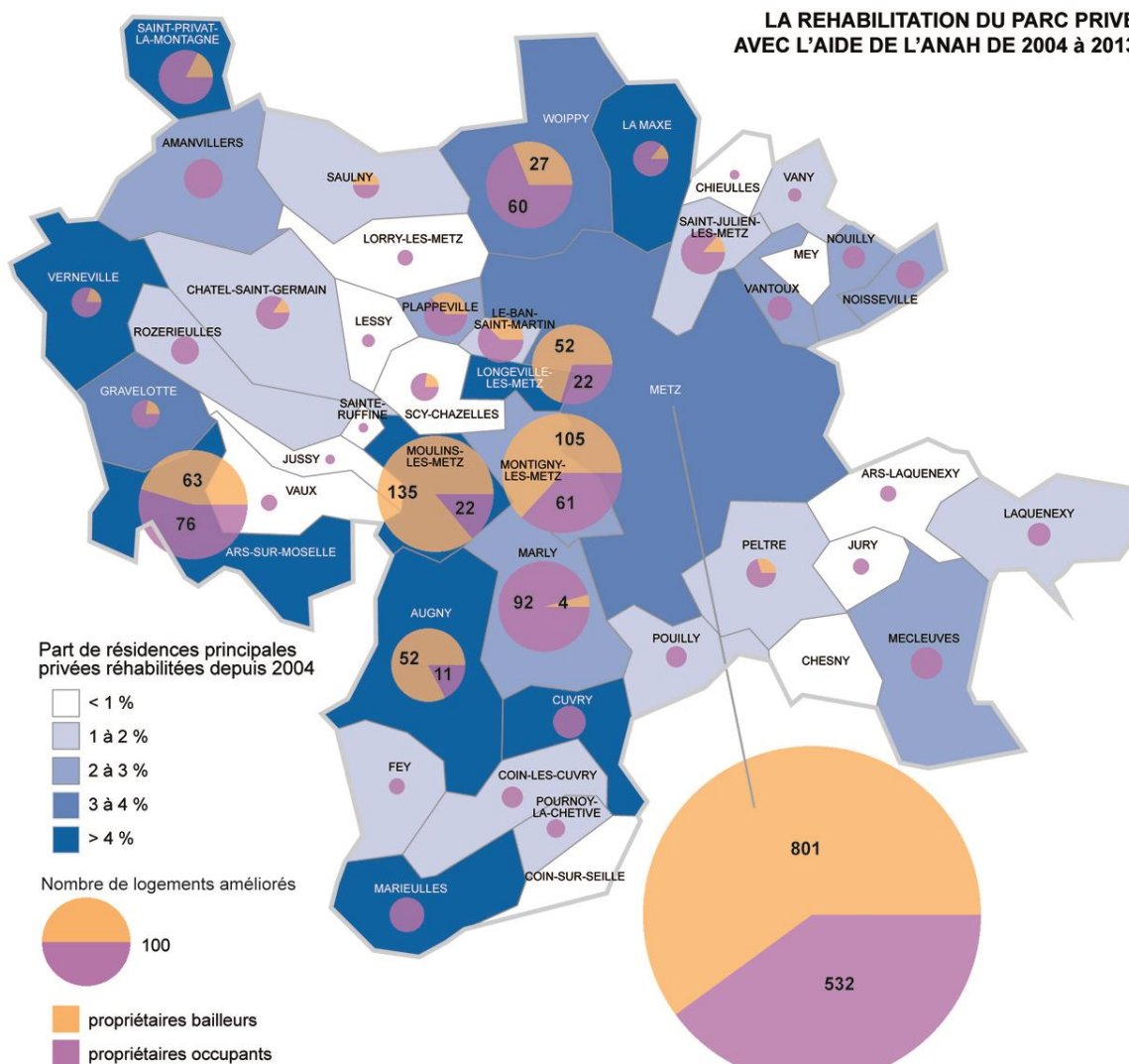
- 1137 propriétaires occupants
- 1286 propriétaires bailleurs
- 240 logements réhabilités par an en moyenne
- Environ 3,3 % des résidences principales relevant du privé (locatif privé et propriétaires occupants) ont bénéficié d'une subvention de l'Anah depuis 2004 (4% dans le SCOTAM).

UNE DIMINUTION RÉGULIÈRE DES LOGEMENTS AMÉLIORÉS À L'AIDE D'UNE SUBVENTION ANAH DANS LA CA DE METZ MÉTROPOLE



Source : Anah 57

LA REHABILITATION DU PARC PRIVE AVEC L'AIDE DE L'ANAH DE 2004 à 2013



Sources : ANAH 57, FILOCOM 2013, MEDDTL d'après DGFIP
Réalisation : AGURAM - octobre 2014

Le Programme Habiter Mieux

Initié en juin 2011 par l'Anah, le programme Habiter Mieux vise à améliorer les performances énergétiques du parc de logements de plus de 15 ans. Initialement réservé aux propriétaires occupants modestes et très modestes (ressources définies par l'Anah), il s'est élargi aux propriétaires bailleurs depuis le 1^{er} juin 2013. De même, les plafonds de ressources ont été réévalués, afin d'élargir le dispositif à plus de ménages.

Pour être éligible au dispositif Habiter Mieux, et bénéficier ainsi de l'ASE (Aide de Solidarité Ecologique), les travaux doivent permettre un gain énergétique de 25 % pour les propriétaires occupants, et de 35 % pour les propriétaires bailleurs, auxquels s'ajoute l'obligation de conventionner son logement (loyer et ressources du locataire soumis à des plafonds).

Pour les propriétaires occupants, les subventions varient de 35 % à 50 % HT en fonction des ressources (travaux plafonnés à 20 000 € HT). Pour les propriétaires bailleurs, elles atteignent 25 à 35 % du montant des travaux HT (travaux plafonnés à 750 €/m² dans la limite de 60 000 € HT par logement). Une aide supplémentaire forfaitaire s'ajoute pour chaque logement (3000 € pour les propriétaires occupants, 2000 € pour les propriétaires bailleurs).

Elle peut être majorée dans la limite de 500 €, si une collectivité locale participe à cette opération exceptionnelle, comme c'est le cas de la CA de Metz Métropole.

Un PIG prolongé jusqu'en novembre 2015

Depuis 2009, la ville de Metz, puis la CA de Metz Métropole ont mis en œuvre un PIG de lutte contre le logement indigne et la vacance. Le dispositif de l'agglomération, qui devait prendre fin en novembre 2013, a été prolongé pour 2 années supplémentaires.

Metz Métropole s'est également engagée en 2011 dans le dispositif « Habiter Mieux ».

Bilan 2011-2013 du PIG

	Réalisation	Objectifs initiaux	Taux de réalisation
Total	287	250	115 %
Logements locatifs (PB)	149 (dont 80 Socalog à Moulins-lès-Metz)	75	199% (92 % hors Socalog)
Logements occupés (PO)	138	175	79 %

Source : Metz Métropole

Au cours de ces deux années supplémentaires, l'objectif du PIG est de traiter :

- 80 logements locatifs
- 124 logements occupés par leurs propriétaires

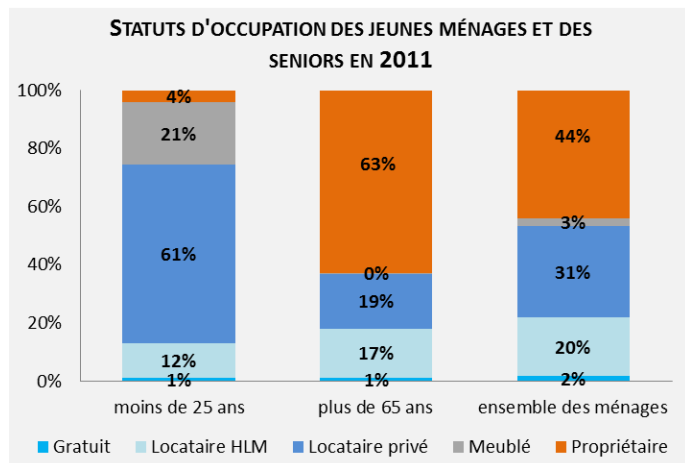
	2014	2015	Total
Propriétaires bailleurs	40	40	80
<i>Habitat indigne et dégradé</i>	30	30	60
<i>Programme Habiter Mieux</i>	5	5	10
<i>Programme Habiter Mieux en copropriétés</i>	5	5	10
Propriétaires occupants	62	62	124
<i>Programme Habiter Mieux</i>	30	30	60
<i>Programme Habiter Mieux en copropriétés</i>	15	15	30
<i>Perte autonomie/vieillesse</i>	15	15	30
<i>Insalubrité</i>	2	2	4
Total	102	102	204

Par ailleurs, Metz Métropole intervient depuis 2005 en direction du conventionnement du parc privé. Au total, 423 logements ont déjà bénéficié d'une aide au conventionnement par Metz Métropole.

- ✓ **Une hausse de la vacance préoccupante : 9,1 % en 2011 d'après l'Insee, 11,3 % à Metz**
- ✓ **Un PPPI peu élevé (3 % du parc privé), mais en légère hausse**
- ✓ **Une volonté d'intervenir sur l'amélioration du parc privé, par le biais du PIG et du programme Habiter Mieux**

11. Jeunes ménages et seniors : Des problématiques logements particulières

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



Source : Insee 2011

Des jeunes ménages majoritairement dans le parc privé

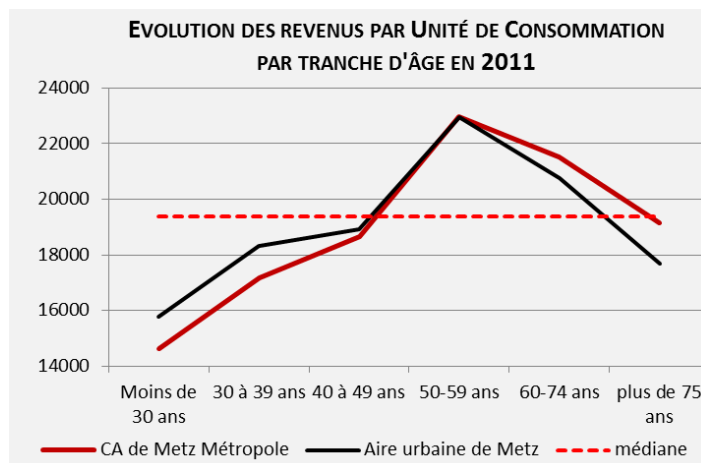
Les jeunes ménages subissent des situations professionnelles souvent précaires, qui impliquent souvent d'avoir des garants pour accéder au logement autonome. 61 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif privé (31 % pour l'ensemble des ménages). Les prix pratiqués en locatif pour les petites surfaces sont les plus élevés au mètre carré.

La part des moins de 25 ans logés en meublé est importante : 21 % (soit 1720 ménages autonomes). L'effectif étudiant explique en très grande partie cette proportion. Malgré tout, en plus des résidences étudiantes à proprement parler, privées comme publiques, l'agglomération messine concentre un nombre important de résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs, susceptibles d'accueillir de jeunes actifs (en emploi ou en recherche d'emploi).

Seuls 12 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc social, et seuls 4 % sont propriétaires occupants (5,5 % en excluant les étudiants). L'accession demeure difficile, et excluante, malgré l'existence d'une offre en petits appartements à rénover en cœur urbain. La fin du PTZ+ dans l'ancien depuis le 1^{er} janvier 2012, et un accès plus restreint au crédit immobilier que par le passé rendent les achats plus difficiles encore. Cependant, les taux d'intérêts demeurent faibles.

Des actions peuvent toutefois être entreprises, via la réhabilitation du parc, et l'émergence d'une offre de logements alternative :

- 1 / Favoriser l'accession sociale via le PASS'Logement, mis en place en 2012 par Metz Métropole (qui fait suite à la PRIMO'Logement), et qui consiste en un abondement du PTZ+, sous réserve de plusieurs critères d'éligibilité ;
- 2 / Développer le parc social ou privé conventionné à travers un nouveau dispositif contractuel avec l'Anah de type PIG ou OPAH ;
- 3 / Mettre en œuvre des dispositifs ciblés :



Source : Insee 2011

- Le « Coup d'pouce logement » mis en place en juillet 2011 par la ville de Metz, qui consiste en une aide directe destinée à l'achat d'équipements divers (mobilier, électroménager), versée en fonction d'un plafond de ressources : 657 jeunes aidés en 2 ans et demi, de juillet 2011 à décembre 2013 ;
- La prise en charge, sous conditions, de la Garantie des Risques Locatifs, mise en place par la ville de Metz, afin d'améliorer l'accès au logement (chiffre).

Des ménages seniors propriétaires occupants

61 % des plus de 65 ans sont propriétaires occupants. Hors, il s'agit souvent de propriétaires occupants modestes, propriétaires de logements souvent inadaptés, et nécessitant des travaux d'adaptation trop coûteux.

Des actions peuvent toutefois être entreprises, via la réhabilitation du parc, et l'émergence d'une offre de logements alternative :

- Dans le cadre du futur PIG, et dans la continuité du PIG achevé, des interventions sont possibles pour adapter le logement des seniors très modestes ;
- Une offre alternative adaptée en pavillons, de type « béguinages » se développe à Lorry-lès-Metz, mais aussi sur d'autres communes du SCoTAM (Maizières-lès-Metz, Fèves,...), ou du SCoTAT (Knutange, Florange...).

Une offre spécialisée diversifiée

Le taux de couverture est élevé, de l'ordre de 150 lits pour 1000 personnes de plus de 75 ans : 2600 lits répartis dans 10 communes.

Tous les segments d'offre sont couverts : EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), unités de vie, foyers logements, et USLD (unités de soins longue durée). Près de 260 places (tous types d'accueil confondus : permanent, temporaire, et de jour) sont destinés au public Alzheimer.

12. Les interventions de Metz Métropole

Depuis 2002, la CA de Metz Métropole a progressivement développé un éventail d'interventions en direction du déploiement et de l'amélioration du parc social mais aussi privé.

Le dispositif Primo'logement, qui a pris fin en 2010, intervenait en appui des politiques nationales d'aides à l'accession sociale : Pass foncier et PTZ. Entre 2007 et 2010, plus de 330 ménages ont été aidés dans leur processus d'accession à la propriété. 1,7 million d'euros de subventions ont été octroyées dans ce cadre.

Depuis 2012, le dispositif PASS'Logement a pris la suite. Il consiste en un abondement du PTZ+ : l'agglomération prend en charge les intérêts d'emprunt pour un crédit compris entre 7500 € et 15000 € suivant la composition familiale, sous réserve de plusieurs critères d'éligibilité :

- Etre primo-accédant ;
- Percevoir des revenus plafonnés ;
- Acquérir un logement neuf inférieur à 2500 € m² en TVA réduite et à 2800 € TTC ;
- Ou acquérir un logement ancien inférieur à 2000 €/m² pour les étiquettes A, B, C et D, ou inférieur à 1700 €/m² pour les étiquettes E, F et

G, sous réserve de réaliser des travaux permettant un gain énergétique de 25 %.

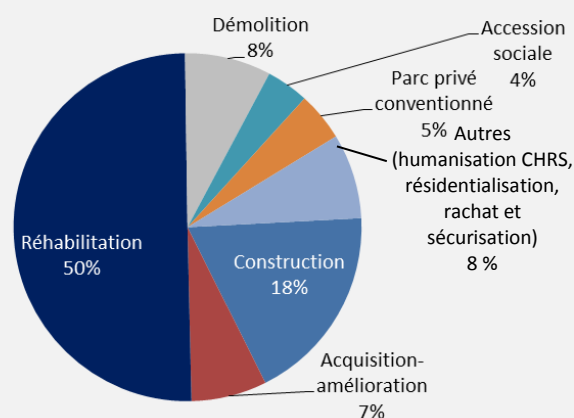
De 2012 à octobre 2014, 120 ménages ont bénéficié du PASS'Logement. Les subventions versées par l'EPCI se sont élevées à plus de 360 000 €.

A cela s'ajoutent 19 ménages ayant acheté un logement en PSLA qui ont bénéficié de garanties d'emprunts de la CA de Metz Métropole, pour un montant total de 3,2 millions d'euros.

L'Agglomération intervient également en faveur du développement du parc privé conventionné, en lien avec l'Agence Nationale de l'Habitat. Depuis 2005, année de mise en place du dispositif, **plus de 540 nouveaux logements conventionnés et réhabilités** ont vu le jour, complétant ainsi l'offre sociale classique du parc public. **940 000 € d'aides ont ainsi été versées aux propriétaires bailleurs.**

Enfin, la grande majorité des interventions de l'EPCI est réalisée en direction du logement social : aides au développement du parc (sous forme d'acquisition-amélioration ou de construction), aides à la réhabilitation du parc, aides à la démolition du parc, et, de manière plus marginale, aide à la résidentialisation et sécurisation du parc. Metz Métropole intervient sous deux formes : aides financières directes, et garanties d'emprunt.

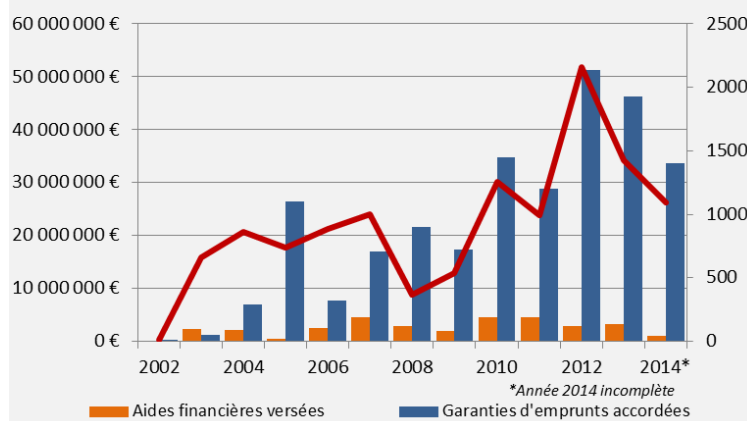
LOGEMENTS AIDÉS PAR METZ MÉTROPOLÉ DEPUIS 2002



Source : Metz Métropole

Depuis 2002, tous champs d'interventions confondus (logement social, accession sociale et réhabilitation du parc privé), 33 millions d'euros de subventions ont été accordées, et des emprunts ont bénéficié d'une garantie à hauteur de 293 millions d'euros. Au total, ces différentes aides ont permis à plus de 3000 logements sociaux de voir le jour, à plus de 6000 logements d'être réhabilités, tout en accompagnant la démolition de 960 logements.

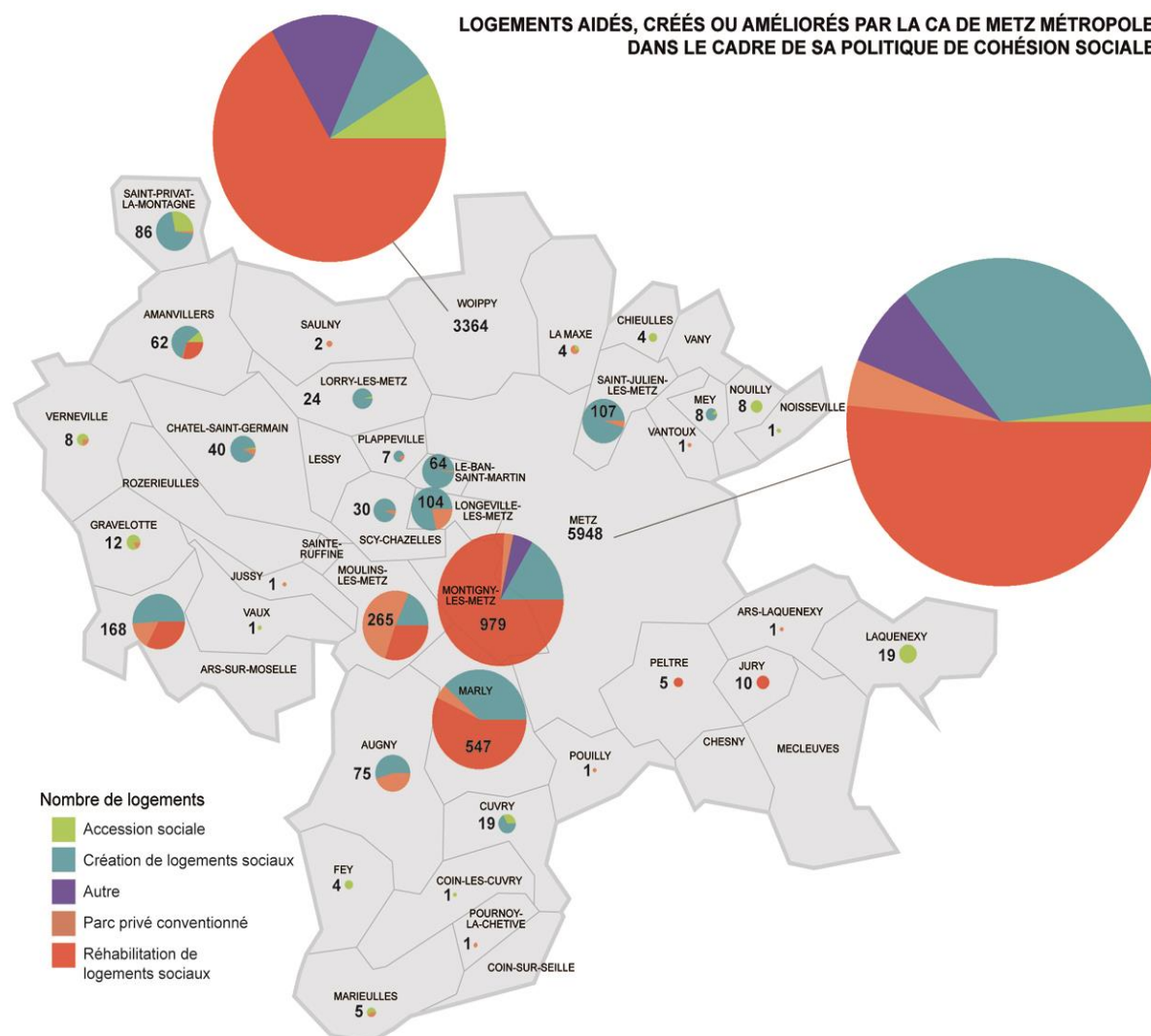
AIDES ACCORDÉES PAR METZ MÉTROPOLÉ EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DU PARC : PLUS DE 33 MILLIONS D'EUROS VERSÉS, ET PRÈS DE 300 MILLIONS D'EUROS DE PRÊTS GARANTIS DEPUIS 2002



Source : Metz Métropole

	logements concernés	aides financières directes	garanties d'emprunts	Période d'application
Acquisition-amélioration	842	4 751 462 €	61 845 984 €	Depuis 2003
Construction	2211	14 704 876 €	181 692 444 €	Depuis 2002
Démolition	962	2 066 914 €	0	Depuis 2003
Réhabilitation	6009	7 972 367 €	35 681 021 €	Depuis 2003
Résidentialisation	737	78 600 €	2 422 030 €	Trois opérations depuis 2010
Humanisation CHRS	0	0	82 000 €	Une opération en 2010
Parc privé conventionné	543	940 840 €	0	Depuis 2005
Accession sociale	472	2 092 945 €	3 216 056 €	Depuis 2007
Sécurisation	0	500 500 €	0	Deux opérations en 2007
Rachat	210		8 500 000 €	Deux opérations en 2014
Ensemble	11986	33 108 504 €	293 439 535 €	

Source : Metz Métropole



Réalisation : AGURAM - décembre 2014

Sources : CA de Metz Métropole, Cohésion Sociale

