



L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE

Sommaire

1	Une démographie déclinante	3
2	Permis : un bilan provisoire 2014 à la baisse par rapport à 2013	11
3	Des mises en vente en hausse, un stock élevé	15
4	Un foncier abondant	21
5	Les transactions immobilières	25
6	Un tiers de logements locatifs privés, des loyers à la baisse	27
7	Des revenus segmentés : un accès au logement inégal	29
8	Le parc social : photographie du parc	31
9	Des besoins en offre sociale fortement présents	34
10	La réponse aux besoins identifiés : quelle production nouvelle ?	41
11	Un parc de logements en voie constante d'amélioration	46
11	Jeunes ménages et seniors : des problématiques logements particulières	51
12	Les interventions de Metz Métropole	53

En partenariat avec



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

Une démographie déclinante

223 600 habitants et 100 000 ménages en 2012

Entre 1990 et 1999, la population de la CA de Metz Métropole a progressé de 3,8 %. Entre 1999 et 2007, elle a presque stagné (+ 0,4 %). Depuis 2007, elle a diminué de 1,6 %.

Cette baisse de population qui s'opère depuis 2007 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 8500 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 plus de 3600 habitants de 2007 à 2012.



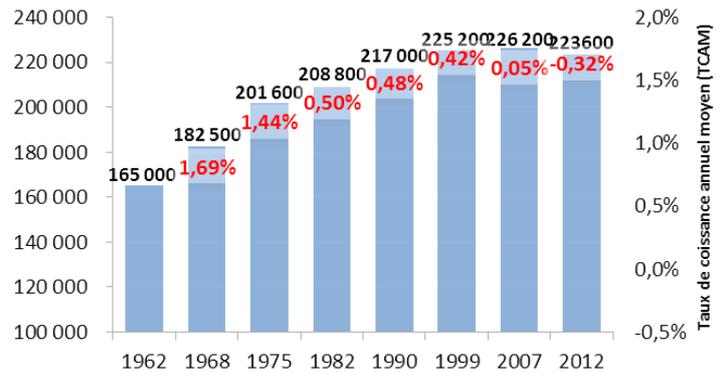
Metz, Parc du Sansonnet

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

Un déficit migratoire élevé et en hausse

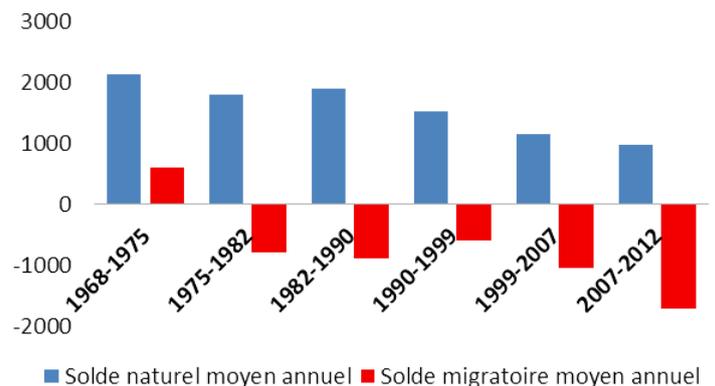
223 600 habitants en 2012 : -1,6 % depuis 2007

UNE BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE EN COURS DEPUIS 2007



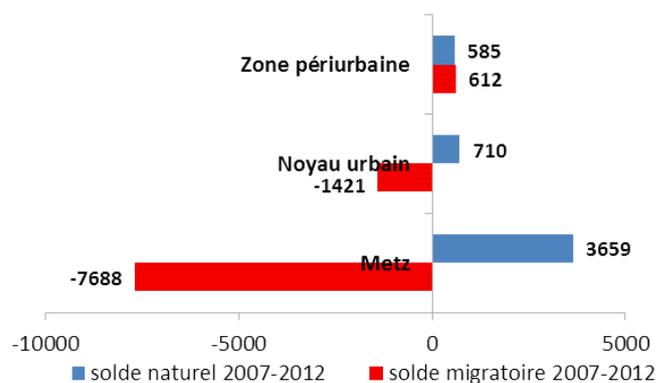
Source : Insee, RP

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

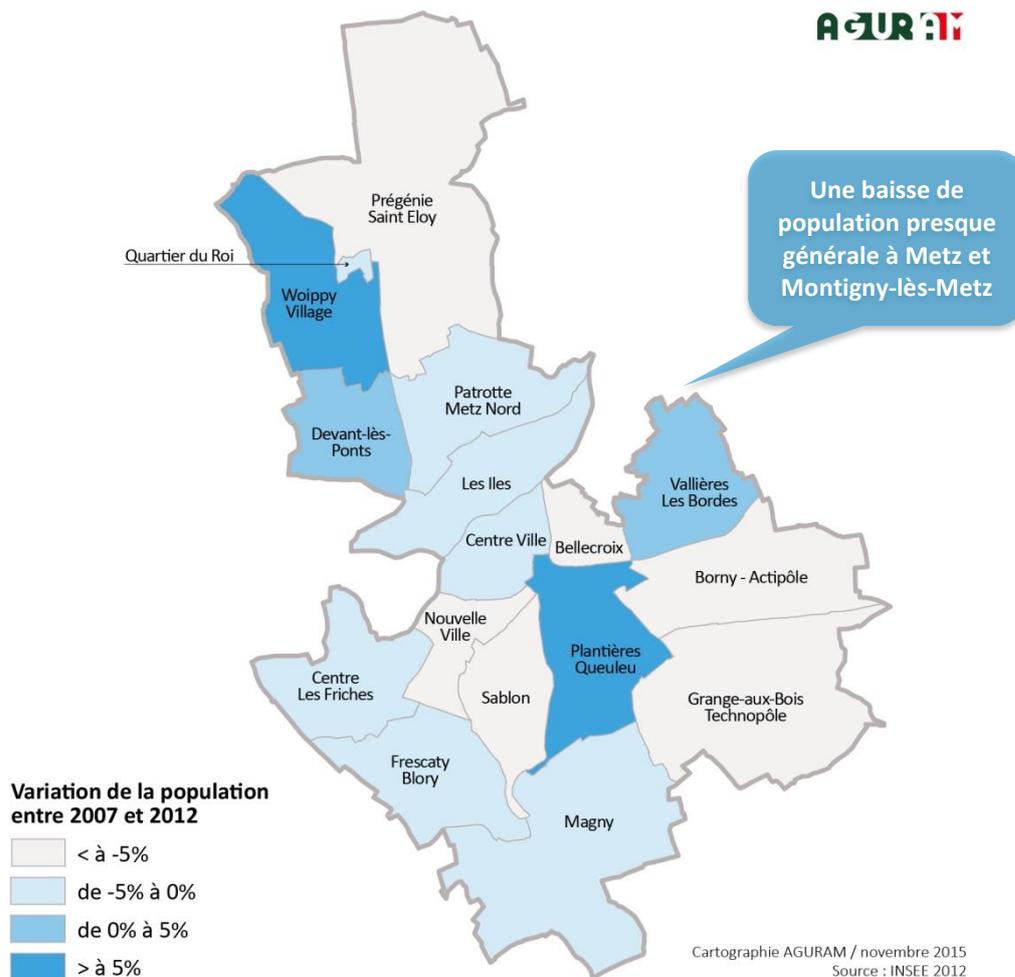
Sur cette même période, les quartiers de Saint Eloy (Woippy) et de Borny (Metz) ont perdu beaucoup d'habitants, en raison des programmes de rénovation urbaine, et des processus de dédensification sur ces quartiers (Borny principalement). D'autres en ont gagné beaucoup : Queuleu (fin de la ZAC des Hauts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

▪ Evolution de la population des quartiers de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy entre 2007 et 2012

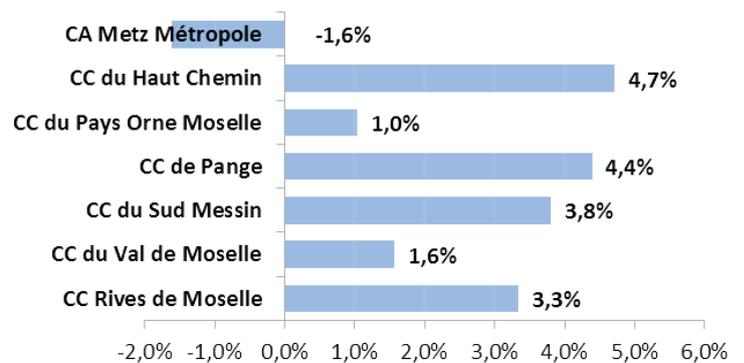


/ Une dynamique en rupture avec le SCOTAM

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 +1 % pour la CCPOM à +4,7 % pour la CC du Haut-Chemin, sur la période 2007-2012. 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 1640 habitants (+3,3 %).

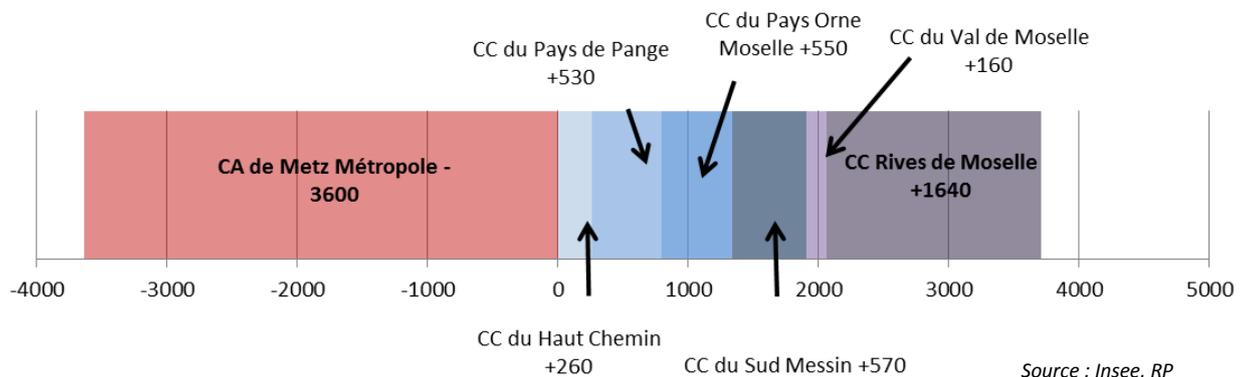
Seul EPCI du SCOTAM dont la population baisse

DES DYNAMIQUES TRÈS DIFFÉRENTES DANS LES AUTRES EPCI DU SCOTAM



Source : Insee, RP

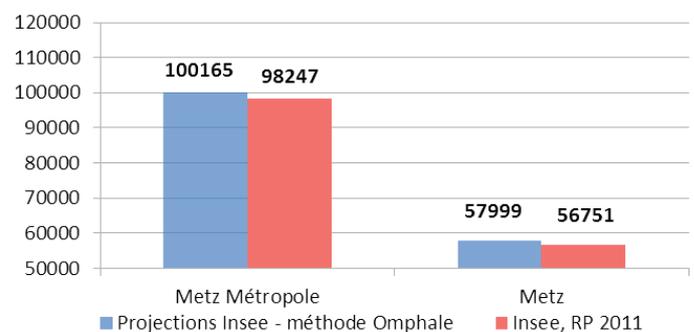
UNE BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE COMPENSÉE À L'ÉCHELLE DU SCOTAM PAR LE DYNAMISME DES EPCI VOISINS



Source : Insee, RP

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

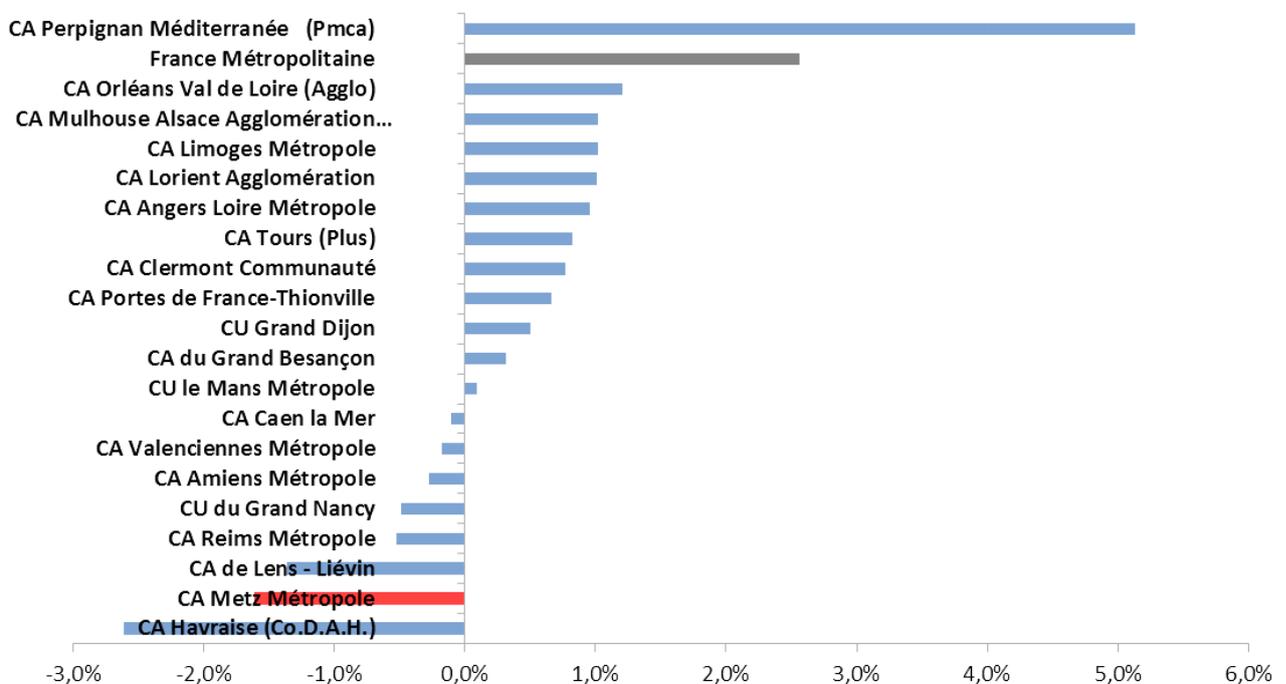
Source : Insee, projection Omphale

/ Une évolution démographique en marge des agglomérations de taille comparable

La CA de Metz Métropole a perdu de la population entre 2007 et 2012, à l'instar du Grand Nancy, des Communautés d'Agglomérations de Reims, du Havre, de Lens-Liévin, de Caen, Amiens et Valenciennes. En Lorraine, l'agglomération thionilloise 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 plus de 5 % de 2007 à 2012.

Une dynamique faible par rapport aux agglomérations comparables

UNE BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE PRÉOCCUPANTE DANS L'AGGLOMÉRATION MESSINE



Source : Insee, RP

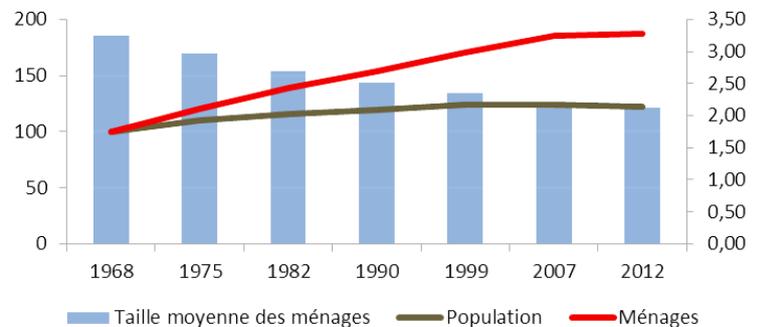


Jardins familiaux à Metz

/ 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 (vieillissement de la population) et sociologiques (monoparentalité, célibat plus tardif) l'expliquent. Le nombre moyen de personnes par ménage est faible : 2,12 pers./mén. sur la CA de Metz Métropole, contre 2,25 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, Montigny-lès-Metz...). Ceci s'explique par la typologie de leur parc.

DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS, ENTRAINANT UNE CROISSANCE DU NOMBRE DE MÉNAGES PLUS RAPIDE QUE CELLE DE LA POPULATION (BASE 100 EN 1968)



Source : Insee, RP

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 1,04, contre 1,06 sur le SCoTAM, et 1,02 sur la France. Il a malgré tout fortement diminué depuis 1990 (il s'élevait alors à 1,78).

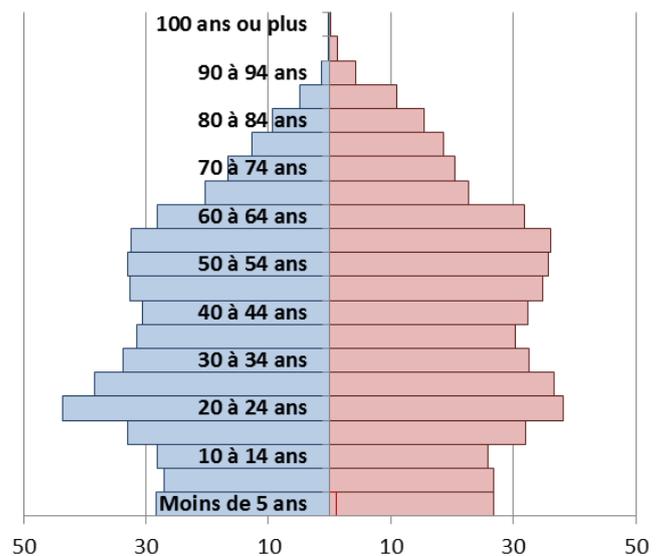
Les pertes de populations sont importantes dans les classes actives (30-50 ans), et chez les 5-20 ans, tandis qu'on note des gains de populations (zones bleues et rouges) importants chez les plus de 50 ans, mais aussi chez les moins de 5 ans, de manière plus modérée.

Les plus de 60 ans constituent 22 % de la population en 2012 (22 % sur le SCoTAM), contre 15 % en 1990.



Résidence senior pro-BTP rue du Lavoir (Metz Sablon), acheté par Présence Habitat pour faire des logements seniors (2015)

PYRAMIDE DES ÂGES DE LA CA DE METZ MÉTROPOLE 2012

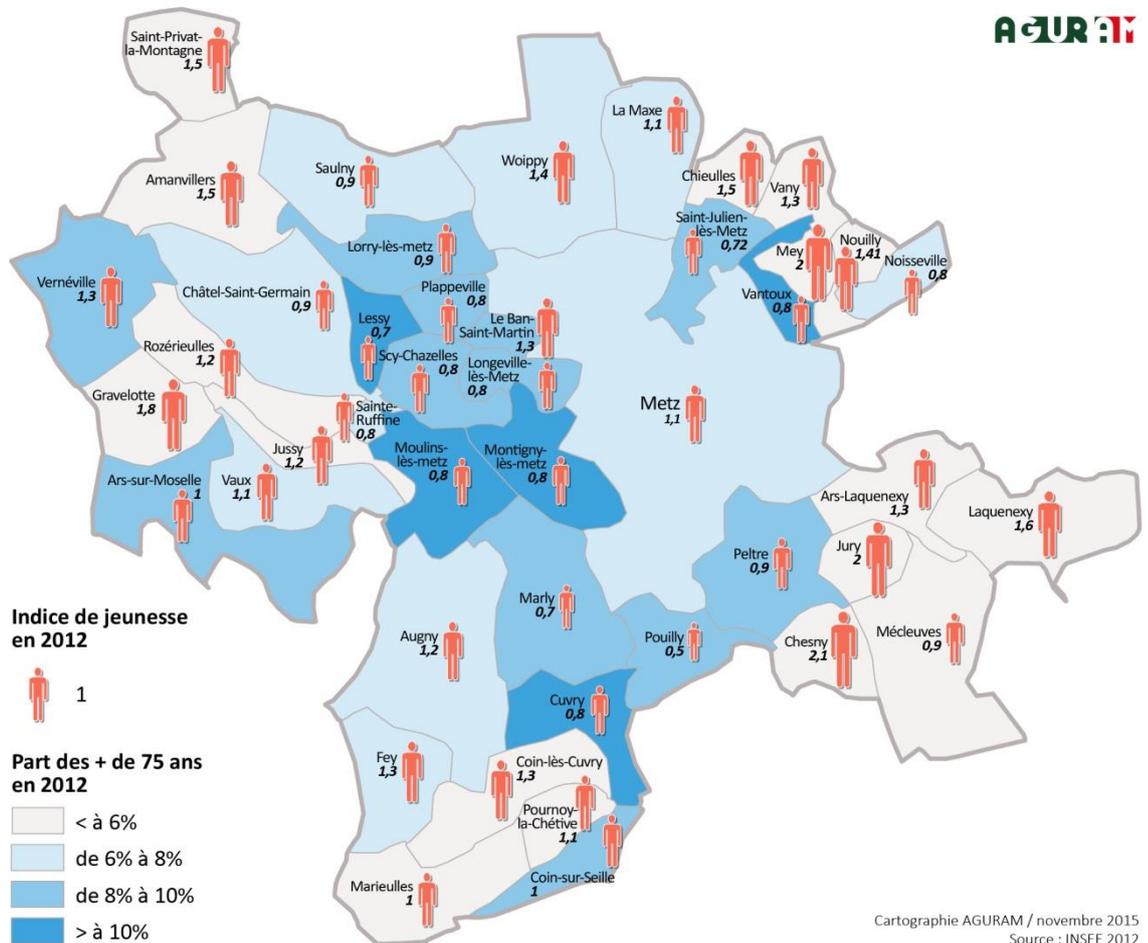


Une baisse de la taille des ménages et de la population, mais une hausse des ménages : 100 000 en 2012 (+0,9 % par rapport à 2007)

20 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 1,13.

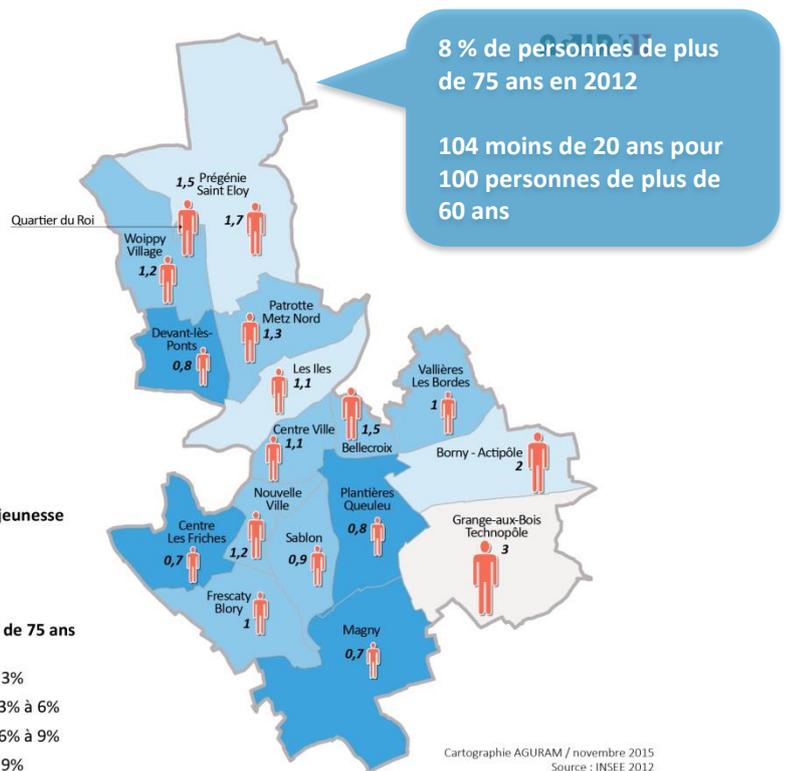
Les seniors dans la CA de Metz Métropole en 2012



Cartographie AGURAM / novembre 2015
Source : INSEE 2012

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 (2,9), 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.

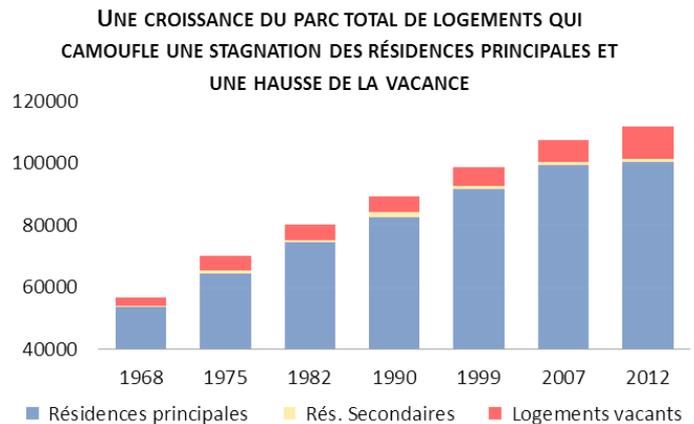
■ Les seniors dans les quartiers de Metz, Woippy et Montigny-lès-Metz en 2012



Cartographie AGURAM / novembre 2015
Source : INSEE 2012

/ 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 (moins de 1000 logements de 2007 à 2012), tandis que le parc total de logements a gagné près de 4300 unités sur la même période. Le volume du parc vacant a ainsi gagné 3300 logements.



Source : Insee, RP

Des résidences principales qui stagnent, des logements vacants qui augmentent

L'essentiel

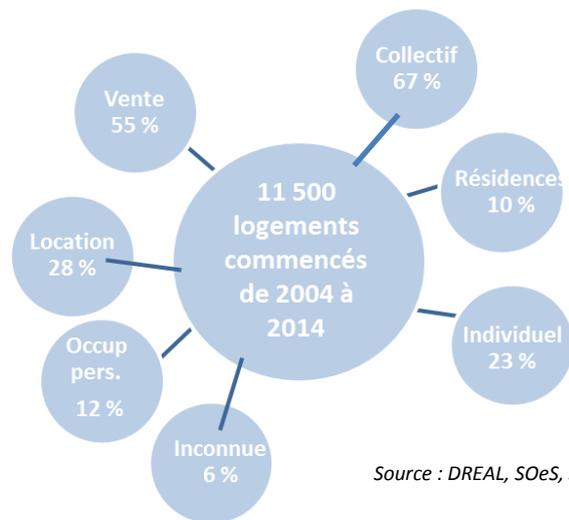
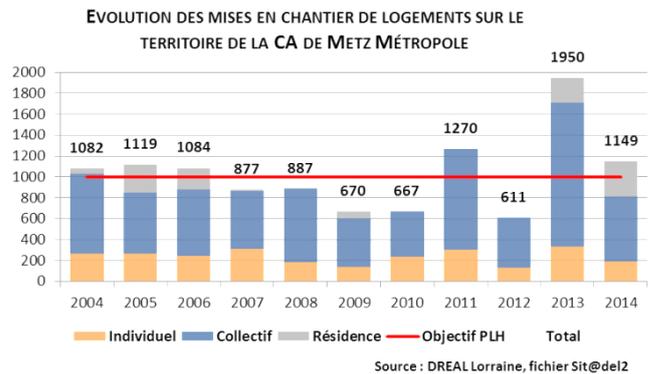
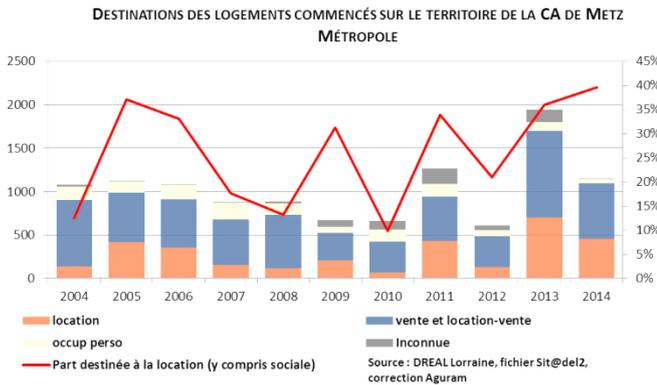
- Une population en baisse, un solde migratoire fortement déficitaire, un solde naturel positif mais en diminution
- Un impact encore indéterminé des restructurations militaires
- Un vieillissement de la population, mais un indice de jeunesse plus élevé que la moyenne française
- Un nombre de ménages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

Un bilan provisoire 2014 à la baisse par rapport à 2013

/ Bilan 2003-2014 : plus de 1000 logements par an en moyenne

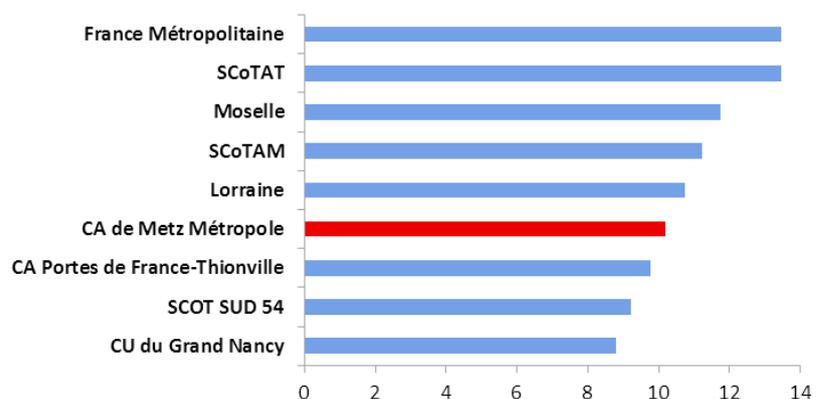
La courbe de production a beaucoup fluctué, comme partout ailleurs, avec une montée en puissance jusqu'au milieu des années 2000, puis une diminution qui a précédé localement la crise immobilière de fin 2008. 2013

a atteint le niveau de production le plus élevé de la décennie, avec 1950 logements commencés. 2014 marque un retour à un niveau de production plus en phase avec l'objectif du PLH.



Un ratio logements neufs pour 100 ménages inférieur à celui du SCoTAM et à la moyenne nationale, mais supérieur à ceux du Grand Nancy et de la CA de Thionville

NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS ENTRE 2004 ET 2013 POUR 100 MÉNAGES

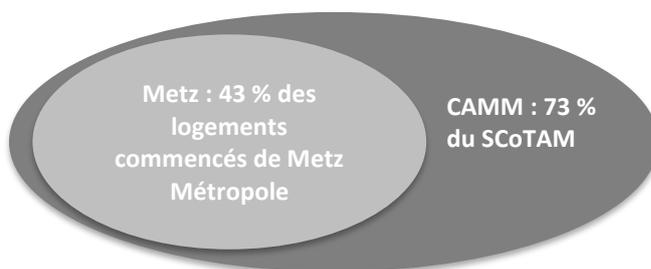
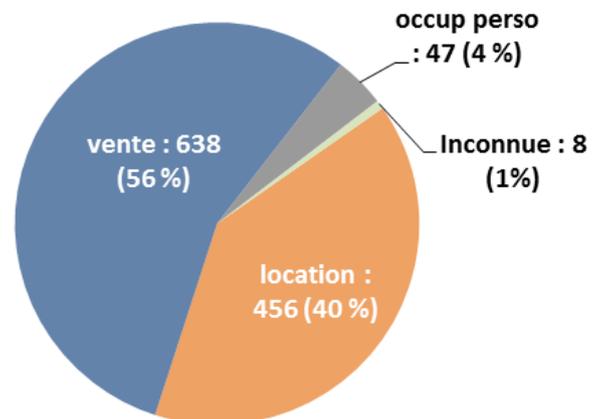
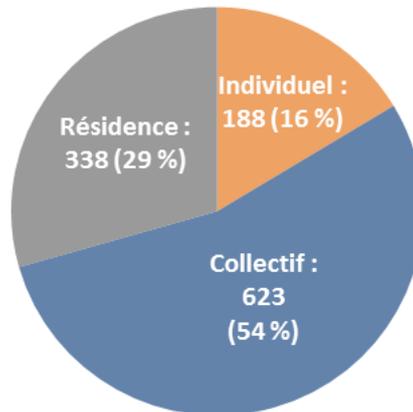


/ 2014 (chiffres provisoires) : 1150 logements commencés, dont 16 % d'individuels et 56 % destinés à la vente

Plusieurs gros permis ont été engagés en 2014 à Metz, Woippy, Saint-Julien-lès-Metz, et Montigny-lès-Metz : 250 logements dans l'opération Eiffage rue du XXème Corps Américain à Metz (ancienne école d'infirmières), 180 logements par Blue Habitat dans la ZAC des Coteaux à Woippy, 90 logements en résidence seniors rue Saint-Jean (Les Jardins d'Arcadie), pour les principaux.

16 % de l'offre nouvelle est produite en individuel. C'est le mode majoritaire de production en périurbain, mais les communes proches de la ville centre ne sont pas en reste (Saint-Julien-lès-Metz, Le Ban-Saint-Martin, Metz...).

La part de logements destinés à la location reste également importante : même si la part destinée à la vente domine, le logement social (qui constitue le gros de l'offre locative neuve) continue de soutenir fortement le marché de la construction neuve.

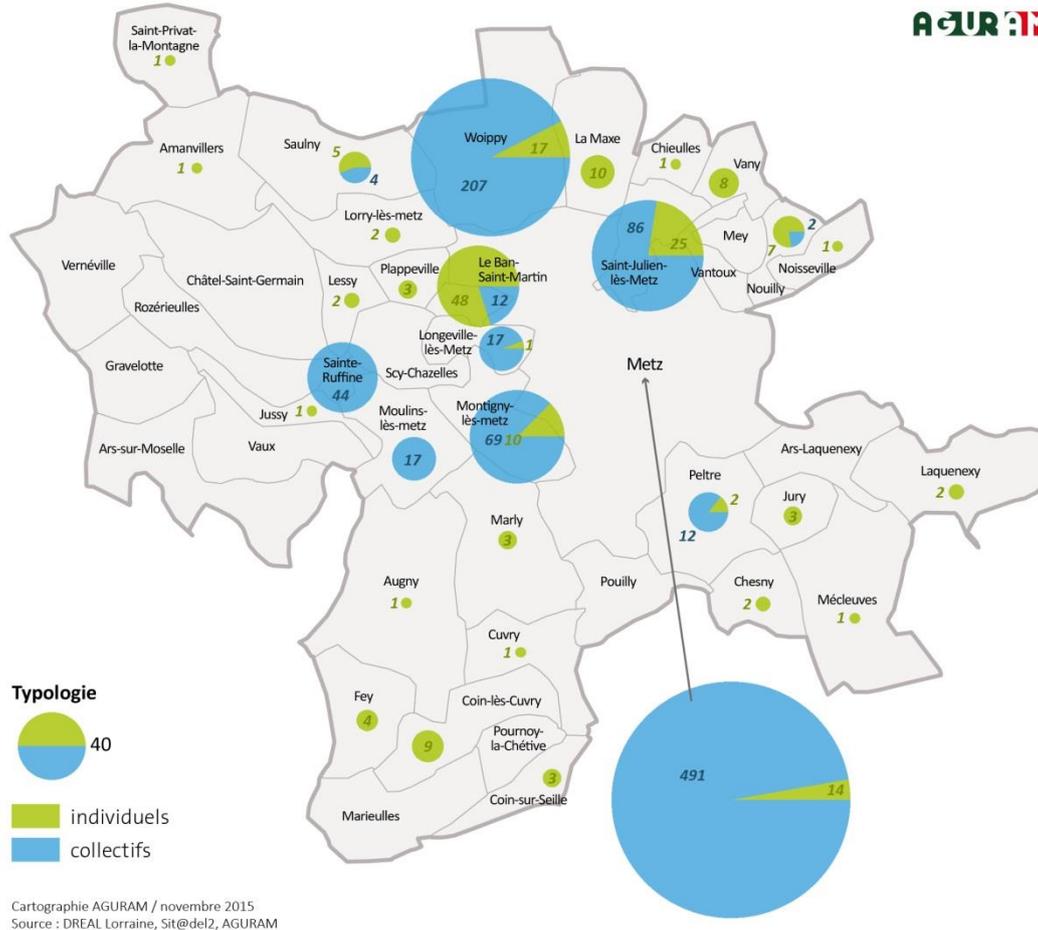


Source : DREAL, SOeS, Sit@del2



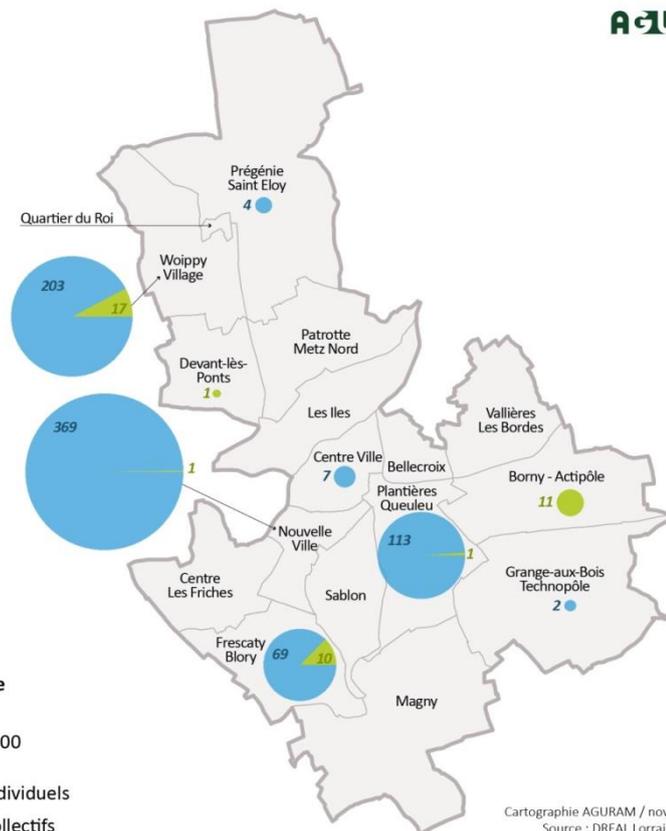
Woippy, ZAC des Coteaux

■ Les logements commencés en 2014 dans la CA de Metz Métropole



Cartographie AGURAM / novembre 2015
Source : DREAL Lorraine, Sit@del2, AGURAM

■ les logements commencés en 2014 dans les quartiers de Metz, Woippy et Montigny-lès-Metz



Cartographie AGURAM / novembre 2015
Source : DREAL Lorraine, Sit@del2

/ 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	Route de Lorry	61	61 (Logiest)	2011
Amanvillers	DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER	Le Clos des Plaquettes	58	36 (Logiest)	2012
Metz	LOGIEST	Coteaux de la Seille	67	67	2012
Metz	Habiter promotion	Les Panoramiques	51		2012
Saint-Julien-lès-Metz	Nexity	Le Belvédère (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
Metz	Eiffage	28/32 rue du XXème Corps Américain (dont Park Avenue)	246	56 (MHT)	2014
Woippy	Blue Habitat	ZAC des Coteaux	179		2014
Metz	SNC JARDINS D'ARCADIE DE METZ	1-3 rue Saint Jean	92		2014
Montigny-lès-Metz	ICF Nord Est	Rue Saint Ladre	69	69	2014
Saint-Julien-lès-Metz	Abraham Danino	Rue de la Sapinière	64		2014
Metz	Icade	Zac des Coteaux de la Seille	55		2014

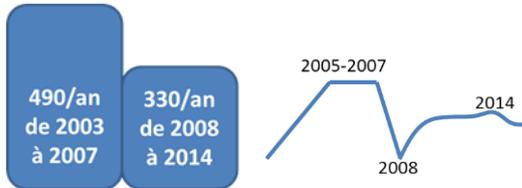
L'essentiel

- 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, avec un recours à la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) de plus en plus présent
- Une émergence simultanée de plusieurs programmes immobiliers importants

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

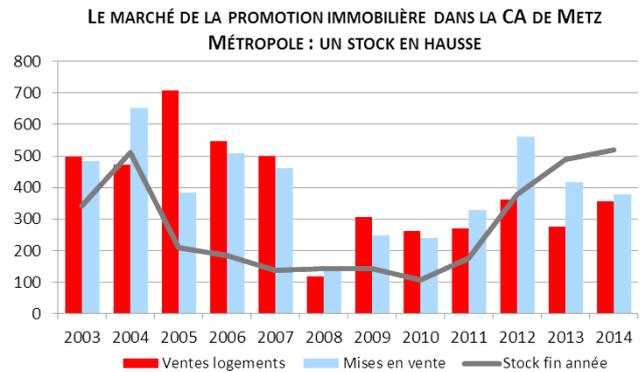
/ L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs de la DREAL (ECLN)

De 2003 à 2014, 4800 logements neufs ont été commercialisés :



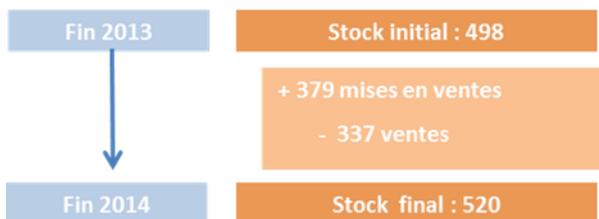
L'évolution du marché est très fluctuante : transactions en hausse jusque 2005, maintien en 2006 et 2007, puis chute en 2008, au moment de la crise immobilière. Depuis 2009, la courbe de mise en vente reprend de manière un peu plus franche que celle des ventes. Le stock repart à la hausse.

En 2014, 379 logements ont été commercialisés dans la CA de Metz Métropole, dont 67 logements individuels. La même année, 337 logements ont été vendus. En conséquence, le stock disponible s'est encore accru, et a atteint 520 unités fin 2014. Ces dernières années, le délai d'écoulement des biens calculé par la DREAL Lorraine



Source : DREAL, ECLN

dans l'enquête ECLN n'a cessé d'augmenter : 7,3 mois fin 2011, 15,4 mois fin 2012, 23,4 mois au quatrième trimestre 2014. **En 2014, la CA de Metz Métropole anime plus de 90 % du marché immobilier du SCoTAM (contre en moyenne 75 % sur la décennie).**



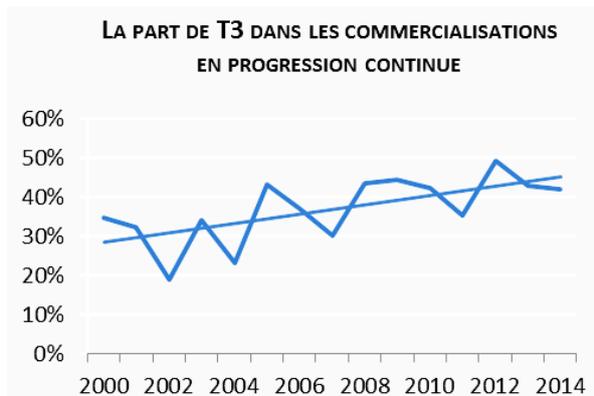
**Un stock de logements à vendre en hausse (520)
Des prix en baisse (2780 €/m²)**

Les mises en vente de 2014 se répartissent dans 8 communes :

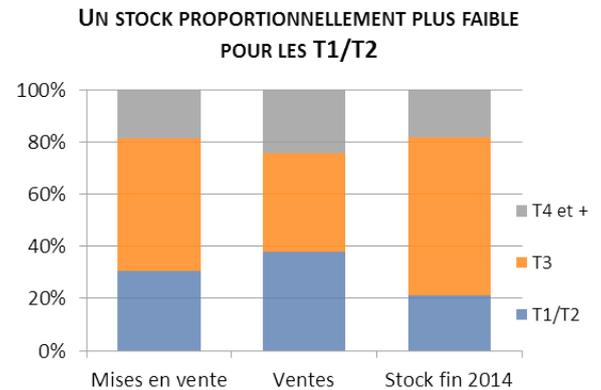
	individuel	collectif	Ensemble
Ars-sur-Moselle	0	18	18
Metz	0	135	135
Saint-Julien-lès-Metz	22	0	22
Le Ban Saint-Martin	0	79	79
Sainte-Ruffine	0	45	45
Montigny-lès-Metz	5	0	5
Woippy	33	35	68
Saint-Privat la Montagne	7	0	7
Ensemble	67	312	379



La Sapinière à Saint-Julien-lès-Metz (2015)



Source : SOeS, ECLN, Aguram



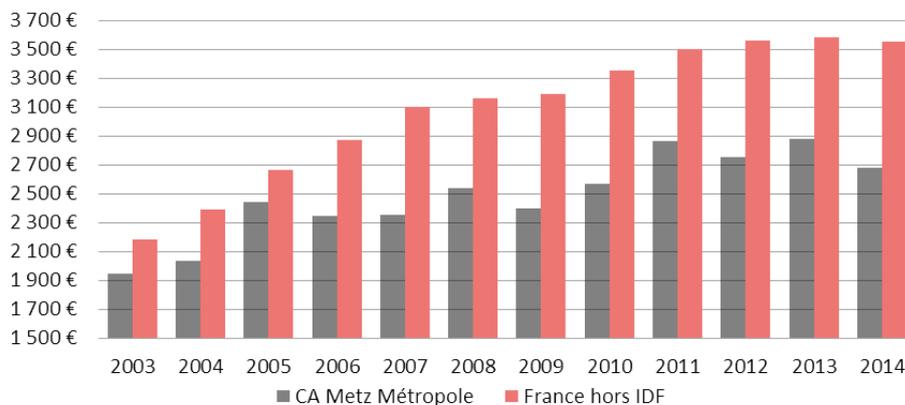
Le prix de l'immobilier collectif neuf ne cesse de croître depuis les années 2000. **Fin 2014, il atteint 2 680 € / m² en collectif dans la CA de Metz Métropole.** Une légère baisse se fait donc sentir par rapport à 2013, où le prix au m² s'élevait à 2880 €.

Le prix observé sur le territoire du SCoTAM en fin 2014 (2 670 €), après avoir été inférieur d'environ 100 € (2 780 €

fin 2013) à ceux de Metz Métropole en 2013, frôle de nouveau ceux de l'EPCI.

Depuis 2001, le prix moyen au m² a augmenté de 52 % sur l'agglomération. Cette hausse, aussi impressionnante soit-elle, reste inférieure à celle de la France métropolitaine (hors IDF), évaluée à 89 % (3556 € / m² en 2014).

MOINS DE 2700 €/ M² EN COLLECTIF DANS LA CA DE METZ MÉTROPOLE FIN 2014 : UNE BAISSSE DE 200 € PAR RAPPORT À FIN 2013



Source : SOeS, ECLN, Aguram

Beaucoup de programmes commercialisés simultanément

Une fourchette de prix de 2400 à 4000 €/m²

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 Les Jardins et les Rives sur le site de l'ancienne manufacture de tabac par Bouygues (plus de 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) dont la commercialisation est en voie d'achèvement;

- Coteaux de la Seille : Riva Verde (Icade) (> 3000€ / m²), Les Panoramiques (Habiter Promotion), Le Clos Nature (Bue Habitat), Villa Novéa (Claude Rizzon) ;
- Sansonnet : Jardin sous les Vignes (Blue Habitat) (2700 € / m²), Harmonia (Bouygues Immobilier) (3000 à 3500 € / m²), Natura (Valor +, de 2400 à 3200 €/m²).

Hors ZAC, pour la ville de Metz, on note les programmes « Les Terrasses de la Vacquinière » (Jaumont construction) (3000 à 3500 € / m²) dans le quartier Sainte-Thérèse et le village senior Elogia (Habiter Promotion), à la Grange-aux-Bois.

Un effet « Mettis » se fait également jour avec une opération à proximité de la ligne en site propre, avenue de Strasbourg : « Les Terrasses de la Pépinière » (Habiter Promotion).

Globalement, les programmes identifiés à Metz dépassent les 3000 €/m², sauf quelques exceptions : les « Terrasses de la Pépinière » de Habiter Promotion, le « Jardin sous les Vignes » de Blue Habitat et « Natura » de Valor + .

En sortant des limites communales de Metz, peu d'opérations dépassent les 3000 € / m² : Les Symphorines, à Longeville-lès-Metz (Claude Rizzon), « Flore & Sens » à Marly (Valor +), « Les Résidences Cigalines » à Woippy (Claude Rizzon). Les prix moyens des autres opérations varient entre 2400 € et 2900 € / m².

Les programmes actuellement en commercialisation se répartissent sur huit communes, même si Metz en concentre la majorité :

- Marly (Flore & Sens), au sein de la ZAC Paul Joly
- Gravelotte (Le Clos du Haras)
- Woippy (La Résidence du Ruisseau et les Cigalines)
- Longeville-lès-Metz (Les Symphorines)

- Lorry-lès-Metz (Le Clos du Parc)
- Rozérieulles (La Résidence les Vignobles)
- Augny (Le Clos du Château)
- Metz (Elogia, Les Terrasses de la Pépinière, Le Premium, Les Panoramiques, Les Jardins sous les Vignes, Les Terrasses de la Vacquinière, Natura, Harmonia, La Manufacture -« L'Esplanade, « Les Jardins » et « Les Rives »-, Résidences Pont de Lumière, Riva Verde, Villa Novéa, Le Clos Nature).

On note quelques ventes en individuel, à Augny (Le Clos du Château) : des maisons de 4 à 5 pièces, commercialisées à 219 000 € ou 234 000 € l'unité, compatibles avec un budget familial.

En 2014, en France Métropolitaine (hors IDF), le prix moyen au m² d'un appartement neuf s'établirait à 3556 €. La Lorraine, avec 2678 €/m², demeure l'une des régions les plus accessibles en 2014, juste après le Limousin (2664 €).

** prix constatés sur les principaux programmes en Novembre 2015*

/ 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.

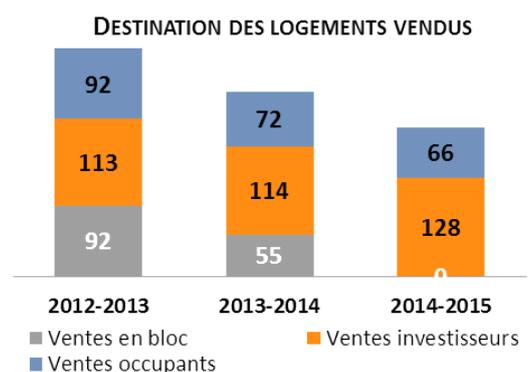
L'Aguram a adhéré au CECIM en 2014, afin d'enrichir l'analyse sur le marché du neuf. Ces données ne portent toutefois pas sur l'ensemble du marché, le CECIM n'étant alimenté que par les promoteurs adhérents.

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, 147 logements ont été vendus à Metz, et 47 dans sa périphérie, soit 194 au total. Ce chiffre est en baisse par rapport à l'année précédente (août 2013-août 2014), où l'on dénombrait 241 ventes au total.

L'analyse du type de ventes réalisées révèle toutefois que le marché a largement été soutenu par la vente aux investisseurs (128 ventes au total, dont 106 à Metz soit

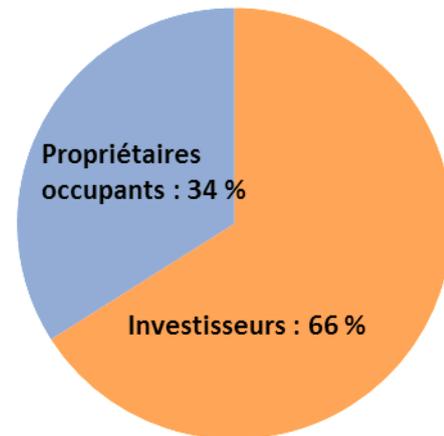


près du double du marché des ventes aux occupants – 66 au total dont 41 à Metz-).

étude réalisée par le CECIM sur 10 marchés immobiliers, en septembre 2015, met en relief la part élevée de ventes aux investisseurs relevée sur le marché des agglomérations de Metz et Thionville.

Le stock disponible fin août 2015 est lui aussi en baisse. Il passe de 281 en août 2014 à 248 en août 2015. 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 202 en août 2013 à août 2014, contre 154 d'août 2014 à août 2015. 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 2015 qu'en août 2014, impliquant des frais de gestion plus importants pour les promoteurs. Cette part est passée de 67 % à 78 %.

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TYPE D'ACQUÉREURS



Source : CECIM

66 % des acquisitions relèvent de l'investissement locatif (hors marché des ventes en bloc). Cette part monte à 72 % pour la ville de Metz seule, ce qui est très élevé. Une

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	52 %	43 %	41 %	16 %	3 825 €
Chambéry Agglomération	36 %	25 %	47 %	28 %	3 349 €
Annecy Agglomération	37 %	33 %	42 %	25 %	4 385 €
Grenoble Métropole	35 %	28 %	47 %	24 %	3 498 €
Grand Genevois	32 %	31 %	42 %	27 %	4 136 €
SCOT de Lille	74 %	49 %	40 %	11 %	3 230 €
CU de Strasbourg	58 %	42 %	38 %	19 %	3 337 €
Metz Thionville	70 %	51 %	42 %	6 %	3 188 €
Grand Nancy	68 %	53 %	36 %	11 %	3 276 €
CA du Grand Besançon	80 %	63 %	32 %	5 %	3 031 €

Source : CECIM

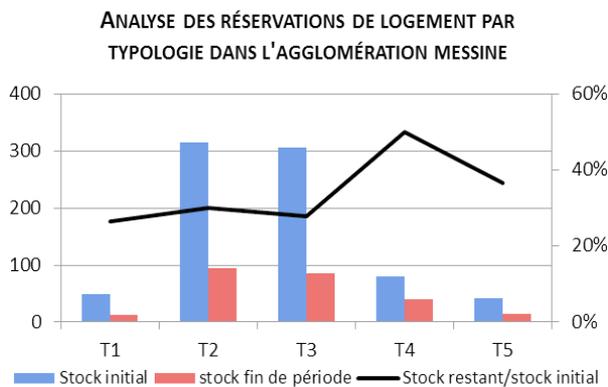
Un marché du neuf en majorité animé par les investisseurs.
 Un marché du neuf qui ne répond pas aux besoins des ménages

A l'échelle de la ville de Metz, on note une légère baisse des prix de réservation au m² (hors stationnement, hors ventes en bloc): de 3279 €/m² sur 2013-2014, à 3140 €/m² sur 2014-2015. Il en va de même pour le reste de l'agglomération (2993 €/m² à 2826 €/m²).

Le prix moyen au m² des biens disponibles à Metz est à peine supérieur à celui des biens vendus :

- 3160 €/m² pour les biens disponibles en août 2015 contre 3140 €/m² pour les biens vendus d'août 2014 à août 2015.

Le surcout généré par le stationnement est assez important : pour la ville de Metz, il accroît le prix moyen au m² de 170 € en moyenne, et de 190 € pour le reste de l'agglomération.



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

Le prix moyen du bien (hors stationnement, hors vente en bloc) sur la période août 2014-août 2015 :

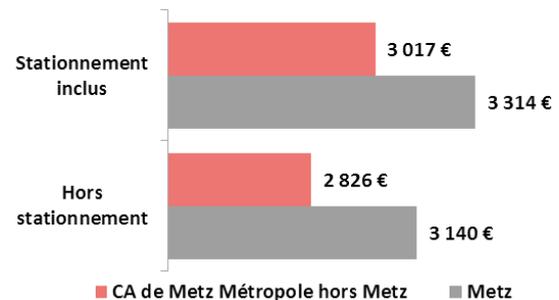
- De 189 300 € (Metz Ville) à 194 300 € (hors Ville) pour les occupants.
- De 157 500 € à 160 600 € pour les investisseurs.

Des prix plus élevés à Metz qu'en périphérie : 3140 €/m² contre 2830 €/m²

Le prix au m² (hors stationnement) :

- Pour les investisseurs : 3120 €/m² à Metz, 2760 €/m² sur le reste de l'agglomération.
- Pour les particuliers : 3190 €/m² à Metz, 2875 €/m² pour le reste de l'agglomération.

PRIX MOYEN AU M² DES RÉSERVATIONS HORS STATIONNEMENT ET STATIONNEMENT INCLUS

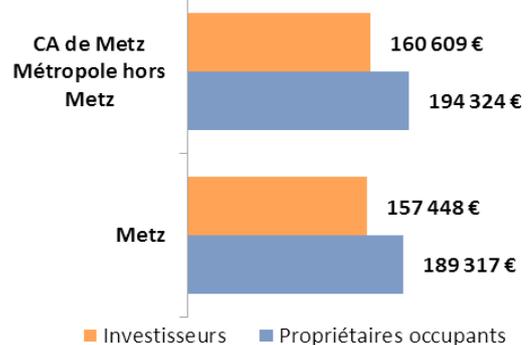


Source : CECIM

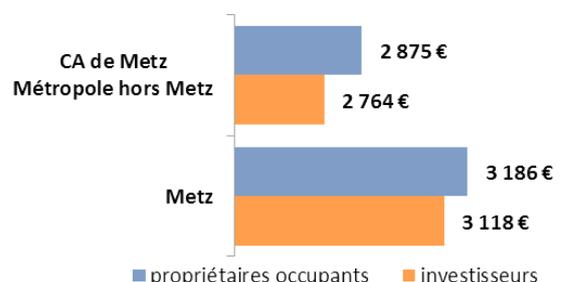
En septembre 2015, 17 programmes étaient en cours de commercialisation, parfois depuis plusieurs années. Leur stock initial représentait 790 logements neufs mis en vente. Fin septembre 2015, le stock de logements disponibles sur ces opérations était de 236 logements, soit 30 % de l'offre initiale. Les T1/T2 en composaient 46 % et les T3 39 %. C'est pour les T1 et les T3 que la part de stock disponible est la plus faible (24,5% et 25,6% respectivement). Le poids des investisseurs dans le fonctionnement du marché des T1 explique cette situation.

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

BUDGET MOYEN (HORS STAT.) D'ACQUISITION D'UN LOGEMENT NEUF EN 2014-2015



PRIX MOYEN AU M² DES RÉSERVATIONS (HORS STAT.) EN 2014-2015



La superficie moyenne du bien :

- De 50 m² (Metz Ville) à 58 m² (reste de l'agglomération) pour les investisseurs.
- De 59 m² (Metz Ville) à 68 m² (reste de l'agglomération) pour les occupants.

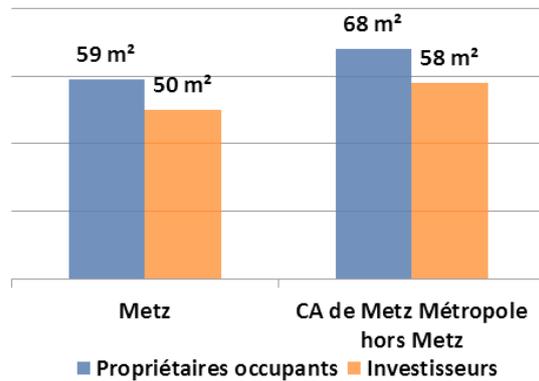


Woippy, quartier du Ruisseau (2015)

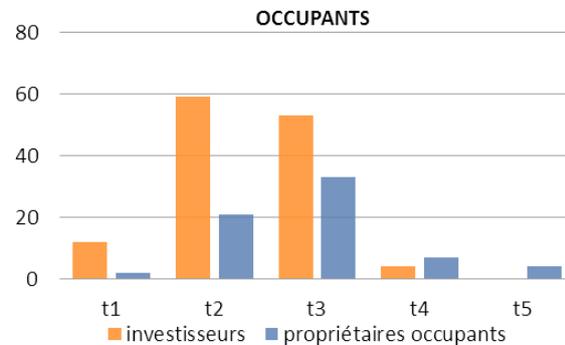
Les typologies des biens à l'échelle de Metz Métropole :

- 58,5 % de T1/T2, 41,4 % de T3 réservés chez les investisseurs.
- 33,3 % de T1/T2, 50 % de T3 réservés pour les occupants.

SURFACE MOYENNE ACQUISE



TPOLOGIE DES LOGEMENTS RÉSERVÉS PAR LES INVESTISSEURS ET LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



Source : CECIM

Les investisseurs achètent des biens plus petits et moins chers que les occupants. Ils sont plus présents à Metz

L'essentiel

- Des stocks de logements neufs élevés (en hausse en 2013 d'après ECLN)
- Un marché porté par les investisseurs
- Peu de mises en vente en individuel
- Des prix en légère baisse en 2014 par rapport à 2013
- Un nombre élevé de programmes en cours de commercialisation.

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.

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, permettant une anticipation des besoins (notamment avec l'aide de l'EPFL). 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 ou récentes 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 Coteaux de la Seille	Habitat	ZAC	1600	Ville de Metz/ESH Logiest/EPFL/Sœurs de la Charité	individuels groupes, intermédiaires et collectifs
Metz	ZAC de l'Amphithéâtre	Mixte	ZAC	1500	Metz Métropole/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 privé (Bouygues)	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'études 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 & Associés	Collectifs
Metz	Périmètre ANRU/GPV Borny	Périmètre de rénovation urbaine		260		Collectifs et intermédiaires
Saint Julien lès Metz	La Sapinière	Habitat		250	Privé	individuels et collectifs
Metz	Ecole d'infirmière rue du XXème Corps Américain	Habitat		246	CHR Bon Secours	collectifs
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	Opération d'aménagement Chèvre Haie	Habitat	ZAC	200	Rizzon, SARL Chèvre haie	Individuels, individuels groupés et collectifs
Metz	Maternité Sainte Croix rue Taison	Habitat		147	Ville de Metz/EPFL/Batigère	Collectifs
Metz	Dépôt TCRM (Blida)	Autres sites		125	Ville de Metz/TCRM (Metz Métropole)	Collectifs
Le_Ban_Saint_Martin	Extension urbaine sur l'ancien Champ de Tir	Habitat	Lotissement	100	Commune/SNi/Logiest	individuels et collectifs
Metz	Les Jardins d'Arcadie	Habitat	Diffus	92	Les Jardins d'Arcadie	Collectifs seniors
Châtel_Saint_Germain	La Clouterie (1 et 2) rue de Moulins	Mixte	Diffus	90	Privé	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 seniors
Montigny lès Metz	Rue Saint Ladre	Habitat	Diffus	69	ICF Nord Est	Collectifs
Montigny lès Metz	Requalification ancienne casse auto rue de Pont-à-Mousson	Mixte	Diffus	58	Magnum Immobilière/DM Ingénierie/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 Gentièrue 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 lès Metz	Au Sugnon	Habitat	ZAC	30	OPH	Collectifs

/ Les prix du foncier

Au sein des principales opérations d'aménagement / ZAC :

Commune	Maître d'ouvrage	ZAC/Opération d'aménagement	Charge foncière moyenne /m ² de SP	Charge foncière moyenne au m ² /SP libre	Charge foncière moyenne au m ² /SP social	Prix des terrains à usage collectif en €/are
Metz	Commune	Coteaux de la Seille		250 €/m ² de SP	165 €/m ² de SP	
	Commune	Sansonnet		200 €/m ² de SP	165 €/m ² de SP	
	Commune	GPV Borny	60 €/m ² 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)			
Le 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
Le Ban-Saint-Martin	Le Champ de Tir	22 000 à 24 000 € l'are	152 750 €	650 m ²
Woippy	ZAC des Coteaux	12 500 € l'are		
Coin-lès-Cuvry	Fontenelle III	18 000 € l'are	117 000 €	650 m ²
Coin-sur-Seille	Le Marronnier 3	16 000 € l'are	96 000 €	600 m ²
Jury	Le Clos de la Ferme	30 600 € l'are	66 250 €	216,5 m ²
Laquenexy	Entre deux Cours	16 000 € l'are	104 000 €	650 m ²
Marly	La Papeterie	23 000 € l'are	172 500 €	750 m ²
Nouilly	Le Fercieux	15 000 € l'are	127 840 €	850 m ²
Saint-Julien-lès-Metz	Rue des Bouleaux	22 400 € l'are	179 000 €	800 m ²
Vany	Les Hauts de Vany	20 000 € l'are	100 000 €	500 m ²
Saulny	Les Coteaux de la Gentièrre	20 200 € l'are	111 000 €	550 m ²
Montigny-lès-Metz	Le Blory	28 800 € l'are	125 000 €	434 m ²
Augny	Les Jardins d'Augny	21 000 € l'are	105 000 €	500 m ²
Gravelotte	Le Clos Saint Antoine	13 500 € l'are	67 500 €	500 m ²
La Maxe	Le Franglot II	17 500 € l'are	122 500 €	700 m ²
Laquenexy	La Noiseraie	18 000 € l'are	81 000 €	450 m ²
Longeville-lès-Metz	L'Ecrin du Mont Saint-Quentin	25 000 € l'are	175 000 €	450 m ²
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 Clos de Saint-Antoine à Gravelotte, et d'autres exceptions, à l'inverse, aux prix plus élevés : Montigny-lès-Metz, Jury (mais de petits terrains), Saint-Julien-lès-Metz, et Longeville-lès-Metz. 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 €.

29 communes de Metz Métropole ont proposé des parcelles à bâtir en lotissement depuis 2000. Près de 1500 parcelles ont ainsi été proposées aux accédants à la propriété :

- Sept communes ont proposé plus de 100 parcelles (Marly –près de 180-, Amanvillers, Woippy,

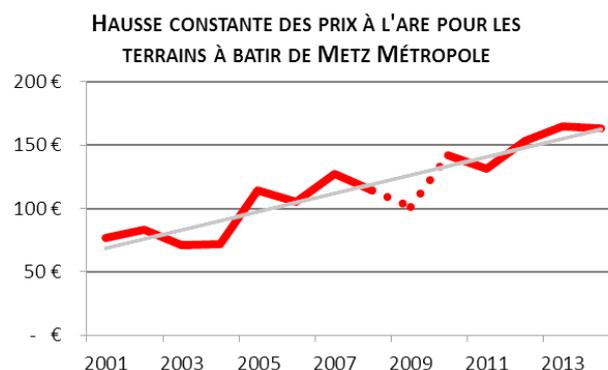
Saint-Privat-la-Montagne, Laquenexy, Saulny et Moulins-lès-Metz – Les trois Hayes)

- Trois communes ont proposé entre 50 et 100 parcelles : Le Ban-Saint-Martin, Nouilly et Vany.
- Enfin, dix-neuf communes ont proposé moins de 50 parcelles en 10 ans : Ars-Laquenexy, Chieulles, Cuvry, Fey, Gravelotte, La Maxe, Lorry-lès-Metz, Mey, Noisseville, Jury, Marieulles, Peltre, Saint-Julien-lès-Metz, Coin-sur-Seille, Coin-lès-Cuvry, Montigny-lès-Metz, Augny, Longeville-lès-Metz 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-lès-Metz (85 parcelles), à la ZAC des Coteaux à Woippy (53 parcelles), ou encore à la ZAC du Sansonnet à Metz.

Les données notariales (base Perval) nous indiquent une forte tendance à la hausse des prix des terrains à bâtir (en lotissement, et hors lotissement), avec des prix en 2014 de l'ordre de 16 000/17 000 € l'are.

Les prix ont plus que doublé depuis 2001.



Source : Perval

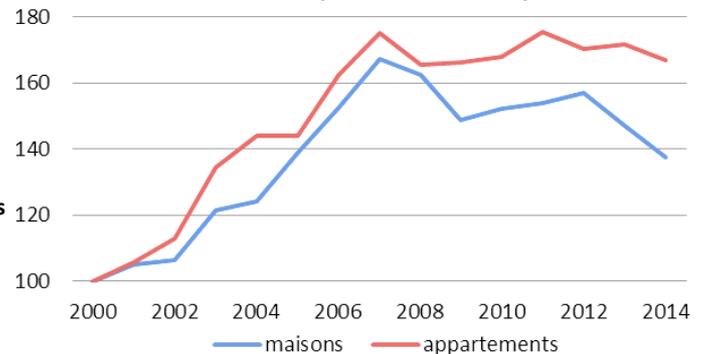
Un développement périurbain par le biais du lotissement ou de la ZAC, beaucoup en individuel au-delà du noyau urbain.

Des prix à l'are entre 12 500 € et 30 000 €, variant généralement autour de 20 000/25 000 €

Les transactions immobilières (base Perval)

- **Prix moyen pour un appartement en 2014 (toutes périodes de constructions confondues) :**
1870 €/m² : -2,9 % depuis 2013
SCoTAM : 1830 €/m², -1 % depuis 2013
- **Prix moyen pour une maison en 2014 (toutes périodes de constructions confondues) :**
213 500 € : -6,6 % depuis 2013
SCoTAM : 192 000 €, -3,6 % depuis 2013

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

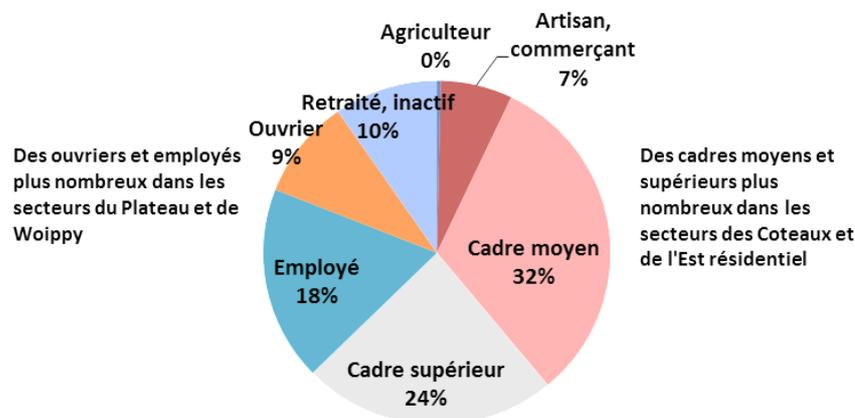


Les prix moyens par secteurs géographiques :

	Appartements		Maisons	
	2014	Evolution 2014/2013	2014	Evolution 2014/2013
Banlieue	1 765 €	-12%	237 815 €	-12%
Coteaux	2 179 €	1%	239 871 €	-15%
Est	2 443 €	-16%	237 156 €	0%
Metz	1 809 €	-1%	205 484 €	-7%
Montigny-lès-Metz	1 872 €	-2%	221 105 €	12%
Plateau	1 498 €	-7%	169 637 €	-7%
Sud	2 377 €	-3%	217 988 €	-6%
Woippy	2 298 €	26%	177 497 €	-10%
Total général	1 867 €	-3%	213 493 €	-7%

Les prix des maisons affichent une nette baisse en 2014 par rapport à 2013. La moyenne des prix des maisons s'élève ainsi à 213 500 € en 2014 (prix constaté pour les transactions renseignées).

CATÉGORIES PROFESSIONNELLES DES ACQUÉREURS DE 2000 À 2014



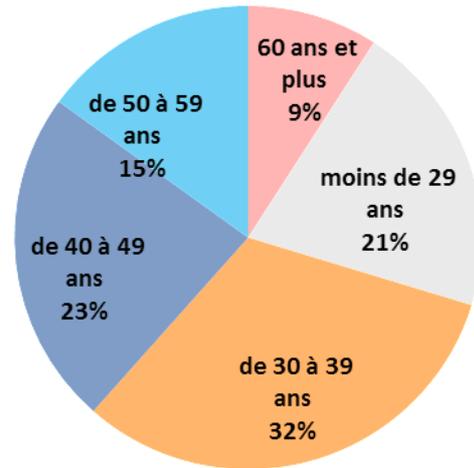
D'importantes différences demeurent d'un secteur à l'autre, avec d'un côté des zones « résidentielles », ou côchées : la banlieue urbaine ouest, et les Coteaux, suivis par les communes périurbaines de l'Est et du Sud. A l'inverse, le secteur du plateau et la commune de Woippy demeurent toujours les secteurs 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 56 % des acheteurs, tandis que les ouvriers et employés composent 27 % des acquéreurs. Ces proportions varient d'un secteur à l'autre, mettant en lumière des phénomènes de ségrégation spatiale.

53 % des acquéreurs ont moins de 39 ans, et 9 % 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.

CLASSES D'ÂGES DES ACQUÉREURS DE 2000 À 2014



Source : Perval



Maison à vendre à Saint-Privat-la-Montagne (2015)

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%

Des prix en baisse pour les appartements et les maisons.
55 % de cadres chez les acquéreurs.
Un marché surtout local : plus de 80 % des acquéreurs issus du SCoTAM

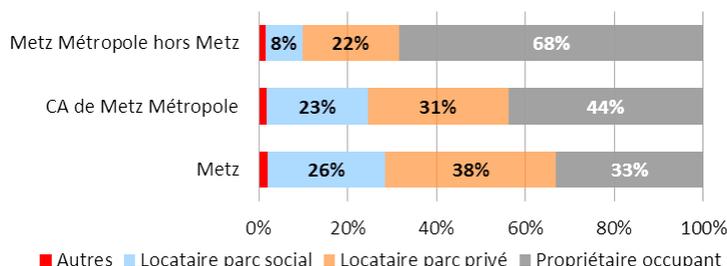
Un tiers de logements locatifs privés, des loyers à la baisse

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

CC Rives de Moselle : 21 % du parc

CCPOM : 21 % du parc

LES STATUTS D'OCCUPATIONS PAR COMMUNE EN 2013



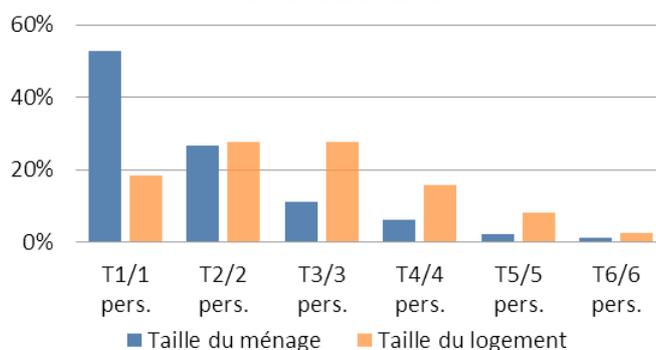
Source : Filocom 2013

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

CC Rives de Moselle : 73 % de petits ménages

CCPOM : 73% de petits ménages

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



31 % de logements locatifs privés
4 ménages sur 5 de 1 à 2 personnes
Un loyer moyen de 8,9 €/m² à Metz en 2015. Des loyers plutôt à la baisse.

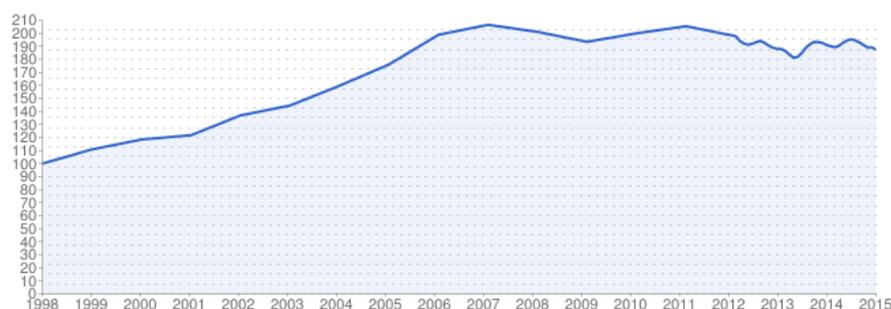
Le détail des loyers au m² en 2015 sur les communes principales de Metz Métropole :

Source : Filocom 2013

Typologie	T1	T2	T3	T4	Ensemble	Evolution 2014/2015
Metz	12,5 €	9,9 €	8,8 €	7,7 €	8,9 €	-1,9 %
Montigny-lès-Metz	11,7 €	9,6 €	8,5 €	7,6 €	8,4 €	-5,2 %
Woippy	11,5 €	9,8 €	8,7 €	7 €	7,9 €	-5,2 %

Source : Meilleuragent.com

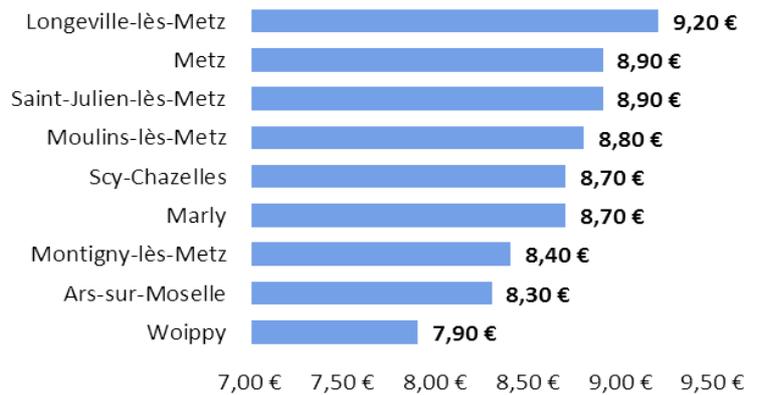
Evolution des loyers à Metz, base 100 en 1998 :



Prix pratiqués sur le marché
l'agglomération messine :

Source : Meilleuragent.com

En 2015, les loyers moyens (toutes typologies confondues) se situent globalement dans une fourchette de 8,5 à 9 €/m². La tendance récente est à la baisse, mais plus généralement, après une forte hausse jusque 2006, les loyers stagnent depuis plusieurs années, présentant une évolution beaucoup plus stable que les ventes de biens immobiliers. L'abondance d'offre neuve, et la concurrence qu'elle génère, dans un contexte de marché relativement détendu, l'explique.



Prix pratiqués sur le marché locatif en 2015 dans les principales communes de l'ALCA :

Metz se situe dans la moyenne des loyers présentés dans les principales villes de la grande région ALCA, d'après l'observatoire Meilleuragent. Les loyers moyens varient en effet de 7,5 € pour Châlons-en-Champagne, à 10,9 € à Strasbourg. Le nombre d'étudiants (à la hausse, peut-être en raison de la location de davantage de petites surfaces, plus onéreuses) ainsi que le poids du chômage (à la baisse) semblent jouer un rôle sur les montants des loyers.



Source : Meilleuragent.com

Des revenus segmentés : un accès au logement inégal

Selon l'Observatoire Crédit-Logement-CSA, la durée des prêts immobiliers à l'accession, après une diminution de 2007 à 2013, est repartie à la hausse : 53 % des prêts sont supérieurs à 20 ans mi 2015, contre 46 % en 2013. Le niveau de l'apport personnel continue de se dégrader, ce qui reflète le développement de la part des primo-accédants et des ménages modestes (retour du PTZ+ depuis 2012, et taux d'intérêts faibles – ils n'ont commencé à remonter qu'à partir de juillet 2015).

Marché du neuf :

→ Coût relatif d'une opération en années de revenus : 4,6 ans mi 2015, soit un des niveaux les plus élevés constatés par l'Observatoire Crédit-Logement-CSA ;

→ Evolution des prêts accordés : +14,6 % au 1^{er} semestre 2015 (en année glissante)

Marché de l'ancien :

→ Coût relatif d'une opération en années de revenus : 4,55 ans mi 2015, soit en légère baisse par rapport à 2014 ;

→ Evolution des prêts accordés : + 14,5 % au 1^{er} semestre 2015 (en année glissante)

Le revenu médian de la CA de Metz Métropole est évalué à 2498 € par mois et par ménage fiscal (1,5 UC par ménage fiscal en moyenne), tous types de ménages confondus, contre 2630 € pour l'aire urbaine de Metz (1,6 UC par ménage fiscal), et 2600 € pour la France Métropolitaine (1,6 UC par ménage fiscal).

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

Estimation des revenus déclarés médians mensuels selon les types de ménages :

Type de public	Nombre d'UC	CA de Metz Métropole	Aire Urbaine de Metz	France Métropolitaine	CU du Grand Nancy	CA Portes de France Thionville
Locataire seul	1	1 200 €	1 210 €	1 200 €	1 165 €	1 285 €
Famille monoparentale avec 2 enfants	1,6	1 670 €	1 755 €	1 770 €	1 705 €	1 880 €
Couple sans enfant	1,5	3 140 €	2 995 €	2 990 €	3 245 €	2 920 €
Couple avec 2 enfants de moins de 14 ans	2,1	3 605 €	3 620 €	3 505 €	3 715 €	3 745 €
Couple de moins de 30 ans	1,5	1 900 €	2 050 €	2 075 €	1 855 €	2 285 €

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2012, exploitation AGURAM

Postulats :

- **Emprunts sur 20 ans**
- **Frais notariés à 8 % dans l'ancien, 3 % dans le neuf**
- **Taux à 2,40 %**
- **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 un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans (revenu médian de 3 605 € par mois) ?

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

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 230 900 € dans l'ancien ;
- 241 600 € dans le neuf à l'aide du PTZ (60 800€ sans différé).

Que peut acheter un locataire célibataire (revenu médian de 1 200 € par mois) ?

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 76 000 € dans l'ancien ;
- 82 000 € dans le neuf à l'aide du PTZ (20 200 €, différé de 9 ans) → Offre quasi inexistante.

Que peut acheter un couple de moins de 30 ans sans enfant (revenu médian de 1 900 € par mois) ?

→ Acquérir un bien d'une valeur de :

- 117 000 € dans l'ancien ;
- 126 500 € dans le neuf (PTZ de 31 500 €, différé de 9 ans)

L'essentiel

- Un marché du logement privé toujours excluant, avec de fortes disparités par secteurs, générateurs de ségrégations socio-spatiales
- Des prix et des loyers qui évoluent à la baisse
- Des taux d'intérêt toujours historiquement faibles

Le parc social : photographie du parc

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	11 058 €	20 107 €	26 139 €
2 personnes	16 112 €	26 851 €	34 906 €
3 personnes	19 374 €	32 291 €	41 978 €
4 personnes	21 558 €	38 982 €	50 677 €
5 personnes	25 223 €	45 858 €	59 615 €
6 personnes	28 425 €	51 682 €	67 187 €
Par pers. Suppl.	+ 3 170 €	+ 5 765 €	+ 7 495 €

Source : ministère du logement

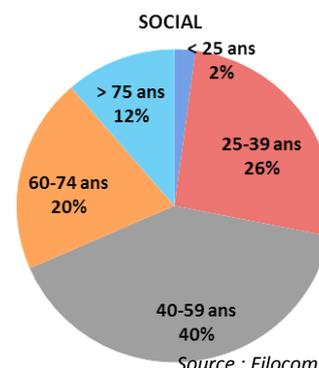
23 896 logements constituent le parc social de Metz Métropole en 2014 (source RPLS). 23 % des ménages de Metz Métropole sont logés au sein du parc social (18% sur le SCoTAM).

- 9 % du parc social a été construit après 2000, 51 % entre 1970 et 2000, et 40 % avant les années 1970
SCoTAM : respectivement 12%, 46%, et 43%
- Le turn over est de 12 % (part des ménages arrivés au cours de l'année écoulée). Il s'élève à 12,5% à Metz, et 11,3 % sur le SCoTAM.
- La vacance est en hausse : elle s'élève à 4,2 % en 2014 contre 3,6 % en 2013 (3,6 % dans le SCoTAM).
La vacance est principalement localisée à Metz (5,5% de vacance), 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

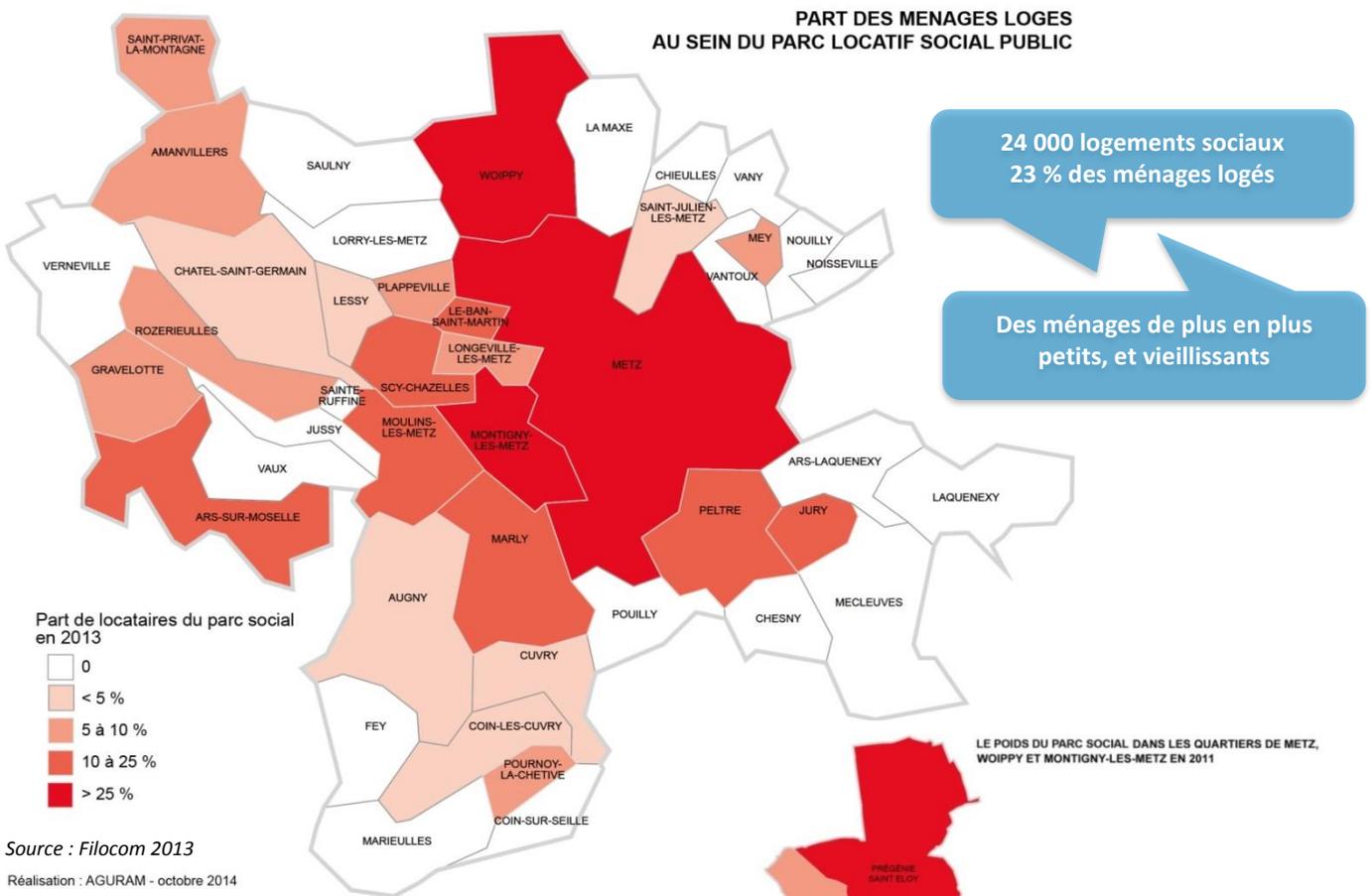
90 %

de l'offre se localise dans le triptyque 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) :

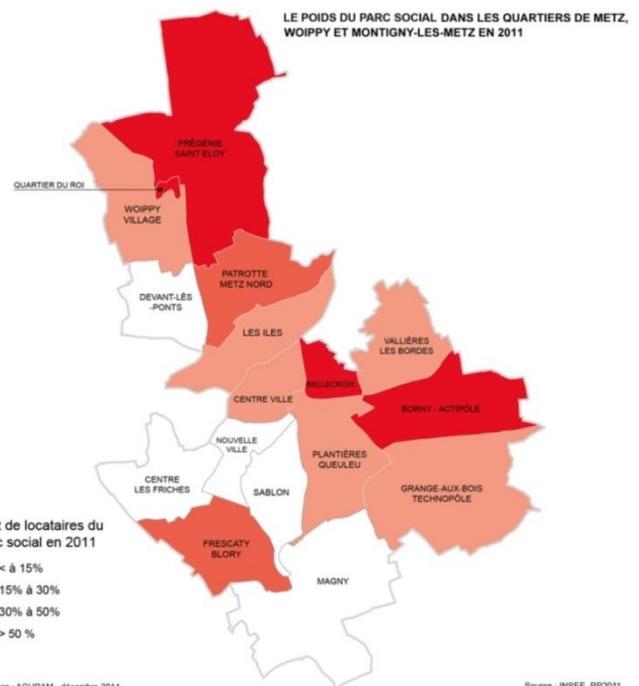
- 27 % à Montigny-lès-Metz et Metz ;
- 52 % à Woippy.

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.

21 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 1170 logements en 2015.

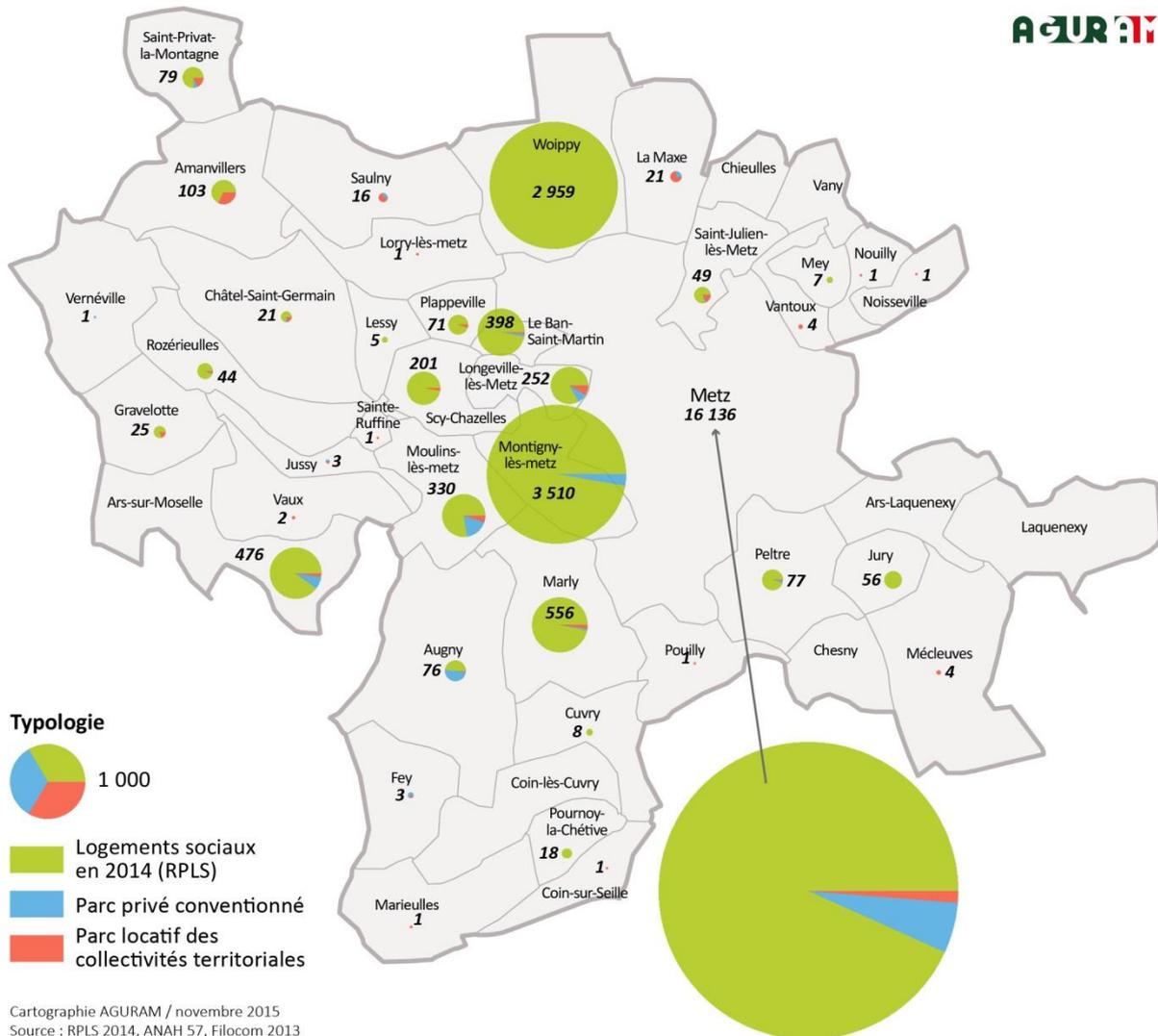


Woippy, quartier Saint Eloy



■ Le parc locatif aidé et conventionné en 2014

AGURAM

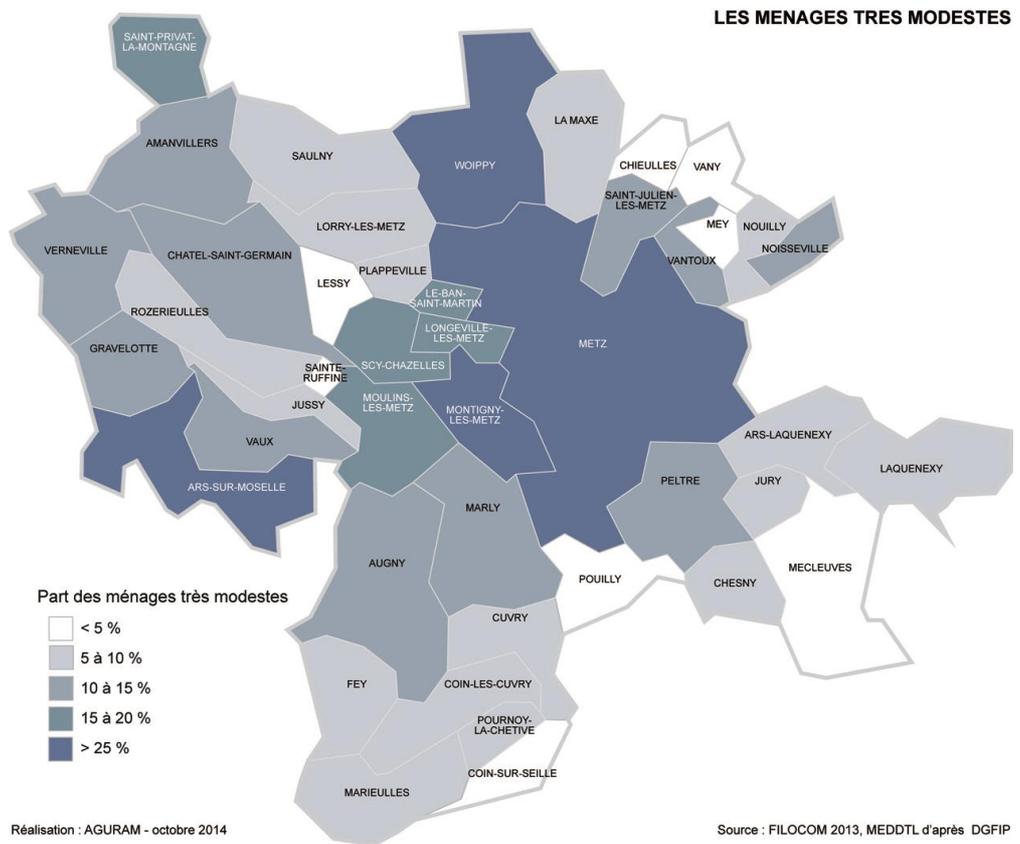


L'essentiel

- 23 % des ménages de Metz Métropole occupent un logement social
- Un parc social toujours fortement concentré. La majorité des communes périurbaines qui développent un parc social en proposait déjà un.

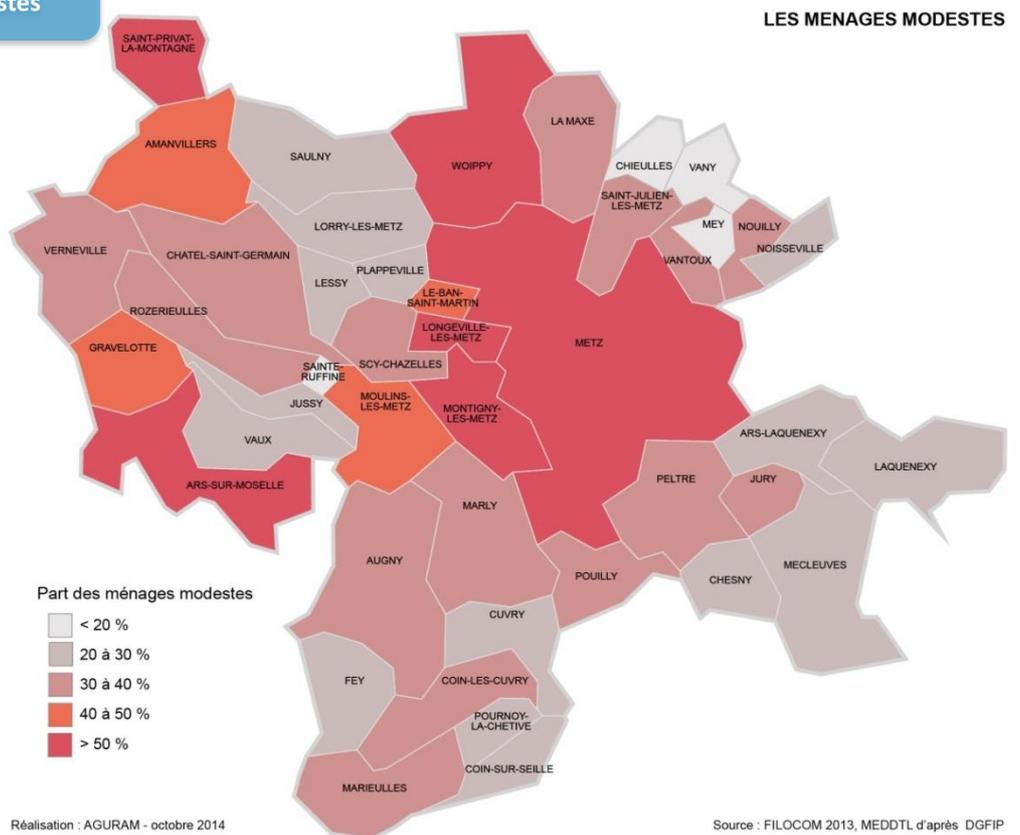
Des besoins en offre sociale fortement présents

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



**28 % de ménages très modestes
55 % de ménages modestes**

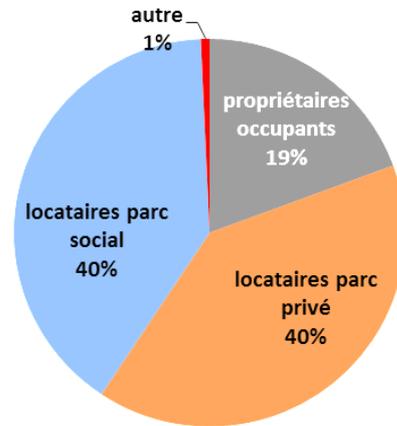
→ **55 % de ménages éligibles au PLUS en 2013** (53% sur le SCoTAM, 57 % en France métropolitaine)



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

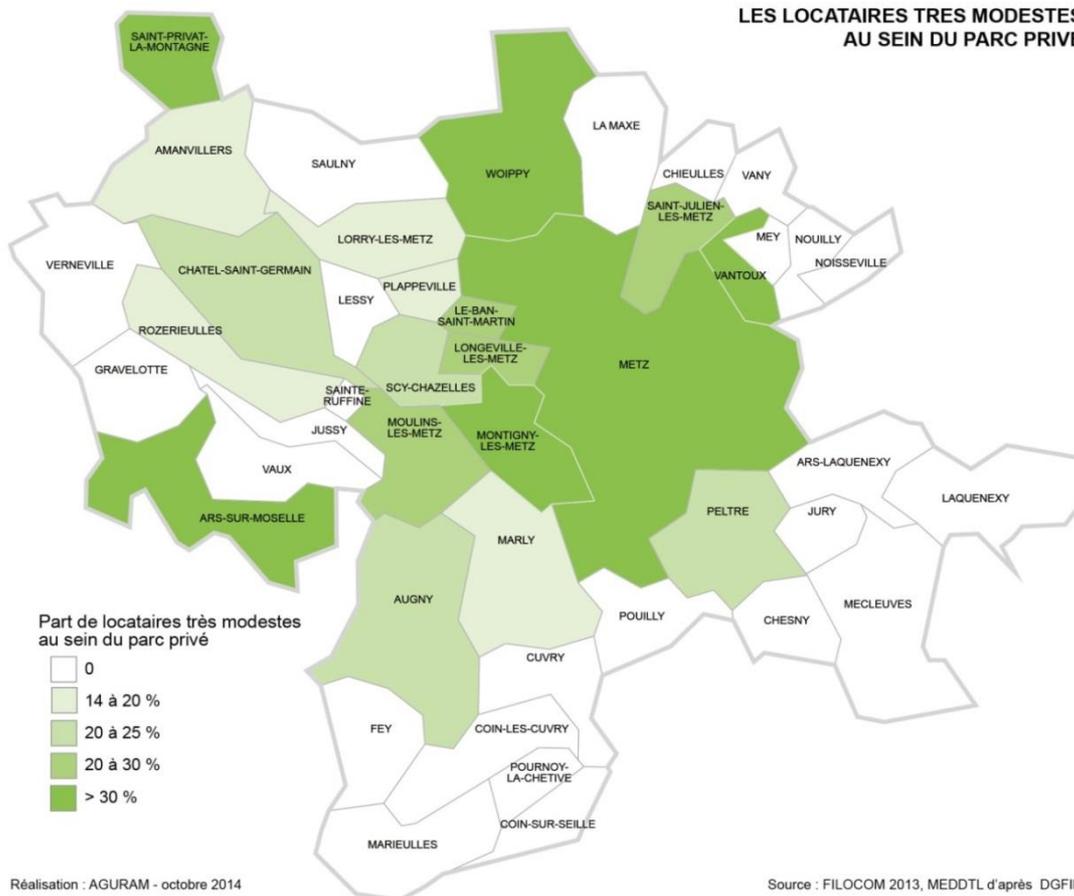


Les locataires du parc privé :

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

37 % des locataires sont très modestes

LES LOCATAIRES TRÈS MODESTES AU SEIN DU PARC PRIVÉ



Réalisation : AGURAM - octobre 2014

Source : FILOCOM 2013, MEDDTL d'après DGFIP

/ Quelle demande réelle aujourd'hui ?

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

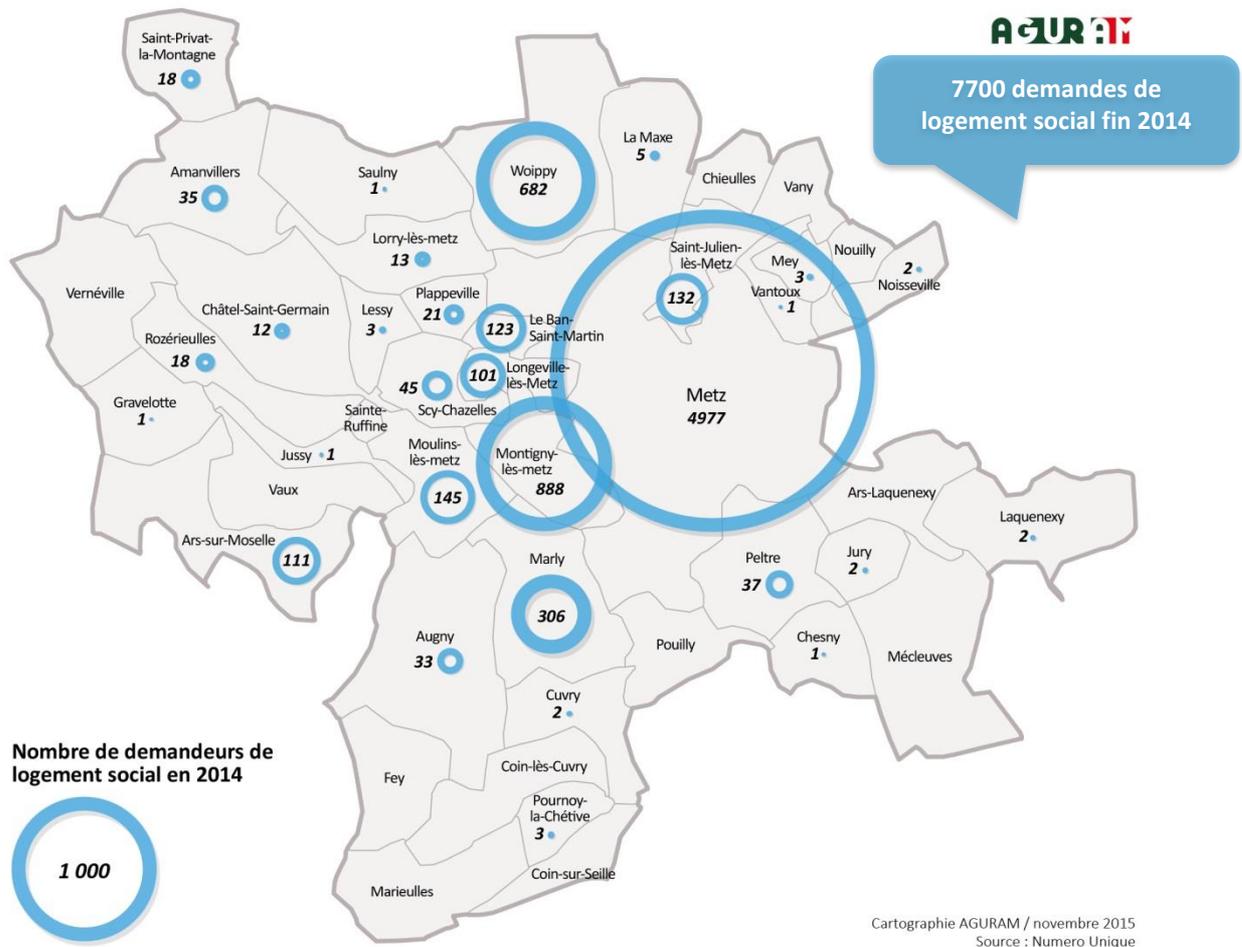
Les données transmises par le numéro unique nous permettent aujourd'hui de mieux quantifier et qualifier la demande en logement social.

Fin 2014, 7724 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 hausse par rapport à fin 2013 (7342 demandeurs).

Près des deux tiers des demandeurs de l'agglomération se situent à Metz, 11 % 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.

■ Nombre de demandeurs de logement social en 2014

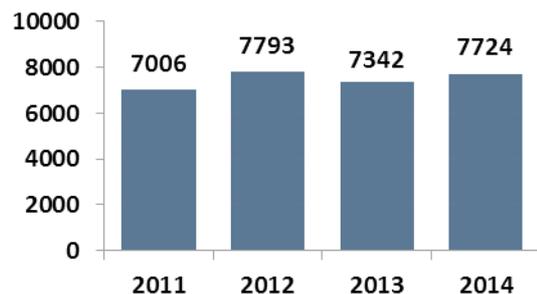


Au cours de l'année 2014, sur les demandes actives de début d'année, 78 % ont fait l'objet d'une radiation pour plusieurs motifs :

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

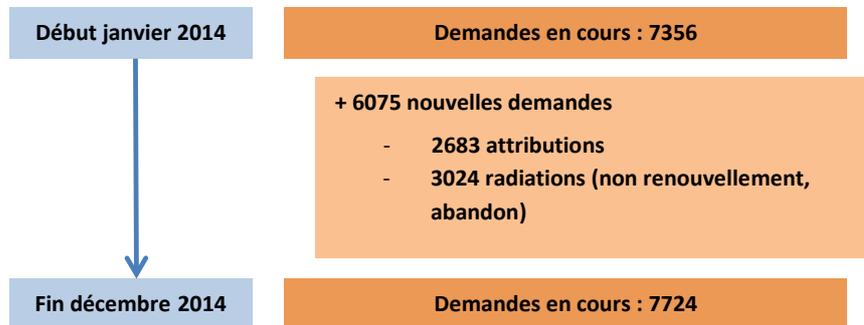
2730 ménages se sont vus attribuer un logement social en 2013.

Evolution des demandes en logement social



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

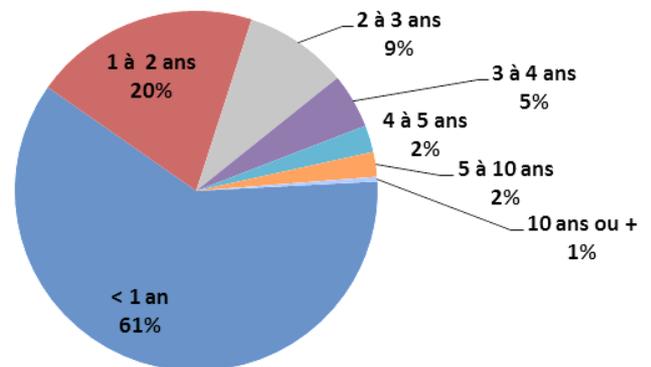
Source : DREAL, Numéro Unique



Source : DREAL, Numéro Unique

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

L'ancienneté moyenne de la demande en logement est de 15 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, avec les CC des Rives de Moselle et du Val de Moselle. Elle est en revanche bien plus élevée pour la France, avec 21 mois.



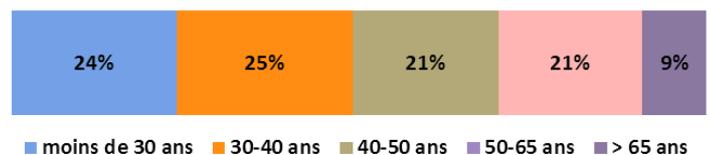
Source : DREAL, Numéro Unique 2014

Un délai d'attente moyen de 15 mois

L'âge moyen des demandeurs de Metz Métropole est de 42 ans, soit équivalent à ceux de la France (41 ans), de la Moselle et de la Lorraine (42 ans).

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

La répartition par classes d'âge est également très proche sur ces différentes échelles territoriales : 9 % de plus de 65 ans, et 24 % de moins de 30 ans. Les moins de 20 ans sont rares (96 ménages pour Metz Métropole, soit 1 %). Ils sont un peu plus présents à Metz.



Source : DREAL, Numéro Unique 2014

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%	42%	22%
Lorraine	13%	21%	43%	23%

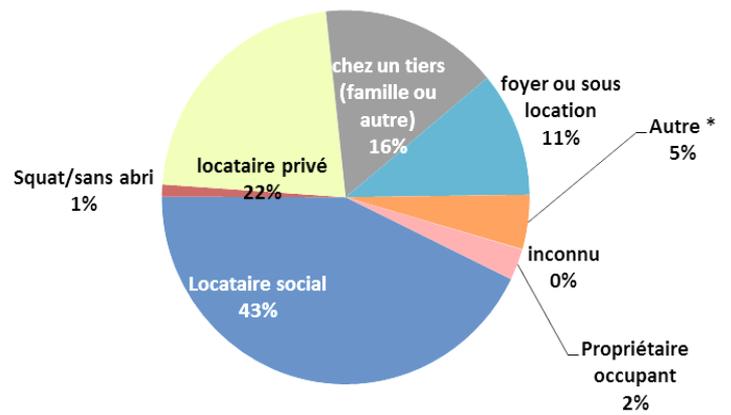
Source : DREAL, Numéro Unique 2014

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 16 % sont logés par un membre de la famille. Ces proportions diffèrent de celles 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.

22 % des demandeurs logés dans le locatif privé

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

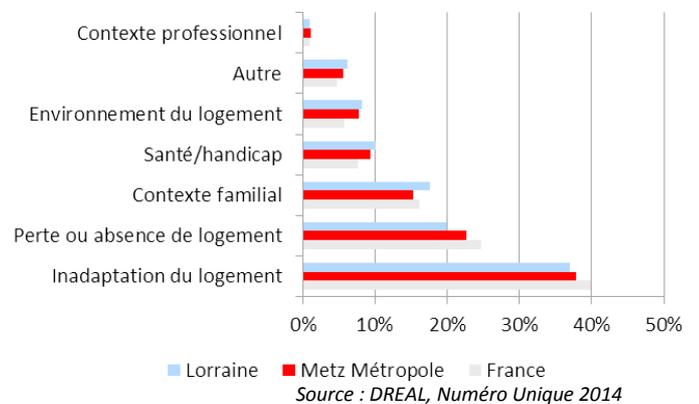
43 % DES DEMANDEURS DÉJÀ LOGÉS AU SEIN DU PARC SOCIAL



Source : DREAL, Numéro Unique 2014

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



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

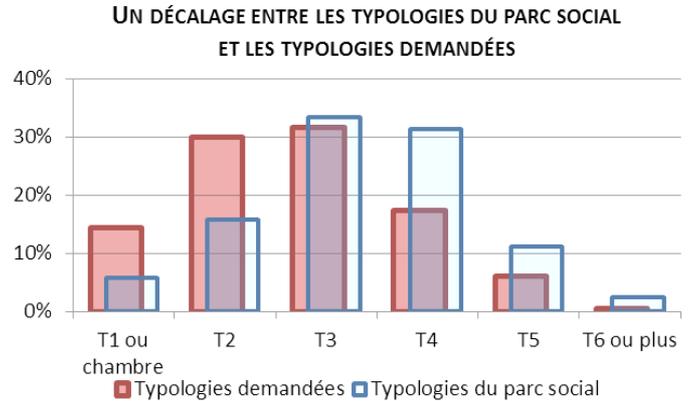
Inadéquation du logement	Logement trop petit	17%
	Logement trop cher	14%
	Logement trop grand	4%
	Logement non habitable	3%
	Propriétaire en difficulté	0%
Perte ou absence de logement	Sans logement propre	19%
	Logement repris	2%
	Procédure d'expulsion	1%
	Démolition	0%
Contexte familial	Divorce, séparation	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 44 % 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

T1/T2 : 44 % des demandes, mais 22% des logements existants



Source : DREAL, Numéro Unique 2014

/ Les ménages allocataires CAF :

Environ 32 000 ménages de Metz Métropole ont perçu une allocation logement de la CAF en 2014, ce qui correspond à un tiers des ménages de Metz Métropole.

Ils se répartissent ainsi :

- 62 % de personnes seules

- 16 % de familles monoparentales
- 7 % de couples sans enfants
- 16 % de couples avec enfants

Une famille monoparentale sur deux serait bénéficiaire d'une aide au logement en 2014.

/ Une baisse des aides allouées par le 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

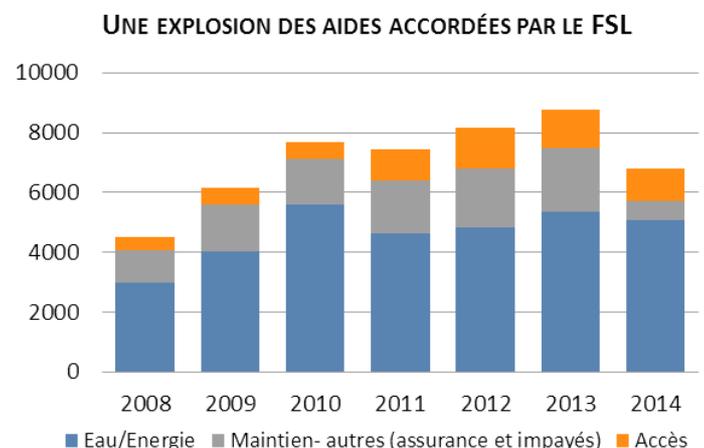
Le nombre d'aides accordées par le FSL avait progressé de 95 % entre 2008 et 2013, en passant de 4504 aides accordées à Metz Métropole en 2008 à 8773 en 2013. Afin de maîtriser le budget de FSL pour assurer la pérennité du dispositif, le Conseil Départemental a revu son règlement à partir de 2014.

Deux aides au maintien ont été supprimées :

- La prévention des impayés locatifs ;
- Le renouvellement de l'assurance locative.

Les conditions d'accès à la mise en jeu de la garantie ont été également durcies.

Ces aménagements ont amené à une baisse du nombre d'aides accordées en 2014 par rapport à 2013.



Source : Conseil Général 57

En 2014, les aides concernant l'eau et l'énergie représentent les trois quarts des dossiers. Elles sont passées de 3000 à 5000 dossiers entre 2008 et 2014.

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

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 (15), alors que dans certaines communes périphériques, aucune aide n'a été accordée par le FSL. La moyenne pour Metz Métropole se situe à près de 7 aides pour 100 ménages.

Une forte baisse des aides FSL en 2014, en raison de son nouveau règlement

	Aides 2008	Aides 2013	Aides 2014	Evolution 2008-2013	Evolution 2013-2014
Metz	3178	6227	4637	96%	-26%
Montigny-lès-Metz	453	960	738	112%	-23%
Woippy	446	877	756	97%	-14%
Reste de Metz Métropole	427	709	677	66%	-5%
Metz Métropole	4504	8773	6808	95%	-22%

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

	2008	2013	2014	Evolution 2008-2013	Evolution 2013-2014
Accès	440	1294	1097	194%	-15%
Maintien- autres (assurance et impayés)	1083	2142	655	98%	-69%
Eau/Energie	2981	5337	5056	79%	-5%
Ensemble	4504	8773	6808	95%	-22%

Source : Conseil Général 57

L'essentiel

- 55 % de ménages sont éligibles au PLUS (parc social)
- 28 % de ménages sont éligibles au PLAI (parc très social)
- 7724 ménages demandeurs d'un logement social, dont 57 % extérieurs au parc social (et 43 % déjà logés au sein du parc aidé)
- Un nouveau règlement du FSL en 2014 qui induit une baisse des aides allouées
- Beaucoup de demandes en petits logements (T1/T2), mais toujours une majorité de grands logements dans le parc social

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

Plus de 3600 logements sociaux classiques ont été financés depuis 2003, ce qui établit la moyenne à près de 300 logements par an. On distingue cependant 2 périodes :

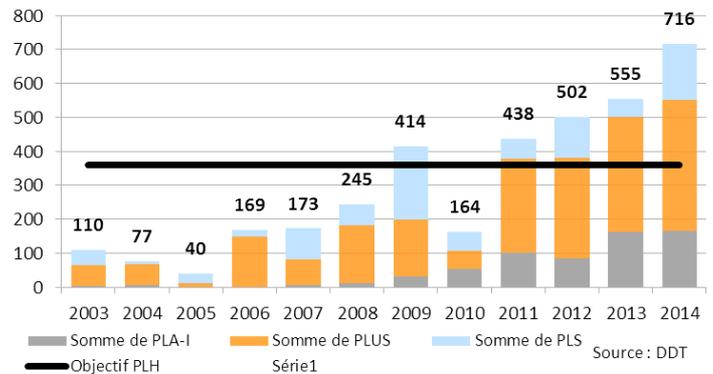
- 2002 à 2007, marquée par une très faible production, établie à une centaine de financements par an
- De 2008 à 2014, marquée par une très forte remontée avec une production moyenne annuelle de 430 logements.

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.

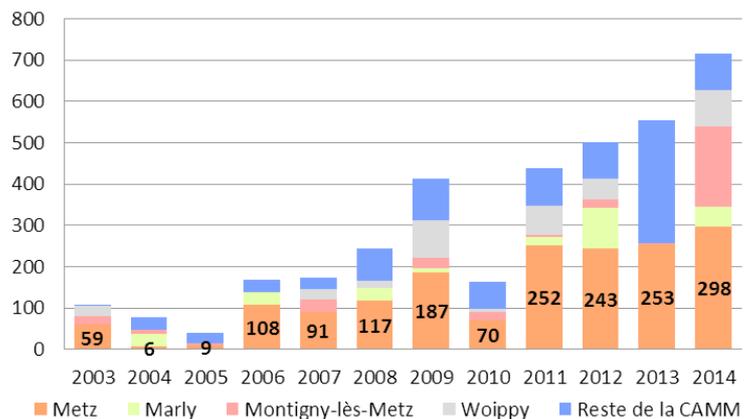
Depuis 2008, 47 % de l'offre nouvelle est concentrée à Metz, 11 % à Woippy et 9 % à Montigny-lès-Metz. Sur cette période, la CA de Metz Métropole contribue à hauteur de 71 % de l'offre nouvelle du SCoTAM, alors qu'elle constitue 76 % de l'offre sociale existante.

En 2014, la CA de Metz Métropole concentre 71 % des nouveaux agréments du SCoTAM.

UNE EXPLOSION DES FINANCEMENTS EN LOGEMENT SOCIAL SUR METZ MÉTROPOLÉ EN 2014



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



Sur la même période, près de 900 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)
- 59 places en foyers de la Fondation Abbé Pierre
- 25 places en maison relais (foyer AMLI boulevard de Trêves)
- 90 places en résidence sociale et foyer de jeune travailleur en PLAI (foyer de l'Abbé Risse)

Ces places se répartissent essentiellement à Metz (65 %), puis à Woippy (6 %), Vantoux (7 %), Cuvry (6 %), Montigny-lès-Metz (5 %), Moulins-lès-Metz (3 %), Peltre (5%) et Jury (3%).

Pour 2014, on note le financement de places en résidence sociale (20 places) et en foyer de jeune travailleur (70 places) en PLAI à Metz, au foyer de l'Abbé Risse, racheté par le bailleur Habitat et Humanisme.

/ Une explosion des nouveaux financements en 2014, à relativiser

716 nouveaux logements aidés ordinaires (hors offre en foyer, et hors reconstitution de l'offre ANRU) ont été financés en 2014.

Les financements PLUS dominent largement les agréments (385 logements), suivis par les PLAI (167 logements), puis par les PLS (164 logements).

Près de la moitié se situent à Metz (42 %, soit près de 300 logements). Pour leur majorité, les autres financements se localisent dans les communes principales de l'agglomération, Woippy (12%) et Montigny-lès-Metz (27%), qui regroupent déjà la majorité du parc.

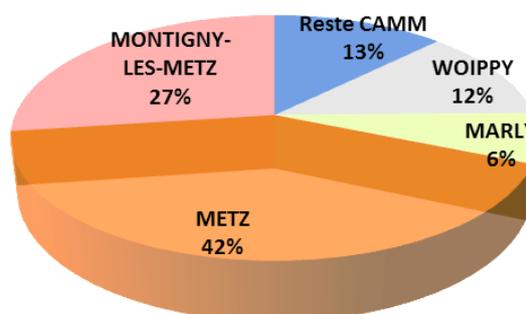
A l'inverse des années précédentes, où on pouvait constater un redéploiement de l'offre en périurbain, on assiste à une nouvelle concentration de l'offre, qui va à l'encontre des préceptes du PLH.

Derrière ce volume important, on trouve certaines opérations d'envergure :

- A Montigny-lès-Metz : opération de démolition/reconstruction rue Saint-Ladre (73 logements démolis, pour 93 reconstructions, dont 69 financés en 2014).
- A Metz : achat par Présence Habitat d'un foyer-logement, en vue de la réalisation de 143 logements seniors (en PLS)
- A Montigny-lès-Metz : acquisition par ICF d'un immeuble de 90 logements rue Colson (acquisition réalisée fin 2011).

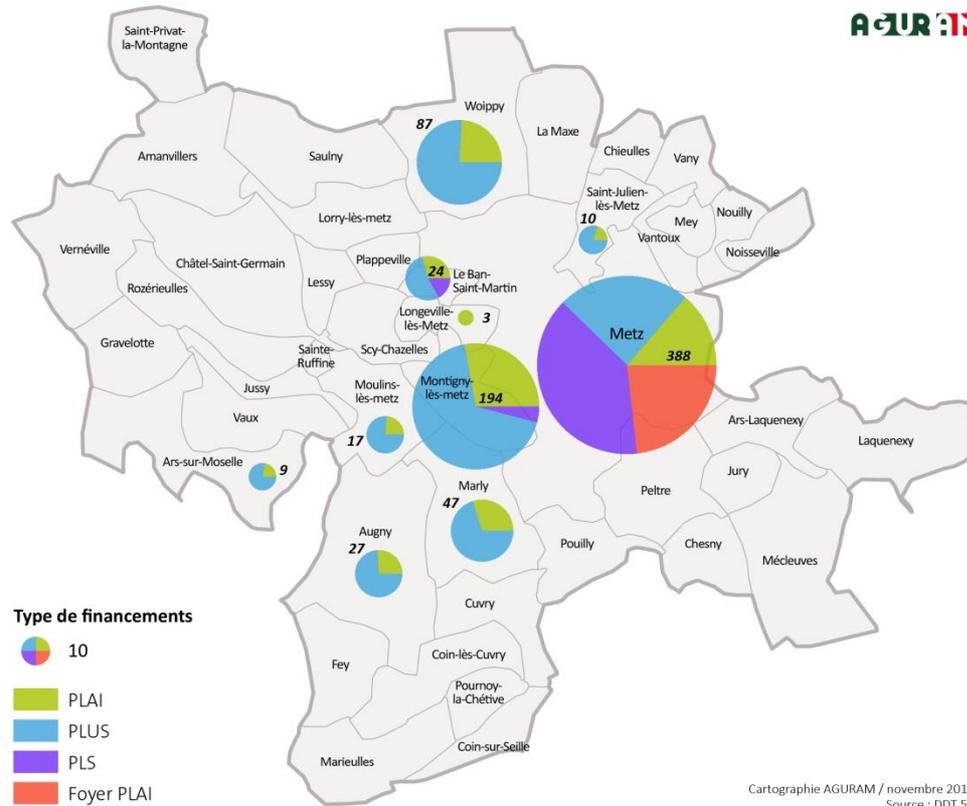
Les PLS proviennent parfois de bailleurs privés (Woippy, Gravelotte), mais aussi de bailleurs plus traditionnels (Moselis à Queuleu, Vilogia dans l'opération de l'ancienne manufacture de tabac à Metz).

LES FINANCEMENTS EN LOGEMENT SOCIAL CLASSIQUE EN 2014 : UN RECENTRAGE VERS LE NOYAU URBAIN



Une nouvelle année record en 2014, avec 716 logements ordinaires financés, et 90 places en foyer

▪ Les nouveaux financements en 2014

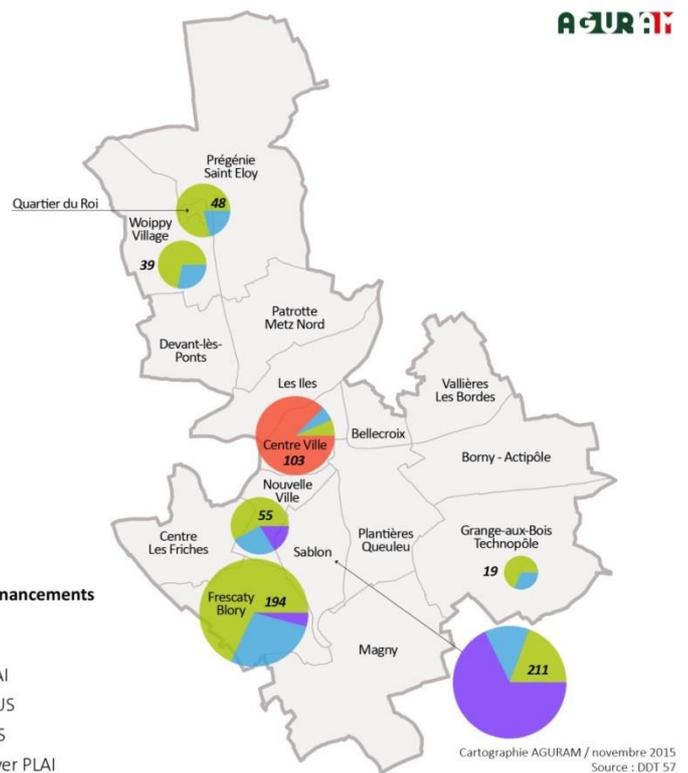


A l'échelle des communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy, le développement du logement aidé en 2013 s'est concentré sur 7 des 17 quartiers qui les composent.

Mais deux quartiers ressortent principalement : « Frescaty-Blory » à Montigny-lès-Metz, soit le quartier concentrant déjà la majorité du parc social de la commune, et le Sablon à Metz.

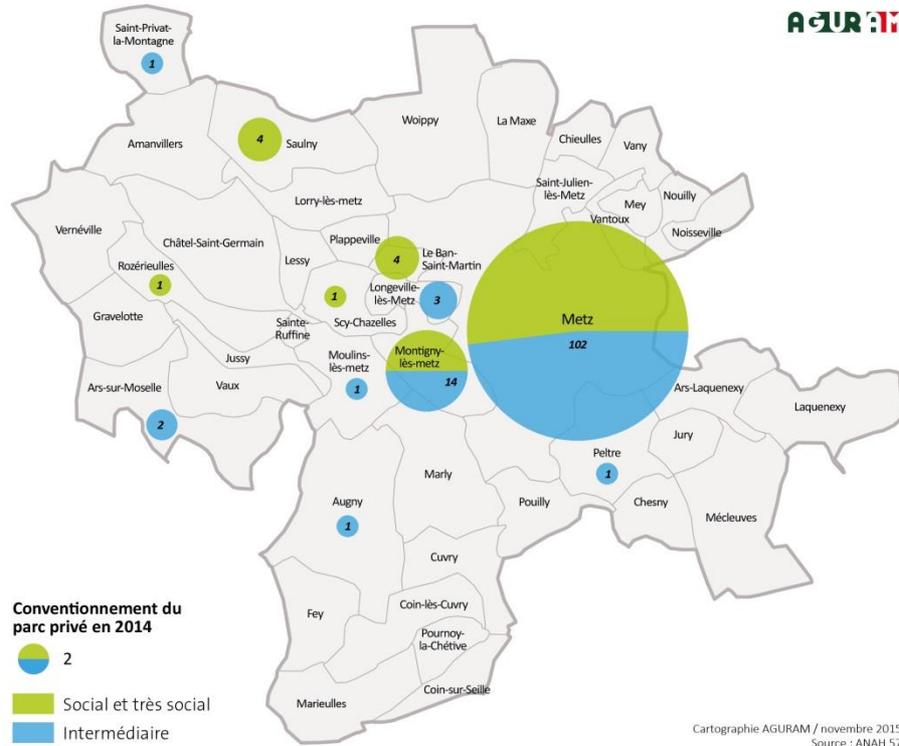
▪ Les financements du logement aidé en 2014 dans les quartiers de Metz, Woippy et Montigny-lès-Metz

Une concentration des financements à Metz, Woippy et Montigny-lès-Metz



■ Le parc privé conventionné en 2014 (avec et sans travaux)

En 2014, le parc locatif privé à vocation sociale s'est enrichi de 135 logements conventionnés : 25 avec travaux (conventionnements sociaux), et 110 sans travaux (45 en conventionnement social et très social, et 65 en conventionnement intermédiaire).



/ **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 quatrième année consécutive :

- 438 logements aidés classiques financés en 2011
- 502 logements aidés classiques financés en 2012
- 555 logements aidés classiques financés en 2013
- 716 logements aidés classiques financés en 2014

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 2014 : 167 logements

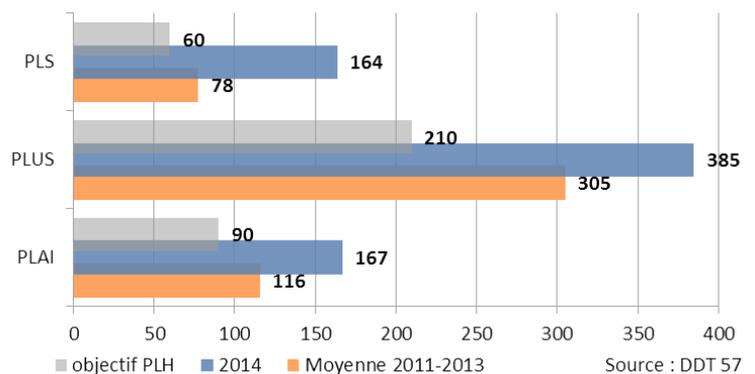
- **PLUS :**

Objectif PLH : 210 logements / an
Financements 2014 : 385 logements

- **PLS :**

Objectif PLH : 60 logements / an

LES OBJECTIFS DU PLH EN MATIÈRE DE FINANCEMENTS DE LOGEMENTS AIDÉS ATTEINTS



Les objectifs du PLH dépassés en terme de production sociale

Financements 2014 : 164 logements

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

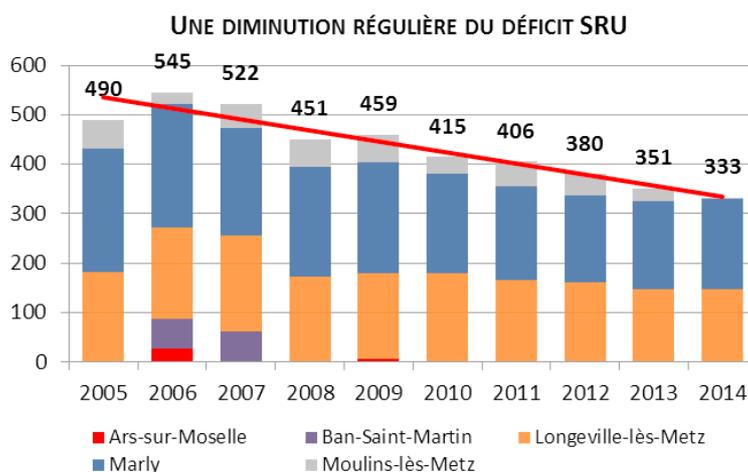
Sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du Recensement de la Population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au 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 333 logements manquants au dernier inventaire.

En 2014, 3 communes de l'agglomération demeurent concernées par l'article 55 de la loi SRU :

- Longeville-lès-Metz : 147 logements manquants.
- Marly : 183 logements manquants (très légère hausse depuis 2013). Le parc social y a fortement progressé depuis 2005, 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 et les obligations en matière de production sociale.
- Moulins-lès-Metz : 3 logements manquants.

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.



Un déficit SRU en baisse : 333 logements manquants en 2014

L'essentiel

- Une production de logements aidés très élevée et en hausse continue (716 logements classiques financés en 2014), concentrée à Metz/Woippy/Montigny-lès-Metz
- Des objectifs du PLH atteints en matière de production de logements aidés
- Un déficit SRU en baisse

Un parc de logements en voie constante d'amélioration

/ Une vacance élevée, en hausse constante depuis 1999 :

Chiffre Insee :

- ➔ 6,2 % en 1999 (6100 logements)
 - ➔ 6,8 % en 2007 (7300 logements)
 - ➔ 9,5 % en 2012 (10600 logements)
- SCoTAM : 8,5 % en 2012
France Métropolitaine : 7,5 % en 2012

Forte hausse de la vacance : 9,5 % en 2012 (10600 logements). 11,8 % à Metz (7700 logements)

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 taux varient de 0,7 % à Pouilly à plus de 11 % à Metz (11,8%) et Saint-Privat-la-Montagne (13,3%).

- 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.

Chiffres Filocom :

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

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. **En 2015, la ville de Metz**, ainsi que certaines communes de Metz Métropole ont instauré une **taxe sur les logements vacants**.

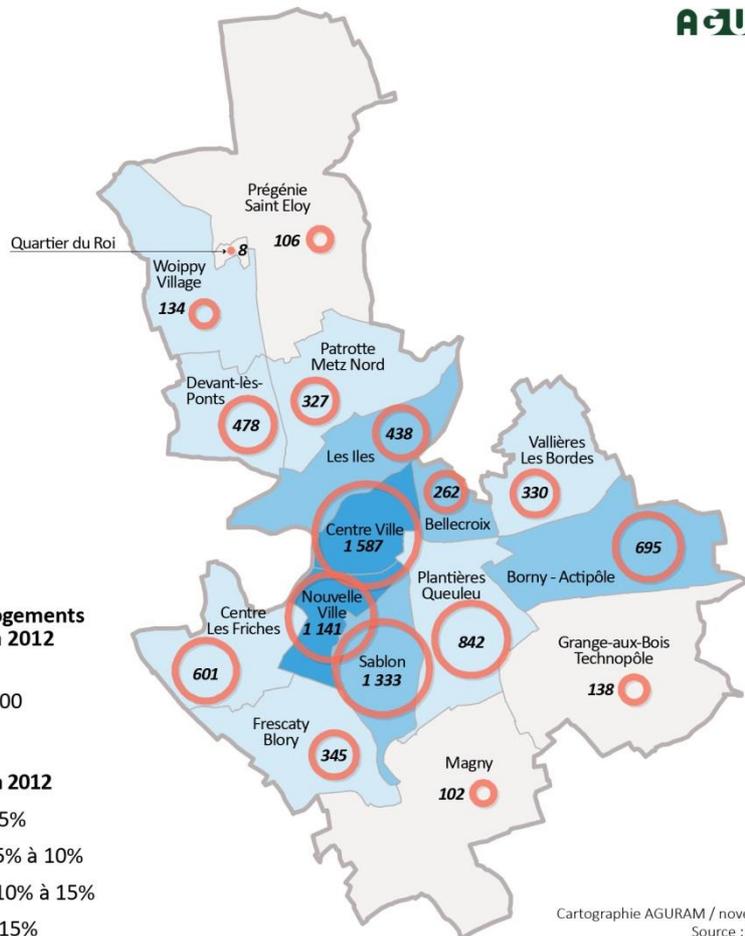
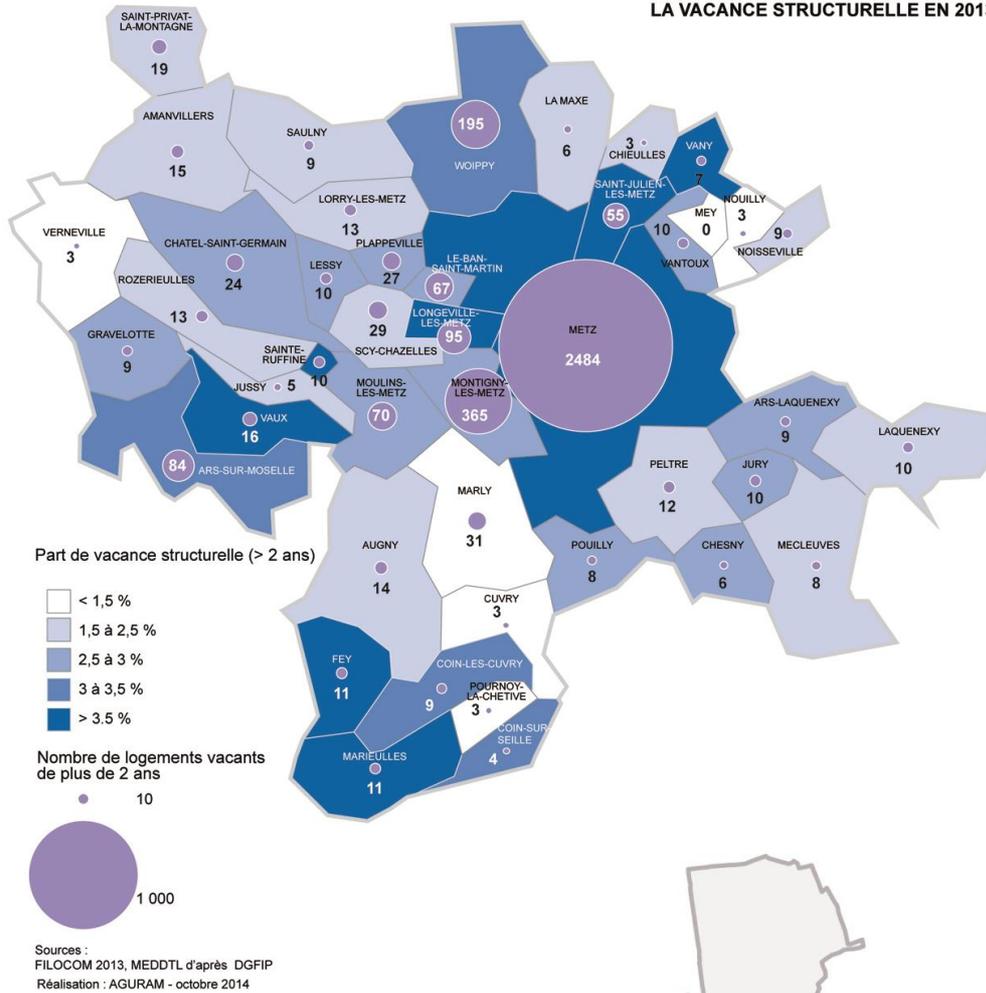


Logement à Saint-Privat-la-Montagne

A l'échelle des quartiers des trois communes principales, la part de logements vacants est très variable : elle oscille de 2 % au Quartier du roi (Woippy) à plus de 17 % 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.

LA VACANCE STRUCTURELLE EN 2013



/ 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

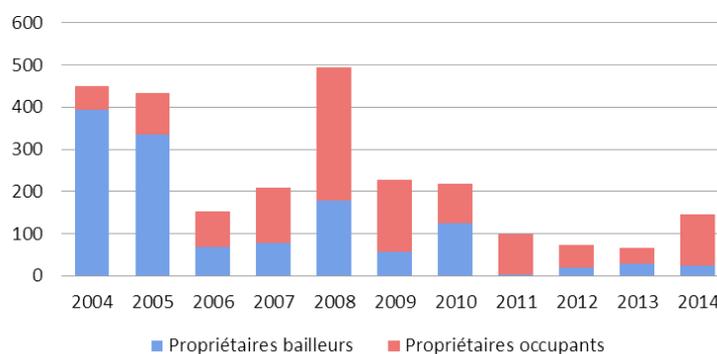
En 2014, 146 logements ont été réhabilités via une aide de l'ANAH : 25 logements de propriétaires occupants, et 121 logements locatifs.

L'ensemble des 25 logements ont été conventionnés. Sur les 121 logements de propriétaires occupants, 104 ont bénéficié de l'Aide de Solidarité Ecologique (dossiers « Habiter Mieux »), et 17 logements ont été adaptés à la perte d'autonomie.

Depuis 2004, 2570 logements ont été réhabilités via l'aide de l'Agence Nationale de l'Habitat :

- 1260 propriétaires occupants
- 1310 propriétaires bailleurs
- 230 logements réhabilités par an en moyenne
- Environ 3,5 % des résidences principales relevant du privé (locatif privé et propriétaires occupants) ont bénéficié d'une subvention de l'Anah depuis 2004 (3,5% dans le reste du SCoTAM).

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



Source : Anah 57

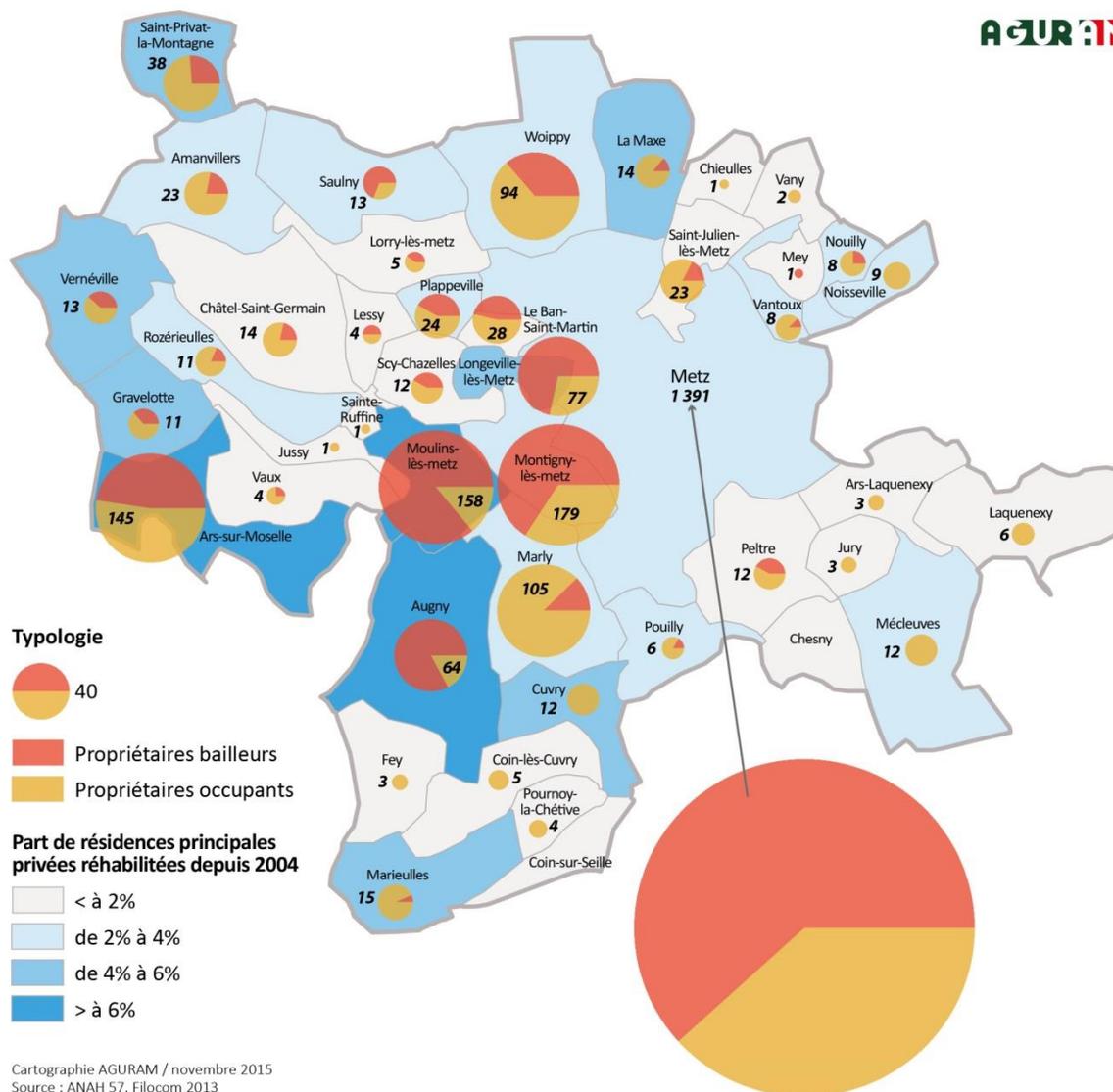


Ruine à Metz-Devant-les-Ponts

2134 logements classés en PPPI en 2011

2570 logements réhabilités via l'ANAH depuis 2004

■ La réhabilitation du parc privé avec l'aide de l'ANAH de 2004 à 2014



Cartographie AGURAM / novembre 2015
 Source : ANAH 57, Filocom 2013

/ 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 jusque novembre 2015

La ville de Metz a mis en œuvre un PIG sur la période 2009-2012. Metz Métropole a également décidé de s'engager en 2010 sur son propre dispositif, élargi à toutes les communes en 2012, soit à l'issue du PIG de Metz. Le PIG de Metz Métropole, dont les objectifs sont la lutte contre le logement indigne et la vacance, devait prendre fin en novembre 2013, mais a été prolongé pour 2 années supplémentaires. Metz Métropole s'est également engagée en 2011 dans le dispositif « Habiter Mieux ».

Bilan 2011-2014 du PIG de Metz Métropole

	Réalisation	Objectifs initiaux (2011-2014)	Taux de réalisation
Total	426	352	121 %
Logements locatifs (PB)	156 (dont 80 Socalog à Moulins-lès-Metz)	115	135 % (66 % hors Socalog)
Logements occupés (PO)	270	237	113 %

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

426 logements réhabilités (2011-2014) grâce au PIG de Metz

	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

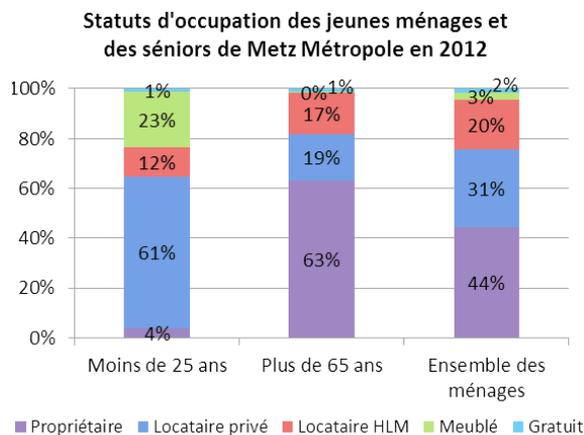
Par ailleurs, Metz Métropole intervient depuis 2005 en direction du conventionnement du parc privé. Au total, 423 logements ont déjà bénéficié d'une aide au conventionnement par Metz Métropole.

L'essentiel

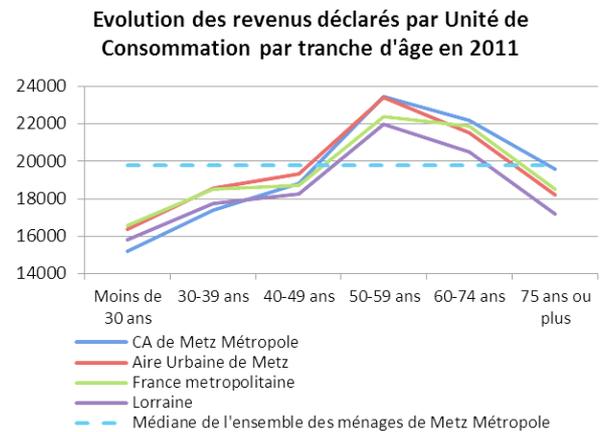
- Une hausse de la vacance préoccupante : 9,5 % en 2012 d'après l'Insee, 11,8 % à Metz
- Un PPPI peu élevé (3 % du parc privé), mais en légère hausse
- Un PIG aux résultats très positifs

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 2012



Source : Insee 2012

Des jeunes ménages majoritairement dans le parc privé

Les jeunes ménages subissent des situations professionnelles souvent précaires, qui impliquent 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 : 23 % (soit 1806 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. 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 avaient rendu les achats plus difficiles encore. Cependant, les taux d'intérêts demeurent faibles. A partir du 1^{er} janvier 2016, l'ouverture à toutes les communes françaises, du PTZ pour l'achat d'un logement ancien à

réhabiliter ainsi que la hausse des plafonds de revenus devraient faciliter l'accession pour les jeunes ménages.

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 :

- 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.

Des ménages seniors propriétaires occupants

63 % 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.

61 % des moins de 25 ans logés dans le parc locatif privé
63 % des plus de 65 ans propriétaires occupants

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 octroyés 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 mi-2015, 272 ménages ont bénéficié du PASS'Logement. Les subventions versées par l'EPCI se sont élevées à plus de 860 000 €.

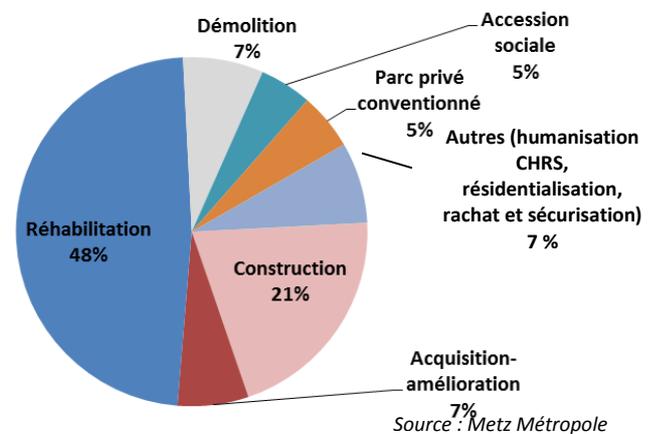
A cela s'ajoutent 19 ménages ayant acheté un logement en PSLA qui ont bénéficié de garanties d'emprunts de la CA de Metz Métropole, pour un montant total de 3,2 millions d'euros.

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 680 nouveaux logements conventionnés et réhabilités** ont vu le jour, complétant ainsi l'offre sociale classique du parc public. **Près de 1,2 millions € d'aides ont ainsi été versées aux propriétaires bailleurs.**

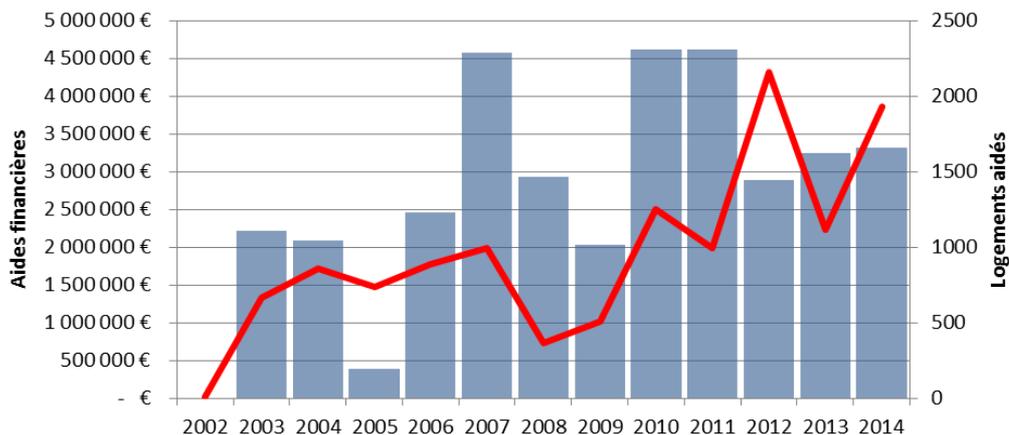
Enfin, la grande majorité des interventions de l'EPCI est réalisée en direction du logement social : aides au développement du parc (sous forme d'acquisition-amélioration ou de construction), aides à la réhabilitation du parc, aides à la démolition du parc, et, de manière plus marginale, aide à la résidentialisation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

Ces différentes aides ont permis à plus de 3500 logements sociaux de voir le jour, à plus de 6200 logements d'être réhabilités, à tout en accompagnant la démolition de 960 logements.

LOGEMENTS AIDÉS PAR METZ MÉTROPOLE DEPUIS 2002



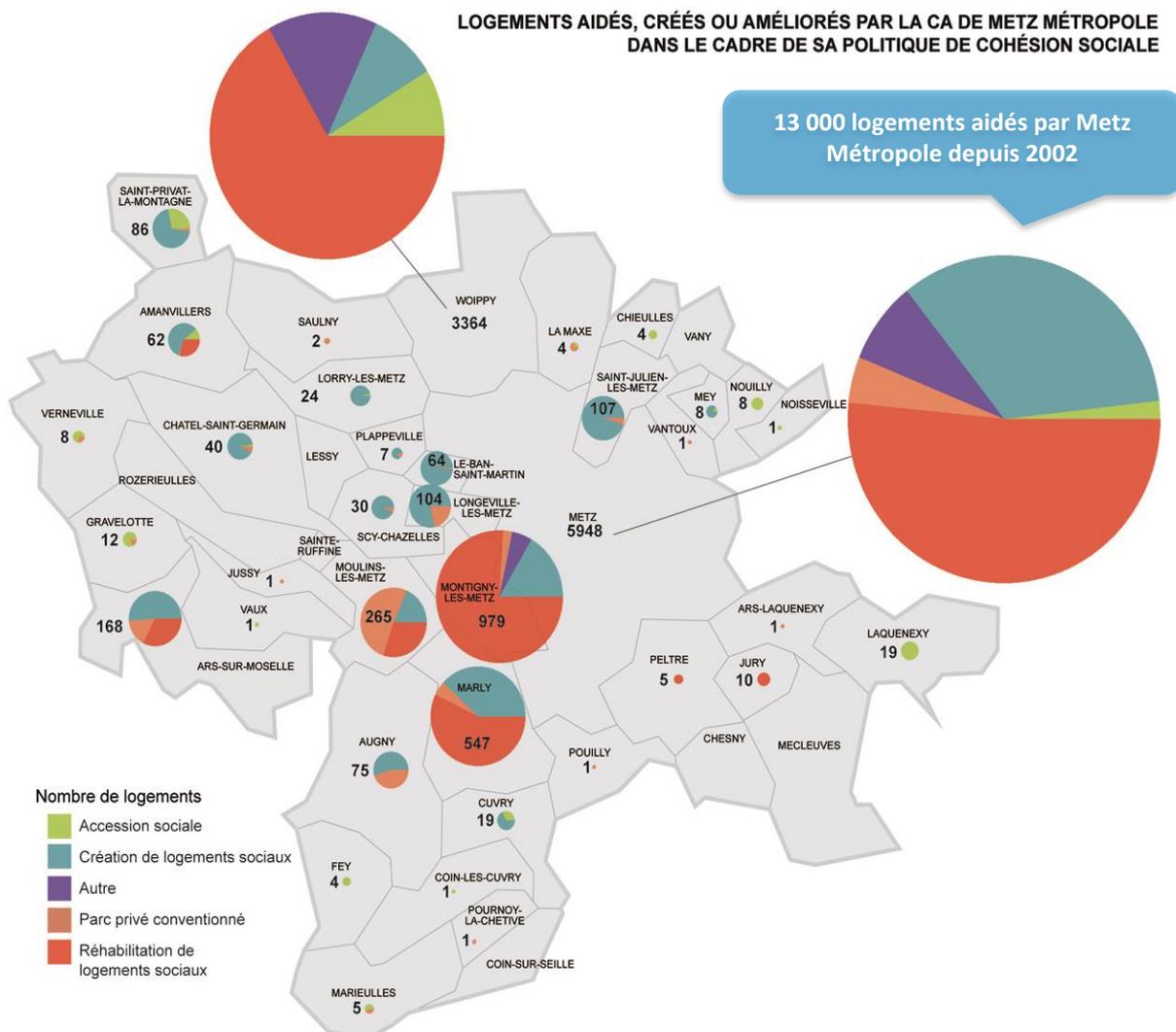
AIDES ACCORDÉES PAR METZ MÉTROPOLE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DU PARC : PLUS DE 35 MILLIONS D'EUROS VERSÉS, ET PRÈS DE 13 000 LOGEMENTS AIDÉS



Source : Metz Métropole

	logements concernés	aides financières directes	garanties d'emprunts	Période d'application
Acquisition-amélioration	848	4 780 985 €	62 059 984 €	Depuis 2003
Construction	2 673	16 629 784 €	192 940 096 €	Depuis 2002
Démolition	962	2 066 914 €	- €	Depuis 2003
Réhabilitation	6 213	8 165 054 €	36 816 357 €	Depuis 2003
Résidentialisation	737	78 600 €	2 422 030 €	3 opérations (2010, 2012, 2014)
Humanisation et transformation CHRS	25	126 713 €	82 000 €	2 opérations (2010, 2014)
Parc privé conventionné	681	1 186 178 €	- €	Depuis 2005
Accession sociale	624	2 594 659 €	3 216 056 €	Depuis 2007
Sécurisation	0	500 500 €	- €	2 opérations (2007)
Rachat	210		8 500 000 €	2 opérations (2014)
Ensemble	12973	36 129 386 €	306 036 523 €	

Source : Metz Métropole



Réalisation : AGURAM - décembre 2014

Sources : CA de Metz Métropole, Cohésion Sociale

AGURAM Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle / Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ /
tél. : 03 87 21 99 00 / contact@aguram.org / www.aguram.org

Directeur de la publication Patricia Gout

Etude réalisée par Marie-Charlotte Devin / mcdevin@aguram.org et Céline Bramme / cbramme@aguram.org

Infographie : Françoise Mitzner/ Cartographie : Kévin Rodeghiero

Photo de couverture :