

## HABITER METZ MÉTROPOLE

PORTRAIT RÉALISÉ DANS LE CADRE DU P.L.H. 2019/2025



ZAC Paul Joly à Marly

### ÉDITO

Les enjeux de la politique du logement sur le territoire de Metz Métropole sont multiples et complexes : encourager le regain d'attractivité du territoire, répondre aux besoins en logements et attirer de nouveaux ménages, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer la qualité du cadre bâti et assurer entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

**Metz Métropole a engagé la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH)**, document stratégique qui cadre sa politique et ses priorités en matière d'habitat pour les 6 années à venir.

Partenaire :



**L'AGURAM, qui accompagne la métropole tout au long du processus, a établi un diagnostic préalable** pour mettre en relief des éléments-clés sur le territoire (évolutions sociodémographiques, qualification du parc de logements et besoins pour les différents segments de marché, etc.). Ces éléments constituent un **socle de connaissances indispensables** en prévision de la définition des objectifs et choix stratégiques en matière de politique de l'habitat, qui seront déterminés par la suite.

**Quelles évolutions démographiques récentes sur le territoire ? Comment qualifier le parc ? Quel mode d'habiter à Metz Métropole ?**

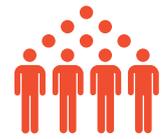
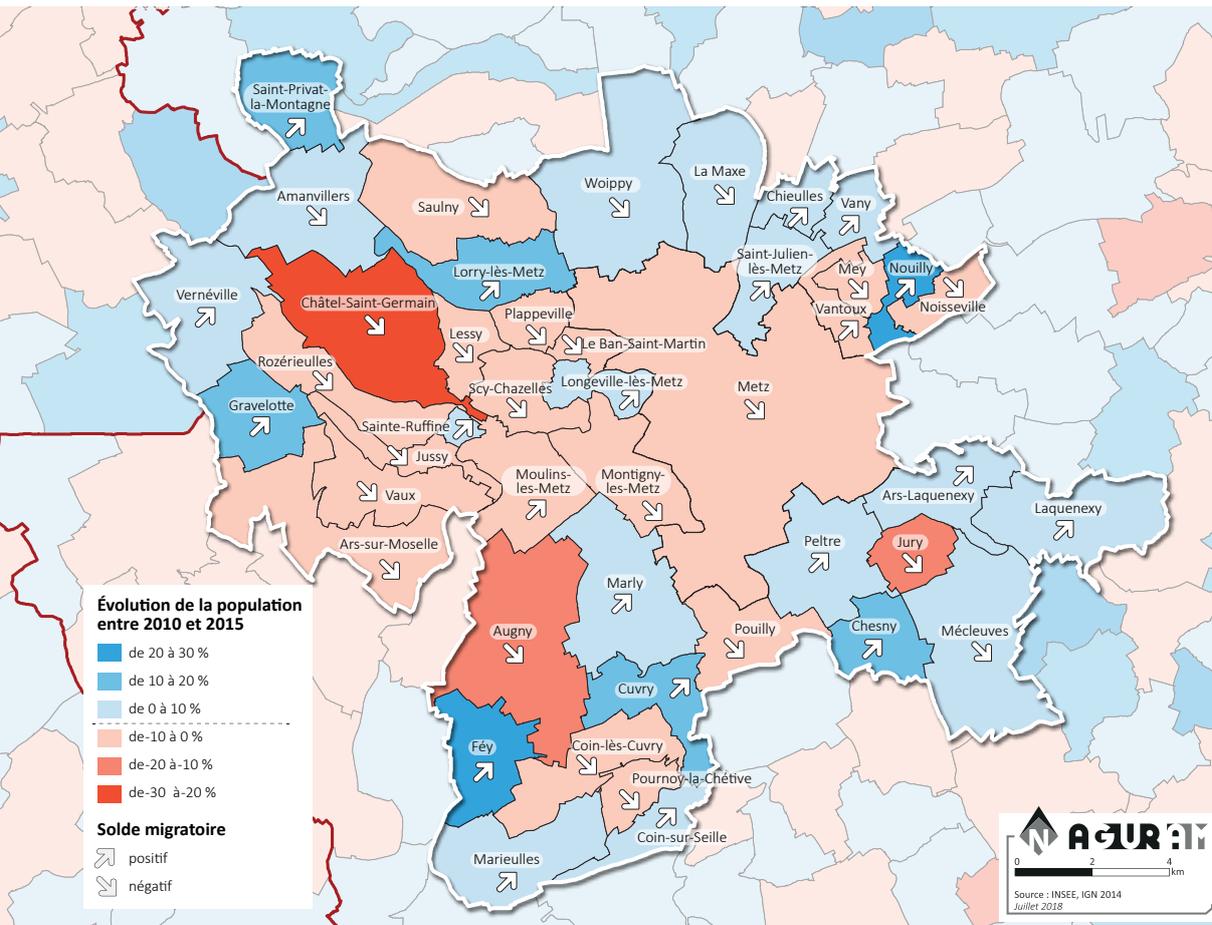
Ce Repèr' permet de découvrir les principaux enseignements du diagnostic réalisé par l'agence d'urbanisme et de s'imprégner rapidement du fonctionnement du marché local de l'habitat sur le territoire.

Isabelle KAUCIC  
Vice-Présidente en charge  
de l'Habitat et du Logement

Bruno VALDEVIT  
Président de l'AGURAM

# UNE BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE ENTAMÉE AVANT 2010 QUI SE STABILISE

## Évolution de la population entre 2010 et 2015, PLH Metz Métropole



**220 600**  
habitants en 2015



**1/3**  
des ménages ont des enfants



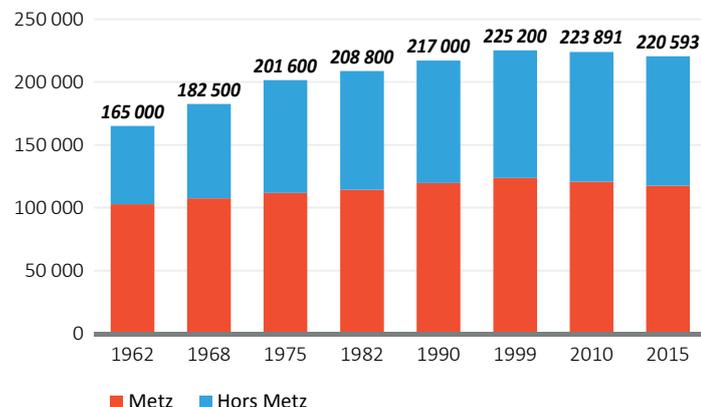
**23 %**  
de plus de 60 ans

Dans un contexte de concurrence territoriale, fortement accentué par l'impact local du Plan de Modernisation de la Défense (restructurations militaires de 2008), **une stabilisation de la population semble se profiler**. Les autres faits notables, qui ne sont pas propres à Metz Métropole, sont le **vieillessement marqué de la population** et la baisse de la taille des ménages (décohabitation, séparations, vieillissement), qui induisent toujours un besoin en logements. Le profil des ménages change, avec une **diminution**

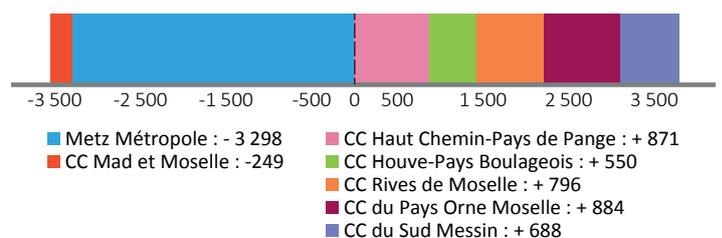
**des familles**, mais une hausse des personnes seules.

Les enjeux qui en découlent : **stopper la baisse démographique et tenter de maintenir les familles** en partance pour le périurbain d'une part, **prendre en compte les effets du vieillissement sur le développement et l'adaptation du parc** d'autre part, tout en proposant une croissance du parc en accord avec les besoins afin de **freiner la vacance**.

### Une baisse de population entamée avant 2010 pour Metz Métropole



### Une dynamique en rupture avec le reste du SCoTAM Période 2010-2015



## UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE MOINS FAVORABLE ET UN ESSOR DU TRAVAIL FRONTALIER

L'emploi est en baisse depuis la fin des années 2000 et le chômage est en hausse. La moitié des actifs sont des employés ou des ouvriers. Le revenu médian à Metz Métropole est plus faible que dans les EPCI voisins et résidentiels du SCoTAM. En revanche, en prenant en compte uniquement les ménages propriétaires, c'est à Metz Métropole que le revenu médian est le plus élevé, suggérant un effet d'éviction des plus modestes.

### Un contexte peu favorable pour contrer les effets de la baisse démographique.

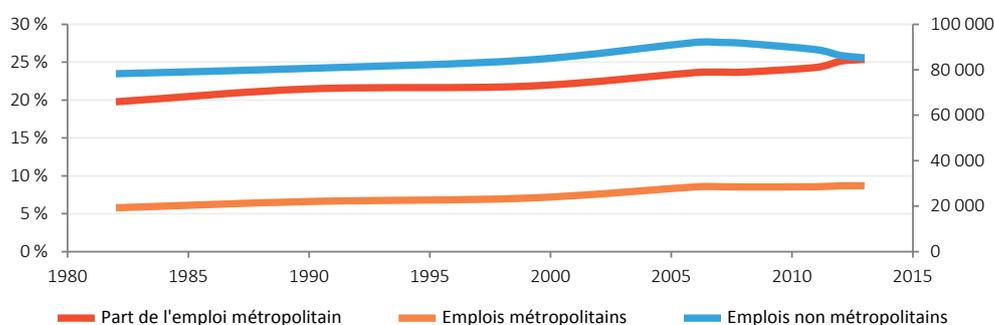
On note que l'emploi au sein des fonctions métropolitaines résiste mieux à la crise et concentre 25 % des emplois de la métropole (renforcer ces fonctions fait donc partie des leviers possibles).

Enfin, ¼ des actifs vivant à Metz Métropole y travaillent également. C'est une proportion assez faible en comparaison des autres métropoles du Grand Est. Les autres territoires du SCoTAM, du SCoTAT et le Luxembourg aspirent près de 20 % des travailleurs, ce qui favorise un départ des ménages vers ces polarités.

Pour renforcer le lien urbanisme/transport, éviter les départs et favoriser dans un même temps l'usage des modes doux et des transports collectifs dans les déplacements domicile-travail, il est important de **renforcer l'offre de logements dans les secteurs clés** (autour des gares et des dessertes de transports collectifs). La mise en place du Mettis en 2013 a déjà permis une amélioration de l'usage des transports collectifs. L'offre actuelle présente un potentiel d'autant plus crucial à développer que le travail transfrontalier est en hausse constante.

### Évolution de l'emploi métropolitain à Metz Métropole

Source : Insee



**110** emplois pour 100 actifs en 2014



**6 %** de travailleurs frontaliers

## DES MODES D'HABITER À DIVERSIFIER

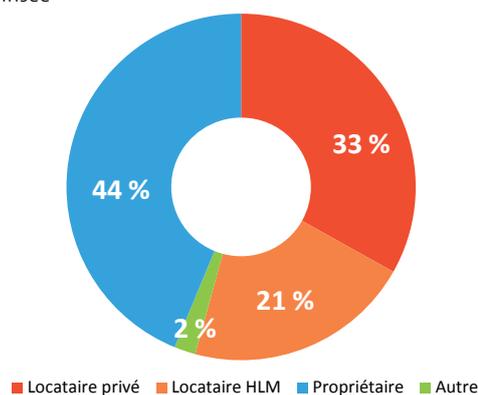
Le parc collectif et les petites typologies augmentent globalement sur tout le territoire, ce qui semble être en accord avec les évolutions des types des ménages (ménages plus petits, augmentation du nombre de personnes seules).

Mais ce phénomène est hétérogène et touche surtout les plus grandes communes, qui réduisent petit à petit les grands logements familiaux (division des grands logements, démolition de grands logements sociaux dans le cadre de la politique ANRU, etc). Dans le périurbain, ce type de parc n'a commencé à se développer que récemment, alors que les T4/T5 continuent d'y dominer dans les nouvelles constructions.

**Pour éviter d'accroître une « spécialisation » territoriale déjà à l'œuvre, il apparaît essentiel d'envisager une plus grande diversification des types d'habitat afin de mieux répondre aux parcours résidentiels des ménages.**

### Statuts d'occupation en 2014 à Metz Métropole

Source : Insee

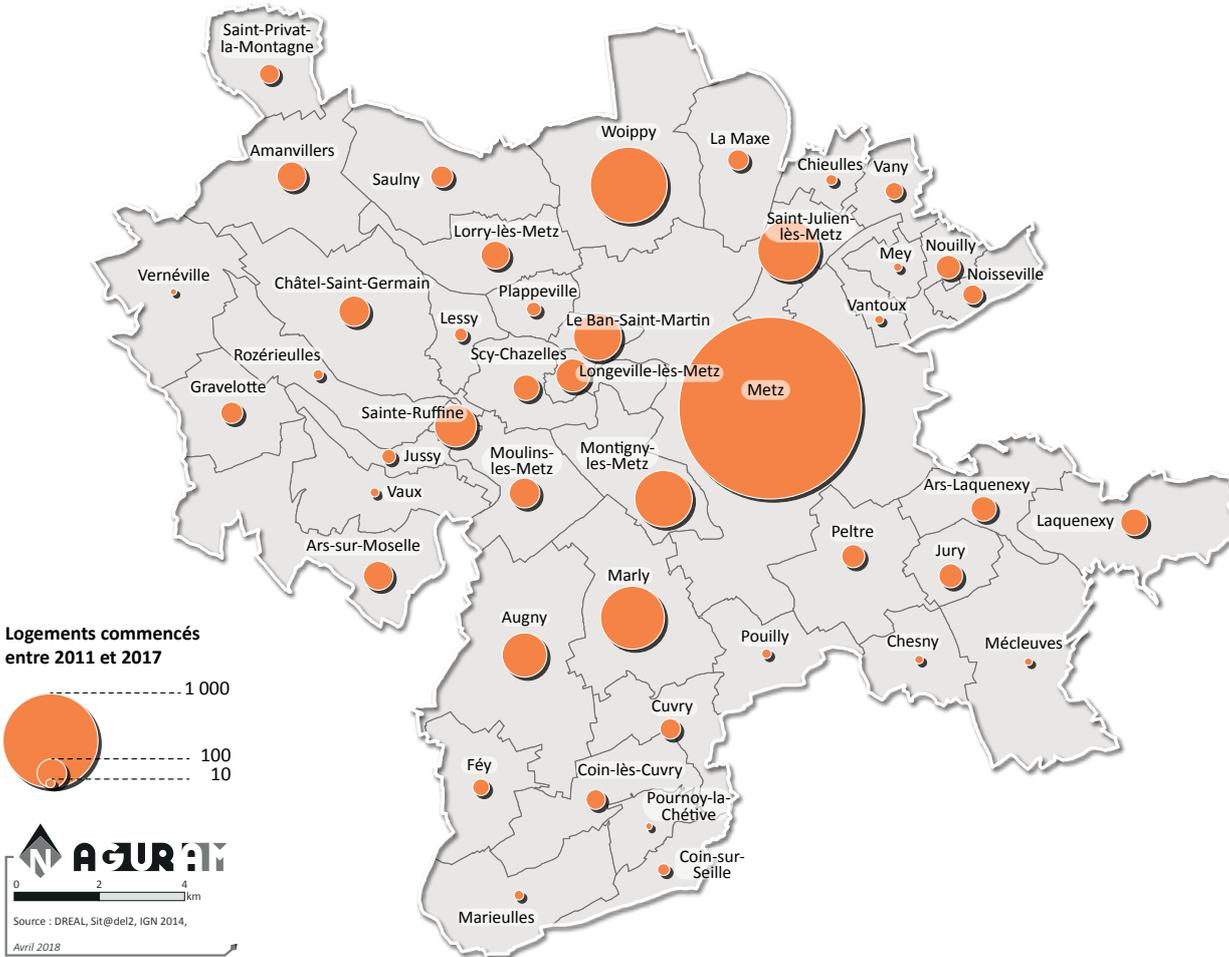


**100 000** résidences principales



**44 %** de propriétaires occupants

Logements commencés entre 2011 et 2017 (données provisoires)



L'objectif annuel de production de logements neufs, fixé par le PLH (1 000 logements/an en moyenne), est dépassé. Cette production neuve est fortement orientée vers la vente et l'investissement locatif. On observe un recentrage des logements vers le noyau urbain (dans les ZAC et opérations d'aménagements), les gros permis en périphérie concernant souvent des publics spécifiques ces dernières années.

Sur le marché de la promotion immobilière, le niveau soutenu des mises en vente se maintient, avec des prix très élevés et en forte hausse, à près de 3 300 €/m<sup>2</sup> en 2017.

Dans l'ancien, les prix sont stables pour les appartements (1 670 €/m<sup>2</sup>) et en hausse pour les maisons (222 000 €), mais avec des prix très hétérogènes selon les secteurs. Le profil des acquéreurs montre un vieillissement de ces derniers. Les cadres supérieurs sont plus largement représentés, au détriment des employés et ouvriers (effet d'éviction des plus jeunes et des plus modestes).

Sur le marché locatif privé, les loyers sont à la hausse et se situent à 10 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2018 (+3,3 % par rapport à 2017, source observatoire CLAMEUR).

Les enjeux du marché de la production neuve sont :

- ◇ un juste calibrage de la production en rapport avec les besoins (dynamisme démographique, hausse de la vacance dans le parc ancien, profil des ménages) ;
- ◇ le développement d'une offre de logements à coûts abordables et de qualité, dans différents secteurs de l'agglomération.

Les actions de Metz Métropole en faveur de l'accès sociale ont déjà aidé plus de 415 ménages à devenir propriétaires. Pour la collectivité, il s'agit de poursuivre l'aide à l'accès et d'étudier d'autres modalités d'interventions : plus de PSLA\*, aide dans l'ancien à rénover, bail réel solidaire, travail direct en collaboration avec les promoteurs, anticipation foncière, etc.



**3 300 €/m<sup>2</sup>**

Prix approximatif du m<sup>2</sup> en collectif neuf en 2017



**1 150**

logements commencés par an de 2011 à 2017

\* voir glossaire à la fin du document

## DES DISPOSITIFS DE RÉHABILITATION NOMBREUX, MAIS UNE VACANCE ÉLEVÉE

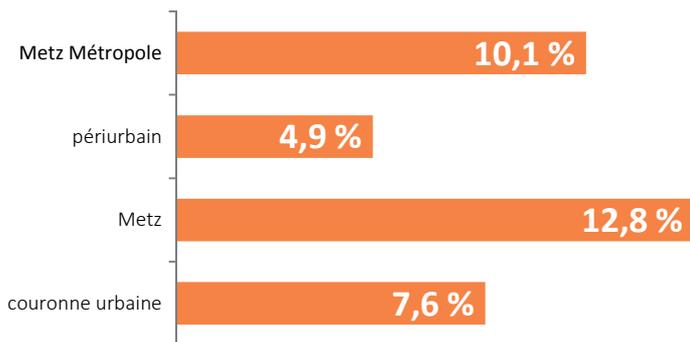
**Le parc de logements existant est globalement en bon état et récent par rapport au contexte régional, mais ceci ne préjuge pas d'un important besoin en réhabilitation.** De nombreux dispositifs ont été mis en place par Metz Métropole et la ville de Metz en faveur de l'amélioration du parc privé (PIG, OPAH, PACOD, Plan de sauvegarde), qui donnent de bons résultats.

Il importe de poursuivre les efforts entrepris en faveur de l'amélioration du parc de logements et de **qualifier la vacance**, dont le niveau élevé nécessite d'être davantage explicité. Cela permettra de mettre en place des actions efficaces, notamment dans le parc locatif privé, au-delà des dispositifs de l'OPAH (remise sur le marché de logements vacants via la réhabilitation et le conventionnement dans le parc privé), dont les objectifs sur le parc des propriétaires bailleurs ne sont pas très élevés. Cette vacance peut également être mise à profit pour développer le parc de logements, ce qui répond aux prescriptions du SCoTAM.

**Il paraît également intéressant d'étudier la faisabilité d'une prise de compétence en matière de pouvoirs de police spéciale habitat.** Il s'agit de créer, à terme, les conditions favorables de traitement des situations d'habitat indigne et ceci de façon homogène sur l'ensemble du périmètre de Metz Métropole.

### Le poids de la vacance à Metz Métropole en 2014

Source : Insee



Résidence Batigère-Sarel Pierre de Morlanne, transformation de la maternité Sainte-Croix et de son couvent en 147 logements sociaux en plein cœur historique de Metz



**4 800**

logements vacants de plus de deux ans en 2017



**12,8 %**

de logements vacants en 2015



Rue des Martyrs de la Résistance à Montigny-lès-Metz

## UN PARC SOCIAL IMPORTANT, À ADAPTER AUX NOUVEAUX BESOINS

Metz Métropole accueille un **parc social** de près de 25 000 logements (au sens RPLS), regroupant **23 % des ménages** (Insee). Ils se concentrent à 37 % dans les six QPV et à 90 % dans les villes de Metz, Woippy et Montigny-lès-Metz. Mais depuis 2011, on constate un **redéploiement de l'offre nouvelle**, avec « seulement » 64 % des logements neufs localisés dans ces trois villes.

**Le volume de nouveaux financements HLM est très important, et supérieur aux objectifs du PLH**, en volume global mais aussi en types de financements. Le déficit SRU est en baisse constante, et aujourd'hui localisé sur seulement deux communes (Marly et Longeville-lès-Metz).

Concernant le parc existant, **il existe peu de petites typologies (19 % de T1/T2), ce qui crée un fort décalage entre la demande et l'offre**. Le turn-over y est plus important, mais ne suffit pas à compenser la faiblesse de l'offre sur ce segment. Le parc social est plutôt bien classé du point de vue énergétique (72 % en A/B/C/D).

La vocation familiale du parc social est toujours affirmée- avec plus d'attributions en direction des familles, malgré la forte demande des personnes seules - ce qui est lié également à sa typologie. Les attributions sont proportionnellement plus élevées pour les plus jeunes. Fin 2016, on notait 7 600 demandeurs, dont 43 % de demandes internes. Enfin, les besoins potentiels sont importants sur Metz Métropole avec 53 % de ménages modestes et 28 % de ménages très modestes, et une hausse des ménages les plus fragiles (30 % des plafonds PLUS). **On constate un appauvrissement des occupants du parc social et une hausse des ménages sous le seuil de pauvreté.**

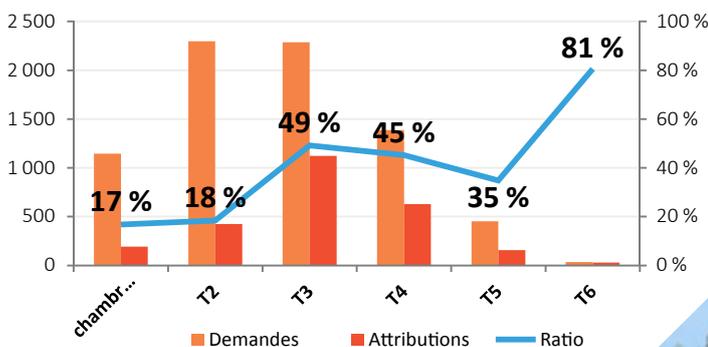
Au vu de ces constats, **il est important de poursuivre un développement équilibré et calibré du parc social, en parallèle de l'offre privée, afin de répondre aux besoins des plus fragiles**. Il est aussi nécessaire de **maintenir ou développer la mixité**, en veillant à ne pas « détendre » trop le marché du logement social, qui pourrait aboutir à un délaissement du parc dans les QPV.

**Une offre adaptée à la sociologie de demain** (taille des ménages, vieillissement), **au sein du parc neuf ou du parc existant est à construire**. Elle devra également répondre à la fragilisation croissante du public du parc social, (**augmentation de la production de PLAI**). En parallèle, il importe de poursuivre la **réhabilitation du parc social**, notamment dans les QPV. **Les efforts entrepris afin de résorber le déficit SRU** restant seront à poursuivre (développement du parc social, conventionnement du parc privé).

Enfin, **Metz Métropole élabore une stratégie de peuplement** dans le cadre de la CLL, et au moyen du PPGDLSID et de la CIA. Ce travail est en cours pour faire évoluer la composition sociale du parc et réinterroger la mixité sociale.

■ Demandes et attributions par typologies

Source : SNE



**+ 25 000**  
logements



**3 100**  
nouveaux logements sociaux ordinaires  
(hors ANRU) depuis 2011

Marly, ZAC Paul Joly



## DES BESOINS TRÈS DIVERS POUR LOGER LES JEUNES

Sur le volet des jeunes ménages, la diversité des publics et des situations difficiles reste à appréhender dans son ensemble. Quelques constats s'imposent malgré tout : il s'agit d'une population aux ressources plus contraintes, mais pourtant peu présente dans le parc social (malgré des ratios d'attribution élevés), probablement en raison de son offre moins souple que celle du parc privé.

Les structures d'accueil de types FJT ou résidences sociales sont nombreuses sur le territoire, même si elles sont parfois boudees car jugées peu attractives. Des dispositifs sont également mis en place pour le logement des jeunes : accompagnement

par le CLLAJ, mais aussi dans le cadre du PDLHPPD.

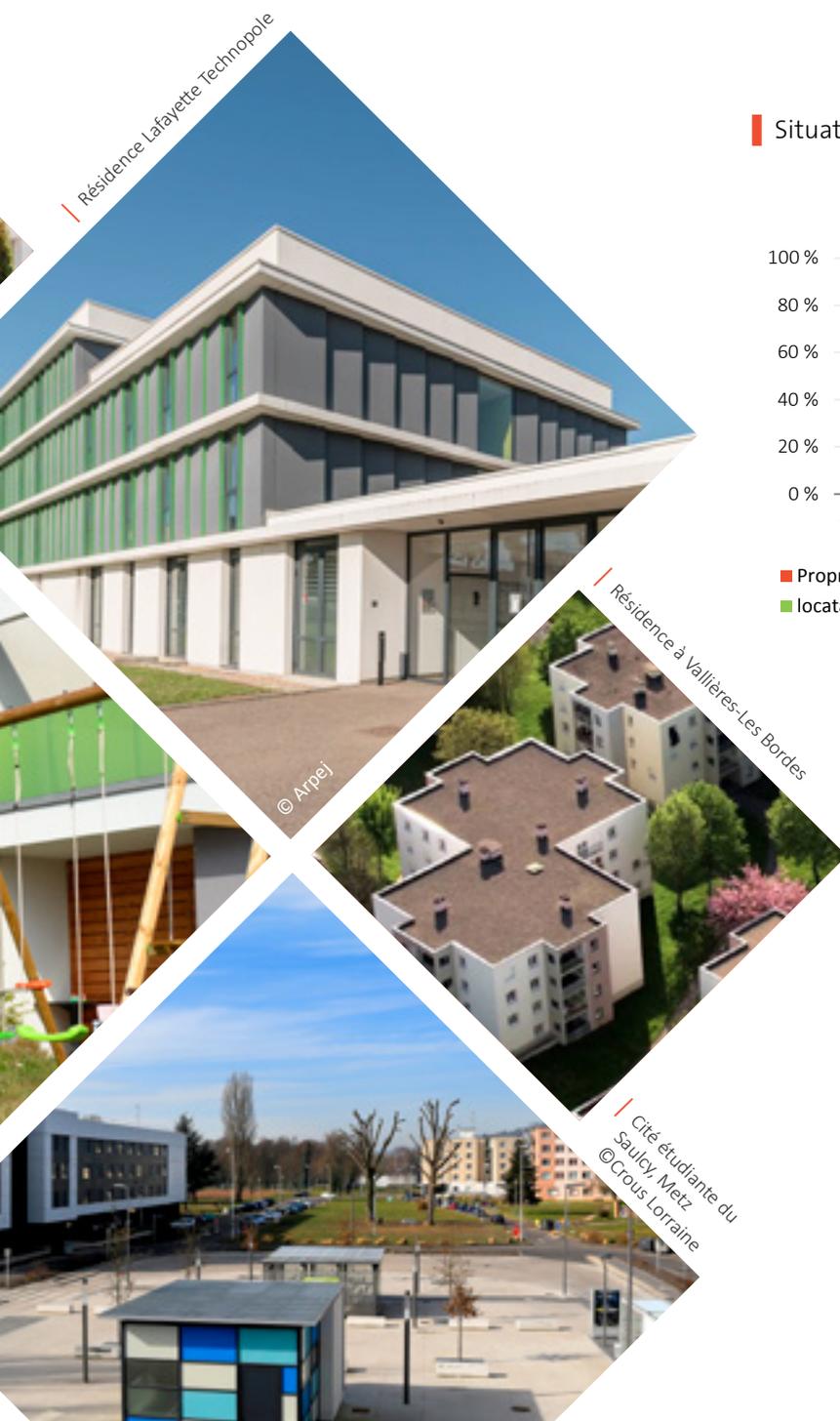
**Le maintien d'une offre spécifique et diversifiée est indispensable au parcours résidentiel des jeunes les plus fragiles, mais aussi de ceux en insertion professionnelle** (résidences sociales, FJT, mais aussi hébergement).

En parallèle, il faut **encourager l'accès au logement autonome des jeunes** par le biais de l'accès au parc social mais aussi par l'accès au parc privé.

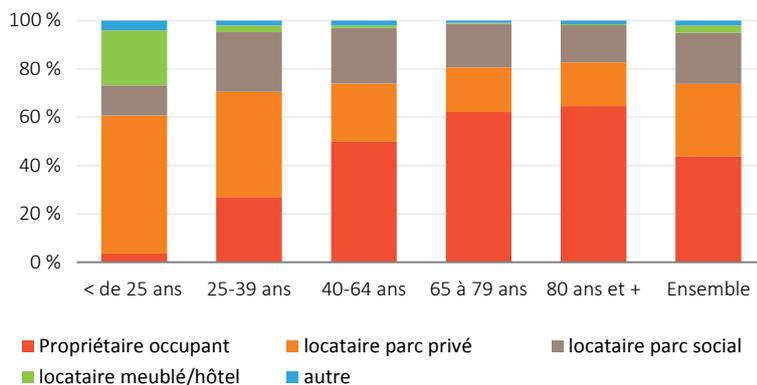
Enfin, **l'offre en accession à coût abordable et pouvant répondre aux besoins**

**des jeunes ménages accédants est à développer.**

Concernant le **logement étudiant**, on observe une **progression et une amélioration (à court/moyen terme) de l'offre** dédiée, qui gagne en qualité et attractivité, ainsi qu'une capacité d'hébergement en rapport avec les effectifs étudiants actuels. Il faut toutefois **veiller à maintenir une offre accessible** pour les étudiants décohabitants les plus modestes, tout en restant attentif à la bonne adéquation entre l'offre dédiée et la **hausse des effectifs du supérieur.**

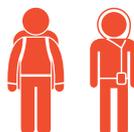


■ Situation de logement des ménages par tranche d'âge en 2014



**23 %**

des ménages de moins de 25 ans en meublés



**± 22 000**

étudiants en 2015

## DES BESOINS AMENÉS À CROÎTRE CHEZ LES SENIORS

**Les besoins des personnes âgées sont déjà patents et vont croître dans les prochaines décennies.** Ce phénomène s'accompagnera d'une **hausse de la dépendance**, qui n'est pas propre au territoire, mais qu'il faut anticiper malgré tout.

On constate plusieurs types d'offres spécifiques, allant de la résidence service (offre privée qui interroge au regard des niveaux de revenus des retraités) à l'EHPAD, en passant par la résidence autonomie. Ces besoins sont pris en compte par les bailleurs, qui développent une offre adaptée.

Mais le vieillissement du public du parc social reste une problématique plus large, qui rejoint celle de l'adaptation du parc existant. Par ailleurs, par le biais de son schéma de l'autonomie, le Conseil Départemental poursuit une politique orientée vers le développement du maintien à domicile.

Ces constats rendent nécessaire une **anticipation de la hausse des besoins à venir générés par le vieillissement du public du parc social, tout en maintenant un bon niveau d'offre adaptée, et en accompagnant la hausse de la dépendance par l'adaptation du parc privé.** Il faut également **s'interroger sur l'opportunité du développement d'une offre privée de standing** (adéquation de ce type d'offre avec les ressources des ménages).



Ancien emplacement de l'hôpital Bon Secours, futur quartier Cœur Impérial  
450 nouveaux logements en Nouvelle Ville dont une centaine de logements aidés et une résidence seniors



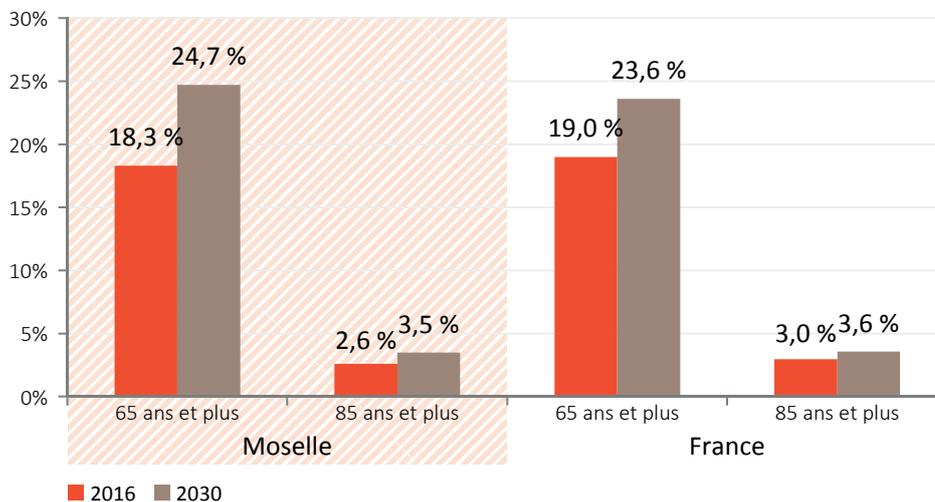
Logements seniors à Marly, OPH de Montigny-lès-Metz



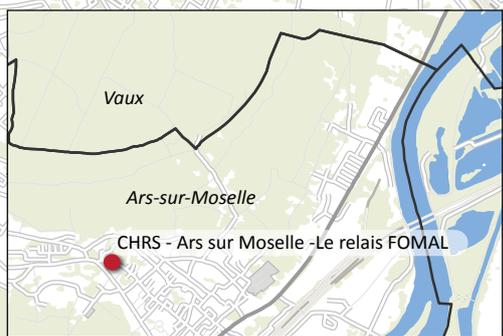
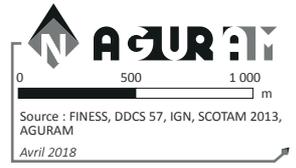
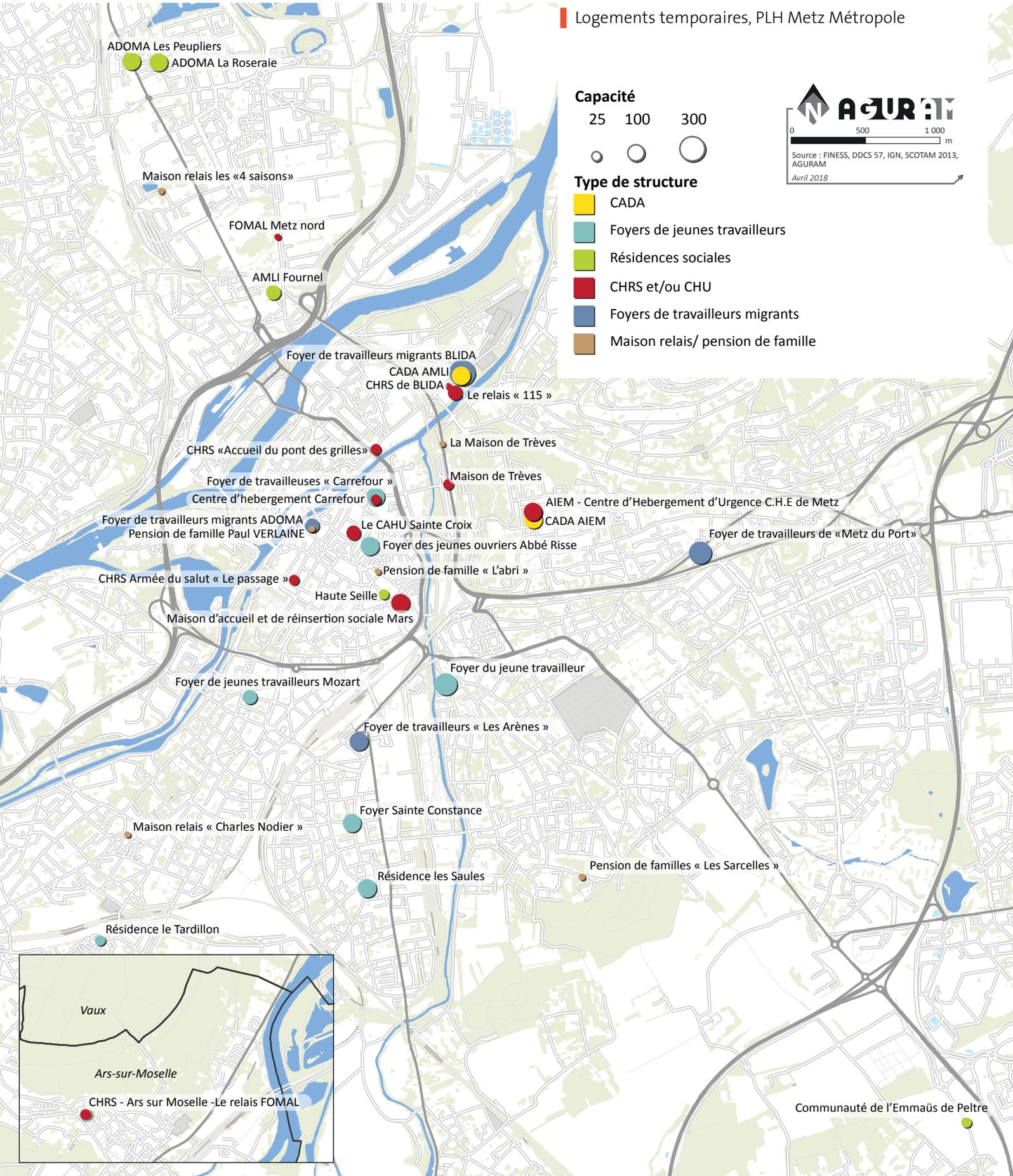
**32 000**

personnes âgées dépendantes en Moselle en 2030

Projection Omphale des populations âgées à l'horizon 2030

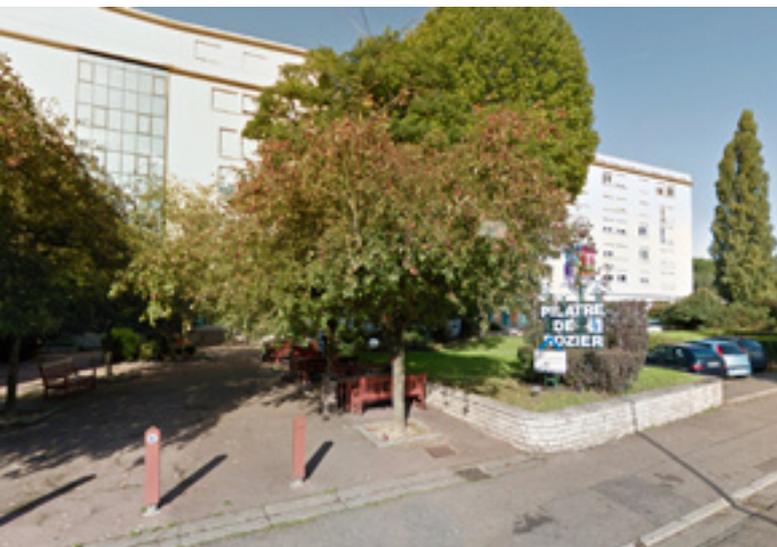


Logements temporaires, PLH Metz Métropole



**Metz Métropole dispose d'une offre en hébergement et en logement temporaire importante et diversifiée.** Cela s'explique par le rôle central de la métropole, et de la ville de Metz en particulier, au sein de la Grande Région et dans le Grand Est. Cette offre est en cours de transformation.

**Il faut poursuivre l'adaptation de l'offre existante, et le développement de certains segments** (pensions de famille), tout en maintenant la diversité de l'offre sur le territoire.



Résidence Pilâtre de Rozier à Metz, foyer de jeunes travailleurs

## GENS DU VOYAGE : DES BESOINS IDENTIFIÉS À SATISFAIRE

Il y a actuellement **une aire de grand passage provisoire** à Moulins-lès-Metz (200 places) et **deux aires d'accueil** à Metz (Blida) et Marly.

Le nouveau **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** (2017-2023) dresse les constats principaux sur cette population spécifique et ses besoins.

Pour Metz Métropole, il en découle la nécessité de **répondre aux prescriptions du schéma** en :

- ◇ réalisant une aire définitive de grands passages de 200 places ;
- ◇ réalisant une aire d'accueil de 20 places à Moulins-lès-Metz et de 40 places à Metz ;
- ◇ appliquant le nouveau règlement commun des aires d'accueil annexé au schéma ;
- ◇ étudiant des solutions de logements pour 25 à 30 ménages à sortir des aires d'accueil (Blida principalement), auxquelles s'ajouteraient des réponses à trouver pour 50 ménages en quête de stabilité.

Metz Métropole a prévu, en 2019, de compléter l'étude réalisée en 2014 sur le logement-accompagné par un volet spécifique sur l'hébergement, afin d'enrichir la connaissance des structures existantes et les dispositifs d'observation sociale sur le territoire.

Metz Métropole s'est engagée dans une mise en œuvre accélérée de la politique « **Logement d'Abord** », en étant l'une des collectivités **lauréates de l'Appel à Manifestation d'Intérêt** lancé en novembre 2017.



**± 8 000**

places en hébergement d'urgence

**+ de 2 300**

places en logements temporaires



Aire d'accueil



**60** places en aire d'accueil à réaliser

## 200 HECTARES CONSOMMÉS EN 10 ANS

Concernant le foncier, on note **un marché du lotissement qui reste important avec des prix élevés quoiqu'hétérogènes**, et avec ces dernières années, une hausse des coûts de constructions des maisons individuelles, qui impacte à la baisse la taille des logements.

Entre 2005 et 2015, 200 hectares de foncier ont été dédiés à l'habitat. La **consommation**, qui dans l'ensemble respecte les seuils de densité prescrits par le SCoTAM sur cette période, présente une **forte hétérogénéité**. La **densité de la population sur les surfaces construites diminue**, quant à elle, dans la grande majorité des communes.

La part du logement neuf demeure faible par rapport au poids du parc existant : **un enjeu fort réside donc dans la remobilisation du parc existant et la densification en zone bâtie, ainsi que dans la mise en place d'une véritable politique foncière à long terme.**



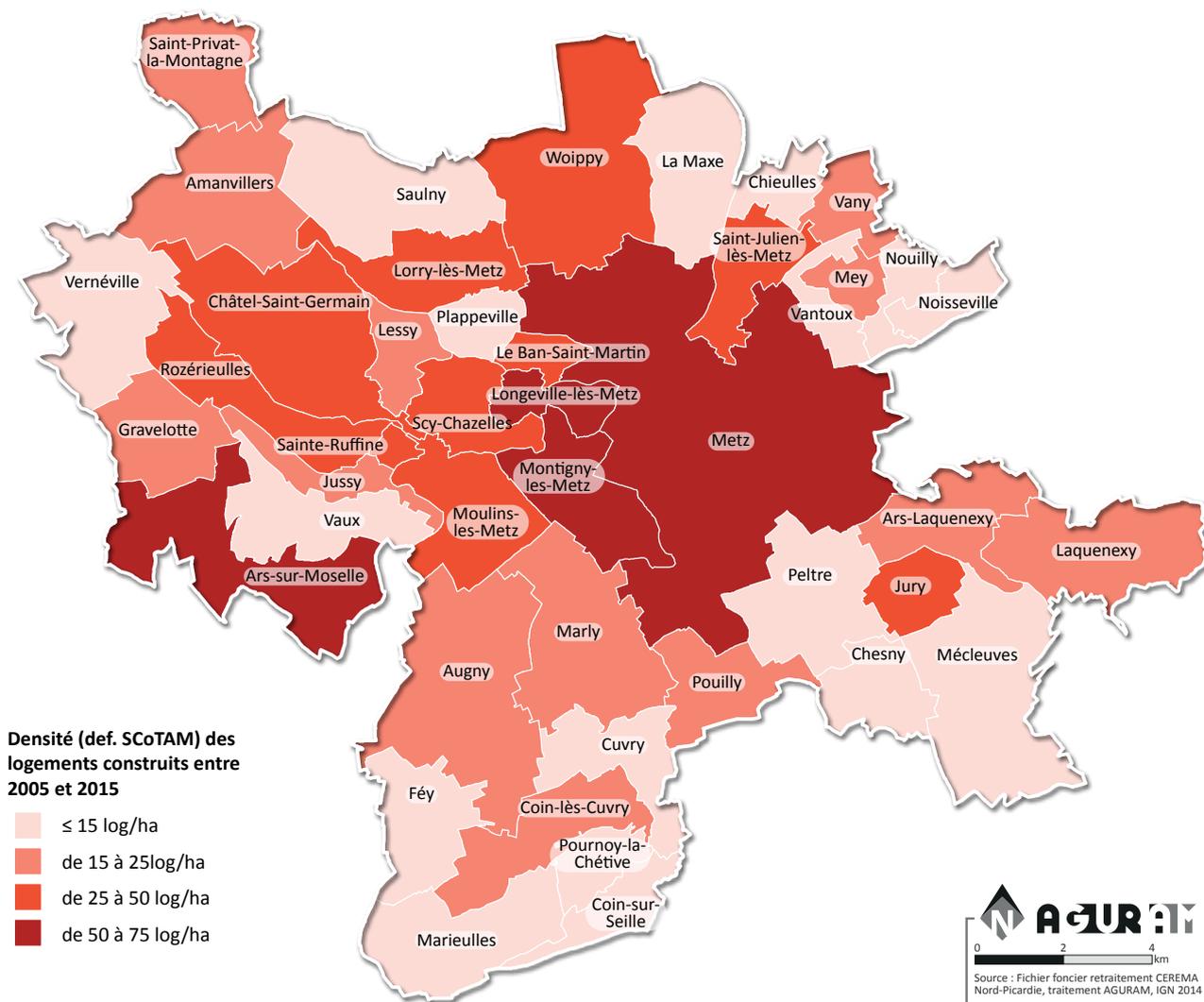
Nouvelle résidence de La Manufacture, Metz, © Logiest



### 36 logements/hectare

densité des logements produits de 2005 à 2015

#### Densités des logements construits entre 2005 et 2015





## QUELLES SONT LES PROCHAINES ÉTAPES

Les choix stratégiques portés par les élus conduiront à la définition d'un projet global et se traduiront pour Metz Métropole en orientations générales de la future politique de l'habitat.

### Document d'orientations

Projet global défini par les choix stratégiques des élus

### Programme d'actions

Déclinaisons opérationnelles

- ◇ la programmation détaillée et spatialisée des logements à réaliser à l'horizon de 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération ;
- ◇ les anticipations foncières nécessaires ;
- ◇ les fiches-actions précisant le contexte, les objectifs recherchés, les modalités de mise en œuvre, le niveau de territorialisation et l'estimation budgétaire de chaque action fléchée ;
- ◇ les modalités de suivi-évaluation du PLH.

## GLOSSAIRE

- **ANRU** : Zone concernée par le plan de rénovation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- **CIA** : Convention intercommunale d'attribution
- **CLAMEUR** : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux
- **CLLAJ** : Comité local pour le logement autonome des jeunes
- **EHPAD** : Établissement d'hébergement pour personnes âgées Dépendantes
- **EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale
- **FJT** : Foyer des jeunes travailleurs
- **OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- **PACOD** : Programme d'amélioration de l'habitat des copropriétés en difficulté
- **PDALHPD** : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- **PIG** : Programme d'intérêt général
- **PLAI** : Prêt locatif aidé d'intégration
- **PLUS** : Prêt locatif à usage social
- **PPGDLSID** : Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- **PSLA** : Prêt social location-accession
- **QPV** : Quartier prioritaire de la politique de la ville
- **RPLS** : Répertoire du parc locatif social
- **SRU** : Solidarité renouvellement urbains

 Retrouvez toutes les publications de l'agence : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)

   @agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Marie-Charlotte DEVIN

Réalisation graphique et cartographique : Atelier graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Sources : Sit@del2 - ECLN - Perval - INSEE - Filocom - ANAH - SNE - DDT

Date de parution : octobre 2018

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) |