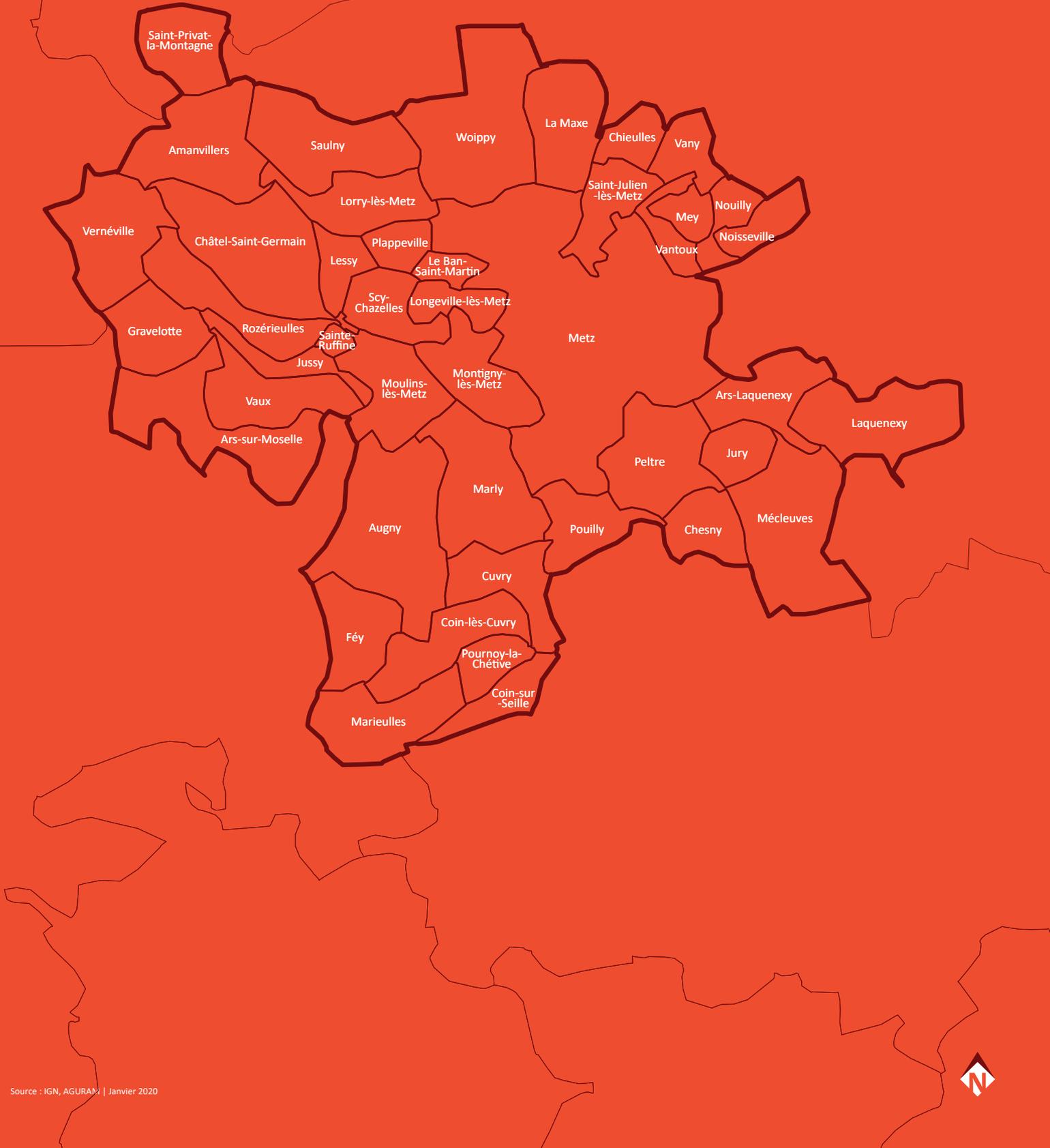


TABLEAU DE BORD HABITAT

QUELS ENJEUX POUR LE MARCHÉ LOCAL
DE LA MÉTROPÔLE MESSINE ?



PRÉAMBULE

Cette édition 2019 du tableau de bord habitat de Metz Métropole a pour ambition de donner de grandes tendances en matière de logement et de les mettre en perspective par des comparaisons entre territoires ou dans le temps.

Il s'articule autour des enjeux socio-démographiques, du fonctionnement du marché local de l'habitat en abordant la problématique du logement neuf, de l'accession dans l'ancien, du marché locatif privé ainsi que la confrontation entre l'offre et la demande. Les points stratégiques concernant le marché local du logement sont multiples : dans un contexte de relative stabilisation démographique et de vieillissement de la population, la question de la production de logements neufs constitue l'une des réponses à accompagner. Les modes de production – entre renouvellement urbain et extension – attestent aussi d'une certaine évolution et d'un recentrage vers le noyau urbain : des programmes majeurs issus d'un réemploi de sites, à l'image de la ZAC de l'Amphithéâtre ou du Quartier Impérial sur l'ancienne friche hospitalière de Bon-Secours, façonnent progressivement de nouveaux « morceaux de ville ».

Il dresse une analyse de l'évolution de l'offre sociale (caractéristiques, offre nouvelle, occupation actuelle du parc et demande potentielle). Si son déploiement relatif assure une répartition plus équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et permet d'assurer une véritable mixité sociale, sa diversification reste encore à encourager.

Il s'intéresse à la qualité du parc existant et à la question sensible de l'évolution de la vacance du logement.

Il prend en compte les logements et les besoins pour les publics spécifiques, en zoomant sur deux segments :

le logement des jeunes ménages et des personnes âgées.

Enfin, un bilan complet des actions déployées par Metz Métropole est dressé en matière de politique du logement, visant à améliorer le cadre de vie et participant au regain d'attractivité de la métropole.

Dans cette nouvelle version, le tableau de bord mobilise des données actualisées relevant principalement des années 2016, 2017, 2018 et 2019. Les données antérieures servent naturellement de base de comparaison aux évolutions constatées.

Un document annexe, très complet, reprend les tableaux de données détaillées pour toutes les sources mobilisées, à l'échelle métropolitaine et communale.

À partir de chiffres-clés s'appuyant sur un large réseau partenarial (Metz Métropole, Dreal, Direction départementale des territoires de Moselle, Conseil départemental de la Moselle, meilleurs agents, Insee, Anah, Ministère de l'Écologie, du Développement Durable des Transports et du Logement), ce document donne des points de repère, à l'échelle de la métropole et de ses 44 communes.

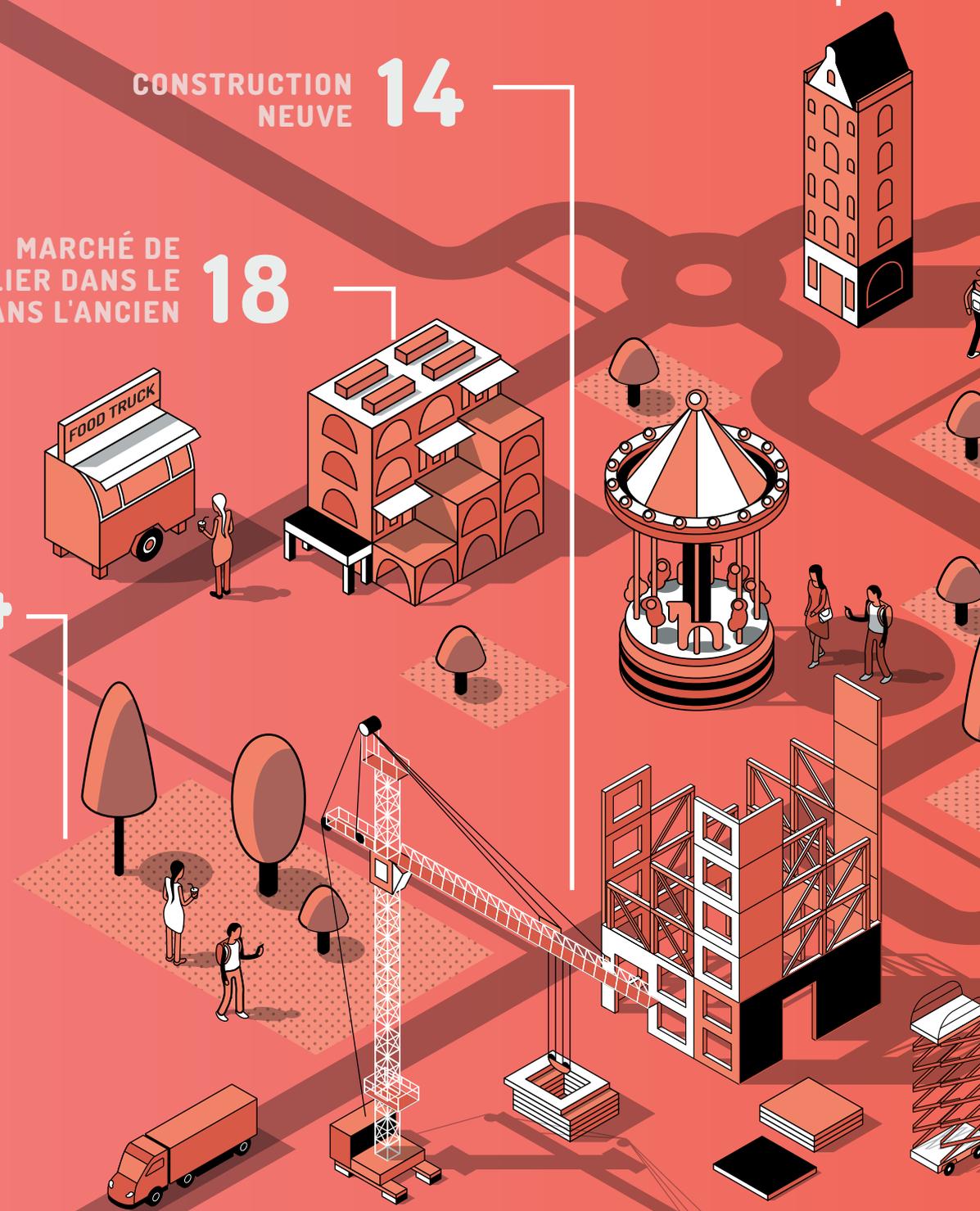
SOMMAIRE

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 6

CONSTRUCTION NEUVE 14

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DANS LE NEUF ET DANS L'ANCIEN 18

MARCHÉS FONCIERS 24



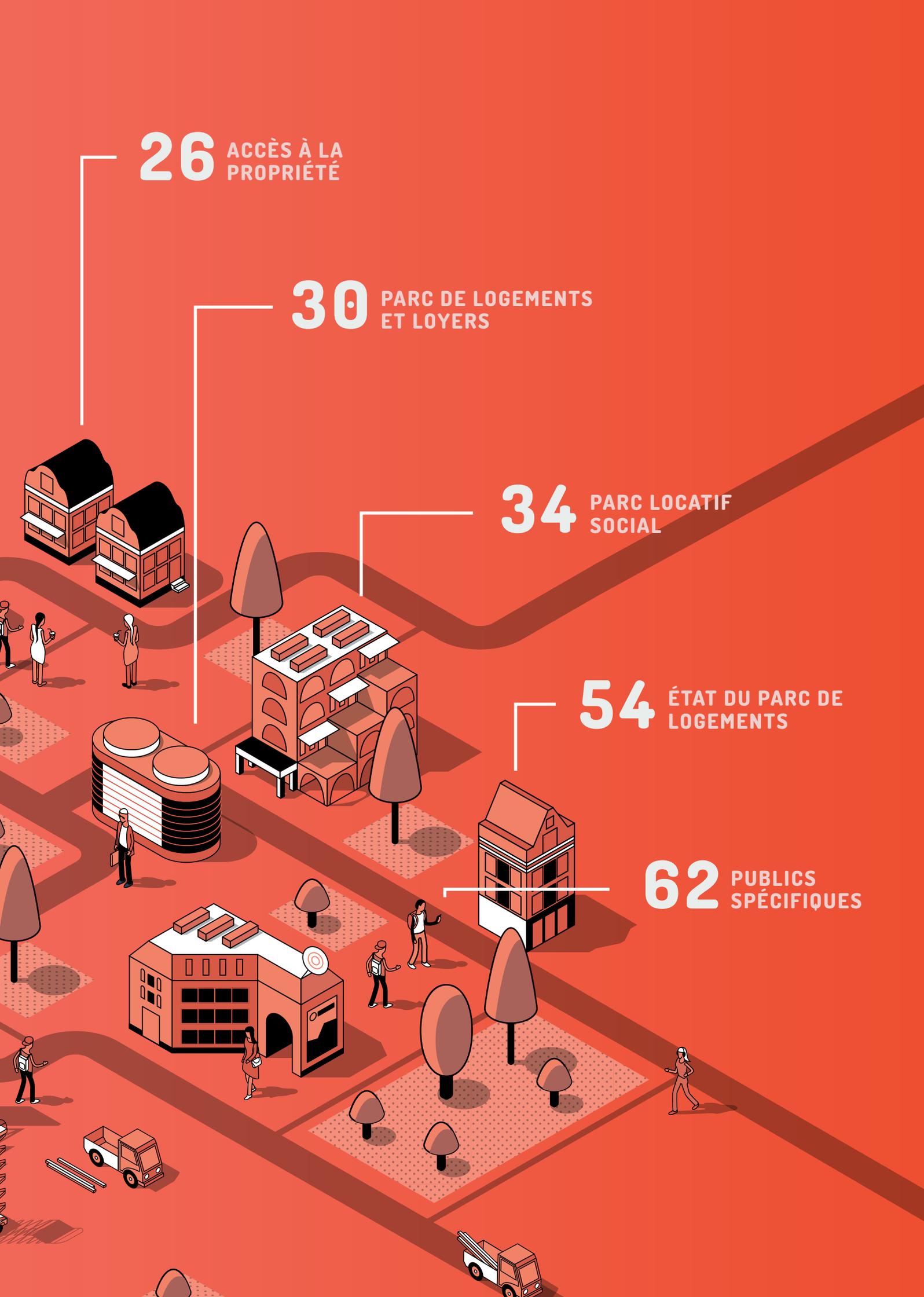
26 ACCÈS À LA
PROPRIÉTÉ

30 PARC DE LOGEMENTS
ET LOYERS

34 PARC LOCATIF
SOCIAL

54 ÉTAT DU PARC DE
LOGEMENTS

62 PUBLICS
SPÉCIFIQUES



ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

L'évolution démographique de la métropole messine constitue l'un des volets importants de ce tableau de bord. Après une baisse de population régulière, le territoire enregistre les premiers signes d'une stabilisation, qui reste à conforter.

Les analyses prennent appui sur les données et indicateurs de l'Insee afin :

- ▣ d'analyser l'évolution démographique globale de Metz Métropole et de mesurer ses variations sur une période significative pour distinguer les enjeux qui en découlent ;
- ▣ de comprendre les incidences liées à cette évolution et les disparités enregistrées sur le territoire ;
- ▣ de situer la métropole dans son environnement immédiat et de comparer sa situation à d'autres agglomérations ;
- ▣ d'approcher l'évolution des ménages, le phénomène de desserrement et de distinguer leurs principales caractéristiques ;
- ▣ de mesurer les effets du vieillissement de la population sur le territoire.

UNE MÉTROPOLE OÙ LA BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE RÉGULIÈRE EST EN VOIE DE STABILISATION

Après une hausse constante de la population entre 1968 et 2006 (+24,5 %), la **croissance démographique** accuse une **diminution depuis cette date** (-2,2 %) passant de 227 105 habitants en 2006 à 222 146 en 2016.

Cette **baisse de la population** est le résultat **d'un important déficit migratoire**¹. La métropole connaît, en effet, depuis le début des années 80, plus de départs que d'arrivées sur son territoire. Les communes de Metz et Ars-sur-Moselle affichent le déficit migratoire le plus marqué.

De plus, le **solde naturel**² enregistre une diminution régulière (-160 % entre 1968 et 2016). En restant positif, il permet de ralentir le fort déficit migratoire de la métropole, sans toutefois le compenser.

L'évolution démographique est toutefois différente d'une commune à l'autre, donnant le sentiment d'un territoire à deux vitesses :

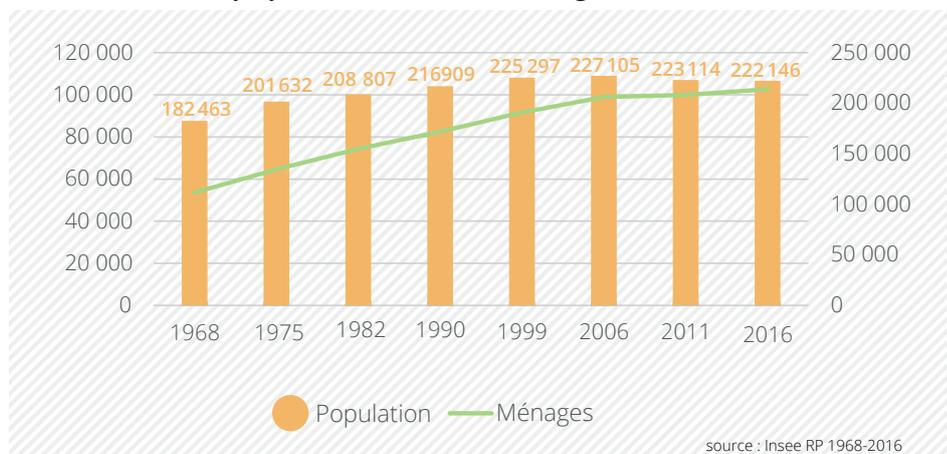
- ▣ 22 communes ont gagné des habitants ;
- ▣ 21 communes en ont perdu.

Si la **ville-centre a connu une baisse de la population**, c'est moins le cas pour ses voisines périurbaines. Les communes de **Woippy** (+7,83 %), **Longeville-lès-Metz** (+7,11 %) et **Marly** (+2,57 %), marquées récemment par de grandes opérations de logements, concentrent les **plus fortes hausses démographiques**, contrairement à Montigny-lès Metz (-2,88 %) ou encore Moulins-lès-Metz (-0,24 %).

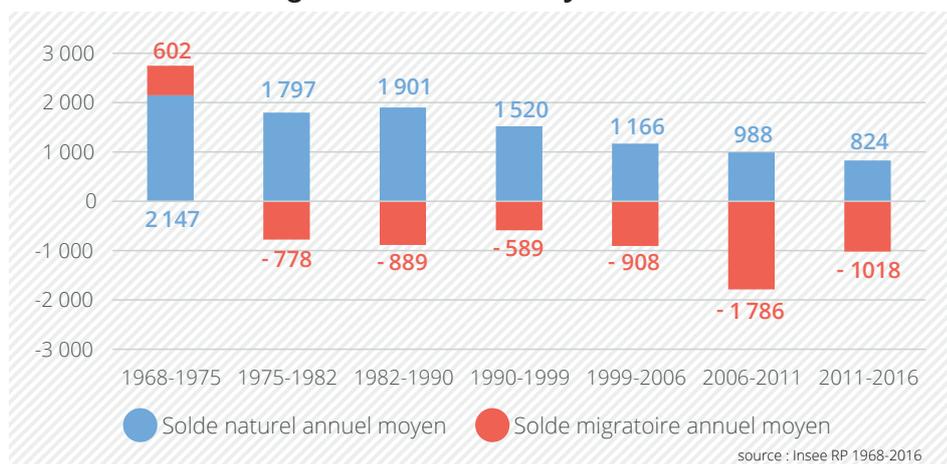
¹ Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

² Différence entre les naissances et les décès.

Évolution de la population et des ménages entre 1968 et 2016



Solde naturel et migratoire annuel moyen



222 146 habitants en 2016 :

-0,43 % depuis 2011

Logements collectifs récents, Quartier du Roi - Woippy



Les **plus fortes variations de population** émanent des **communes périphériques au noyau urbain**.

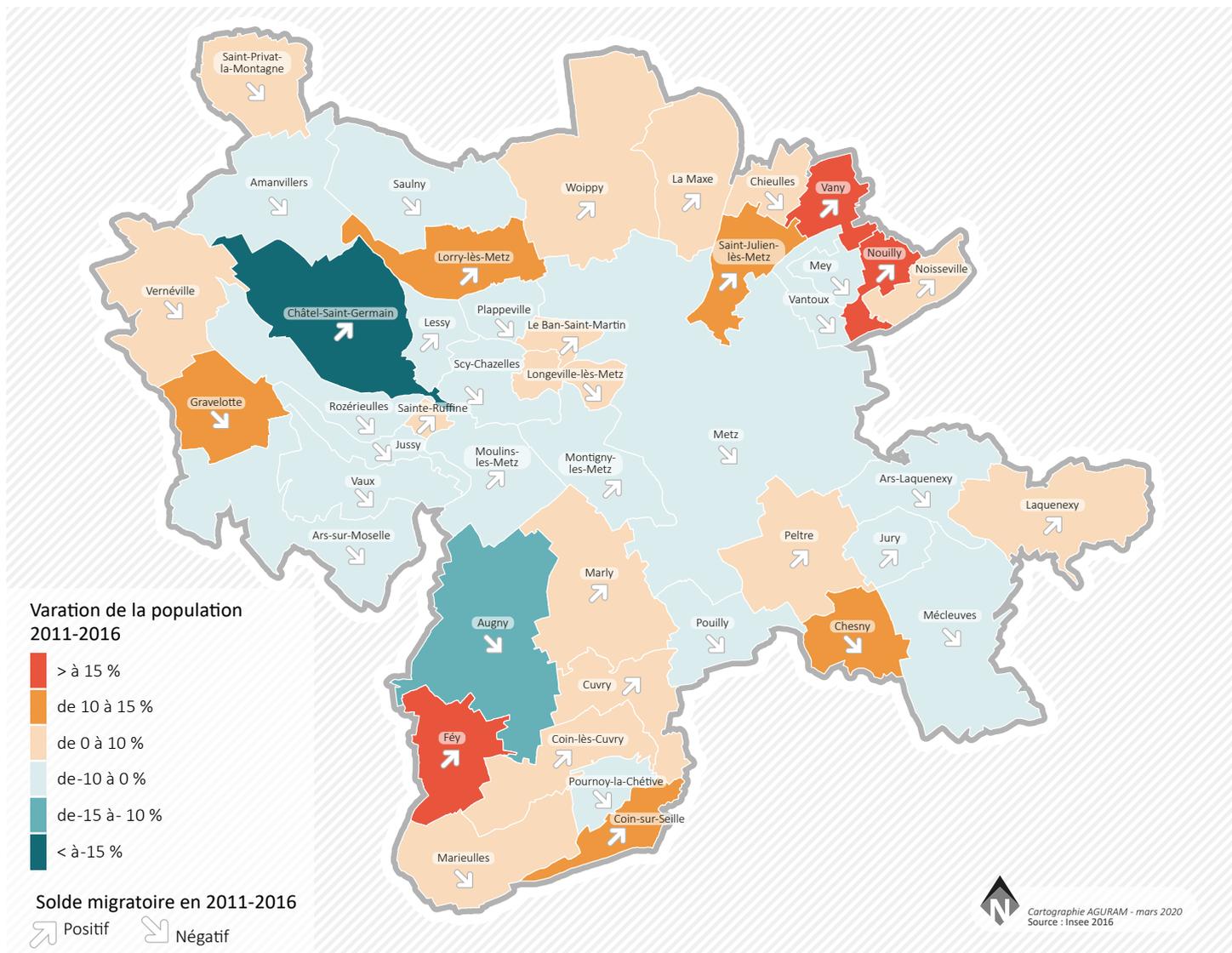
Châtel-Saint-Germain (-19 %) et Augny (-15 %), affectées récemment par l'impact local du Plan de modernisation de la défense (restructurations militaires de 2008), sont les deux communes qui ont perdu le plus d'habitants sur la période 2011-2016.

Dans le même temps, **9 communes** connaissent une **forte relance démographique** souvent liée à de récentes opérations immobilières : **Nouilly** (39 %), **Féy** (25 %), **Vany** (18 %) **Coin-sur-Seille** (15 %), **Lorry-lès-Metz** (14 %), **Saint-Julien-lès-Metz** (13 %), **Gravelotte** (12 %), **Chesny** (10 %) et **Laquenexy** (10 %).

Lotissement du Villers-Laquenexy - Laquenexy



Évolution de la population entre 2011 et 2016



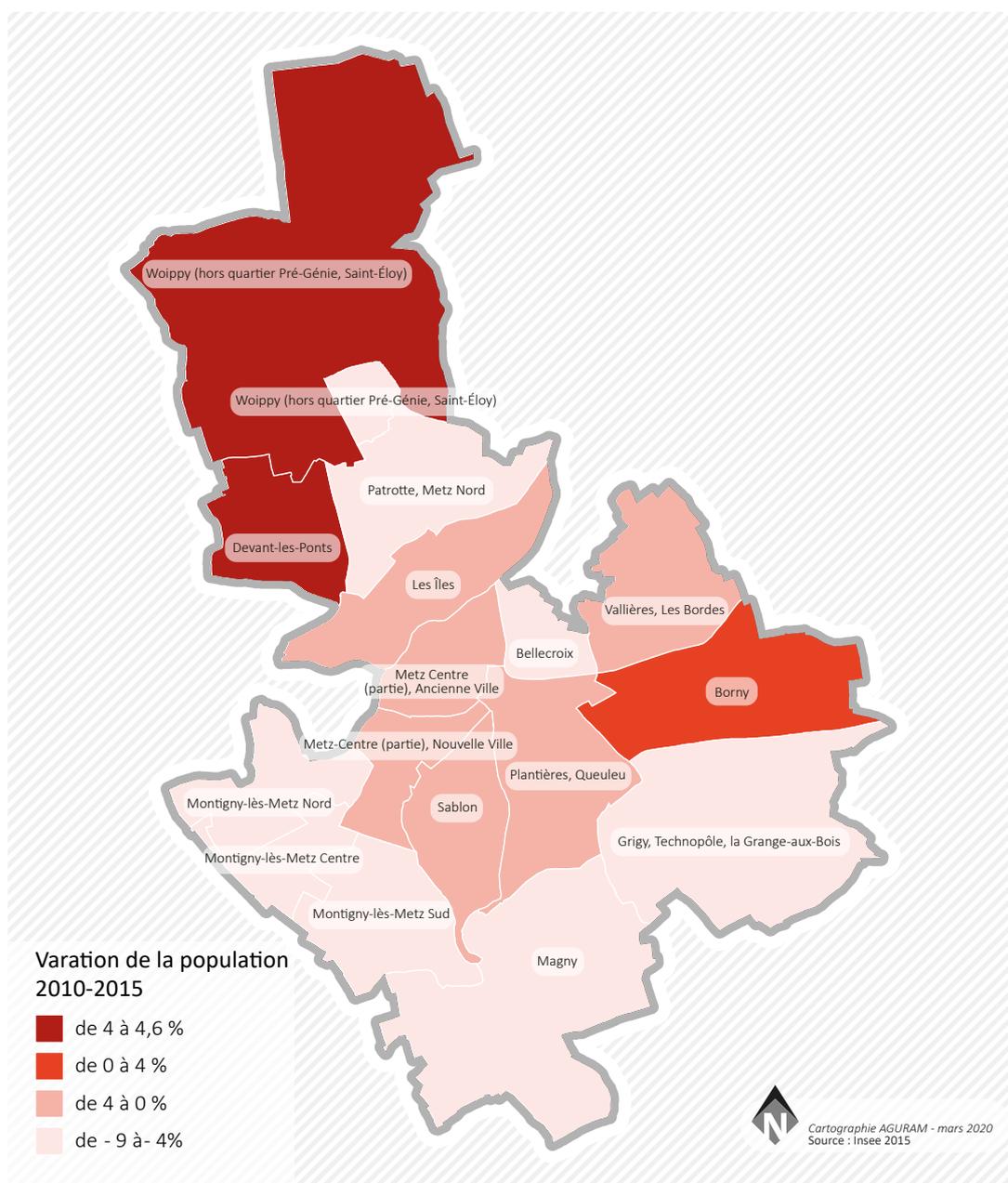
Si l'on zoom cette fois par sous-secteurs, à l'échelle infra-communale, ce sont les quartiers de Woippy Village (+12,5 %) et **Devant-les-Ponts** (+4,6 %) qui concentrent les croissances démographiques les plus importantes ces dernières années. Ces secteurs ont accueilli, eux aussi, des opérations immobilières ayant drainé des apports de populations nouvelles : citons, par exemple, les Côteaux de Bellevue (107 logements individuels) ou la ZAC « Les Côteaux » (114 logements collectifs en 1^{ère} tranche, 75 logements collectifs en 2^e tranche et 144 logements individuels en 3^e tranche) à Woippy.

Le quartier de Borny a beaucoup évolué ces dernières années : il a bénéficié, d'une part, d'une restructuration importante en son cœur, avec la démolition ouestruc-

turations d'immeubles existants, ayant contribué directement à sa dé-densification dans le cadre des projets Anru. D'autre part, il a accueilli dans un périmètre mitoyen, sur la ZAC Sébastopol, des constructions nouvelles successives (l'opération Cocoon portée par Nexity, comprenant 69 logements individuels et 42 logements collectifs). Après avoir perdu des habitants, ce secteur en gagne à nouveau.

L'ensemble des quartiers de Montigny-lès-Metz, les quartiers du Sud messin (Magny et Grigy) ainsi que Bellecroix, Patrotte Metz-Nord et Pré Génie enregistrent les plus fortes baisses de population (une diminution entre -4 et -9 % entre 2010 et 2015). Les autres quartiers, correspondant au cœur urbain messin, concentrent une plus faible baisse comprise entre -4 % et 0 %.

Évolution de la population entre 2010 et 2015 dans les quartiers de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy



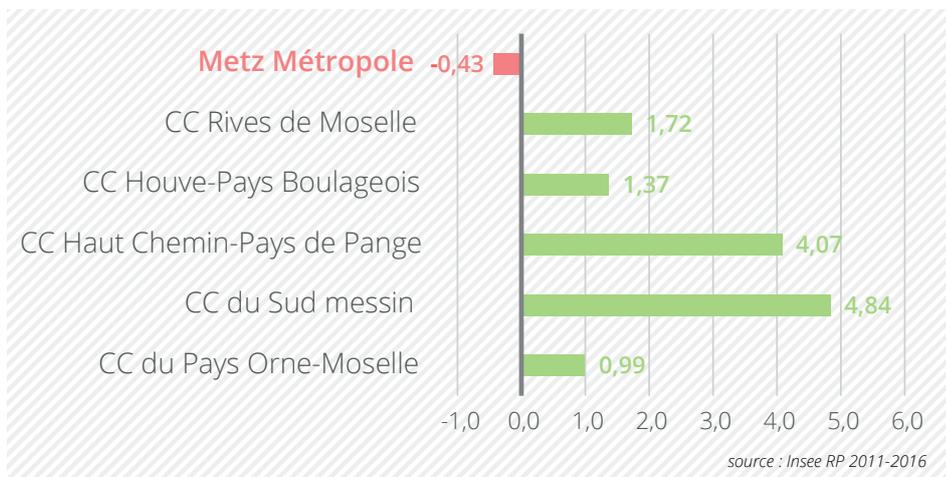
UN REPORT DÉMOGRAPHIQUE PROFITANT AUX EPCI PÉRIURBAINS

Au sein du Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM), ce sont les **EPCI périurbains** qui **bénéficient d'un report démographique** provenant de la métropole.

Ils **profitent de la baisse de la population de la métropole et enregistrent une croissance démographique à la hausse** entre 2011 et 2016. Parmi-eux, ce sont les CC du Sud messin (+4,84 %) et la CC Haut Chemin-Pays de Pange (+4,84 %) qui connaissent la plus forte croissance démographique.

La baisse de la population affichée sur le territoire de la métropole est toujours compensée, pour le moment, par la croissance démographique des territoires périurbains à l'échelle du SCoTAM. Le phénomène de périurbanisation dépasse le périmètre de Metz Métropole mais aussi celui du SCoTAM. L'Insee a en effet mis en exergue l'éloignement croissant des jeunes familles avec enfants, au terme de vagues successives de périurbanisation. Après s'être effectuée aux abords directs des cœurs

Variation entre 2011 et 2016



d'agglomération et des villes centres, ce phénomène progresse en 2^e couronne, là où les prix sont davantage abordables.

Metz Métropole s'inscrit donc dans un contexte de **concurrence territoriale** avec ses territoires voisins. Les effets de cette concurrence sont d'autant plus tangibles qu'ils s'inscrivent sur des durées longues et dans un contexte de croissance démographique faible à l'échelle du bassin de vie voire au-delà.



-0,09 %/an entre 2011 et 2016

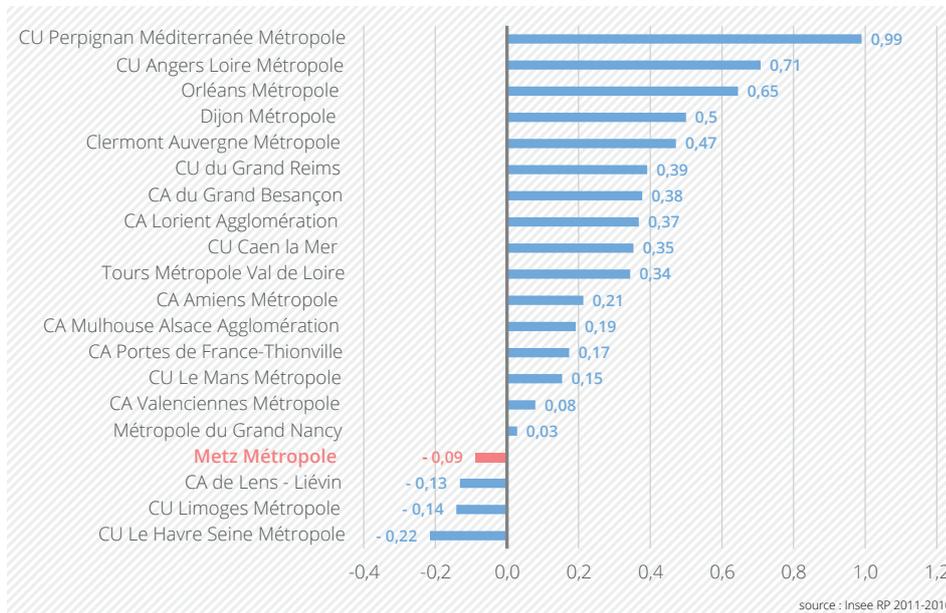
→ La croissance démographique la plus faible parmi les agglomérations du Grand Est

UNE SITUATION EN DÉCALAGE AVEC LES AGGLOMÉRATIONS DU GRAND EST

Parmi les agglomérations françaises de tailles similaires, **Metz Métropole est la seule agglomération du Grand Est ayant perdu des habitants entre 2011 et 2016** (-0,09 %/an). Si le Grand Nancy enregistre une légère augmentation démographique (+0,03 %/an), les agglomérations de Thionville (+0,17 %/an), Mulhouse (+0,19 %/an), ou encore Besançon (+0,38 %/an) et Reims (+0,39 %/an) affichent un meilleur dynamisme démographique comparé à la métropole.

Avec -0,22 %/an, la Communauté urbaine du Havre est l'agglomération qui affiche la plus forte baisse démographique. À l'opposé, la Communauté urbaine de Perpignan connaît la croissance de population la plus soutenue (+0,99 %/an).

Taux de variation annuel moyen de la population entre 2011 et 2016 (%)



UN PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT DES MÉNAGES QUI S'ACCENTUE

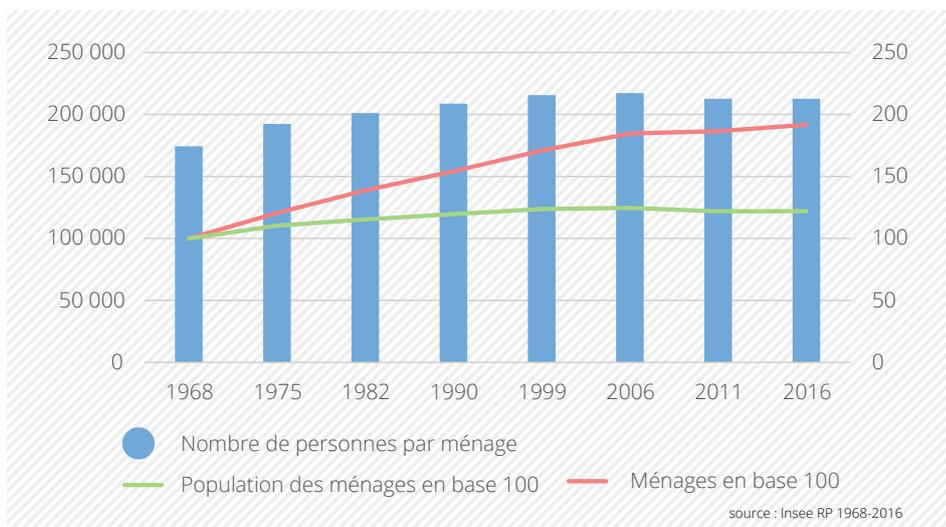
La progression du nombre de ménages (+48 %) est plus importante que celle de la population (+18 %) entre 1968 et 2016.

Cette évolution se traduit par une baisse continue de la taille des ménages, engagée déjà depuis plusieurs décennies. Ce phénomène aussi appelé décohabitation ou desserrement⁴ résulte d'évolutions sociologiques (monoparentalité, célibat plus tardif, etc.) et démographiques (vieillesse de la population entraînant un nombre plus élevé de petits ménages âgés).

La taille des ménages de la métropole (2,07 personnes en moyenne) est plus faible que celle du SCoTAM et de la France métropolitaine.

Au sein des communes de la métropole, les communes urbaines et périurbaines (Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Woippy) concentrent les plus petites tailles de ménages, en

La décohabitation des ménages entre 1968 et 2016



raison de la composition de leur parc de logements. Les autres communes périurbaines occupent une fonction davantage résidentielle, avec une part significative de logements familiaux, notamment individuels : les profils des ménages sont ainsi plus diversifiés et leur taille en moyenne plus élevée.

+48 %
progression du nombre de ménages entre 1968 et 2016

2,07 personne/ménage (2016)

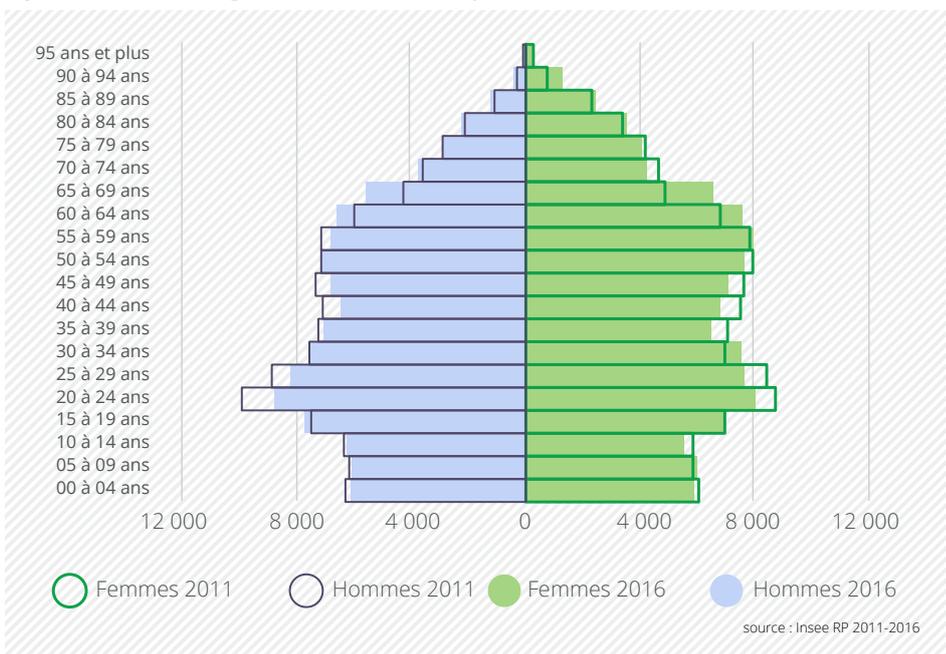
UNE MÉTROPOLE VIEILLISSANTE

L'indice de jeunesse de Metz Métropole (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 65 ans) diminue progressivement ces dernières années (2011 ; 1,47, 2013 : 1,39, 2015 : 1,32).

Entre 2011 et 2016, les pertes de populations les plus importantes se concentrent dans les classes actives (20-24 ans : -10 %, 25-29 ans : -8,1 % et 40 à 44 ans : -9,5 %).

À l'inverse, des gains de populations plus importantes se concentrent chez les plus de 60 ans. (+11,1 % pour 60 à 64 ans et +34 % pour les 65 à 69 ans). Les plus de 60 ans plus constituent 23 % de la population en 2016 (22 % sur le SCoTAM), contre 21 % en 2011.

Pyramide des âges à Metz Métropole entre 2011 et 2016



³ Baisse de la taille des ménages

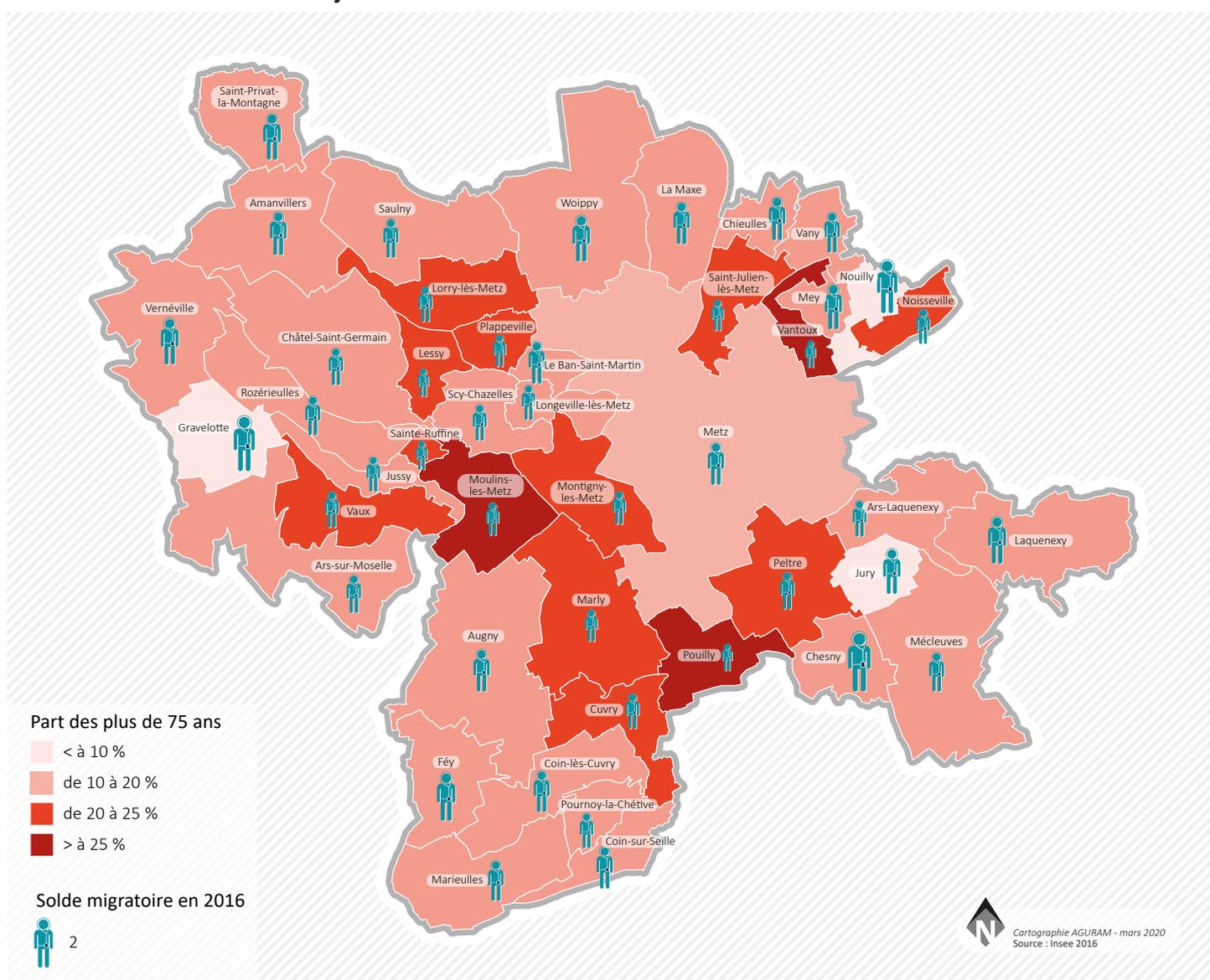
9 communes de la métropole présentent un indice inférieur à 1 (les plus de 60 ans y sont plus nombreux que les moins de 20 ans). C'est la moitié comparé à 2013 (18 communes présentaient un indice de jeunesse inférieur à 1).

La commune de Pouilly possède le plus faible indice de jeunesse (0,6). Il y a deux fois plus de plus de 60 ans que de moins de 20 ans. Au contraire, c'est à Chesny que

l'indice de jeunesse est le plus élevé (3). Dans cette commune, il y a près de trois fois moins de plus de 60 ans que de moins de 20 ans). À Metz, il s'élève à 1,51.

Par communes, les 75 ans et plus représentent entre 5 % (Nouilly) et 30 % de la population communale (Pouilly). Ils représentent plus de 25 % de la population à Moulins-lès-Metz, Vantoux (26 %).

Vieillesse et indice de jeunesse



DES MÉNAGES PLUS AISÉS EN PÉRIPHÉRIE

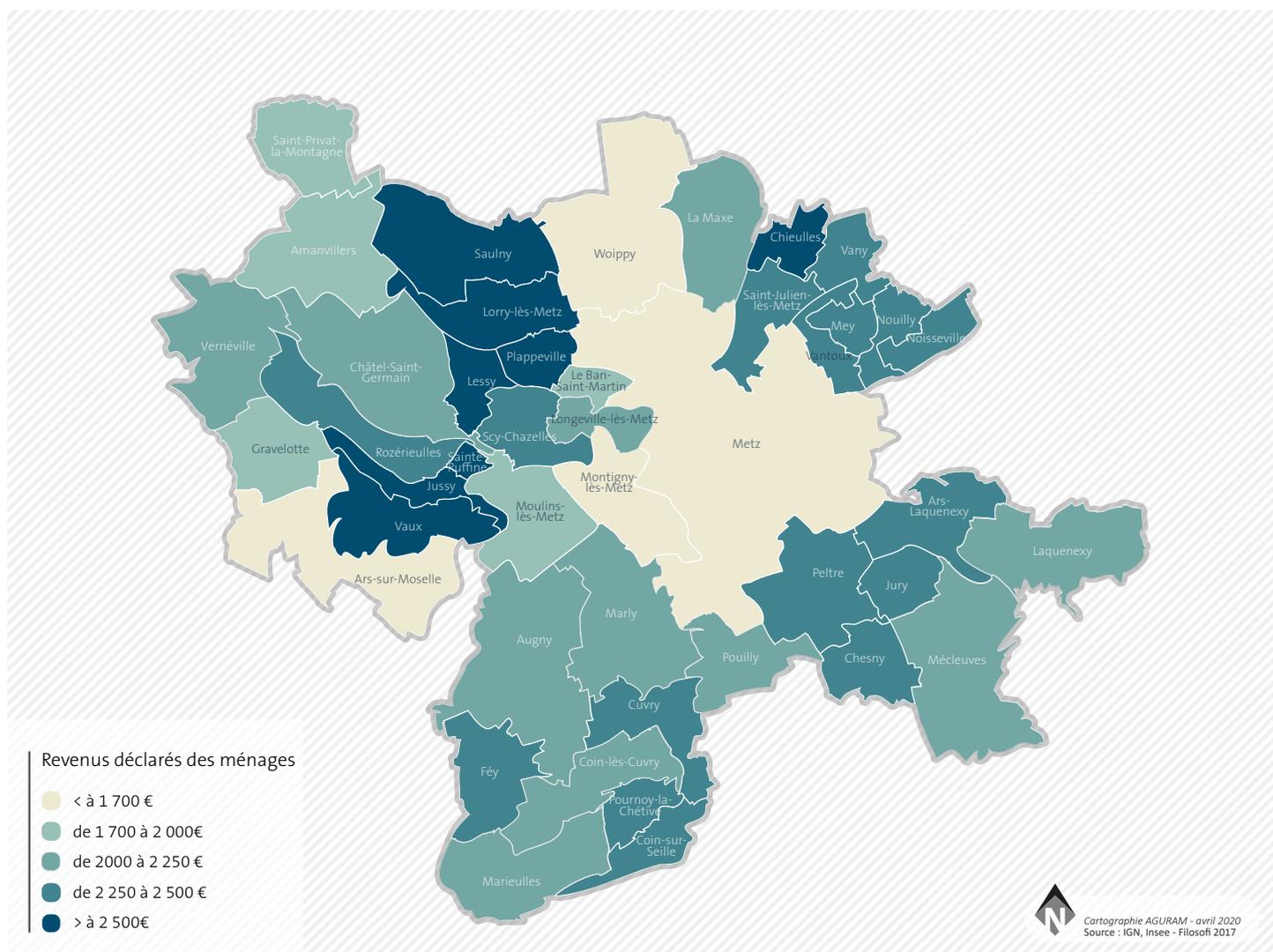
Le revenu médian de Metz Métropole s'élève à 1 773 € par mois et par ménage fiscal pour tous types de ménages confondus, 1 814 €/mois pour l'aire urbaine de Metz, 1 751 €/mois pour la Moselle et 1 760 €/mois pour la France métropolitaine. 1 ménage sur 4 (25,2 %) vit sous le seuil de pauvreté⁴ dans la métropole.



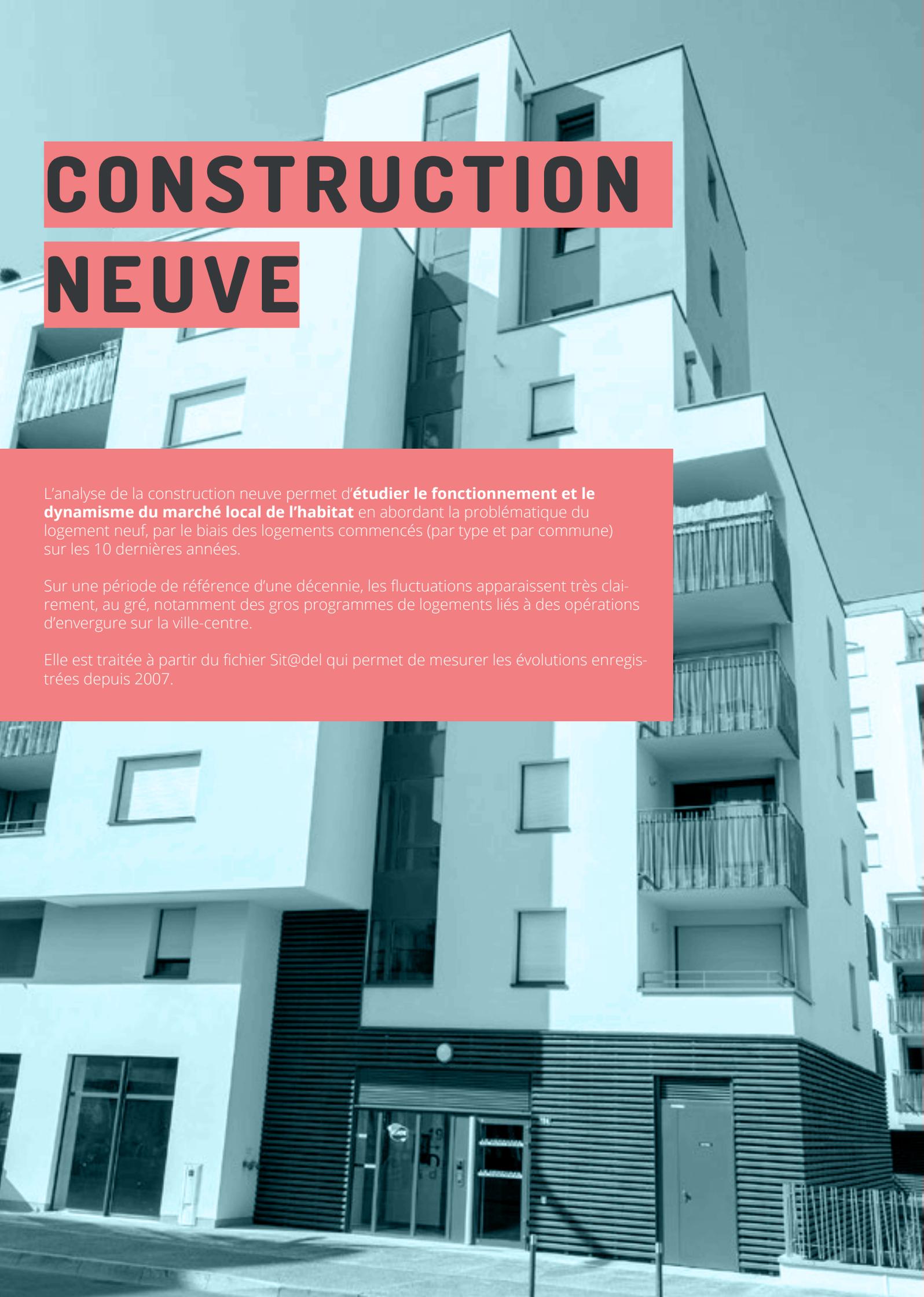
1 773 € revenu médian de Metz Métropole

1 ménage sur 4 vit sous le seuil de pauvreté

Revenus déclarés des ménages par commune en 2017



⁴ 60 % du niveau de vie médian des ménages



CONSTRUCTION NEUVE

L'analyse de la construction neuve permet d'**étudier le fonctionnement et le dynamisme du marché local de l'habitat** en abordant la problématique du logement neuf, par le biais des logements commencés (par type et par commune) sur les 10 dernières années.

Sur une période de référence d'une décennie, les fluctuations apparaissent très clairement, au gré, notamment des gros programmes de logements liés à des opérations d'envergure sur la ville-centre.

Elle est traitée à partir du fichier Sit@del qui permet de mesurer les évolutions enregistrées depuis 2007.

UNE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS 2015

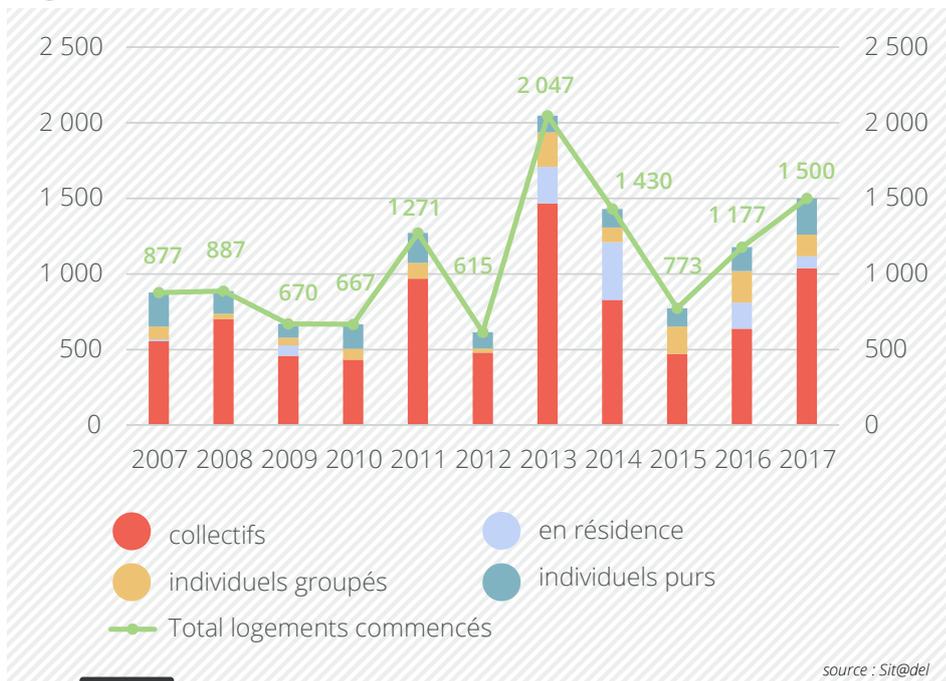
Entre 2007 et 2017, **1 083 logements/an en moyenne ont été commencés à Metz Métropole.**

Sur les dernières années, la production de logements commencés est en hausse depuis 2015, avec 773 logements commencés, cette année-là, puis 1 177 en 2016 et 1 500 en 2017.

En 2017, 69 % de l'offre de logements commencés est produite en collectif. C'est le mode majoritaire de production en milieu urbain (principalement à Metz, Saint-Julien-lès-Metz, Marly, Moulins-lès-Metz, etc.).

Cette **forte production** de logements est due au **développement simultané de plusieurs opérations majeures de logements collectifs dans la métropole**, principalement à Metz (ZAC des Côteaux de la Seille, de l'Amphithéâtre, du Sansonnet, renouvellement de la friche Bon-Secours – Cœur impérial).

Logements commencés de 2007 à 2017



1 500 logements commencés à Metz Métropole en 2017

69 % de l'offre est produite en collectif

Renouvellement de la friche hospitalière, Bon-Secours – Metz



ZAC des Côteaux de la Seille – Metz



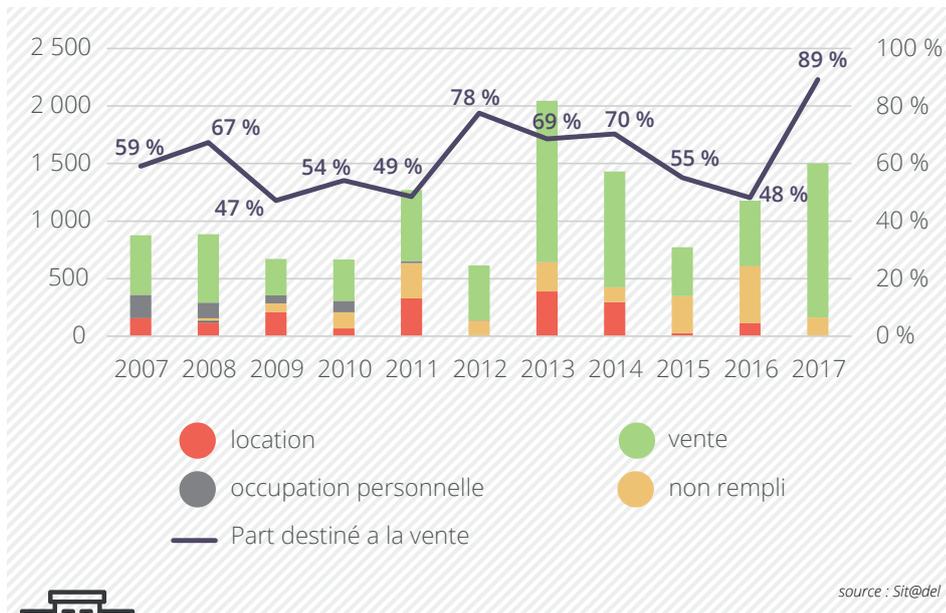
UNE PRODUCTION MAJORITAIREMENT ORIENTÉE VERS LA VENTE

Sur la dernière décennie, **64 % des logements** sont destinés à la vente.⁵

Ces dernières années, cette part a diminué entre 2014 (70 %) et 2016 (48 %).

Les tendances plus récentes confirment un rebond de la proportion de logements destinés à la vente : l'année **2017** enregistre la **part la plus importante sur ce segment (89 %)**. L'investissement dans les produits locatifs « dope » le marché du logement neuf. Les acquéreurs sont principalement des locaux. Le marché reste très endogène.

Logements commencés par utilisation entre 2007 et 2017



Près de **2 logements sur 3** destinés à la vente

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS TOURNÉE VERS METZ ET QUI S'ACCENTUE

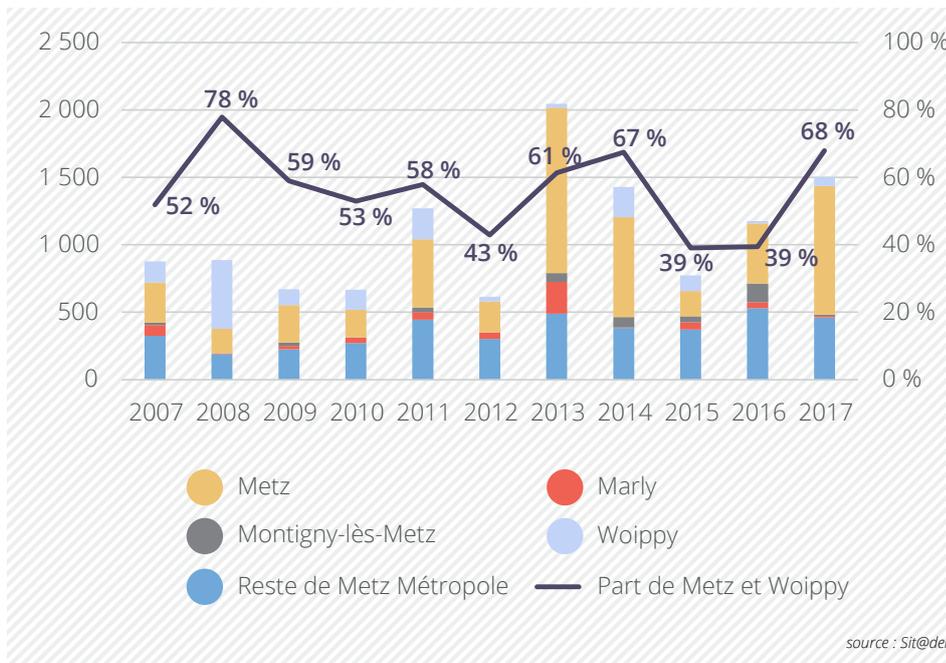
Durant la dernière décennie, les communes de **Metz** et de **Woippy** concentrent la **majorité des logements commencés dans la métropole**.

En 2017, Metz et Woippy concentrent 68 % des logements commencés de la métropole. Il s'agit d'une tendance à la hausse, comparée aux années antérieures (2015 et 2016) durant lesquelles la part des deux communes s'élevait seulement à 39 % de la production.

80 % des logements collectifs se situent dans le **cœur urbain messin** et dans les communes périurbaines :

- Metz : 63 % ;
- Le Ban-Saint-Martin : 7 % ;
- Montigny-lès-Metz : 6 % ;
- Moulins-lès-Metz : 3 %.

Logements commencés par commune à Metz Métropole

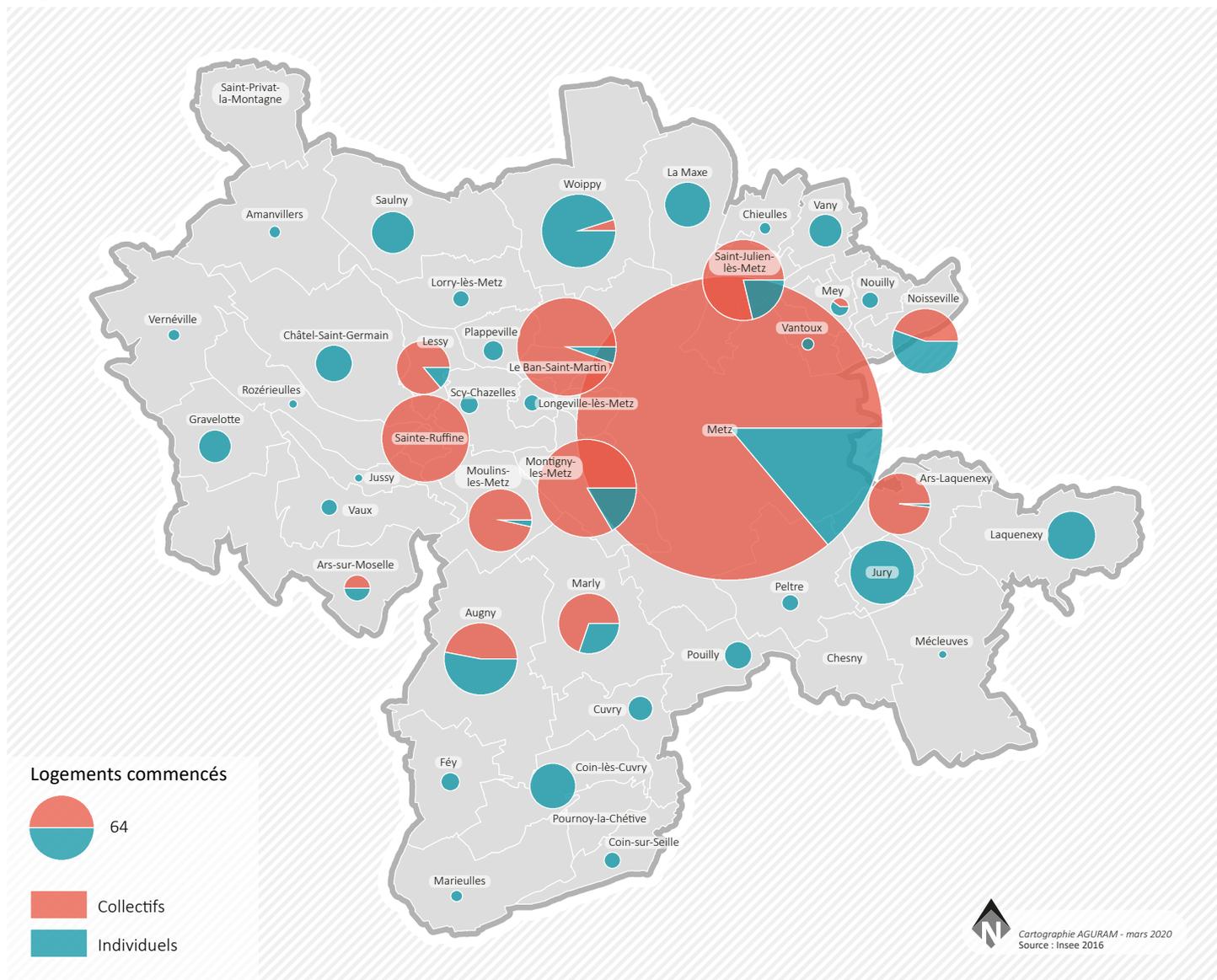


Metz et Woippy concentrent la majorité des logements commencés en 2017 (68 %)

⁵ Logements vendus ou destinés à être vendus.



Logements commencés entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 octobre 2017



Les **communes rurales** concentrent une **part prépondérante** dans la production de logements individuels. Plus **des 2/3 des communes (64 %)** ont engagé des opérations de **logements individuels** depuis 2016.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DANS LE NEUF ET DANS L'ANCIEN

L'analyse du marché immobilier permet d'analyser le **fonctionnement du marché local de la promotion immobilière** et de mettre en évidence l'évolution des prix pour les logements neufs dans le collectif (ventes/mise en ventes/stock).

Un éclairage est apporté sur les descriptions des récents programmes immobiliers à Metz Métropole. Un tableau détaillé dans le document annexe reprend les programmes livrés ou en cours de livraison sur les 10 dernières années.

Le marché de l'ancien fait l'objet d'une approche spécifique grâce aux données issues du site Meilleursagents.com, premier courtier en agences immobilières, qui a développé un outil d'estimation du prix du m² reposant sur l'historique des transactions depuis 1990, complété par les transactions récemment réalisées par les agents référencés.

Le marché de l'immobilier est étudié par le traitement des données de l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

DES VENTES ET DES MISES EN VENTES EN BAISSÉ DEPUIS 2017

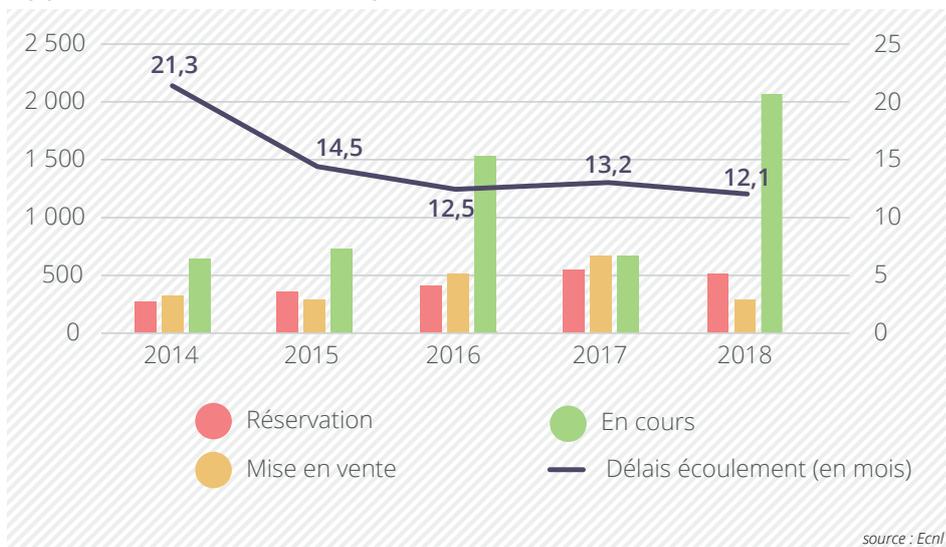
D'après l'enquête ECLN⁶, entre 2014 et 2018, 2 121 logements ont été vendus (réservations).

À partir de 2014, le nombre de transactions est en constante augmentation jusqu'en 2017 (553 logements vendus). La hausse constante du nombre de logements commercialisés a encouragé la baisse du délai d'écoulement.

Même si l'année 2018 atteint le 2^e niveau le plus important de logements réservés avec 505 logements vendus, la tendance est à la baisse (-9,5 % de logements vendus entre 2017 et 2018). L'année 2018 connaît le nombre le plus important de logements en cours de transactions (2 072 logements).

En 2018, la part des petites typologies (T1/T2) et logements moyennes (T3) occupe une place très importante dans les réservations de logements (83 %), au détriment des grands logements (T4 ou plus). Concernant les mises en ventes, les typologies moyennes sont les plus représentées (44 %). S'agissant des logements en cours de transactions également (46 %). Cette catégorie de logements correspond, il est vrai, à la majorité des logements produits et commercialisés.

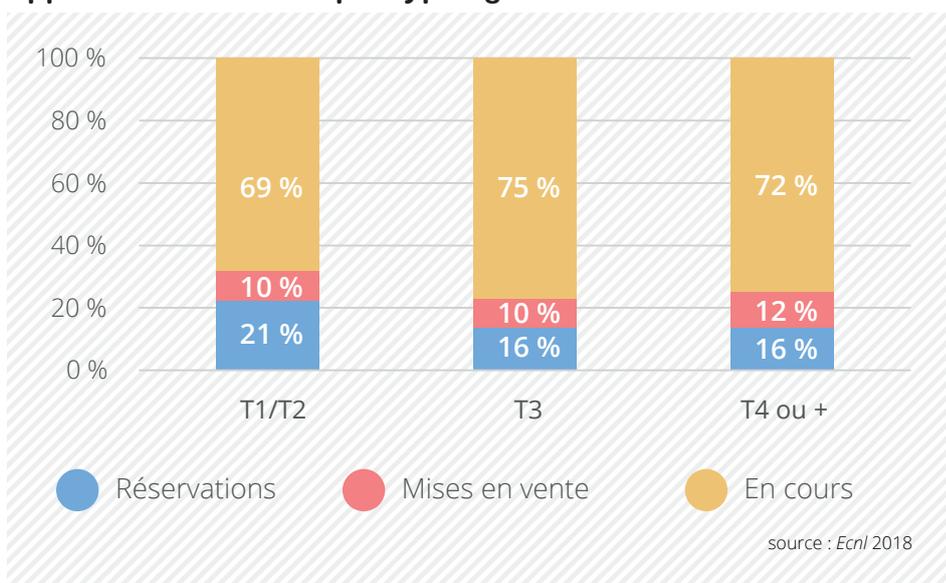
Appartements vendus depuis 2014



505 logements commercialisés en 2018

83 % des logements vendus sont des petites typologies et logements moyennes

Appartements vendus par typologie en 2018



⁶ La Dreal informe nos lecteurs que la base ECLN, « Enquête sur la commercialisation des logements neufs » a été entièrement refondue en 2017 pour donner naissance à la base ECLN2 afin de mieux répondre aux attentes des utilisateurs ; toutes les séries ont été recalculées par notre pourvoyeur de données ce qui peut expliquer quelques décalages entre les chiffres repris dans le présent document et les données figurant dans les publications de l'AGURAM antérieures à cette réforme.

Des niveaux de prix élevés dans l'immobilier collectif neuf

Globalement, le prix de l'immobilier collectif neuf ne cesse de croître depuis les années 2000. En 2017, il atteint 3 287 €/m² sur le territoire de la métropole messine. Le prix observé sur le territoire du SCoTAM, après avoir frôlé celui de la métropole y est désormais inférieur d'environ 100 € (2 875 €/m² en 2016). Depuis 2001, le prix moyen au m² a augmenté de 87 % localement. Cette hausse reste toutefois inférieure à celle de la France métropolitaine (hors Île-de-France), évaluée à 95 %.

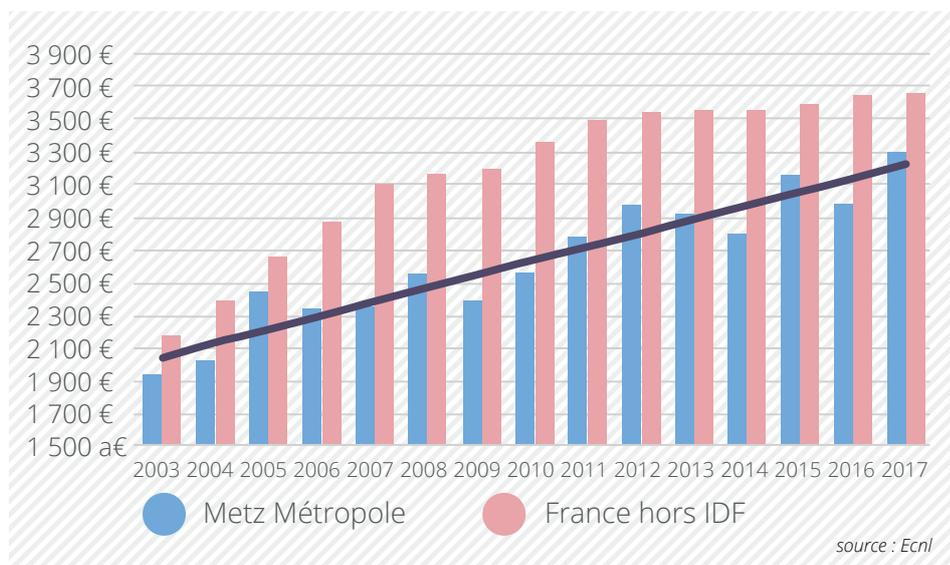
La métropole nancéienne propose des prix légèrement supérieurs en collectif (3 360 €/m² en 2017). En France (hors Île-de-France), le prix moyen au m² d'un appartement neuf s'établirait à 3 650 €. La région Grand Est, avec 3 226 €/m², demeure l'une des régions les plus accessibles en 2016, juste devant le Centre-Val de Loire, et la Bourgogne-Franche Comté.

Ces moyennes synthétisent d'importantes disparités, d'un programme à l'autre : le maximum est atteint avec la résidence « Le Sérénissime », dans la ZAC de l'Amphithéâtre, par Claude Rizzon : il s'agit d'une résidence de standing de 29 logements, du T2 au T6. Exemples de prix : T2, à partir de 175 000 €, T3 : 255 000 €. Prix de vente moyen : 3 800 €/m², certains lots dépassant 4 000 €/m², prix similaires aux prix proposés sur le site de l'ancienne Manufacture des tabacs par Bouygues immobilier.

La plupart des autres nouveaux programmes sont issus des grandes ZAC, des grandes opérations récemment livrées ou en cours de réalisation :

- le Vertuose (Icade) et le Vertuose 2 (Icade) dans le quartier de l'Amphithéâtre, résidence de 164 appartements. Prix de vente moyen : 3 750 €/m² ;
- In situ (Bouygues Immobilier), dans le quartier de l'Amphithéâtre,

Évolution des prix dans le collectif à Metz Métropole et en France (hors Île-de-France)



tre, résidence de 92 logements. Exemples de prix : T2 (environ 40 m²) : 150 000 €, T3 (environ 60 m²) : 215 000 €. Prix de vente moyen (sans parking) : 3 400 €/m² ;

- Pont de lumière (Claude Rizzon), qui ouvre la « porte sud » du quartier de l'Amphithéâtre, programme composé de 9 bâtiments proposant au total 139 logements par lots de 10 à 15 logements (dont 83 appartements destinés à la vente et 56 appartements vendus à la société Neolia, destinés à la location de logements aidés). Exemples de prix : T2 (48 m²) à partir de 167 000 €, T3 (63 m²) à partir de 209 000 €. Prix de vente moyen de 2 800 à 3 300 €/m² ;

- les Terrasses de hautes rives (Blue Habitat), dans le quartier des Côteaux de la Seille, programme composé de 35 appartements. Exemples de prix : T1 (30 m²) à 113 090 €, T3 (67 m²) à 209 610 €, T5 (158 m²) à 529 415 € ;

- Côté Seille (groupe Stradim), dans le même quartier, opération composée de 30 logements collectifs du T2 au T4 (dans 2

bâtiments), de 9 logements intermédiaires et de 2 maisons jumelées. Exemples de prix : T1 (37 m²) à partir de 139 000 €, T2 (42 m²) à partir de 152 000 €, T3 (67,5 m²) à partir de 209 000 €, T4 (76,5 m²) à partir de 249 000 €. Maison (4 pièces, 82,5 m²) à partir de 259 000 € ;

- Cœur impérial (site de l'ancien hôpital Bon Secours) : les groupes Habiter Promotion, Claude Rizzon et le bailleur social Logiest interviennent sur ce site pour y construire 450 logements. Les prix des logements en accession, de manière globale, oscillent entre 3 200 et 5 000 € du m², pour une moyenne à 3 700 €.

- pour exemple, on citera la résidence Le Monarque par Habiter promotion, comprenant 52 appartements. Exemples de prix : T2 (47 m²) : 189 900 €, T3 (65 m²) : 229 900 €, T5 (98 m², au 2^e étage avec terrasse) : 379 900 € ;

- Harmonia (M2 Promotion) dans le Parc du Technopôle. Exemples de prix : T2 (45 m²) à 137 000 €, T3 (69 m²) à 189 000 €, T4 (91 m²) à 332 000 € ;

- les terrasses Saint-André à Montigny-lès-Metz (Habiter promotion). Programme de 18 logements. Exemples de prix : T2 (48 m²) à partir de 139 900 €, T3 (73 m²) à partir de 189 900 €. Le point de vue (Habiter promotion), sur les hauteurs des Côteaux de la Seille, résidence composée de 3 bâtiments collectifs, proposant des appartements du T2 au T6. Exemples de prix : T2 (55 m²) à partir de 134 900 €, T3 (80 m²) à partir de 214 900 € ;
- Equinoxe (Habiter promotion), situé au 146 rue de Marly à Montigny-lès-Metz. Prix non disponibles ;
- Atelier 17 à Longeville-lès-Metz comprenant 2 entrées distinctes de 18 et 19 appartements. Exemples de prix : T2 (43 m²) à 129 000 €, T3 (62 m²) à 199 000 € ;
- Le Grandiose et le Premium à Scy-Chazelles. Prix non disponibles ;
- Le Clos des hêtres à Metz-Vallières (Icade Immobilier), programme de 25 appartements. Exemples de prix : T3 (61 m²) : à partir de 192 000 €, T4 (80 m²) : à partir de 242 000 €.

Hors ZAC ou opération d'aménagement, pour la Ville de Metz, on peut citer d'autres programmes de taille variable :

- Cocoon 2, par Nexity, dans le quartier de Borny-Sébastopol, comprenant 27 logements, mêlant habitat individuel et collectif (5 appartements, 8 duplex et 14 maisons). Exemples de prix : T3 (63 m²) à partir de 156 490 €, maison (4 pièces) : 230 000 € ;
- la Villa Tivoli, résidence de 5 appartements dans le quartier de Plantières-Queuleu à Metz. Exemples de prix : T3 (73 m²) à 299 000 €, T4 (87 m²) à 419 000 € ;
- les Terrasses du Saint-Quentin, à Metz Devant-les-Ponts, par Épean homes (26 logements) ;
- le Clos Malraux, à Metz-Sablon par Vilogia, en PSLA (23 logements) ;
- les Terrasses du canal à Moulins-lès-Metz. Exemples de prix : T4 (86 m²) à partir de 234 900 €.

Globalement, les programmes identifiés à Metz dépassent les 3 000 à 3 200 €/m², sauf quelques exceptions : Côté parc (Côteaux de la Seille) et Cocoon. Les secteurs Amphithéâtre et Cœur impérial sont les plus onéreux. Le coût lié à la charge foncière, dans ces secteurs en renouvellement urbain, y contribue.

En sortant des limites communales de Metz, ces dernières années, les opérations se concentrent essentiellement dans les communes les plus urbaines (Montigny-lès-Metz, avec la ZAC au Sugnon), Saint-Julien-lès-Metz, avec entre autres, l'opération La Sapinière, le Ban-Saint-Martin, avec l'opération Cœur de Ban, en cœur de commune, Moulins-lès-Metz (le Domaine de Molène, un site en renouvellement urbain), et Marly (le Birdie, rue de la Garenne, et les Reflets de Marilia, près du golf). Dans les communes plus résidentielles, on note une opération à Lessy, également en renouvellement urbain, puisqu'il s'agit du site de l'ancienne école privée Pilâtre de Rozier (opération mixte comprenant des appartements et des terrains à bâtir). Hormis la ZAC au Sugnon à Montigny-lès-Metz et les premiers logements collectifs commercialisés à Lessy, les prix de ces autres programmes en dehors de Metz affichent des valeurs similaires à la ville-centre.

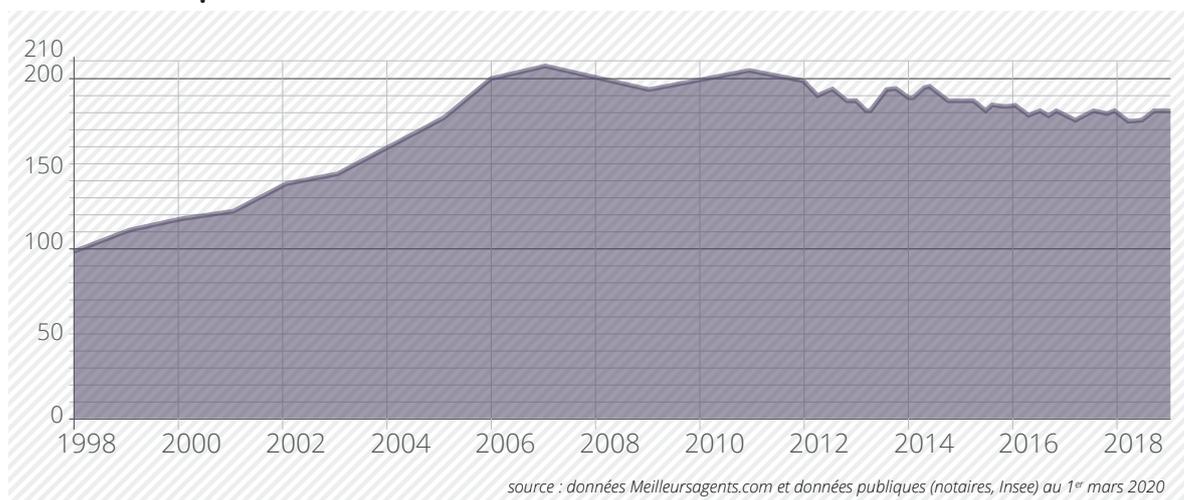
On note toutefois une évolution : s'ils demeurent largement minoritaires en volume, les programmes proposant une offre de logements individuels à Metz s'accroissent. Cette offre se développe notamment à Devant-les-Ponts, Borny, aux Côteaux de la Seille et dans le Parc du Technopôle, avec des prix démarrant à 180 000 € (pour les plus petites maisons Cocoon), allant jusqu'à 340 000 € pour les Villas haute rive à Queuleu.

Des niveaux de prix à l'évolution différenciée, dans l'ancien

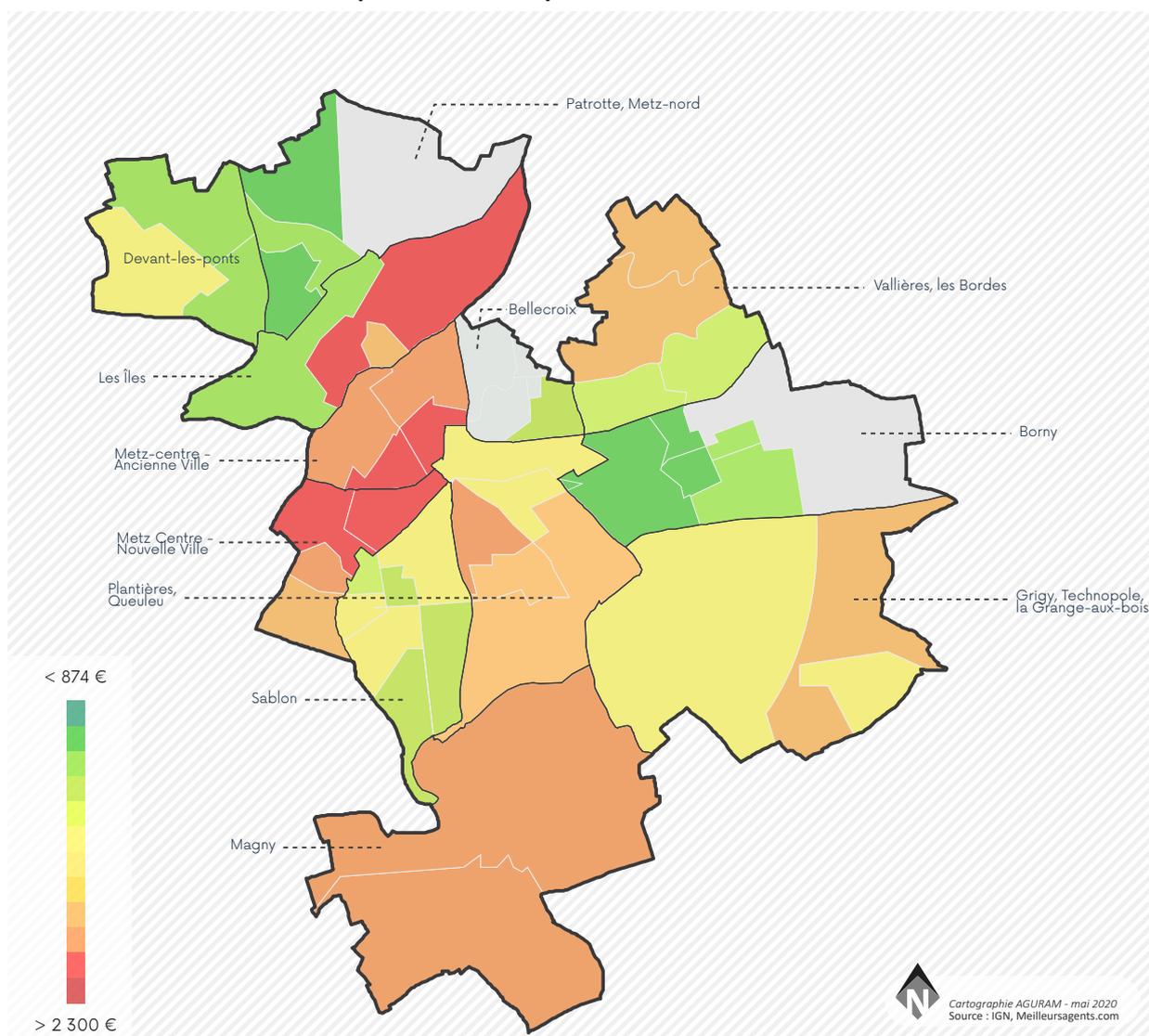
Les données proposées sur le site Meilleursagents.com font apparaître une valeur moyenne de l'ordre de 1 800 €/ m² pour un appartement dans l'ancien à Metz en 2020. Il peut valoir entre 1 352 € et 2 705 € selon les secteurs.

Sur la décennie 2010-2020, cette valeur est en recul de -7,8 %.

Évolution du prix de l'immobilier à Metz, base 100, entre 1998 et 2018



Les différents niveaux de prix dans les quartiers de Metz





Le prix du m² pour les maisons est quant à lui un peu plus élevé, puisqu'il est estimé à 1 938 € en moyenne (soit +7,5 % par rapport aux appartements). Il peut néanmoins varier entre 1 453 € et 2 907 € selon les rues et le standing de la maison.

Au 1^{er} avril 2020, l'estimation donnée par Meilleursagents.com du **prix du m² moyen à Metz** est de 1 818 €, tous types de biens confondus. Les secteurs les moins onéreux sont ceux du Sablon, de Borny et de Devant-les-Pont. À l'inverse, les quartiers du centre-ville restent, de loin, les moins accessibles.



1 818 €
prix moyen dans l'ancien à Metz

Pour ce qui est du territoire métropolitain, les données mobilisables sur le site Meilleursagents.com ne permettent pas de parvenir à une moyenne à l'échelle intercommunale. On note toutefois **de grandes dispa-**

rités d'un bout à l'autre du territoire : les valeurs les plus chères sont enregistrées à Chieulles et Rozérieulles, avec des moyennes de l'ordre de 2 300 €/m², tous types de biens confondus. Les secteurs nord-est, nord-ouest et sud sont également chers avec des prix moyens de l'ordre de 2 000 €/m². En revanche et comme à l'accoutumée, les communes de l'ouest et du sud-ouest, situées sur le plateau lorrain et autour d'Ars-sur-Moselle restent accessibles : les valeurs moyennes avoisinent les 1 700 €/m²

En comparaison avec certaines autres villes du Grand Est, Metz reste relativement accessible.

À Strasbourg, le prix moyen d'un appartement est de 2 967 €/m² et de 2 784 €/m² pour une maison. À Reims, les prix sont respectivement de 2 055 €/m² pour un logement collectif et de 2 280 €/m² pour un logement individuel, tandis qu'à Nancy, ils sont de 1 850 €/m² et 2 342 €/m².

Les valeurs moyennes en Moselle sont de 1 548 €/m² en collectif et 1 466 €/m² en individuel, contre 1 757 €/m² et 1 517 €/m² à l'échelle du Grand Est.

Un marché immobilier attractif

En 2019, la France a battu son record historique avec 1,065 million de biens immobiliers vendus. Dans la mesure où le marché messin a bénéficié de ce mouvement en connaissant une activité soutenue, les records de ventes n'ont cependant pas été battus.

Aujourd'hui, le **marché immobilier messin** s'inscrit dans une conjoncture **dynamique**. La position stratégique de la ville, placée idéalement sur l'axe mosellan, et un prix de l'immobilier moins élevé comparé à ses territoires limitrophes allemands et luxembourgeois fait de **Metz une ville de plus en plus prisée par les actifs** et dans une moindre mesure par les frontaliers. En conséquence, les acquéreurs sont plus nombreux et même les biens de prestige dont les prix ont augmenté (Vacquinière, Queuleu) trouvent preneur.

Comparé à l'année précédente, les **prix des appartements dans l'ancien se sont stabilisés**, tandis qu'ils ont **légèrement baissé dans le neuf** (-4 %). Du côté des **maisons, les valeurs ont augmenté de 6 %**.

Si le **parc de logements est orienté vers les logements de typologies intermédiaires** (T3-T4), le marché immobilier messin ne prend pas la même direction. En 2019, les **petites surfaces (du studio au T3) ont constitué les principales ventes de logements** (60 %) dans la commune messine (source : Conjonctures immobilières des notaires de Moselle du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2019). Principalement le logement trois pièces, est le bien concentrant le plus de transactions dans l'ancien (27,7 %) et sa valeur fluctue dans le cœur métropolitain :

- Borny : 61 000 €
- Patrotte, Metz-Nord : 75 000 €
- Devant-les-Ponts : 102 000 €
- Sablon : 110 900 €
- Vallières-lès-Bordes : 112 300 €
- Plantières-Queuleu : 126 800 €
- Nouvelle-ville : 138 000 €
- Centre-ville : 140 000 €
- Les Îles : 143 000 €

MARCHÉS FONCIERS

L'observatoire départemental des lotissements 2017-2018, géré par la Direction départementale des territoires (DDT) de Moselle, propose, à partir des parcelles à bâtir disponibles, **d'observer la valeur du prix du foncier au sein des principales opérations d'aménagement et dans les lotissements.**

L'analyse proposée dans ce chapitre sur le marché foncier est issue des données provenant de l'observatoire départementale des parcelles en lotissements.



QUELLE ÉVOLUTION DES MARCHÉS FONCIERS ?

Les données concernant les parcelles en lotissements en 2017-2018 à Metz Métropole

	Nom du lotissement	Parcelles créées	Prix de l'are	Parcelles dispos	Surface moyenne en m ²	Prix moyen d'une parcelle	Caractère
Ars-sur-Moselle	Le Coteau Driant	21	15 390 €	14	490	75 411 €	Public
Cuvry	Saint-Vincent de Paul	19	20 400 €	2	500	102 000 €	Public
Laquenexy	La Noiseraie	22	18 000 €	9	450	81 000 €	Public
Le Ban-Saint-Martin	Le Bois de Chanteraine	26	23 300 €	2	650	151 450 €	Privé
Mécleuves	Le Clos du Lavoir	26	14 880 €	16	815	121 272 €	Privé
Pouilly	La Chèvre Haie	160	19 500 €	10	522	101 790 €	Privé
Saulny	Les Coteaux de la Gentière	26	21 000 €	10	590	123 900 €	Privé
Vany	Les Hauts de Vany	10	17 200 €	1	500	86 000 €	Privé
Vernéville	Le Télégraphe	30	18 700 €	13	330	61 710 €	Privé
Woippy	ZAC les Chiloux	131	21 690 €	15	574	124 501 €	Privé
TOTAL		471	19 944 €	92	542,1	108 117 €	

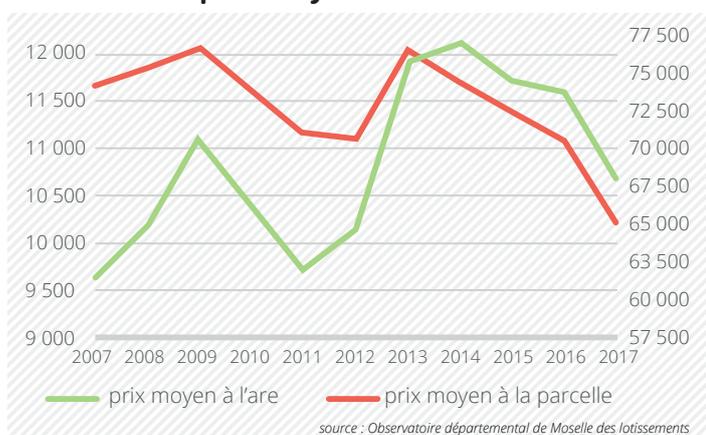
Source : Observatoire départemental de Moselle des lotissements

À la fin de l'année 2018 à Metz Métropole :

- ▣ 92 parcelles en lotissement étaient disponibles ;
- ▣ le prix moyen de la parcelle était de 108 117 € ;
- ▣ la surface moyenne des parcelles créées est de 542 m².

Le **prix moyen des parcelles est particulièrement élevé dans la métropole, comparé à la moyenne départementale**. C'est l'inverse concernant la surface moyenne des parcelles : elle est moins importante dans la métropole comparée à l'échelle du département

Évolution du prix moyen de 2007 à 2018

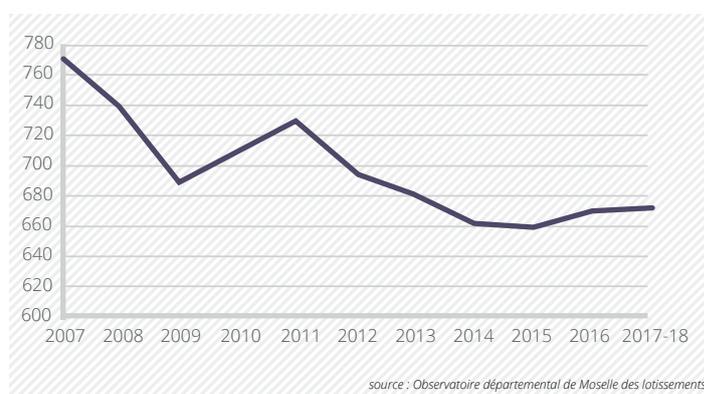


Depuis 2014, la tendance départementale est à la baisse concernant le prix moyen à la parcelle. Les prix ont chuté de 10 000 € passant de 77 500 € en 2014 à 67 500 € en 2017-2018. Après une diminution sur la période 2011-2014, la surface moyenne des parcelles a stagné depuis 2014.

Hormis les deux exceptions du Clos du Lavoir à Mécleuves (14 880 €) et du Coteau Driant à Ars-sur-Moselle (15 390 €), les terrains actuellement commercialisés sont **proposés à la vente à un prix compris entre 17 000 € et 23 000 € l'are**.

Globalement ce sont les **opérations des communes les plus proches de la ville-centre** qui concentrent **les prix à l'are les plus élevés** (Woippy : 21 690 €, Le Ban-Saint-Martin : 23 300 €, Saulny : 21 000 €).

Évolution de la surface moyenne des parcelles de 2007 à 2018



Sur la période 2017-2018, **10 communes ont proposé des parcelles à bâtir en lotissement**. Parmi elles :

- ▣ seules deux communes (Pouilly et Woippy) proposent plus de 100 parcelles ;
- ▣ les communes restantes proposent moins de 50 parcelles.



Une consommation du foncier principalement en milieu périurbain

20 000 €

prix moyen à l'are des parcelles en lotissements en 2017-2018

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Ce chapitre est consacré à **l'accès à la propriété** : la **possibilité pour les ménages d'accéder à la propriété** sera mise en évidence sur la base de scénarios réalistes, à partir de données nationales puis locales. Ces postulats reposent à la fois sur les ressources disponibles et sur les prix de l'immobilier, dans le neuf et dans l'ancien, ainsi que sur les modalités de mobilisation d'un crédit ad hoc, voire du Prêt à taux zéro (PTZ).



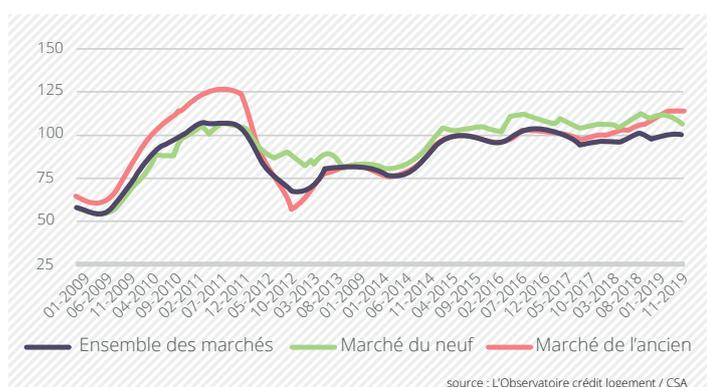
DONNÉES DE CADRAGE NATIONALES

Selon l'Observatoire crédit-logement-CSA, la **durée des prêts immobiliers à l'accession** s'est stabilisée depuis février 2020, avec une durée moyenne de 19 ans : 49,2 % des prêts sont supérieurs à 20 ans en 2019, contre 44 % en 2018 et 30,2 % en 2012. Au total, toutes durées confondues, un peu moins de la moitié des emprunteurs obtiennent encore un crédit à un taux inférieur ou égal à 1 % : c'est le cas des ménages qui empruntent sur une durée inférieure ou égale à 15 ans.

Le **niveau de l'apport personnel** rebondit nettement, avec une hausse de 11,1 % début 2020 : ce constat s'explique par le développement de la part des primo-accédants et des ménages modestes, avec un effet solvabilisateur du PTZ+ et des taux d'intérêts qui restent faibles.

Mais, ni le maintien de conditions de crédit favorables, ni un recours accru à l'apport personnel, ne permettent à l'indicateur de solvabilité de la demande de résister à la hausse des prix des logements.

Nombre de prêts bancaires accordés : base 100 en 2015 - Niveaux annuels glissants



Ce schéma met en évidence l'évolution de la durée moyenne des prêts immobiliers contractés sur la dernière décennie : depuis quelques années, on observe une relative stabilité sur l'ensemble des prêts.

COÛT D'ACQUISITION DU LOGEMENT ET RESSOURCES DES MÉNAGES

Le coût relatif du logement principal se stabilise : 4,4 années de revenus sont nécessaires pour acquérir un logement, en février 2020, comme il y a un an à la même époque.

RESSOURCES DES MÉNAGES

Estimation comparée des revenus médians, par ménage et par an

Type de public	Metz Métropole	Aire urbaine de Metz	France Métropolitaine	CU du Grand Nancy	CA Portes de France -Thionville
Personne seule	20 150	15 100	19 860	18 630	23 300
Couple sans enfants	27 490	26 150	25 750	27 860	26 400
Couple avec enfants	21 810	22 300	21 510	22 090	25 070
Familles monoparentales	13 490	14 210	14 080	13 510	15 350

Source : Filosofi 2017

CAPACITÉ D'ACCÈS AU LOGEMENT

■ Postulats :

- emprunt sur 20 ans ;
- frais notariés à 8 % dans l'ancien, 3 % dans le neuf ;
- taux à 1,08 %, 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 3 500 € par mois) ?

- louer un grand logement (T4/T5/maison) ;
- acquérir un bien d'une valeur de :
 - 213 000 € dans l'ancien : maison ou appartement (hors PTZ) ;
 - 245 000 € dans le neuf à l'aide du PTZ (99 000 € avec différé de 5 ans)⁷.

La possibilité d'acquisition dans le neuf reste toutefois conditionnée aux biens disponibles sur le marché : les récents programmes livrés témoignent de prix très élevés, de l'ordre de 3 300 €/m². A ce prix, une famille de 2 adultes avec 2 enfants ne pourrait prétendre qu'à un appartement neuf de type T3 de 75 m².

N.B. : On notera, dans les hypothèses retenues ci-dessous, que seule la valeur médiane des revenus a été utilisée. Celle-ci ne tient pas compte des disparités importantes existantes au sein d'une même typologie de ménage lorsque l'on retient une approche différenciée par décile.

■ Que peut acheter une personne seule (revenu médian de 1 680 €/ mois) ?

→ acquérir un bien d'une valeur de :
100 000 € dans l'ancien : possibilité d'acquérir un bien d'une valeur moyenne de 1 800 €/m², dans un quartier de Metz non central, en logement collectif de petite typologie (T2) ;

■ 120 000 € dans le neuf à l'aide du PTZ (48 000 €, différé de 10 ans) : offre existante mais sur des produits-logements de petite taille, dans des secteurs non centraux ou sur des programmes spécifiques en accession à coût abordable.

■ Que peut acheter un couple sans enfant (revenu médian de 2 290 €/ mois) ?

- acquérir un bien d'une valeur de :
 - 140 000 € dans l'ancien : possibilité d'acquérir un bien d'une valeur moyenne de 1 800 €/m², dans un quartier de Metz non central, en logement collectif (T3) ;
 - 150 000 € dans le neuf (PTZ de 66 000 €, différé de 10 ans) : offre existante mais sur des produits-logements de petite taille (T2 voire T3), dans des secteurs non centraux ou sur des programmes spécifiques en accession à coût abordable.

■ Quelles possibilités d'achat dans les territoires limitrophes ?

Afin d'évaluer la capacité des ménages à accéder à la propriété, différents scénarios ont été établis en prenant en compte cette fois les prix de l'immobilier pratiqués dans l'individuel neuf et dans le parc ancien, dans 3 territoires « tests » : la Communauté de communes Rives de Moselle, la Commu-

nauté de communes du Pays de Pange et la Communauté de communes du Sud messin.

Dans ces territoires, les valeurs de référence dans l'immobilier individuel neuf sont les suivantes⁸ :

- CC Rives de Moselle : 170 414 €
- CC Pays de Pange : 179 243 €
- CC Sud messin : 162 178 €

Les postulats restent les mêmes, y compris pour les revenus.

Les prix dans l'ancien, issus du site « meilleurs agents », ne sont pas disponibles à l'échelle intercommunale.

Des valeurs moyennes de référence ont été utilisées, en date du 1^{er} juillet 2020 :

- à Maizières-lès-Metz, 1 737 €/m² en moyenne pour une maison, 1 574 €/m² pour un appartement ;
- à Pange, 1 796 €/m² en moyenne pour une maison, 1 650 €/m² pour un appartement ;
- à Verny, 1 730 €/m² en moyenne pour une maison, 1 345 €/m² pour un appartement.

■ Quelles possibilités pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans (revenu médian de 3 500 € par mois) ?

- Acquérir une maison neuve dans l'un de ces 3 territoires pour un prix moyen de l'ordre de 260 000 €, avec la possibilité de mobiliser le PTZ à hauteur maximum de 40 000 €. Cette possibilité est en adéquation avec les prix pratiqués sur le marché du neuf et les biens disponibles.
- Acquérir une maison ou un appartement dans le parc ancien dans l'un de ces 3 territoires pour un

⁷ Depuis début 2020, les conditions d'accès au PTZ sont restées les mêmes que celles pratiquées en 2019. Pour le logement neuf, seules les opérations en zones A et B1 et celles situées sur un territoire couvert par un CRSD actif, sont éligibles au taux plein. Dans le territoire de la métropole messine, seules les communes de Marly, Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy sont concernées car situées en B1. Le PTZ intervient à hauteur de 40 % maximum. Dans les zones B2 et C, le PTZ peut aider à financer des acquisitions dans le neuf, avec un taux plafonné à 20 %. Il peut aussi financer une acquisition dans l'ancien avec travaux dans ces mêmes secteurs. Pour des raisons de simplification des calculs, dans l'exemple repris ci-dessus, le PTZ intervient à hauteur de 40 %, en partant du principe que le bien (neuf) est localisé dans l'une des communes relevant du secteur B1.

⁸ Prix issus de l'enquête EPTB 2016.



prix moyen de l'ordre de 238 000 € (hors PTZ). Cette possibilité est en adéquation avec les biens également disponibles.

■ **Que peut acheter une personne seule (revenu médian de 1 680 €/ mois) ?**

- Acquérir un bien neuf dans l'un de ces 3 territoires pour un prix moyen de l'ordre de 120 000 €, avec la possibilité de mobiliser le PTZ à hauteur maximum de 20 000 €. Cette possibilité est en adéquation avec les prix pratiqués sur le marché du collectif neuf et les biens disponibles.

- Acquérir un appartement dans le parc ancien dans l'un de ces 3 territoires pour un prix moyen de l'ordre de 108 000 € (hors PTZ). Cette possibilité est en adéquation avec les biens également disponibles.

■ **Que peut acheter un couple sans enfant (revenu médian de 2 290 €/ mois) ?**

- Acquérir un bien neuf dans l'un de ces 3 territoires pour un prix moyen de l'ordre de 160 000 €, avec la possibilité de mobiliser le PTZ à hauteur maximum de 28 000 €. Cette possibilité est en

adéquation avec les prix pratiqués sur le marché du collectif neuf et les biens disponibles.

- Acquérir un appartement dans le parc ancien dans l'un de ces 3 territoires pour un prix moyen de l'ordre de 148 000 € (hors PTZ). Ce scénario est en adéquation avec les biens également disponibles. En revanche, la possibilité d'accéder à un bien individuel dans le parc ancien semble un peu délicate : des biens existent à ce prix mais ils nécessitent souvent des travaux conséquents, qui pourraient remettre en cause le projet en générant un coût supplémentaire substantiel.

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : LES ACTIONS MISES EN PLACE PAR METZ MÉTROPOLE

Pass' Logement

Ce dispositif lancé en 2012, constitue le prolongement du dispositif PrimoLogement. Il consiste en **l'octroi d'un Prêt à taux zéro délivré par les banques partenaires** (actuellement le Crédit foncier et le Crédit mutuel). L'ag-

Taille du ménage	Montant du Prêt Pass'Logement	Durée du prêt
1 ou 2 personne(s)	7 500 €	12 ans
3 ou 4 personnes	12 500 €	12 ans
5 personnes ou plus	15 000 €	12 ans

Source : Metz Métropole

glomération prend à sa charge les intérêts d'emprunts allant de 7 500 à 15 000 € en fonction de la typologie du ménage :

Plusieurs modalités doivent être prises en compte afin de pouvoir bénéficier de ce dispositif :

- être primo-accédant ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds du Prêt d'accession sociale ;
- certifier conserver le logement pour une durée de 5 ans.

Afin d'obtenir ces aides, le logement à acquérir doit répondre à des critères spécifiques :

- être un logement neuf en Vefa⁹ ou un CCMI¹⁰, dont le prix au m² habitable n'excède pas 2 800 € (toutes charges comprises) ;
- être un logement ancien dont le prix n'excède pas :
 - 2 000 € pour les logements aux étiquettes A, B, C ou D ;
 - 1 700 € pour les logements aux étiquettes E, F, ou G à condition d'effectuer des travaux d'économie d'énergie afin de parvenir à un gain énergétique de 25 %.

Maison durable

Cette aide permet de **verser des subventions aux constructeurs et professionnels du bâtiment** (privés ou publics). L'intérêt de cette aide : pouvoir offrir un logement qualitatif à un prix abordable. En 2019, la métropole a réalisé **3 dossiers Pass'Logement** et aucun

pour le dispositif « **Maison durable** ». Ces deux dispositifs sont abrogés depuis le 10 février 2020 : une **réflexion sera menée au cours de l'année 2020** afin de mettre en place un **nouveau dispositif afin de répondre aux questions de l'accession sociale à la propriété**.

⁹ Vente en état futur d'achèvement.

¹⁰ Contrat de construction de maison individuelle.

PARC DE LOGEMENTS ET LOYERS

Un **approfondissement sur le parc de logements existant** est proposé dans ce chapitre. Il détermine les **principales caractéristiques (statuts d'occupation, typologies)** du parc de logements en 2017 **pour mettre en avant la structure du parc et le profil de ses occupants**. Ce zoom s'appuie sur les données Filocom.

L'analyse des loyers observés dans la métropole s'appuie sur les sources Clameur et Meilleursagents.com. Grâce à des données comparatives, elle permet de situer la métropole et sa ville-centre par rapport à d'autres communes du Grand Est.



UN PARC DE LOGEMENTS CONCENTRÉ SUR DES TYPOLOGIES INTERMÉDIAIRES...

À l'échelle de la métropole, près d'un logement sur 4 (23 %) est issu du **parc locatif social**. Cette part est fortement induite par la proportion du parc locatif social présent dans la ville de Woippy (48 %), ainsi que dans les communes de Metz et Montigny-lès-Metz (26 %).

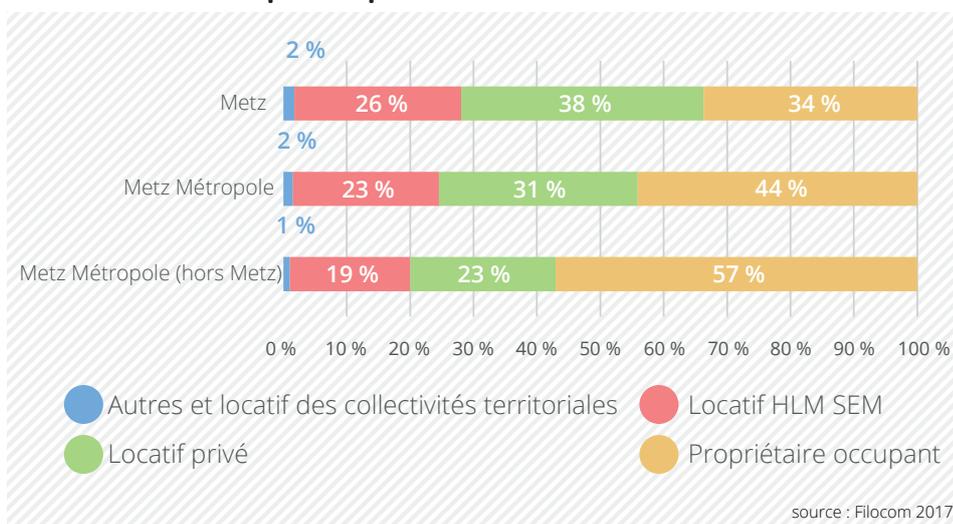
En dehors de la Ville de Metz, plus d'un habitant sur 2 (57 %) est propriétaire de son logement dans la métropole. En revanche, la part de propriétaires occupants s'élève à 44 % sur le territoire dans sa globalité, Metz incluse. Cette situation s'illustre davantage dans les communes périurbaines, puisque la part de propriétaires occupants dans Metz, s'élève à 34 % seulement.

À noter : seulement 28 % des logements sont de type T1-T2.

On remarque une déconnexion entre la taille du ménage et du logement :

- une faible proportion de petits logements, comparée au nombre élevé de ménages de petites tailles ;
- à l'inverse, le parc de résidences principales concentre beaucoup de grandes typologies alors que le nombre de ménages de grande taille est très faible.

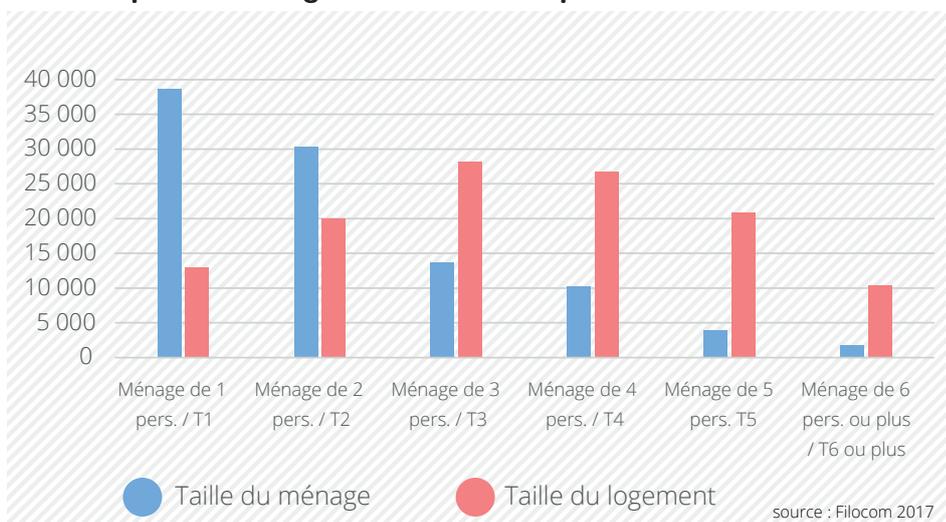
Les statuts d'occupation par commune en 2017



23 % de logements locatifs sociaux

70 % des ménages constitués de 1 ou 2 personne(s)

70 % de petits ménages dans la métropole en 2017



... AUX LOYERS RELATIVEMENT STABLES

Le détail des loyers au m² en 2020 dans les principales communes de Metz Métropole

	T1	T2	T3	T4 et plus	Ensemble
Metz	13,6 €	10,6 €	9,2 €	8,2 €	9,5 €
Montigny-lès-Metz	13,5 €	10,1 €	8,9 €	7,9 €	8,8 €
Woippy	13 €	10 €	8,2 €	7,8 €	8,2 €
Moulins-lès-Metz	10,9 €	10,9 €	8,7 €	8,5 €	8,9 €
Devant-les-Ponts	13,5 €	10,6 €	9,2 €	8,2 €	9,5 €
Magny	13,5 €	10,6 €	9,2 €	8,2 €	9,5 €

Source : Meilleursagents.com

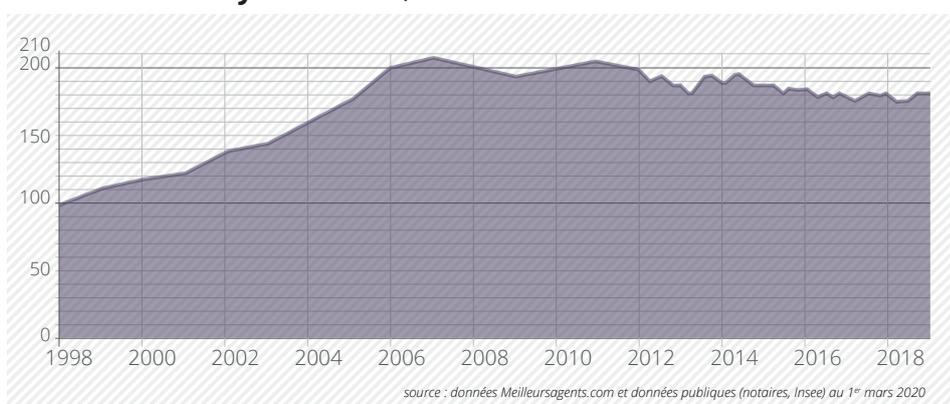
En 2020, les loyers moyens/m² dans les principales communes de Metz Métropole se situent entre **8,2 et 9,5 €**. Ce sont principalement pour les **T1 et les T2** et localisés à **Metz** que les loyers au m² sont les plus élevés.

Après une forte hausse entre 1998 et 2006, le **niveau des loyers est en relative stagnation depuis 2007**. On constate toutefois des **variations** sensibles pour certaines années. Le loyer moyen constaté est globalement supérieur aux moyennes lorraine et thionvilloise, mais reste inférieur aux moyennes nationale et nancéenne.

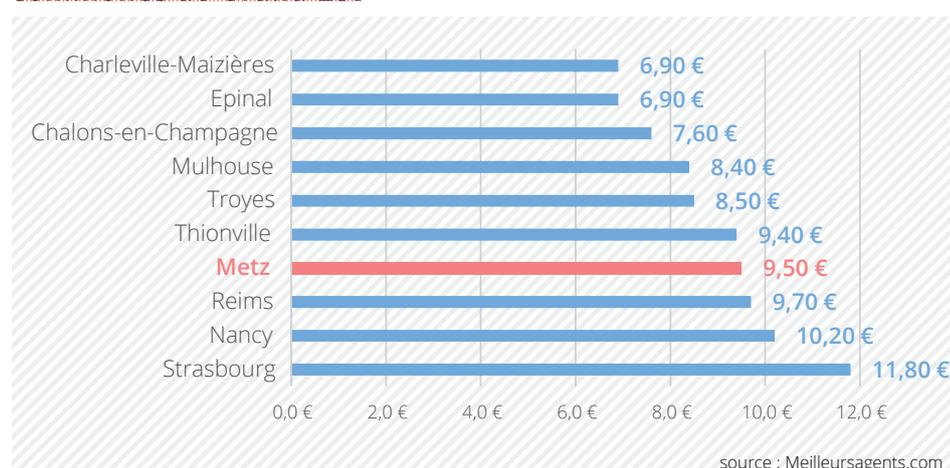
Avec un niveau moyen de 9,5 €/m², **Metz** est située dans **la moyenne des loyers des principales communes du Grand Est**. L'ensemble des loyers se situe entre 6,9 €/m² (Charleville-Maizières et Épinal) et 11,80 €/m² (Strasbourg).

Pour certaines communes, le nombre d'étudiants (Nancy, Strasbourg) ou encore l'attractivité de la frontière luxembourgeoise (Thionville, ou dans une moindre mesure Metz) peuvent jouer un rôle sur les niveaux des loyers pratiqués localement.

Évolution des loyers à Metz, base 100 entre 1998 et 2018



Prix pratiqués sur le marché locatif en 2020 sur les principales communes du Grand Est



Des loyers stables (8,9 €/m² en 2020)

Un loyer moyen de 9,5 €/m² à Metz en 2020

LES LOYERS MIS EN LOCATION SUR LE MARCHÉ MOSELLAN EN 2018

Une étude comparative, réalisée par l'Adil en partenariat avec la Fnaim montre les disparités existantes dans le parc locatif privé, entre les loyers pratiqués. Cette carte met en évidence les loyers moyens de mise en location en 2018

Depuis 2016, Metz Métropole enregistre une hausse des loyers (+5,4 %). A l'inverse, une baisse de la surface habitable des logements est observée. Ceci a pour effet d'augmenter le prix au m².

Metz Métropole correspond au 4^e secteur affichant les loyers moyens les plus élevés (553 €), derrière la CA de Thionville (663 €), le nord messin (595 €) la campagne messine (555 €). L'EPCI dispose de

la surface habitable moyenne la plus faible dans le département (58,3 m²).

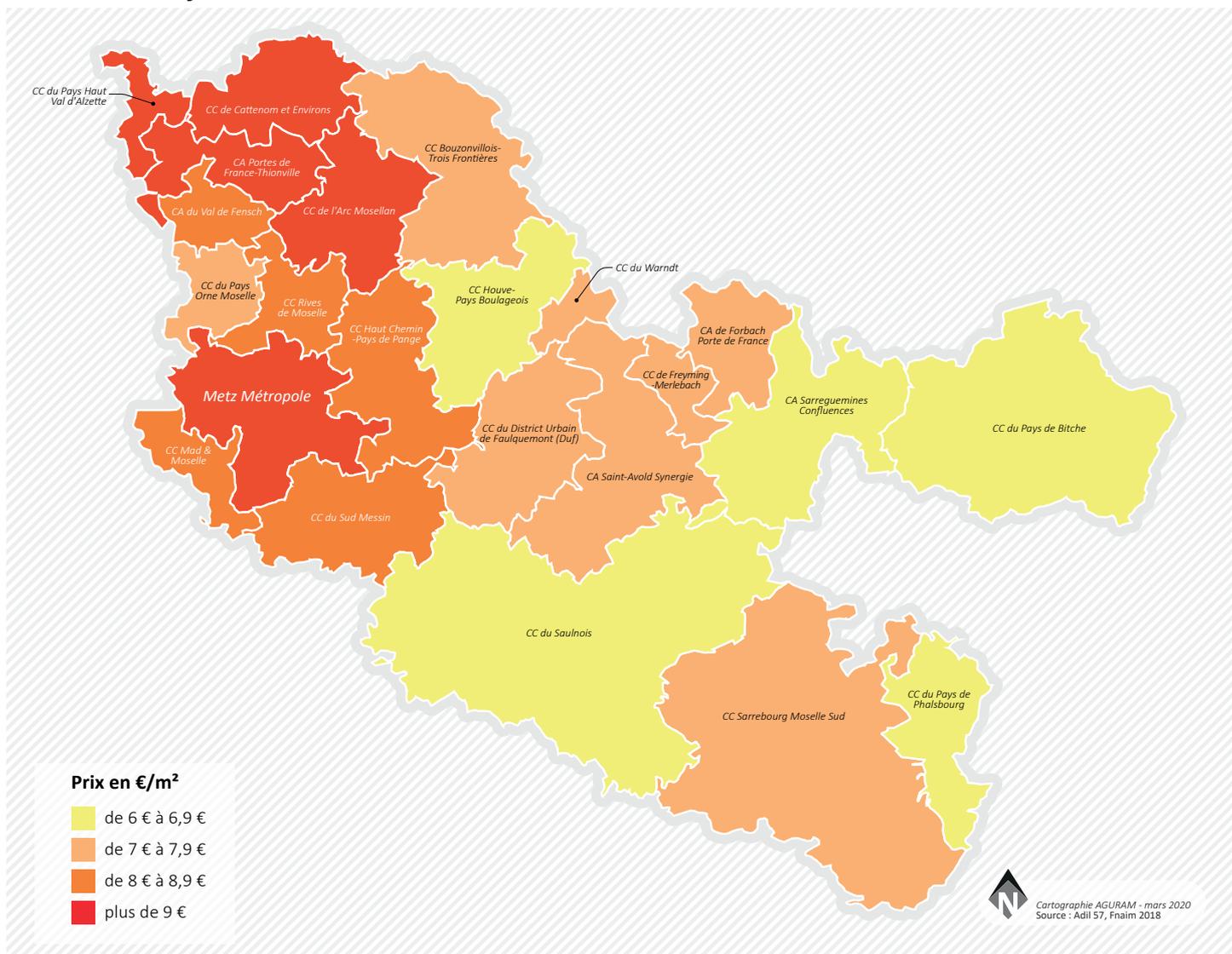
L'EPCI concentre 1 738 annonces en 2018 de mise en location, dont 98 % concernent des appartements. Plus de ¾ de ces annonces (77 %) appartiennent au marché messin. L'iris Metz-Centre / les Îles est le quartier concentrant le plus d'annonces (412 offres) devant le secteur Sablon / Magny (298 offres) et Nouvelle Ville / Gare (223 offres).

Le secteur le plus cher est le quartier Nouvelle-Ville / Gare (628 €) devant Sablon / Magny (593 €) et Bellecroix / Vallières / Borny (556 €).

Le marché locatif messin est composé de logements compris entre C, D

et E en termes de dépendance énergétique. Les T1 apparaissent comme des logements très énergivores au sein du marché locatif messin. 88 % des logements supporte une classe énergétique entre E et G. Les grandes typologies (T4, T5 et plus) concentrent des logements moins énergivores. 17 % des T4, et seulement 6 % des de T5 ou plus supporte une étiquette énergétique classé entre E et G.

La carte des loyers 2018



PARC LOCATIF SOCIAL

L'analyse du parc locatif social offre un **regard sur les principales caractéristiques du parc de logements sociaux**, sur sa localisation, ainsi que sur son occupation actuelle. Elle repose sur le traitement des données du répertoire du parc locatif social (RPLS 2018)

À partir des critères d'éligibilité des ménages et des plafonds de ressources en vigueur, ce chapitre met également en exergue les **besoins en logement social du territoire**, toujours bien présents. Cette analyse est aussi corrélée aux données du système national de l'enregistrement (SNE) fourni par la Dreal, qui permet d'observer les demandes de logements sociaux sous toutes leurs caractéristiques (évolution depuis 2015, ancienneté, motif, classes d'âges des demandeurs, typologies demandées, etc.).



PHOTOGRAPHIE DU PARC EXISTANT

Le **parc locatif social** de Metz Métropole comprend **27 708 logements en 2018** (source : RPLS) soit 27 % du parc de résidences principales (13 % sur le SCoTAM) :

- ▣ **10 % du parc** ont été **construits après 2000** ;
- ▣ le **taux de rotation¹⁰ est de 9,5 %** (CA du Val de Fensch : 8,4 %, CC Rives de Moselle : 9,2 %) ;
- ▣ la **vacance structurelle (de plus de 3 mois) s'élève à 2,6 %**. Similaire à la moyenne départementale, elle reste néanmoins plus élevée comparée à celle du SCoTAM (1,7 %).

En restant sur cette même base (RPLS), on constate que 89 % de l'offre sociale se situent dans 3 communes (Metz : 65 %, Montigny-lès-Metz 13 % et Woippy 11%). Ces communes concentrent **plus de 25 % de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de résidences principales, avec des disparités entre elles¹²** :

- ▣ 27 % à Montigny-lès-Metz et Metz ;
- ▣ 51 % à Woippy.



27 000
logements
sociaux dans
la métropole

10 % du parc locatif
social construit après
2 000

Selon cette même approche, 8 communes concentrent entre 10 et 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales : Le Ban-Saint-Martin (23 %), Ars-sur-Moselle (19 %), Scy-Chazelles (15 %), Marly (15 %), Jury (13 %), Moulins-lès-Metz (12 %), Peltre (11 %) et Longeville-lès-Metz (10 %).

1 576 logements sociaux sont vacants en 2018 dans la métropole. La **vacance est principalement basée à Metz**, qui concentre près des 3/4 des logements sociaux vacants (72 %).

Les secteurs messins les plus touchés par la vacance sont :

- ▣ la rue du Languedoc, d'Annecy, du Limousin (respectivement 174, 39 et 27 logements) à Borny ;

- ▣ la rue du Fort de Queuleu (113 logements) à Plantières-Queuleu ;
- ▣ la rue des Pins et des Marronniers (13 et 25 logements) dans le quartier des Hauts-de-Valières.

Le **reste de la vacance** se concentre dans les **communes périurbaines**, à **Woippy (14 %)** et à **Montigny-lès-Metz (8%)**.



27 % des
ménages
logés dans le
parc social

Des ménages de plus en
plus petits et vieillissants

¹¹ Part des ménages emménagés au cours de l'année 2017

¹² Ces taux peuvent toutefois varier sensiblement selon les sources de données utilisées (Insee, RPLS, inventaire SRU). En effet, les modes de recensement diffèrent fortement d'une source à l'autre et la donnée ne recouvre pas la même réalité. La définition du logement social, au sens de l'inventaire SRU constitue, de loin, la notion la plus exhaustive. Les pourcentages proposés ici correspondent au parc de logements sociaux d'après la base RPLS (recensement des logements sociaux relevant du parc social des bailleurs sociaux), rapportés au parc de résidences principales.

DES MÉNAGES OCCUPANTS CONSTITUÉS DE PERSONNES SEULES ET ÂGÉES

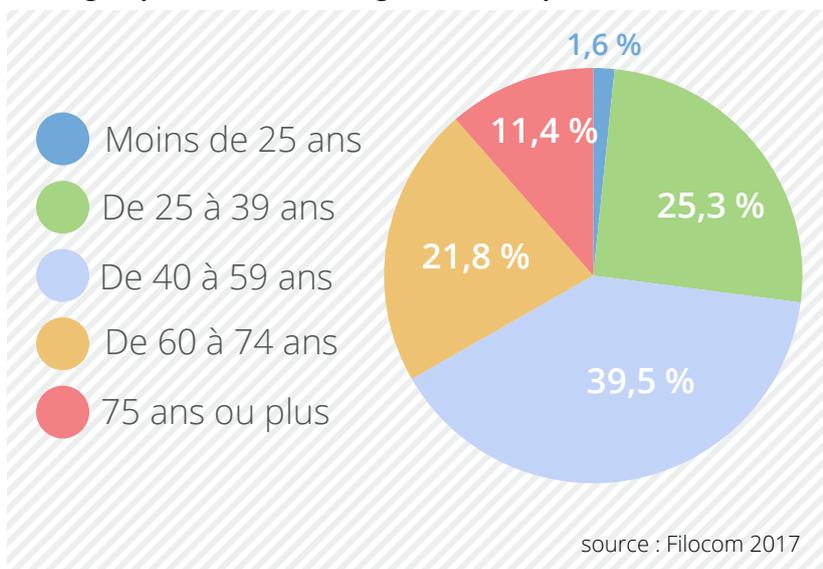
Plus d'**1/3 du parc social** est occupé par des **personnes seules (39 %)**.
1 ménage sur 10 est une famille nombreuse.

1/3 des ménages (33 %) a plus de 60 ans.

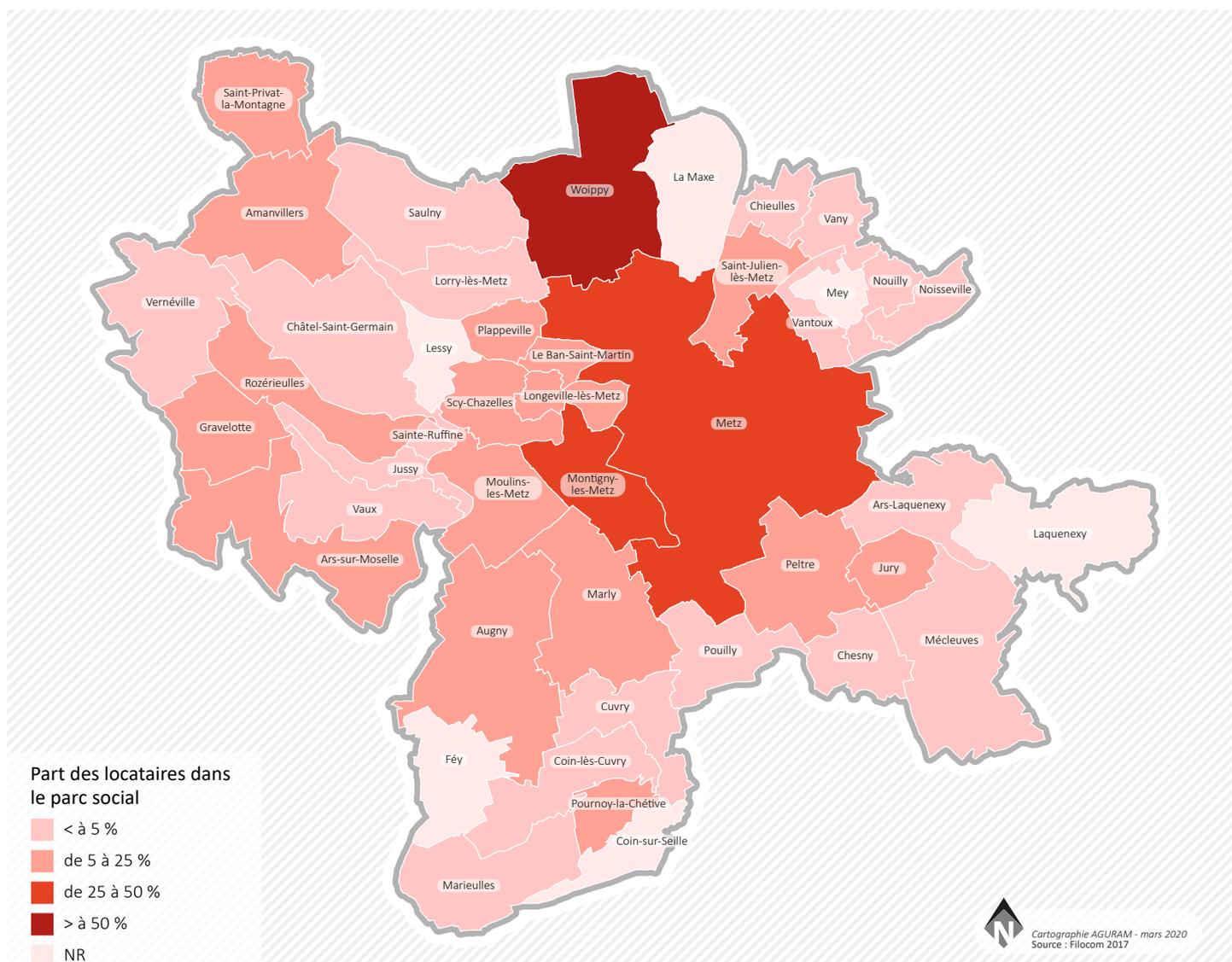
Près de la moitié des communes de la métropole (41 %, 21 communes) disposent d'un parc de logements locatifs sociaux.

En prenant en compte le parc locatif des collectivités territoriales, qui fait souvent office de parc social dans les secteurs périurbains et ruraux, la quasi-totalité des communes (91 %) propose un parc locatif aidé.

Ménages par tranches d'âges dans le parc social (en %)



Ménages logés au sein du parc locatif social

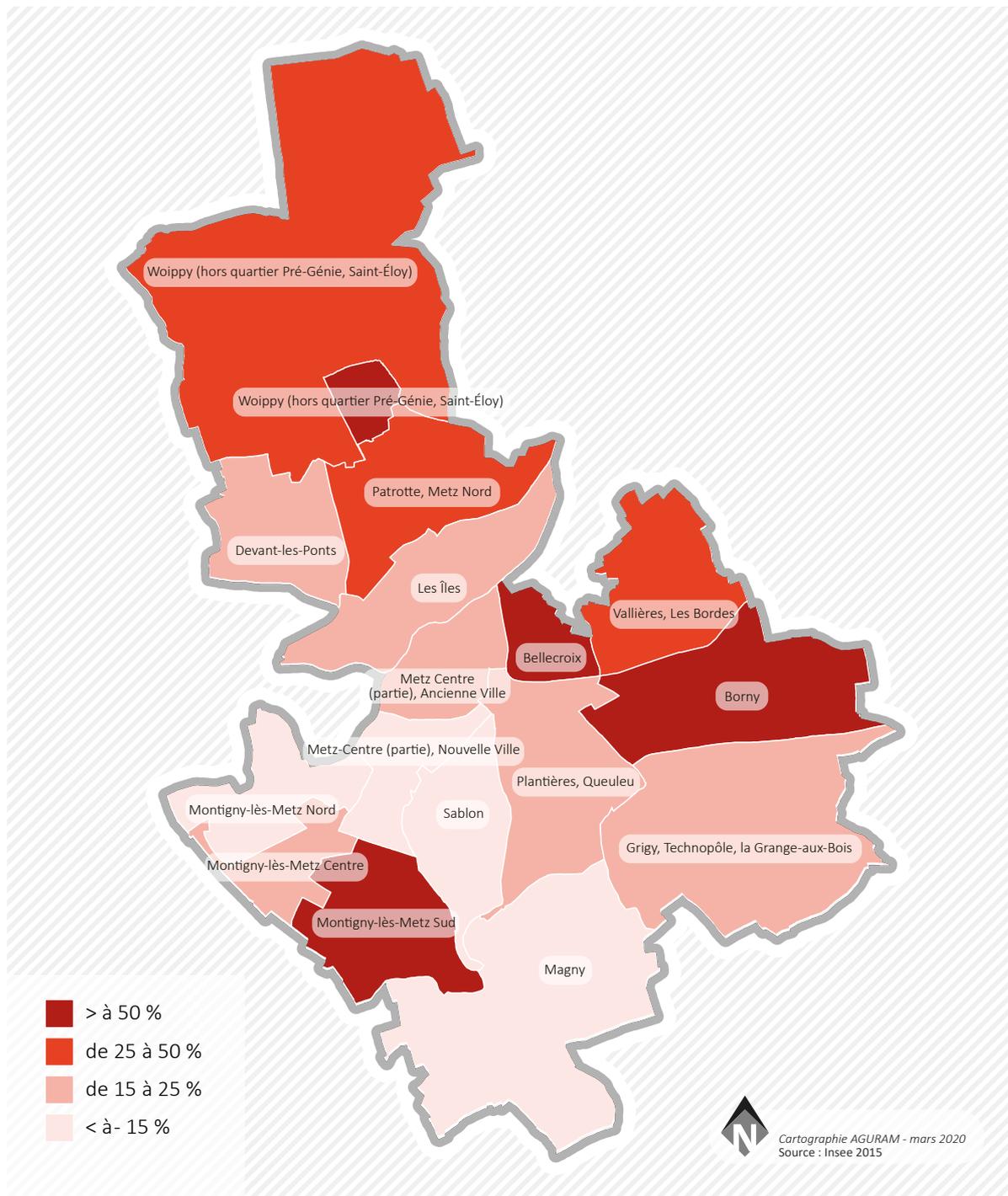




À l'inverse, les secteurs sud et sud-ouest de la métropole possèdent un parc locatif social plus marginal (à l'exception d'Ars-sur-Moselle).

Les quartiers de Montigny-lès-Metz nord (3,4 %), Nouvelle-Ville (9,2 %), Sablon (14,8 %) et Magny (13,6 %) disposent de moins de 15 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales.

Le poids du parc social dans les quartiers de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy en 2015



Renouvellement de l'ancienne manufacture des tabacs - Metz



Le **parc locatif aidé et conventionné** se concentre principalement à **Metz (65 %)**, **Montigny-lès Metz (12 %)** et **Woippy (10 %)**. 3 communes (Chieulles, Mey et Vany) ne possèdent aucun logement locatif aidé ou conventionné sur leur territoire.

Le **parc privé conventionné** est localisé dans **17 communes**. Plus des **2/3 des logements conventionnés** se

concentrent à **Metz (69 %)**, **Montigny-lès-Metz (10 %)** et **Moulins-lès-Metz (9 %)**.

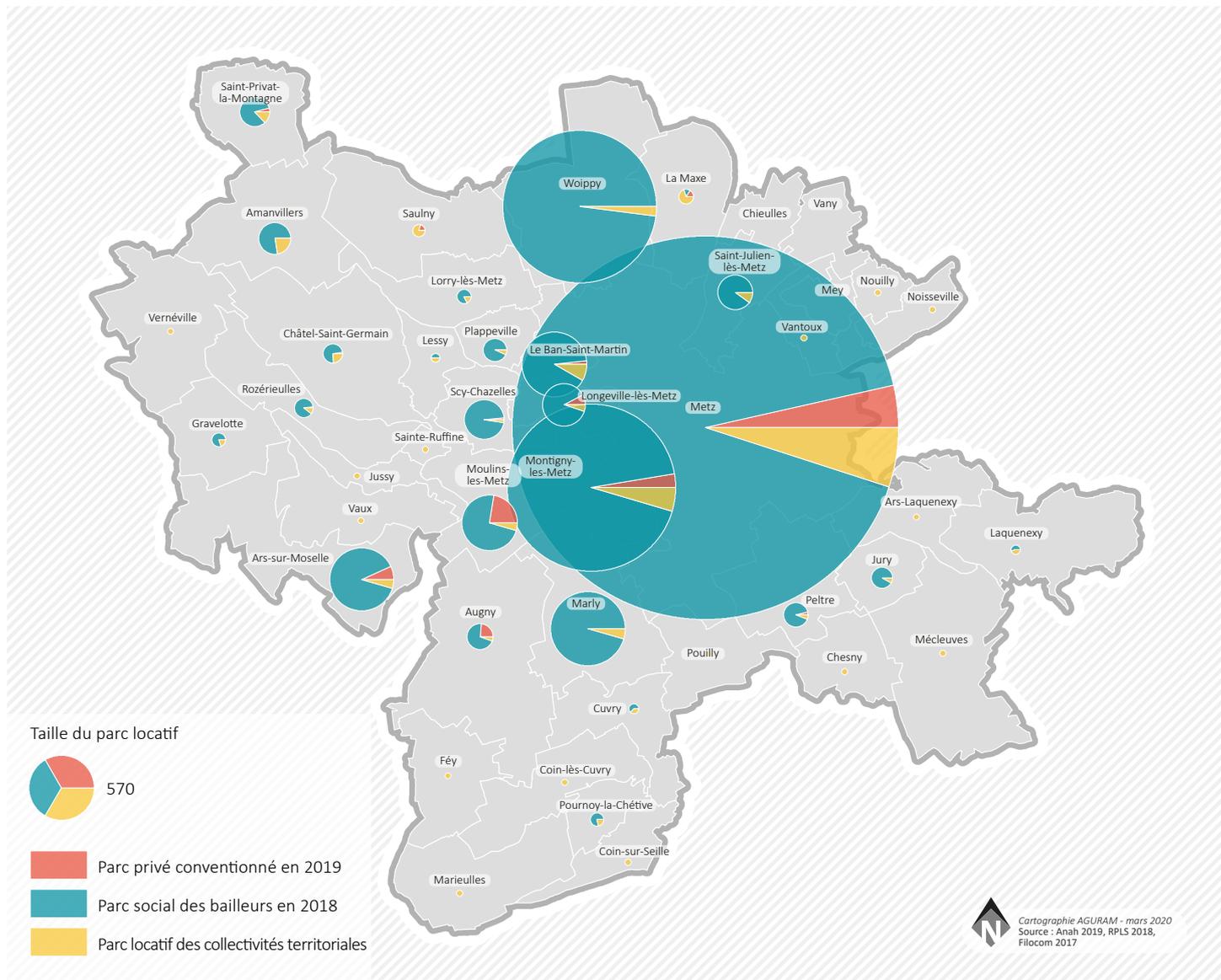
93 % des communes possèdent un **parc locatif leur appartenant**. Il est principalement concentré à Metz (67 %) et Montigny-lès-Metz (12 %).

Communes disposant d'un parc social	Amanvillers, Ars-sur-Moselle, Augny, Châtel-Saint-Germain, Cuvry, Gravelotte, Jury, La Maxe, Laquenexy, Le Ban-Saint-Martin, Lessy, Longeville-lès-Metz, Lorry-lès-Metz, Marly, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Peltre, Plappeville, Pournoy-la-Chétive, Rozérieulles, Saint-Julien-lès-Metz, Saint-Privat-la-Montagne, Scy-Chazelles, Woippy
Communes ne concentrant pas de parc de social mais disposant de logements communaux	Ars-Laquenexy, Chesny, Coin-lès-Cuvry, Coin-sur-Seille, Féy, Jussy, Marieulles, Mécleuves, Noisseville, Nouilly, Pouilly, Sainte-Ruffine, Saulny, Vantoux, Vaux, Vernéville
Communes ne disposant ni de logements sociaux ni de logement communaux	Chieulles, Mey, Vany

Source : RPLS 2018



Le parc locatif aidé et conventionné



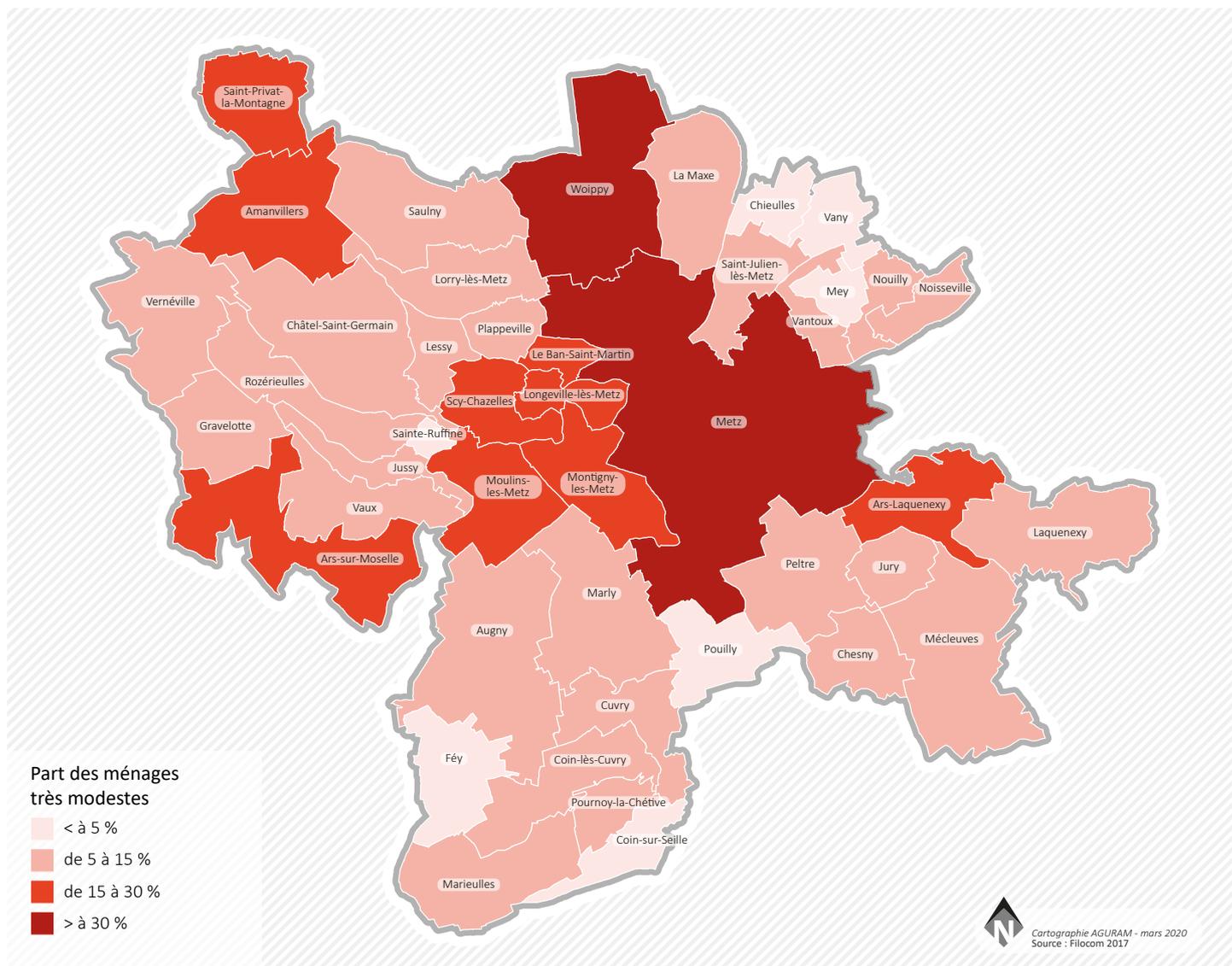
DES BESOINS EN OFFRE SOCIALE PRÉSENTS

En 2017, **plus d'1 ménage sur 4 (28 %)** est considéré comme un **ménage très modeste** (éligible aux plafonds Plai).

4 communes concentrent plus de 25 % de ménages très modestes au sein de leur territoire :

- Woippy (42 %) ;
- Metz (33 %) ;
- Montigny-lès-Metz (28 %) ;
- Ars-sur-Moselle (27 %).

Les ménages très modestes



Plus d'1 ménage sur 2 (52 %) est considéré comme un **ménage modeste** (éligible aux plafonds Plus).

4 communes se distinguent en concentrant plus de 50 % de ménages modestes au sein leur territoire :

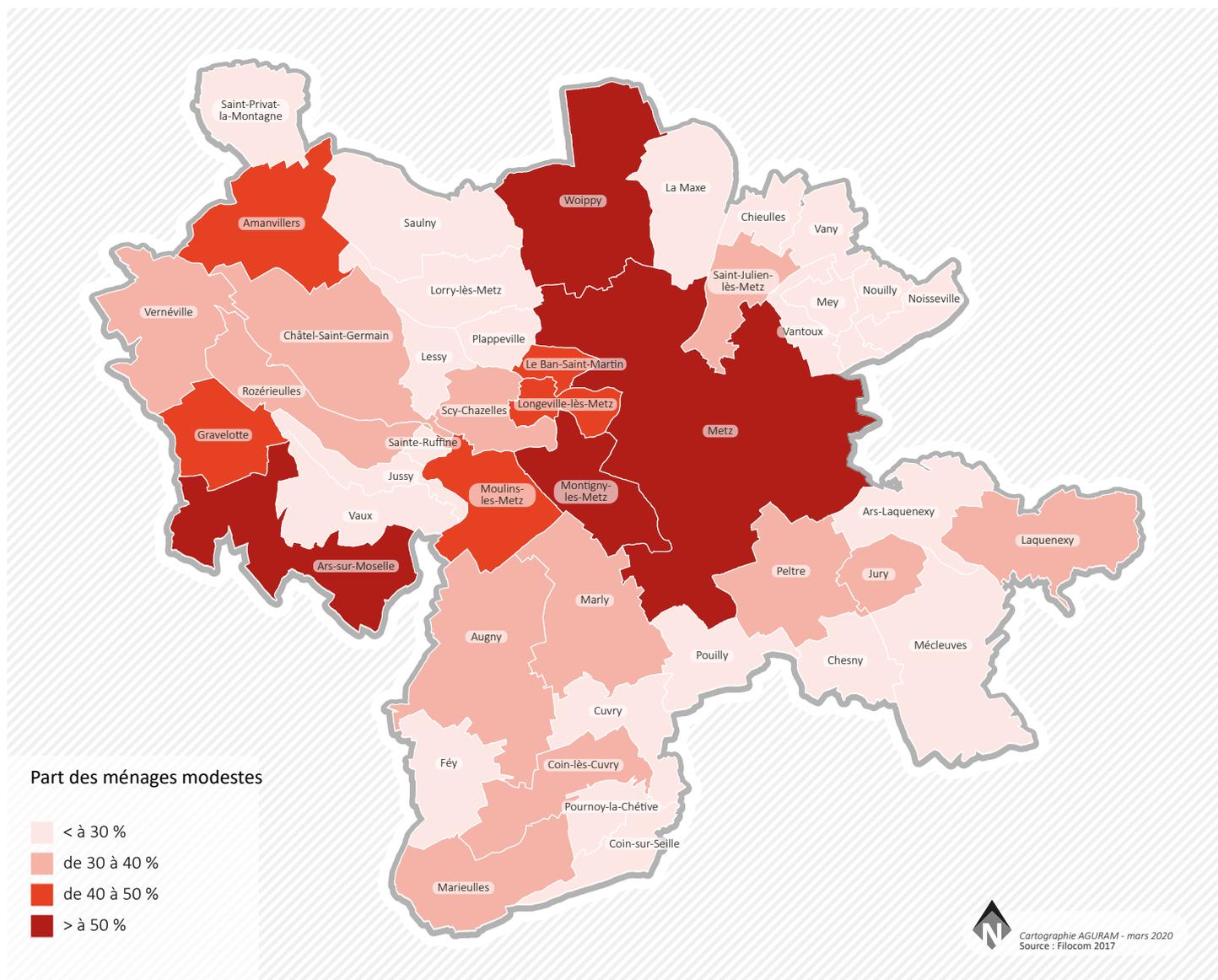
- Ars-sur-Moselle (60 %) ;
- Woippy (68 %) ;
- Metz (58 %) ;
- Montigny-lès-Metz (56 %).



27 % de ménages très modestes

52 % de ménages modestes

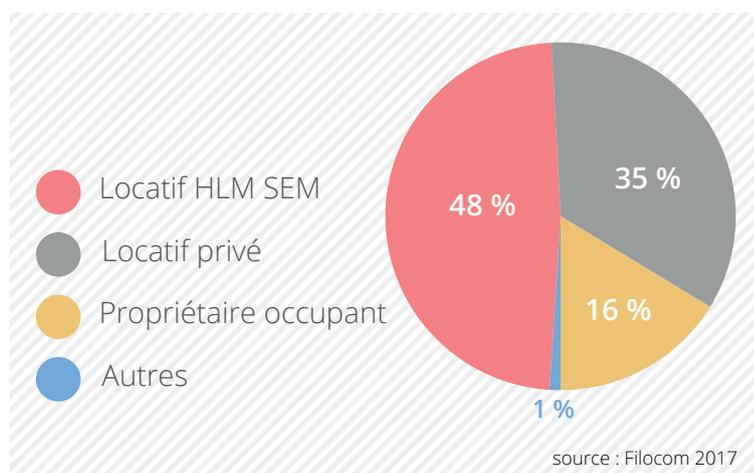
Les ménages modestes



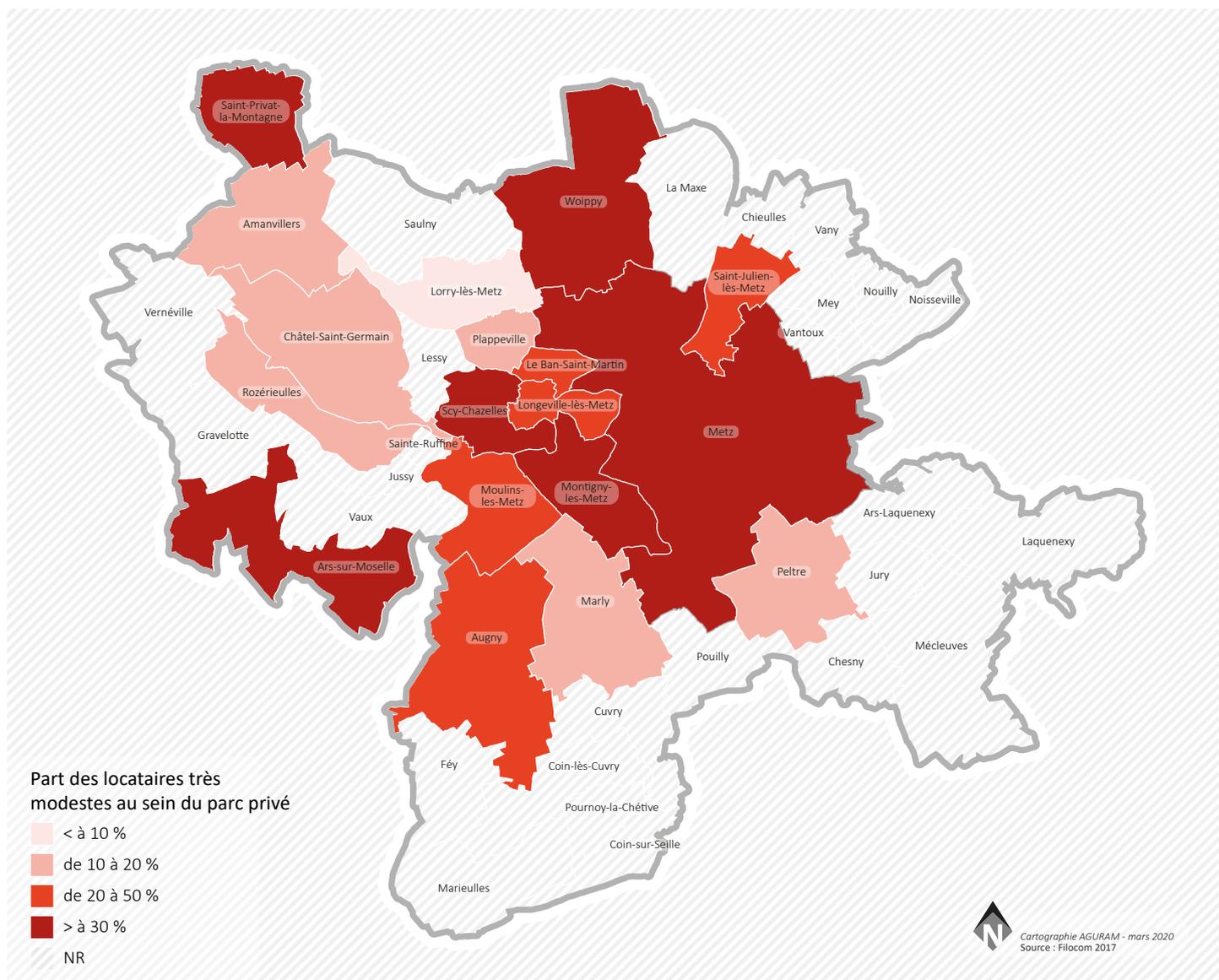
Parmi les **ménages très modestes** :

- 48 % sont locataires du parc locatif social ;
- 35 % sont locataires du parc privé ;
- 16 % sont des propriétaires occupants.

Les statuts d'occupation des ménages éligibles au Plai (en %)



Les locataires très modestes du parc privé



Concernant les locataires du parc privé, une relative diminution de la fragilité des ménages est à noter.

En 2017 :

- ▣ **la part des locataires très modestes du parc privé** s'élève à 35 %. Une diminution de deux points en comparaison avec 2013 (37 %) ;
- ▣ **la part des locataires modestes du parc privé** s'élève à 63 %. Une baisse de deux points par rapport à 2013 (65 %).



35 % des ménages du parc privé sont très modestes

Petites typologies : une forte pression sur la demande

À l'été 2020, la métropole comptabilise **8 081 demandes de logement social** sur son territoire. La majorité des demandes est localisée dans 3 communes :

- **Metz**, concentrant plus de 2 demandes sur 3 au niveau de la métropole (67 %) ;
- **Montigny-lès-Metz (11 %) et Woippy (10 %)**, concentrant 2 demandes sur 10.

Ces chiffres sont en cohérence avec la répartition du parc social au sein de l'EPCI.

2 049 attributions de logements sociaux ont été effectuées en 2018. La **pression de la demande¹³ est assez forte dans la métropole**. Avec **4 demandes de logements sociaux pour 1 attribution**, seulement **25 % des demandes sont satisfaites**.



+ de 8 000 demandes de logements sociaux en 2018 concentrées sur 3 communes (Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy)

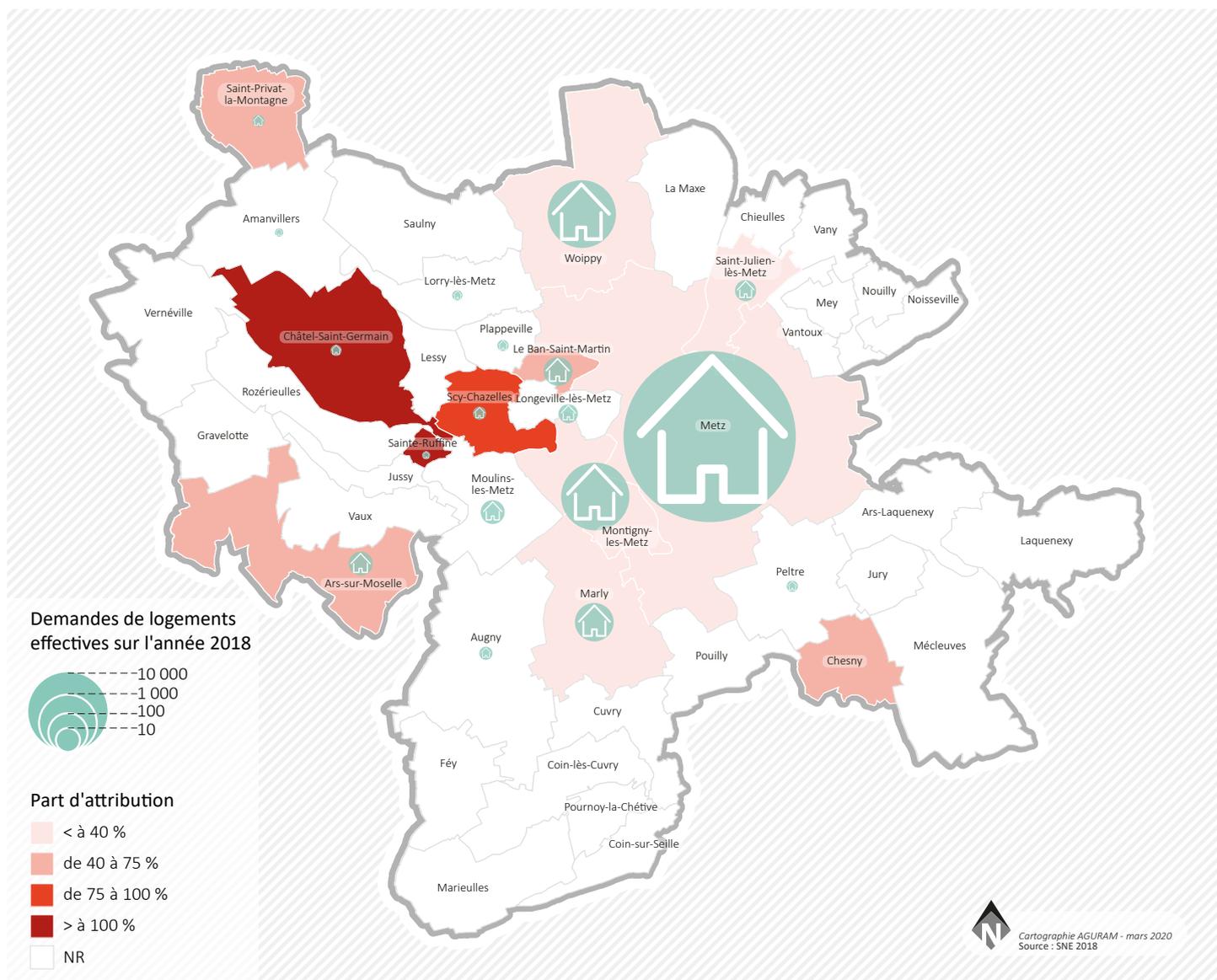


+ de 2 000 attributions en 2018

13 mois = délai d'attente moyen pour l'attribution d'un logement social

58 % des demandes sont hors-mutation

La demande en logement social en 2018



¹³ Rapport entre le nombre de demandes et d'attributions.

Au sein de l'EPCI, **Metz (23 %), Saint-Julien-lès-Metz, Marly (22 %) et Woippy (21 %)** concentrent le plus d'attributions de logements sociaux.

La métropole est actuellement confrontée à une accentuation des besoins en logements sociaux.

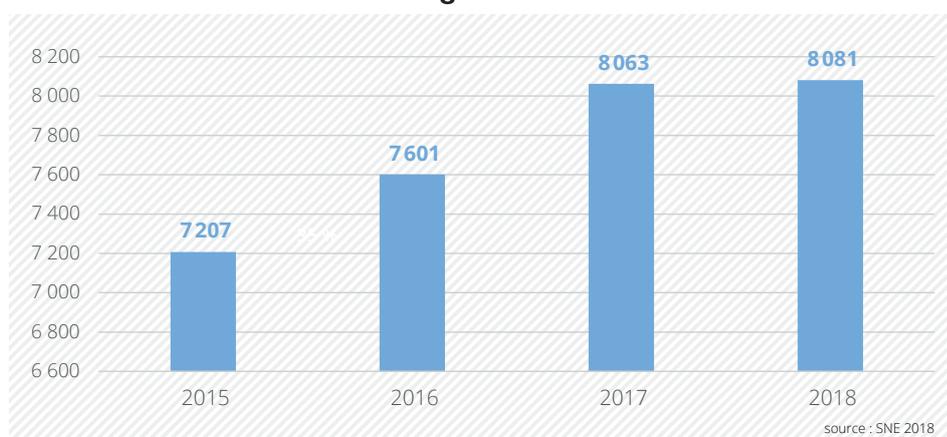
Sur les 4 dernières années, **l'évolution du nombre de demandes de logements n'a cessé de s'accroître**. Avec 874 demandes supplémentaires entre 2015 et 2018, la demande en logements sociaux a augmenté de 10 % sur cette période.

Similaire à la moyenne mosellane, le **délai moyen d'attribution d'un logement social dans la métropole** se trouve dans la moyenne haute des EPCI du sillon mosellan. Celui-ci s'élève à **14 mois** pour la métropole messine, contre seulement 12 mois pour l'ancienne région Lorraine.

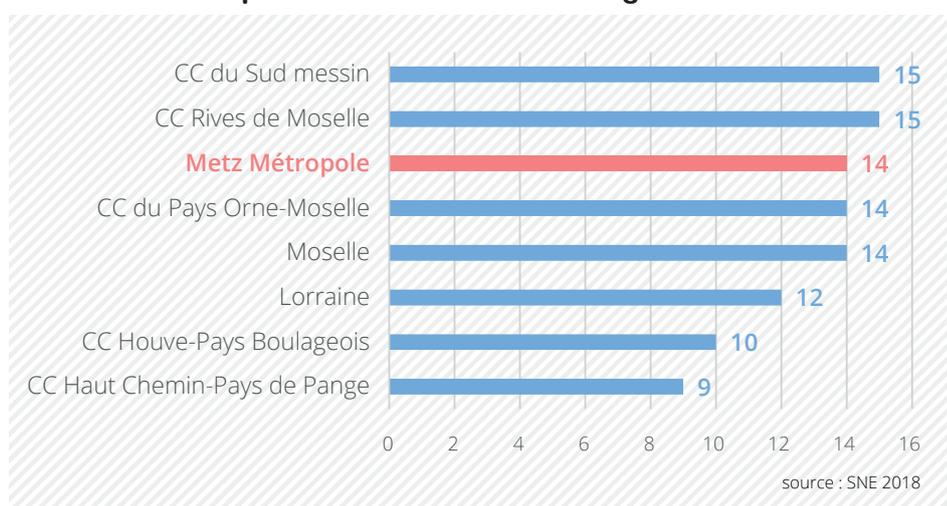
Globalement, **le délai moyen d'attribution d'un logement social s'est accru pour tous les territoires**. En comparaison avec l'année 2015, il est plus long pour l'ensemble des territoires de référence (Metz Métropole : 13 mois, Moselle : 12 mois, ancienne région Lorraine : 11 mois).

Le délai moyen d'attribution d'une demande de logement social s'établit à 14 mois. On note qu'1 demande sur 6 (16 %) est traitée dans un temps anormalement long (supérieur à 2 ans). Il s'agit bien souvent de demandes spécifiques, très orientées, au croisement de plusieurs indicateurs (exigences précises de localisation, de type de logement, appartement adapté, etc.)

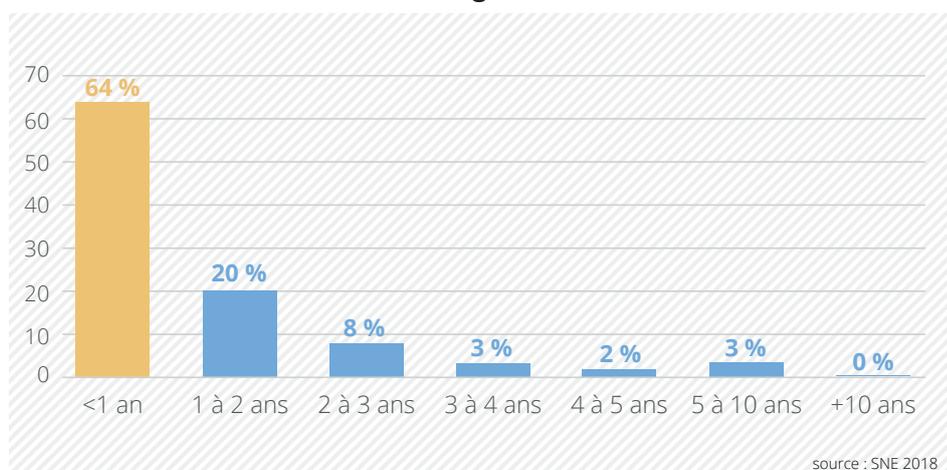
Évolution des demandes de logements sociaux entre 2015 et 2018



Ancienneté comparée de la demande en logement social en 2018



Ancienneté de la demande en logement social

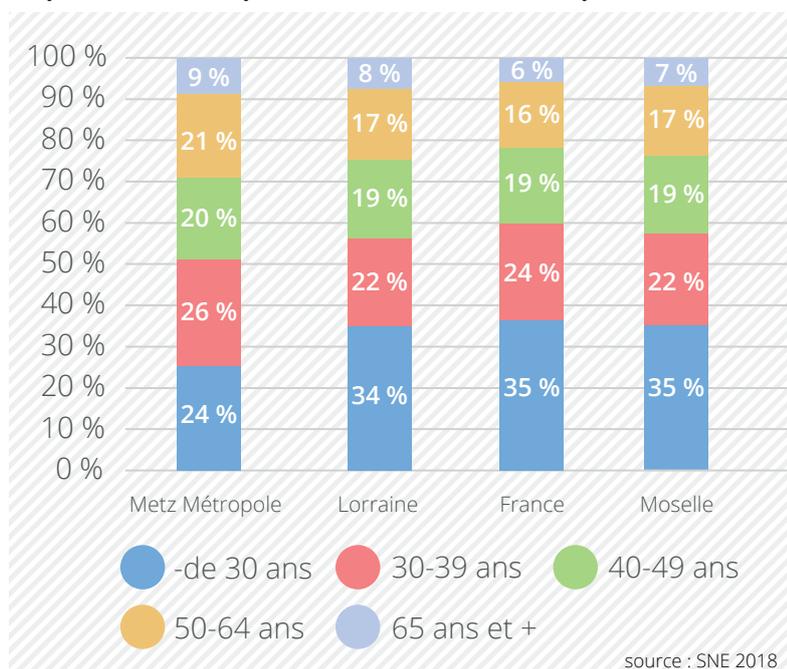


Avec une moyenne de 2,2 personnes par ménage, **l'âge moyen du demandeur est de 41 ans** dans la métropole. La répartition par tranches d'âges des demandeurs est différente de celle observée dans les territoires de comparaison :

Metz Métropole comptabilise **une plus forte proportion de demandeurs âgés** (9 %) en comparaison avec l'ancienne région Lorraine (8 %), la Moselle (7 %) et la France métropolitaine (6 %).

À l'inverse, **seulement 24 % des demandeurs ont moins de 30 ans dans la métropole**. Une situation en décalage de 10 points avec l'ancienne région Lorraine et le département de la Moselle (34 %) et de 11 points avec le niveau national (35 %).

Répartition comparée des demandeurs par tranches d'âges



Les logements actuels des demandeurs

Catégories	Sous catégories	Part (en %)
Propriétaires occupants	Propriétaires occupants	2 %
Locataires HLM	Locataires HLM	42 %
Locataires privés	Locataires privés	21 %
Loge gratuitement	Logé gratuitement	3 %
Chez un tiers (famille, hôtel ou autre)	Chez un particulier	19 %
	Hébergé à l'hôtel	
	Hôtel	
Foyer ou sous-location	Logement de fonction	12 %
	Centre enfance famille	
	Résidence étudiante	
	RHVS, RS, foyer	
Squat, sans abri	Sous-location ou hébergement temporaire	2 %
	Structure d'hébergement	
	Squat	
	Sans-abri	
	Camping caravanning	
Logé en habitat mobile		
Autre	Logement de fonction	0 %
	Occupant sans titre	

Source : SNE

Près **d'1 demande sur 2 de logements sociaux (42 %)** correspond à une **demande en mutation interne¹⁴**. La part de demandeurs hors mutation¹⁶, n'est pas négligeable :

- plus d'un demandeur sur cinq (21 %) est logé dans le parc privé ;
- 18 % sont logés chez un tiers.

¹⁴ Demandeur occupant déjà un logement social

¹⁵ Demandeur logé ou hébergé en dehors du parc social

Ces taux sont similaires aux moyennes départementales et régionales, mais contrastent avec l'échelon national. À l'échelle de la France métropolitaine, seulement 33 % des demandeurs sont déjà logés dans le parc social (-9 points comparé à la métropole) et 27 % sont logés dans le parc privé (+6 points comparé à la métropole).

Les motifs de demandes

Catégories	Sous-catégories
Séparation / décohabitation	Décohabitation Divorce, séparation Futur couple Violences familiales
Santé	Handicap Raisons de santé
Rapprochement familial / professionnel	Rapprochement familial Rapprochement avec services Rapprochement travail Regroupement familial Mobilité professionnelle Mutation professionnelle
Renouvellement / situations complexes	Problème environnement/voisinage Procédure d'expulsion Propriétaire en difficulté Démolition Renouvellement urbain Sans logement propre
Inadaptation du logement	Logement insalubre Logement non décent Logement non habitable Logement repris Logement trop cher Logement trop grand Logement trop petit Logement de fonction
Autre	Assistante maternelle Autre motif

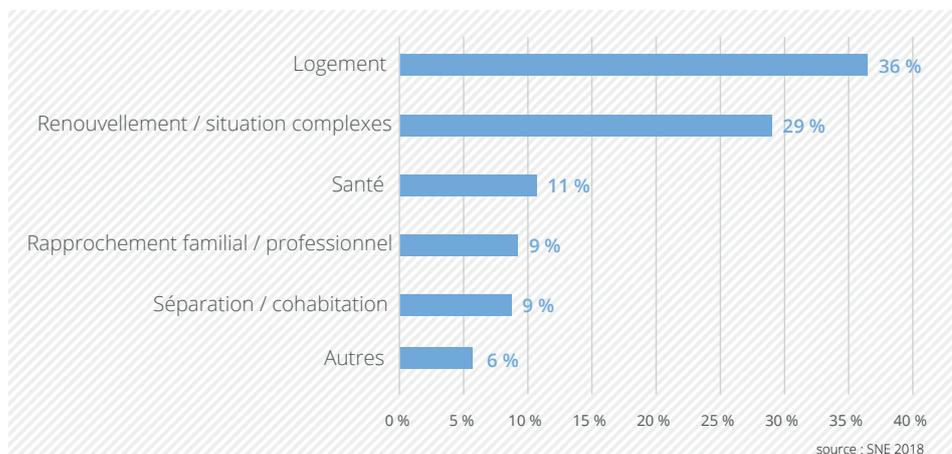
Source : SNE

Le **premier motif** occasionnant une demande de logement social est celui de **l'inadaptation du logement actuel** (plus d'1/3 des demandeurs).

Le second motif principal est lié à des situations complexes ou de renouvellement du bâti (29 %).

Les motifs relevant de la santé (11 %) représentent le dernier motif principal de demande de logement social.

Les motifs de demandes





Un fort **décalage** réside entre les **typologies demandées et les logements attribués**, plus particulièrement pour les **petites typologies**.

Seulement **14 % des T1 et 17 % des T2 demandés sont attribués**. Cela occasionne une **forte pression de la demande** pour ces typologies (7,3 pour les T1 et 5,9 pour les T2).

Cette situation s'explique par **l'accentuation du desserrement des ménages**, qui conduit à un besoin de plus en plus important en petites typologies. On constate une inadéquation sur ce segment entre le parc de résidences principales, peu pourvu en petits logements et ce phénomène de société. La vocation, résolument familiale du parc de logements sociaux, est un des éléments qui explique la structure d'origine du parc social.

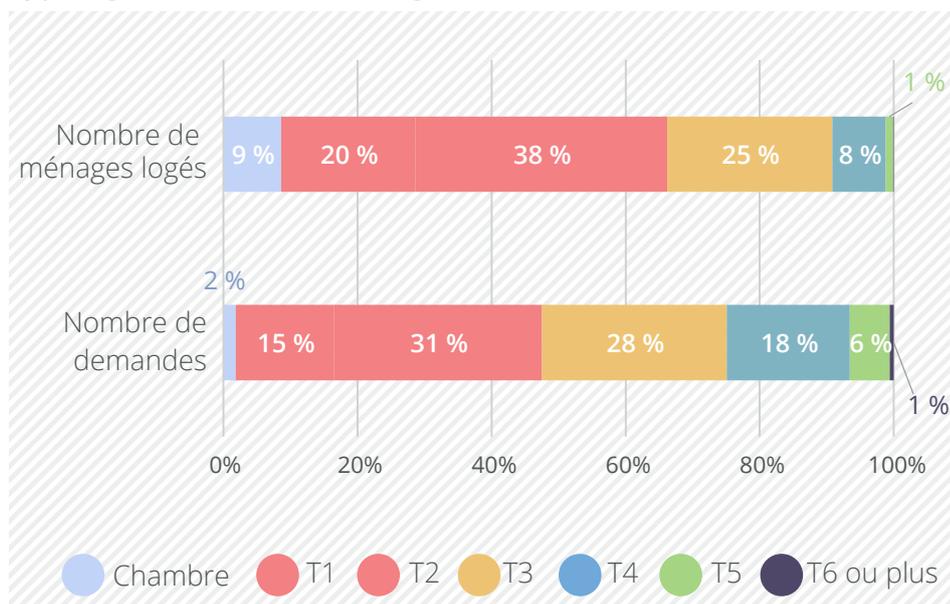
À l'inverse, les typologies plus importantes sont moins marquées par cette situation :

- ▣ 36 % des T3 demandés sont attribués ;
- ▣ 35 % des T4, et 37 % des T5 demandés sont attribués.

Avec 3,8 demandes pour une attribution, la métropole connaît une forte pression sur la demande de logements sociaux en 2018.

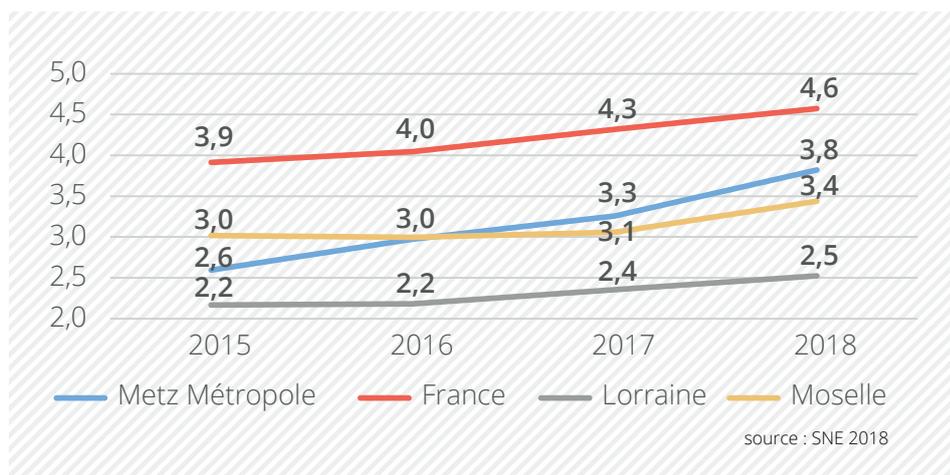
Elle concentre la plus forte évolution depuis 2015 (+ 32,1 %), comparée aux territoires de références (Moselle : + 12,2 % et ancienne région Lorraine : 14,2 %).

Typologies demandées et logements attribués (en %)



Une forte pression de la demande de T1 et T2

Évolution de la pression de la demande entre 2015 et 2018 (ratio entre le nombre de demandes et d'attribution)



PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'analyse des agréments délivrés chaque année par la DDT de la Moselle permet de disposer d'une vision exhaustive de la production de logements locatifs sociaux. On peut ainsi en mesurer les évolutions dans la durée, en termes de production globale, de localisation préférentielle et de types de logements, par modes de financements.

Cette production peut être mise en relation avec les obligations réglementaires impactant la collectivité, dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU. Elle peut aussi, plus largement, être comparée aux objectifs affichés dans le Programme local de l'habitat de Metz Métropole, récemment approuvé, pour la période 2020-2025.

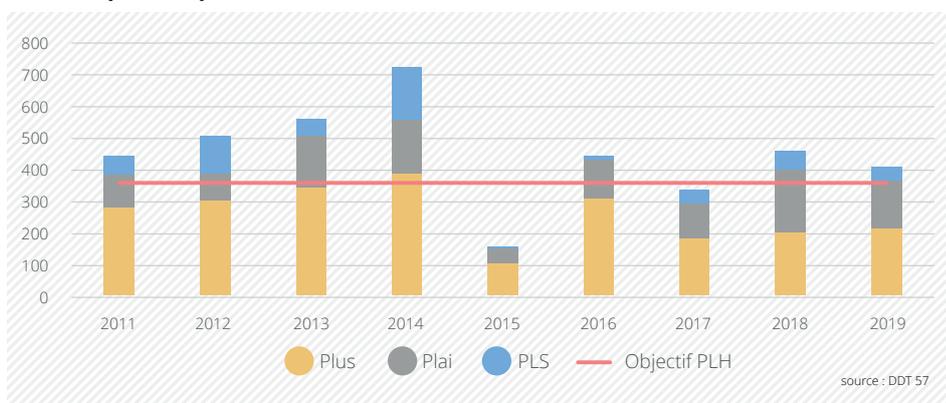
Une relance de l'offre sociale depuis 2016

Avec une moyenne de **444 agréments/an**, près de **4 000 logements sociaux ont été financés depuis 2011**. À la suite d'une baisse significative (153 agréments), **depuis 2016, une relance** de la production est observée (407 agréments en moyenne par an).

Depuis 2016, **le Plus** reste le **principal mode de financement du logement social** (52 % parmi l'ensemble des agréments accordés). Les Plai représentent un peu plus d'1/3 des financements accordés (37 %). Enfin, seulement 1 agrément sur 10 (10 %) est réservé au PLS.

La nature des financements a beaucoup évolué, pour prendre en compte les besoins de logements en Plai, à la demande, notamment, des services de l'État. Depuis 2011, les logements financés en **Plai constitue une part de production « fléchée » bien identifiée**. Celle-ci fait d'ailleurs, depuis plusieurs années, l'objet d'un cadrage réglementaire par les services de l'État : une production de 40 % de Plai dans le volume de logements sociaux est désormais attendue pour les territoires dotés d'un PLH.

Financement en logement social ordinaire (hors spécifique et Anru)



407 agréments accordés en moyenne/an depuis 2016

Le Plus, principal mode de financement du logement social en 2019 (52 %)



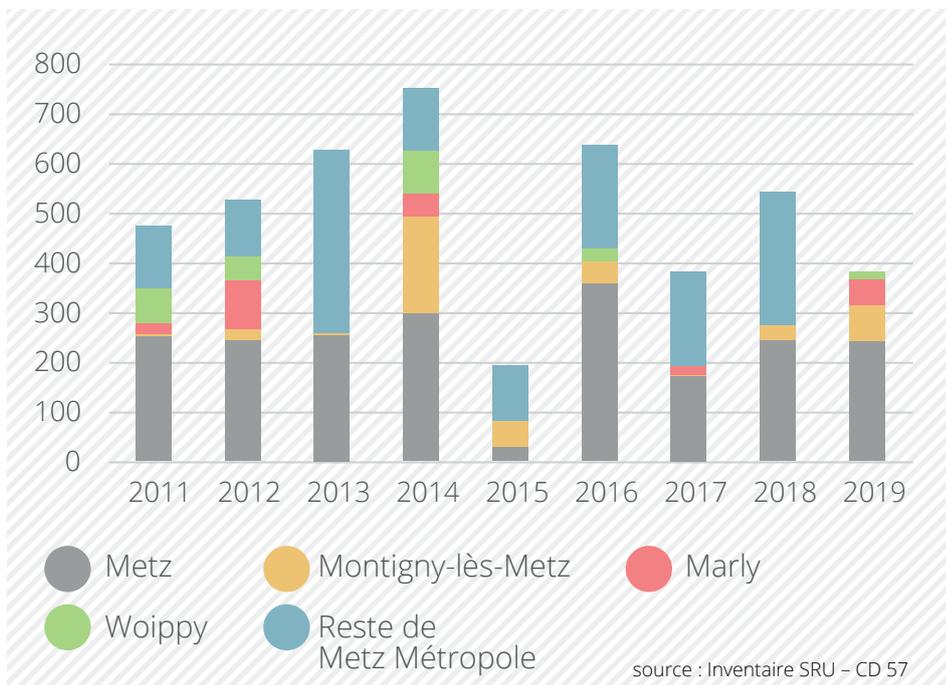
Depuis 2016, plus d'1 agrément sur 2 est concentré à Metz (52 %).

En dehors de la commune centre, les communes principales accueillant une offre nouvelle significative sont celles de Montigny-lès-Metz (8 %), Marly (4 %) et Woippy (2 %) tandis que les autres communes de la métropole se partagent les 34 % restants.

Entre 2015 et 2018, **312 places en foyers ou résidences spécifiques** ont été financées. La grande majorité des financements sont de **type Plai (48 %)** et de **type PLS (47 %)**. Seulement **5 %** de ces financements sont de **type Plus**. On retiendra notamment :

- ▣ 106 places en Ehpad pour personnes âgées ;
- ▣ 288 places à destination des étudiants en résidences étudiantes ;
- ▣ 10 places en résidences sociales ;

Financement de logements locatifs sociaux depuis 2011 jusqu'en 2019



- ▣ 40 en foyers pour personnes handicapées ;
- ▣ 131 places en Centres d'accueil de demandeurs d'asile ouverte en 2016, rue Drogon à Metz.

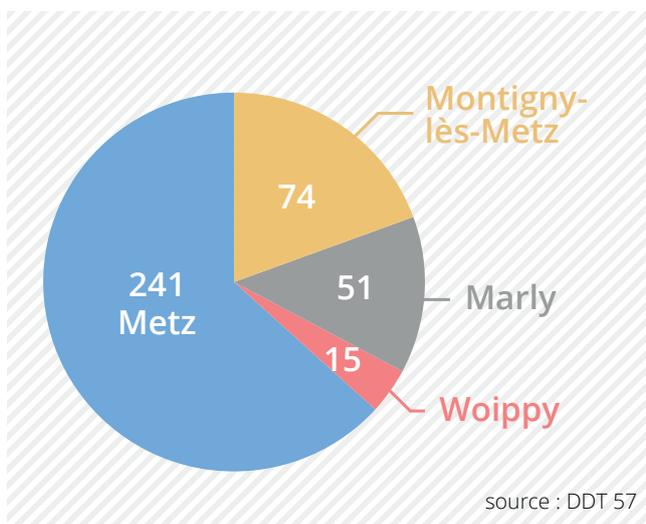
Ces **places se situent à Metz (53 %)**, Ars-sur-Moselle (33 %) et Marly (12 %).

Une dynamique qui dépasse les objectifs du PLH

L'offre nouvelle concentre **456 agréments¹⁶ en 2019**, soit une part plus importante de 21 %, ramenée à l'objectif du PLH.

Près de 2 agréments sur 3, réalisés en 2019, sont localisés à Metz (63 %, soit 241 agréments). Les communes de Montigny-lès-Metz (19 %), Marly (13 %) et Woippy (4 %) totalisent le reste des agréments pour cette même année.

Financement du logement social en 2019



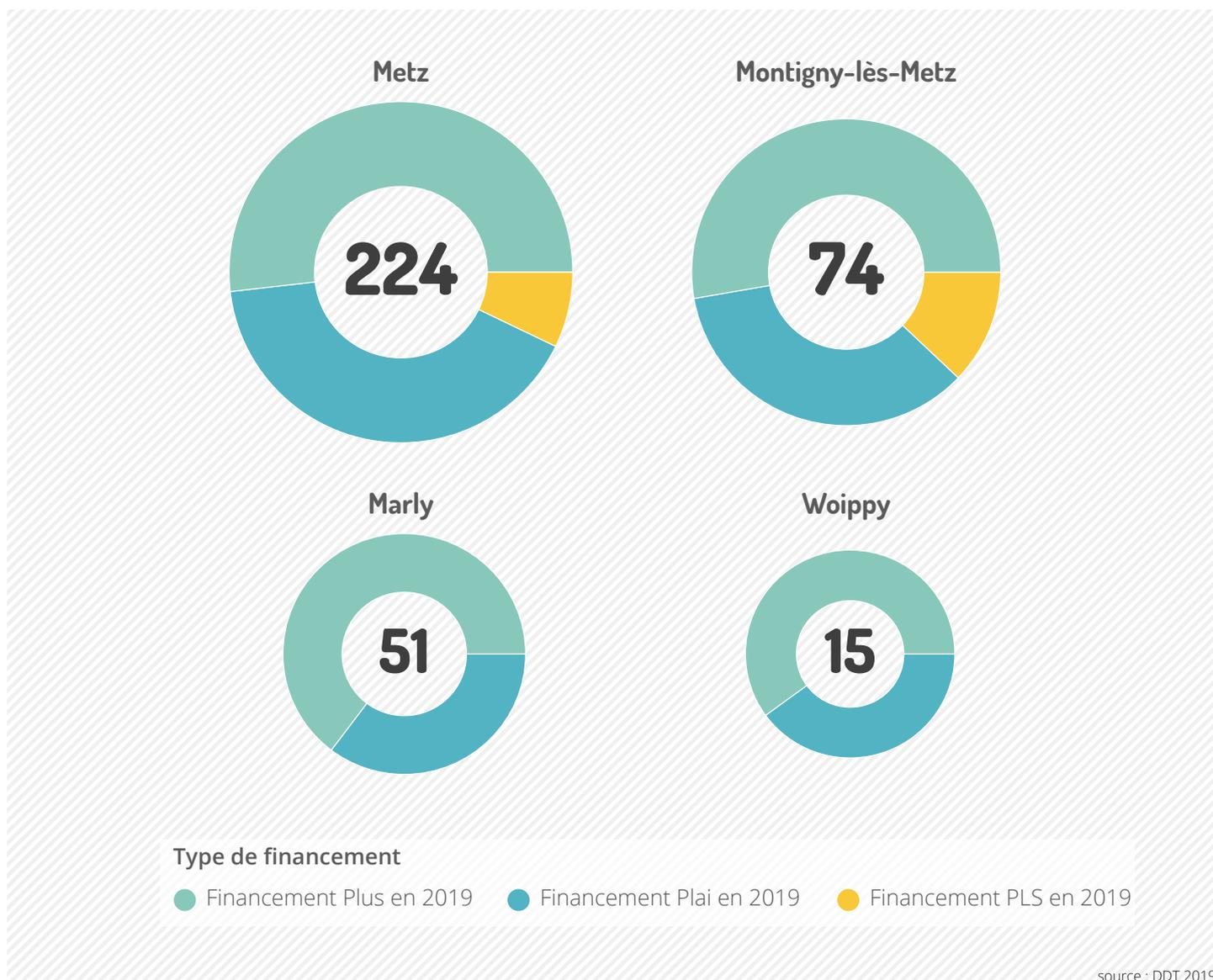
¹⁶ Nombre de dossier ayant fait l'objet d'une demande d'agréments de logements social auprès de l'état au début de l'année. Cependant la construction n'a pas été programmé sur l'année en cours

Les **Plus (52 %) et Plai (37 %) se partagent une grande partie des financements en 2019** (un total de 402 logements), tandis que la production de PLS reste secondaire (10 %, soit seulement 42 logements).

Les principaux agréments de logements sociaux en 2019 concernent :

- la **Caserne Desvallières à Metz** avec **117 logements** rue de la Ronde et route de Lorry (cependant le lancement de cette programmation est en attente de validation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- la **réhabilitation de l'ancien hôpital Sainte-Blandine à Metz** avec **75 logements**.

Les financements de logements HLM en 2019



L'objectif quantitatif affiché par le PLH 2011-2017 de la métropole (prorogé de 2 ans jusqu'en 2019) est de 360 logements aidés par an.

Cet **objectif est dépassé pour l'année 2019** (402 logements financés). La moyenne de la production sur la période 2016-2019 dépasse également cet objectif (407 logements).

Sur l'aspect qualitatif (par types de financements), les objectifs concernant les Plai et les Plus sont atteints pour la dernière année 2019 et la période 2016-2019. Seuls les PLS concentrent un déficit moyen de 21 logements/an sur la période 2016-2019.

Objectifs du PLH en matière de financement de logements aidés atteints

	Plai	Plus	PLS
Objectif PLH 2011-2019	90 logements/an	210 logements/an	60 logements/an
2019	150 logements	210 logements	42 logements
Moyenne 2016-2019	144 logements/an	223 logements/an	39 logements

Source : DDT 57 – PLH de Metz Métropole 2011-2019

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

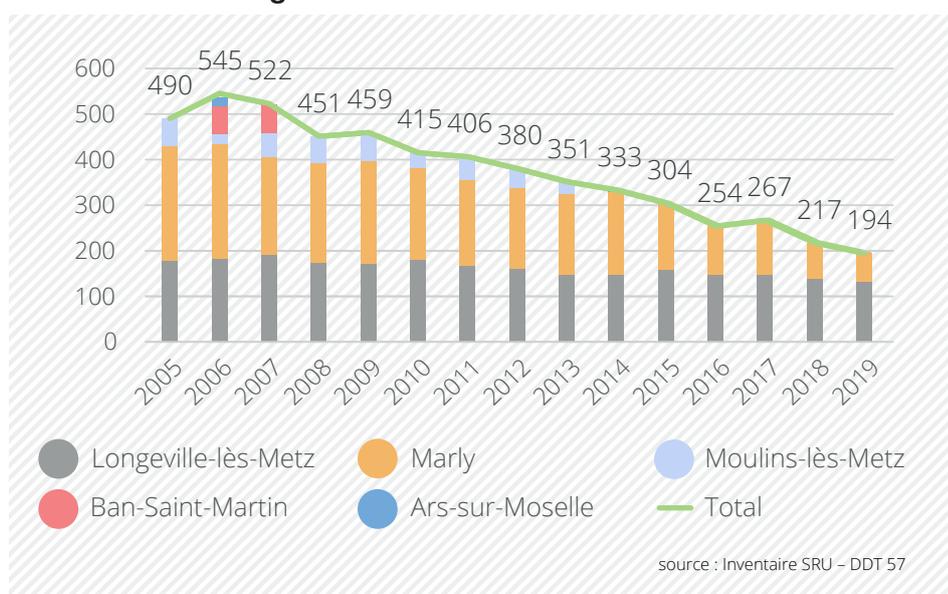
Depuis 2006, le **déficit SRU diminue régulièrement dans la métropole** (passant de 545 en 2006 à **194 logements sociaux manquants en 2018**).

En 2018, **seules 2 communes de la métropole sont encore en situation de déficit SRU¹⁷** :

- Longeville-lès-Metz** : 132 logements sociaux manquants, ce qui correspond à plus des 2/3 de l'ensemble du déficit (68 %).
- Marly** : les récentes opérations de logements sociaux réalisées depuis 2006 ont engendré une forte diminution du déficit SRU de la commune (-157 % entre 2006 et 2018). Marly enregistre encore aujourd'hui un déficit de 62 logements sociaux. Cette situation est due au développement du parc de logements ordinaires en parallèle, s'inscrivant dans une dynamique assez soutenue. Sur les 10 dernières années, 600 logements ont été commencés dans la commune (source : Sit@del). Par conséquent, celle-ci doit rester prudente pour trouver un équilibre entre production de logements sociaux et développement de son parc de logements, afin de respecter les objectifs définis par l'article 55 de la loi SRU.

Avec 3 450 habitants en 2016, la commune de Saint-Julien-lès-Metz se situe presque au seuil de l'application de l'article 55 de la loi SRU et pourrait dans les prochaines années y être impliqué (+11,6 % de population depuis 2011). La commune ne remplirait pas ce critère puisque qu'en 2016 le parc locatif social s'élève 6,2 % de logements sociaux au sein de résidences principales, soit un manque de 280 logements sociaux. Selon les dernières données de la DTT, la commune de Saint-Julien-lès-Metz recense 61 agréments en 2017 et 2018. Pour l'année 2020, 20 agréments de logements sociaux sont proposés par le bailleur Logiest.

Une diminution régulière du déficit SRU



¹⁷ Pour les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU, le dernier inventaire en date du 1er janvier 2019 fait apparaître les taux suivants : Ars-sur-Moselle : 23 %, Le Ban-Saint-Martin : 25,4 %, Marly : 18,6 %, Metz : 35,4 %, Montigny-lès-Metz : 32 %, Moulins-lès-Metz : 25,3 %, Longeville-lès-Metz : 13,6 % et Woippy : 67,2 %.

Aides en direction du parc social

En 2019, la collectivité a accompagné la **production de plus 389 logements aidés** (construction et acquisition-amélioration incluses) et la **réhabilitation de 7 logements sociaux**.

Au total, pour l'ensemble des actions (acquisition-amélioration, construction, réhabilitation et accession sociale), la métropole a octroyé 1 061 000 € de subventions et 40 053 031 € de garanties d'emprunts.



ZOOM : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'HÔPITAL SAINTE-BLANDINE À METZ

- ▣ futur ensemble immobilier de 10 000 m² pour 2025
- ▣ 220 logements dont 121 à vocation sociale portés par Batigère Sarel et un opérateur privé
- ▣ d'autres projets en réflexion (cellules commerciales, pôle de santé).

LES HAMEAUX DE LA PAPETERIE À MARLY (source : Metz Métropole)

- ▣ 20 logements individuels : 14 Plus et 6 Plai
- ▣ typologie : T4 (14 maisons de 80 m²) et T5 (6 maisons de 95 m²)
- ▣ loyers sans charges : 472,77 € pour les T4 et 556,36 € pour les T5.

46 RUE DE METZ À MAGNY (source : Metz Métropole)

- ▣ 44 logements collectifs (2 immeubles de 21 et 23 logements) : 32 Plus et 12 Plai
- ▣ typologie : 1 T1 (de 34,65 m²), 17 T2 à (48,64 m²), 20 T3 (de 70,51 m²) et 6 T4 (de 85,35 m²)
- ▣ loyers : Plus 6,06 € du m² / Plai 5,38 € du m².

18-20 AVENUE DE LA LIBERTÉ AU BAN-SAINT-MARTIN (source : Metz Métropole)

- ▣ 41 logements collectifs (2 immeubles 22 et 19 logements) : 27 Plus et 14 Plai
- ▣ typologie : 11 T2 (de 50,93 m²), 21 T3 (de 68,49 m²), 9 T4 de 86,01 m²)
- ▣ loyers : Plus 5,92 € du m² / Plai 5,26 € du m².

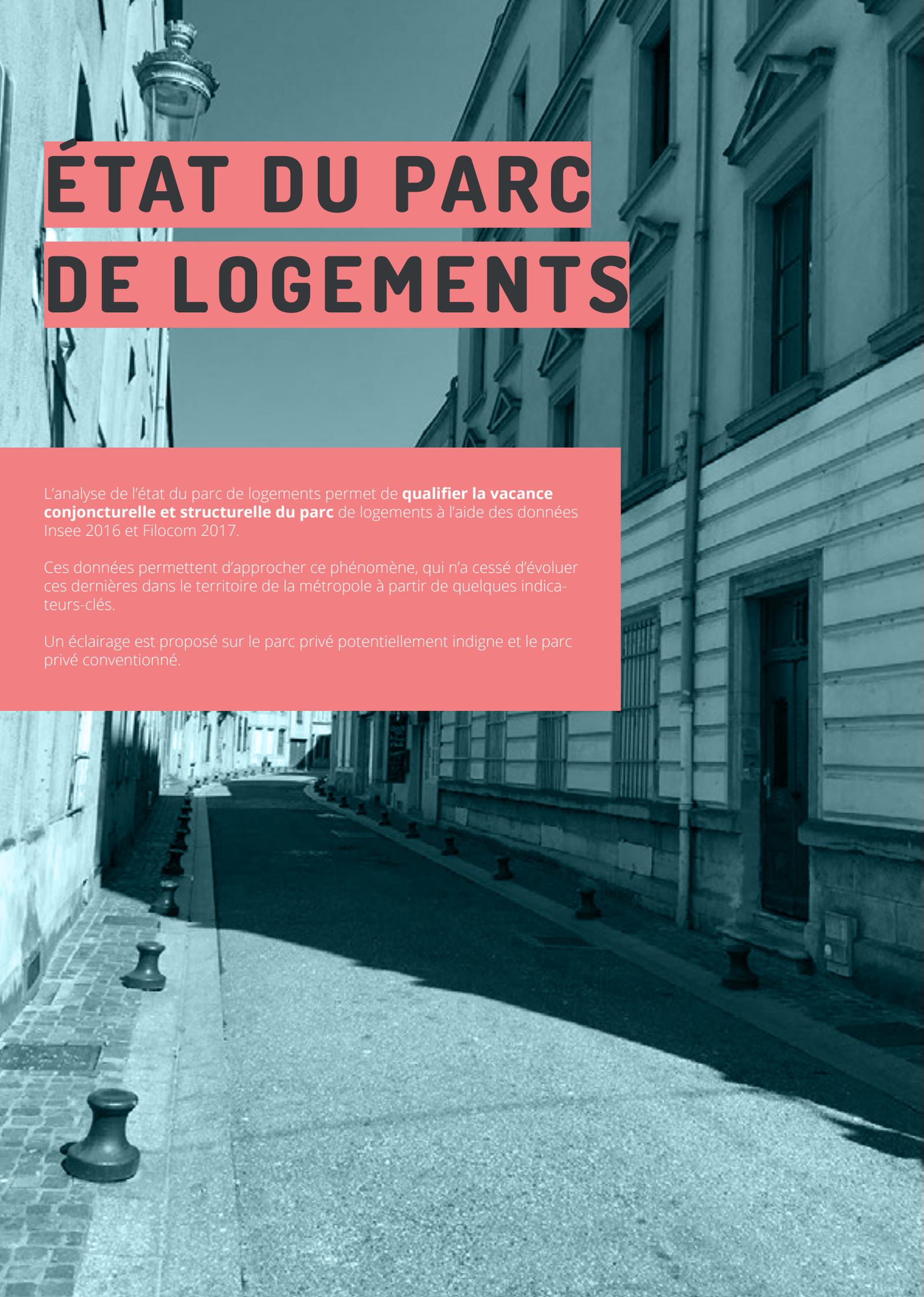
HOPITAL SAINTE BLANDINE

PMETZ



ENTRÉE

A



ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse de l'état du parc de logements permet de **qualifier la vacance conjoncturelle et structurelle du parc** de logements à l'aide des données Insee 2016 et Filocom 2017.

Ces données permettent d'approcher ce phénomène, qui n'a cessé d'évoluer ces dernières dans le territoire de la métropole à partir de quelques indicateurs-clés.

Un éclairage est proposé sur le parc privé potentiellement indigne et le parc privé conventionné.

LA VACANCE DES LOGEMENTS

À partir des données Insee :

La base de données Insee est l'une des bases qui permet d'approcher le volume de logements vacants sur un territoire donné. Ce volume est issu du recensement de la population. Il est apprécié à partir de données déclaratives.

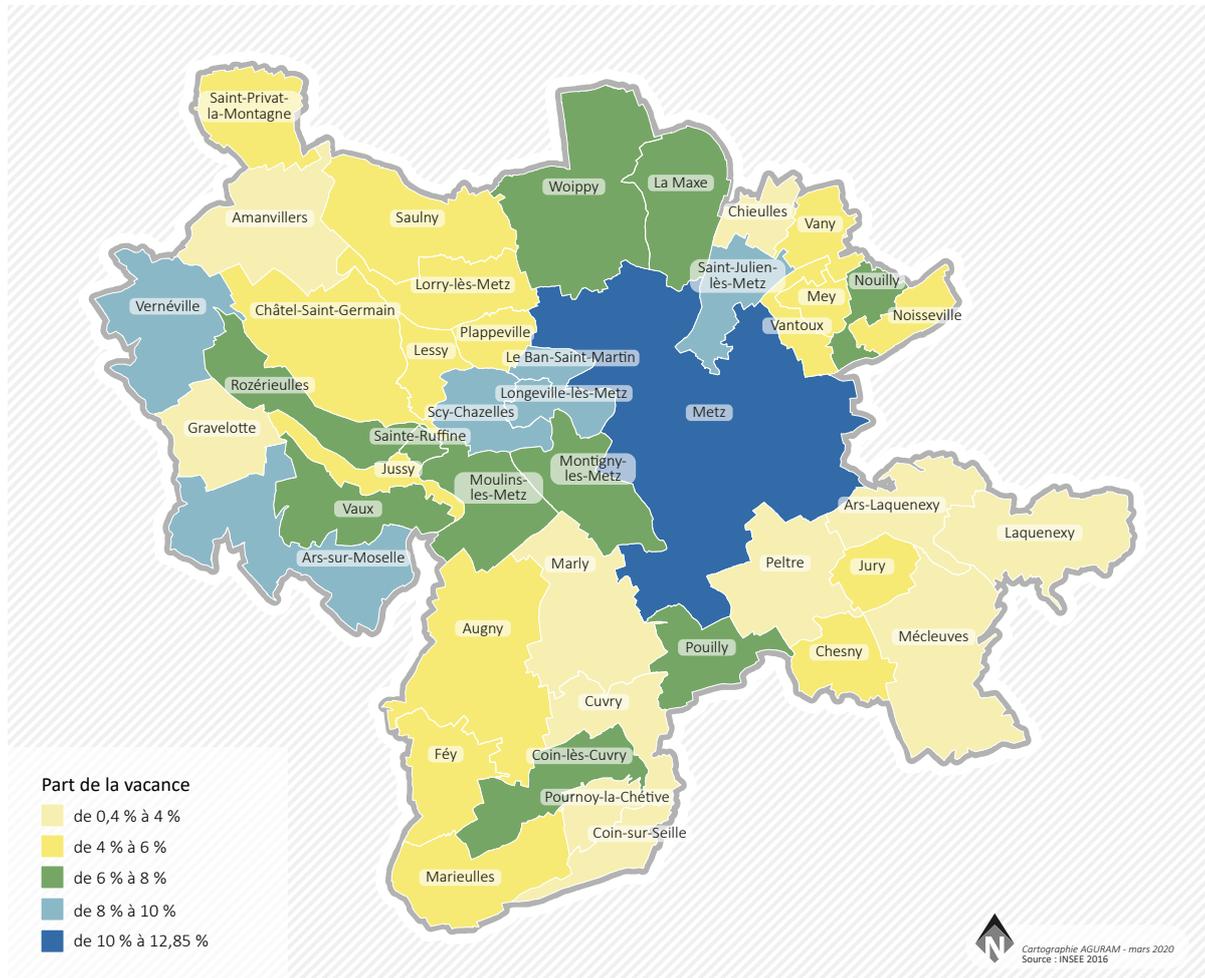
Selon l'Insee, la métropole concentre **11 728 logements vacants (10,2 % en 2016)**. La vacance dans le parc de logements est en augmentation de 3,9 points par rapport à celle de 1999.

L'évolution et le poids de la vacance des autres territoires de comparaison sont plus modérés. Celle-ci est inférieure d'un point sur le territoire du SCoTAM et d'1,1 point à l'échelle de la Moselle. Au niveau communal, le taux de vacance varie de 0,4 % à Pournoy-la-Chétive à 12,9 % pour Metz.

Évolution de la vacance entre 1999 et 2016



La vacance à Metz Métropole



À partir des données Filocom :

Le fichier Filocom permet de qualifier, en première approche, la vacance dans le parc de logements. En cela, elle permet de compléter l'approche quantitative de l'Insee, 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).

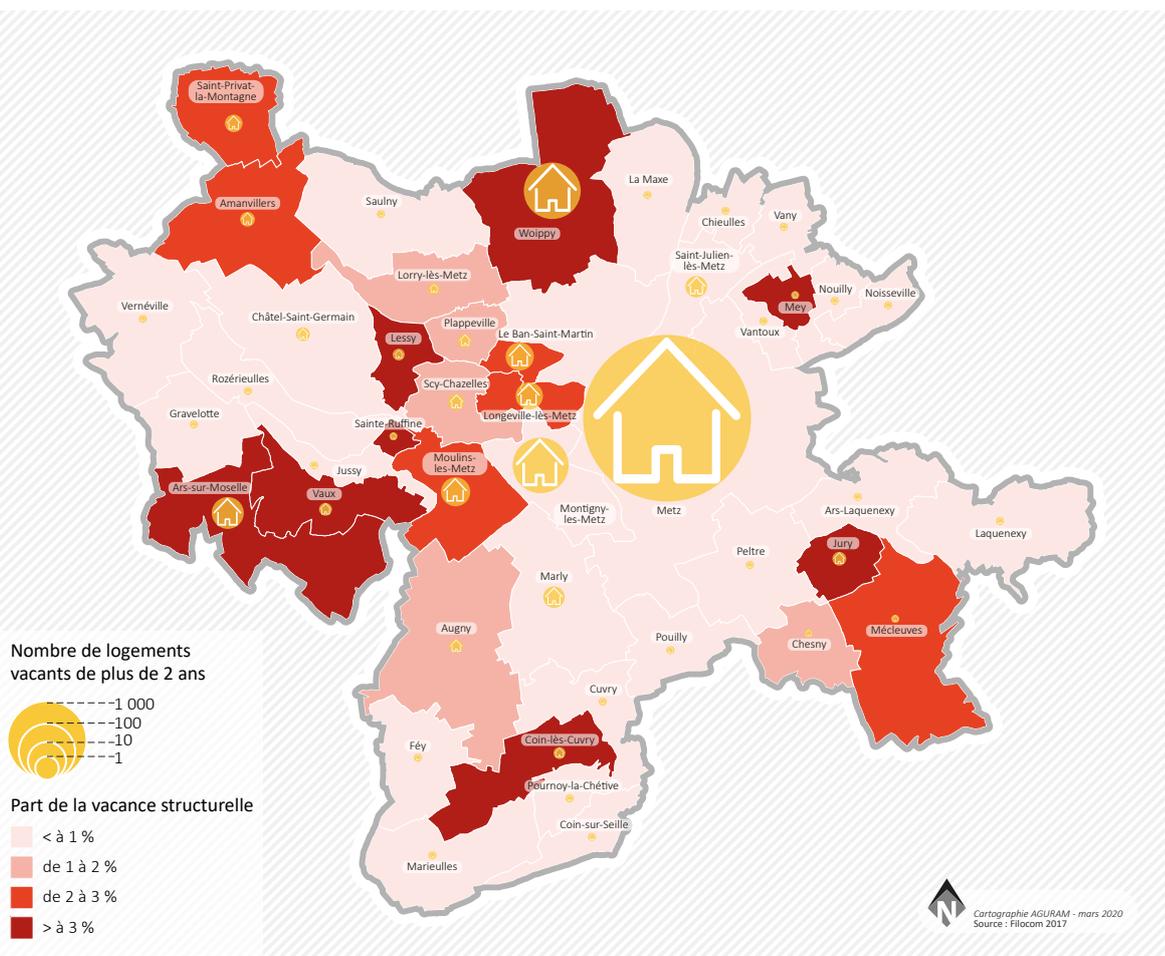
- La vacance structurelle (supérieure à 2 ans) s'élève à 2,8 %. Ce taux est en diminution depuis 2013 (-0,5 point). Les communes de Woippy et Jury concentrent la proportion de vacance structurelle la plus importante au sein de leur parc de logements (3,9 %).
- Près de la moitié des logements vacants ont été construits avant 1967 (45 %). 16 % ont été construits entre 1975 et 1999. 13 % ont été construits après 2000.
- Les petites typologies concentrent la majorité des logements vacants (46 % de T1/T2). Cette forte proportion de logements vacants s'explique notamment par une rotation de logements qui est plus fréquente sur ces petites typologies. En contrepartie, les grandes typologies sont moins représentées (seulement 30 % de T4/T5 et plus).



+ de **11 000** logements vacants dans l'agglomération en 2016 (10,2 %)

2,8 % part de la vacance structurelle dans la métropole en 2016

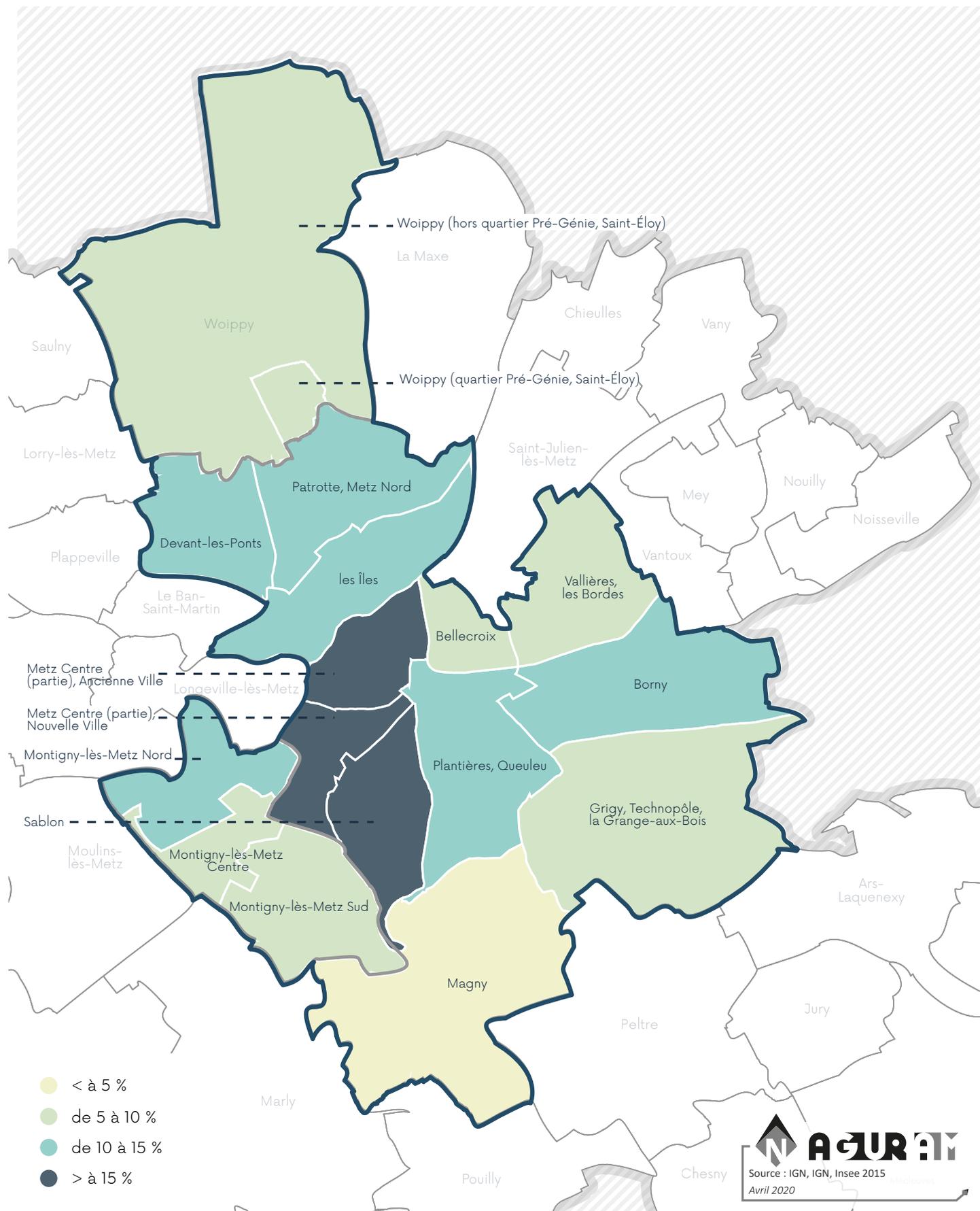
La vacance structurelle en 2017



Les quartiers Nouvelle-Ville (17,98 %) et Ancienne-Ville (17,65 %) sont, avec presque un logement sur cinq les quartiers de la métropole les plus confrontés au phénomène de vacance, suivi par le quartier du Sablon qui concentre 15,46 % de logements vacants.

En concentrant moins de 6 % de logements vacants sur leur territoire, Grigy (5,9 %) et de Woippy-village (5,6 %) Magny (4,9 %), sont les quartiers les moins touchés par la vacance.

La vacance dans les trois communes les plus impactées en 2016



ÉTUDE VACANCE : UN ENJEU POUR L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DE LA MÉTROPOLE

Conformément aux dispositions prévues dans son PLH¹⁸, Metz Métropole a engagé depuis septembre 2019, une étude spécifique de caractérisation de la vacance confiée au Centre d'amélioration du logement de la Moselle (Calm). Ce phénomène s'est en effet amplifié au cours de ces dernières années sur le territoire, passant de 6,8 % des logements en 2007 à 10,2 % en 2015. **La vacance structurelle, de plus de 2 ans, s'est, elle aussi, accrue soulevant ainsi l'hypothèse de la dégradation de ces logements vides et donc d'un décrochage vis-à-vis du marché.**

Des contrastes apparaissent toutefois d'une commune à l'autre et selon les quartiers : Metz Métropole a ainsi souhaité cibler l'étude engagée sur les secteurs les plus problématiques, concentrant précisément les poches de vacance les plus significatives. L'étude flèche ainsi 16 Iris de la commune de Metz, principalement localisés sur le centre-ville et les secteurs immédiatement mitoyens. 1 259 logements privés vacants de plus de 3 ans sont concernés. Après analyse des causes de la vacance, des solutions adaptées seront proposées pour remettre sur le marché ces logements inoccupés et requalifier le parc existant, en lien avec l'Opah. L'étude vise aussi à développer l'offre en logements conventionnés dans le parc privé pour participer à la diversification du parc, à la mixité sociale en lien avec l'intermédiation locative dans le cadre du plan « Logement d'Abord ».

La méthodologie retenue comprend des enquêtes au porte à porte, des visites sur site, une enquête postale et des entretiens avec les acteurs locaux. La durée prévisionnelle de cette étude est de 12 mois. Celle-ci constitue une étape pré-opérationnelle avant la **mise en place d'outils de remise sur le marché de logements vacants**, adaptés au contexte local et aux situations observées.

Celle-ci s'organise autour de **4 grandes phases de travail** :

- analyse des causes de la vacance et typologies des logements ;
- définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs en vue d'un futur dispositif opérationnel ;
- test de la méthodologie d'accompagnement ;
- propositions d'actions.

Un premier rendu a été effectué à l'occasion d'une réunion du Comité technique le 5 février 2020. D'autres réunions d'étapes permettront des rendus réguliers dans les mois à venir. Les résultats définitifs de l'étude feront l'objet d'une restitution au 2^e semestre 2020.

LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

Le PPPI affiche une légère hausse par rapport à 2013. Son volume s'élève à 2 156 en 2015 (+40 logements comparé à 2013), soit 2,7 % du parc privé, contre 4,7 % pour la CC du Pays Orne-Moselle, 2,5 % pour la CC Rives de Moselle, et 3 % pour le SCoTAM. En 2007, on dénombrait 2 030 logements en PPPI, et 2 163 en 2003 :

- 13,6 % du PPPI en individuel, et 86,4 % en collectif, dont 713 logements en copropriété ;
- 79,7 % du PPPI dans le parc locatif privé ;
- 5,3 % du parc locatif privé classés en PPPI ;

- 20,9 % de ménages de plus de 60 ans ;
- 19 % de propriétaires occupants ;
- 73,4 % du PPPI datent d'avant 1949.

La vétusté et la dégradation du parc de logements réduisent considérablement l'attractivité de l'offre de logements. Dans ce contexte, l'Anah élabore des politiques d'amélioration du parc privé comprenant des conventionnements pour les logements avec ou sans travaux permettant de développer une offre à loyers maîtrisés.

¹⁸ Extrait du PLH de Metz Métropole 2020-2025, action n°15, orientation 3, page 88 « lutter contre la vacance ».

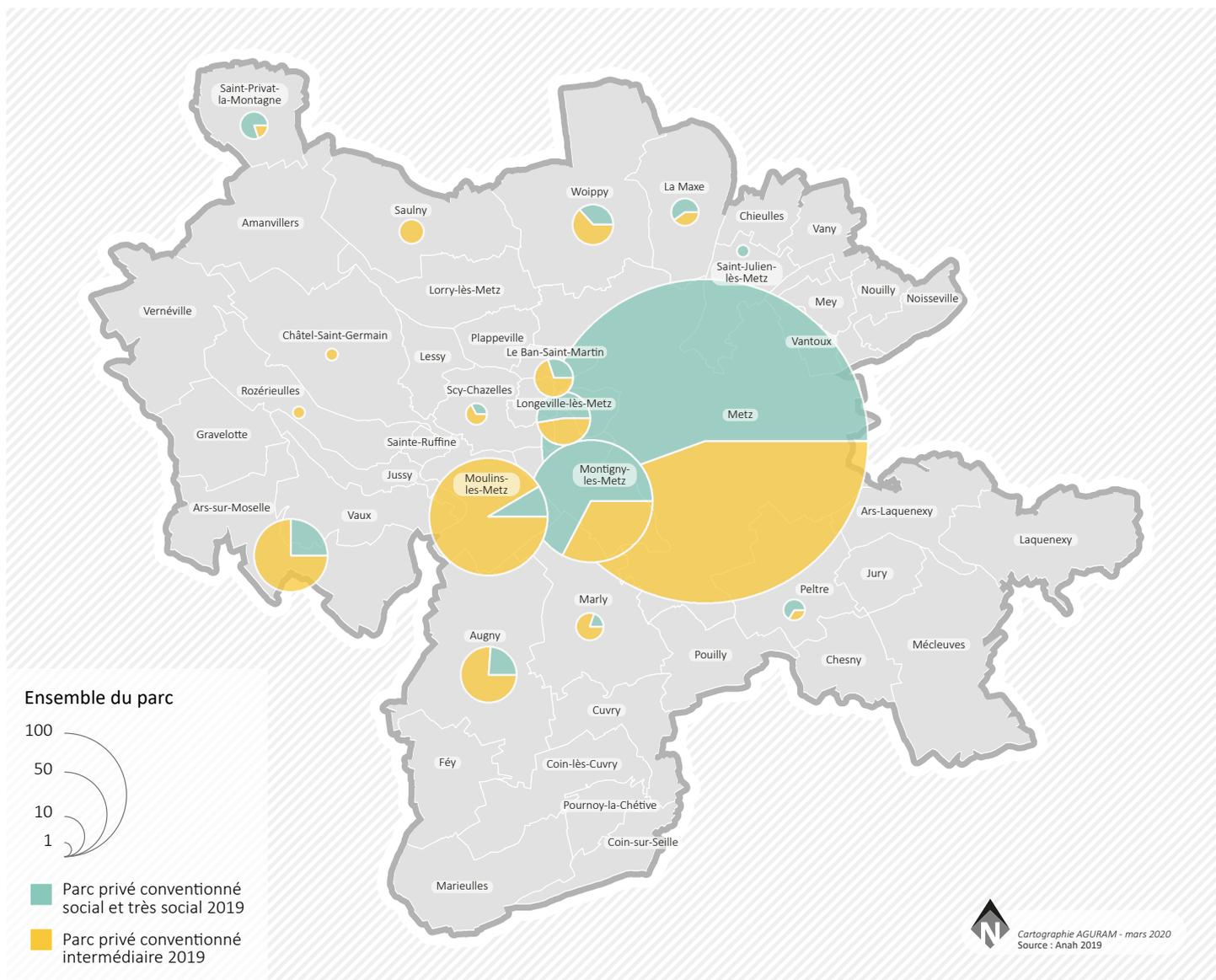
LE PARC PRIVÉ CONVENTIONNÉ

En 2019, **1 026 logements** composent le **parc privé conventionné Anah**. Le parc privé social et très social sont répartis dans des proportions équivalentes.

Les **logements conventionnés Anah** sont principalement localisés à **Metz (69 %)**.

Les communes de Montigny-lès-Metz (20 %), Moulins-lès-Metz (18 %), Ars-Laquenexy (7 %) et Ars-sur-Moselle (4 %) concentrent, elles aussi, les principaux financements octroyés en direction de la requalification du parc privé conventionné.

Le parc privé conventionné en 2019



OPÉRATION PROGRAMMÉE DE L'HABITAT (OPAH 2017-2020)

La métropole a lancé en 2017 son **Opération programmée d'amélioration de l'habitat** qui s'étend sur une période de 3 ans. Ce programme s'inscrit dans la continuité des actions menées par Metz Métropole en termes de requalification de l'habitat avec le Programme d'intérêt général (PIG) - Habitat dégradé qui a permis de réhabiliter 652 logements entre 2010 et 2015.

Cet outil a pour objectif de répondre à plusieurs enjeux :

- ▣ lutter contre l'habitat indigne ;
- ▣ améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- ▣ favoriser le maintien à domicile en adaptant les logements à la perte d'autonomie ou au handicap ;
- ▣ développer l'offre sociale de logements locatifs privés conventionnés ;
- ▣ réhabiliter les petits immeubles collectifs.

La métropole s'engage à mener plusieurs actions pour répondre à ces ambitions :

- ▣ le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé ;
- ▣ l'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique ;
- ▣ l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ;
- ▣ le traitement des petites copropriétés dégradées.

585 logements font l'objet d'un traitement particulier via l'Opah sur 3 ans. Cela concernera :

▣ 351 dossiers de propriétaires-occupants dont :

- ▣ 15 logements indignes ou très dégradés ;
- ▣ 216 logements en situation de précarité énergétique ;
- ▣ 120 dossiers pour adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap.

▣ 54 dossiers de propriétaires-bailleurs :

- ▣ 15 logements dégradés ;
- ▣ 15 logements énergivores ;
- ▣ 24 logements indignes ou très dégradés.

▣ **180 logements traités dans le cadre de l'aide aux syndicats des copropriétés.** Dans le cadre de ce volet, les copropriétés peuvent être accompagnées dès lors qu'elles ne dépassent pas 50 logements et présentent une situation quelconque d'habitat indigne.

En 2 ans (entre octobre 2017 et octobre 2019), le 2^e bilan de l'Opah de Metz Métropole affiche des résultats encourageants :

▣ **296 logements ont été accompagnés par la collectivité** (dont 30 appartenant à des propriétaires bailleurs) et une subvention de plus de 360 000 € a été engagée par la métropole ;

▣ **2/3 des dossiers relèvent de l'amélioration de la performance énergétique des logements ;**

▣ **1/3 des dossiers s'adressent à l'adaptation du logement** afin de garantir le maintien à domicile de personnes à mobilité réduite.



SUIVI DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

En janvier 2015, la Ville de Metz s'était engagée dans un premier Programme d'accompagnement des copropriétés en difficultés (Pacod) dans le cadre de l'Opah « Copropriétés dégradées ». En 2020, la métropole à engager la continuité de ce programme dans le cadre d'un nouveau dispositif opérationnel : **Opération de requalification des copropriétés fragiles (Orcod) de Metz-Borny** sur une période de 5 ans. Ses objectifs sont sensiblement les mêmes que ceux du Pacod. Ses actions s'articuleront avec celles réalisées dans le cadre du renouvellement urbain. La seule différence réside dans le nombre plus élevé de copropriétés accompagnées.

Cette Orcod a pour ambition de :

- ▣ permettre aux copropriétés de Borny de retrouver un fonctionnement normal durable ;
- ▣ maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier de Borny, afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels ;
- ▣ garantir aux copropriétaires l'appui et l'attention de la puissance publique, dans le plus étroit respect de la propriété privée.

Les copropriétés présentant les indicateurs de fragilité les plus importants sont les suivantes : Bernadette, Christiane, Fantenotte, Danielle, Écureuil, Capricorne, Arielle et Borny-nord.

Ce dispositif concerne 8 copropriétés :

- ▣ 1 en plan de sauvegarde ;
- ▣ 3 en Opah-copropriétés dégradées ;
- ▣ 4 faisant encore l'objet d'études pré-opérationnelles.

Dans le cadre d'un dispositif spécifique sur les copropriétés (Orcod, Opah Plan de sauvegarde), les copropriétés peuvent être accompagnées dans la réalisation de travaux à hauteur de 15 % HT du montant subventionnable, dans la limite de 1 500 € par logement.

En 2019, près de 32 000 € ont été accordés à 4 copropriétés de Borny (Bernadette, Christiane, Fantenotte et Claude Bernard) pour des travaux de réhabilitation.



PUBLICS SPÉCIFIQUES

L'observation sur les **logements spécifiques** met en avant les problématiques concernant le **logement autonome des jeunes ménages et des seniors**. Elle permet également d'analyser **l'offre et le nombre de places d'hébergement à destination des personnes âgées et des adultes en difficulté** dans la métropole. Un zoom sur la thématique du **logement étudiant** est proposé afin de recenser les enjeux et besoins actuels liés à cette offre de logements.

La question des besoins en habitat des gens du voyage est également traitée, tant pour ce qui relève de la création d'une aire de grand passage que des aires d'accueil restant à réaliser ou des besoins en sédentarisation.

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS
QUARTIER SAINTE-THÉRÈSE

À DESTINATION DES JEUNES MÉNAGES

Les jeunes ménages sont très généralement confrontés à des situations professionnelles précaires et sont contraints d'avoir recours à des garants pour accéder au logement autonome. **Plus d'1 ménage sur 2 de moins de 25 ans (57 %) est locataire du parc privé.** À l'inverse, près des **2/3 des ménages de plus de 65 ans (63 %) sont propriétaires** de leur logement.

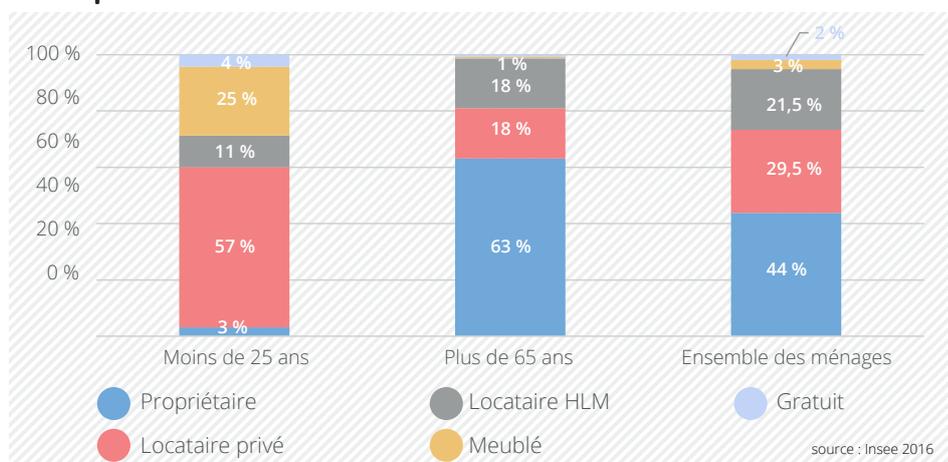
Ce constat est dû aux **écarts de revenus entre ces deux tranches d'âge, assez marqués dans la métropole, comparés aux autres territoires de référence :**

- les **moins de 30 ans** (16 090 €) touchent un revenu qui est de **35 % inférieur à celui des plus de 65 ans** (24 760 €) ;
- ce même public touche un revenu de 5,5 % inférieur, comparé au territoire de l'ancienne région Lorraine (17 030 €), de 8 % inférieur à la Moselle (17 510 €) et à la France métropolitaine (17 590 €) ;
- à l'inverse, les **plus de 60 ans résidant dans la métropole perçoivent des revenus 6 % supérieurs à ceux des résidents de l'ancienne région Lorraine** (23 340 €) et 9 % supérieurs à la moyenne départementale (22 620 €).

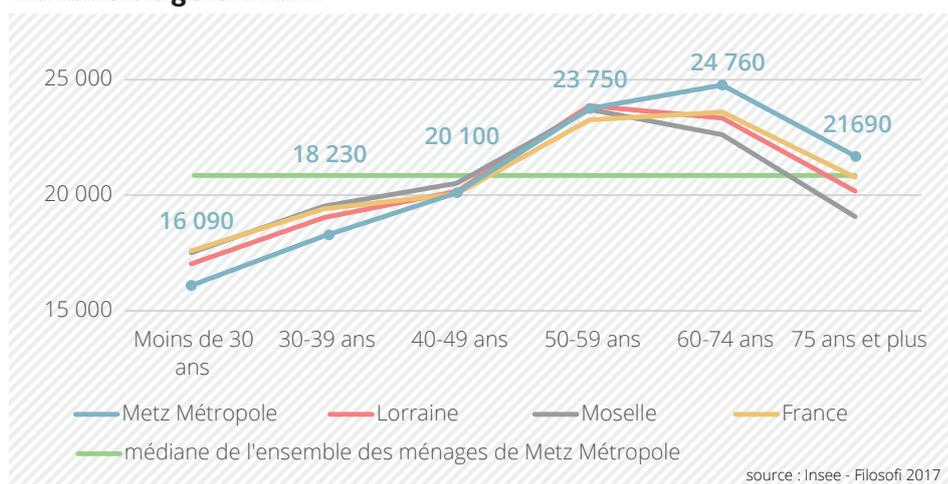
De plus, **près d'un 1/4 des ménages de moins de 25 ans sont logés en meublé.** Ce phénomène s'explique par la part grandissante de publics relevant de situations professionnelles précaires, en situation d'insertion professionnelle ou intérimaires et par la présence des étudiants dans la métropole messine.

Pour autant, en plus des logements locatifs issus du parc privé et des logements en résidences, privées comme publiques, la métropole messine concentre un nombre important de résidences sociales et de foyers, susceptibles d'accueillir aussi de jeunes actifs (en emploi ou en recherche d'emploi).

Statuts d'occupation des jeunes ménages et des seniors de Metz Métropole en 2016



Évolution des revenus déclarés par unité de consommation, par tranche d'âge en 2017



L'accession demeure difficile et excluante, malgré l'existence d'une offre en petits appartements à rénover en cœur urbain. Le conditionnement du PTZ+ à des travaux conséquents et un accès plus restreint au crédit immobilier que par le passé ont rendu les achats plus difficiles encore.

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

Par conséquent, les jeunes ménages de la métropole sont confrontés à plusieurs difficultés :

- des revenus plus faibles en comparaison avec l'ensemble des territoires de référence ;
- un accès limité au parc social ;
- une difficulté d'accès au parc locatif privé accrue en raison de la fragilité de leur situation professionnelle et de la nécessaire présence d'un garant.

Près d'1/4 des ménages de moins de 25 ans sont logés en meublé

Cependant, les taux d'intérêts demeurent faibles. Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'ouverture à toutes les communes françaises du PTZ pour l'achat d'un logement ancien à réhabiliter,

LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Les **étudiants de la métropole messine sont hébergés en priorité dans leur famille ou chez des amis**, pour plus de 60 % d'entre eux. Cette réponse constitue, de loin, le premier mode d'occupation constaté. Cette proportion est nettement supérieure à celle enregistrée chez nos voisins nancéiens (de l'ordre de 44 %). Elle s'explique par le rayonnement local des établissements d'enseignement supérieur de la métropole.

17 % des étudiants messins logent dans le parc locatif privé, seuls ou en colocation (un phénomène qui s'observe de plus en plus). Enfin, seulement 15 % logent au sein de résidences dédiées, que ce soient les résidences du Crous, les internats des grandes écoles, les Foyers de jeunes travailleurs ou les résidences du secteur privé.

L'offre dédiée, disponible sur le territoire métropolitain, s'élève à environ **5 000 logements**, tous types d'offres et tous types de publics confondus. Elle se décline ainsi :

- les **résidences universitaires** : elles représentent 1 977 logements à la rentrée 2019 (en déduisant les chambres désormais fermées sur le site des Casernes Roques) et constituent l'offre spécialisée la plus importante ; Les loyers varient de 174 € à pour une chambre non-rénovée sans sanitaires à 557 € pour un T1 bis pour 2 personnes au Technopôle ;
- les **résidences étudiantes du parc privé** (avec ou sans services) : avec 1 196 logements, elles représentent environ 22 % de l'offre spécialisée à destination de ce public ; les loyers oscillent entre 340 € pour un studio de 18 m² à 745 € pour un grand T2 ;
- les **résidences du parc social** : cette offre est peu développée à Metz. Elle correspond à une seule résidence (résidence « Saphyr » de 57 logements appartenant à Moselis) ;

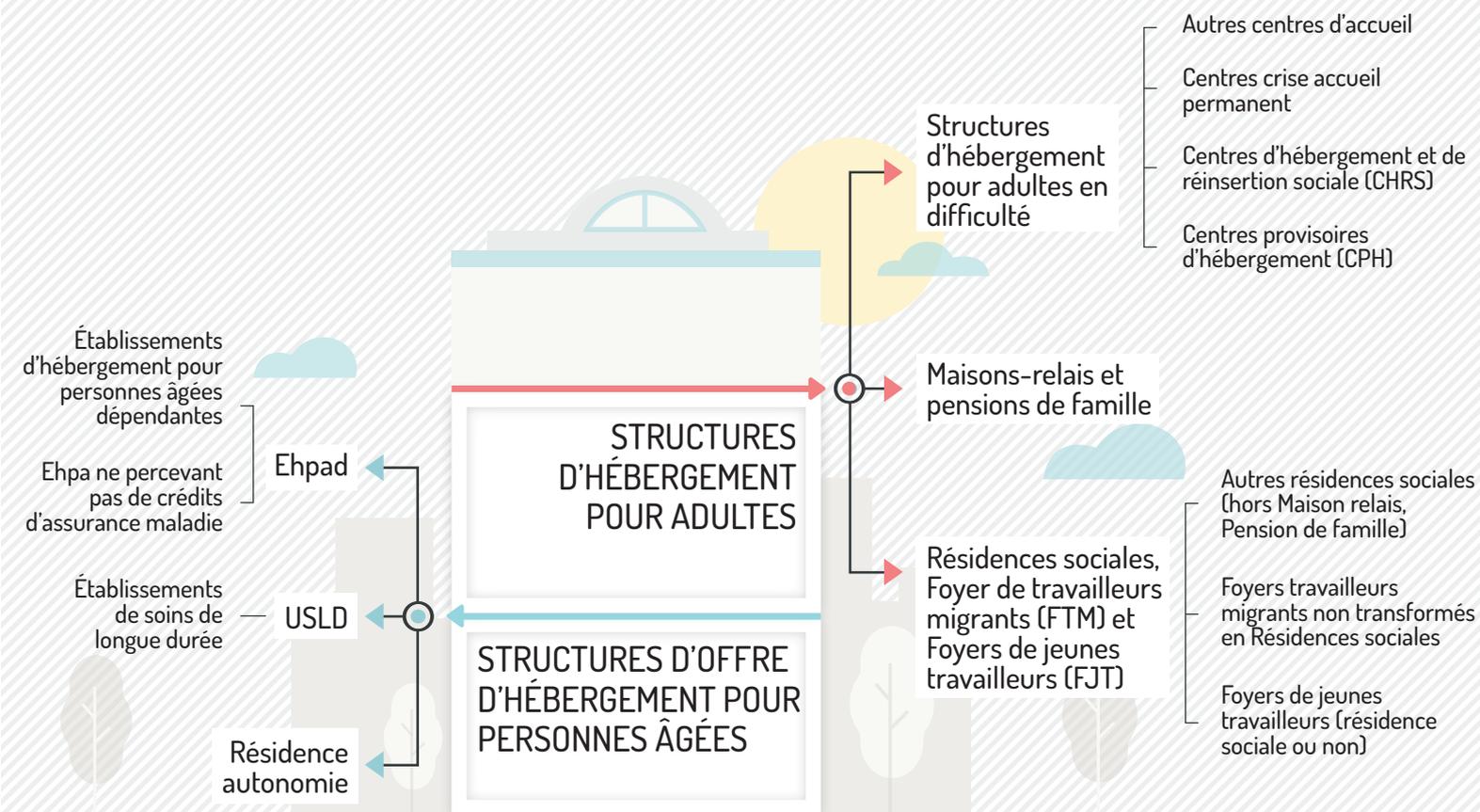
- les **foyers et internats** : on distinguera, dans cette catégorie, les chambres proposées par les internats des écoles (651 logements pour les résidences Supélec et Ensam), des chambres proposées en foyers autonomes, très répandues à Metz (927 chambres soit 22 % de la totalité de l'offre d'hébergement proposée aux étudiants) ; ces dernières sont susceptibles d'accueillir des étudiants (dans une limite de 25 % des effectifs au sein des foyers), mais aussi des alternants ou des apprentis, de plus en plus présents dans l'enseignement supérieur. Les loyers sont compris entre 270 € pour une chambre avec sanitaires et 500 € pour un grand T1, en internat ; ils varient entre 300 € pour une chambre et 555 € pour un grand T1 dans les foyers et Foyers de jeunes travailleurs.

Ces dernières années, l'offre spécifique à destination des étudiants a évolué à la hausse, avec l'ouverture de plusieurs résidences, à la fois privées et publiques :

- **livraison de 100 studios sur l'Île du Saulcy** (bâtiment P7), d'environ 18 m², proposés dès la rentrée 2014 ;
- **livraison d'une résidence étudiante privée dans l'opération de l'ancienne Manufacture des tabacs** (résidence Odalys), proposant 117 logements équipés, allant du T1 au T2 ;
- **livraison d'une résidence MGEL rue Belle-Isle**, à la résidence du Mail, comprenant 65 logements ;
- **création de 128 studios en résidence hôtelière étudiante**, avec l'implantation de la « Student factory », boulevard de Trèves à Metz, actuellement en chantier (produits d'investissement locatifs) ;
- projet (à confirmer) de transformation de la résidence des Parmes (104 logements) à Woippy dans le quartier du Roi (ancien foyer SNCF) en résidence étudiante.

À DESTINATION DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Le calcul des données portant sur les **structures d'hébergement pour adultes en difficultés** est établi à partir de l'extraction des données du Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess).



Structures d'hébergement spécifiques pour adultes :

- ▣ Structures d'hébergement pour adultes en difficulté :
 - ▣ Autres centre d'accueil / Centres crise accueil permanent / Centres d'hébergement & de réinsertion sociale (CHRS) / Centres provisoires d'hébergement (CPH) ;
- ▣ Maisons-relais et pensions de famille ;

- ▣ Résidences sociales, Foyer de travailleurs migrants (FTM) et Foyers de jeunes travailleurs (FJT) :
 - ▣ Autres résidences sociales (hors Maison relais, Pension de famille) / Foyers travailleurs migrants non transformés en Résidences sociales / Foyers de jeunes travailleurs (résidence sociale ou non) ;
- ▣ Cada (Centres d'accueil des demandeurs d'asile).

OFFRE D'HÉBERGEMENT ET LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Les structures ou solutions d'hébergement spécifiques pour adultes ont pour objectif d'accueillir temporairement des ménages en difficulté. En raison, notamment, du rôle de centralité tenu par Metz Métropole, et Metz en particulier, le territoire est plutôt bien pourvu en structures d'hébergement. **La métropole comprend 2 600 places d'hébergement spécifiques pour adultes. 8 places sur 10 relevant d'hébergements spécifiques pour adultes se concentrent à Metz (81 %).** Seules les communes de Woippy (15 %), Peltre (2 %) et Montigny-lès-Metz (2 %) se partagent les places restantes.

Offre d'hébergement : Les structures ou solutions d'hébergement spécifiques ont pour objectif d'accueillir temporairement des ménages en difficulté. Sur le territoire de Metz Métropole, l'offre en hébergement « géné-

raliste » est faiblement développée comparativement à d'autres agglomérations ou à la Région Grand Est.

Le nombre de places en structures d'hébergement se répartit ainsi :

- ▣ près de 170 places d'hébergement d'urgence « pérenne » accueillant un public diversifié ;
- ▣ plus de 260 places d'hébergement d'insertion dont $\frac{3}{4}$ dans le diffus ;
- ▣ des places d'hébergement spécifique pour les demandeurs d'asile et réfugiés : dont 250 places en Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada) ;

- 50 places en centres provisoires d'hébergement d'Adoma ;
- 10 places spécifiques pour les personnes placées sous main de justice.

Au niveau médical, l'ARS gère également des places en Lits halte soin santé (LHSS), des Appartements de coordination thérapeutique (ACT) et récemment des Lits d'accueil médicalisé (LAM).

Offre de logement accompagné : l'offre en foyer des jeunes travailleurs et foyer de travailleurs migrants (FJT et FTM) est importante sur le territoire de Metz Métropole, reflet d'un héritage historique.

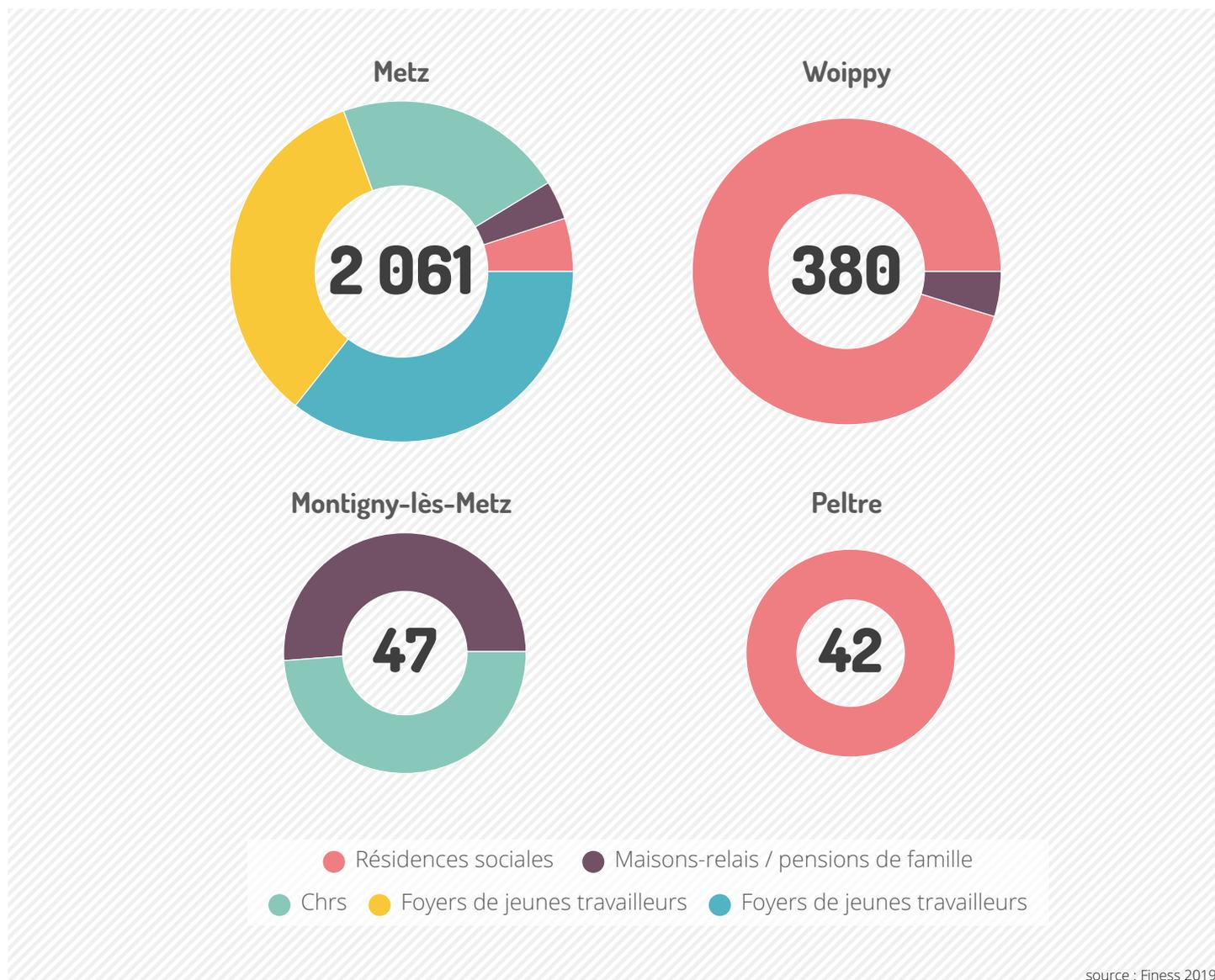
Le nombre de places en logement accompagné se répartit ainsi :

- 112 places en maisons-relais et pensions de familles ;
- 1 665 en résidences sociales, FTM et FJT.

A cette offre en foyer ou structure collective, on peut ajouter le développement de l'intermédiation locative comme alternative au logement social de droit commun. Cette offre permet de compléter et diversifier l'offre adressée aux ménages en difficulté.

À noter : le **besoin en places de logement accompagné reste toujours important sur le territoire** pour couvrir les besoins actuels et futurs. Il s'agira également de répondre à la diversité des publics, car même si l'offre actuelle est variée, certains publics restent en marge des dispositifs proposés notamment les personnes souffrant d'addiction ou de troubles psychiatriques, ainsi que les jeunes de moins de 25 ans.

L'hébergement pour personnes en difficulté en 2019



À DESTINATION DES SENIORS

Pour ce qui relève des seniors, on note que les ménages de 75 ans disposent de ressources nettement plus contraintes que la classe d'âge précédente des 60-74 ans : ceci s'explique par la perte de revenus au moment de la retraite mais aussi par le veuvage, qui s'accompagne d'une baisse des ressources. Cette question est d'autant plus sensible que la population âgée a augmenté de manière importante depuis 1999 et qu'elle sera amenée à croître encore davantage dans les décennies à venir. Ainsi, d'après le dernier modèle Omphale de l'Insee, à l'horizon 2030, les plus de 65 ans constitueront 24,7 % de la population mosellane contre 18,3 % en 2016.

Parallèlement à la hausse de la part des personnes âgées, l'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes va s'accroître : le passage délicat en institution peut susciter des difficultés financières, car le coût d'une prise en charge reste élevé. Si des aides existent (APA, caisses de retraite, etc), notamment dans le cadre de la politique départementale de l'Autonomie portée par le Conseil départemental, celles-ci ne couvrent pas l'ensemble des dépenses : la solidarité familiale peut être requise en cas de difficulté de solvabilité, ce qui place la personne dépendante et les aidants dans des situations très différentes selon le contexte familial.

Le calcul des données portant sur les **structures d'hébergement pour personnes âgées** est établi à partir de l'extraction des données du Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess).

Structures d'offre d'hébergement pour personnes âgées :

- Ehpad :
 - Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes / Ehpa ne percevant pas de crédits d'assurance maladie ;
- USLD :
 - Établissements de soins longue durée ;
- Résidence autonomie.

Structures d'hébergement pour personnes âgées

La métropole concentre **2 206 places d'hébergement permanent en Ehpad ou maison de retraite** en 2019. Ces places se concentrent dans 25 Ehpad et une maison de retraite. Ces structures sont localisées dans 9 communes de la métropole :

- avec 16 structures : la majorité se concentre à Metz (64 %) ;
- avec 3 structures : Montigny-lès-Metz (8 %) ;
- avec 1 structure : Cuvry, Le Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Vantoux et Woippy (3 %).

Les **résidences services** constituent une autre réponse pour les seniors. Établissement intermédiaire entre maintien à domicile et structure d'Ehpad, elles sont en plein essor dans la métropole ces dernières années. À destination des personnes âgées de plus de 60 ans (autonomes, valides ou semi-valides), elles sont composées d'appartements privatifs, voire de pavillons, et d'espaces communs partagés par les occupants. Ces personnes âgées peuvent également bénéficier de :

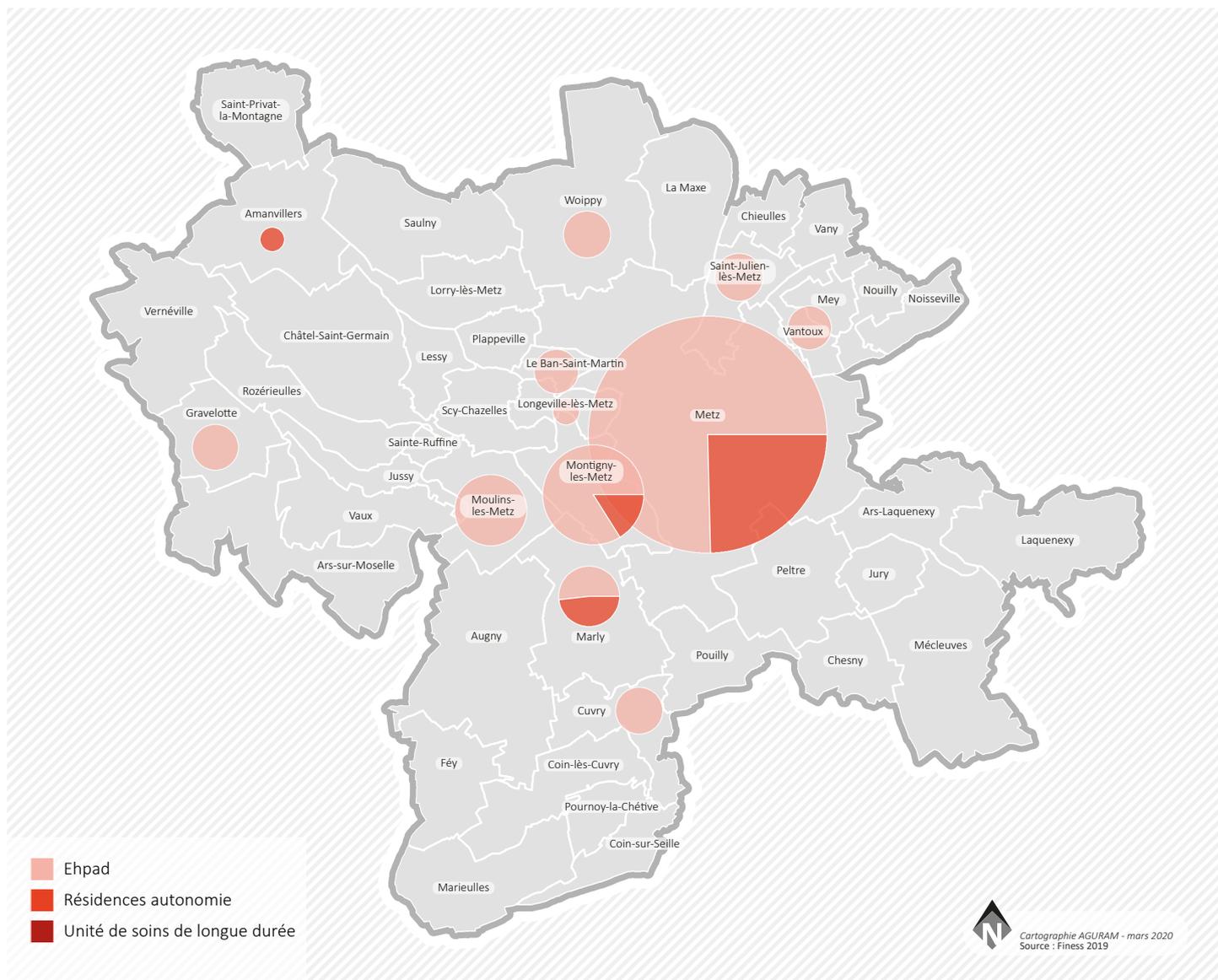
- services individualisables : « à la carte » facturés selon la consommation effective du résident ;

- services non-individualisables : accueil personnalisé des habitants et de leurs visiteurs, dispositif de sécurité, libre accès à des espaces communs de convivialité et aux jardins aménagés.

6 résidences services sont présentes à Metz Métropole :

- Élogia côté lac, portée par Habiter promotion, à Metz/Grange-aux-Bois, ouverte en 2015 ;
- Les Jardins d'Arcadie - Résidence Sainte-Thérèse, à Metz, ouverte en février 2016 (92 appartements) ;
- Domitys, La Bellamire, ouverte fin-2018 (117 appartements) ;
- Montana Metz, située au 28-32 rue du XX^e Corps Américain, à Metz, ouvert depuis 2017 (130 appartements) ;
- Calliopé, portée par Domitys-AEGIDE, ouvert en septembre 2018 à Metz (152 appartements) ;
- Élogia Imperial, ouvert en fin d'année 2019 (79 appartements).

L'hébergement pour personnes âgées en 2019



LES MÉNAGES ALLOCATAIRES DES AIDES DE LA CAF

En 2017, sur les 51 547 foyers allocataires de la CAF, 32 596 ont eu une aide au logement dont :

- 53 % de personnes isolées ;
- 28 % de couples avec enfants ;
- 14 % de familles monoparentales ;
- 5 % de couples sans enfants.



1/3 des foyers allocataires ont reçu une aide au logement (2017)

1/4 des allocataires bénéficient de minima sociaux (RSA¹⁹ = 7 864 bénéficiaires / AAH²⁰ = 4 620)

¹⁹ RSA : Revenu de solidarité active

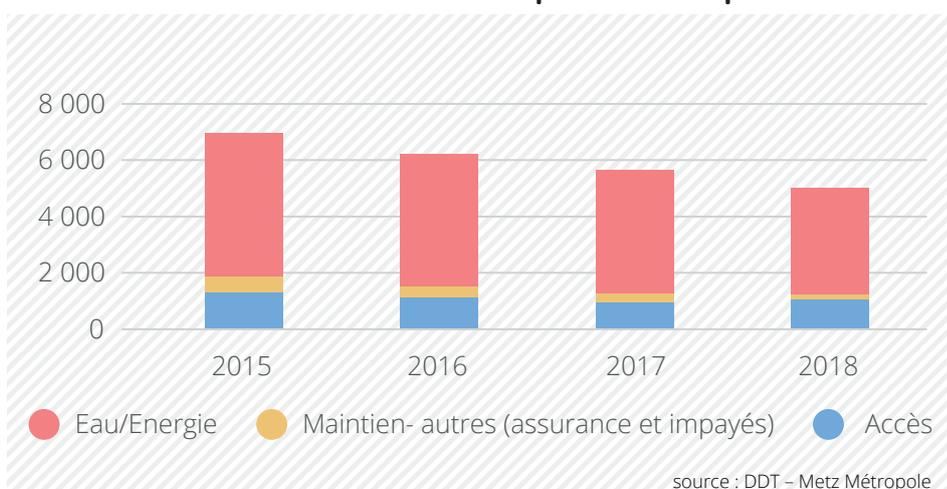
²⁰ AAH : Allocation aux adultes handicapés

LES AIDES POUR PERSONNES EN DIFFICULTÉ

Depuis le 1^{er} janvier 2020, Metz Métropole a la charge de la gestion du Fonds de solidarité logement, en lieu et place du département de la Moselle. Elle sera, par ailleurs, délégataire des aides à la pierre à compter de 1^{er} janvier 2021.

Plus de **5 000 aides ont été apportées par le FSL** au cours de l'année 2018. À noter, **depuis 2015, le nombre de subventions a fortement diminué** (baisse de 40 % entre 2016 et 2018).

Une diminution des aides accordées par le FSL depuis 2015



Les différents types d'aides du FSL

Aides de droit commun	Aides complémentaires (réservées à certains publics prioritaires)	Maintien
Dépôt de garantie	Frais de déménagement	Impayé locatif
Première assurance locative	Frais d'agence	Apurement relogement
Premier loyer	Mobilier de 1 ^{ère} nécessité	Impayé de charges de copropriété
	Ouverture de compteur	Impayé d'eau
		Impayés d'énergie (gaz, électricité et combustibles)
		Impayés de téléphone fixe, mobile et d'accès internet

Source : Conseil départemental 57

PLAN LOGEMENT D'ABORD

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Territoire de mise en œuvre accéléré du Plan logement d'abord », Metz Métropole a conclu pour la période 2019-2020 une convention pluriannuelle d'objectif afin de répondre, sur son territoire, au plan quinquennal pour le Logement d'abord et à la lutte contre le sans-abrisme (2018-2020). Les publics visés dans ce plan sont les personnes sans domicile fixe et les personnes en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement (relevant de situations pouvant mener à des ruptures : expulsions locatives, sorties d'institution, troubles psychologiques, etc.).

Ce dispositif table sur des résultats relevant **d'objectifs partagés afin d'obtenir une baisse significative du nombre de personnes sans domicile** sur 2 ans.

Il s'articule autour de 5 priorités :

- ▣ produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal-logées ;
- ▣ promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées ;
- ▣ mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement ;
- ▣ prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;
- ▣ mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du logement d'abord.

MISE EN OEUVRE DE LA COMPÉTENCE "AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE"

Conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015, la métropole est désormais compétente pour l'accueil des gens du voyage et doit, à ce titre, respecter les prescriptions du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) de Moselle, couvrant la période 2017-2023. Celui-ci prévoit :

5 principales actions sont menées par la collectivité afin de parvenir à l'ambition du Plan logement d'abord :

- ▣ **Le montage d'initiatives innovantes basé sur une ingénierie de projet :**
 - ▣ intermédiation locative pour les jeunes sous-mains de justice ;
 - ▣ sous-location de logements pour les personnes sortant de l'hôpital psychiatrique de Jury ;
 - ▣ sous-location pour les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance ;
 - ▣ solutions de logement accompagné pour les ménages à la rue refusant les structures d'hébergement ;
 - ▣ facilitation de la captation des logements du parc privé à des fins sociales ;
 - ▣ accompagnement renforcé en matière de prévention des expulsions.
- ▣ **Le développement de l'observation sociale** (sur les plans qualitatifs et quantitatifs)
 - ▣ recensement des sans-abris dans le cadre de la nuit de la Solidarité ;
 - ▣ construction d'un observatoire du sans-abrisme ;
- ▣ **La réalisation d'études axées sur le développement et la mobilisation d'un parc de logement adapté**
 - ▣ étude sur l'hébergement et le logement accompagné ;
 - ▣ étude sur le repérage du logement vacant.
- ▣ **La création d'une plateforme d'accompagnement territorial**
- ▣ **La mise en place d'un plan de communication interne et externe**
 - ▣ journée d'échanges pour professionnels.

- ▣ la pérennisation de l'aire de grand passage ;
- ▣ la création de 2 aires d'accueil supplémentaires (60 places) ;
- ▣ la mise en place d'actions pour accompagner la sédentarisation des familles en quête de stabilité.

Plusieurs types de réponses sont attendues pour prendre en compte les besoins spécifiques d'accueil temporaire et pérenne des gens du voyage :

- ▣ Aire d'accueil de Metz Blida (40 places-caravanes) : 17/19 avenue de Blida à Metz,
- ▣ Aire d'accueil de Marly/Montigny-lès-Metz (40 places-caravanes) : rue de la Gare à Marly

Le taux d'occupation peut varier fortement selon les mois, il est en moyenne de 58 % à Metz Bliida et de 49 % sur Marly/Montigny-lès-Metz pour la période 2017/2019. A noter, le taux d'occupation de l'aire de Marly a été marqué par plusieurs mois de fermeture pour travaux en 2018 suite à des problématiques de piratage électriques.

La localisation de l'aire de Grand Passage provisoire, d'une capacité de 200 places caravanes, est définie chaque année. Ouverte de mai à octobre, elle accueille de 200 à 1 000 caravanes par saison.

▣ Aire de grand passage

Au regard des constats réalisés dans le nouveau schéma départemental, les besoins actuels en aires de grands passages, ciblés par EPCI, sont les suivants :

- ▣ **Metz Métropole : une aire de 200 places (contre un besoin de 100 dans le précédent schéma). À noter, Metz Métropole met chaque année à disposition une aire de grand passage provisoire de 4 hectares**

	Prescription schéma précédent	Réalisés	Observations	Besoins 2017-2023
Moulins-lès-Metz	20		Le besoin de créer une aire d'accueil de 20 places existe toujours	20
Marly	40	Dispose d'une aire d'accueil de 40 places réalisée avec Montigny-lès-Metz	Réalisé	
Montigny-lès-Metz		A participé à la création de l'aire d'accueil de Marly et participe à son financement	Réalisé	
Metz	2 x 40	Dispose d'une aire d'accueil de 2 x 20 places	Les 40 places réalisées font en partie l'objet d'une occupation sédentaire qui perturbe le fonctionnement d'ensemble. Cette question doit être réglée. Le besoin de réaliser une seconde aire persiste	40
Ensemble des besoins 2017-2023				60 places

▣ Aires d'accueil

Les besoins en aires d'accueil sur le territoire de Metz Métropole repris dans le schéma départemental sont les suivants :

▣ Sédentarisation

La réponse aux besoins des sédentaires membres de la communauté des gens du voyage est une annexe obligatoire du schéma car les financements du logement (notamment ceux ciblés sur la lutte contre le mal-logement) sont applicables et mobilisables sur ces situations.

Ceci nécessite la création de logements ou terrains d'accueil adaptés à ces profils particuliers.

A ce jour, 3 EPCI ont réalisé ce type d'habitat en Moselle (CA Forbach, CA Sarrebourg et CC Val de Fensch).

Le SDAHGV mentionne à Metz Métropole, un besoin fort identifié sur l'aire d'accueil de Blida, sur laquelle certaines familles stationnent quasiment à l'année. Un autre besoin est identifié sur l'aire d'accueil de Marly, sur laquelle des familles présentes chercheraient à être sédentarisées en Meurthe-et-Moselle. Ces présences quasi-continues montrent la nécessité de solutions d'habitat pérennes, et peuvent perturber le bon fonctionnement des aires (conflits familiaux ou réticences de familles itinérantes à stationner sur des aires occupées même partiellement par des familles sédentaires).

De plus, des groupes familiaux ancrés localement vivent sur le territoire métropolitain en tournant d'occupation illicite en occupation illicite sans vouloir fréquenter les aires d'accueil. 11 de ces familles ont déjà formulé une demande de solution d'habitat pérenne.

Le SDAHGV estime ainsi que les groupes locaux errants en quête de stabilité représentent à minima 50 ménages. Par ailleurs, 25 à 30 ménages pourraient sortir des aires d'accueil et se voir proposer de l'habitat dédié.

Afin d'affiner les besoins et les solutions envisageables, une Mous est prévue au 2nd semestre 2020.

GLOSSAIRE

Logement social

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

- **le Plai (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. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m² et 5,97 €/m² selon les régions ;
- **le Plus (Prêt locatif à usage social)**, correspond au logement social « standard ». Il constitue le cœur de l'offre sociale actuelle. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m² et 6,70 €/m² selon les secteurs.

Au niveau national, plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;

- **le PLS (Prêt locatif social)**, correspondant au logement social « haut de gamme » finance des logements situés en priorité dans les zones ou secteurs dont le marché immobilier est le plus tendu ; 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. Le loyer permet de proposer un produit situé en-dessous de la valeur moyenne locative de marché. De fait, le PLS se situe entre le niveau de loyer du Plus et cette valeur moyenne de référence.

Plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social en 2020

	Prêt locatif aidé d'intégration (Plai)	Prêt locatif à usage social (Plus)	Prêt locatif social (PLS)
1 personne	11 478 €	20 870 €	27 131 €
Couple - cas général (somme des âges > 55 ans)	16 723 e	27 870 €	36 231 €
2 personnes – cas général	16 723 €	27 870 €	36 231 €
Couple - jeune ménage (somme des âges = 55 ans maximum) 1 personne + 1 personne à charge	20 110 €	33 516 €	43 571 €
3 personnes – cas général	20 110 €	33 516 €	43 571 €
1 personne + 2 personnes à charge	22 376 €	40 462 e	52 601 €
4 personnes – cas général	22 376 €	40 462 €	52 601 €
1 personne + 3 personnes à charge	26 180 €	47 599 €	61 879 €
5 personnes – cas général	26 180 €	47 599 €	61 879 €
1 personne + 4 personnes à charge	29 505 €	53 644 €	69 737 €
6 personnes	29 505 €	53 644 €	69 737 €
Par personne supplémentaire	+ 3 291 €	+ 5 983 €	+ 7 778 €



Article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) impose, pour certaines communes, de disposer d'un **taux minimum de logements sociaux**, selon des codes des articles L.302-5 à L.302-9-4 définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce taux de logements sociaux est appliqué pour les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui

sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ce taux est de **20 % pour les communes de Metz Métropole**, car cette dernière est considérée comme un territoire non-tendu au regard de critères nationaux.

Logements conventionnés Anah

Le logement conventionné est un logement dont le propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer

sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer).

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le **Parc privé potentiellement indigne (PPPI)** est un indicateur statistique qui constitue un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Le volume et la densité du PPPI permettent de **hiérarchiser les besoins et les priorités** des territoires avant d'approfondir le sujet 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 des 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.

Fonds de solidarité logement (FSL)

Le **Fonds de solidarité logement (FSL)** 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.

(Source : Conseil départemental de la Moselle). Le département accorde, de fait, des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses liées à leur logement (factures, loyers, etc.).

Logements vacants

Un **logement vacant** est un **logement inoccupé**, se trouvant dans l'un des cas suivants :

- ▣ proposé à la vente, à la location ;
- ▣ déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- ▣ en attente de règlement de succession ;
- ▣ conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- ▣ gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement très vétuste, etc.).

Il est à noter que la vacance peut être considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. Une vacance considérée comme normale se situe entre 6 et 7 %. Il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements.

Demande de logements sociaux

L'analyse des demandes de logements sociaux est basée sur l'exploitation des **résultats du fichier du numéro unique/données Système national de l'enregistrement/à fin 2018**. Celui-ci permet de quantifier et qualifier la demande en logement social sur le territoire :

La **vacance du parc de logements** est un **phénomène en constante augmentation ces dernières années**.

Elle s'explique par plusieurs facteurs : vétusté, loyers trop importants, concurrence générée par l'offre neuve, etc.

La métropole est confrontée à plusieurs types de vacance sur son territoire. Pour ce qui relève de la vacance structurelle, on distinguera notamment :

- ▣ la vacance liée à des **coûts de réhabilitation lourds et des travaux à mettre en œuvre** par des propriétaires généralement âgés ;
- ▣ la vacance liée à des **contraintes d'accès au logement** (à l'étage d'un commerce, etc.) ou à un **bâti complexe** nécessitant une restructuration partielle ;
- ▣ un ou des logement(s) vacant(s) **relevant d'îlots dégradés ou de secteurs en déprise** ;
- ▣ la vacance liée au **souhait de ne pas louer son bien** (logement à rafraîchir ou à rénover, absence de volonté du propriétaire de proposer son logement à la location).

- ▣ nombre de demandes et ancienneté ;
- ▣ répartition par tranches d'âges ;
- ▣ logement actuel ;
- ▣ motif de la demande ;
- ▣ typologie demandée et attribuée.



Harmony Park
11 boulevard Solidarité
BP55025 - 57071 Metz CEDEX 3
03 87 20 10 00

www.metzmetropole.fr

  @MetzMetropole

Conception et réalisation :

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

www.aguram.org

  @agenceaguram