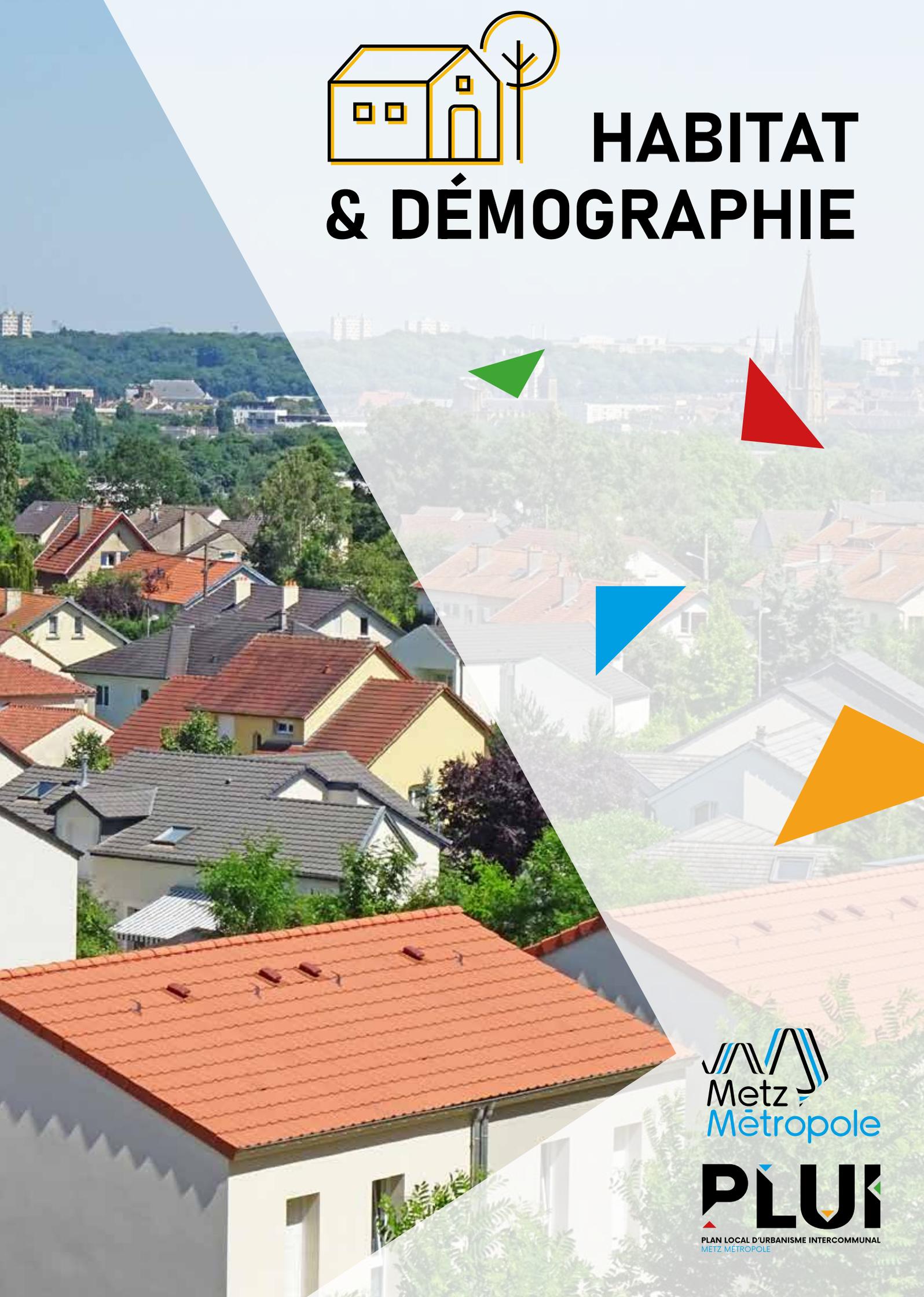


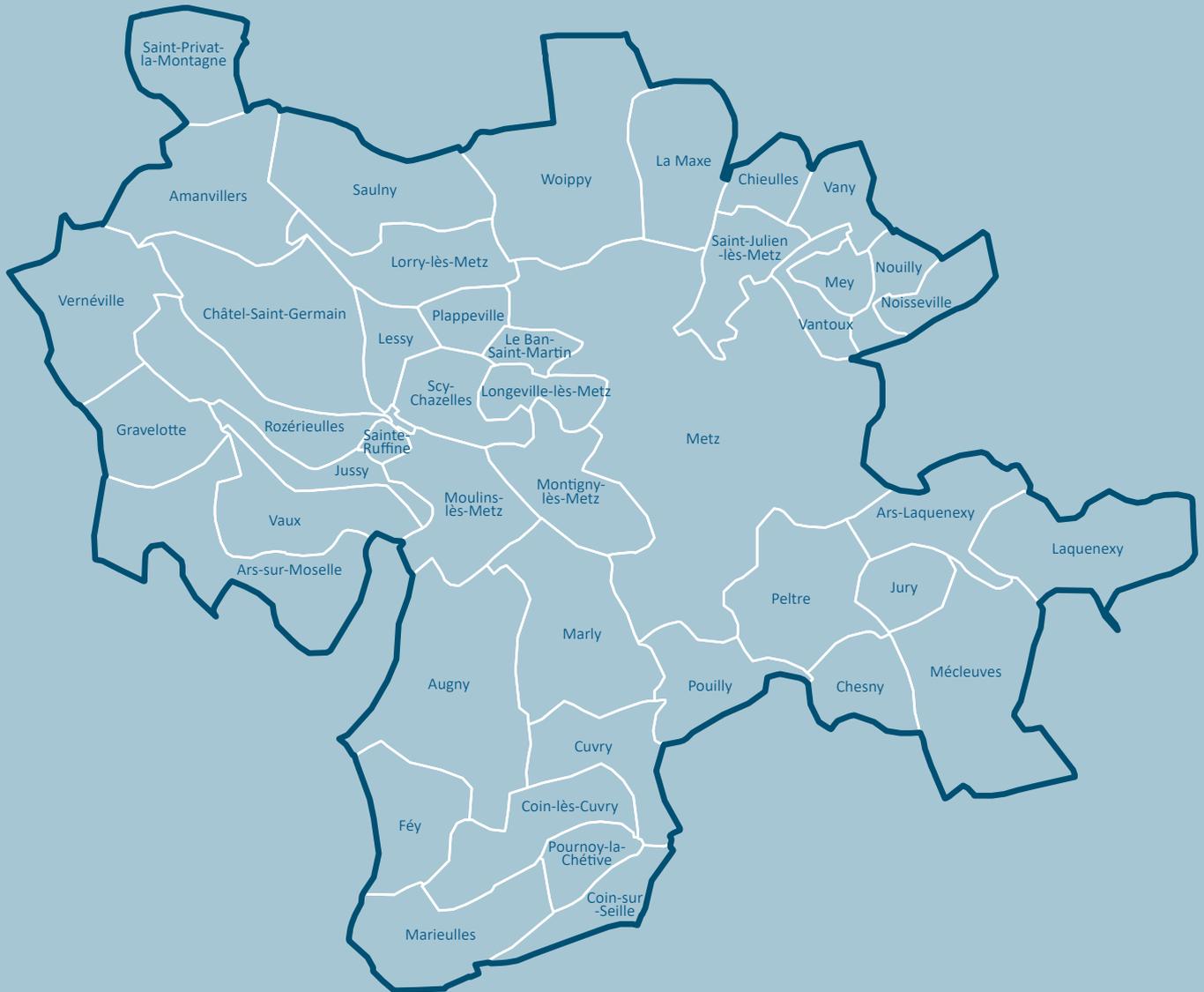


# HABITAT & DÉMOGRAPHIE



  
Metz  
Métropole

**PLU**  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
METZ MÉTROPOLE



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE MÉTROPOLITAINE MODESTE</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Des aires urbaines en croissance avec des disparités entre les territoires</b>	<b>4</b>
A. Une faible croissance démographique régionale et des dynamiques transfrontalières fortes	4
B. Des dynamiques démographiques contrastées dans la Grande Région	7
C. Un accroissement de la population nord Lorraine proche des frontières	8
<b>1.2. Une attractivité démographique inégale pour la métropole messine</b>	<b>16</b>
A. Le noyau urbain peine à gagner de la population	16
B. Un certain attrait pour les petites communes	20
C. Des différences de prix de l'immobilier notables	23
<b>1.3. La décohabitation et le vieillissement au cœur des évolutions sociétales</b>	<b>24</b>
A. Les grandes caractéristiques du parc de logements métropolitain	24
B. Le desserrement des ménages et l'évolution de leur profil	32
C. Les besoins liés au vieillissement de la population	36
<b>2. UNE OFFRE À MIEUX ADAPTER AUX BESOINS DES MÉNAGES</b>	<b>42</b>
<b>2.1. Éviter la fuite des ménages au-delà de la métropole</b>	<b>42</b>
A. Des réponses à adapter pour faciliter les parcours résidentiels	42
B. L'amélioration du parc de logement existant	49
C. Lutter contre la vacance et ses effets néfastes	52
<b>2.2. Un développement et renouvellement du parc social à conforter</b>	<b>57</b>
A. Un parc social qui se développe et des besoins à satisfaire	57
B. La poursuite de la rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires	64
C. La consolidation des réponses à apporter aux publics spécifiques	66
<b>2.3. Les différentes perspectives métropolitaines pour la démographie et l'habitat</b>	<b>75</b>
A. Une démographie en voie de stabilisation et un vieillissement qui s'accroît	75
B. L'ambition d'un noyau urbain dense et centralisateur	77
C. Les scénarios envisageables pour la couronne métropolitaine	78

# 1. UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE MÉTROPOLITAINE MODESTE

## 1.1. Des aires urbaines en croissance avec des disparités entre les territoires

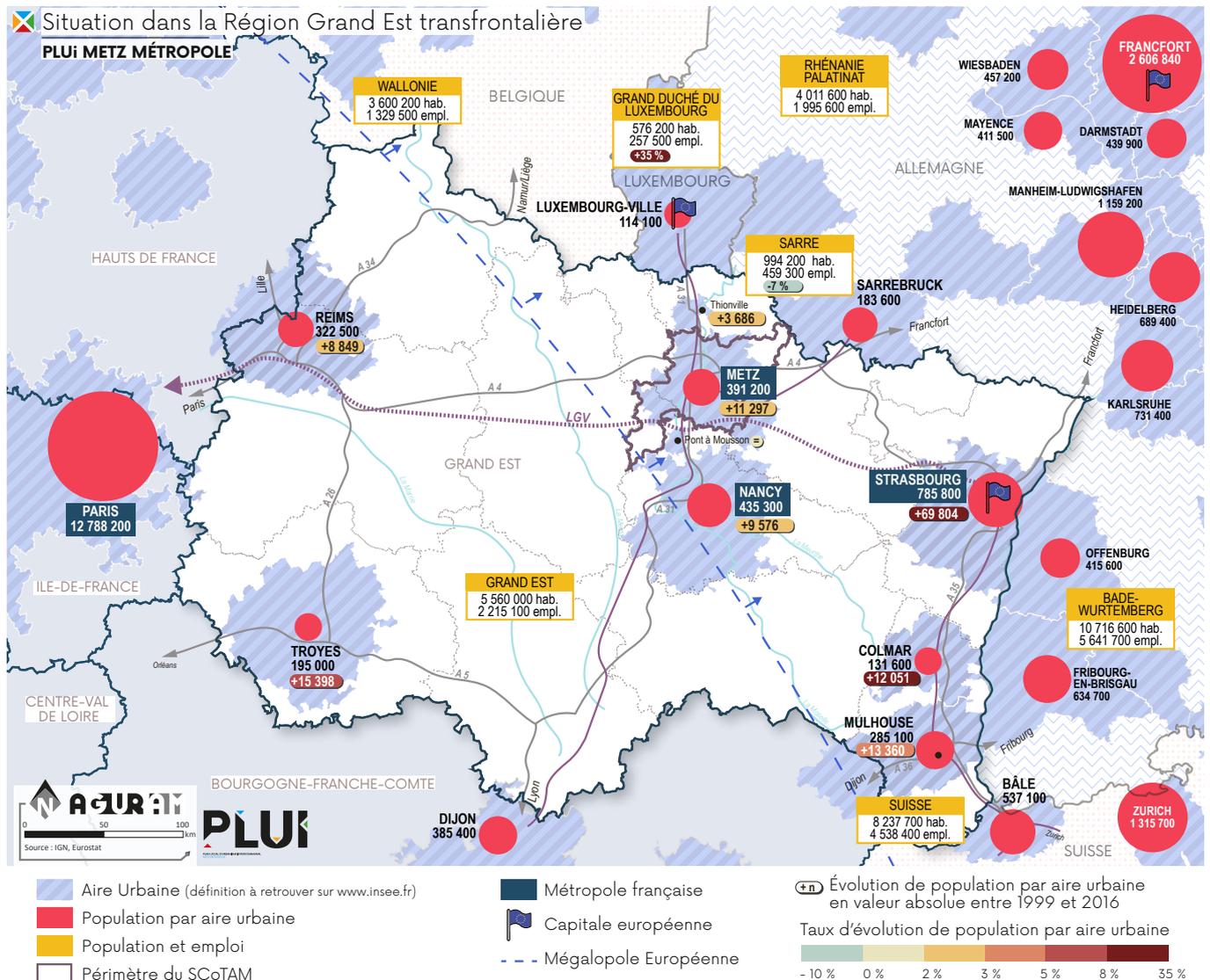
La population et l'emploi évoluent généralement de concert : un territoire qui crée de l'emploi voit bien souvent ses services et sa population augmenter. À l'inverse, s'il existe un **déclin démographique**, les villes anciennes se retrouvent plus exposées à la **vacance résidentielle**. Un accroissement de la population ne fait qu'accroître la demande de logements en lien avec la diminution de la taille des ménages.

Quelles sont aujourd'hui les dynamiques à l'œuvre en matière de **démographie et d'habitat** dans la Région Grand Est ? Dans la **Grande Région transfrontalière**, qui réunit la Sarre, la Lorraine et le Luxembourg ? L'état voisin exerce-t-il réellement une influence jusque sur le **territoire métropolitain**, qui concentre lui aussi emplois et activités ?

### A. Une faible croissance démographique régionale et des dynamiques transfrontalières fortes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le Grand Est compte **5,6 millions d'habitants**. Entre 2011 et 2016, sa population augmente en moyenne de 0,1 % par an, un **rythme inférieur de moitié** à celui de la période précédente et à la **moyenne nationale (+0,4 %)**.

La croissance de population repose essentiellement sur le **solde naturel**, à l'exception des départements de **l'Aube et du Bas-Rhin**, les deux seuls à posséder un **solde migratoire positif**.



Les **grandes villes françaises de 20 000 à 50 000 habitants** perdent des habitants malgré leur rôle de pôle urbain, alors que les plus petites communes maintiennent leur population. Cinq ans plus tôt, les grandes villes voyaient pourtant leur nombre d'habitants progresser rapidement.

C'est une **inversion de tendance** assez marquée. Aujourd'hui, si les **50 communes les plus peuplées rassemblent un tiers de la population régionale**, ce sont les communes périurbaines qui présentent les plus fortes croissances démographiques.

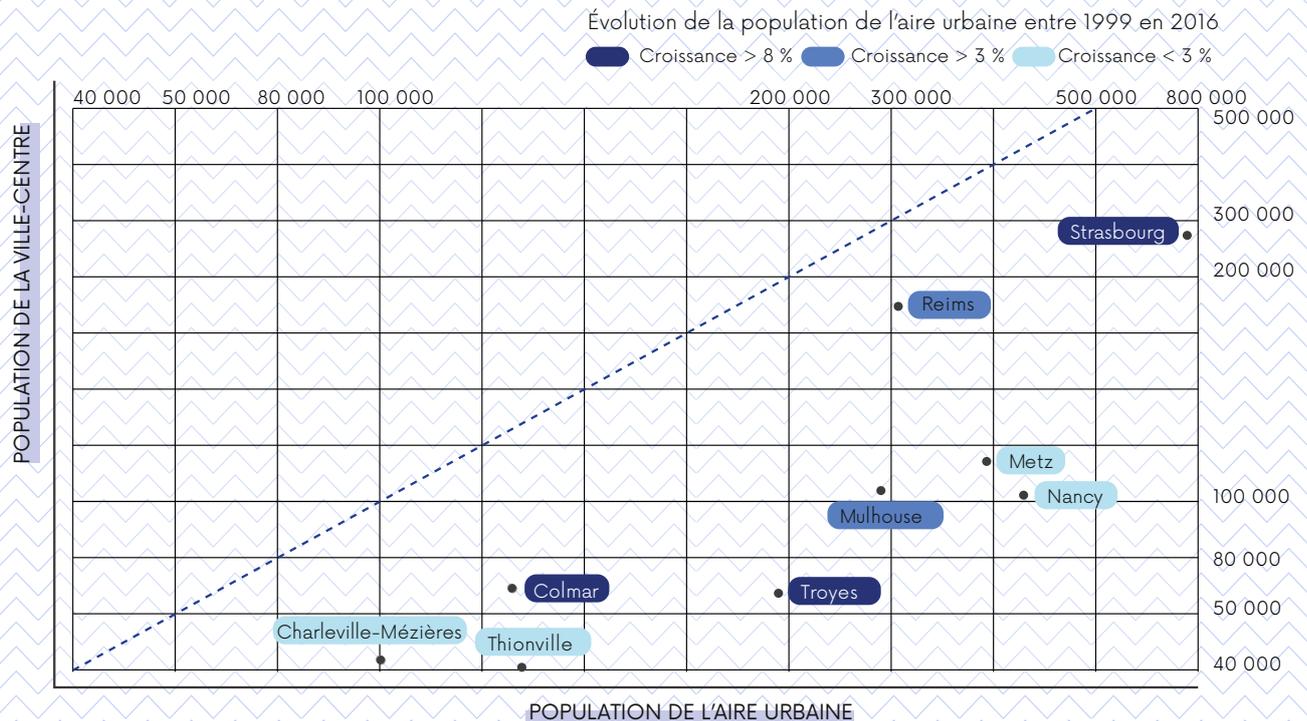
Metz est une grande ville qui voit sa population diminuer, avec environ 6 % d'habitants en moins entre 1999 et 2016. La perte de son statut de capitale régionale et une forte restructuration militaire, expliquent pour partie cette tendance.

• **Les grandes aires urbaines françaises en croissance démographique**

En revanche, l'ensemble des aires urbaines des villes importantes de la Région Grand Est connaissent un accroissement démographique. Il est particulièrement marqué

en Alsace, au niveau de Mulhouse, Colmar et Strasbourg où s'opèrent de fortes dynamiques transfrontalières entre la France, l'Allemagne et la Suisse. Les aires urbaines de Nancy et Metz connaissent une croissance démographique de l'ordre de 2 à 3 % ces vingt dernières années. Elles appartiennent au Sillon lorrain, situé dans la Grande Région transfrontalière, qui s'étend sur les territoires français, allemand et luxembourgeois. Seules les aires urbaines de Reims et Troyes, dynamiques elles-aussi, ne sont pas orientées vers des états voisins. Elles sont, pour leur part, plus dépendantes de l'économie de la région parisienne.

Positionnement dans les principales aires urbaines  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**



Capitale européenne, Strasbourg possède l'aire urbaine la plus dynamique de la Région Grand Est. Si les métropoles de Metz et Nancy se positionnent de manière équivalente, l'État du Luxembourg voit sa population augmenter très fortement, avec 25 % de population supplémentaire entre 1999 et 2016. Cette tendance n'est pas prête de s'inverser puisque, entre 2016 et 2020, le Grand-Duché a accueilli presque 50 000 nouveaux habitants (+8 %). Selon la Direction générale de la Commission européenne chargée de l'information statistique, Eurostat, le Luxembourg devrait compter environ 938 000 habitants d'ici 2050. Soit une projection d'une hausse de la population de 50 % en seulement 30 années.

Cette attractivité majeure du Luxembourg, qui développe des emplois (14 000 en 2017), accueille de nouveaux habitants et des frontaliers toujours plus nombreux, ne saurait être

sans conséquence sur le territoire nord lorrain. Tout ceci se traduit notamment dans les prix observés sur les marchés immobiliers. En 2017, le prix moyen des transactions à Luxembourg-ville, tous produits confondus (neuf et ancien) est de 480 000 €, soit 30 000 € de plus qu'à Paris. À Nancy et à Metz, ce prix moyen est de 170 000 €.

Aujourd'hui, le manque de fluidité des transports et les prix découragent les ménages de s'installer aux alentours de l'axe Metz-Thionville. Des territoires plus éloignés comme le Val de Fensch et Rives de Moselle gagnent en dynamisme, alors qu'au niveau de la frontière, des listes d'attentes souvent longues existent pour l'immobilier.

### ▪ **Un Luxembourg attractif et des prix immobiliers très élevés**

Les actifs peuvent avoir des difficultés à s'installer sur le territoire luxembourgeois, où à proximité, à cause de la flambée des prix de l'immobilier. Ceci est particulièrement vrai au sein des ménages avec des écarts de revenus importants. Par exemple ceux comprenant un frontalier sur deux actifs.

Dans le Grand-Duché, le prix de l'immobilier varie selon les localités, mais demeure très élevé : un peu plus d'un million d'euros pour une maison en 2018-2019 à Luxembourg-ville, selon STATEC, pour une moyenne à plus de 740 000 € dans le pays. Le prix moyen des appartements est de 5 742 €/m<sup>2</sup> dans l'existant et atteint 6 646 €/m<sup>2</sup> pour ceux proposés en

construction. Classiquement, le prix des appartements décroît quand leur taille augmente. Mais pour tous les produits, c'est l'accessibilité à Luxembourg-ville qui influe le plus sur la dynamique de prix. En 2017, la moitié des logements au Luxembourg se situe dans des maisons unifamiliales, 35 % dans des immeubles à appartements, et environ 15 % dans des bâtiments semi-résidentiels. Comme en France, les communes rurales concentrent des logements individuels, alors que les villes proposent majoritairement des appartements dans leur parc immobilier : Luxembourg (80 %), Esch-sur-Alzette (69 %), Hesperange (63 %) ou encore Mondorf-lès-Bains (62 %). De manière générale, les habitants des zones urbaines luxembourgeoises vivent en appartement plus par nécessité que par choix.



Quinze résidences sur-mesure pour les habitants au Luxembourg © Steve Troes Fotodesign

« Typiquement, dans l'esprit des gens, l'habitat collectif est associé à l'idée de vivre dans une boîte, sans qualité de vie, de sentiment d'appartenance ou d'identité. La définition des volumes a été étudiée avec attention de manière à répondre aux besoins des habitants pour la lumière naturelle, ouvrant des vues panoramiques vers le paysage et la ville, et en créant un contact visuel avec le ciel, tout en maintenant le sentiment d'intimité pour les occupants... ».

Metaform architects, Luxembourg

Réalisé à Dommeldange, commune située dans le prolongement du Kirchberg, qui constitue le principal quartier d'affaires de Luxembourg, le projet immobilier et architectural ci-dessus constitue une illustration des tendances et tensions à l'œuvre sur le marché du logement luxembourgeois. Des projets qualitatifs, originaux, et qui s'adaptent aux contraintes foncières émergent en raison de l'existence d'acquéreurs fortunés. Ici, les architectes ont essayé de rapprocher l'appartement des standards de la maison individuelle en tirant profit de la topographie. Pour éviter les couloirs mal éclairés et mal insonorisés, les appartements sont traversants et ouverts sur trois côtés.

Cette situation du marché immobilier luxembourgeois n'est pas sans conséquence sur le nord lorrain. L'Insee a démontré que les actifs occupés, qui habitent du côté français de la frontière et exercent une fonction intellectuelle supérieure, sont presque trois fois plus nombreux que le nombre d'emplois de ces fonctions côté français. Cela signifie que le Luxembourg

attire énormément et que le nord lorrain absorbe une partie des demandes du marché immobilier, sans que les collectivités françaises ne profitent des retombées économiques liées à la présence de cette population très qualifiée. Il existe un rythme de construction élevé pour les nouveaux logements au Luxembourg et en France, particulièrement à l'interface de la frontière.

En 2016, l'état voisin a construit 3 856 logements dont presque 70 % d'appartements. Depuis 2010, ce sont en moyenne 2 891 nouveaux logements annuels qui sont édifiés au Luxembourg, alors que les ménages augmentent plus rapidement. Depuis 1970, 116 457 logements ont été construits pour environ 101 000 nouveaux ménages. À l'avenir, sans augmentation du nombre de nouvelles constructions, les futurs ménages auront des difficultés à trouver un logement au Luxembourg, sans même évoquer la problématique des prix, qui explique les tensions actuelles sur le marché immobilier des deux côtés de la frontière.

## B. Des dynamiques démographiques contrastées dans la Grande Région

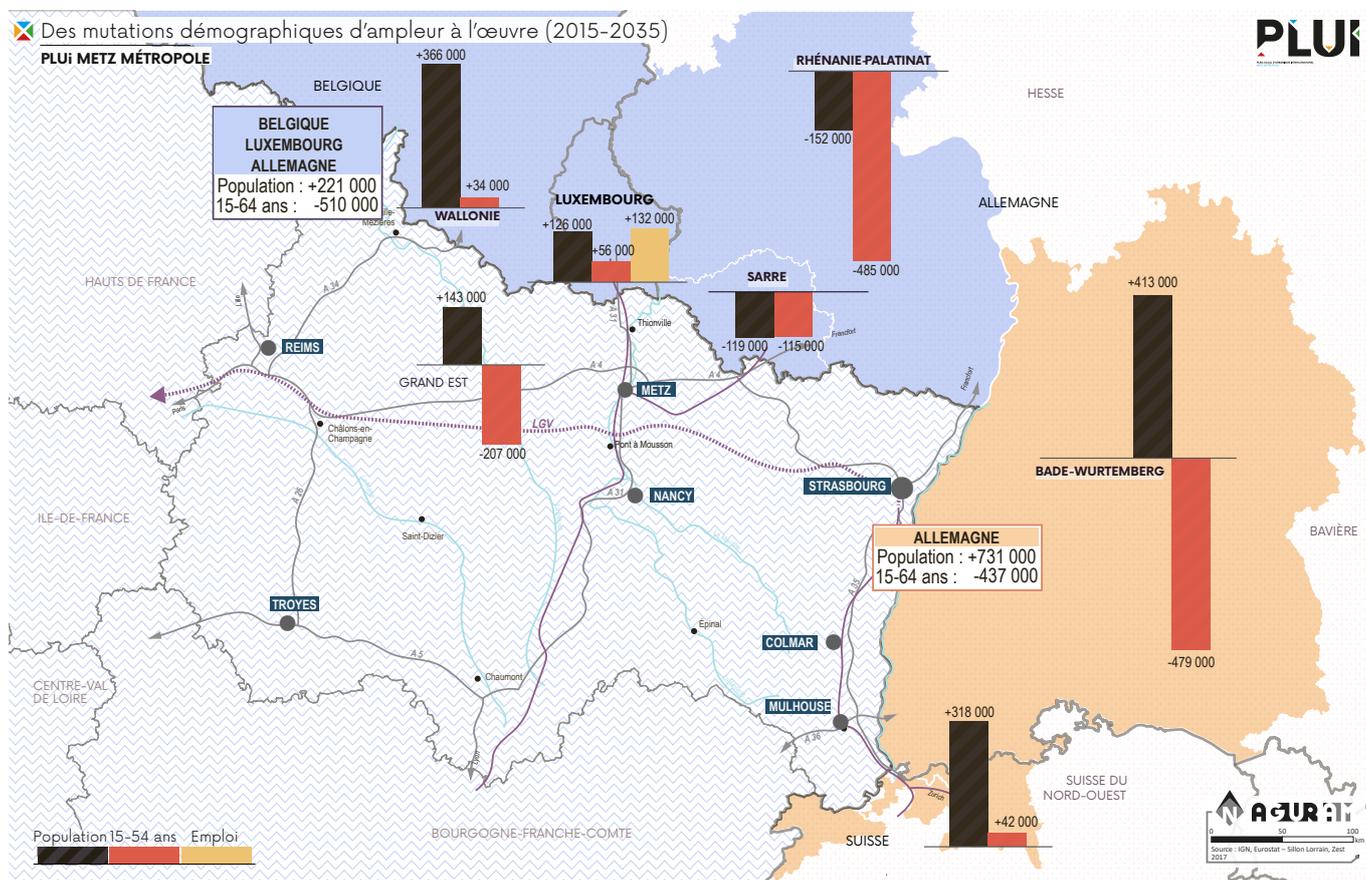
Les études en prospectives démographiques et économiques d'Eurostat, qui laissent peu de marge d'erreur, mettent en relief des évolutions majeures à venir d'ici 2035 :

- > Un vieillissement de la population inévitable et 600 000 actifs de moins à l'horizon 2030 dans la Grande Région. Si l'Allemagne est la plus concernée, le Grand Est devrait perdre environ 207 000 actifs de 15 à 64 ans sur cette période, notamment en raison de l'attraction transfrontalière.
- > Une croissance du nombre d'actifs insuffisante par rapport aux prévisions de développement économique de l'État Luxembourgeois, qui devrait créer plus de 132 000 emplois.
- > Des besoins de main-d'œuvre croissants, à l'avenir, au luxembourg, mais aussi en Sarre. L'emploi industriel étant mieux rémunéré en Allemagne qu'en France.

Une forte tension du marché du travail est à prévoir. Environ 75 % des flux frontaliers de demain sont susceptibles de provenir du territoire nord lorrain pour compenser le manque d'actifs, contre déjà 50% aujourd'hui. Cela se traduit par un besoin de main d'œuvre bien préparée en matière de langue et de diplôme.

Ces projections sont particulièrement importantes, puisque la disponibilité d'emplois à pourvoir influe directement sur les logiques résidentielles des ménages. Entre 2004 et 2014, alors que la Région Grand Est perdait 63 000 emplois et 20 000 habitants en âge de travailler (15-64 ans), ses voisins connaissaient des dynamiques bien différentes.

Ainsi, le Grand-Duché et les régions frontalières du Grand Est (Wallonie, Sarre, Rhénanie-Palatinat et Bade-Wurtemberg) ont créé un million d'emplois nets sur la période.



## ▪ L'attractivité transfrontalière et ses limites pour le nord lorrain

Sur la même période, le nord lorrain perdait 5 000 emplois soit 8 % des 63 000 emplois détruits dans le Grand Est. La croissance économique du Luxembourg repose notamment sur le travail frontalier, alors que les territoires de provenance de ces actifs deviennent de plus en plus pauvres, généralement faute de recettes fiscales suffisantes, la plupart des entreprises ayant migré au Luxembourg.

Si l'emploi frontalier est important dans le nord lorrain, le chômage en Région Grand Est s'inscrit dans la moyenne nationale. L'arrivée d'actifs d'autres régions françaises peut être susceptible d'engendrer des chômeurs supplémentaires au-delà de la tension générée sur les marchés immobiliers (exemple de l'arrivée d'un couple dont un des deux actifs a trouvé un emploi). Les taux de chômage observés dans les aires urbaines de Nancy, Metz et Thionville demeurent généralement un peu inférieurs aux moyennes régionales et françaises. Aujourd'hui, les qualifications des actifs ne sont pas toujours en adéquation avec ce qui est recherché de l'autre côté des frontières.

## C. Un accroissement de la population nord Lorraine proche des frontières

En prenant le territoire du SCoTAM et les intercommunalités situées de part et d'autre du Sillon lorrain en direction de Luxembourg, une tendance démographique nette est visible. La proximité de la frontière influe sur les gains de population observés entre 2006 et 2016 selon les territoires.

Trois intercommunalités, situées à l'est de l'autoroute A31, ont gagné plus de 10 % de population sur cette période : le Haut-Chemin - Pays de Pange, l'Arc mosellan et Cattenom. Mais certains territoires gagnent aussi très peu d'habitants, comme la CA Portes de France - Thionville (+739) ou la CC Mad et Moselle (+202). Cette dernière est peu concernée par les dynamiques transfrontalières, ce qui n'est pourtant pas le cas pour Thionville. Fait marquant, la métropole messine a perdu 2,4 % de sa population sur 10 années, soit plus de 5 500 habitants. Un EPCI proche de la frontière comme l'Arc mosellan en gagnait presque autant sur cette période.

En 2015, ce sont 180 ménages de Metz qui ont déménagé à Thionville, pendant que 122 réalisaient le trajet inverse. Toujours pour Metz, les migrations résidentielles sont également légèrement positives vis-à-vis de Strasbourg (163 et 126 soit +37) et Nancy (467 et 437 soit +30).



L'ancienne BA128 de Metz proposait beaucoup d'emplois  
© lejournaldesentreprises.com

### Évolution de la population entre 2006 et 2016 PLUI METZ MÉTROPOLE



#### TOP 5 DES EPCI en matière de croissance démographiques (2006-2016)

1	CC de l'Arc Mosellan	(+) 4 348 hab	14,2 %
2	CC Rives de Moselle	(+) 3 118 hab	6,4 %
3	CC de Cattenom et environs	(+) 2 910 hab	12,5 %
4	CA du Val de Fensch	(+) 2 379 hab	3,5 %
5	CC Pays Haut Val d'Alzette	(+) 2 066 hab	7,8 %



#### TOP 5 DES EPCI qui perdent le plus ou gagnent le moins de population (2006-2016)

+	CA Portes de France - Thionville	(+) 739 hab	0,9 %
+	CC District Urbain Faulquemont	(+) 310 hab	1,2 %
+	CC Mad et Moselle	(+) 202 hab	1,0 %
-	CC du Warndt	(-) 470 hab	-2,5 %
-	Metz Métropole	(-) 5 651 hab	-2,4 %

Source : Insee

## ▪ Une tendance bien différente pour les villes centres du Sillon lorrain

À l'échelle des villes du Sillon lorrain en direction de Luxembourg, la tendance est clairement au déclin démographique. Pourtant bien située, Thionville perd quand même quelques habitants entre 1999 et 2016. La ville de Metz est très touchée pour sa part avec 4,8 % de population en moins sur cette période.

Ceci ne s'observe pas à Nancy, qui gagne un peu de population et aussi des actifs.

Le départ de 4 294 actifs à Metz explique grandement cette dynamique que l'on ne retrouve pas dans la ville-centre de la métropole voisine du Grand Nancy. La **restructuration militaire de 2008** a entraîné la disparition d'environ **6 000 emplois militaires et civils**, avec la fermeture de la base aérienne 128 de Metz-Frescaty.

Ces mutations de grandes ampleurs expliquent notamment la dynamique démographique de Metz et de sa métropole depuis plus d'une dizaine d'années.

Les grandes aires urbaines du Sillon lorrain gagnent de la population, mais leurs villes-centres connaissent un **déclin démographique ou une croissance insignifiante**. Sur cette même période, Luxembourg-ville affiche un gain de **44 %** de population entre 1999 et 2016.

### Évolutions de la population et des actifs occupés entre 1999 et 2016 PLUi METZ MÉTROPOLE

Population municipale					
Ville	1999	2016		en valeur	en %
Luxembourg	79 844	115 227	↗	35 383	44,3
Nancy	103 605	104 592	↗	987	1,0
Thionville	40 907	40 586	↘	-321	-0,8
Pont-à-Mousson	14 592	14 228	↘	-364	-2,5
Metz	123 776	117 890	↘	-5 886	-4,8

Actifs occupés					
Ville	1999	2016		en valeur	en %
Luxembourg	33 248	42 340	↗	9 092	27,3
Nancy	39 498	40 607	↗	1 109	2,8
Thionville	17 199	17 374	↗	175	1,0
Pont-à-Mousson	5 348	5 401	↗	53	1,0
Metz	48 854	44 560	↘	-4 294	-8,8

#### • L'accroissement du nombre d'actifs dans le nord lorrain est assez marqué

#### Évolution des actifs occupés entre 2006 et 2016 PLUi METZ MÉTROPOLE



##### TOP 5 DES EPCI

en matière d'actifs occupés (AO) supplémentaires (2006-2016)

1	CC de l'Arc Mosellan	(+) 2 207 AO	16,6 %
2	CC Rives de Moselle	(+) 1 816 AO	9,0 %
3	CC de Cattenom et environs	(+) 1 582 AO	14,5 %
4	CC Houve - Pays Boulageois	(+) 902 AO	9,9 %
5	CA du Val de Fensch	(+) 797 AO	3,2 %



##### TOP 5 DES EPCI

qui perdent le plus ou gagnent le moins d'actifs occupés (AO) (2006-2016)

+	CC Mad et Moselle	(+) 46 AO	0,5 %
-	CC District Urbain Faulquemont	(-) 49 AO	-0,5 %
-	CC du Warndt	(-) 213 AO	-3,3 %
-	CA Portes de France - Thionville	(-) 999 AO	-2,9 %
-	Metz Métropole	(-) 11 199 AO	-11,4 %

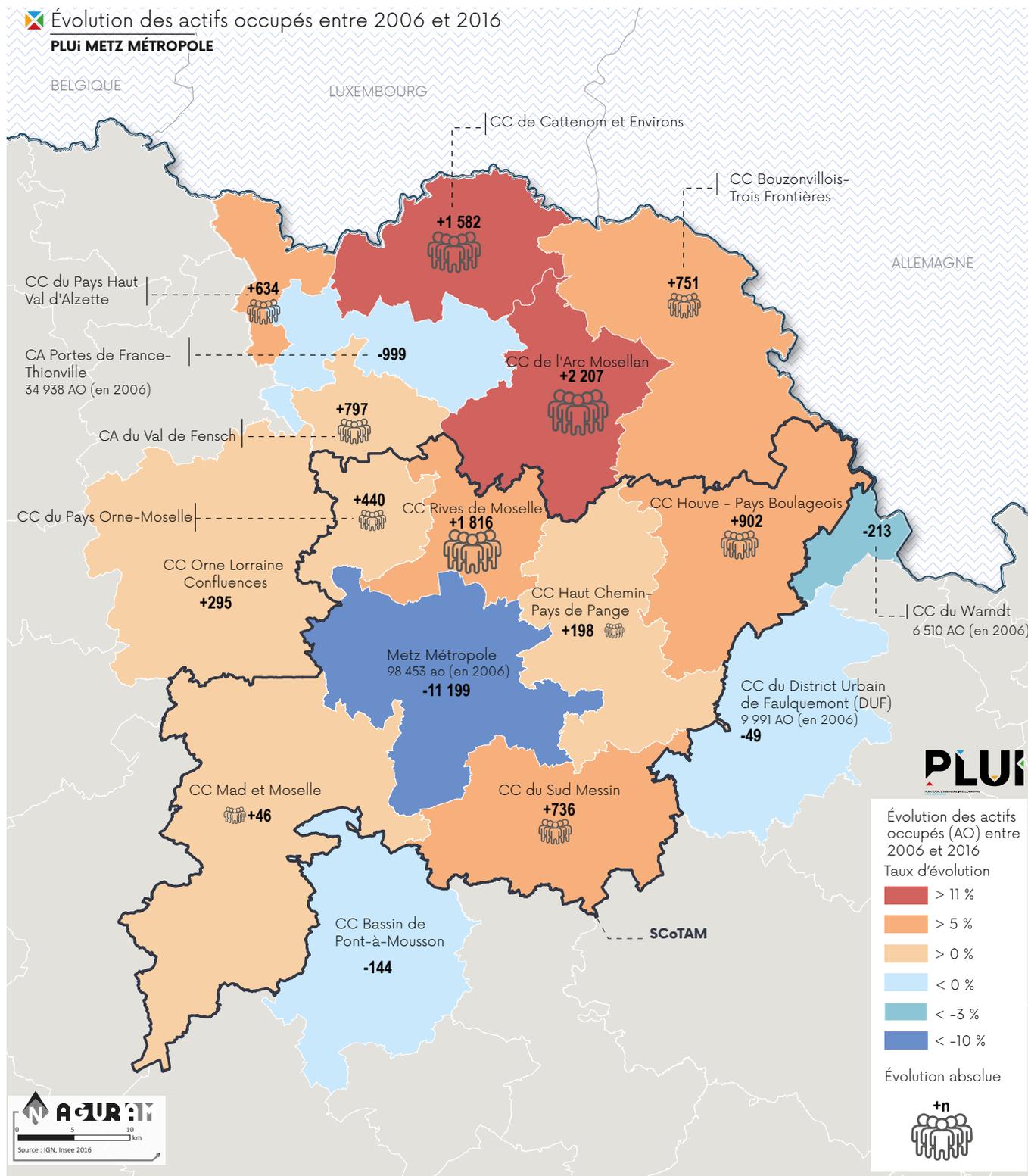
Source : Insee

Entre 1999 et 2016, le nombre d'actifs ayant un emploi augmente très fortement dans deux intercommunalités du nord lorrain : l'Arc Mosellan et Cattenom. Elles sont toutes les deux limitrophes de la CA Portes de France - Thionville et sont dotées d'une **excellente accessibilité vers le Luxembourg via l'A31**. Des gares permettent aussi de se rendre au travail, notamment à Hettange-Grande, Metzervisse et Malling.

D'autres intercommunalités comme Rives de Moselle et la Houve - Pays Boulageois ont vu leurs actifs augmenter de manière significative ces 15 dernières années. Ces deux territoires possèdent des **échanges économiques avec la métropole messine** beaucoup plus développés que les EPCI situés un peu plus au nord. Malgré une proximité forte du Luxembourg, **sa dynamique sur l'emploi se fait déjà moins ressentir** sur le marché du travail.

Un **foncier attractif** et une bonne accessibilité à la **façade est de la métropole**, via l'A4, expliquent notamment la croissance du nombre d'actifs qualifiés qui s'observe sur le territoire de la Houve - Pays Boulageois.

La **fiscalité moins importante pour les entreprises de l'intercommunalité des Rives de Moselle** est un vecteur d'attractivité fort, car ce territoire bénéficie d'une position géographique tout aussi intéressante que la métropole messine. La **concentration d'activités économiques** dans le Sillon lorrain, qui remonte à des temps industriels anciens, n'est pas aujourd'hui, uniquement liée au **rayonnement économique exercé par le Luxembourg qui est plus récent**.



Les évolutions de population et d'actifs occupés ne sont pas simples à caractériser, car le nord lorrain est un territoire multipolaire au sein duquel la métropole messine occupe une position importante. L'arrivée du TGV en 2007, l'ouverture du Centre Pompidou et la construction du quartier Amphithéâtre, couplées à des politiques événementielles ambitieuses, ont renforcé l'attractivité de Metz Métropole ces dernières années.

▪ **Une politique pour attirer des cadres dès 2010 qui fait école aujourd'hui**

Dès 2008 et l'annonce d'une importante restructuration

militaire, très impactante pour Metz Métropole, une agence de développement a été créée (Metz Métropole Développement). Elle s'appelle aujourd'hui Inspire Metz. Sa mission était de faire évoluer l'image du territoire. En 2010, la première phase a débuté avec la mise en scène de Picasso, Warhol et Dali dans les gares de Metz, de Paris-Est, dans le métro parisien, en Belgique et au Luxembourg. Tous ces artistes déclaraient « Je m'installe à Metz ! ». Aujourd'hui, un bébé qui pleure car il voulait s'installer à Metz, sur une affiche grand format, est même cité en exemple dans les manuels scolaires pour Lycéens (Nathan, Magnard, Hachette, etc).



Les deux affiches les plus célèbres de la campagne de publicité « Je veux Metz » qui ciblent aussi bien les salariés que leurs familles © jeveuxmetz.com

« En travaillant sur le long terme, dans les mêmes lieux et d'une manière décalée, la campagne a creusé son sillon et atteint durablement sa cible. En trois saisons, la publicité a été vue 76 millions de fois. Difficile néanmoins d'en mesurer l'impact. Mais, selon les études de l'agence, l'image de Metz s'est nettement améliorée ».

Marina LALLEMENT-WAGNER, Metz Métropole Développement – Républicain Lorrain 2014

#### ▪ L'emploi attire, mais les coûts orientent les logiques résidentielles

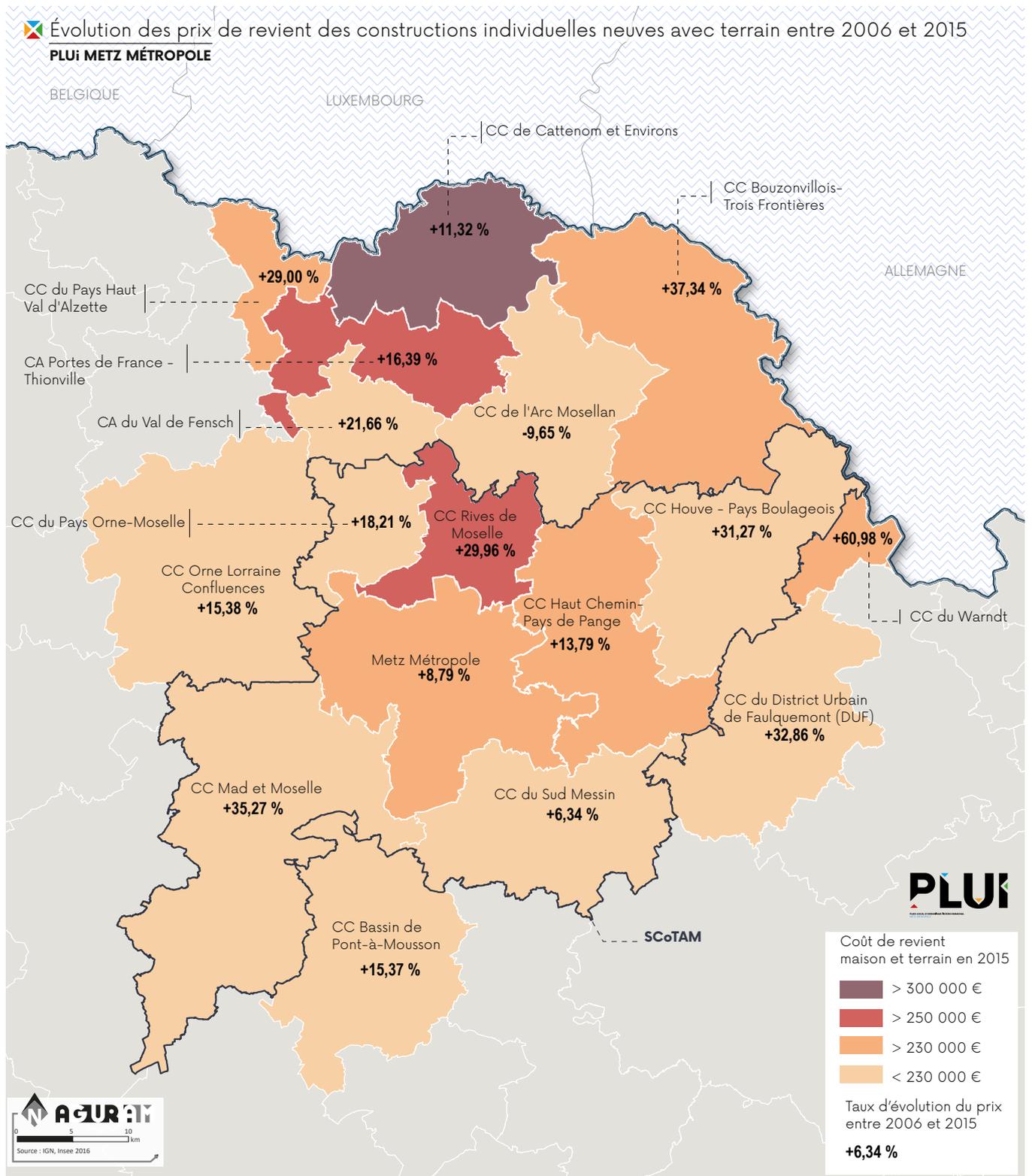
L'attractivité économique et résidentielle d'une métropole ne se mesure pas seulement par sa capacité à attirer de nouvelles entreprises, mais aussi par celle à les retenir. Cela passe notamment par la mise à niveau d'infrastructures physiques ou numériques, la possibilité de développer son entreprise et de disposer d'une main-d'œuvre formée ou qualifiée. Metz Métropole occupe, avec la métropole du Grand Nancy, une position centrale au sein du Sillon lorrain. Ce pôle métropolitain, qui comprend aussi les communautés d'agglomération de Thionville et d'Épinal, constitue un ensemble de plus de 640 000 habitants et 320 000 emplois. À l'intérieur, Metz Métropole concentre 35 % de la population et 36 % de l'emploi, tout en étant légèrement derrière la métropole meurthe-et-mosellane, un peu plus peuplée.

De nombreuses entreprises européennes ont implanté des établissements dans le Sillon lorrain. Il s'agit le plus souvent d'entreprises allemandes, luxembourgeoises, italiennes, anglaises et hollandaises. Il existe plus de 450 entreprises à capitaux étrangers en Lorraine, dont 230 sont situées dans le Sillon lorrain. Ces entreprises emploient plus de 30 000 personnes. Le pays le plus représenté est l'Allemagne. En Moselle, ce sont 150 établissements industriels allemands qui emploient 15 000 salariés. Aujourd'hui, Metz Métropole attire moins de cadres privés, de professionnels de la conception et recherche, que des territoires comparables. Le nombre de

cadres des fonctions métropolitaines supérieures progresse, mais un peu moins rapidement qu'ailleurs. La situation est identique pour les travailleurs indépendants. Leur taux d'installation est plus de deux fois moins élevé que dans des territoires comparables. Cela explique les cibles de la campagne publicitaire « Je veux Metz », qui s'est attaquée aux salariés.

Mais Metz Métropole demeure un pôle d'emplois majeur dans la Région Grand Est, le second de Lorraine, qui possède tout de même une forte capacité à attirer des salariés résidant en dehors de son territoire. Ceci est aussi valable pour les touristes ou les retraités, ceux-ci apportant des revenus de l'extérieur, qui sont dépensés sur place et peuvent générer des emplois. Le pôle d'emploi de Metz Métropole exerce une attraction importante sur de nombreux pendulaires. Rapporté à sa population, le taux d'entrée de navetteurs sur le territoire est plus élevé que dans d'autres EPCI comparables.

Située dans l'intercommunalité du Sud Messin, la commune de Verny dispose d'une excellente accessibilité au cœur de la métropole messine via la RD913, route radiale, qui permet de rejoindre le centre-ville de Metz en 20 minutes et la façade est en 15 minutes seulement via le barreau autoroutier RN431, qui contourne Metz. Un peu plus à l'est, toujours dans la même intercommunalité, Rémillly propose des temps de parcours à peine plus long, mais offre à sa population une desserte en train TER vers le cœur métropolitain, le Sillon lorrain nord-sud et vers Sarrebruck en Allemagne.



Ce territoire est particulièrement attractif au niveau résidentiel, notamment pour des actifs de la métropole messine : le tarif moyen d'une maison à bâtir avec terrain était inférieur à 230 000 € en 2015. Ce prix moyen est 21 % plus cher dans la métropole (248 000 €), mais d'autres territoires se démarquent par un coût moyen nettement plus élevé que la

métropole : Rives de Moselle (255 000 €), CA Portes de France - Thionville (273 000 €) et Cattenom (307 000 €). Les prix sont en forte hausse entre 2006 et 2015 sur les deux premiers territoires cités. Ces prix ne tiennent pas compte des taxes foncières et d'habitations, qui influent également sur les choix des ménages.

### Des maisons plus chères à Thionville et dans la métropole

En Moselle, les prix de vente des terrains à bâtir ont diminué depuis 2007, mais uniquement grâce à la réduction de leur taille moyenne. En réalité, le prix moyen des parcelles est en augmentation depuis plus de dix années.

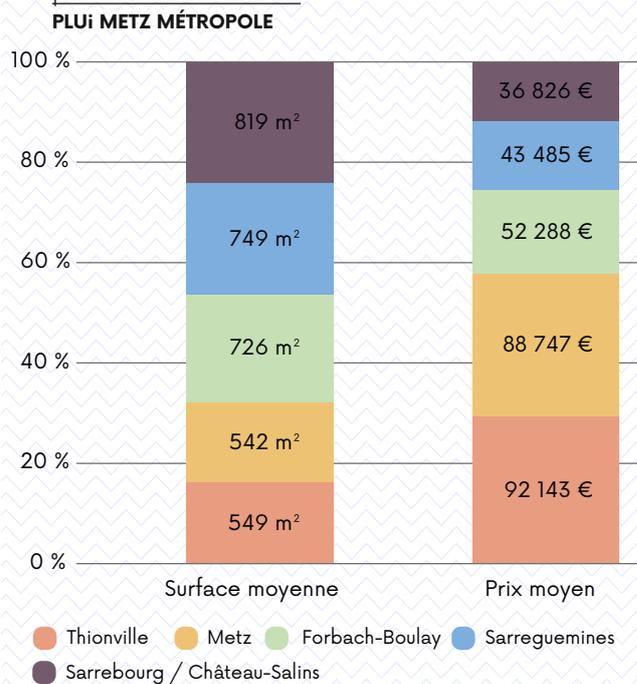
En 2017-2018, une parcelle à bâtir d'une taille moyenne de 672 m<sup>2</sup> coûte 65 119 € dans le département, opérations privées et publiques confondues soit 9 690 €/ha ou 96 €/m<sup>2</sup>. Mais les terrains sont 35 % plus chers que la moyenne dans la métropole, et même 40 % plus chers dans la Communauté d'Agglomération de Portes de France - Thionville. À l'inverse, l'arrondissement de Forbach-Boulay est 20 % moins cher que la moyenne, et celui de Sarreguemines est même 35 % moins cher. Au niveau départemental, les lotissements sont majoritairement créés par des aménageurs publics (57 %), alors que les promoteurs privés dominent l'offre à Metz (69 %) ou Thionville (54 %). Ceci influe également sur la dynamique des prix.

Une opération comme le Bois de Chanteraine, située au Ban-Saint-Martin, dans le cœur métropolitain proposait 100 lots à 233 € le m<sup>2</sup> en moyenne. Les 131 lots de la récente ZAC des Chiloux à Woippy s'affichent au prix moyen de 217 €/m<sup>2</sup>.



Un aménagement paysager sur l'opération « La Ronceraie » à Verny  
© Le Républicain Lorrain

### Indicateurs 2018 par arrondissements mosellans pour les lotissements



Au niveau de la métropole, quelle que soit la commune, le prix moyen des parcelles est presque systématiquement le double de la moyenne départementale. Par exemple, dans les opérations récentes : Châtel-Saint-Germain (200 €/m<sup>2</sup>), Saulny (200 €/m<sup>2</sup>), Vany (190 €/m<sup>2</sup>), La Maxe (175 €/m<sup>2</sup>), Vernéville (187 €/m<sup>2</sup>), Ars-sur-Moselle (154 €/m<sup>2</sup>), Cuvry (204 €/m<sup>2</sup>), ou encore Pouilly (195 €/m<sup>2</sup>).

À 20 minutes de Metz via l'A4, l'opération pavillonnaire « Les Terres Blanches » de Boulay propose plus de 200 parcelles, avec un prix moyen de 110 €/m<sup>2</sup>. À la même distance temps, à Verny, dans le Sud messin, les 32 parcelles de l'éco-lotissement communal « La Ronceraie » s'affichent à 180 €/m<sup>2</sup>, un tarif relativement proche de ceux pratiqués dans la métropole. Si différentes logiques de prix sont possibles, c'est bien l'accessibilité aux bassins d'emplois qui oriente le marché. La position vis-à-vis de Metz est mise en avant.

« Vous avez un projet de construction, vous êtes proche de la nature, sensible à la préservation de l'environnement ? À Verny, la municipalité a opté pour la création d'un lotissement écologique innovant. Conçu pour préserver la biodiversité et s'intégrer dans son milieu paysager, il allie qualité de vie et maîtrise des énergies. Situé dans un environnement de verdure à seulement 15 mn de Metz... Verny a pour volonté d'offrir à ses habitants un cadre de vie privilégié, embelli et préservé ».

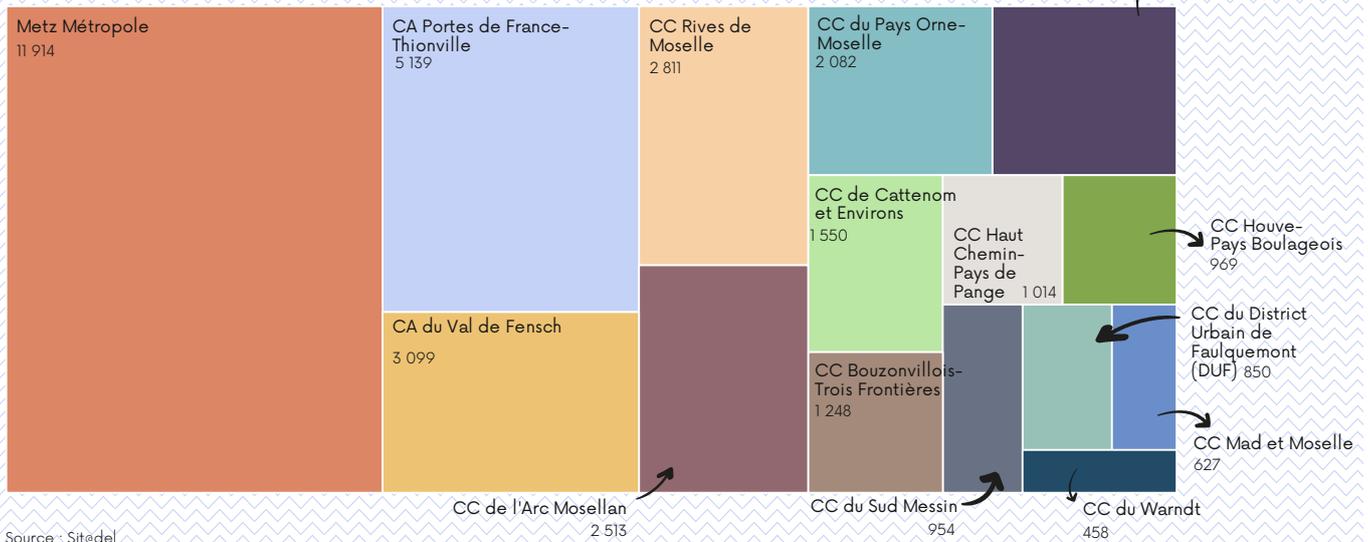
Extrait du Républicain Lorrain - 02/04/2018

La maison individuelle à bâtir n'est qu'un seul type de produit sur le marché immobilier, loin de pouvoir garantir à lui seul le bon fonctionnement du parcours résidentiel. Mais l'existence d'écart de prix très forts sur ce produit, plus l'on s'éloigne ou plus l'on s'approche de Metz et Thionville, illustre les effets de concurrence résidentielle. Ceci dans un contexte où les limites entre l'urbain et le rural sont effacées par des coûts de transports en voiture individuelle, certes constants, mais toujours non dissuasifs dans le cadre d'un calcul global de l'ensemble des coûts résidentiels.

Les presque 12 000 logements neufs produits sur le territoire métropolitain en 10 ans semblent rassurants, mais il s'agit d'un trompe l'œil. Ils représentent 32 % de la production de logements, alors que la population de Metz Métropole possède le même poids en matière de population (226 000 habitants sur les 724 000 du nord lorrain).

## Nombre de logements commencés entre 2007 et 2017 dans le nord lorrain

### PLUi METZ MÉTROPOLE



Les jardins d'Isocèle, 100 nouvelles maisons à Ottange © Le Républicain Lorrain

Située dans l'intercommunalité du Pays Haut Val d'Alzette, la commune d'Ottange touche la frontière et se situe à seulement 9 kilomètres d'Esch-sur-Alzette. La majorité des acquéreurs de maisons individuelles travaillent au Luxembourg. L'opération des Jardins d'Isocèle fait suite à la création de plusieurs lotissements dans le vallon, vers Rumelange et vers Nondkeil. La demande ne faiblit pas et les deux tranches se sont suivies sans être espacées.

## Nombre de nouveaux logements commencés entre 2007 et 2017 pour 1 000 habitants

### PLUi METZ MÉTROPOLE

1	CC de l'Arc Mosellan	73
2	CC du Pays Haut Val d'Alzette	73
3	CA Portes de France - Thionville	65
4	CC de Cattenom et Environs	60
5	CC du Sud Messin	59
6	CC Rives de Moselle	54
7	<b>Metz Métropole</b>	54
8	CC Haut Chemin - Pays de Pange	53
9	CC Bouzonvillois-Trois Frontières	50
Moyenne		
10	CA du Val de Fensch	44
11	CC Houve - Pays Boulageois	42
12	CC du Pays Orne-Moselle	39
13	CC du District Urbain de Faulquemont (DUF)	34
14	CC Mad et Moselle	31
15	CC du Warndt	25

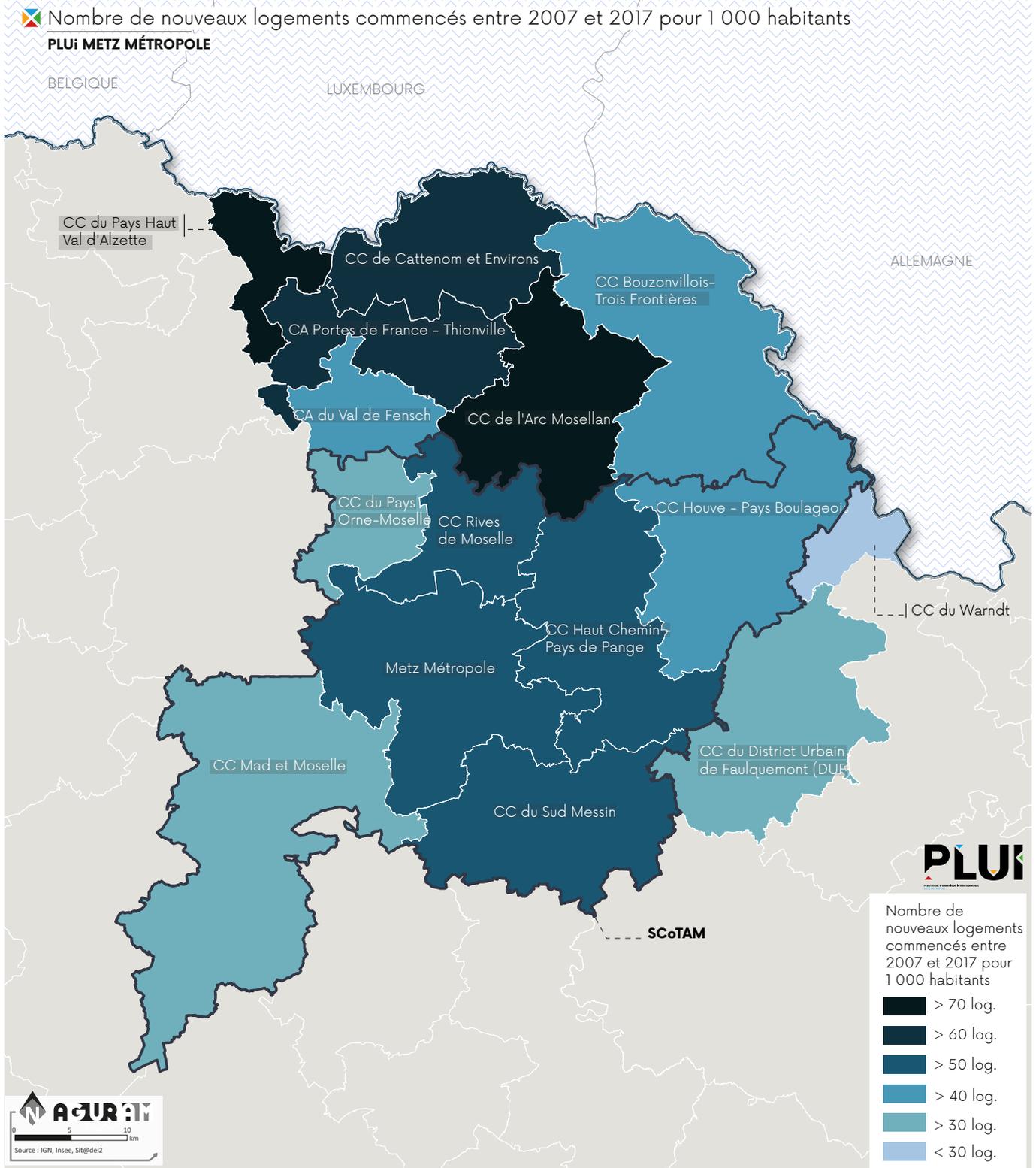
Source : Insee, Sitedel2

Toutefois, en rapportant la production de logements au poids démographique de l'EPCI, un net retard de la métropole messine en matière de création logements neufs apparaît.

Avec 53 logements produits pour 1 000 habitants sur la période, la métropole se situe juste au-dessus de la moyenne, loin des intercommunalités proches de la frontière luxembourgeoise.

Cela signifie que les dynamiques à l'œuvre en matière de logements neufs sont en train d'amoindrir le poids de Metz Métropole dans le nord lorrain.

Ce constat témoigne pleinement de la métropolisation à l'œuvre puisque, avant l'émergence de Luxembourg comme nouveau poumon économique, les EPCI proches de la frontière ne disposaient pas de tels rythmes de construction.



Malgré des coûts fonciers nettement plus élevés à l'approche de la frontière, les intercommunalités situées à proximité voient démarrer le plus de logements neufs ces dernières années (à l'image d'Ottange). La métropole demeure bel et bien un territoire attractif en matière de construction neuve, mais elle ne se démarque pas de plusieurs territoires voisins : Sud Messin, Haut Chemin - Pays de Pange et Rives de Moselle. Son rythme de construction est nettement inférieur à ceux enregistrés par les EPCI proches de la frontière. Preuve est faite que la concurrence territoriale pour les logements neufs est concrète.

Des rythmes d'édification de logements neufs moindres, à proximité de la frontière, entraîneraient mathématiquement un report des demandes en direction de l'agglomération de Portes France - Thionville, et dans une mesure un peu moindre, de Metz Métropole. Le travail frontalier ne signifie pas obligatoirement que les deux actifs potentiels d'un ménage ont besoin de traverser la frontière.

La métropole constitue, elle aussi, un espace qui exerce une attraction forte par l'emploi sur ses territoires environnants, qui explique elle-même pour partie l'attractivité résidentielle des intercommunalités voisines.

## 1.2. Une attractivité démographique inégale pour la métropole messine

Au sein des 44 communes de la métropole messine, il existe des dynamiques démographiques différentes, notamment liées aux équipements, aux infrastructures routières, à l'accessibilité, aux programmes de constructions, à la position

géographique, aux contraintes à prendre en compte (risques naturels et technologiques) et aux politiques publiques communales mises en œuvre ces dernières années.

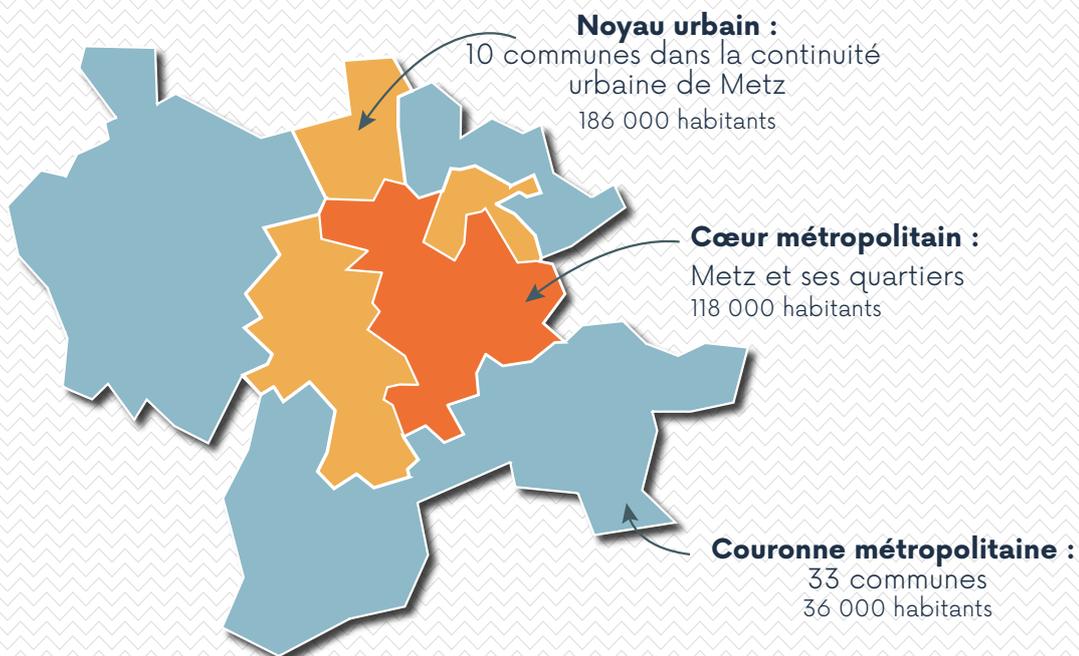
### A. Le noyau urbain peine à gagner de la population

En France, la notion d'unité urbaine repose sur une zone de bâti continu ne comprenant pas de coupure urbaine de plus de 200 mètres entre deux constructions et au moins 2 000 habitants. À l'échelle de la métropole messine, un noyau urbain

de 11 communes se dégage : Metz, le cœur métropolitain et les 10 communes situées dans son prolongement. À lui seul, il concentre 85 % de la population de Metz Métropole, soit 186 000 habitants.

Les trois échelles d'analyse du territoire métropolitain  
PLUi METZ MÉTROPOLE

PLUI  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



**ANUR**  
Source : IGN, Insee 2016  
Juillet 2020

Population de Metz Métropole en 2016 :  
222 000 habitants

Les 33 communes qui entourent le noyau urbain comprennent 36 000 habitants. Situées à l'ouest du territoire métropolitain, Ars-sur-Moselle (4 685 habitants) et Amanvillers

(2 176 habitants) sont les deux seules villes à ne pas faire partie du noyau urbain.

Vue aérienne de la ville d'Amanvillers © amanvillers.fr



Toutefois, **plusieurs communes s'approchent du seuil de 2 000 habitants agglomérés**, qui définit la ville en France selon l'Insee : Augny (1 875 habitants), Peltre (1 861 habitants), Châtel-Saint-Germain (1 853 habitants), Saint-Privat-la-Montagne (1 843 habitants) et Lorry-lès-Metz (1 767 habitants).

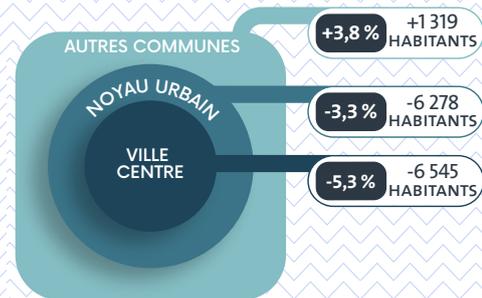
**Une vingtaine de communes font moins de 1 000 habitants** dont 5 comptent moins de 500 habitants : Jussy (453 habitants), Chieulles (417 habitants), Vany (390 habitants), Coin-sur-Seille (338 habitants) et Mey (274 habitants).

Depuis 2006, **le noyau urbain a perdu plus de 500 habitants par an** en moyenne. La ville-centre de Metz est particulièrement touchée avec 6 545 habitants en moins sur cette période. La faible différence démographique entre la ville centre et le noyau urbain signifie que **les 10 autres communes qui s'ajoutent à Metz, pour former le noyau urbain, ne gagnent pas assez de population** pour que la dynamique soit positive. Ces 10 communes gagnent seulement 267 habitants, cela explique **le déclin démographique du noyau urbain**.

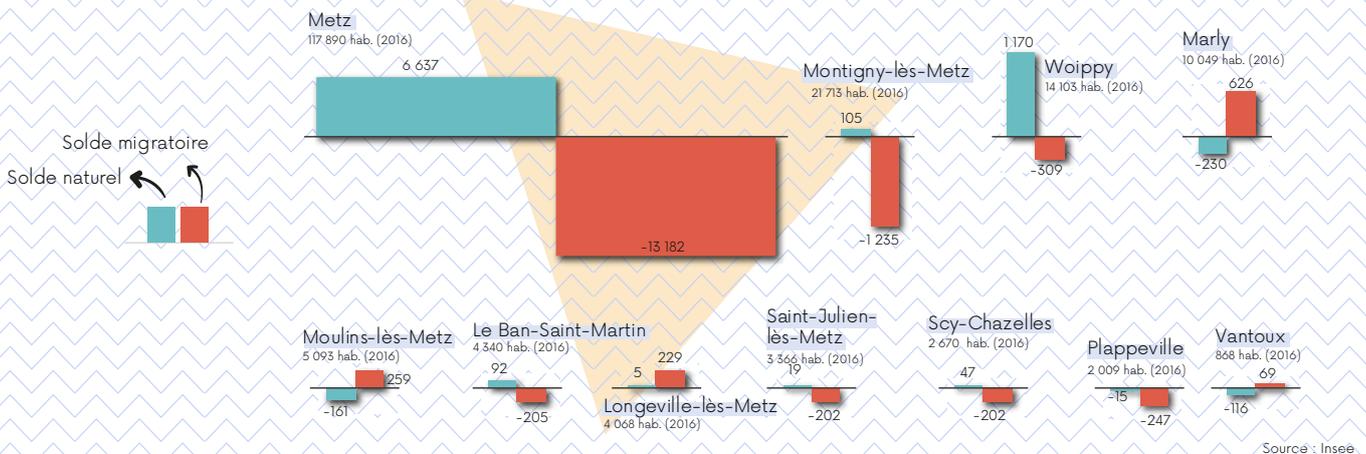
Mais cela masque **des dynamiques très différentes** : Montigny-lès-Metz, seconde ville la plus importante de la métropole perd 1 130 habitants sur la période (-5 %) alors que Marly

dépasse pour la première fois les 10 000 habitants (+8,5 %) et que Woippy gagne presque 1 000 habitants (+7,2 %). Les 33 autres communes qui entourent le noyau urbain gagnent un peu plus de 1 300 habitants sur la période. Là encore, ce chiffre est trop faible pour obtenir une tendance positive sur la métropole. **En résumé**, la ville-centre connaît un fort déclin démographique, la population des 10 autres communes du noyau urbain est globalement stable et celle des 33 autres communes de la couronne métropolitaine en légère hausse entre 2006 et 2016.

Évolution de la population sur Metz Métropole entre 2006 et 2016  
PLUi METZ MÉTROPOLE



Évolution de la population sur Metz Métropole entre 2006 et 2016  
PLUi METZ MÉTROPOLE



Dans le noyau urbain, **seules 4 des 11 communes connaissent un solde migratoire positif** : Marly, Moulins-lès-Metz, Longeville-lès-Metz et Vantoux. Plus attractives, elles ont plus d'habitants qui arrivent que d'habitants qui partent. Cela illustre le fait que **le solde migratoire de la métropole est fortement négatif** (-14 158 habitants) et que le solde naturel ne parvient pas à combler le déficit entre 2006 et 2016 (+8 631 habitants). Les 44 communes de la métropole **ont perdu 5 600 habitants ces dix dernières années**. La faiblesse du solde naturel des grandes villes que sont Montigny-lès-Metz et Marly sur cette période démontre qu'un **fort vieillissement de la population est toujours en cours** dans le noyau urbain.

Si le territoire Nord lorrain est particulièrement attractif, la métropole messine connaît un déclin démographique que l'on peut considérer comme limité en pourcentage (-2,4 %), mais qui caractérise une vraie tendance dans la mesure où toutes les intercommunalités limitrophes gagnent de la population. **Les logiques résidentielles liées à l'emploi influent directement sur la démographie de la métropole**, dont le solde migratoire reste très fortement négatif. Ainsi, le Luxembourg attire, mais a tendance à orienter les nouveaux arrivants **vers le nord du Sillon lorrain**. Ceux qui trouvent un emploi dans la métropole peuvent profiter d'une offre résidentielle riche et diversifiée aux portes de la métropole à des tarifs généralement moins élevés.

Les 11 communes du noyau urbain ont vu démarrer la construction de 9 185 logements entre 2007 et 2017, soit 835 logements par an en moyenne. Cela représente 63 % des mises en chantier à l'échelle des 44 communes.

La ville de Metz concentre, à elle seule, 44 % des nouveaux logements, soit 5 254 entre 2007 et 2017. Des opérations d'envergure expliquent cette tendance (ZAC Amphithéâtre, écoquartier des Coteaux de la Seille, ZAC Bon Secours) qui devraient encore se poursuivre à l'avenir : ZAC du Sansonnet, ZAC Desvallières, etc.

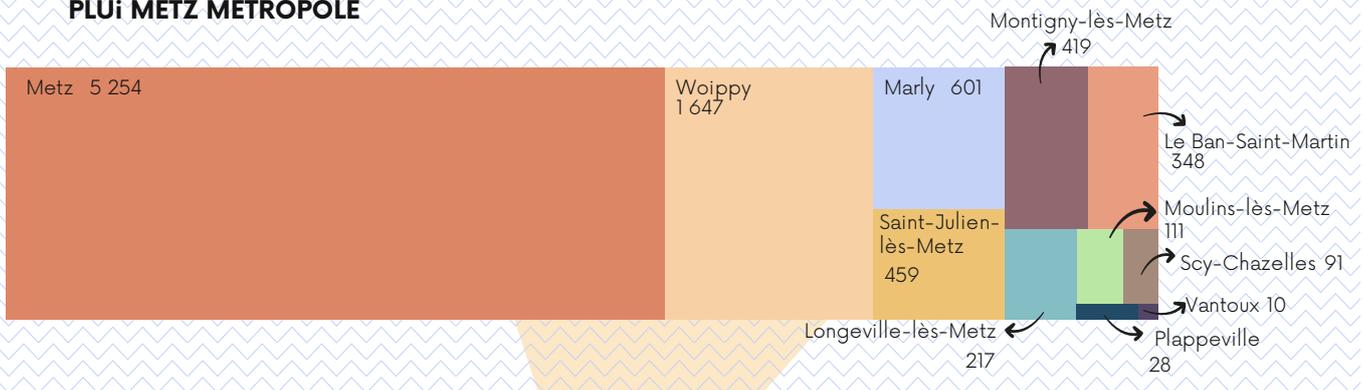
Par ailleurs, plusieurs quartiers prioritaires, situés à Metz et Woippy, font l'objet d'ambitieux programmes de renouvellement urbain. Cela devrait contribuer à augmenter artificiellement le nombre de logements débutés dans ces villes, en compensation partielle des logements démolis. Les projets de ce type peuvent parfois participer à une dédensification de ces secteurs.



La ZAC Amphithéâtre de Metz, une grande opération urbaine  
© investinmetz

## Nombre de logements commencés à Metz Métropole entre 2007 et 2017 dans le cœur métropolitain et les 10 communes du noyau urbain

### PLUi METZ MÉTROPOLE



## Nombre de logements commencés à Metz Métropole entre 2007 et 2017

### PLUi METZ MÉTROPOLE



#### TOP 5 DES COMMUNES

qui gagnent des logements commencés entre 2007 et 2017

1	Metz	5 254 logements commencés
2	Woippy	1 647 logements commencés
3	Marly	601 logements commencés
4	Saint-Julien-lès-Metz	459 logements commencés
5	Montigny-lès-Metz	419 logements commencés

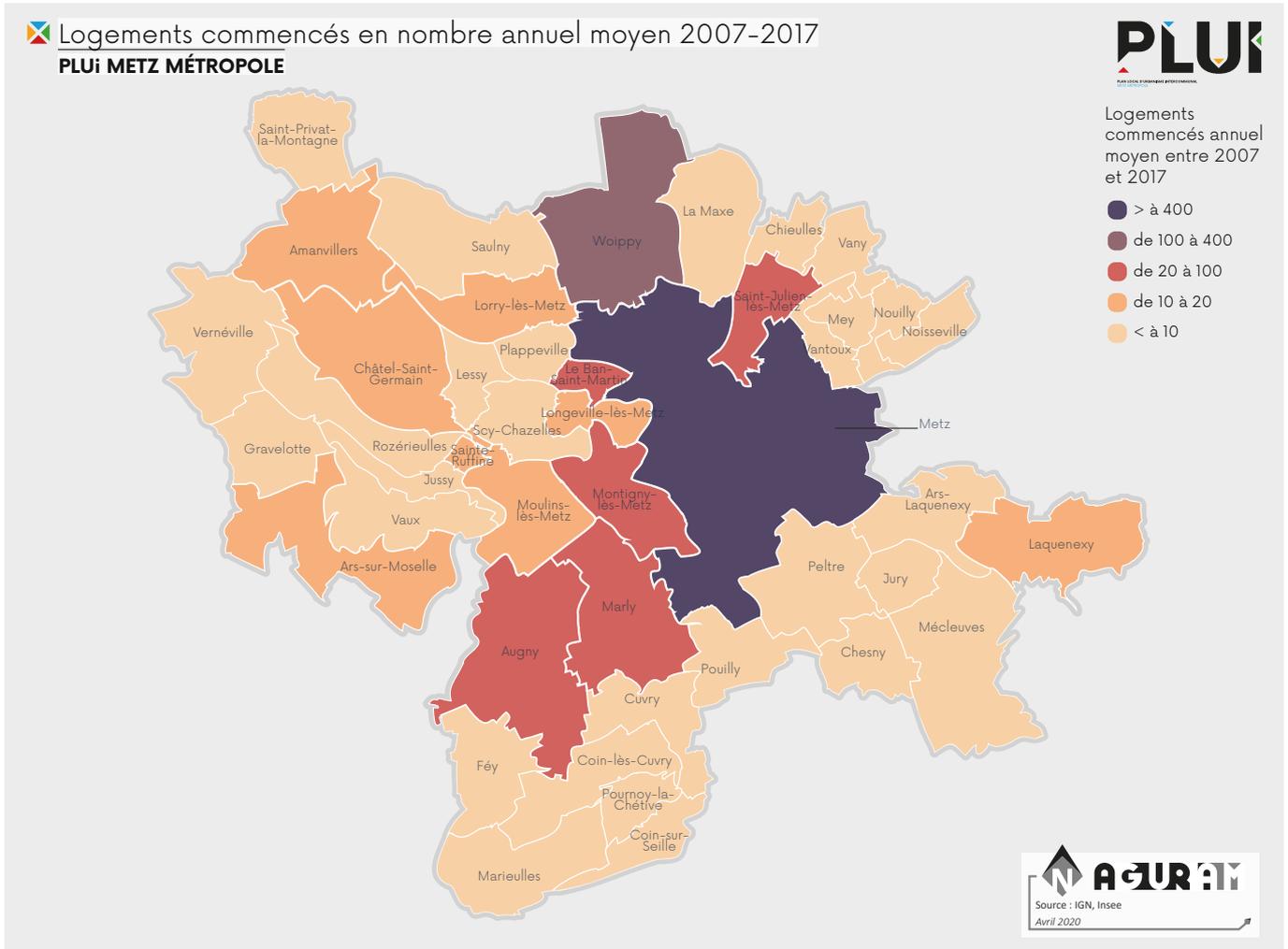
Les 11 communes du noyau urbain accumulent 63 % des nouveaux logements débutés et 85 % de la population de Metz Métropole. Malgré ces mises en chantier, il existe une tendance au renforcement de l'attractivité des communes qui entourent le noyau urbain, puisqu'il perd de la population. Cette opposition ne saurait être un facteur explicatif du déclin démographique de la ville-centre à elle seule.

Au contraire, les gains de population sur certaines communes permettent de limiter la baisse de population à l'échelle métropolitaine. Cela interroge, à l'avenir, sur les endroits où localiser les nouvelles offres en logements et leurs typologies. Malgré son dynamisme en matière de grandes opérations, la ville de Metz à quand même perdu de la population. Le déclin démographique aurait certainement été encore plus fort sans elles.

Les deux communes qui ont vu débiter le plus de logements après Metz, ces dix dernières années, Woippy et Marly, se situent au nord-ouest et au sud-ouest de la ville de Metz, à proximité d'échangeurs permettant de rapidement emprunter l'autoroute A31.

Si le **noyau urbain apparaît clairement sur la carte** du nombre annuel moyen de logements commencés, quelques autres communes se démarquent. Par exemple, c'est le cas des villes d'**Ars-sur-Moselle** et **Amanvillers**, fait logique au regard de

leur **poids démographique** et de leur place dans l'armature urbaine. Ces deux communes, **bien situées et équipées**, sont attractives pour les nouveaux habitants.



La commune d'**Augny** a retrouvé son statut de ville, en 2017, au sens de l'Insee. La position géographique d'Augny est aujourd'hui importante, puisqu'elle comprend une grande partie du plateau de Frescaty qui accueille des projets comme **Amazon**, le centre d'entraînement du FC Metz ou encore l'**agrobiopôle**. Cette zone d'aménagement fait le lien entre la zone d'activités **Actisud** et **Marly**. Lorsque ces projets seront finalisés, Augny fera certainement partie du noyau urbain métropolitain.

D'autres communes comme **Laquenexy**, **Sainte-Ruffine**, **Châtel-Saint-Germain** et **Lorry-lès-Metz**, très recherchées par les ménages aisés, connaissent également un rythme de construction important. Les côtes de Moselle et la proximité de la façade est sont attractifs pour les ménages.



## B. Un certain attrait pour les petites communes

Parmi les 33 communes de la métropole, qui forment la couronne métropolitaine autour du noyau urbain, c'est Lorry-lès-Metz qui gagne le plus de population ces dix dernières années. À l'exception de Peltre et Saint-Privat-la-Montagne, ce sont de petites communes qui affichent les plus forts taux de croissance. Quelques 200 habitants supplémentaires à Chesny ou Nouilly ne constituent pas des chiffres très élevés, mais s'inscrivent dans le contexte d'une

baisse de 7 675 habitants à Metz et Montigny-lès-Metz, en plein cœur du noyau urbain.

Sans surprise, la croissance démographique de ces communes est généralement portée par un solde migratoire positif. Elle repose par conséquent sur l'augmentation du parc de logements communal. Seules les communes de Saint-Privat-la-Montagne, Chesny, Laquenexy et Nouilly

s'appuient sur des soldes migratoires et naturels positifs pour accroître leur population.

Une commune comme Lorry-lès-Metz a su diversifier son parc de logements dans ses opérations de la dernière décennie. Cela permet de fluidifier le parcours résidentiel et d'atténuer, à l'avenir, le vieillissement de la population.

### Évolution de la population sur Metz Métropole entre 2006 et 2016

#### PLUi METZ MÉTROPOLE



#### TOP 10 DES COMMUNES HORS NOYAU URBAIN

qui gagnent le + de population entre 2006 et 2016

		2006	2016	Évolution	Taux d'évolution
1	Lorry-lès-Metz	1 405	1 767	+362	25,8 %
2	Saint-Privat-la-Montagne	1 532	1 843	+311	20,3 %
3	Nouilly	468	705	+237	50,6 %
4	Peltre	1 628	1 861	+233	14,3 %
5	Chesny	384	603	+219	57,0 %
6	Cuvry	685	839	+154	22,5 %
7	Féy	590	743	+153	25,9 %
8	Laquenexy	988	1 139	+151	15,3 %
9	Gravelotte	687	830	+143	20,8 %
10	Marieulles	563	697	+134	23,8 %



#### TOP 10 DES COMMUNES HORS NOYAU URBAIN

avec le + fort solde migratoire entre 2006 et 2016 (valeur)

1	Lorry-lès-Metz	324
2	Peltre	197
3	Cuvry	196
4	Nouilly	185
5	Saint-Privat-la-Montagne	152
6	Chesny	151
7	Féy	115
8	Gravelotte	104
9	Marieulles	97
10	Laquenexy	94



#### TOP 10 DES COMMUNES HORS NOYAU URBAIN

avec le + fort solde naturel entre 2006 et 2016

1	Saint-Privat-la-Montagne	159
2	Ars-sur-Moselle	141
3	Augny	100
4	Chesny	68
5	Amanvillers	64
6	Rozérieulles	60
7	Laquenexy	57
8	Nouilly	52
9	Mécleuves	44
10	Saulny	44

Source : Insee

L'importante restructuration militaire intervenue à partir de 2008 n'a pas uniquement touché les grandes villes que sont Metz et Montigny-lès-Metz.

Elle est aussi très visible sur l'évolution de la population des communes d'Augny et de Châtel-Saint-Germain qui ont perdu presque 1 000 habitants à elles deux, en seulement dix années. Très logiquement, le solde migratoire des deux communes est fortement négatif.

Selon une étude du Conseil économique et social de Lorraine, datée de 2008, un emploi militaire induit un impact total de 2,5 personnes, famille comprise. Sur ces bases, l'impact démographique de la



## 5 COMMUNES DE LA METROPOLE

très touchées par la perte d'emplois militaires dès 2008

Metz	1 162
Montigny-lès-Metz	235
Châtel-Saint-Germain	1 055
Augny, Marly, Moulins-lès-Metz (BA 128)	2 423
Woippy	203
<b>Total</b>	<b>5 078</b>

Source : CRSD

## Évolution de la population sur Metz Métropole entre 2006 et 2016

### PLU METZ MÉTROPOLE



#### TOP 10 DES COMMUNES HORS NOYAU URBAIN

qui perdent le + de population entre 2006 et 2016

	2006	2016	Évolution	Taux d'évolution
1 Augny	2 478	1 875	-603	-24,3 %
2 Châtel-Saint-Germain	2 144	1 853	-291	-13,6 %
3 Jury	1 181	1 034	-147	-12,4 %
4 Lessy	868	749	-119	-13,7 %
5 Vaux	877	803	-74	-8,4 %
6 Pouilly	685	620	-65	-9,5 %
7 Pournoy-la-Chétive	684	642	-42	-6,1 %
8 Saulny	1 421	1 389	-32	-2,3 %
9 Coin-lès-Cuvry	702	710	+8	1,1 %
10 Jussy	446	454	+8	1,8 %

restructuration militaire était évalué à 12 000 habitants en moins pour la métropole messine, dont environ 4 500 pour la seule ancienne Base aérienne 128, personnels militaires et leurs familles comprises. Finalement, entre 2006 et 2016, la métropole messine a perdu 5 645 habitants (-2,4 %) et plus de 5 000 emplois militaires.

Le territoire métropolitain demeure attractif, si un déclin démographique s'amorçait dès 1999, il semble possible d'affirmer que sans la restructuration militaire, la population de Metz Métropole n'aurait pas connu de déclin au cours des 10 dernières années. D'autant plus que la suppression d'emplois militaires ne tient pas compte des sous-traitants de l'armée.



#### TOP 10 DES COMMUNES HORS NOYAU URBAIN

avec le + faible solde migratoire entre 2006 et 2016 (valeur)

1 Augny	-703
2 Châtel-Saint-Germain	-295
3 Jury	-153
4 Lessy	-105
5 Saulny	-76
6 Ars-sur-Moselle	-59
7 Vaux	-55
8 Pouilly	-53
9 Pournoy-la-Chétive	-45
10 Rozérieulles	-30



#### TOP 10 DES COMMUNES HORS NOYAU URBAIN

avec le + faible solde naturel entre 2006 et 2016

1 Cuvry	-42
2 Vaux	-19
3 Lessy	-14
4 Pouilly	-12
5 Jussy	-7
6 Pournoy-la-Chétive	3
7 Coin-sur-Seille	3
8 Châtel-Saint-Germain	4
9 Ars-Laquenexy	5
10 Jury	6

Source : Insee

Les **tendances démographiques** ne s'expliquent pas uniquement par les évolutions de la carte militaire. Une ville comme **Marly**, pourtant concernée au premier plan par la disparition de l'ancienne BA128, a **gagné 400 habitants** en 10 années. Nettement moins impactée, mais tout de même concernée par la disparition de 200 emplois militaires, la ville de **Woippy** gagne **860 habitants** sur la période.

Des communes comme **Pournoy-la-Chétive** et **Vaux** ont **construit très peu de nouveaux logements** et possèdent un **solde naturel** très faible. Il s'agit de l'exemple de communes qui n'ont pas comblé le **deserrement des ménages** et dont la population diminue et vieillit de **manière structurelle**.

**Nombre de logements commencés hors noyau urbain sur Metz Métropole entre 2007 et 2017**

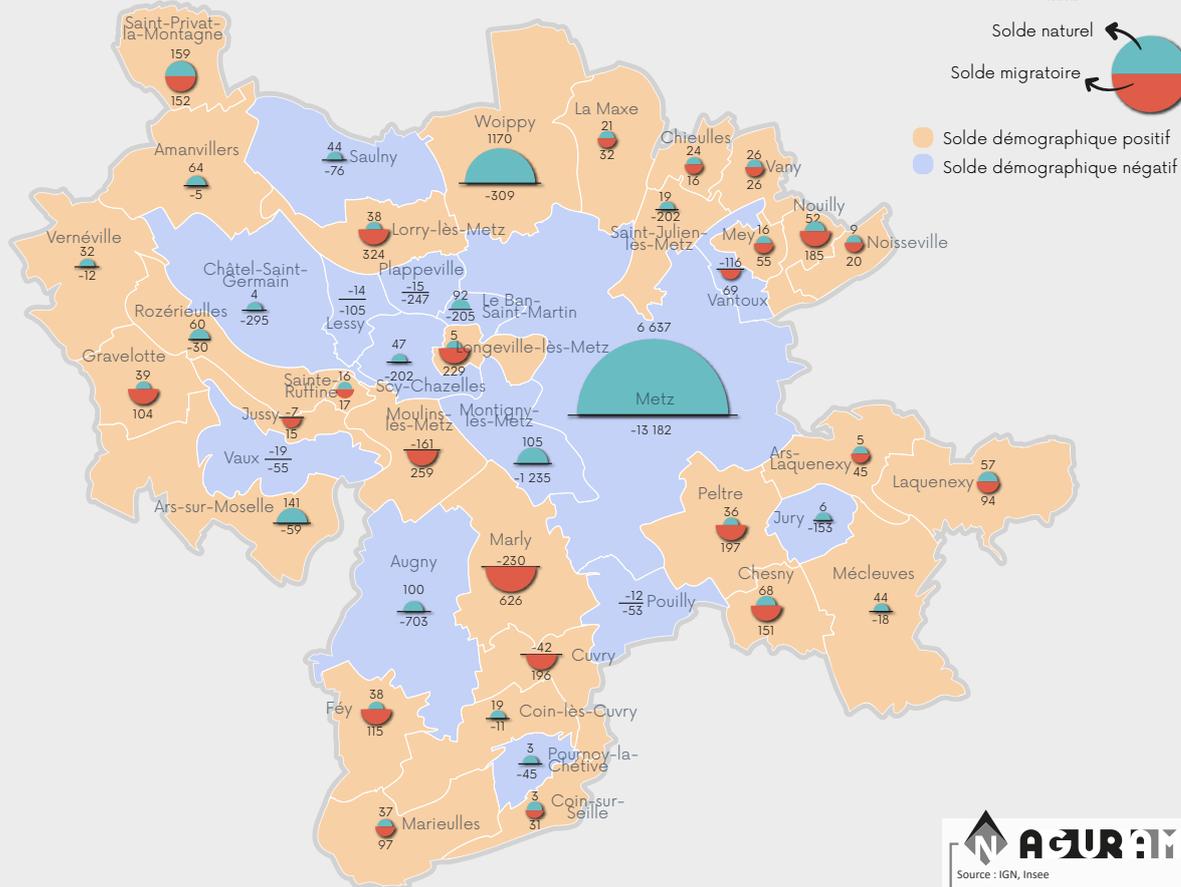
**PLUI METZ MÉTROPOLE**

TOP 10 DES AUTRES COMMUNES qui ont le plus de logements commencés entre 2007 et 2017		TOP 10 DES AUTRES COMMUNES qui ont le moins de logements commencés entre 2007 et 2017			
1	Augny	241	1	Pournoy-la-Chétive	8
2	Sainte-Ruffine	212	2	Vaux	11
3	Lorry-lès-Metz	205	3	Vernéville	20
4	Ars-sur-Moselle	202	4	Jussy	26
5	Amanvillers	148	5	Mey	26
6	Châtel-Saint-Germain	138	6	Coin-sur-Seille	28
7	Laquenexy	126	7	Mécleuves	32
8	Saint-Privat-la-Montagne	110	8	Chieulles	32
9	Peltre	107	9	Vany	42
10	Noisseville	90	10	Féy	42

Source : Insee

**Évolution de la population sur Metz Métropole entre 2006 et 2016**

**PLUI METZ MÉTROPOLE**



**ACTUR'11**  
 Source : IGN, Insee  
 Avril 2020

L'attrait des petites communes ne s'arrête pas aux portes de la métropole. L'inauguration, en 2019, d'un groupe scolaire intercommunal à Vany (390 habitants) l'illustre bien.

Si cet équipement se situe sur le territoire métropolitain, le syndicat qui en a la gestion comprend les communes de Malroy, Faily et Servigny-lès-Sainte-Barbe. Les élèves proviennent, ainsi, de trois structures intercommunales différentes : le Haut Chemin - Pays de Pange, Rives de Moselle et Metz Métropole. L'investissement réalisé, à hauteur de 4 millions d'euros, témoigne de l'attractivité de ces villages situés au nord-est de la métropole. L'équipement scolaire et



L'école intercommunale de Vany © KL Architectes

l'offre périscolaire sont généralement des atouts majeurs pour réussir à attirer de jeunes ménages.

### C. Des différences de prix de l'immobilier notables

En Moselle, les prix de l'immobilier les plus élevés se situent dans le Sillon lorrain, en direction de Luxembourg. Ils sont nettement moins importants à l'est du département, autour de Saint-Avold, Sarreguemines et Bitche. Au global, le prix moyen est de 1 548 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 1 466 €/m<sup>2</sup> pour une maison (hors neuf).

Les prix sont nettement supérieurs à la moyenne départementale dans le parc immobilier de Metz Métropole : les appartements valent en moyenne 1 838 €/m<sup>2</sup> et les maisons 1 936 €/m<sup>2</sup>. Le marché de la ville de Metz est en phase avec les valeurs moyennes de la métropole.

Quel que soit le type de produit, à l'échelle des 44 communes, il existe des différences de prix qui orientent les ménages dans leurs choix résidentiels.

Les maisons et appartements sont nettement plus chers que la moyenne en rive gauche de la Moselle, au niveau des côtes de Moselle. La proximité du noyau urbain est un atout recherché. Mais les maisons sont aussi coûteuses à l'est de la métropole, notamment en raison de l'accessibilité à la façade est.

Ce constat s'accroît avec les intercommunalités voisines, par exemple à Faily, dans le Haut Chemin - Pays de Pange, où les prix de l'immobilier sont inférieurs de plus de 10 % à ceux de Vany, sur le territoire métropolitain.

#### PLUi METZ MÉTROPOLE

##### Prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements en 2019-2020

##### PLUi METZ MÉTROPOLE

TOP 10 DES COMMUNES avec le coût le plus élevé pour les appartements	
1	Rozérieulles 2 287 €
2	Sainte-Ruffine 2 273 €
3	Jussy 2 228 €
4	Moulins-lès-Metz 2 110 €
5	Marly 2 020 €
6	Châtel-Saint-Germain 2 008 €
7	Lorry-lès-Metz 2 004 €
8	Lessy 1 984 €
9	Mey 1 975 €
10	Plappeville 1 920 €

TOP 10 DES COMMUNES avec le coût le plus bas pour les appartements	
1	Marieulles 1 372 €
2	Coin-sur-Seille 1 426 €
3	Ars-sur-Moselle 1 581 €
4	Saint-Privat-la-Montagne 1 614 €
5	Vaux 1 667 €
6	Laquenexy 1 670 €
7	Noisseville 1 693 €
8	Amanvillers 1 705 €
9	Augny 1 717 €
10	Nouilly 1 730 €

Source : Meilleursagents

#### PLUi METZ MÉTROPOLE

##### Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons en 2019-2020

##### PLUi METZ MÉTROPOLE

TOP 10 DES COMMUNES avec le coût le plus élevé pour les maisons	
1	Le Ban-Saint-Martin 2 410 €
2	Chieulles 2 336 €
3	Sainte-Ruffine 2 335 €
4	Saulny 2 334 €
5	Mey 2 178 €
6	Plappeville 2 167 €
7	Vany 2 123 €
8	Jussy 2 080 €
9	Marly 2 070 €
10	Saint-Julien-lès-Metz 2 068 €

TOP 10 DES COMMUNES avec le coût le plus bas pour les maisons	
1	Saint-Privat-la-Montagne 1 546 €
2	Ars-sur-Moselle 1 662 €
3	Coin-sur-Seille 1 685 €
4	Vernéville 1 727 €
5	Rozérieulles 1 740 €
6	Marieulles 1 747 €
7	Moulins-lès-Metz 1 757 €
8	Gravelotte 1 763 €
9	Châtel-Saint-Germain 1 785 €
10	Coin-lès-Cuvry 1 792 €

Source : Meilleursagents

### 1.3. La décohabitation et le vieillissement au cœur des évolutions sociétales

Après avoir analysé les différentes dynamiques démographiques du nord lorrain pour resituer la métropole messine dans son contexte, l'analyse se penche sur les grandes caractéristiques du parc de logements et sur le profil des ménages, avec une approche différenciée entre noyau urbain et couronne métropolitaine.

Ce chapitre met également en exergue les besoins liés au desserrement des ménages, à la recomposition des ménages et au vieillissement de la population, qui constituent des enjeux majeurs dans les évolutions à venir pour le territoire. À noter : le desserrement des ménages va progressivement s'atténuer sur le long terme.

#### A. Les grandes caractéristiques du parc de logements métropolitain

Metz Métropole compte 115 902 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2016, dont 102 707 logements qui sont occupés au titre de résidence principale (88,62 %). La catégorie des logements secondaires ou occasionnels est presque inexistante au sein de la métropole, avec environ 1 % du parc. **C'est sur le segment des logements vacants que la métropole messine affiche des valeurs supérieures aux territoires de comparaison, il correspond à 10,2 % du parc de logements : cette vacance est fortement concentrée dans le cœur urbain, à Metz.** Notons, par ailleurs, que la croissance totale du parc de logements camoufle, en réalité, un autre phénomène : **le nombre de résidences principales a globalement stagné ces dernières années, alors même que la proportion de logements vacants n'a cessé d'augmenter.** Le parc de résidences principales se développe peu au profit d'une augmentation de la vacance.

Pour ce qui relève des statuts d'occupation, à l'échelle de la métropole, la part de propriétaires occupants s'élève à 44 %. Si l'on exclut la ville de Metz, plus d'un habitant sur deux est propriétaire de son logement (57 %). La part de propriétaires occupants pour la seule ville de Metz, en revanche, s'élève à 34 %.

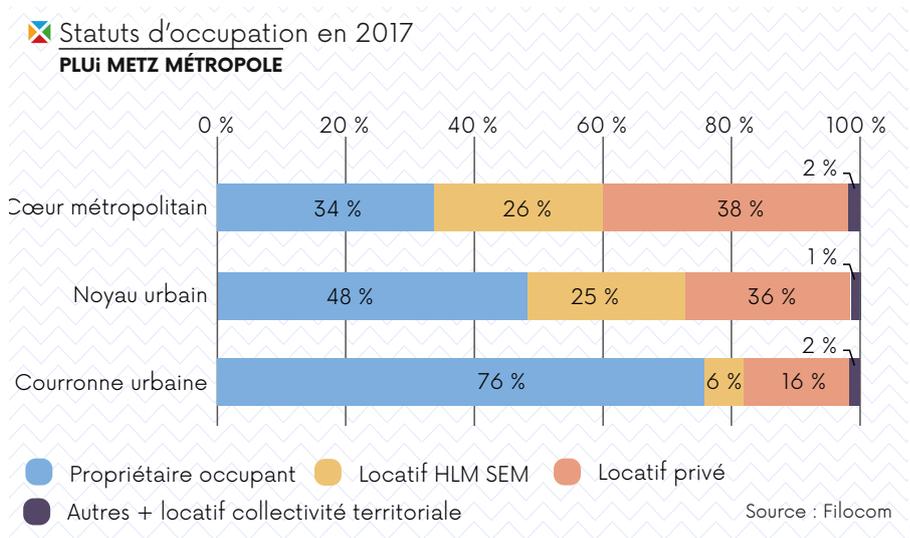
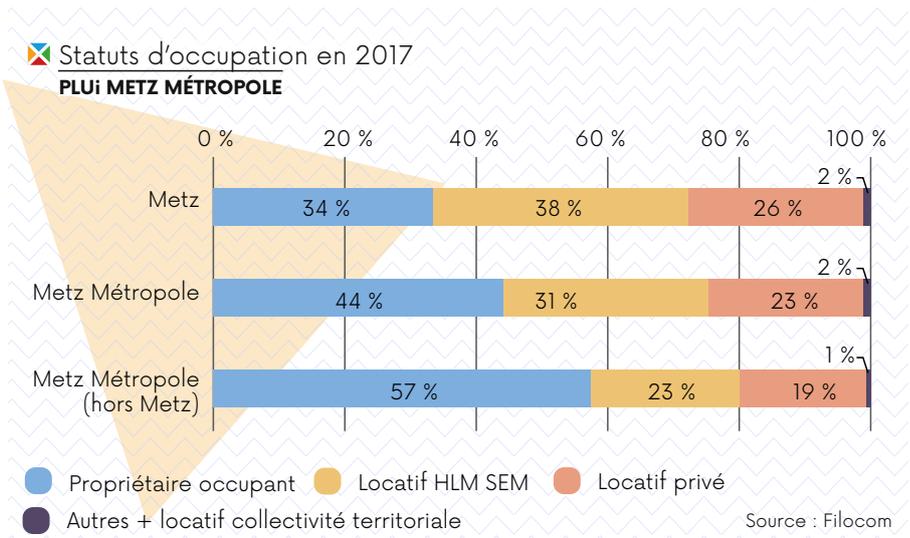
Le parc locatif privé correspond à 31 % du parc de résidences principales.

Près d'un logement sur quatre (23 %) est un logement issu du parc locatif social. Cette part est fortement induite par la proportion du parc locatif social présent dans les villes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy qui concentrent à elles seules 89 % de cette offre.

Près de 20 % des logements de Metz Métropole sont relativement récents

(construction postérieure à 1990). Cette part est plus faible que dans les territoires de comparaison, mais elle est **similaire aux métropoles de Reims et Strasbourg** et supérieure à celle de la métropole nancéienne. Moins d'1 logement sur 2 a été édifié avant 1970 (avant la première réglementation thermique), ce qui se situe dans la moyenne du SCoTAM, du Grand Est, tout en étant légèrement inférieur à la moyenne française (47 %).

Globalement, à l'échelle de Metz Métropole, le parc plus ancien se concentre d'abord en cœur urbain, puis sur les côteaux, et **le parc le plus récent se situe dans les franges les plus périurbaines.** Beaucoup de communes de la métropole ont connu différentes vagues de périurbanisation, des années 1970 (très importantes à Rozérieulles et Châtel-Saint-Germain par exemple), à aujourd'hui.



Ces effets sont également visibles au-delà des frontières de la métropole, notamment à l'est et au sud, et même au-delà des limites du SCoTAM plus récemment.

Par son caractère urbain dans son noyau, Metz Métropole comprend une part importante de logements collectifs que les territoires de comparaison, près de

70 %, contre 43 % pour le Grand Est et 54 % pour le SCoTAM. Concernant les autres métropoles du Grand Est, les proportions sont assez variables et se situent entre 57 % pour le Grand Reims et 80 % pour l'Eurométropole de Strasbourg. Metz Métropole est proche de la métropole Nancéienne. Cette proportion reste assez stable dans le temps, avec une hausse d'à peine 2 % depuis 1999.

Au sein de Metz Métropole, sans surprise, la part d'appartements est très élevée dans le noyau urbain et de plus en plus faible à mesure que l'on s'en éloigne.

Depuis 2006, en valeur absolue, le parc de logements s'est développé surtout sur les appartements. Cette évolution semble être en accord avec les évolutions des types de ménages, puisque les logements collectifs sont généralement plus petits (ménages moins grands, davantage de personnes seules).

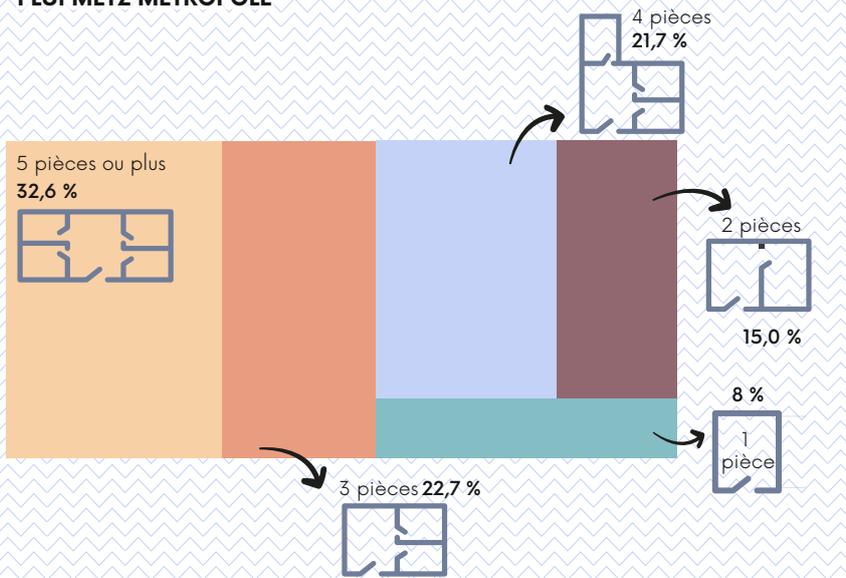
C'est surtout au sein des 3 villes les plus peuplées que ce segment s'est accru : Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy. Cependant, ce constat est valable aussi dans la couronne métropolitaine, et de manière relativement importante, même si les maisons continuent largement d'y dominer la construction.

Comme pour la part de logements collectifs, la proportion de petits logements (T1 et T2) est relativement importante à Metz en comparaison des territoires de référence, toujours en raison de son caractère urbain : 23 % de T1/T2, contre 14 % pour le Grand Est, 16 % pour le SCoTAM et 18 % pour la France. La part de grands logements (T4 et T5) y est logiquement moins élevée (55 %). Les petits logements constituent un segment indispensable du parcours résidentiel, aussi bien pour les jeunes ménages que les personnes seules, au même titre que le parc locatif privé ou social.

En revanche, dans les métropoles nancéienne et strasbourgeoise, la part de petits logements est plus élevée (28 % et 30 %), peut-être en partie en raison du caractère étudiant de ces villes.

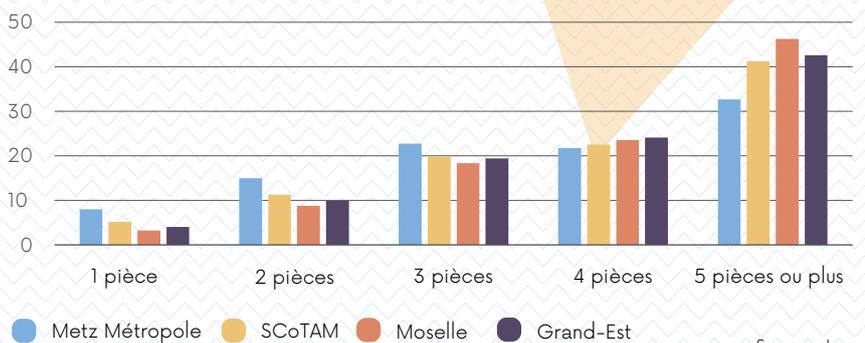
### Typologie des logements sur Metz Métropole en 2016

#### PLUi METZ MÉTROPOLE



### Comparaison des typologies de logements en 2016

#### PLUi METZ MÉTROPOLE



Au sein de Metz Métropole, à l'image des constats précédents sur le type de logements, **plus la commune est importante et/ou proche du cœur métropolitain, plus la part de petits logements y est importante.**

Sur les évolutions récentes, en valeur absolue, le parc de logements s'est développé surtout sur les petites typologies (T1, T2, T3). C'est principalement au sein des 3 plus grandes villes que ce segment s'est développé (Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy). Cependant, ces produits ont aussi été construits dans la couronne métropolitaine, et de manière relativement importante, même si les T4/T5 continuent d'y dominer la construction. À l'inverse, en cœur métropolitain, il existe une dimi-

nution des grands logements familiaux (division de grands logements, démolition de grands logements sociaux dans le cadre de la politique Anru, etc.).

#### ▪ Une offre locative différenciée, entre parc privé et parc social

Le décalage des typologies de logements proposées entre le parc locatif social et le parc locatif privé est important, et explique la différence d'occupation de ces logements (âge des occupants, taille des ménages, turnover). Les petites typologies de logements (fréquemment demandées dans le parc social, mais peu proposées) constituent 46 % de l'offre dans le parc privé : elles

sont adaptées aux débuts de parcours résidentiels, entre autres, à l'inverse du parc locatif social, riche en typologies « familiales », de type T3/T4 (61 % de l'offre). En revanche, à partir des grandes typologies (T5/T6), le parc privé rattrape le parc social (10-12 %).

Le parc privé, plus facile d'accès que le parc social (absence de plafonds de ressources ; pas de délai d'attente mais en revanche, des garanties demandées aux candidats à la location) constitue souvent la première réponse en logement lors de la primo-installation dans la métropole. En cela, le cœur métropolitain propose une offre riche et diversifiée qui facilite cette implantation.

En 2020, dans le parc privé, selon le site « meilleurs agents », le loyer moyen au mètre carré dans les principales communes de Metz Métropole se situe entre 8,2 et 9,5 €. Ce sont principalement sur les T1 et les T2, dans Metz, que les loyers sont les plus élevés. Après une forte hausse entre 1998 et 2006, le niveau des loyers est en relative stagnation depuis 2007. Il existe toutefois des variations sensibles sur certaines années. Le loyer moyen constaté est globalement supérieur aux moyennes lorraine et thionvilloise, mais reste inférieur aux moyennes nationale et nancéenne.

Évolution des typologies de logements à Metz Métropole  
PLUi METZ MÉTROPOLE



Détail des loyers au m2 en 2020 dans les principales communes et certains quartiers messins dans le parc privé  
PLUi METZ MÉTROPOLE

COMMUNE	T1	T2	T3	T4 et plus	Ensemble
Metz	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €
Montigny-lès-Metz	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €
Woippy	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €
Moulins-lès-Metz	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €
Devant-les-Ponts	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €
Magny	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €	13,6 €

Avec un niveau moyen de 9,5 €/m<sup>2</sup>, Metz est située dans la moyenne des loyers des principales communes du Grand-Est.

L'ensemble des loyers se situent entre 6,9 €/m<sup>2</sup> (Charleville-Maizières et Épinal) et 11,80 €/m<sup>2</sup> (Strasbourg).

**Une offre locative sociale forte dans le noyau urbain qui s'accroît sur la couronne**

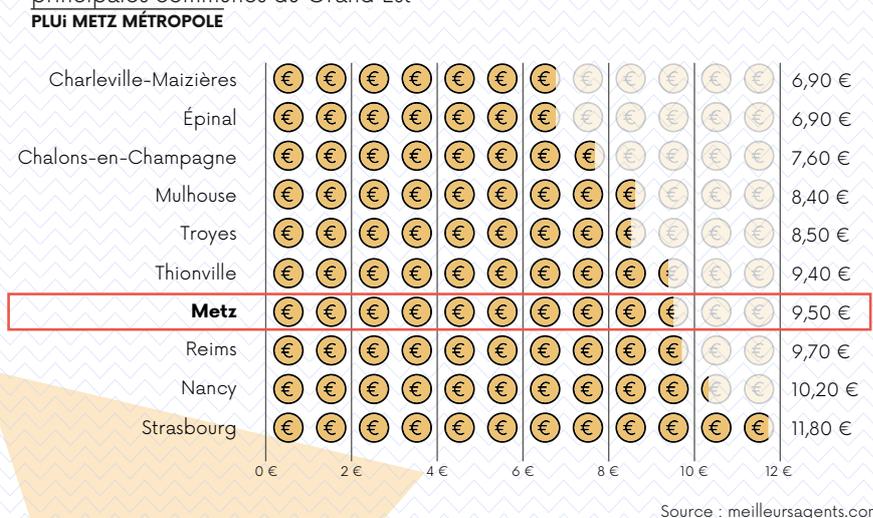
Le parc locatif social de Metz Métropole comprend 27 708 logements en 2018 (source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux), soit 27 % du parc de résidences principales. À cela s'ajoute environ un millier de logements privés qui disposent d'un conventionnement Anah postérieur à 2006. Ce sont 21 communes de la métropole qui proposent un parc de logements locatifs sociaux, soit presque la moitié.

Les 6 Quartiers politique de la ville (QPV) du territoire sont : Sablon sud, Hauts de Vallières, La Patrotte, Saint-Éloy - Boileau - Pré-Génie, Borny et Belle-croix. Ils accueillent, en leur sein, une part importante de ce parc, de l'ordre de 37 %. Cela signifie tout de même que plus de 2 logements sur 3 sont situés en dehors des QPV et des périmètres fléchés par les pouvoirs publics.

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



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



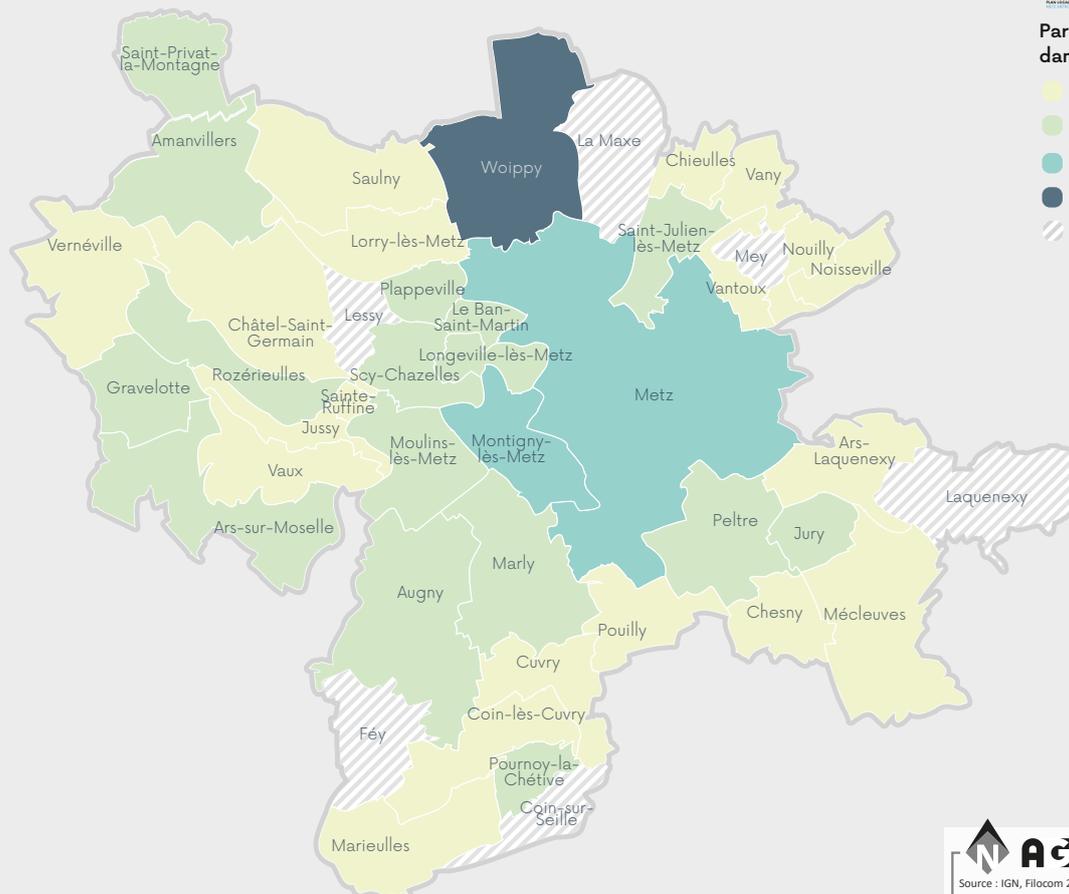
Le quartier de Borny à Metz © Le Républicain Lorrain

## Ménages logés au sein du parc locatif social PLUI METZ MÉTROPÔLE

**PLUI**  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Part des locataires  
dans le parc social

- < à 5 %
- de 5 à 25 %
- de 25 à 50 %
- > à 50 %
- NR



**ACTURUM**  
Source : IGN, Filocom 2017  
Avril 2020

L'image d'un parc aidé, exclusivement concentré dans des « barres » d'immeubles des quartiers à dominante sociale, est erronée : les 2/3 du parc des bailleurs sont finalement en diffus. En revanche, le parc social de la métropole messine est presque exclusivement concentré dans les 3 villes de Metz, Montigny-lès-Metz, et Woippy, à près de 90 %.

À l'image du parc social classique, celui de Metz Métropole est composé à 90 % de logements collectifs. La part de l'individuel est plus importante dans la couronne métropolitaine. Dans certaines communes, le parc social est exclusivement individuel (Gravelotte, Lorry-lès-Metz, Mey et Purnoy-la-Chétive). Les logements « familiaux » composent la grande majorité du parc, avec près de 70 % de T3/T4, tandis que les petits comme les grands logements sont plus rares (19 % de T1/T2 et 12 % de T5 et +).

55 % du parc de logements a été construit durant la période 1950-1979,

pour faire face aux très forts besoins en logements modernes et de qualité, d'après les critères de l'époque, dans un contexte de croissance démographique.

Au sein des QPV, cette proportion atteint 86 %, ce qui se traduit par l'om-

niprésence des grands ensembles, forme architecturale dominante à cette époque. À l'inverse, seulement 4 % du parc social de ces quartiers a été édifié après 1990, contre 38 % pour le reste du parc social de la métropole.



Logements individuels dans la métropole messine © Le Républicain Lorrain

▪ **Des typologies adaptées aux ressources des ménages, mais un besoin accru de bas loyers**

Le loyer moyen par mètre carré dans le parc social s'élève à 5,3 € dans l'ensemble de la métropole, même s'il est très variable d'un secteur à l'autre. C'est à Amanvillers qu'il est le

plus faible (moyenne de 4,6 €/m<sup>2</sup> portant sur 104 logements), et à Lessy qu'il est le plus élevé (7,9 €/m<sup>2</sup>, 3 logements). De même que dans le parc privé, il décroît au fur et à mesure que l'on monte dans les typologies, c'est-à-dire plus le logement est grand.

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

- **Le PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration)**, destiné aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'adaptation sociale et qui, par conséquent, se trouvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Il est, de fait, réservé aux personnes en situation de grande précarité. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m<sup>2</sup> et 5,97 €/m<sup>2</sup> selon les secteurs.

- **Le Plus (Prêt locatif à usage social)**, correspond au logement social « standard » pour les ménages modestes. Il constitue le cœur de l'offre sociale actuelle. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m<sup>2</sup> et 6,70 €/m<sup>2</sup> 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)**, correspond au logement social « haut de gamme ». En ce sens, il s'adresse aux familles à revenus dits « intermédiaires » et ne relève pas du cœur de l'offre de logements sociaux à proprement parler. Il finance des logements situés en priorité dans les zones ou secteurs dont le marché immobilier est le plus tendu. 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 d'un logement Plus et cette valeur moyenne de référence.

Sur le plan de la production de logements neufs, l'objectif annuel fixé par le PLH de 1 160 logements est atteint. Il correspond à la valeur moyenne annuelle retenue dans le nouveau PLH en vigueur sur la période 2020-2025, approuvé en février 2020. L'objectif retenu dans le PLH précédent était de 1 000 logements par an.

La période 2007-2010 est marquée par une stagnation du nombre de logements commencés (775 logements commencés/an, en moyenne).

Cependant depuis 2011, la courbe de production a énormément fluctué :

- > 2011 : année phare avec un premier pic de 1 271 logements commencés ;
- > 2012 : année où le nombre de logements commencés a été la plus faible avec 615 logements ;
- > 2013 : année record de toute la décennie avec 2 047 logements commencés.

Après un recul relatif, au cours de la période 2013-2015, la production de logements commencés est en hausse depuis 2016, avec 1 177 logements commencés cette année-là, puis 1 500 en 2017.



L'ancienne manufacture des tabacs de Metz transformée en logements © metz.fr

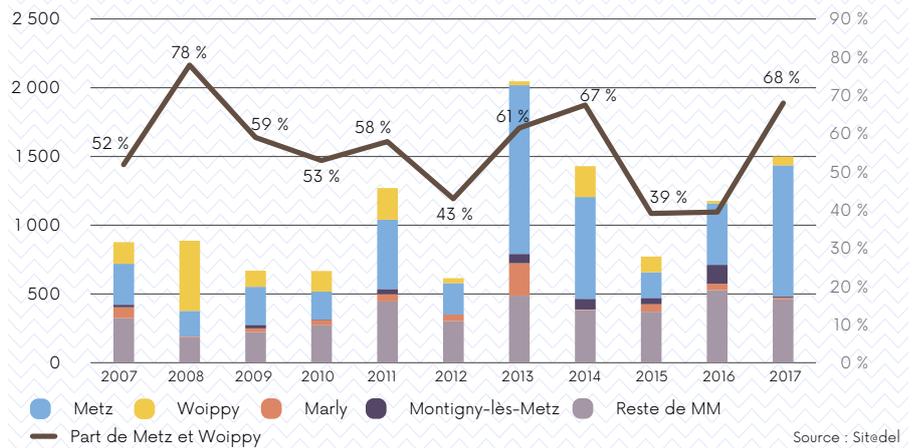
En 2017, 69 % de l'offre de logements commencés est produite en collectifs. C'est le mode majoritaire de production en milieu urbain (principalement à Metz, Saint-Julien-lès-Metz, Marly, Moulins-lès-Metz, etc.).

La forte production de logements est due au développement simultané de plusieurs opérations majeures de logements collectifs dans la métropole, principalement à Metz (ZAC des Côtéaux de la Seille, de l'Amphithéâtre, du Sansonnet, ancienne Manufacture des Tabacs, renouvellement de la friche Bonsecours – Cœur impérial). Ce sont 1 083 logements en moyenne par an qui ont été commencés entre 2007 et 2017.

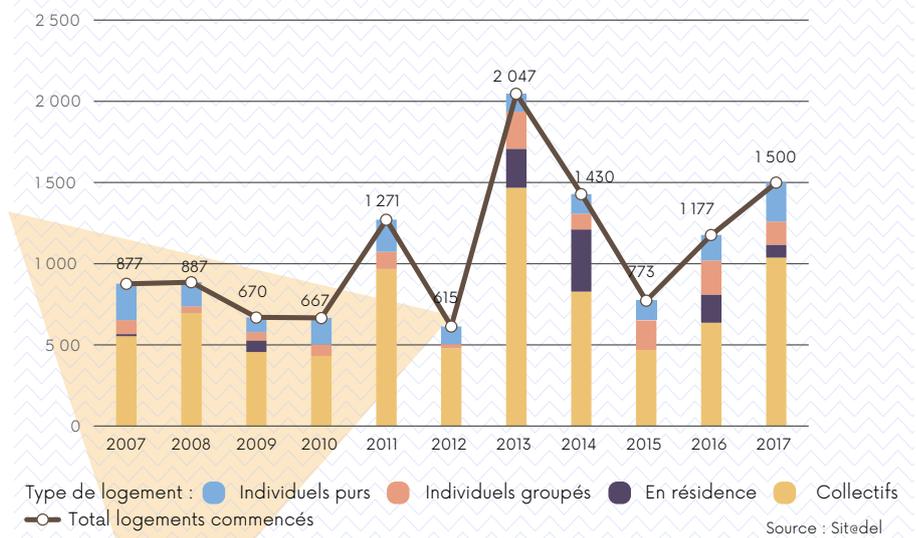
Ces grosses opérations sont généralement favorables à la « ville du quart d'heure ». Cela signifie que ce laps de temps suffit pour atteindre les principales fonctions urbaines à pied ou à vélo.

Sur la dernière décennie, les villes de Metz et Woippy concentrent la majorité des logements commencés dans la métropole. La courbe de production a beaucoup fluctué, comme partout ailleurs, avec une diminution qui a précédé localement la crise immobilière de fin-2008, suivie d'une chute plus brutale jusqu'en 2012 (exceptée l'année 2011 exceptionnelle, qui s'explique par un permis groupé de plus de 500 logements à Woippy, Les Terrasses).

Logements commencés par commune  
PLUi METZ MÉTROPOLE



Logements commencés entre 2007 et 2017  
PLUi METZ MÉTROPOLE



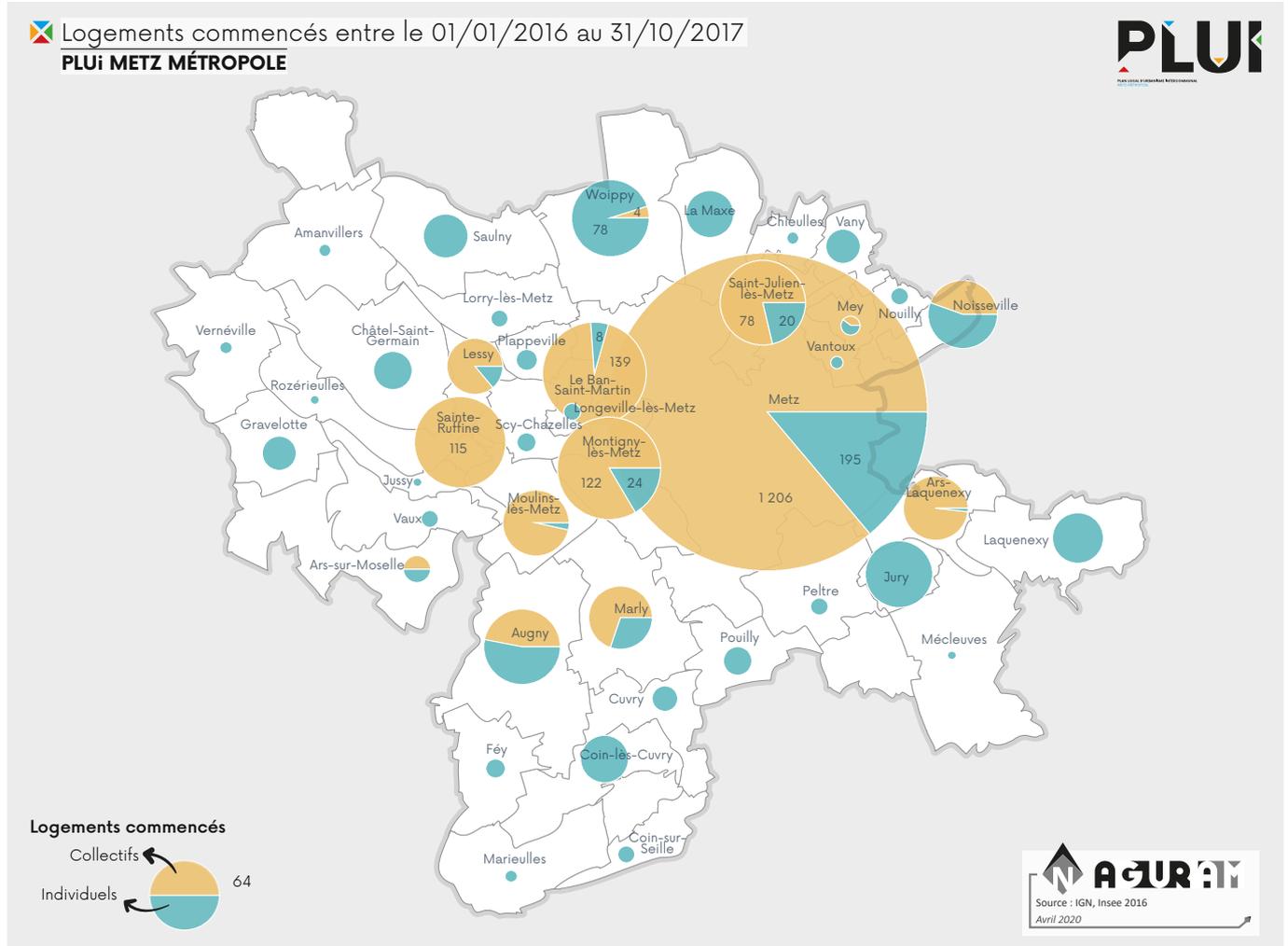
L'année 2013 a atteint le niveau de production le plus élevé de la décennie, avec 2 047 logements commencés.

L'année 2014 marque un retour à un niveau de production plus faible (1 430 logements neufs), puis le chiffre baisse

à nouveau fortement en 2015 (773 logements). Une remontée au niveau des logements individuels s'observe.

En 2017, Metz et Woippy concentrent 68 % des logements commencés dans la métropole. Il s'agit d'une tendance à

la hausse comparée aux années antérieures, en 2015 et 2016, où la part des deux communes s'élevait seulement à 39 % de la production.



Un recentrage de la production des logements vers le noyau urbain existe, puisque les gros permis de construire en périphérie concentrent souvent des publics spécifiques ces dernières années.

Près des 3/4 des logements commencés (72 %) sont des logements collectifs et 80 % des logements collectifs se situent

dans le cœur métropolitain et dans les communes du noyau urbain :

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

Les communes de la couronne métropolitaine 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.

## B. Le desserrement des ménages et l'évolution de leur profil

Le phénomène de desserrement des ménages et l'évolution de leur taille moyenne constituent des éléments importants pour comprendre certains mécanismes à l'œuvre sur le territoire et leurs effets induits. Ces évolutions se traduisent aussi localement par des disparités qu'il convient d'analyser pour mieux approcher les différences existantes entre communes et territoires infra-communautaires, et faire émerger les éléments saillants à retenir.

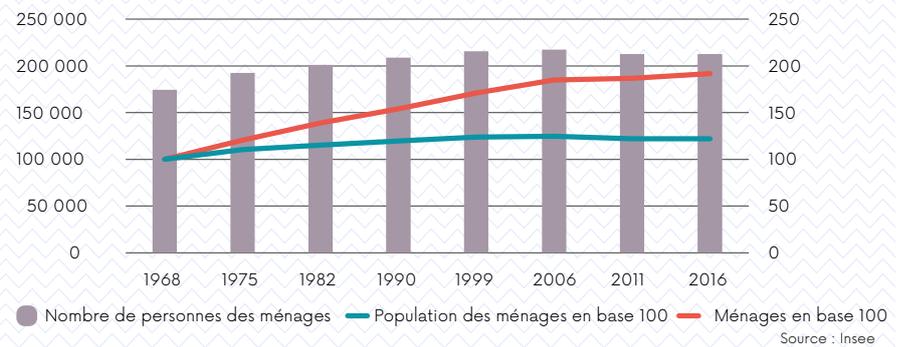
### ▪ Un desserrement des ménages qui s'accroît, une baisse de la taille moyenne des ménages

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 « desserrement » résulte d'évolutions sociologiques (monoparentalité, célibat plus tardif, etc.) et démographiques (vieillesse de la population entraînant un nombre plus élevé de petits ménages âgés).

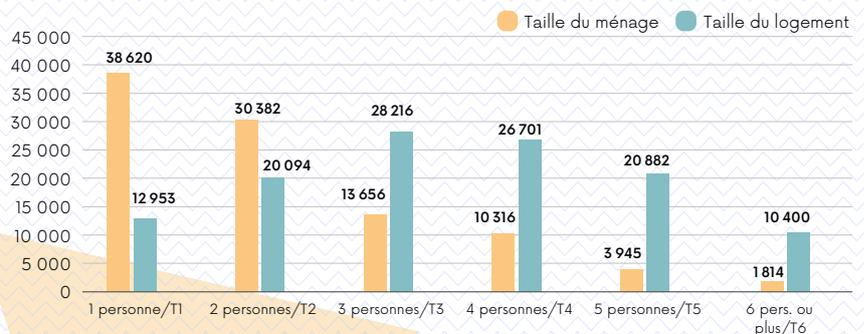
La taille des ménages de la métropole, 2,07 personnes en moyenne en 2016, est plus faible que celle du SCoTAM et de la France métropolitaine.

Au sein des communes de la métropole, le noyau urbain, et particulièrement

Évolutions croisées des ménages et de la population sur une base 100  
PLUi METZ MÉTROPOLE



70 % de petits ménages dans la métropole en 2017  
PLUi METZ MÉTROPOLE



les villes de Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Woippy, concentrent les plus petites tailles de ménages, en raison de leur taux d'équipement et de leur desserte en transport en commun. Les autres communes de la couronne métropolitaine occupent une fonction

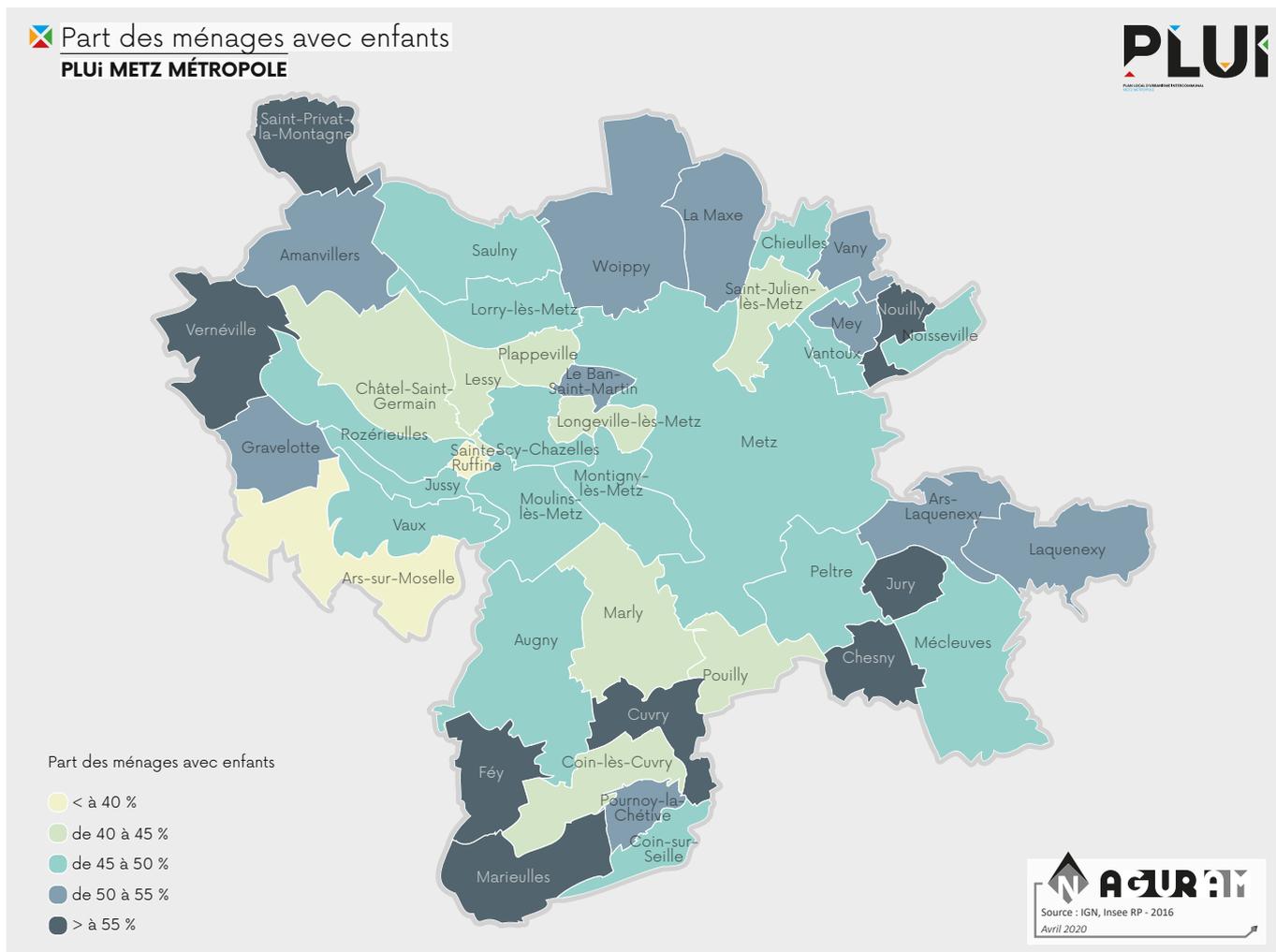
d'avantage résidentielle, avec une part significative de logements familiaux, notamment individuels : les profils des ménages sont ainsi plus diversifiés et leur taille en moyenne plus élevée.

### • Une baisse du nombre de familles avec enfants

1/3 des ménages seulement sont des ménages avec enfants. Entre 1999 et 2016, la part des ménages avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales) est passée de 41 % à 32 %.

À l'inverse, les ménages d'une à deux personnes(s), sans enfant, sont passés de 57 % à 65,5 %. Ce phénomène se constate à Metz, mais également dans le reste de Metz Métropole. Au total, la métropole messine a perdu plus de 4 650 ménages avec enfants entre 1999 et 2016. Cette tendance se constate éga-

lement à l'échelle nationale, mais pas dans de telles proportions (41 % à 36 %) et pas en valeur absolue (la population française augmente chaque année, ainsi que son nombre de ménages). Sur le territoire du SCoTAM, toujours entre 1999 et 2016, le poids des familles avec enfants recule de 45% à 36%.



D'une manière générale, la proportion de familles avec enfants est plus importante dans certaines communes : tel est le cas de Woippy, par exemple. Une présence importante de familles est souvent corrélée à l'existence d'un parc social. Ceci se vérifie dans les Quartiers politique de la ville. Woippy a également engagé une ambitieuse politique d'accèsion à la propriété dans plusieurs ZAC, à destination de ménages familiaux aux revenus moyens.

Les familles sont également plus présentes dans la couronne métropolitaine (sud et plateau) et davantage encore en dehors des limites de Metz Métropole, dans les secteurs où les prix de l'immobilier en accession restent plus modérés.



Logements collectifs sur la ZAC Paul Joly à Marly © lollier.com

## Estimation comparée des revenus médians, par ménage et par an PLUi METZ MÉTROPOLE

Type de public	Metz Métropole	Aire urbaine Metz	France métropolitaine	Métropole Grand Nancy	CA Thionville
Locataire seul	20 150	15 100	19 680	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

### Des disparités de revenus très importantes, d'une commune à l'autre

Le revenu médian dans la métropole s'élève à 1 773 euros menseuls et par ménage fiscal pour tous types de ménages confondus. Il est de 1 814 euros pour l'aire urbaine de Metz et de 1 760 euros pour la France métropolitaine.

Metz Métropole affiche les revenus les plus élevés des métropoles du Grand Est, avec Nancy. Cette médiane est supérieure à celle de la région et de la France métropolitaine. La dispersion des revenus (mesurée ici par le rapport entre les 25 % des revenus les plus élevés et les 25 % des revenus les plus faibles) y est par ailleurs moins importante que dans les autres métropoles régionales, mais plus

élevée que dans le Grand Est que sur le territoire national. Cette dispersion plus importante en France métropolitaine s'explique par l'hétérogénéité plus grande de la population (à la fois des ménages très favorisés et très pauvres), due à la présence de logements sociaux et à une plus grande variété dans le parc de logements.

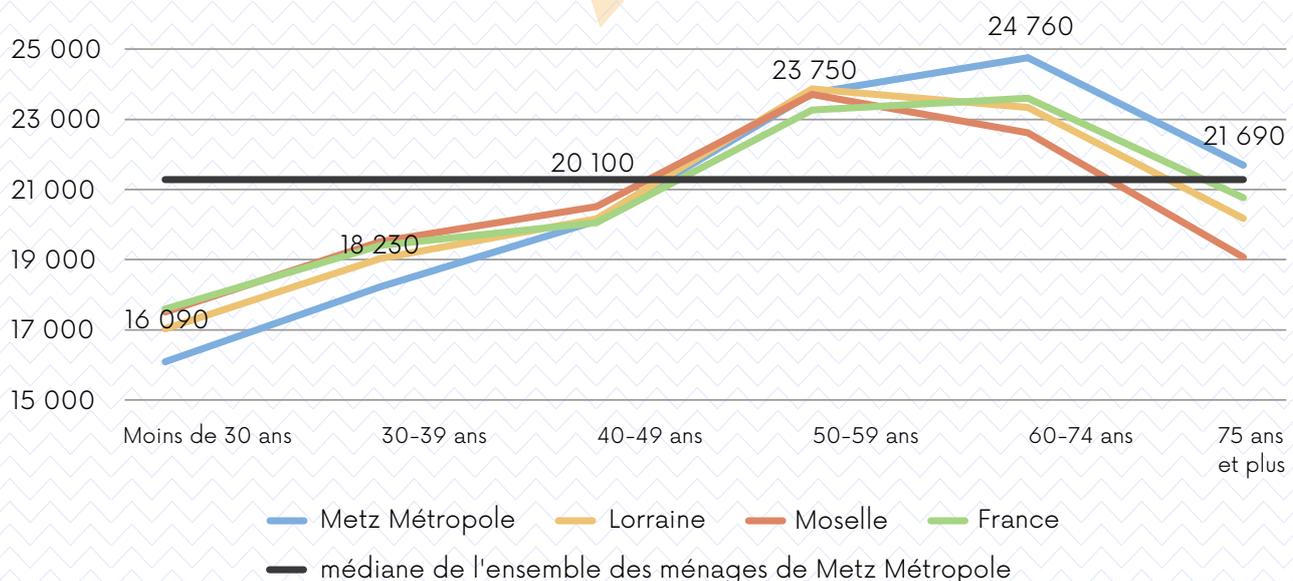
Cela se vérifie au sein même de la métropole messine, avec des revenus médians plus faibles dans le cœur métropolitain que dans la couronne métropolitaine, et qui croissent (globalement) en s'en éloignant.

Le revenu médian de la commune aux revenus les plus faibles (Woippy) est 2,5 fois plus faible que le revenu médian de la commune aux revenus les plus éle-

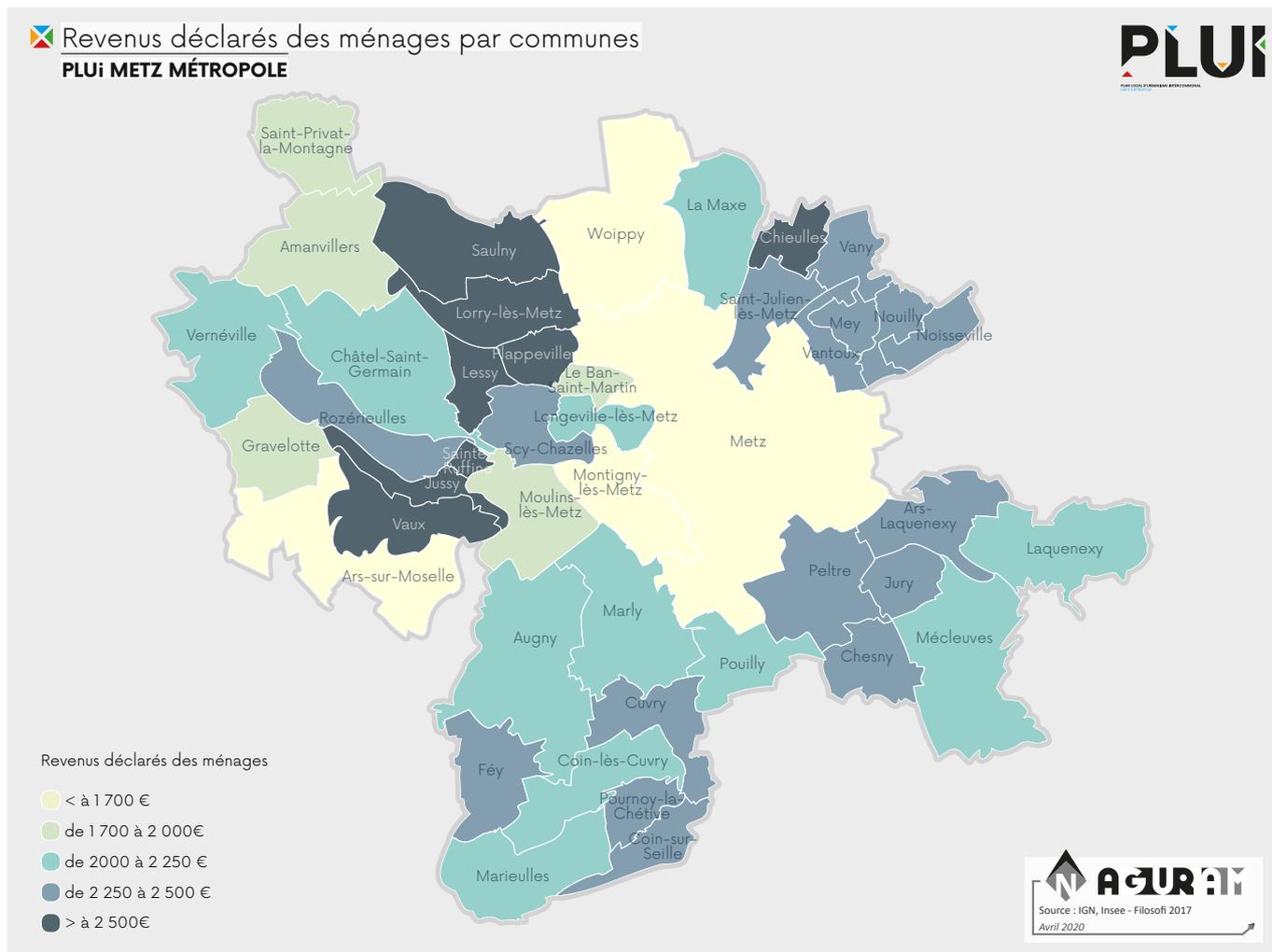
vés (Sainte-Ruffine). Ces revenus et surtout les disparités qu'ils recouvrent influence, bien sûr, la capacité d'accès des ménages au logement. Le revenu médian déclaré est plus faible à Metz Métropole que dans les EPCI périurbains du sud et de l'est du SCoTAM. Mais les revenus médians diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Metz, ou que l'on se dirige plus au nord.

En revanche, si l'on s'intéresse uniquement au segment des propriétaires, les conclusions sont inverses : le revenu médian des propriétaires de Metz Métropole est plus élevé que celui de tous les EPCI voisins. Cela s'explique par le coût plus abordable des logements en accession dans le périurbain, etc.

## Évolution des revenus déclarés par unité de consommation, par tranche d'âge en 2017 PLUi METZ MÉTROPOLE



## Revenus déclarés des ménages par communes PLUi METZ MÉTROPOLE



### ■ Une spécialisation des types de logements selon les secteurs territoriaux

Dans le prolongement des constats concernant les ménages et les disparités de revenus enregistrés sur le territoire, se remarque, par ailleurs, **une certaine spécialisation de communes ou secteurs territoriaux, au sein de la métropole.**

Plusieurs classes de communes témoignent de ce phénomène :

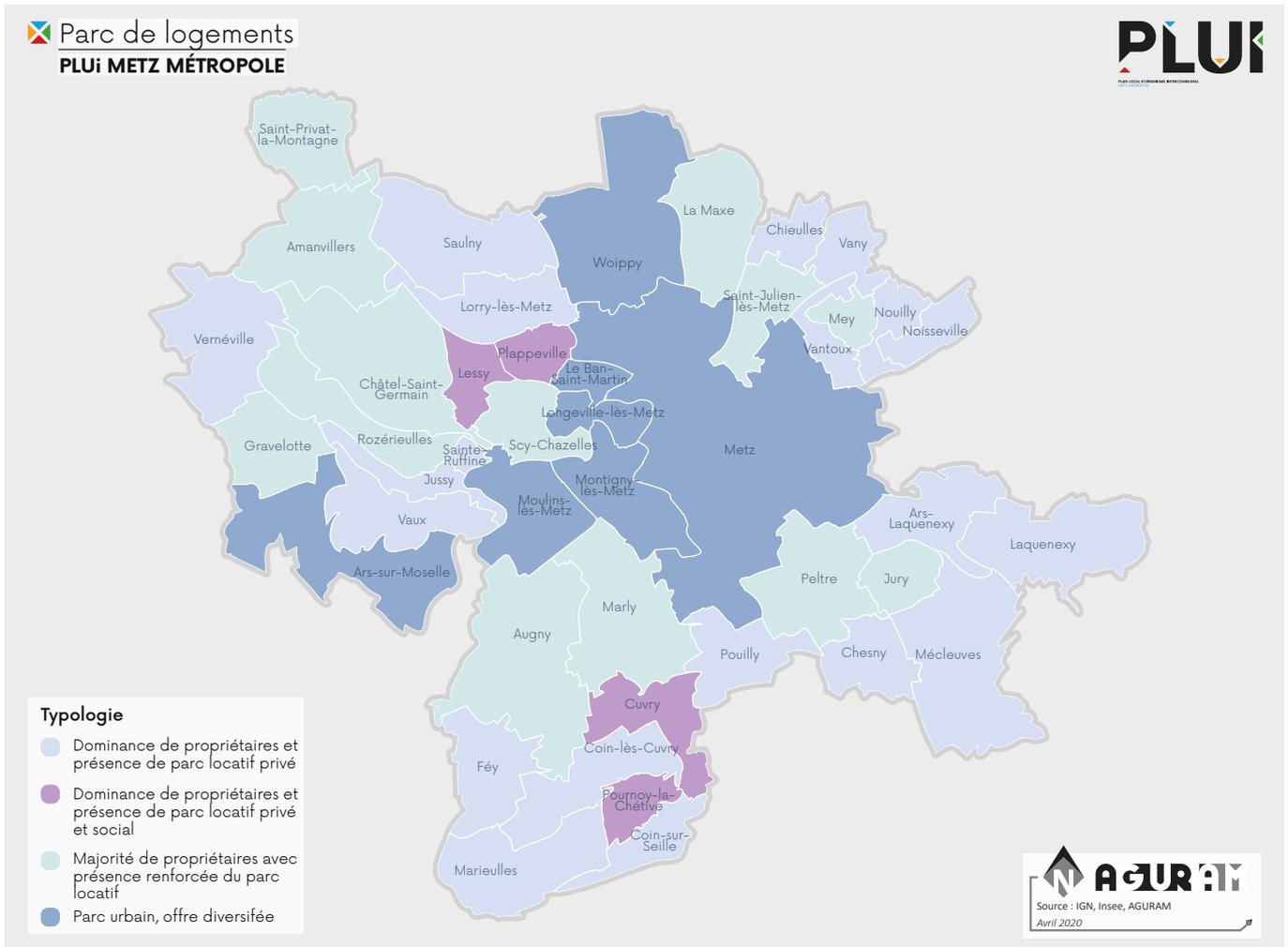
- › Celles avec une forte dominance de propriétaires (plus de 80 %), avec une présence de parc locatif privé. C'est la catégorie la plus nombreuse, qui regroupe 20 communes, toutes situées dans la couronne métropolitaine.
- › Celles avec une prédominance de propriétaires (toujours plus de 80 %), mais avec une présence de parc locatif privé et social. Seules 4 communes de la couronne métropolitaine sont concernées.

- › Celles accueillant toujours une majorité de propriétaires, mais moins écrasante (entre 60 % et 80 %), avec 20 à 40 % de locatif privé et social. On y retrouve 13 communes, un peu plus grandes que dans les deux catégories précédentes, souvent plus proches de Metz.
- › La dernière classe contient des communes aux caractéristiques urbaines, avec une offre de logements variée.

**Ce sont les logements en accession qui ont progressé le plus,** majoritairement dans la couronne métropolitaine, suivis par le parc social.

À l'inverse, le parc social s'est davantage développé dans trois villes du noyau urbain, là où il est déjà fortement présent, à proximité des transports et services.

**Le territoire s'achemine-t-il vers une « spécialisation » des accueils de population ?**



### C. Les besoins liés au vieillissement de la population

Les constats formulés précédemment mettent en évidence les grandes caractéristiques du parc de logements, des éléments sur le profil des ménages et la production de logements, ainsi que les premiers constats et enjeux en découlant. **Pour approcher l'évolution des besoins en logements, d'autres facteurs doivent aussi être pris en compte**, tels que le phénomène de vieillissement de la population, qui impacte déjà les réponses à développer, tant en termes d'adaptation du parc existant, appelant un maintien à domicile, que de développement d'une offre spécifique.

#### ■ **Un phénomène de vieillissement de la population qui s'amplifie**

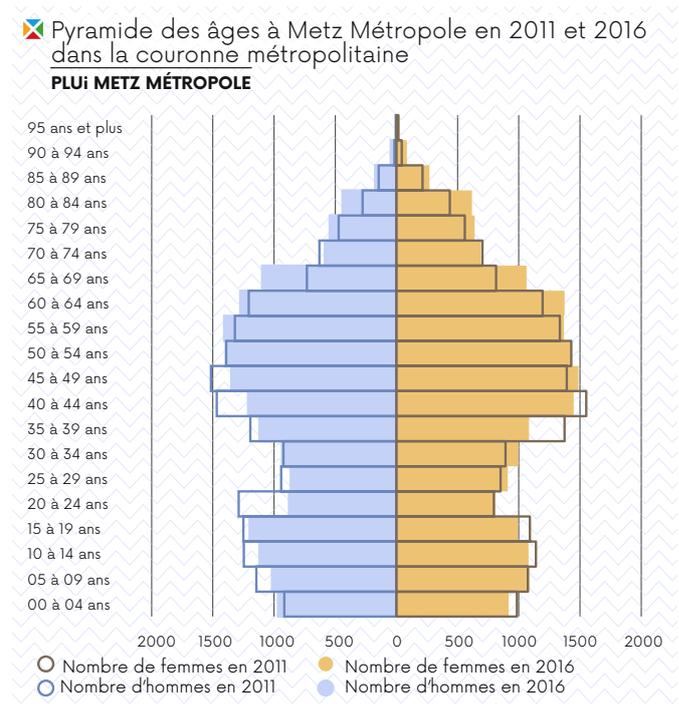
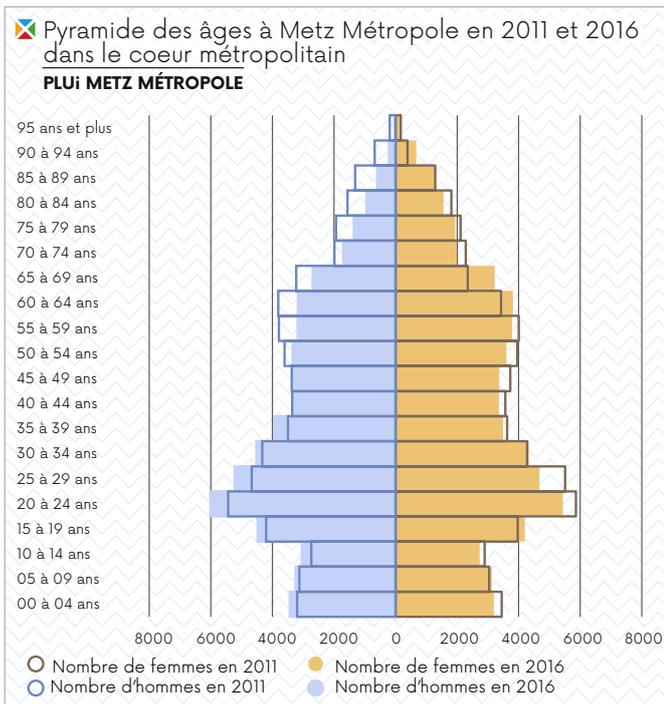
Le phénomène de vieillissement constaté localement s'inscrit, bien évidemment, dans une tendance de fond, observée très largement au niveau national. À Metz Métropole, les 75 ans et plus représentent 8,4 % de la population en 2016, contre 6,8 % en 2006. Cette proportion est cependant inférieure à la Moselle (9,1 %), au Grand Est (9,3 %) et légèrement supérieure à la moyenne nationale (8,3 %).

**L'indice de jeunesse en 2016** (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 65 ans) de Metz Métropole est légèrement supérieur à celui de la France : soit 1,32 pour Metz Métropole, contre 1,29 en France. Sa tendance est à la baisse (1,39 en 2013). Les pertes de population se concentrent exclusivement chez les moins de 50 ans (essentiellement les classes 20-24 ans, 25-29 ans et 40-44 ans), tandis que les gains de population sont uniquement visibles chez les plus de 60 ans (essentiellement chez les 60-69 ans). **Les plus de 60 ans constituent 23,9 % de la population en 2016** (24,1 % sur le SCoTAM), contre 21,3 % en 2011 et 18 % en 2006.

**9 communes de la métropole présentent un indice de jeunesse inférieur à 1** (les plus de 65 ans y sont plus nombreux que les moins de 20 ans). À Pouilly l'indice de jeunesse est le plus faible du territoire (0,6) : il y a presque deux fois plus de plus de 65 ans que de moins de 20 ans et c'est à Chesny qu'il est le plus élevé (3). Dans cette commune, il y a près de trois fois moins de plus de 65 ans que de moins de 20 ans. À Metz, il s'élève à 1,51. **Un phénomène d'accélération du vieillissement de la population s'observe à l'échelle de la métropole.**

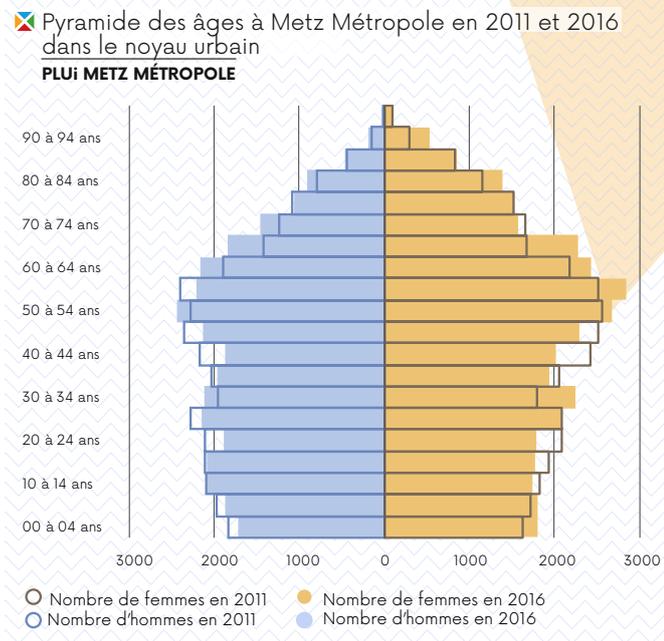
Le cœur métropolitain, qui correspond à la ville Metz présente une moins bonne répartition de sa pyramide des âges que le noyau urbain, qui englobe Metz et 10 communes situées

dans sa continuité (Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Montigny-lès-Metz, Marly, Plappeville, Scy-Chazelles, Saint-Julien-lès-Metz, Vantoux et Woippy.

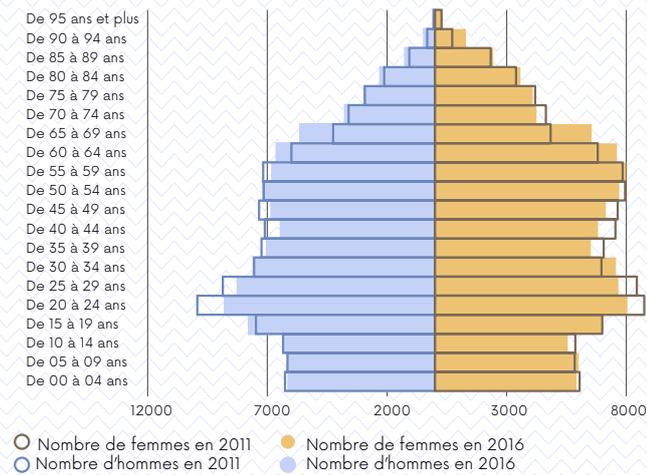


Les 33 communes qui forment la couronne métropolitaine autour du noyau urbain possèdent une pyramide des âges différente de celles des espaces plus densément urbanisés. La composition de leur parc immobilier, avec une forte part de

propriétaires, influe directement sur la forte représentation des 40-44 ans et 45-49 ans, alors que les personnes de 20 à 30 ans sont moins nombreuses.



**Pyramide des âges à Metz Métropole en 2011 et 2016**  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**



**Un phénomène de vieillissement de la population appelé à s'amplifier**

La population âgée, qui a augmenté de manière importante depuis 1999, est amenée à croître encore davantage dans les décennies à venir, sous les effets conjugués de la hausse de l'espérance de vie et du vieillissement de la population de la génération du baby-boom (le papy-boom). 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. Les 85 ans et plus passeront de 2,6 % de la population départementale en 2016 à 3,5 % en 2030 (+36 % de personnes de 85 ans et plus).

À terme, la part des 65 ans et plus et des 85 ans et plus sera plus élevée en Moselle qu'en France métropolitaine.

Parallèlement à la hausse du nombre des personnes âgées, l'augmentation du nombre de personnes dépendantes et âgées va s'accroître. En Moselle, elle progresserait de 31 % entre 2013 et 2030, pour atteindre à cette date, 31 900 personnes sur le département (projections Insee Omphale 2016).

Ces constats et prévisions devront être pris en compte dans les réponses-logements à apporter, tant dans l'adaptation du parc existant que dans le développement d'une offre nouvelle adaptée.

**TOP 10 DES COMMUNES**  
les plus jeunes (indicateur de jeunesse)

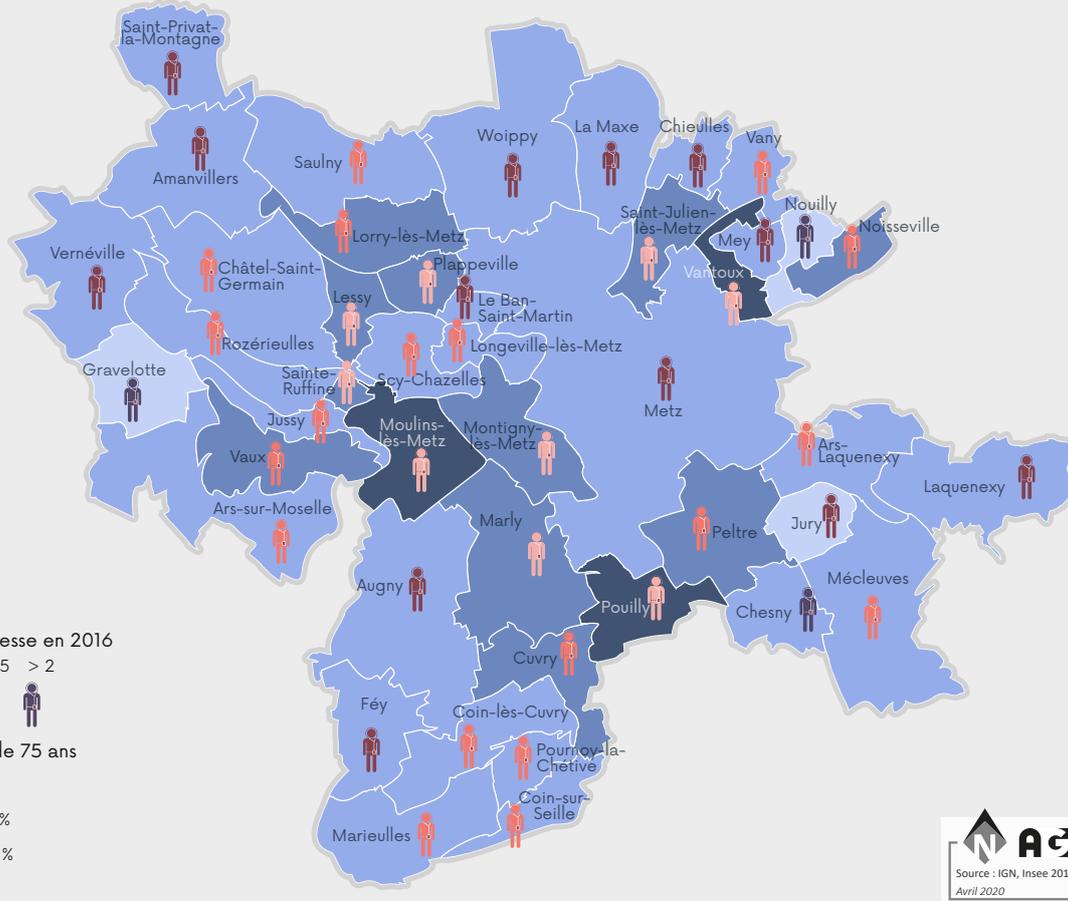
1	Chesny	3,01
2	Gravelotte	2,57
3	Nouilly	2,36
4	Féy	1,99
5	Laquenexy	1,90
6	Saint-Privat-la-Montagne	1,81
7	Vernéville	1,79
8	Woippy	1,76
9	Jury	1,75
10	Mey	1,75

**TOP 10 DES COMMUNES**  
les plus vieilles (indicateur de vieillesse)

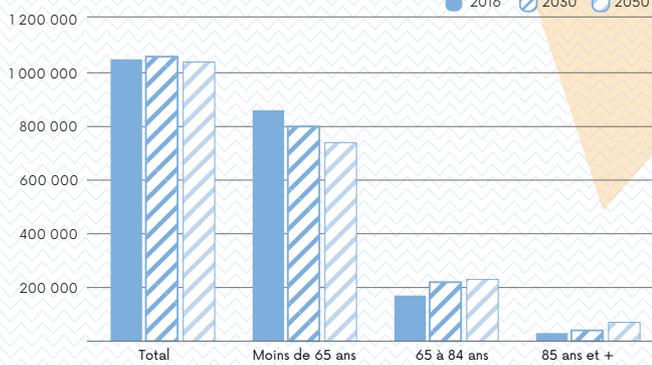
1	Pouilly	1,65
2	Vantoux	1,58
3	Lessy	1,46
4	Sainte-Ruffine	1,38
5	Saint-Julien-lès-Metz	1,21
6	Marly	1,18
7	Plappeville	1,12
8	Moulins-lès-Metz	1,11
9	Montigny-lès-Metz	1,08
10	Cuvry	0,98

Source : Insee

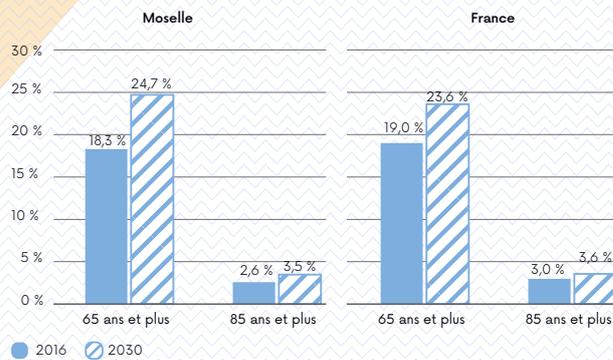
**Vieillesse et indice de jeunesse**  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**



**Projection de la population par classe d'âge en Moselle**  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**

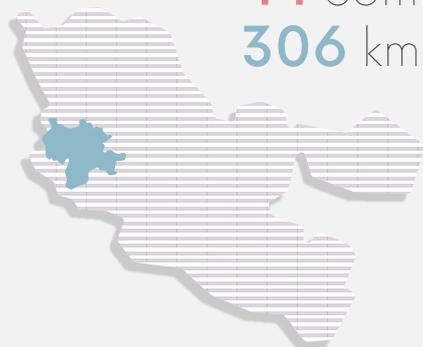


**Projection omphale des populations âgées à l'horizon 2030**  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**

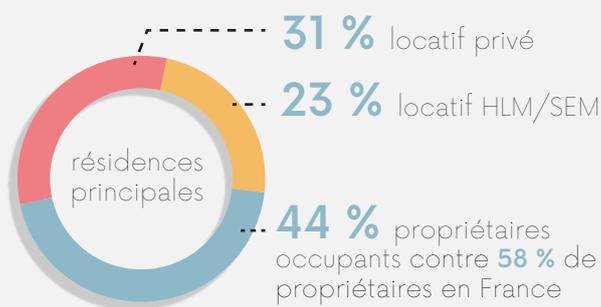


# Portrait du territoire de METZ MÉTROPOLE

**44** communes  
**306** km<sup>2</sup>



Statuts d'occupation des résidences principales en 2016



**27 700** logements publics sociaux



**89 %** de l'offre sociale très majoritairement concentrée dans 3 villes (Metz, Montigny et Woippy)



Mais **21 communes** sur 44 disposent d'une offre de logements sociaux



**27%** de propriétaires occupants très modestes (sous le plafond de ressources Plai)

**28 %** des ménages éligibles au Prêt locatif aidé d'intégration (Plai) et **52 %** au Prêt locatif à usage social (Plus)



**5 250** logements commencés à Metz entre 2007 et 2017 soit **44 %** du total de Metz Métropole

**63 %** des logements commencés à Metz et dans les 10 communes qui forment le noyau autour de la ville-centre



**1 100** logements neufs commencés par an dans la métropole

## VACANCE



**10,2 %** de logements vacants en 2016 selon l'Insee mais seulement

**2,8%** > 2 ans selon Filocom 2017 : le plus fort taux s'observe sur la ville centre

## MÉNAGES



**23 %** de personnes âgées de plus de 60 ans



**2,07** personnes/ménage

**1/3** des ménages avec enfants

## POPULATION



**13** villes d'au moins 2000 habitants au sens Insee sur les 44 communes en 2017

**116 500** habitants à Metz (104 250 à Nancy ou 182 500 à Reims ou 281 000 à Strasbourg en comparaison).

**85 %** des 222 000 habitants de la métropole se concentrent dans les 11 communes du noyau urbain

soit **186 000** habitants.

## COÛT



**1 930€ / m<sup>2</sup>**

prix moyen des maisons sur Metz Métropole dans le parc ancien

**3 300 € / m<sup>2</sup>**

en neuf dans le collectif : des prix de vente élevés et en forte hausse sur Metz Métropole

**9,5 € / m<sup>2</sup>**

valeur locative moyenne à Metz

### 1/ UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE MÉTROPOLITAINE MODESTE

- 1.1 Des aires urbaines en croissance avec des disparités entre les territoires
- 1.2 Une attractivité démographique inégale pour la métropole messine
- 1.3 La décohabitation et le vieillissement au cœur des évolutions sociétales

#### CONSTATS

- ◆ Un développement croissant du travail transfrontalier orienté vers le Luxembourg, qui contribue fortement à l'attractivité des intercommunalités situées au nord de Metz Métropole.
- ◆ Metz Métropole perd 5 500 habitants entre 2006 et 2016, alors que cinq intercommunalités situées au nord gagnent 15 000 habitants sur cette période.
- ◆ Dans la métropole, le cœur métropolitain et son noyau urbain enregistrent un net recul démographique, alors que les communes de la couronne métropolitaine gagnent globalement en population, de façon modérée.
- ◆ Les dynamiques à l'œuvre en matière de construction sont plus importantes dans le nord lorrain qu'à Metz Métropole en raison de l'attractivité du Luxembourg.
- ◆ La production de logements neufs est soutenue depuis 10 ans à Metz et dans les communes du noyau urbain, sans traduction réelle sur le plan démographique, puisque l'on constate un recul de la population depuis 1999.
- ◆ Un effort soutenu en direction du parc social, qui se concentre sur les 3 principales villes de la métropole, et d'importants programmes de rénovation urbaine réalisés et à venir.
- ◆ Des produits immobiliers plus coûteux dès que l'on s'approche de Metz, Thionville et de la frontière, alors que le facteur « coût » du logement influence directement sur le choix d'habiter des ménages.

#### ENJEUX

- ◆ Tirer les bénéfices d'une métropole messine à taille humaine en affirmant ses atouts différenciateurs pour conforter son rôle central vis-à-vis des intercommunalités périurbaines et renforcer son attractivité vis-à-vis des territoires situés aux portes du Luxembourg.
- ◆ Stabiliser la démographie, puis regagner en population dans un contexte de concurrence territoriale et de croissance démographique limitée.
- ◆ Travailler à la complémentarité des offres de logements sur le territoire de Metz Métropole sans opposer les différentes strates : cœur métropolitain, noyau urbain et couronne métropolitaine doivent pouvoir répondre à tous les types de besoins, autour d'une stratégie concertée et maîtrisée.
- ◆ Améliorer la cohérence entre urbanisme, habitat et mobilité pour privilégier un développement résidentiel à proximité des équipements, des services et des infrastructures de transports.
- ◆ Diversifier les réponses-logements proposées, dans un souci d'innovation des formes urbaines et de limitation de la consommation foncière.
- ◆ Construire une stratégie foncière à l'échelle métropolitaine pour être en mesure d'offrir les bons produits immobiliers à des coûts maîtrisés dans le cœur métropolitain, le noyau urbain et la couronne métropolitaine.
- ◆ Définir les lieux les plus stratégiques pour développer de l'habitat neuf et en renouvellement urbain. Quantifier les objectifs dans les centralités et autours des infrastructures de transports.
- ◆ Étudier les opportunités de compléter les programmes de rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires, par le développement de programme en accession abordable à la propriété dans les périmètres alentours.
- ◆ Poursuivre la construction de relations interterritoriales avec les intercommunalités voisines pour renforcer les liens existants. S'inscrire pleinement dans l'écosystème nord lorrain, tout en jouant la carte de la complémentarité et de la différenciation.

## 2. UNE OFFRE À MIEUX ADAPTER AUX BESOINS DES MÉNAGES

### 2.1. Éviter la fuite des ménages au-delà de la métropole

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer la fuite des familles vers le périurbain : le souhait d'acquies un logement individuel, bien souvent conjugué à l'élargissement de la cellule familiale, constitue l'un des éléments déterminants. Lors de cette étape, les prix sur le marché de l'accession, l'environnement du bien proposé (en termes de qualité de vie, d'équipements de proximité et de services, de taxes locales, etc.) et sa localisation (lieu de vie, lieu d'emploi) sont des facteurs essentiels. Les variables d'ajustement pour rendre cet achat possible reposent ainsi, en partie, sur la conjugaison de ces paramètres, dans un contexte de concurrence territoriale bien réel entre la métropole et ses territoires voisins.

#### A. Des réponses à adapter pour faciliter les parcours résidentiels

Parmi les facteurs qui influent sur le choix d'habiter des ménages, sont analysés, ici, la production de logements neufs enregistrée ces dernières années, les niveaux de prix et les types de biens proposés. Il est bien évident que cette approche n'explique pas, à elle-seule, la baisse du nombre de familles dans le cœur métropolitain : c'est l'un des éléments à prendre en compte, dans une analyse complexe à mener plus globalement.

##### ▪ Des prix dans l'accession et le collectif neuf en décalage avec les ressources des ménages.

Le prix de l'immobilier collectif neuf ne cesse de croître depuis les années 2000. En 2017, il atteint 3 287 €/m<sup>2</sup> en collectif sur la métropole messine. Le prix observé sur le territoire du SCoTAM, après avoir frôlé celui de la métropole, y est désormais inférieur d'environ 400 € (2 875 €/m<sup>2</sup> en 2016). Depuis 2001, le prix moyen au mètre carré 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 €/m<sup>2</sup> en 2017) et des volumes de ventes plus faibles (368 ventes en collectif contre 493 pour Metz Métropole). En France (hors IDF), le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement neuf s'établirait à 3 650 €. La Région Grand Est, avec 3 226 €/m<sup>2</sup>, demeure l'une des régions les plus accessibles en 2016, juste devant le Centre-Val de Loire, et la Bourgogne-Franche Comté.

Cette fuite des familles vers les territoires périurbains contribue à fragiliser le cœur métropolitain. Pour conserver son attractivité et garantir le fonctionnement des équipements de centralité, le noyau urbain doit tabler sur la pluralité des publics. Cette attractivité est d'autant plus importante qu'elle participe aussi au rayonnement des communes de la couronne métropolitaine : si celle-ci s'affaiblit, c'est donc l'ensemble qui s'en trouvera, à terme, fragilisé.

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 (plus de 4 000 €/m<sup>2</sup>), similaire aux prix proposés sur le site de l'ancienne manufacture des tabacs par Bouygues.

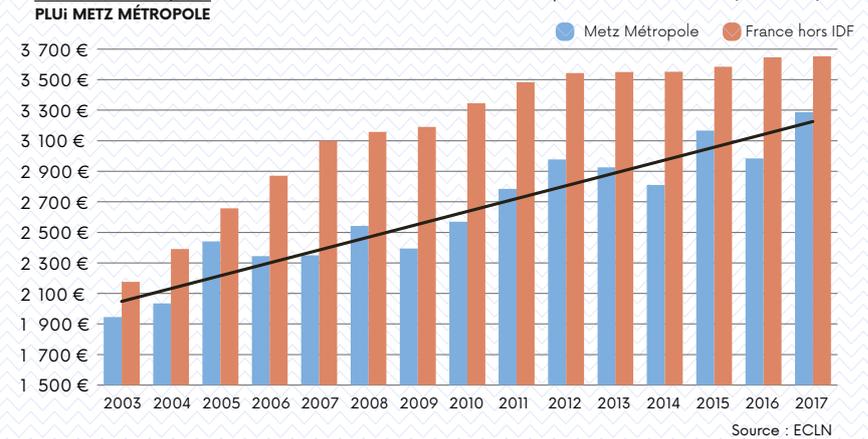
La plupart des autres nouveaux programmes sont issus des grandes ZAC ou grandes opérations qui poursuivent leur réalisation :

- › Amphithéâtre : Le Sérénissime (Rizzon), Le Vertuose (Icade), Le Vertuose 2 (Icade), In Situ (Bouygues), Pont de Lumière (Claude Rizzon) ;
- › Côteaux de la Seille : Les Terrasses de la Seille (Habiter Promotion), Les Terrasses de Haute Rive (Blue Habitat), Les Rives de Seille (Lucas), Côté Parc (Habiter Promotion), Les Villas Haute Rive (individuel, Blue Habitat), Villa Novea (Rizzon), soit plus d'une centaine de logements neufs commercialisés ;
- › Sansonnet : Natura (Bouygues Immobilier) ;
- › Cœur Impérial (site de l'ancien hôpital Bon Secours) : la résidence seniors Impérial, et les résidences Amiral et Régent (toutes les trois réalisées par Habiter Promotion) et Le Gouverneur (Claude Rizzon).

Hors ZAC ou opération d'aménagement, pour la ville de Metz, quelques programmes importants existent :

- > Cocoon, par Nexity, à Borny-Sébastienopol, mêlant habitat individuel et collectif (100 logements) ;
- > Les Terrasses du Saint-Quentin, à Devant-les-Ponts, par European Homes (26 logements) ;
- > Les Villas Lucianne, à Devant-les-Ponts qui propose des logements individuels (Jaumont Promotion) ;
- > Le Clos Malraux, au Sablon par Vilogia, en PSLA (23 logements).

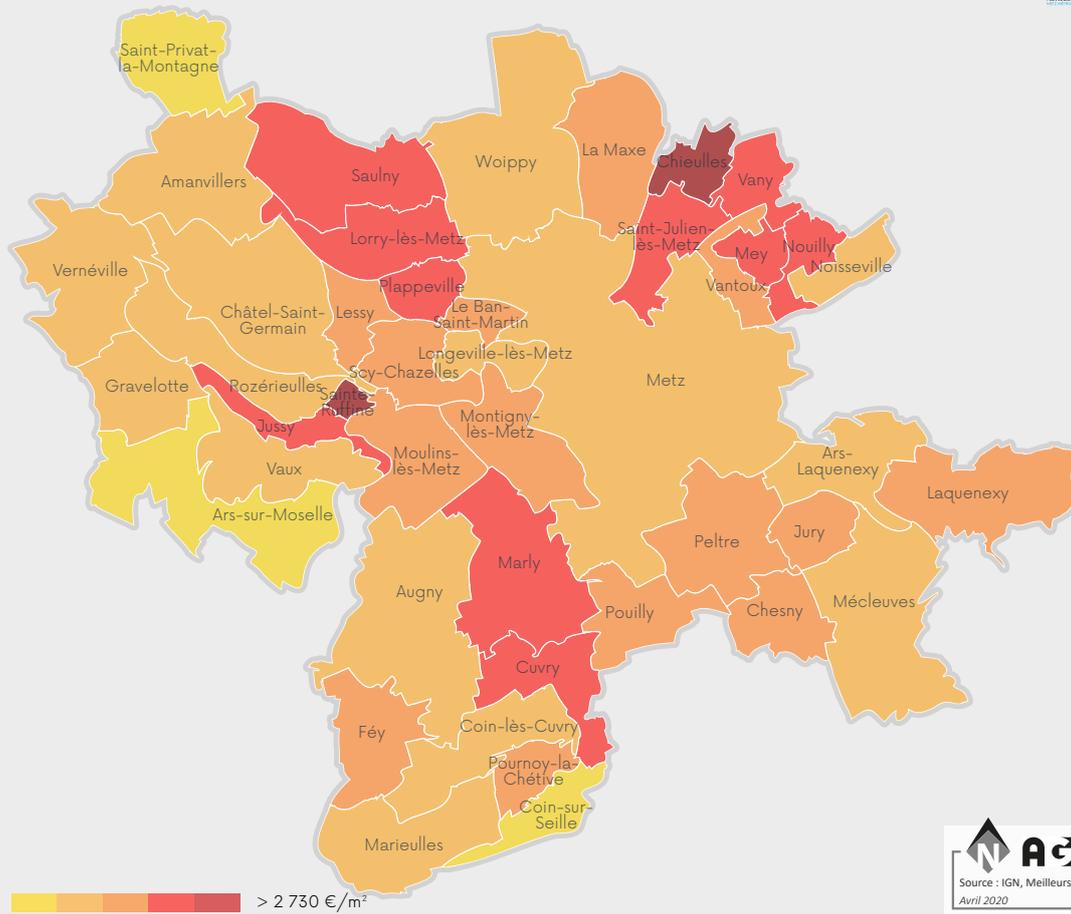
Évolution des prix dans le collectif neuf à Metz Métropole et en France (hors IDF)



Prix de vente à Metz Métropole

**PLUI METZ MÉTROPOLE**

**PLUI**  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Généralement, les programmes identifiés à Metz dépassent les 3 000 à 3 200 €/m<sup>2</sup>, 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 largement.

En sortant des limites du cœur métropolitain messin, **les opérations se concentrent essentiellement sur 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 centre-ville, **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, **des opérations en renouvellement urbain se développent aussi**. C'est, par exemple, le cas sur le site de l'ancienne école Pilâtre de Rozier à **Lessy** (opération mixte comprenant des appartements et des terrains à bâtir) ou à sur l'emprise de l'ancien supermarché Aldi à **Scy-Chazelles** (logements collectifs haut de gamme). 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**.

Une évolution se distingue : **s'ils demeurent largement minoritaires en volume, les programmes proposant des logements individuels à Metz s'accroissent**. Cette offre se développe notamment à **Devant-les-Ponts**, **Borny**, aux **Côteaux de la Seille** et au **parc du Technopôle**, avec des prix qui démarrent

à 180 000 € (pour les plus petites maisons Cocoon), allant jusqu'à 340 000 € pour les Villas Haute Rive à Queuleu. **Elle répond à un réel besoin**, tant dans la typologie individuelle des logements proposés qu'en termes de prix, pour les programmes les plus accessibles financièrement.

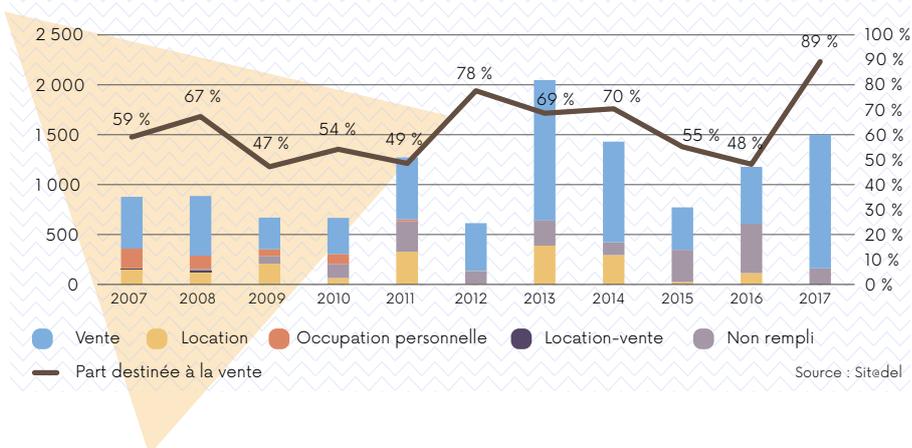
▪ **Une part majoritaire de logements orientée vers la vente**

Sur la dernière décennie, **près de deux logements sur trois (64 %) sont destinés à la vente**. Les tendances plus récentes confirment également la forte représentation de ce segment : l'année **2017** enregistre **la part la plus importante avec un chiffre de 89 % des logements pour la vente**. L'investissement dans les produits locatifs « dope » le marché du logement neuf. Les acquéreurs sont principalement des locaux. Le marché reste très endogène.

Le niveau de production de logements est élevé. Cette production fortement orientée vers l'investissement locatif, notamment sur la ville-centre est, par ailleurs, en **inadéquation avec les besoins des ménages, tant en termes de niveaux de prix constatés, que de types de produits livrés**.

Les prix de vente élevés, surtout dans le neuf, sont déconnectés des ressources des ménages. Proposer une offre de logements diversifiée (typologies - collectifs et individuels -, taille, niveaux de prix, localisation) est l'un des enjeux essentiels pour les années à venir. **De cette diversification des réponses-logements apportées dépendra, notamment, la capacité à mieux approcher les besoins des ménages (y compris des familles) et à apporter des solutions adaptées à leurs possibilités financières**.

Logements commencés par utilisation entre 2007 et 2017  
PLUi METZ MÉTROPOLE





La Porte des Allemands et une partie du quartier Outre-Seille à Metz © Ville de Metz

Le prix au mètre carré des maisons à Metz, estimé à 1 938 € en moyenne, est un peu plus élevé que celui des appartements (+7,5%). Il peut néanmoins varier entre 1 453 € et 2 907 € selon les rues et le standing de la maison.

Au 1<sup>er</sup> avril 2020, l'estimation donnée par meilleursagents.com, du prix du mètre carré 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-Ponts. À l'inverse, les quartiers du centre-ville restent, de loin, les moins accessibles.

Sur le territoire de la métropole, les données mobilisables sur le site meilleursagents.com ne permettent pas de parvenir à une moyenne à l'échelle intercommunale. Il existe toutefois de grandes disparités d'un bout à l'autre du territoire : les valeurs les plus élevées sont enregistrées à Chieulles et Rozérieulles avec des moyennes de l'ordre de 2 300 €/m<sup>2</sup>, tous types de biens confondus. Les secteurs nord-est, nord-ouest et sud sont également chers avec des prix moyens de l'ordre

« L'expérience du confinement a provoqué un regain d'intérêt pour les résidences principales proposant des extérieurs. Le besoin de confort et d'un cadre agréable est désormais très présent. Les localités situées en périphérie nord et ouest de Metz, comme Vaux, Jussy et Lessy, sont plébiscitées par les acheteurs. Ces villes se situent à environ un quart d'heure en voiture du centre de Metz.

Le secteur sud offre également des opportunités (Marly, Coin-lès-Cuvry), en raison de la proximité avec Metz et des prix abordables.

Les acheteurs s'intéressent particulièrement aux maisons de village à rénover, avec un très grand terrain. Enfin, certains acquéreurs sont séduits par la vieille pierre et vont privilégier les maisons de village traditionnelles avec un petit terrain. Ce dernier type de biens va d'ailleurs être de plus en plus recherché dans les mois à venir ».

Frank JOB (directeur de l'agence Maurice JOB Immeubles), Seloger.com le 20/06/2020

de 2 000 €/m<sup>2</sup>. 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, affichent des valeurs moyennes qui avoisinent les 1 700 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> et de 2 784 €/m<sup>2</sup> pour une maison.

À Reims, les prix sont respectivement de 2 055 €/m<sup>2</sup> pour un logement collectif et de 2 280 €/m<sup>2</sup> pour un logement individuel, tandis qu'à Nancy, ils sont de 1 850 €/m<sup>2</sup> et 2 342 €/m<sup>2</sup>. Les valeurs moyennes pour la Moselle sont de 1 548 €/m<sup>2</sup> dans le collectif et 1 466 €/m<sup>2</sup> dans l'individuel, contre 1 757 €/m<sup>2</sup> et 1 517 €/m<sup>2</sup> à l'échelle du Grand Est.

▪ **Des programmes accessibles aux primo-accédants encore trop peu nombreux**

Sur le territoire métropolitain, quelques programmes en accession à coût abordable ont été livrés ces dernières

années. Ils sont encore trop peu nombreux et méritent d'être développés. Notamment pour permettre aux familles avec enfants de s'installer dans le cœur métropolitain, et, plus largement, dans le noyau urbain.

Citons, par exemple, celui actuellement porté par la Sarem (Société d'aménagement et de restauration de Metz Métropole), qui se démarque à travers l'aménagement de la ZAC du Sansonnet, dans le quartier messin de Devantles-Ponts : il comprend 380 logements partiellement livrés, qui mêlent habitat collectif et maisons individuelles accolées. La mise en chantier de sa seconde tranche va démarrer en 2021.

La Sarem a initié les travaux au début des années 2010, avec la livraison des premiers logements à partir de 2015. Aujourd'hui, la date prévisionnelle pour la livraison de la dernière tranche est prévue pour 2021-2022. Les prix de vente annoncés varient entre 2 300 € et 2 500 € le mètre carré.

L'objectif de cette ZAC est de proposer des logements à des tarifs abordables dans le cœur métropolitain, alors que programmes plus ambitieux comme Bon Secours ou de L'Amphithéâtre se révèlent onéreux.



Plan de masse, ZAC du Sansonnet © Citadia



Le parc du Sansonnet et le plan de la ZAC Eponyme © Saremm

Sur une assise de près de 12 hectares, ce projet s'articule autour d'une démarche environnementale, dans la continuité de l'histoire du site du Sansonnet. Afin de valoriser l'image d'un « quartier Jardin », il a pour objectifs de développer une offre de logements proche du centre-ville et qui limite la consommation foncière. Ce nouveau quartier permet aussi

de valoriser le caractère naturel du site avec des formes urbaines variées, et de proposer un bon niveau d'équipements et de services de proximité comprenant la création d'une maison d'accueil pour personnes âgées. Le Sansonnet propose une véritable mixité fonctionnelle et générationnelle.

Cette opération, à la fois en termes de diversité des formes urbaines proposées et des niveaux de prix, constitue un exemple à encourager pour capter d'autres publics, notamment les primo-accédants.

« Le public cible, c'est clairement les familles. Les jeunes parents, de préférence primo-accédants, que Metz a tellement de mal à conquérir, le Sansonnet leur tend les bras. Il faut dire que ce bout de ville est bien desservi par les lignes de bus 3 et 4, et est doté de tous les services que les familles recherchent : école, MJC des Quatre-Bornes, espaces verts et commerces de proximité ».

Florence HAUVETTE (directrice régionale de Bouygues Immobilier)

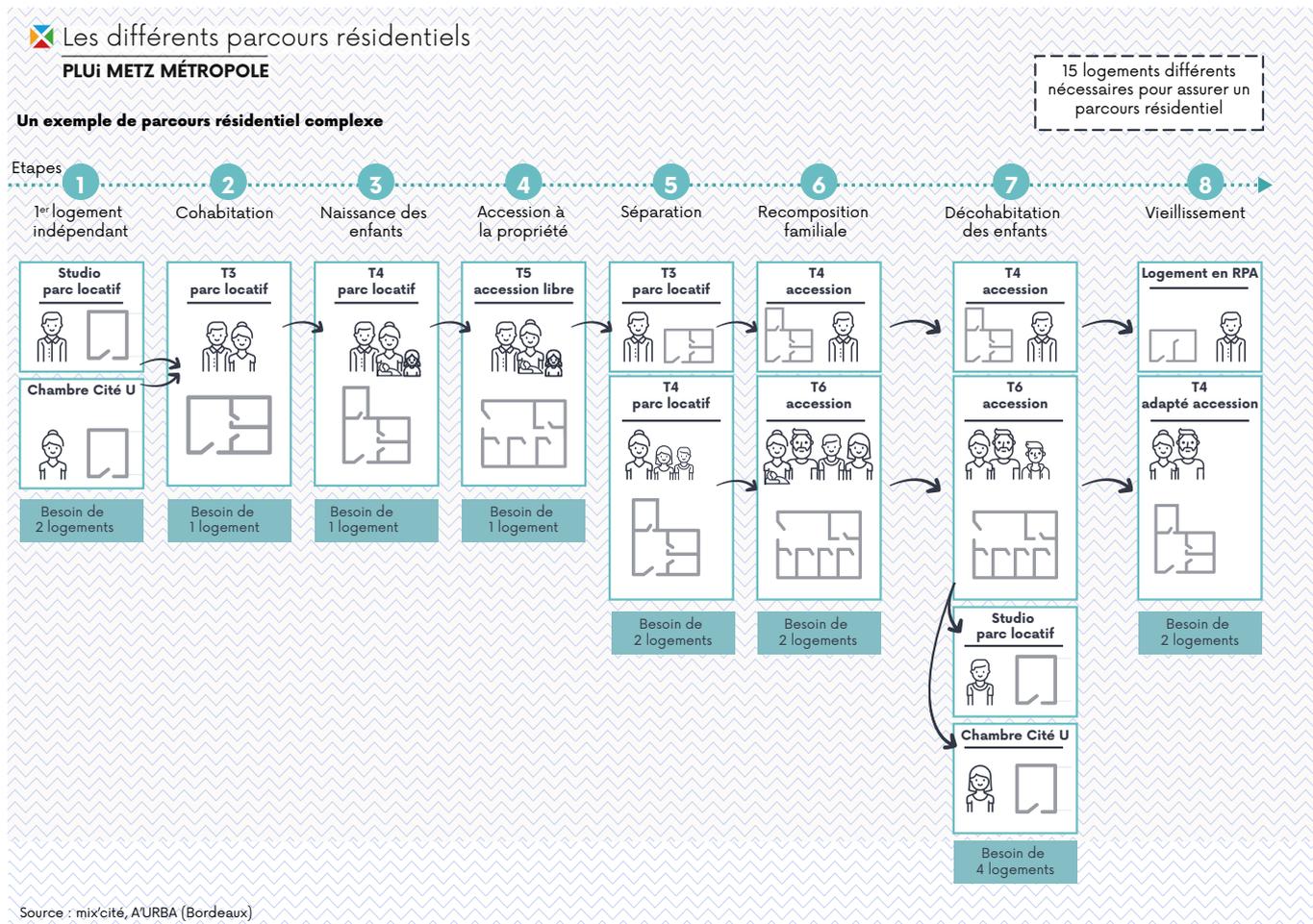
Le Républicain Lorrain du 12/11/2015

▪ **Diversifier les produits-logements pour faciliter les parcours résidentiels et mieux répondre aux besoins des ménages**

Dans un contexte marqué par le recul démographique enregistré ces dernières années, il apparaît désormais vital pour la métropole, d'orienter et de développer des réponses-logements qui puissent contribuer à stabiliser la baisse de la population, voire en gagner. La politique du logement ne constitue pas, à elle-seule, le seul levier d'action sur lequel interagir, bien sûr : il s'agit de construire et de mettre en œuvre

un ensemble d'initiatives, dans la durée et sur l'ensemble des politiques publiques (développement économique, enseignement supérieur, cadre de vie, culture, etc.), qui, par leur maillage, permettront de renforcer l'attractivité globale du territoire et son rayonnement.

En ce sens, et pour ce qui relève du logement, l'un des enjeux essentiels, est bien de chercher à diversifier les réponses à apporter aux ménages en matière de logements pour faciliter les parcours résidentiels et mieux répondre à leurs besoins.



C'est l'un des enjeux du Programme local de l'habitat de la métropole messine (2020-2025) dans son document d'orientations et programme d'actions ( s 32-33). L'analyse des besoins en logements, confiée au Cabinet Novascopia en 2018, a en effet mis en évidence les constats suivants, faisant écho au diagnostic du PLH, réalisé par l'AGURAM :

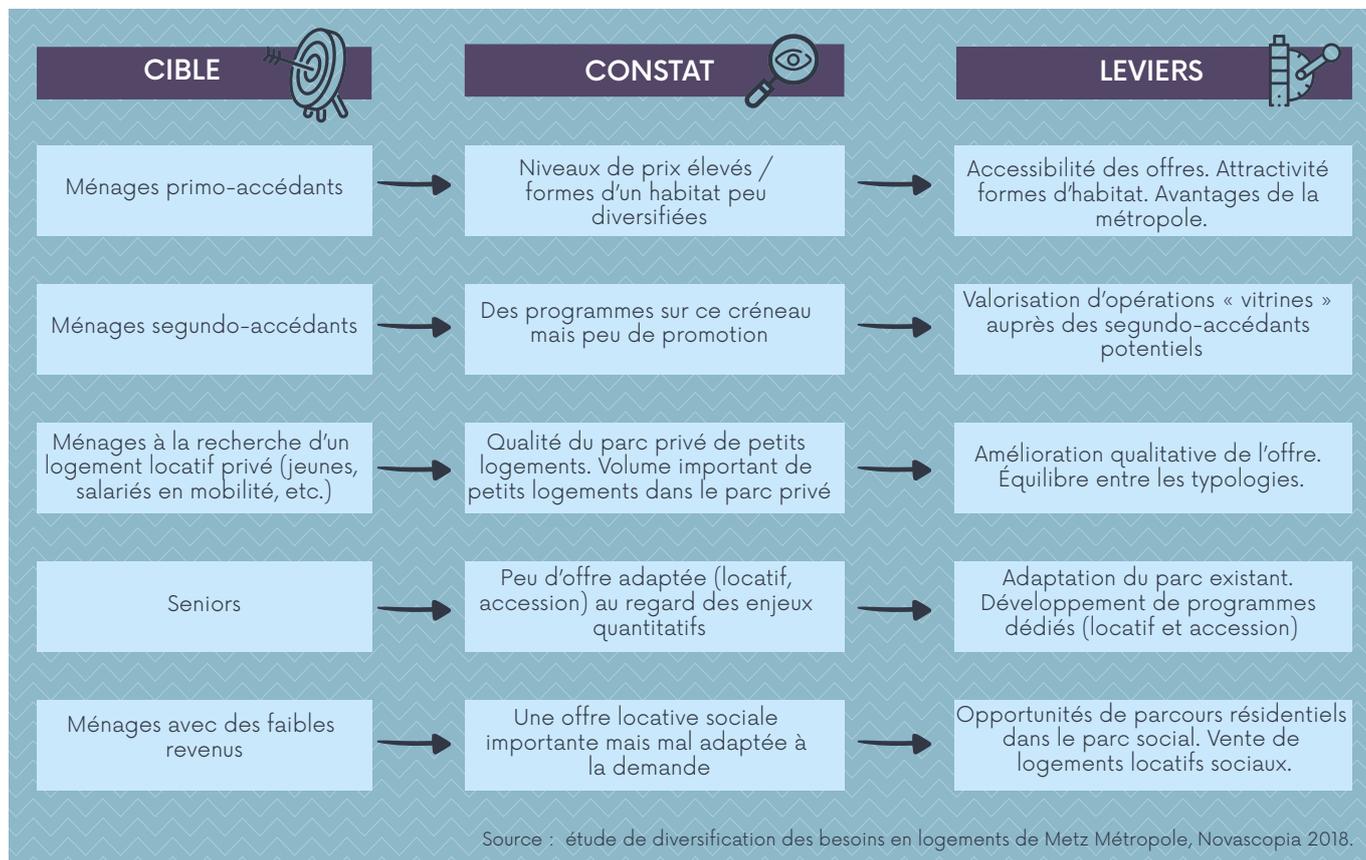
► un décalage entre l'offre d'habitat proposée et l'évolution des besoins : une offre limitée en petits logements (T1 + T2 = 23 %, T4 et + = 55 % du parc), inadaptée par rapport à la part croissante de petits ménages (41 % de ménages composés d'une seule personne) ;

► des évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement de la population, etc.) impactant la satisfaction des besoins en logements avec des disparités socio-territoriales significatives en termes de revenus, de composition familiale ou d'âge ;

► des structures d'offres d'habitat différenciées selon les segments d'offre (statuts d'occupation) et les communes : un poids limité des propriétaires occupants à l'échelle de la métropole comparativement aux agglomérations de même taille ;

- › un volume de production neuve relativement important, mais une progression de la vacance en parallèle ;
- › un marché immobilier fortement porté vers l'investissement locatif dans la ville de Metz et orienté vers les seconds accédants pour de nombreuses communes du territoire, compte tenu des niveaux de prix élevés au regard des capacités financières des ménages et des prix constatés dans les EPCI limitrophes ;
- › des paramètres déterminants dans les choix résidentiels des jeunes ménages accédants à la propriété : le prix, la surface, les formes urbaines (présence d'espace extérieur privatif notamment).

Le bureau d'études a dressé des constats et les leviers d'intervention correspondant pour chaque cible de ménages, afin d'attirer et de fidéliser une diversité de profils de ménages. Il en ressort ces préconisations :



Le PLH préconise que, pour produire l'offre de logements la plus adaptée aux besoins et orientations exprimés, il est nécessaire d'adapter la production de logements aux attentes des ménages, qui sont de plusieurs ordres :

- › **L'accessibilité financière de l'offre, notamment en faveur des primo-accédants** : le développement d'une offre d'accession abordable est crucial pour permettre l'installation des jeunes ménages dans la métropole, et constitue l'une des pistes de travail du PLH (cf. Action n° 3).
- › **L'adaptation aux nouveaux modes de vie des ménages** : l'évolution des profils des ménages (réduction de la taille des ménages, vieillissement, etc.) implique d'adapter l'offre de logements en termes de typologie, en favorisant le développement des petits logements, tout en veillant à être performant sur la fidélisation et l'accueil de familles. Les préconisations en matière de tailles de logements seront

déclinées par strates en tenant compte de la structure du parc actuel et de la vocation résidentielle souhaitée pour chaque secteur. À l'échelle de la métropole, il est recommandé d'accentuer la part des petites typologies et de limiter la part des grands logements (T5 et +) dans la production nouvelle.

Les ménages recherchent également des formes d'habitat plus attractives permettant de bénéficier d'un espace extérieur (jardin ou terrasse).

La diversification de l'habitat dans les secteurs Anru va permettre de produire des logements neufs à des coûts maîtrisés, notamment en proposant **des produits immobiliers aidés en accession à la propriété**. La TVA réduite sur 300 mètres autour des quartiers prioritaires favorise également la diversification de l'offre.

**Objectifs de production neuve sur le plan qualitatif entérinés dans le PLH 2020-2025**  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**

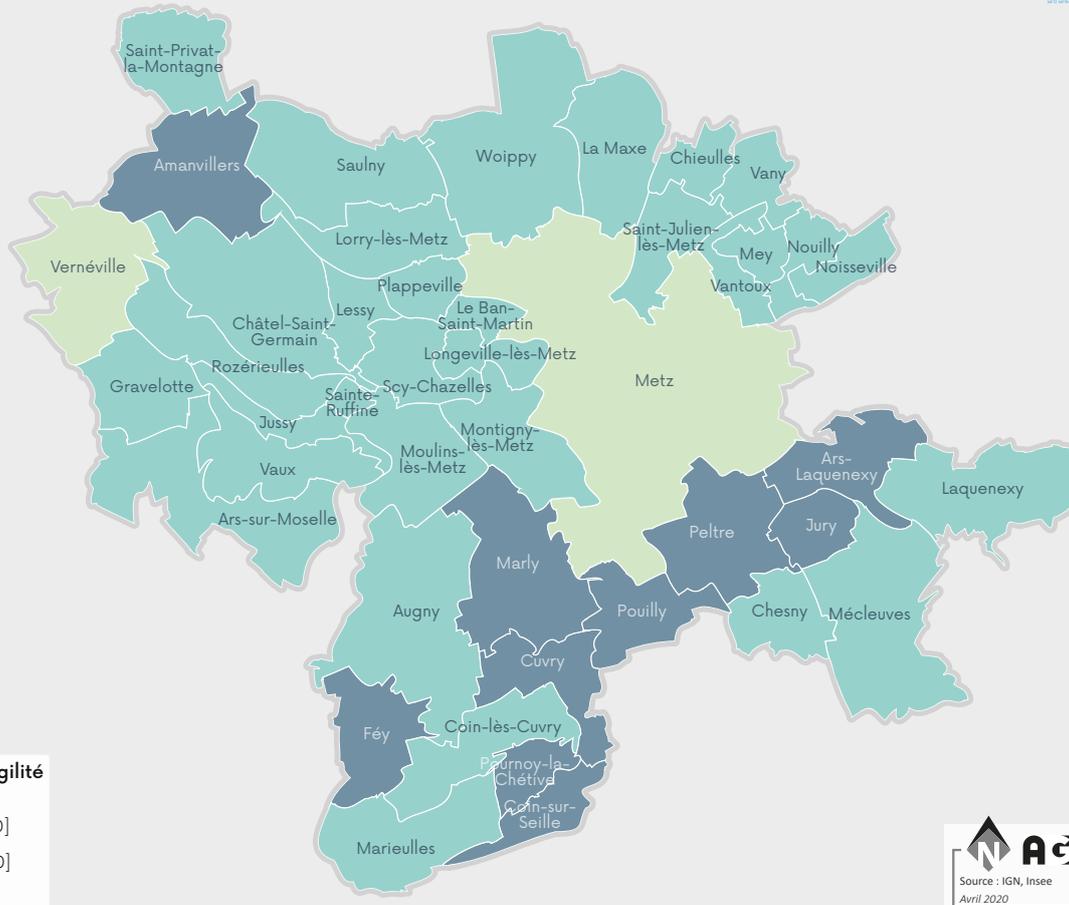
Typologie	Structure du parc des résidences principales Insee 2015	Principes de diversification	Répartition à viser dans la production de logements nouveaux
T1	8,2 %	↗	24%
T2	14,8 %	↗	24%
T3	22,4 %	↗	23 %
T4	21,8 %	↗	23%
T5 et +	32,8 %	↘	30%

**B. L'amélioration du parc de logement existant**

D'autres interventions doivent aussi être recherchées pour rapprocher l'offre et la demande : l'amélioration du parc existant, la production de logements issus du renouvellement urbain, les réhabilitations dans les quartiers NPRU, et la reprise de la vacance constituent **des leviers d'actions à mobiliser**.

**Peu d'éléments existent pour qualifier le parc de logements de la métropole** et rendre compte de son état général. S'il est souvent considéré comme un parc de bonne qualité, **les efforts engagés en matière de requalification doivent néanmoins être poursuivis**, notamment dans la ville-centre. Cette appréciation repose, pour partie, sur les différentes études et dispositifs opérationnels engagés ces dernières années.

**Indice de fragilité du parc**  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**



**AGUR 11**  
 Source : IGN, Insee  
 Avril 2020

L'indice de fragilité du parc mis au point par l'Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine nord corrobore ce constat : cet indice vise à donner, au premier coup d'œil, une

information sur la fragilité potentielle du parc de logements, à travers 3 dimensions : la vacance, l'âge du parc et le niveau de confort.



Il mobilise les données du recensement de l'Insee, il est possible de le calculer tous les ans, pour l'ensemble du territoire national. Il a été élaboré, ici, en prenant comme cadre de référence la Région Grand Est. Plus l'indice est faible, plus le parc est « fragile ». Dans Metz Métropole, **c'est pour la ville de Metz qu'il est le plus faible, cela peut s'expliquer par la présence d'un parc ancien et par le poids de la vacance.** En revanche, il est très élevé dans les communes de la couronne métropolitaine. Enfin, il diminue en s'éloignant de la métropole, notamment à l'ouest et au sud-est.

**Différents dispositifs sont déjà engagés aujourd'hui** en faveur de la requalification du parc privé (opération programmée d'amélioration de l'habitat en partenariat avec l'Anah) sur le territoire de la métropole : ceux-ci permettent de développer une offre à loyers maîtrisés grâce à des conventionnements pour les logements, avec ou sans travaux. **En 2019, 1 026 logements composent le parc privé conventionné Anah.** Ces logements, relevant du 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.

Notons toutefois, pour ce qui concerne les **interventions sur le parc existant en site patrimonial**, dans le centre ancien de Metz, que le coût des travaux, majoré par le nécessaire respect du cadre réglementaire, **constitue un frein à la requalification ou, à tout le moins, une contrainte réelle à ne pas négliger.**

#### ▪ **Des dispositifs spécifiques sur les copropriétés dégradées**

Le territoire métropolitain présente des fragilités importantes sur ce sujet, avec 424 copropriétés potentiellement fragiles en 2013 (classées en D). Ce chiffre est en hausse de 17 % par rapport à 2011. Il existe une concentration importante dans le centre-ville de Metz, **mais aussi à Montigny-lès-Metz et Ars-sur-Moselle.**

Parmi elles, 80 % comptent moins de 11 logements et 22 copropriétés dénombrent plus de 50 logements (à Metz pour l'essentiel). La moitié de ces copropriétés a été bâtie avant 1949. En revanche, les grandes copropriétés (30 à 250 logements) datent majoritairement d'après 1949. 60 % d'entre elles sont composées de propriétaires bailleurs. 36 des 424 copropriétés potentiellement fragiles sont en QPV/ZFU, ainsi que 6 des 18 grandes copropriétés (pré-identifiées sur le terrain).

L'étude pré-opérationnelle Opah a identifié vingt-quatre copropriétés potentiellement dégradées, pour un total de 110 logements. 4/5 de ces copropriétés sont détenus par des bailleurs. L'étude a également permis de localiser 31 monopropriétés potentiellement dégradées (150 logements). Dans les deux cas, il s'agit dans une large majorité d'immeubles anciens, avec une forte proportion de logements vacants.

**La ville de Metz a mis en place une Opah Copro Pacod** (Programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté) dans le quartier de Borny à Metz, qui court entre 2015 et 2020. Ce dispositif consiste en l'accompagnement de 5 copropriétés en difficulté comprenant au total 546 logements, dont une copropriété en plan de sauvegarde (copropriété Bernadette). La ville-centre est aussi maître d'ouvrage **d'une Opax copropriété au Sablon**, sur la copropriété « Gabriel Pierné », de 166 logements (dans la rue éponyme).

Une Opération de requalification des copropriétés dégradées (Orcod) de Metz-Borny est en cours (2020-2025).

**Metz Métropole a intégré un volet copropriété dans la nouvelle Opah qui prévoit de traiter 18 copropriétés dégradées pour un total de 180 logements.** Cette convention inclut l'engagement d'une étude complémentaire pour définir précisément les enjeux de réhabilitation du parc privé des QPV, afin d'ajuster les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention actuelle (actuellement en cours de réalisation).



La tour Gabriel Pierné au Sablon (à droite) est une copropriété dégradée de 18 étages à Metz ©



Les grands ensembles sont exposés à la précarité énergétique © Le Républicain Lorrain

### - **Prendre en compte la précarité énergétique**

D'après le diagnostic réalisé en 2016 dans l'étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un dispositif contractuel avec l'Anah sur le territoire de Metz Métropole, **22 500 ménages sont en situation de précarité énergétique** (Taux d'Effort énergétique du logement TEE >10 %). Cela représente **23 % des ménages**.

D'après la Loi Grenelle du 12 juillet 2010 : « est en précarité énergétique toute personne qui éprouve, dans son logement, des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Il existe des disparités sur le territoire métropolitain avec des parts de ménages concernées par la précarité énergétique allant de **10 % à 38 % selon les communes** : 24 % pour le secteur urbain, 20 % pour le secteur résidentiel, 15 % pour le secteur semi-urbain. À l'échelle de la ville-centre de Metz, les quartiers plus modestes comme Borny, Bellecroix, Patrotte sont davantage touchés par la précarité énergétique.

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

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

### - **Cibler les poches de pauvreté, résorber l'habitat indigne**

Le Parc privé potentiellement indigne (PPPI) permet de donner **quelques éléments de cadrage statistiques sur le parc privé vétuste** et occupé. Sur le territoire métropolitain, celui-ci affiche une légère hausse par rapport à 2013 (+40 unités) et il représente 2,7 % du parc privé, contre 4,7 % pour la CCPOM, 2,5 % pour la CC Rives de Moselle et 3 % pour le SCoTAM.

Il s'établit à **2 156 logements en 2015** dans la métropole :

- > 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 ;

Les communes les plus concernées sont Metz (1361 logements), Montigny-lès-Metz (316 logements), Woippy (96 logements) et Ars-sur-Moselle (78 logements).

La **vétusté et la dégradation du parc de logements réduisent considérablement l'attractivité de l'offre de logements** : ce parc et les publics qu'il abrite devront aussi pouvoir trouver des réponses appropriées dans les dispositifs précités.

### ▪ **Adapter les logements au vieillissement de la population**

Concernant le volet autonomie, dont la cible concerne principalement les personnes âgées, le volume de ménages

potentiellement éligibles aux aides de l'Anah est estimé à **près de 6 300 ménages propriétaires occupants de plus de 60 ans aux revenus modestes**. Ceci concerne un tiers des propriétaires occupants de plus de 60 ans.

Ce public constitue également l'un des cœurs de cibles retenus dans l'opération programmée d'amélioration de l'habitat mise en œuvre par la métropole.

## C. Lutter contre la vacance et ses effets néfastes

Dans un contexte de léger recul démographique et de progression modérée du nombre de ménages, l'augmentation de la vacance des logements ces dernières années sur le territoire de Metz Métropole interpelle.

Ce phénomène complexe s'explique par de nombreux facteurs : vétusté, loyers trop élevés, concurrence générée par l'offre neuve, logements en attente de travaux ou de démolition, contrainte d'accès au logement, rétention spéculative, absence de volonté du propriétaire de proposer son bien à la location, situation bloquée à la suite d'une succession, etc. La vacance est considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat : une vacance dite « normale » se situe entre 6 % et 7 % du parc. Il est, en effet, nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements.

Deux grands types de vacance existent :

- › **La vacance conjoncturelle**, liée à la mobilité et aux mutations dans le parc existant, est nécessaire à la fluidité du marché et au parcours résidentiel des

ménages. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement et joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements, puisqu'elle conditionne l'offre disponible à un moment donné.

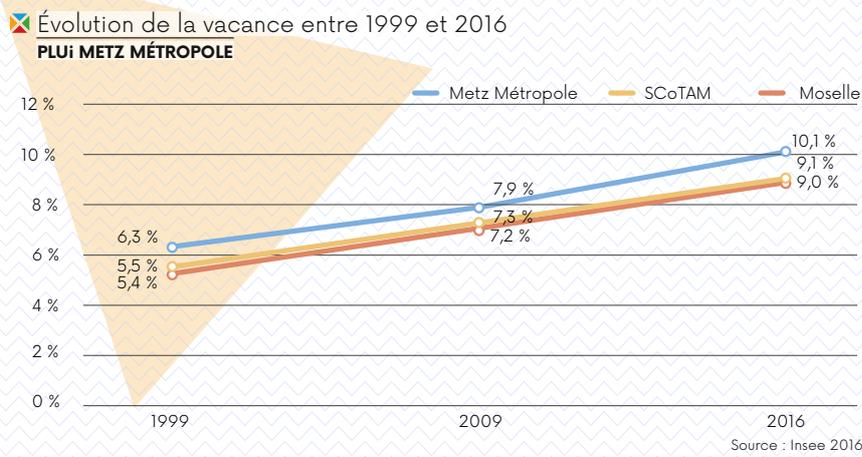
- › **La vacance structurelle**, quant à elle, concerne soit des logements inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont pas proposés sur le marché.

Dans le présent document, la vacance est analysée à partir de deux sources différentes : **les données Insee du recensement de la population**, d'une part, qui permettent d'analyser le phénomène sur une longue période, d'établir des

comparatifs et de le qualifier de manière générale ; et **le fichier Filocom**, constitué par la Direction générale des finances publiques, d'autre part, qui permet de qualifier la vacance, en première approche. Son mode de calcul la surestime légèrement : un logement est vacant, dans cette base, lorsqu'il est inhabité au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a pas de taxe d'habitation perçue.

### ▪ **La vacance à partir des données Insee**

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 territoires de comparaison sont plus modérés. Celle-ci est inférieure d'un point dans le territoire du SCoTAM et d'1,1 point à l'échelle départementale. Dans la métropole en revanche, la part de vacance est très variable d'une commune à l'autre. Le taux minimum est atteint à Pournoy-la-Chétive (0,4 %), Cuvry (1,9 %) et Chieulles (2,5 %) et le maximum à Metz (12,9 % avec 8 548 logements vacants). Globalement, le taux de vacance demeure très faible dans la couronne métropolitaine et plus élevé dans le noyau urbain et dans le cœur métropolitain.

La vacance en milieu urbain est usuellement plus élevée, en raison de la structure du parc immobilier (plus de locatifs et de petits logements) et du turnover important qui en découle.

Metz regroupe 73 % du parc vacant de la métropole. Dans le noyau urbain, les villes de Longeville-lès-Metz et Scy-Chazelles affichent un taux de vacance de presque 10 % alors qu'elles sont très recherchées par les ménages.

D'après les données Insee 2016, les communes où se concentre ce phénomène (vacance au-delà du seuil de 7 %, communément admis comme étant le seuil nécessaire au turnover dans le parc de logements existant) sont au nombre de 11 sur 44, ce qui permet, peut-être, de pondérer davantage l'analyse.

La vacance est plus faible là où le parc immobilier est largement dominé par l'individuel en propriété occupante (secteurs pavillonnaires, etc.), qui plus est lorsque l'attractivité résidentielle est forte.

Cette distinction se confirme également à l'échelle des quartiers messins, avec des taux de vacance beaucoup plus élevés dans les quartiers centraux : 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, suivis par le quartier du Sablon qui concentre 15,46 % de logements vacants.

Ce sont des secteurs clés, proches du cœur de Metz, de ses commerces, de la gare et des nœuds de transports, avec un patrimoine remarquable et une qualité de vie au rendez-vous, mais :

- > la structure du parc provoque plus de turnover (petits logements locatifs privés), avec des prix plus élevés que dans les quartiers adjacents (notamment sur ces petites typologies) ;
- > les logements situés dans de grands immeubles anciens sont rarement adaptés à la demande (pas de grande pièce de vie, de cave, garage, ascenseur, jardin, etc.) et peuvent être jugés comme vétustes ou énergivores (car non isolés).

Communes avec une mobilité résidentielle plus prononcée  
PLUi METZ MÉTROPOLE

Commune	Nombre de logements vacants	Taux de vacance
Ars-sur-Moselle	195	8,2 %
Le Ban -Saint -Martin	205	9,3 %
Longeville -lès-Metz	224	9,7 %
Metz	8 548	12,9 %
Montigny -lès-Metz	928	7,8 %
Moulins -lès-Metz	177	7,1 %
Nouilly	20	7,2 %
Pouilly	21	7,1 %
Saint-Julien -lès -Metz	147	8,9 %
Scy-Chazelles	131	9,9 %
Vernéville	24	8,8 %

Source : Insee 2016



Scy-Chazelles, ville recherchée avec un taux de vacance pourtant important © Le Républicain Lorrain

À cela s'ajoute un manque d'investissement de la part des bailleurs. De ce fait, il y a une forte concurrence de l'offre de logements neufs dans la couronne urbaine et le périurbain. À l'inverse, en concentrant moins de 6 % de logements vacants sur leur territoire, Grigy (5,9 %), Woippy-village (5,6 %) et Magny (4,9 %) sont les quartiers les moins touchés par ce phénomène. Les quartiers de Montigny-nord et Montigny-centre enregistrent, quant à eux, un taux respectif moyen de 10,2 % et 9,1 % de vacance.

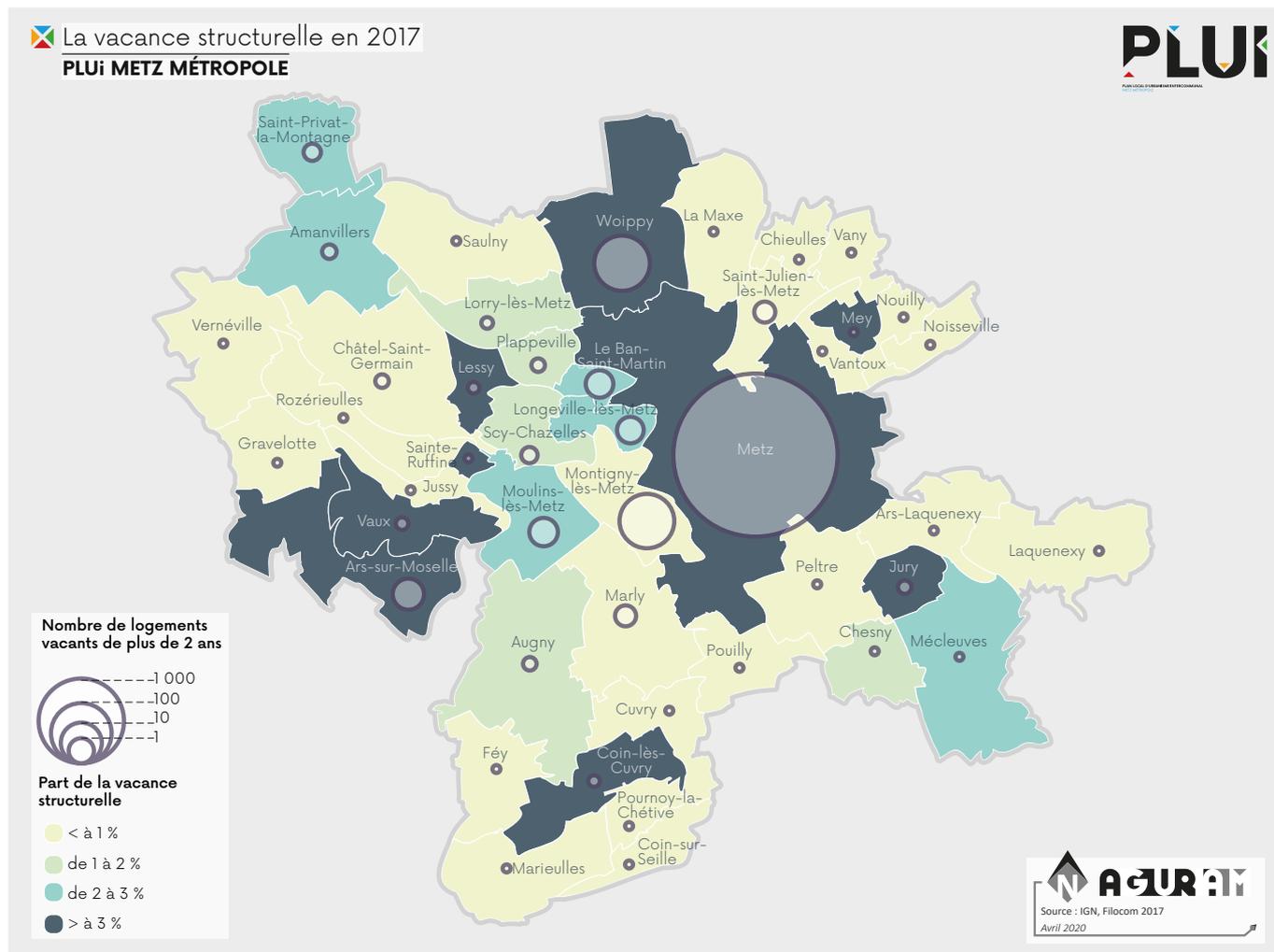
## • La vacance à partir des données Filocom

La vacance structurelle concerne les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision. Il s'agit par exemple, des logements « hors marché » (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et des logements inadéquats par rapport aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop

petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif). Elle est considérée comme la plus problématique, car elle s'inscrit sur une temporalité longue tout en étant plus difficilement solutionnable.

Sur le territoire de la métropole, la **vacance structurelle** (supérieure à 2 ans) **s'élève à 2,8 % du par cet représente 3 258 logements** (ce volume de loge-

ments est toutefois sous-estimé, car il ne prend pas en compte le poids de la vacance dans les communes où le chiffre, trop faible, est secrétisé). Ce taux est en **diminution depuis 2013** (-0,5 point). Les communes de **Woippy** (258 logements concernés) et **Jury** (15 logements) concentrent la **proportion de vacance structurelle la plus importante** au sein de leur parc de logements (3,9 %).



**Metz affiche un taux de 3,3 % avec 2 224 logements vacants de longue durée.** Ce taux est similaire à Ars-sur-Moselle (82 logements vacants, principalement dans le centre-ville). De façon plus marginale, quelques poches de vacance existent dans les centres anciens des villages : tel est le cas à Coin-lès-Cuvry, Lessy, Saint-Privat-la-Montagne et Vaux. Si les taux enregistrés dans ces communes dépassent le seuil des 3 %, les volumes de logements concernés,

en revanche, sont très peu conséquents (11 à 24 logements par commune).

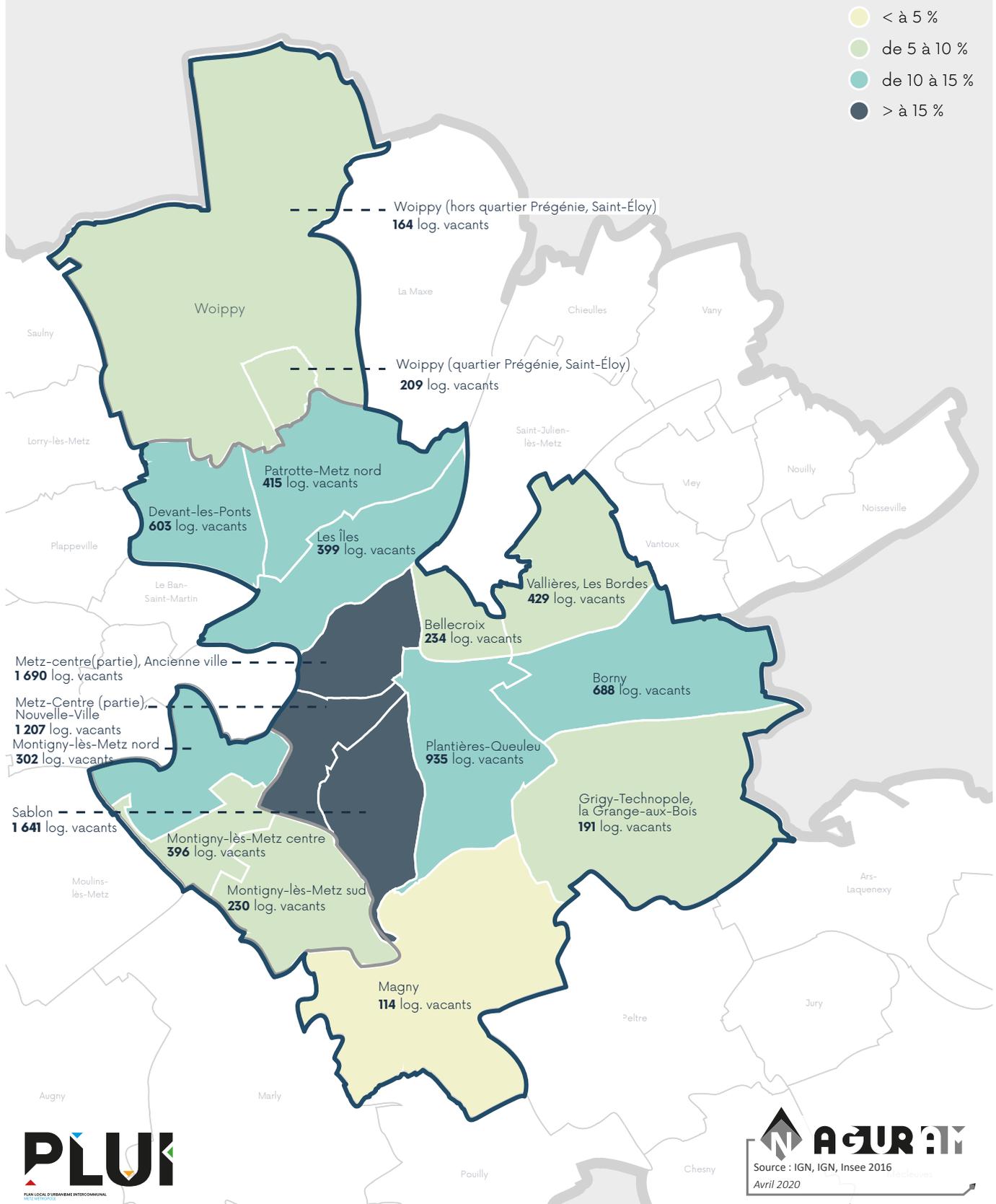
**La problématique de vacance structurelle**, en volume se concentre dans les trois principales villes de la métropole : Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy qui regroupent **2 733 logements vacants**.

Près de la **moitié des logements vacants** ont été **construits avant 1967** (45 %), 16 % ont été construits entre 1975 et 1999 et

13 % après 2000. Les **petites typologies regroupent la majorité des logements vacants** (46 % de T1/T2). Cette forte proportion de logements vacants s'explique notamment par une rotation, qui est plus fréquente sur ces petits produits immobiliers. En contrepartie, les grandes typologies sont moins représentées (seulement 30 % de T4/T5 et plus).

## La vacance dans les trois communes les plus impactées en 2016

### PLUi METZ MÉTROPOLE



Le parc de logements existant est globalement en bon état et récent par rapport au contexte régional, mais ceci ne préjuge pas d'un important besoin en réhabilitation.

De nombreux dispositifs ont été mis en place par Metz Métropole, Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy en faveur de l'amélioration du parc privé (PIG, Opah, Pacod, Plan de sauvegarde), qui donnent de très bons résultats.

« Au total, on compte 11 700 logements vides dans la métropole. Mais c'est à l'instant-T, du conjoncturel, c'est-à-dire des logements que des gens ont quittés, mais qui sont aussitôt repris. Le chiffre à retenir est 4 818 pour les logements vacants depuis au moins deux ans. 73 % sont sur Metz, avec des quartiers plus touchés que d'autres.

Metz Métropole s'est adjoint les services de l'opérateur Calm (Centre d'amélioration du logement de la Moselle) pour mieux comprendre la vacance. Les logements vides depuis plus de trois ans ont été ciblés. On en compte 2 700 sur la métropole dont 1 800 sur Metz. Le périmètre de l'étude est Metz-centre, les secteurs de l'Île, les Trois Évêchés, Chabert ».

Isabelle KAUCIC (adjoindte au maire de Metz), Le Républicain Lorrain du 23/01/2020

Il est indispensable de poursuivre les efforts entrepris en faveur de l'amélioration du parc de logements, mais également de qualifier la vacance, afin de mettre en place des actions efficaces sur ce segment. Notamment dans le parc locatif privé, au-delà des dispositifs de l'Opah (remise sur le marché de logements vacants via la réhabilitation et le conventionnement dans le parc privé). Cette vacance peut également être mise à profit pour développer le parc de logements, ce qui répond aux prescriptions du SCoTAM.

La requalification du parc ancien relève de dispositifs financiers et fiscaux visant à accompagner les propriétaires bailleurs dans leurs opérations. Ces dispositifs ne sont pas corrélés à la planification urbaine. Le lien avec le PLUi peut éventuellement s'établir dans le cadre d'opérations de restructuration urbaine (curetage d'îlots, opération de recomposition urbaine, etc.).

Le PLUi intégrera, par ailleurs, la vacance structurelle dans l'évaluation du potentiel de densification et de renouvellement urbain, afin de requalifier une partie du parc existant, et de limiter la consommation foncière au profit de programmes immobiliers ou de projets incluant un volet « logements » issus de ce mode de production.

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS PAR TYPE À METZ MÉTROPOLE



### FOYERS SPÉCIFIQUES

5 % soit 262 logements

répartis dans des résidences étudiantes, Foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, résidences autonomie et dans un foyer de travailleurs migrants / certains résultats peuvent éventuellement s'expliquer par des réhabilitations, mais d'autres posent question



### SECTEUR PUBLIC

5 % soit 227 logements

État, défense, hôpitaux, collectivités locales / la grande majorité appartient aux communes, à Metz Métropole ou à l'État



### LOGEMENTS SOCIAUX

13 % soit 640 logements

pour la plupart d'entre eux, la vacance a une explication technique (travaux, attente de démolition) ou stratégique (stratégie de peuplement)



### SECTEUR PRIVÉ

77 % soit 3 689 logements

les profils sont divers, allant du propriétaire d'un seul logement, à la SCI, en passant par les foncières, ou encore les entreprises

Source : Fichier 1767 Biscom - janvier 2017 - DGFIP

### La vacance du logement : un enjeu pour l'attractivité résidentielle de la métropole

La vacance du parc de logements est un phénomène en constante augmentation ces dernières années. Metz métropole a décidé de prendre en main ce sujet en lançant une étude spécifique de caractérisation de la vacance structurelle à Metz (en cours dans le cadre du Plan Logements d'abord). La première phase d'étude (enquête de terrain) a débuté en septembre 2019. Le périmètre cible 1 259 logements privés, vacants depuis plus de 3 ans, dans 16 îlots de la ville-centre. Cette étude 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. Ses résultats permettront de dresser un portrait-type du logement vacant et de préciser les raisons de ce phénomène, en le contextualisant. Dès l'aboutissement de cette étude, des éléments qualitatifs seront versés au présent document pour compléter l'analyse.

## 2.2. Un développement et renouvellement du parc social à conforter

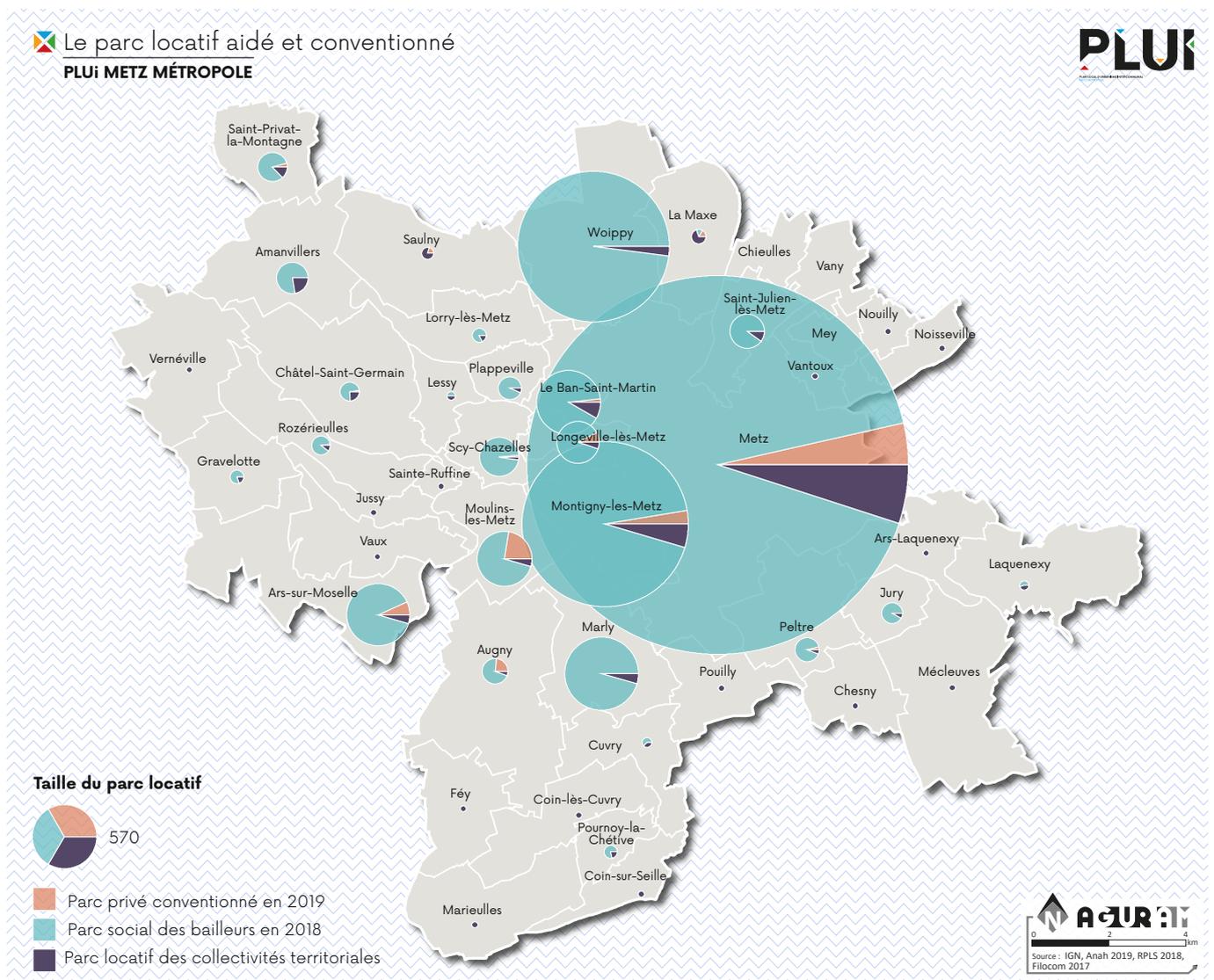
Le parc social se développe et la production récente reste globalement soutenue. Son analyse met en évidence l'évolution de cette production et sa nature, tout en rappelant, par ailleurs, que des besoins restent présents sur le territoire,

tant d'un point de vue du logement que de l'hébergement. Dans les Quartiers politique de la ville, les opérations de rénovation urbaine sont appelées à se poursuivre : un zoom rappellera les grands enjeux liés à ces projets.

### A. Un parc social qui se développe et des besoins à satisfaire

Dans le prolongement des éléments couchés en préambule concernant la localisation du parc social et ses grandes caractéristiques, le propos se concentre ici sur le développement du parc, c'est-à-dire la production de logements sociaux, en lien avec les besoins identifiés sur le territoire. Il met aussi l'accent sur les communes déficitaires, dont l'effort reste à conforter pour tendre vers les objectifs qui leur sont assignés.

Le parc locatif social de Metz Métropole comprend **27 708 logements en 2018** (source : RPLS). 21 communes de la métropole, soit presque la moitié, disposent d'un parc public social. Près de 90 % du parc social est concentré dans les communes de Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy. À cela s'ajoute environ un millier de logements privés bénéficiant d'un conventionnement Anah postérieur à 2006.

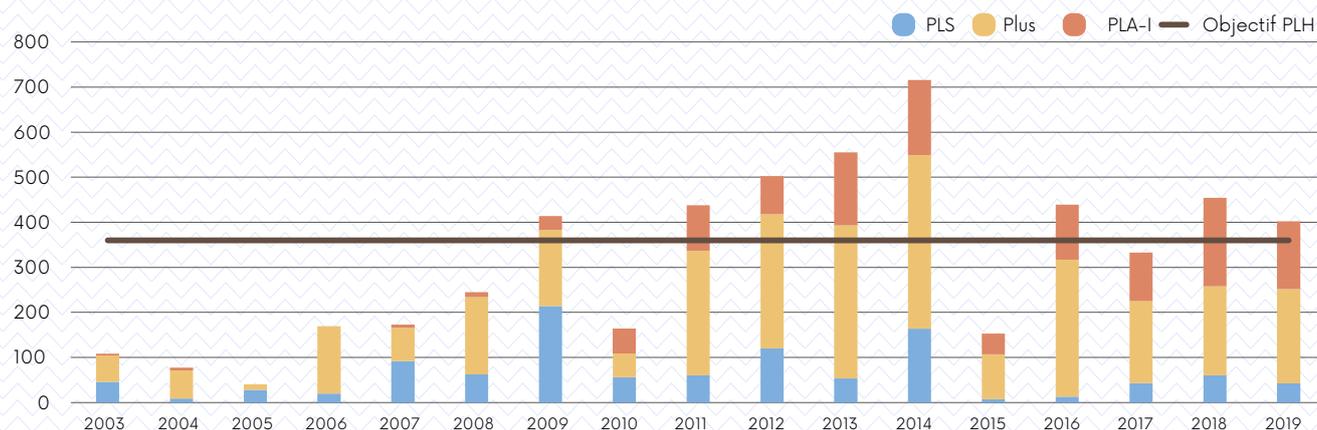


Depuis 2003, l'analyse de la production de logements sociaux met en évidence le constat suivant : une moyenne de **316 agréments par an a été enregistrée.**

Elle correspond à près de **5 000 nouveaux logements sociaux financés sur le territoire métropolitain.**

## Financement en logement social ordinaire (hors spécifique et Anru)

### PLUi METZ MÉTROPOLE



Source : DDT 57

Trois principales périodes d'agrèments se distingue :

- **2003 à 2008** : une faible production, avec 135 logements/an en moyenne ;
- **2009 à 2014** : une forte relance, avec une production de 460 logements sociaux/an en moyenne. Cela s'explique, notamment, par la création de logements aidés sur la ZAC de l'Amphithéâtre en 2014 (716 agrèments) ;
- **2014 à 2019** : une baisse significative en 2015 (153 agrèments), puis, depuis 2016, une relance de la production (407 agrèments/an en moyenne).

Sur les 16 dernières années, le Plus reste le principal mode de financement du logement social (62 % parmi l'ensemble des agrèments accordés). Les PLS et les PLA-I représentent un peu moins d'1/4 des financements accordés (respectivement 23 % et 24 %).

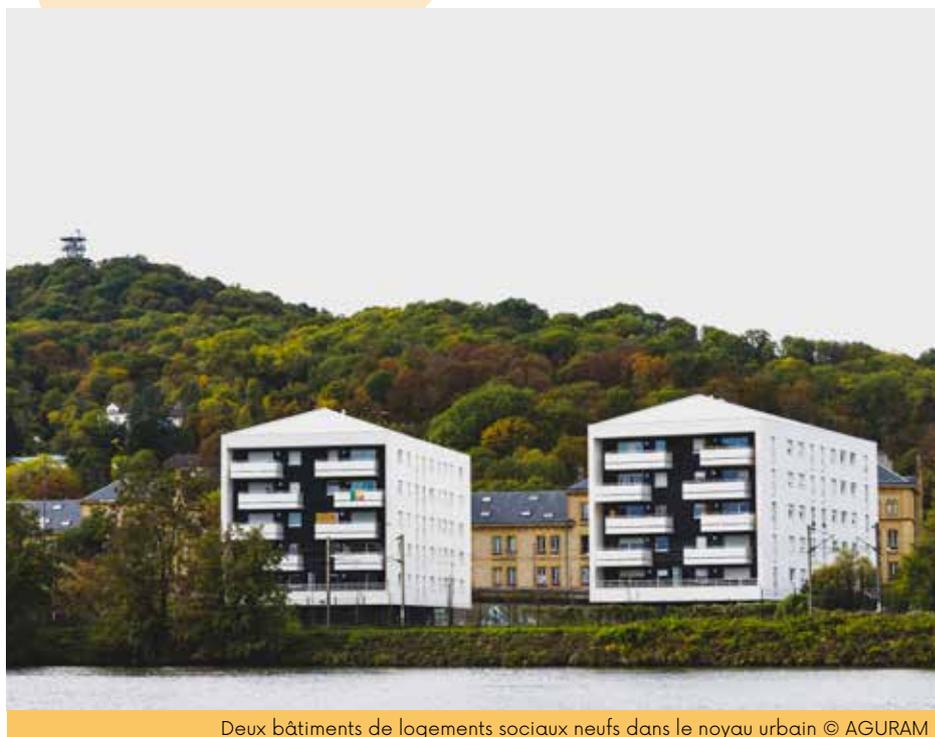
Depuis 2010, les logements financés en PLA-I, c'est-à-dire en logements très sociaux, constituent une part de production « fléchée » bien identifiée. Celle-ci fait d'ailleurs, depuis plusieurs années, l'objet d'un cadrage réglementaire par les services de l'État : une production de

40 % de PLA-I dans le volume de logements sociaux est désormais attendue pour les territoires dotés d'un PLH dans le département de la Moselle.

Le nombre de PLS, important sur la période 2003-2010 (65 agrèments/an), a, quant à lui, été très nettement revu à la baisse : si l'on considère le logement ordinaire (en dehors du financement de certaines résidences ou structures spécialisées), il correspond, à une pro-

duction de logements locatifs intermédiaires sur des marchés tendus ou en réponse à des « niches » spécifiques.

En cela, le PLS peut, par exemple, contribuer à une offre diversifiée, dans certaines opérations, comme la ZAC de l'Amphithéâtre ou dans l'ancienne manufacture des tabacs, car il participe, dans ces sous-secteurs, à une offre locative située en deçà des prix du marché.

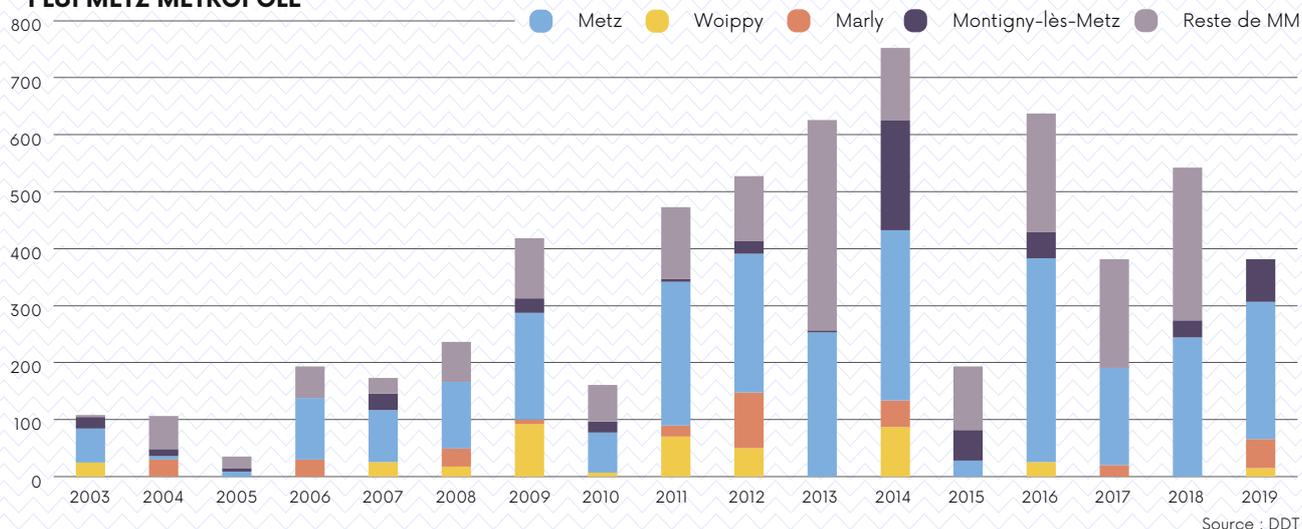


Deux bâtiments de logements sociaux neufs dans le noyau urbain © AGURAM

### ▪ Une localisation de la production nouvelle principalement localisée dans le noyau urbain

En dehors de la commune centre, les communes principales accueillant une offre nouvelle significative sont celles de Montigny-lès-Metz (9 %), Woippy (7 %) et Marly (6 %), tandis que les autres communes de la métropole se partagent les 32 % restants.

#### Nombre de logements sociaux financés entre 2003 et 2019 PLUi METZ MÉTROPOLE



Depuis quelques années déjà, un développement de l'offre sociale se constate dans les communes de la couronne métropolitaine, qui s'ouvrent progressivement à ce type d'offre. Dans une certaine mesure, il s'agit d'un mouvement de redéploiement de l'offre sociale, même si la majeure partie de l'offre demeure concentrée dans les 3 principales villes de la métropole (Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy).

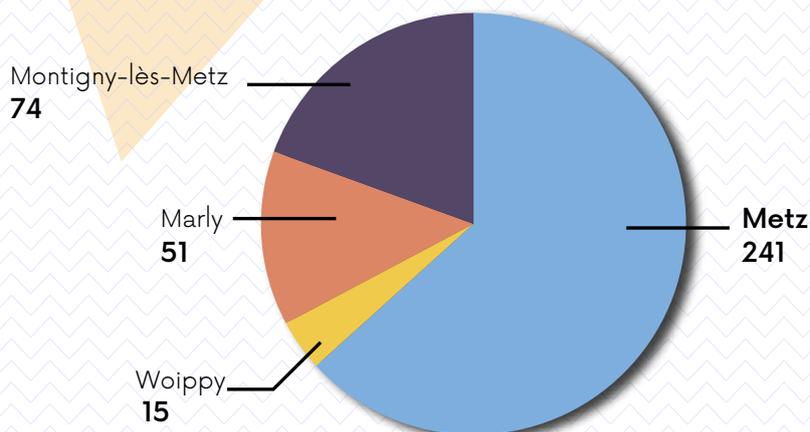
### ▪ Une dynamique de production qui dépasse les objectifs du PLH

L'offre nouvelle concentre 456 logements sociaux 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 (3,7 %) totalisent le reste des agréments pour cette même année. Les Plus (52 %) et PLA-I (37 %)

se partagent une grande partie des financements en 2019 (sur un total de 402 logements), tandis que la production de PLS reste secondaire (10 %, soit seulement 42 logements).

Au total, 4 500 logements sociaux ont été financés depuis 2003. Le Plus est le principal mode de financement du logement social en 2019 (52 %).

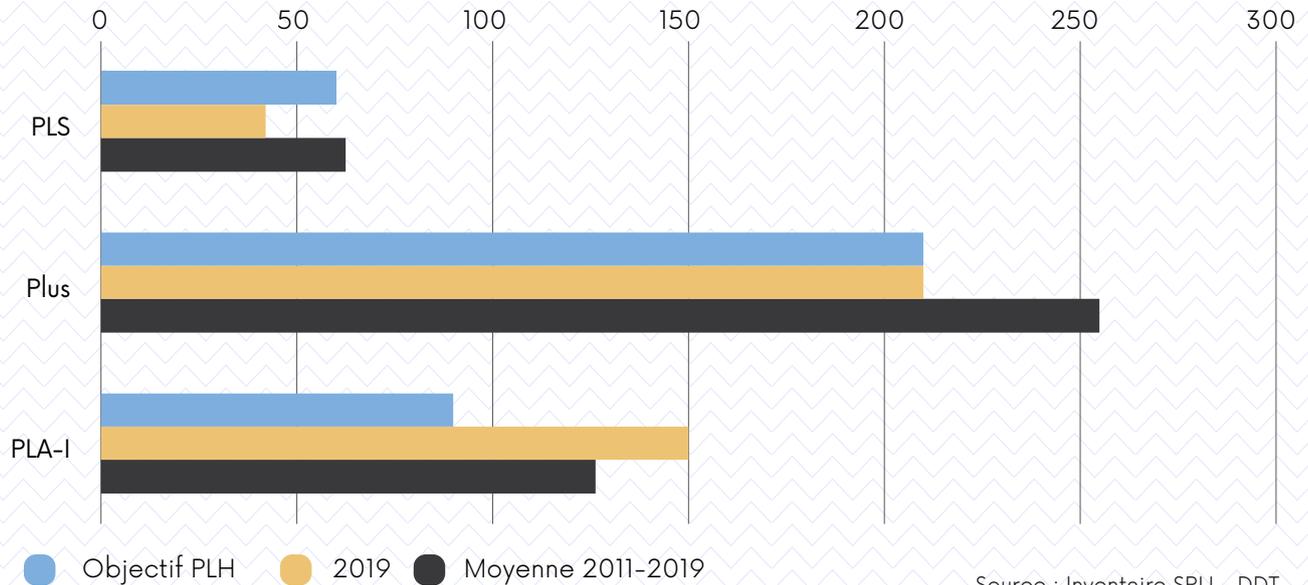
#### Nombre de logements sociaux financés par commune en 2019 PLUi METZ MÉTROPOLE



L'une des principales opérations à venir concerne la **réhabilitation de l'ancien hôpital Sainte-Blandine à Metz** avec **220 logements collectifs dont 116 logements sociaux**.

L'objectif quantitatif affiché par le PLH 2020-2025 de la métropole est de **360 logements aidés par an**. Il reste inchangé par rapport au précédent PLH.

### Objectifs du PLH en matière de financements de logements aidés atteints **PLUi METZ MÉTROPOLE**



Cet **objectif est dépassé pour l'année 2019** (402 logements financés). La moyenne de la production sur la période 2011-2019 dépasse également l'objectif (449 logements). Sur

l'aspect qualitatif (par types de financements), les objectifs sont atteints pour la période 2011-2019. Pour l'année 2019, seuls les PLS sont en-dessous de l'objectif du PLH (42 logements).

Typologie	PLA-I	Plus	PLS
<b>Objectif PLH</b>	<b>90 logements/an</b>	<b>210 logements/an</b>	<b>60 logements/an</b>
2019	150 logements	210 logements	42 logements
Moyenne 2011-2019	124 logements	260 logements	65 logements

#### ▪ **Un déficit à résorber dans deux communes, Marly et Longeville-lès-Metz**

Depuis 2006, le **déficit SRU diminue régulièrement dans la métropole**, passant de 545 logements en 2006 à **194 logements sociaux manquants en 2018 (-64 %)**.

En 2018, **seules deux villes de la métropole sont encore en situation de déficit SRU** :

➤ **Longeville-lès-Metz** : 132 logements sociaux manquants, ce qui correspond à plus des 2/3 de l'ensemble du déficit (68 %).

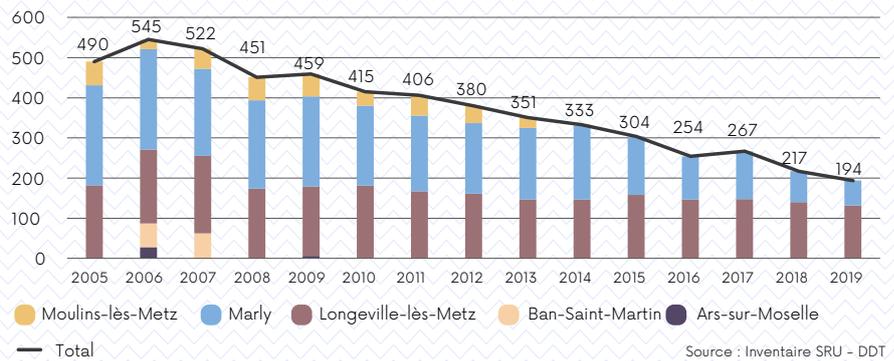
➤ **Marly** : les récentes opérations de logements sociaux réalisées depuis 2006 ont engendré une forte diminution du déficit SRU de la commune (-157 % entre 2006 et 2018). Marly enregistre encore aujourd'hui un déficit de 62 logements sociaux. Cette situation est due au développement du parc de logements 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, elle 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.

La ville de **Saint-Julien-lès-Metz** approche le seuil des 3 500 habitants et devrait être concernée par cette obligation à l'avenir. Elle propose **145 logements sociaux en 2019 soit 9,7 % de son parc** (sources RPLS et Insee 2016). La ville de **Moulins-lès-Metz** respecte bien ses obligations, avec plus de 20 % de logements sociaux.

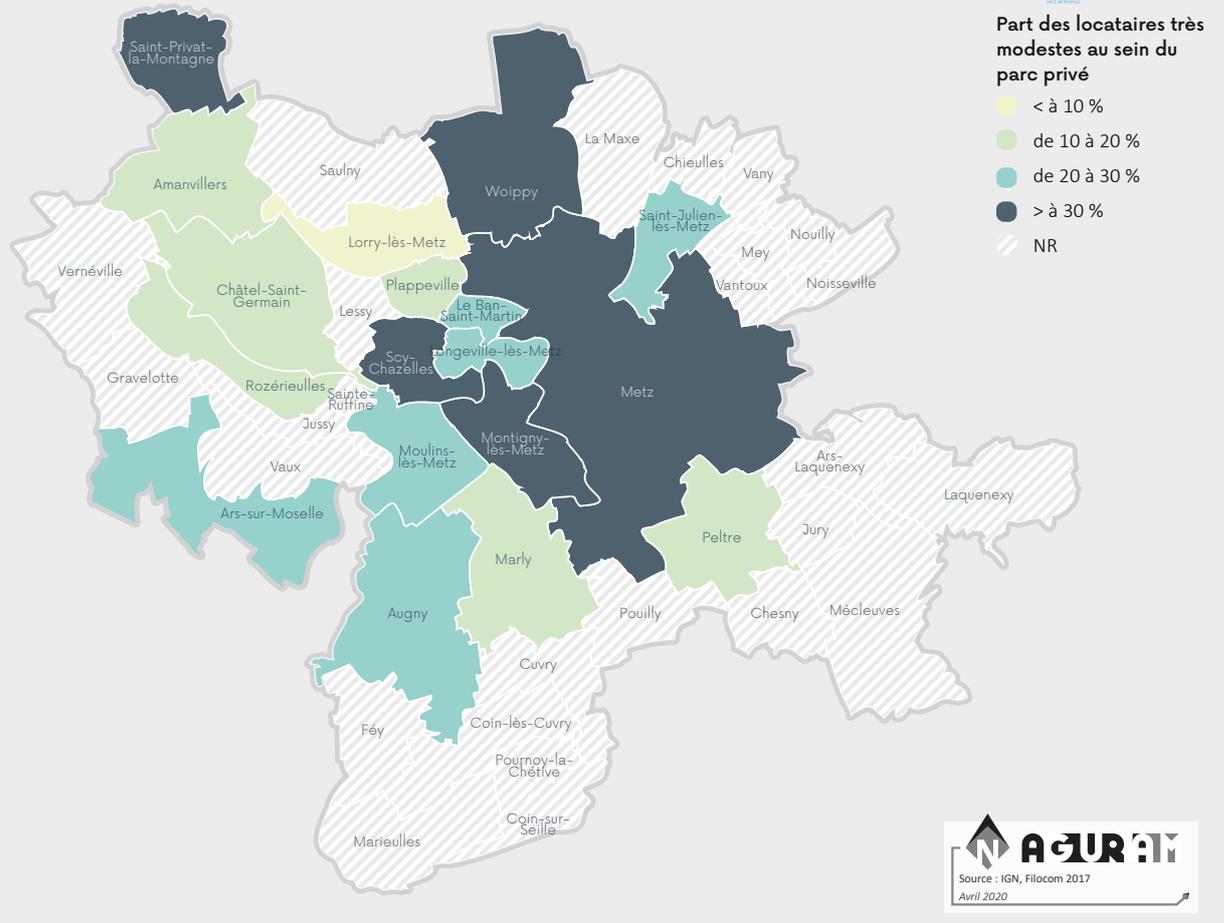
▪ **Des besoins en offre sociale toujours présents**

Malgré la production enregistrée ces dernières années, les besoins en logements sociaux restent élevés. En 2017, **plus d'1 ménage sur 4 (28 %) est considéré comme un ménage très modeste** (éligible aux plafonds PLA-I).

▣ Une diminution régulière du déficit SRU  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**



▣ Les locataires très modestes du parc privé  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**



Woippy (42 %), Metz (33 %), Montigny-lès-Metz (28 %) et Ars-sur-Moselle (27 %) concentrent plus de 25 % de ménages très modestes de la métropole sur leur territoire.

Plus d'un ménage métropolitain sur deux (52 %) est considéré comme **modeste** (éligible aux plafonds Plus). Parmi eux : 48 % sont locataires du parc locatif social, 35 % sont locataires du parc privé et 16 % sont des propriétaires occupants.

Pour les locataires du parc privé, une relative diminution de la fragilité des ménages s'observe. En 2017 : **la part des locataires très modestes du parc privé s'élève à 35 %**. Une diminution de deux points est enregistrée en comparaison avec 2013 (37 %). Ce constat corrobore une situation bien connue et pourtant toujours marquée : le parc privé constitue, pour partie, un parc social « de fait ». Dans la grande majorité des cas, les logements occupés par les populations les plus modestes sont souvent de mauvaise qualité et très en-deçà des critères de confort attendus.

#### ▪ **Une pression importante sur la demande de logements sociaux**

Fin 2018, la métropole comptabilise **8 081 demandes de logements sociaux** sur son territoire. La majorité est localisée dans **3 villes** : Metz, avec plus de 2/3 des demandes dans la métropole (67 %). Viennent ensuite **Montigny-lès-Metz (11 %)** et **Woippy (10 %)**, concentrant 2 demandes sur 10.

La **pression de la demande** (rapport entre le nombre de demandes et d'attributions) reste **importante dans la métropole, quoique plus modérée pour ce qui est de la demande externe, c'est-à-dire pour les publics non encore logés dans le parc social**. Avec **4 demandes de logements sociaux pour 1 attribution** dans la métropole, seulement **25 % des demandes sont satisfaites**.

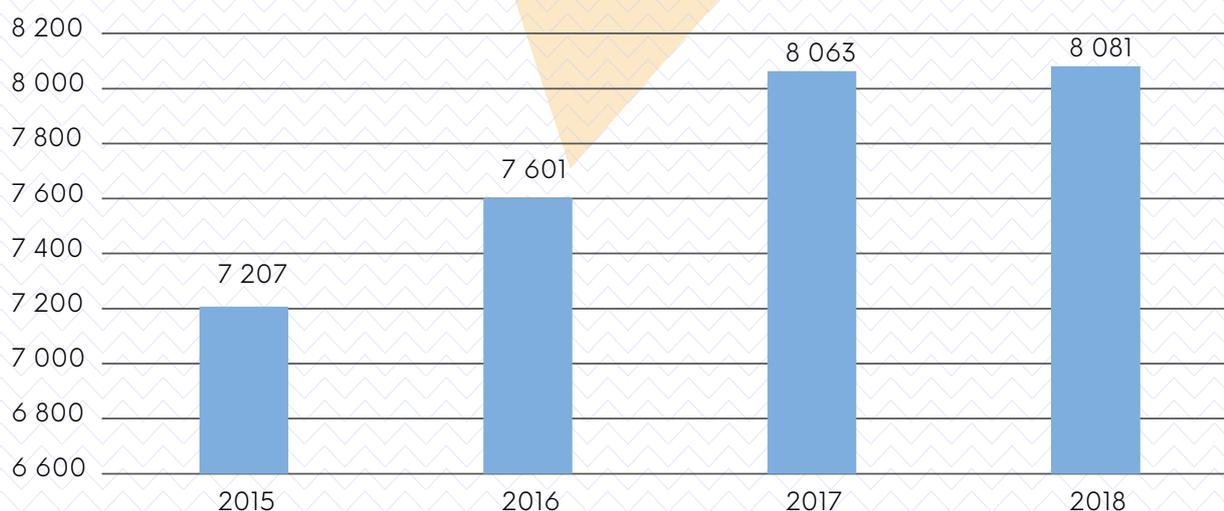
Nicolas Grivel, était à la préfecture de Metz ce jeudi 9 janvier 2020 pour signer la **déclaration d'engagement relative au renouvellement urbain de quatre quartiers prioritaires de Metz-Métropole**. Cette signature engage l'État à verser une enveloppe de **62,83 M€ sur les dix ans à venir** pour accompagner la transformation en profondeur de ces quartiers. Les secteurs concernés sont **Borny, Bellecroix et la Patrotte Metz-Nord**, sur le ban de la ville de Metz. À **Woippy**, le secteur de **Saint-Éloy, Boileau - Pré-Génie** est également concerné par l'aide.

Extrait du Républicain Lorrain - 09/01/2020

« Pas question de faire des programmes de rafistolage. **L'objectif est de changer l'image du quartier et de le rendre attractif**. On prend des engagements sur dix ans, soit jusqu'en 2030, ce n'est pas courant. Comme pour le premier programme, on tiendra nos engagements ».

Nicolas GRIVEL (directeur général de l'Anru), Le Républicain Lorrain du 09/01/2020

### Évolution des demandes de logements sociaux à Metz Métropole PLUi METZ MÉTROPOLE



Source : SNE

La métropole est effectivement confrontée à une accentuation des demandes de logements sociaux sur les 4 dernières années. Les 874 demandes supplémentaires enregistrées entre 2015 et 2018 représentent une hausse 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 lorrain. Il est de 14 mois sur la métropole messine, contre seulement 12 mois pour l'ancienne Région Lorraine.

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 comparée aux autres territoires :

- Metz Métropole comptabilise une plus forte proportion de demandeurs âgés (9 %) en comparaison avec l'ancienne Région Lorraine (8 %), le département de 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 %).
- Des orientations à travailler dans le développement du parc social

Compte-tenu des besoins existants et des publics éligibles au logement social sur le territoire métropolitain, le développement du parc social est un impératif. La réalisation annuelle de 360 logements sociaux - objectif fixé dans le PLH - devra s'appuyer sur une localisation préférentielle et sur une adéquation renforcée avec le profil des demandeurs (en typologies et en niveaux de loyers et de charges) : ce sont des enjeux essen-



Le quartier de Saint-Éloy à Woippy © Le Républicain Lorrain

tiels. Pour s'adapter aux évolutions sociologiques (foyers unipersonnels, vieillissement, monoparentalité, recomposition familiale, etc.), il faut orienter davantage les réponses apportées et accroître, notamment, la part des petits logements. Le parc actuel est résolument tourné vers une offre familiale composée en majorité de logements de taille moyenne ou de grande taille. La prise en compte de la paupérisation d'une partie des ménages devra également prévaloir à travers la production de 40 % de logements PLA-I minimum dans l'objectif global.

La localisation des futurs logements, y compris dans les communes de la couronne métropolitaine, s'articulera, en priorité, dans les secteurs les mieux dotés en équipements et services, incluant la desserte en transports en commun. La recherche d'un équilibre entre les communes de la métropole devra aussi être poursuivie, dans un souci de mixité sociale. Il faut également maintenir les efforts entrepris pour résorber le déficit SRU dans les villes

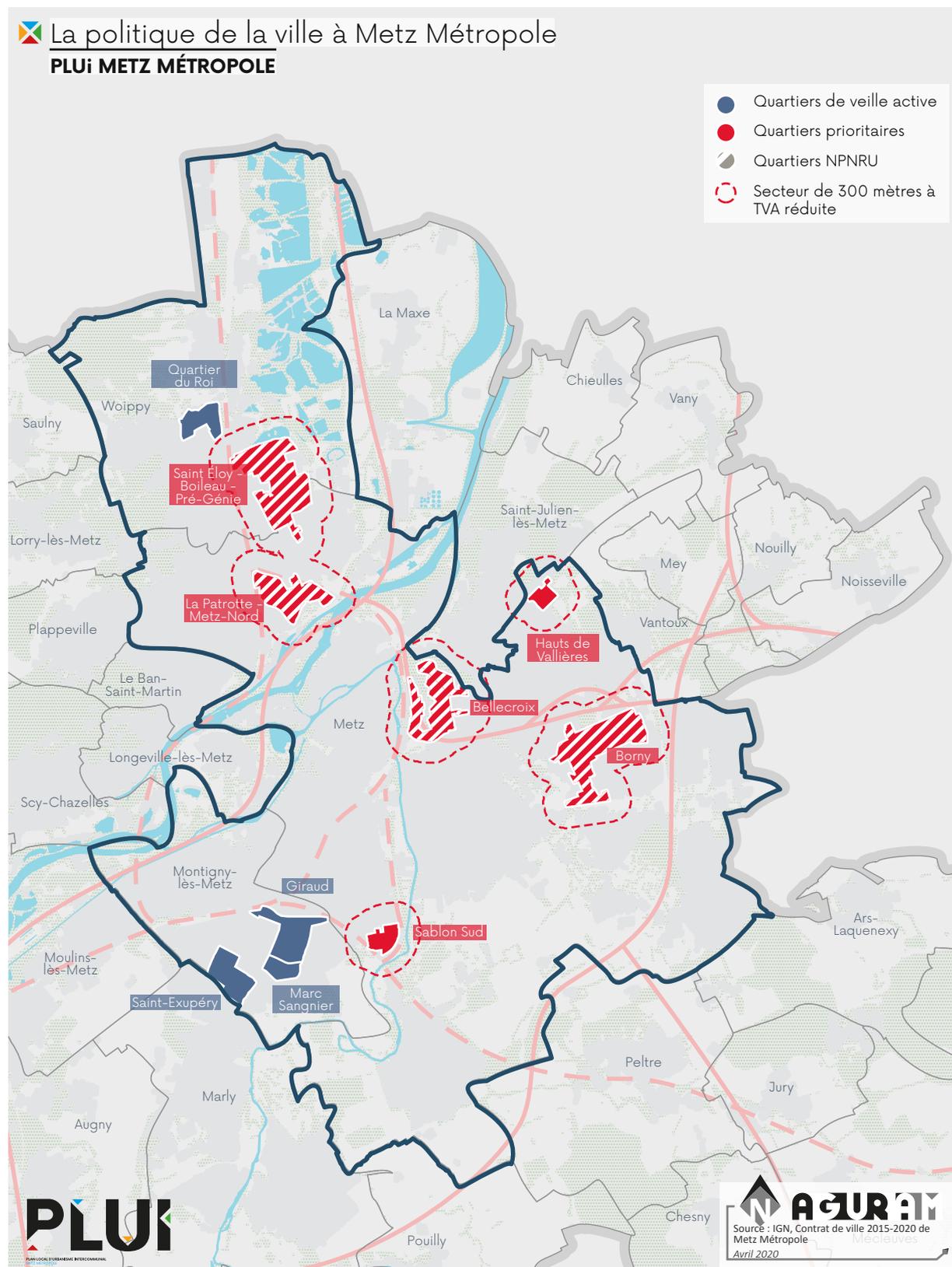
de Marly et Longeville-lès-Metz et, par anticipation, développer l'offre à Saint-Julien-lès-Metz.

Les modes de production pourront relever de réponses diversifiées pour privilégier les opérations issues du renouvellement urbain ou de l'acquisition-amélioration (cette réponse étant plus adaptée en centre-ville), à la fois en termes de développement d'une offre nouvelle ou de reconstitution d'une partie de l'offre démolie dans le cadre des projets de rénovation urbaine (voir partie suivante). Le développement du parc privé conventionné constitue une autre voie à prospecter.

La délégation des aides à la pierre, effective au 1<sup>er</sup> janvier 2021, viendra renforcer les capacités de Metz Métropole à piloter la programmation du logement social et à placer l'intercommunalité comme « chef de file » sur cette question, en interaction étroite avec les bailleurs sociaux.

## B. La poursuite de la rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires

Le Contrat de ville 2015-2020 de Metz Métropole constitue le cadre unique de mise en œuvre de la politique de la ville sur le territoire métropolitain. Il est piloté par l'EPCI, en lien étroit avec les villes de Metz, Montigny-lès-Metz, Woippy, l'État et les organismes partenaires.



À l'issue de la réforme de la géographie prioritaire en 2014, **6 Quartiers prioritaires (QPV)** ont été retenus : Bellecroix, Borny, Hauts-de-Vallières, Patrotte - Metz-Nord, Sablon-Sud, Saint-Éloy - Boileau - Pré-Génie. **4 autres** sont des **Quartiers de veille active (QVA)** : le quartier du Roi (Woippy), les secteurs Saint-Exupéry, Giraud et Marc Sangnier à Montigny-lès-Metz.

## Des projets de renouvellement urbain spécifiques sur 4 quartiers

L'État a souhaité la poursuite des actions en matière de renouvellement à travers un Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui vise en priorité les quartiers prioritaires présentant les dysfonctionnements les plus importants.

4 quartiers de Metz Métropole sur les 6 quartiers classés prioritaires relèvent du NPNRU, Borny, au titre de l'intérêt national, alors que Bellecroix, La Patrotte-Metz-Nord et Saint-Éloy - Boileau - Pré-Génie relèvent de l'intérêt régional. Le NPNRU doit permettre de mieux arrimer les quartiers prioritaires à la dynamique territoriale de la métropole. À partir de plusieurs études spécifiques menées à bien, la **déclaration d'engagement arrêtant le projet urbain retenu par l'Anru** et les concours financier de l'Anru et d'Action logement (prêts) ont été signés pour les 4 quartiers. La convention de renouvellement urbain est en cours de finalisation en 2020.

Ces projets de renouvellement urbain s'appuient sur des objectifs définis au regard de la spécificité de chaque quartier :

- l'excellence scolaire est un objectif transversal aux quartiers messins (rénovation, extension des groupes scolaires, construction de restaurants scolaires) ;



La Patrotte à Metz nord © metz.fr

- la métamorphose de Borny vient finaliser le premier programme avec l'aménagement de nouveaux espaces publics, la réhabilitation massive des logements et la création d'équipements tels qu'un centre d'affaire de quartier et un centre social ;

- le quartier de Bellecroix doit être désenclavé, afin de faire profiter au plus grand nombre d'un cadre de vie verdoyant (démolition de 125 logements et constructions de 400 nouveaux en accession sociale ou locatif libre, tout en améliorant l'habitat existant) ;

- le quartier de La Patrotte Metz-Nord poursuit sa transformation, avec des démolitions sur le secteur du Chemin de la Moselle ;

- une démarche d'écoquartier est impulsée à Saint-Éloy - Boileau - Pré-Génie.

Le programme urbain vise la **démolition de locatifs sociaux reconstitués à hauteur de 80 %**, dans une démarche de rééquilibrage à l'échelle de la métropole, la requalification de logements locatifs sociaux et la résidentialisation de logements.

Cela concerne aussi l'aide à la production d'une offre en diversification résidentielle, estimée à plus de 965 logements dans le temps du NPNRU (dont 160 logements soutenus financièrement par l'Anru), des opérations d'aménagement d'ensemble sur le quartier d'intérêt national et le quartier d'intérêt régional de Bellecroix (démolition du centre commercial), la restructuration et la création d'équipements scolaires et culturels, ainsi que le développement d'opérations immobilières économiques, et la conduite de projet.

Le quartier prioritaire de La Patrotte Metz-Nord va bénéficier de plus de 13 M€ d'aides de l'État au titre de l'Anru sur dix ans. Cette enveloppe, qui sera abondée par Metz-Métropole, la Ville de Metz et les bailleurs sociaux, permettra la démolition de 194 logements situés entre l'A31 et la voie de chemin de fer.



La démolition de la cour du Languedoc aujourd'hui finalisée à Metz-Borny dans le cadre de l'Anru © Le Républicain Lorrain

Ces projets sont financés en partenariat notamment avec les organismes de logement social, ainsi que des partenaires de l'Anru, Action logement, la Caisse des dépôts, l'Anah et le Conseil régional du Grand-Est. **L'ensemble de ce projet est estimé à 126 M€, avec une contribution de l'Anru à hauteur de 61,7 M€ (24,6 M€ de prêts et 37,1 M€ de subventions selon la délibération du conseil municipal de Metz le 26/09/2019).**

▪ **Vers une recherche de diversité en périphérie immédiate de ces quartiers**

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi, **des secteurs ciblés, dans le pourtour des périmètres immédiats des 4 quartiers concernés par les projets de renouvellement urbain pourraient être définis.** Dans un environnement de **300 mètres** en effet, sur les micro-territoires concernés, il serait possible d'envisager **des projets d'habitat en bénéficiant d'une TVA à taux réduit.**

Ces secteurs préférentiels **pourraient accueillir d'autres réponses-logements pour diversifier les statuts d'occupation et accueillir différents publics.** L'accueil de projets en accession à coût abordable pourrait, par exemple, être privilégié, dans une recherche de réponses adaptées aux besoins des ménages et d'une plus grande mixité sociale.

### C. La consolidation des réponses à apporter aux publics spécifiques

Les réponses à apporter aux **publics les plus spécifiques doivent aussi pouvoir trouver une traduction dans le PLUi.** Cette offre concerne les seniors, les jeunes, les étudiants, les personnes défavorisées et les gens du voyage. Il est question d'offre d'habitat dédiée et d'hébergement pour corrélérer des besoins particuliers à des solutions idoines, avec une approche différenciée.

▪ **Le logement seniors en lien avec la hausse du nombre de personnes âgées**

Pour ce qui relève des seniors, **les ménages de 75 ans et plus disposent de ressources nettement plus contraintes que la classe d'âge précédente des 60-74 ans.**

Cela 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** (les plus de 75 ans sont majoritairement des femmes, aux revenus plus faibles, et aux parcours professionnels plus incomplets).

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 de projection 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.**

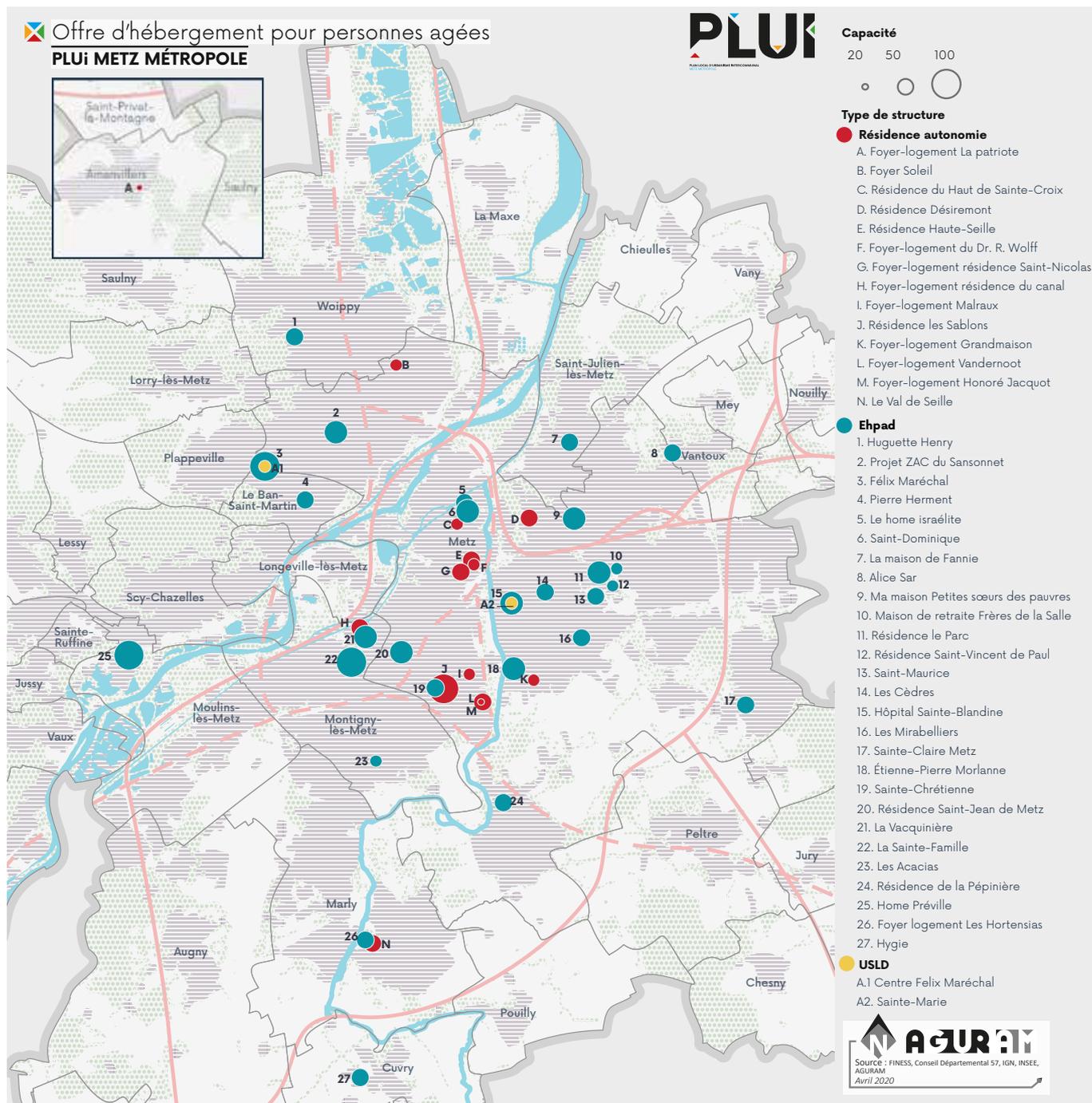
Parallèlement à la hausse de la part des personnes âgées, l'augmentation du nombre de personnes dépendantes et âgées va s'accroître : le passage délicat en institution peut susciter des difficultés financières, car le coût d'une

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.



104 lits d'Ehpad sont en cours de construction à Ars-sur-Moselle dans le cadre de la restructuration de l'Établissement public départemental de santé de Gorze © Mongiello Plisson

Malgré un âge repoussé dans la perte d'autonomie et une politique allant dans le sens du maintien à domicile le plus tardif possible, l'entrée en institution spécialisée reste un besoin important.



Le jardin de l'Ehpad Home de Préville à Moulins-lès-Metz ©

Metz Métropole propose 2 206 places d'hébergement dans 25 Ehpad et une maison de retraite en 2019. Pour maintenir un taux d'équipement identique à aujourd'hui, le développement de nouvelles structures spécialisées reste nécessaire. Le développement des résidences seniors privées ne répond pas à ces besoins et cible une clientèle particulière, aisée et autonome. Cette question constitue l'un des aspects à prendre en compte dans les réponses à développer pour faire coïncider ressources des ménages avec adaptation du logement ou entrée en institution.

L'apport de produits immobiliers bien situés dans le noyau urbain qui correspondent aux besoins des personnes âgées constitue une autre réponse.

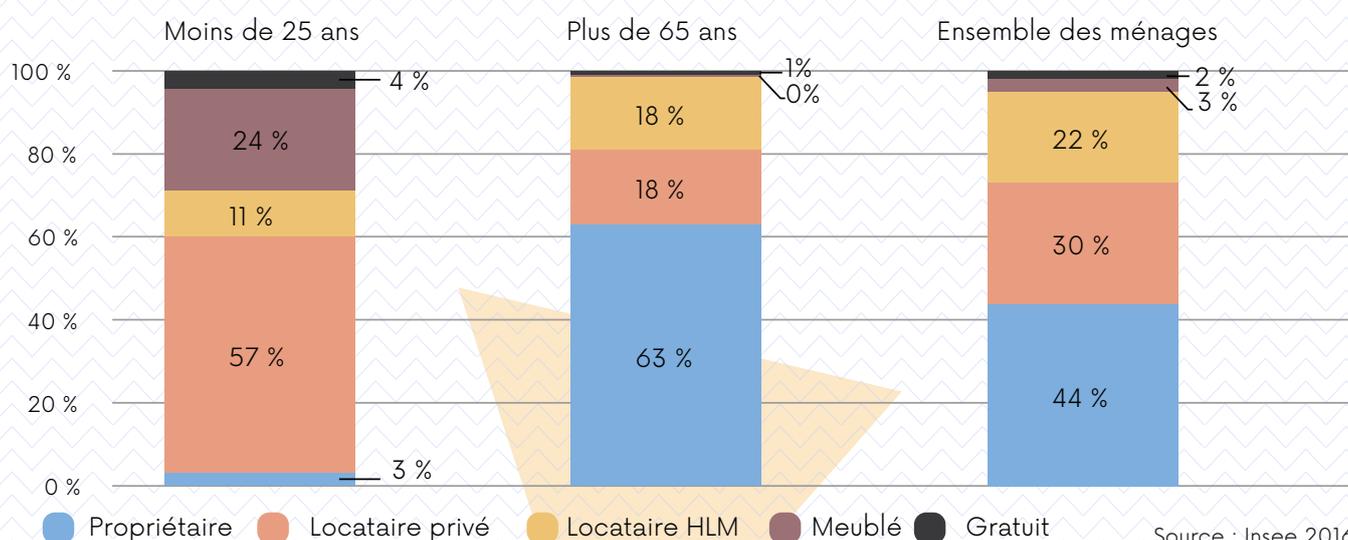
▪ **Permettre aux plus jeunes de décohabiter et d'accéder plus facilement à un logement autonome**

Les jeunes ménages sont généralement confrontés à des situations professionnelles précaires et sont contraints de recourir à des garants pour accéder au logement. **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'âges, assez marqués sur le territoire métropolitain, comparés aux autres territoires de référence :

- > les moins de 30 ans (16 090 €) ont un revenu inférieur de 35 % inférieur à celui des plus de 65 ans (24 760 €).
- > ces mêmes publics touchent 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 €).

Statuts d'occupation des jeunes ménages et des seniors de Metz Métropole en 2016  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**



De plus, **près d'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 d'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 concentre un nombre important de résidences sociales et foyers, susceptibles d'accueillir aussi de jeunes actifs (en emploi ou en recherche d'emploi).

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. Cependant, les taux d'intérêts demeurent faibles. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ouverture à toutes les communes françaises du PTZ pour l'achat d'un logement ancien à réhabiliter, ainsi que la hausse des plafonds de revenus, devraient faciliter l'accession pour les jeunes ménages.

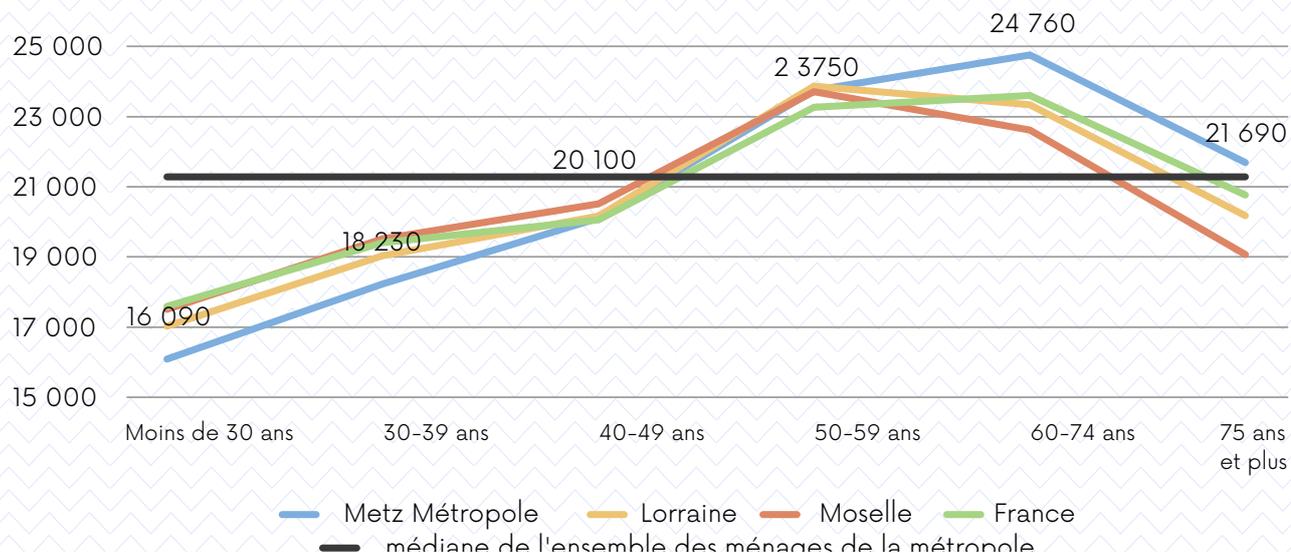
Par conséquent, **les jeunes ménages de la métropole sont confrontés à plusieurs difficultés :**

- > 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.

**Les réponses à développer, de nature très différente, doivent privilégier la production de petits et très petits logements, à bas loyers, dans des secteurs proches des équipements et services de proximité.** L'accès au parc locatif public ou privé constitue des solutions pérennes, mais à des conditions d'accès très différentes.

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

### PLUi METZ MÉTROPOLE



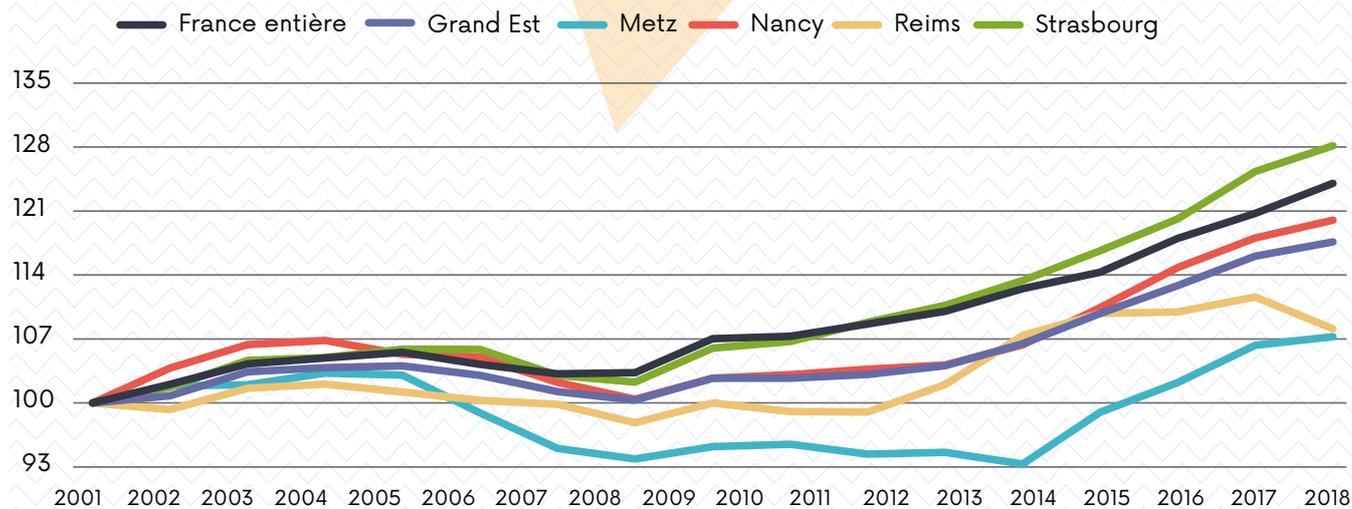
La levée des difficultés liées à la recherche d'un garant, dans le parc locatif privé, constitue néanmoins un réel frein au développement du parc privé. La possibilité d'accéder à la propriété, pour les jeunes ménages, reste aujourd'hui conditionnée à une offre accessible, notamment dans le parc ancien.

### Logement étudiant : une offre importante à corrélérer aux évolutions des effectifs

Une tendance à la hausse des effectifs étudiants s'observe : pour le site de Metz, l'augmentation est visible à partir de 2014, soit beaucoup plus récemment que pour la France entière ou Strasbourg. En revanche, parmi les grands sites universitaires du Grand Est, Metz est celui qui a subi la plus grosse perte d'étudiants dans les années 2000. À la rentrée 2015, l'effectif y était inférieur à celui de la rentrée 2001, avec 21 821 étudiants.

## Évolution des effectifs étudiants sur une base 100 en 2001

### PLUi METZ MÉTROPOLE



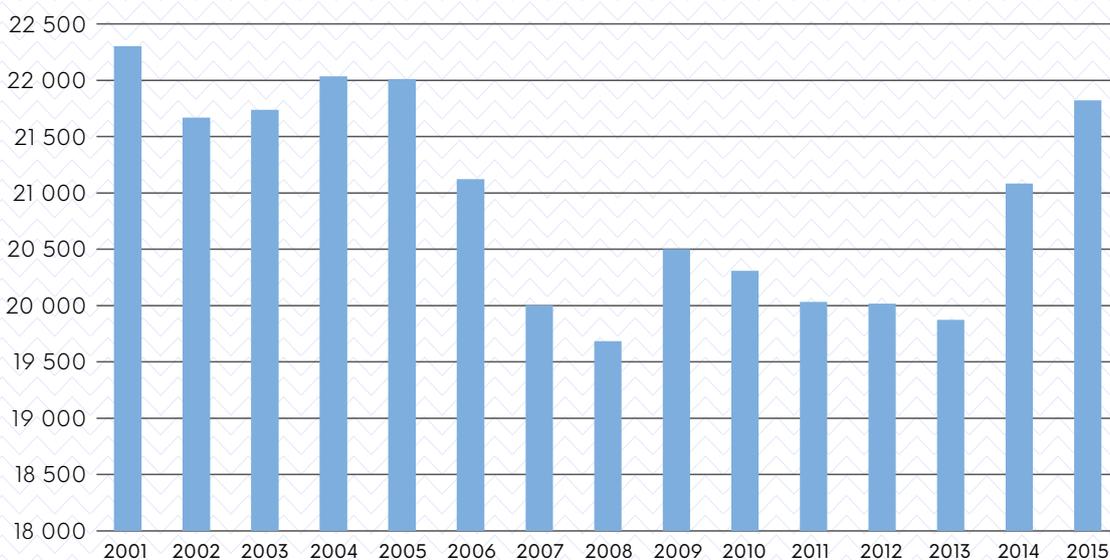
Source : ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche

Cette tendance à la hausse est amenée à perdurer avec une augmentation du nombre de bacheliers souhaitant poursuivre leurs études. De grandes inconnues demeurent, comme la réforme du baccalauréat ou l'impact de Parcours sup, ou encore la capacité de l'enseignement supérieur à absorber de

nouveaux étudiants. Les pics de naissances enregistrés en 2000 et 2001 ont impacté à la hausse le nombre d'inscrits aux rentrées 2017, 2018. Le pic de 2006 devrait avoir des conséquences pour la rentrée 2024.

## Des effectifs en forte hausse depuis 2013 dans l'unité urbaine de Metz

PLUi METZ MÉTROPOLE



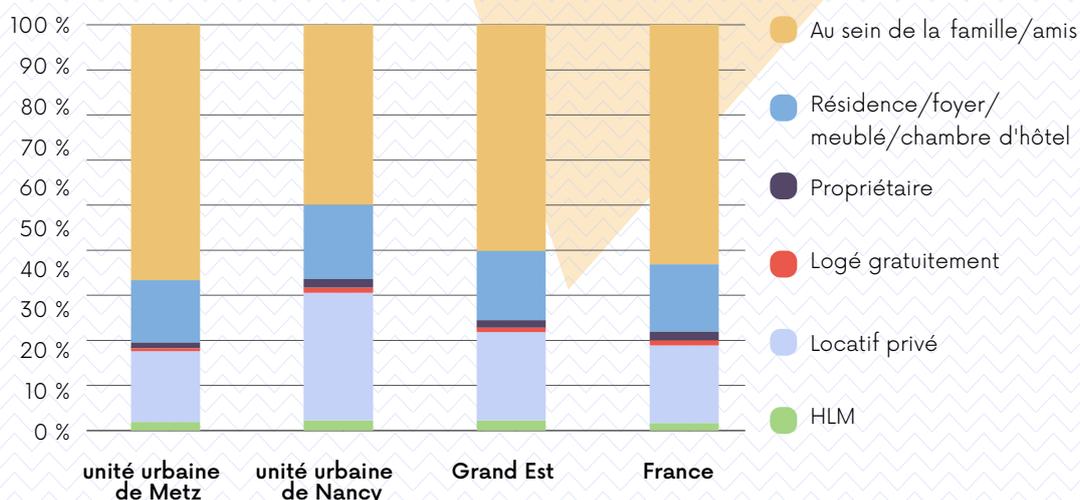
Source : Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche

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 su-

périeure 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.

## Type de logements occupés par les étudiants au lieu d'étude

PLUi METZ MÉTROPOLE



Source : Insee 2014, mobilité scolaire

17 % des étudiants messins privilégient des logements dans le parc locatif privé, seul ou en colocation. Seulement 15 % d'entre eux, 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 € pour une chambre non rénovée sans sanitaires, à 557 € pour un T1bis 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 m<sup>2</sup> à 745 € pour un grand T2 ;

- › **Les résidences du parc social** : cette offre est peu développée à Metz. Elle correspond à une seule résidence (Saphyr, 57 logements appartenant à Moselis) ;
- › **Les foyers et internats** : dans cette catégorie se trouvent les chambres proposées par les internats des écoles (651 logements pour les résidences Supélec et Ensam) et les 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 :

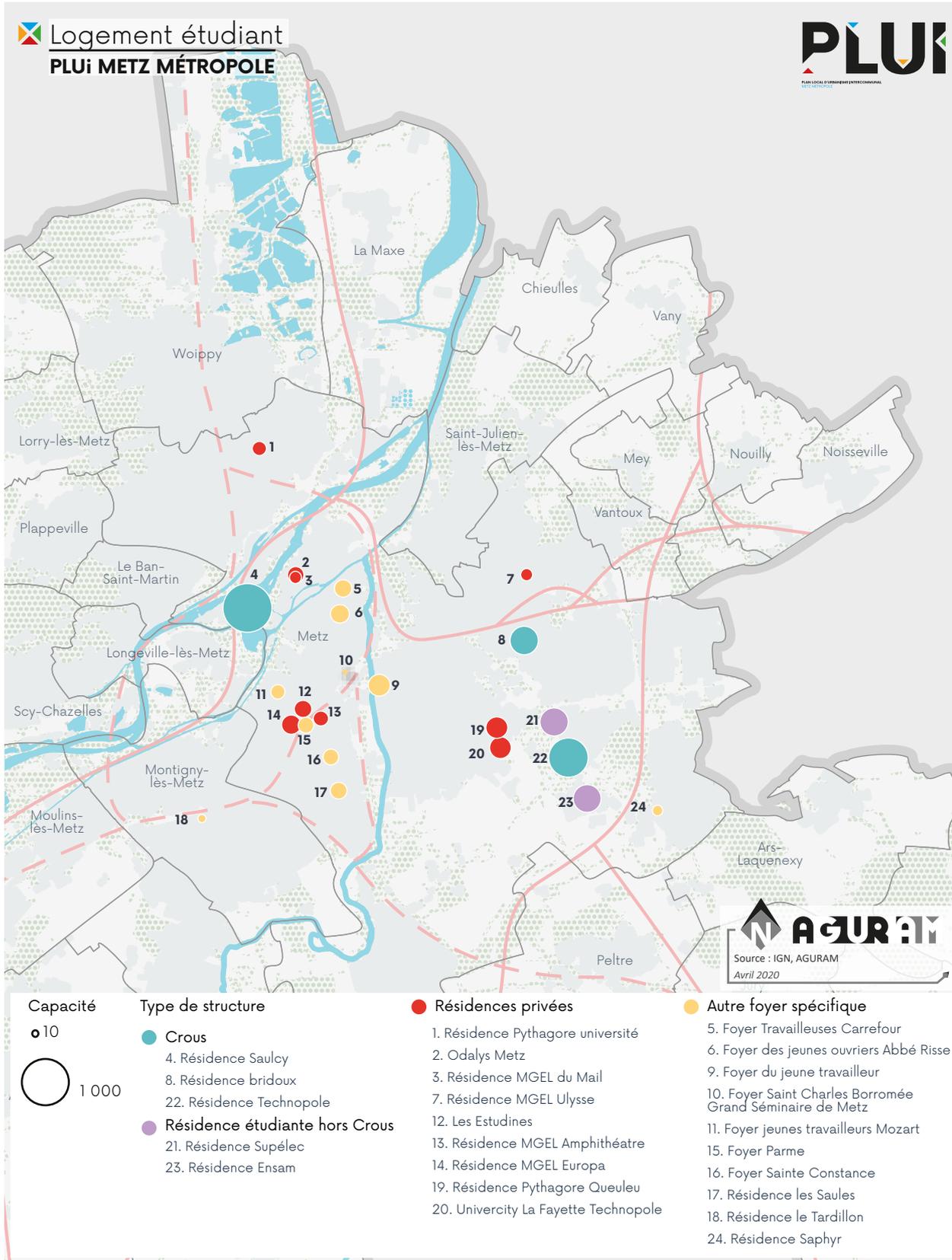


La résidence Odalys dans l'opération de la manufacture des tabacs comprend 117 logements © Odalys

- › livraison de 100 studios à l'Île du Saulcy (bâtiment P7), d'environ 18 m<sup>2</sup>, 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 avec une livraison prévue en 2021 (produits d'investissement locatifs de type T1) ;
  - › 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.
  - › projet (à confirmer) de nouveaux logements sur la ZAC du Parc du Technopôle.



Le projet Student Factory du boulevard de Trèves à Metz se réalise dans un ancien bâtiment militaire © peterson.fr



■ **Une meilleure adéquation à rechercher entre l'offre et les ressources des plus précaires**

Si, du point de vue quantitatif, l'offre actuelle paraît correspondre aux besoins, d'autres aspects sont à prendre en compte. Il s'agit d'un marché très concurrentiel où la clientèle est en recherche permanente du produit offrant le meilleur rapport qualité-prix-localisation.

Pour la majorité des étudiants, les facteurs d'appréciation sont la desserte par les transports en commun, l'ambiance générale du quartier et la proximité des commerces et services. À titre d'exemple, l'offre, pourtant qualitative, du Technopôle, peine à fidéliser ses occupants, qui se trouvent éloignés des lieux de vie.

Le Mettis, qui dessert pourtant ce secteur, n'a pas permis de lui faire regagner en attractivité : il a rapproché les logements du centre-ville, mais également les étudiants logeant en centre-ville ou au Saulcy du lieu d'étude, etc. **L'offre récente du Saulcy (studios du pavillon P7) est plébiscitée par les étudiants qui l'occupent.**

L'aspect financier est également à prendre en compte. **Le nombre d'étudiants boursiers à l'Université de Lorraine ne cesse de croître**, il s'agit d'une véritable tendance de fond depuis plusieurs années, qui traduit une certaine paupérisation de ces publics. Si l'offre Crous, en résidences ou internat, propose des tarifs très concurrentiels, **l'offre privée qui se développe est plus chère**. Il faut toutefois veiller à maintenir une offre très accessible pour les étudiants les plus modestes. Dans le cadre de la réhabilitation des logements de l'Île du Saulcy, une partie du coût des travaux sera nécessairement répercutée sur le loyer de sortie, alors même que l'offre Crous la moins chère (mais aussi la moins qualitative, etc.) est en diminution (casernes Roques). Une meilleure adéquation est à rechercher entre l'offre existante et les ressources des plus précaires.

Un **Observatoire territorial du logement étudiant (OTLE)** de Metz Métropole se met aujourd'hui en place. Il est porté en partenariat avec l'AGURAM et se concentrera, dès 2020, sur les besoins en logements étudiants, pour apporter des éclairages utiles à cette question. Il permettra de partager des éléments de diagnostic, **de mettre en perspective les évolutions attendues**, y compris sur le plan des effectifs, et d'orienter les choix à venir.

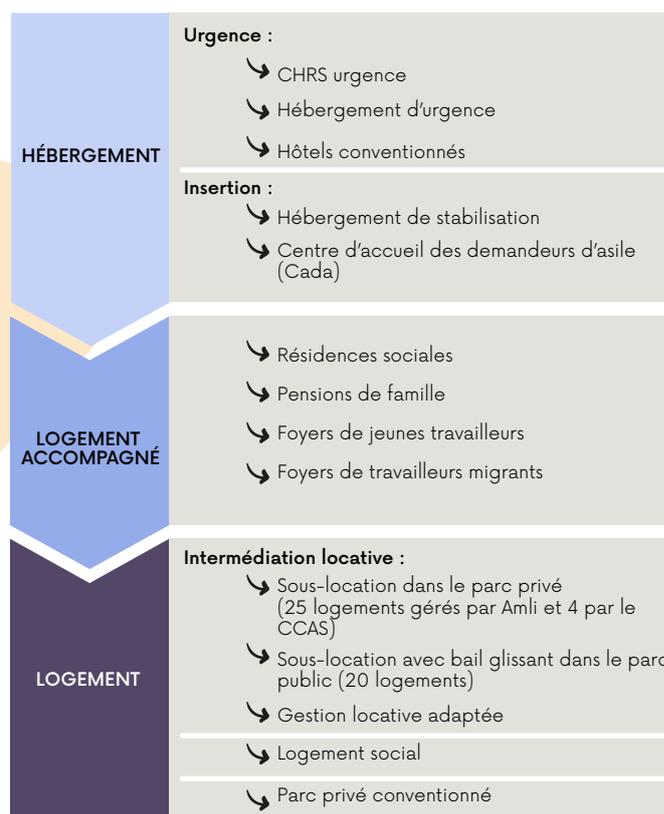
#### ▪ **Le logement pour les personnes défavorisées**

L'accès au logement des **personnes précaires, disposant de faibles ressources financières ou fragilisées**, est traitée dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Ce document, élaboré par le Conseil départemental de Moselle pour la période 2019-2024, vise à coordonner l'ensemble des actions en vue de répondre aux besoins en hébergement et en logement de ces publics. Il définit les mesures destinées à permettre aux personnes ou familles éprouvant des difficultés à accéder à un logement décent (des situations d'urgence aux logements sociaux) et indépendant ou à s'y maintenir.

**Les principaux modes d'hébergements et de logements temporaires s'inscrivent dans une palette diversifiée et se déclinent comme sur le schéma ci-contre.**

**Concernant l'offre en hébergement et logement temporaire, Metz Métropole dispose d'une offre importante et diversifiée**, qui s'explique par son rôle de centralité, à Metz en particulier. **Il faut poursuivre l'adaptation et l'amélioration de l'offre existante, et le développement de certains segments** (pensions de famille), tout en maintenant la diversité de l'offre sur le territoire. Pour y parvenir, il faut s'interroger sur l'opportunité de compléter l'étude réalisée en 2014 sur le logement accompagné par un volet spécifique sur l'hébergement, et enrichir les dispositifs d'observation sociale sur le territoire.

**Notons, par ailleurs, que la métropole s'est engagée dans une mise en œuvre accélérée de la politique de lutte contre le sans-abrisme à travers le plan quinquennal « le Logement d'Abord », en étant l'une des collectivités lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt lancé en novembre 2017.** Celui-ci a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022, en privilégiant des solutions pérennes de retour au logement, plutôt que la multiplication de réponses d'hébergement de court terme.



▪ **Prise en compte des besoins des gens du voyage, dans le cadre du Schéma départemental**

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

› **Aire de grand passage** : au regard des constats réalisés dans le nouveau Schéma départemental, les besoins actuels en aires de grands passages, ciblés pour Metz Métropole, sont les suivants : une aire de 200 places (contre un besoin de 100 dans le précédent schéma). Metz Métropole met à disposition, chaque année, une aire de grand passage provisoire de 6 hectares sur le site de Tournebride à Moulins-lès-Metz.

▣ **Besoins en aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire de Metz Métropole**  
**PLUi METZ MÉTROPOLE**

Villes	Prescriptions	Réalisés	Observations	Besoins 2017 > 2023
Moulins-lès-Metz	20		Le besoin de créer une aire d'accueil de 20 places existe toujours	<b>20 places</b>
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'air d'accueil de Marly et participe à son financement	Réalisé	-
Metz	2*40	Dispose d'une aire de 2*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.	<b>40 places</b>
<b>Ensemble des besoins 2017 &gt; 2023</b>				<b>60 places</b>

Source : Schéma Départemental

**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. De tous temps, des ménages issus de la communauté des gens du voyage ont cherché à se sédentariser. Ceci nécessite la création de logements ou terrains d'accueil adaptés à ces profils particuliers. Pour l'heure, seules les agglomérations de Forbach et Sarrebourg ont mené à bien des projets. Les réflexions dans le Val de Fensch sont également très avancées.

Sur l'ensemble du département, 15 communes ont identifié des situations de sédentarisation. Deux secteurs sont particulièrement concernés : le nord-ouest du département (axe Metz-Thionville), avec quelques centaines de ménages en situation précaire sur les quatre EPCI les plus peuplés du département, le pays Naborien-agglomération de Forbach, malgré la construction d'une centaine de logements à

destination des gens du voyage et, de manière plus diffuse, autour des petites villes.

Pour Metz Métropole, un **besoin fort est identifié sur l'aire d'accueil de Blida, sur laquelle les présences de sédentaires altèrent le fonctionnement de l'accueil et génèrent du stationnement sauvage**. Un autre besoin fort est identifié sur l'aire d'accueil de Marly, sur laquelle **des familles présentes cherchent à être sédentarisées en Meurthe-et-Moselle**. Ces présences continues posent des problèmes pour le bon fonctionnement des aires.

Au vu de ces constats, il est considéré que les groupes locaux errants en quête de stabilité représentent à minima 50 ménages. Par ailleurs, 25 à 30 ménages devraient sortir des aires d'accueil et se voir proposer de l'habitat dédié. Sur cette question, l'aide d'un bureau d'études spécialisé et une mise en place éventuelle d'une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mous) est à envisager.

## 2.3. Les différentes perspectives métropolitaines pour la démographie et l'habitat

En prolongeant les dynamiques démographiques, et en imaginant les répercussions liées à l'habitat, **quelle serait la mise en perspective des enjeux pour l'avenir ?**

Que se passe-t-il en poursuivant les tendances d'un scénario au fil de l'eau ? Quelles pistes d'actions peut-on envisager pour l'infléchir au regard des outils utilisables dans le PLUi ?

### A. Une démographie en voie de stabilisation et un vieillissement qui s'accroît

Après avoir progressé de manière continue jusqu'en 1999, à la fois à Metz et dans sa périphérie, **la population métropolitaine a commencé à stagner**. Depuis 2007, la tendance est à la baisse, notamment dans la ville-centre. Le noyau urbain enregistre, selon les villes, des évolutions contrastées, mais, globalement, progresse peu. Cette baisse de population, nous l'avons vu, **est le résultat d'un déficit migratoire élevé** : les départs sont beaucoup plus importants que les nouvelles arrivées.

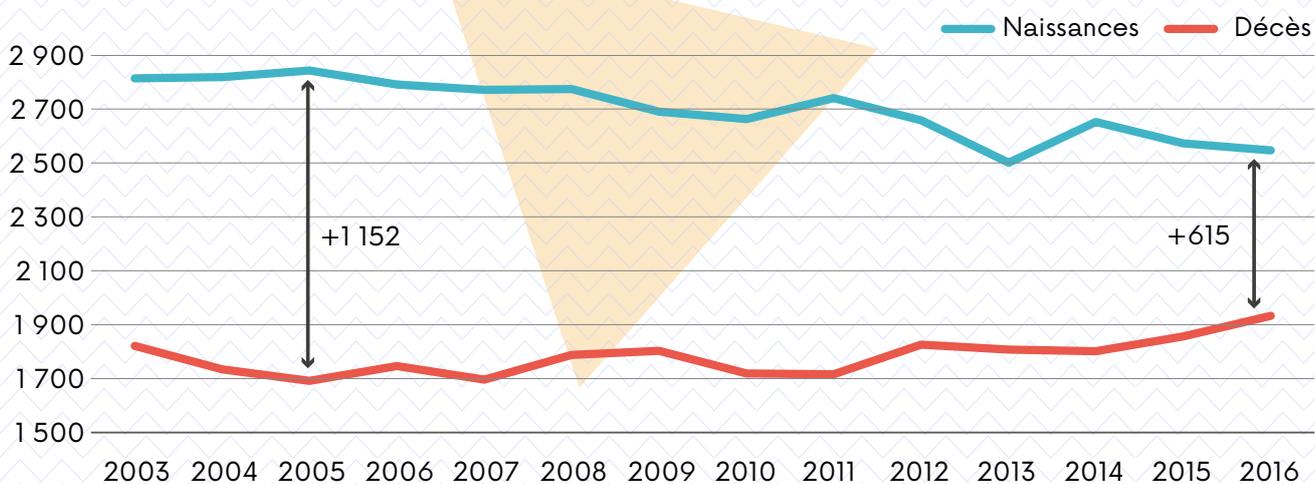
Cette évolution du solde migratoire a commencé dès 1999, parallèlement à la baisse du solde naturel. **Le solde naturel** (différence entre les naissances et les décès), sous l'effet du vieillissement de la population, **est toujours positif, mais de plus en plus faible**. Il atténue l'effet du déficit migratoire mais n'est plus en mesure de le compenser.



Rue commerçante à Metz © Metz Métropole

### Naissances et décès à Metz Métropole

PLUi METZ MÉTROPOLE



Source : Insee

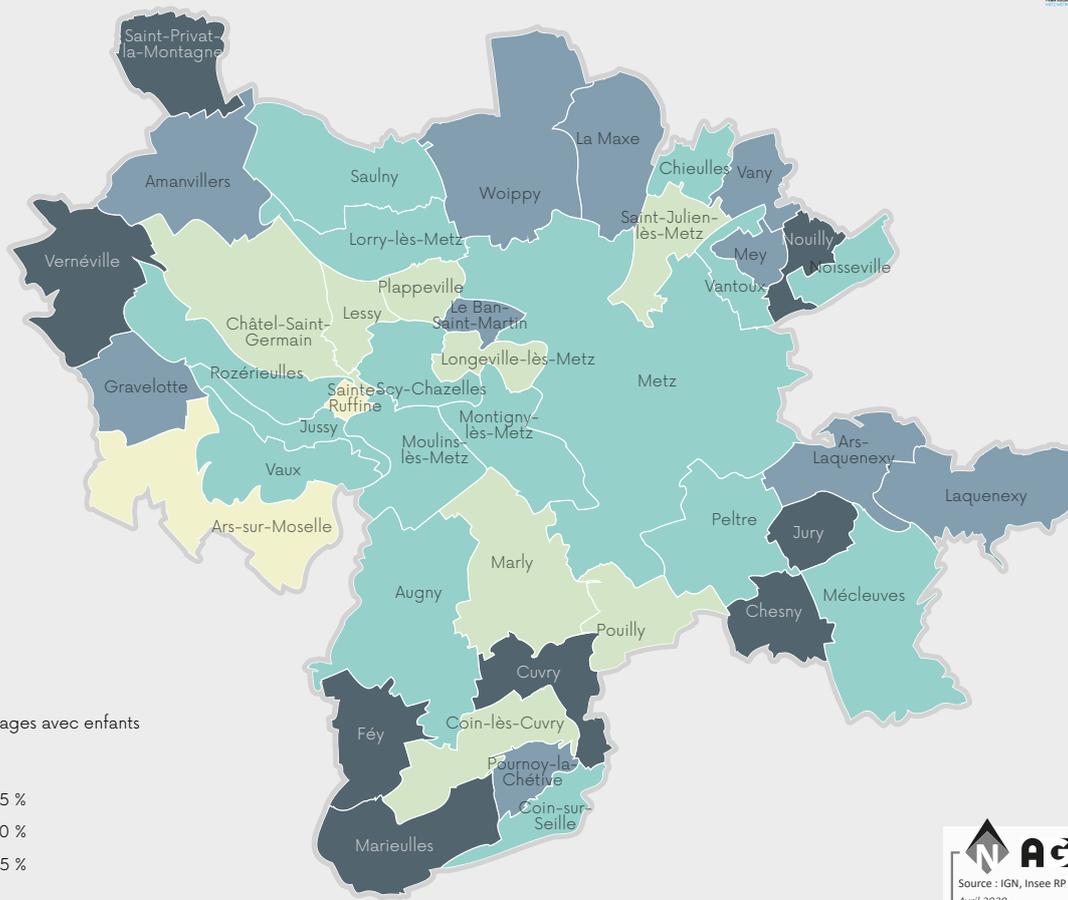
Dans le noyau urbain, la baisse de la taille des ménages et le vieillissement de la population sont deux phénomènes particulièrement impactants. Les travaux menés dans le cadre du PLU de Metz ont mis en évidence ces constats. À l'échelle des quartiers messins, l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 65 ans) est particulièrement significatif dans les secteurs centraux : il reste faible à Metz-centre et dans l'ancienne ville. Les quartiers de Devantles-Pont, Plantières-Queuleu, Magny et Vallières-Les Bordes sont également touchés. À l'inverse, les secteurs de Grigy-Technopôle-Grange-aux-Bois, Borny, les Îles, et Sablon-sud, se démarquent par la présence importante des moins de 20 ans. **Les observations sont tout à fait convergentes en ce qui concerne la présence des familles.**

Si les tendances se poursuivent, quels choix faut-il opérer dès à présent pour influencer sur l'avenir ?

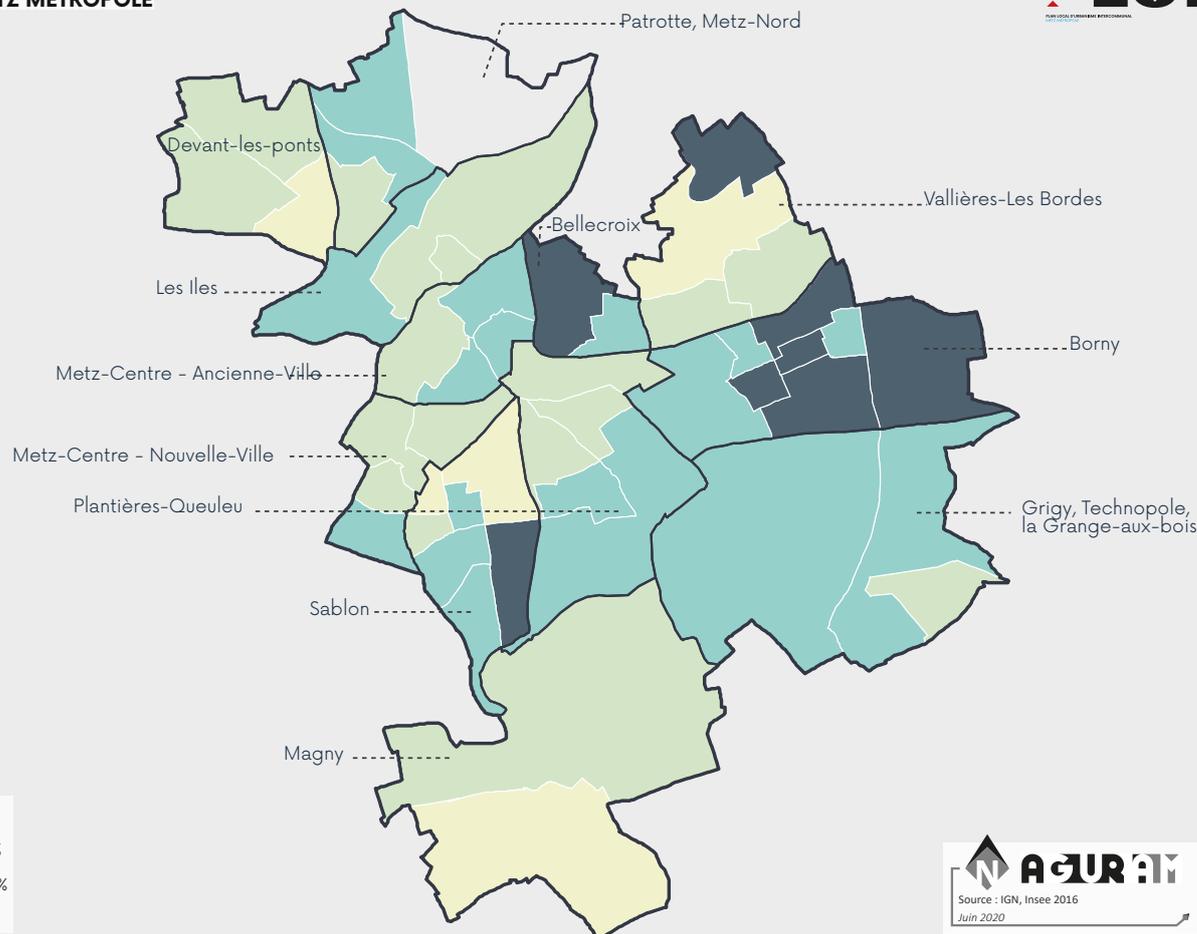
Quels leviers doit-on activer pour stabiliser la population et progressivement en regagner ? Comment maintenir les familles sur le territoire, capter de nouveaux ménages avec enfants ?

Les réponses sont très diverses et relèvent de politiques publiques transversales. Pour autant, il est possible de flécher ici quelques pistes d'actions pour conforter et accroître l'attractivité du cœur urbain et de la métropole.

**Part des ménages avec enfants**  
**PLUI METZ MÉTROPOLE**



**Part des familles avec enfants**  
**PLUI METZ MÉTROPOLE**



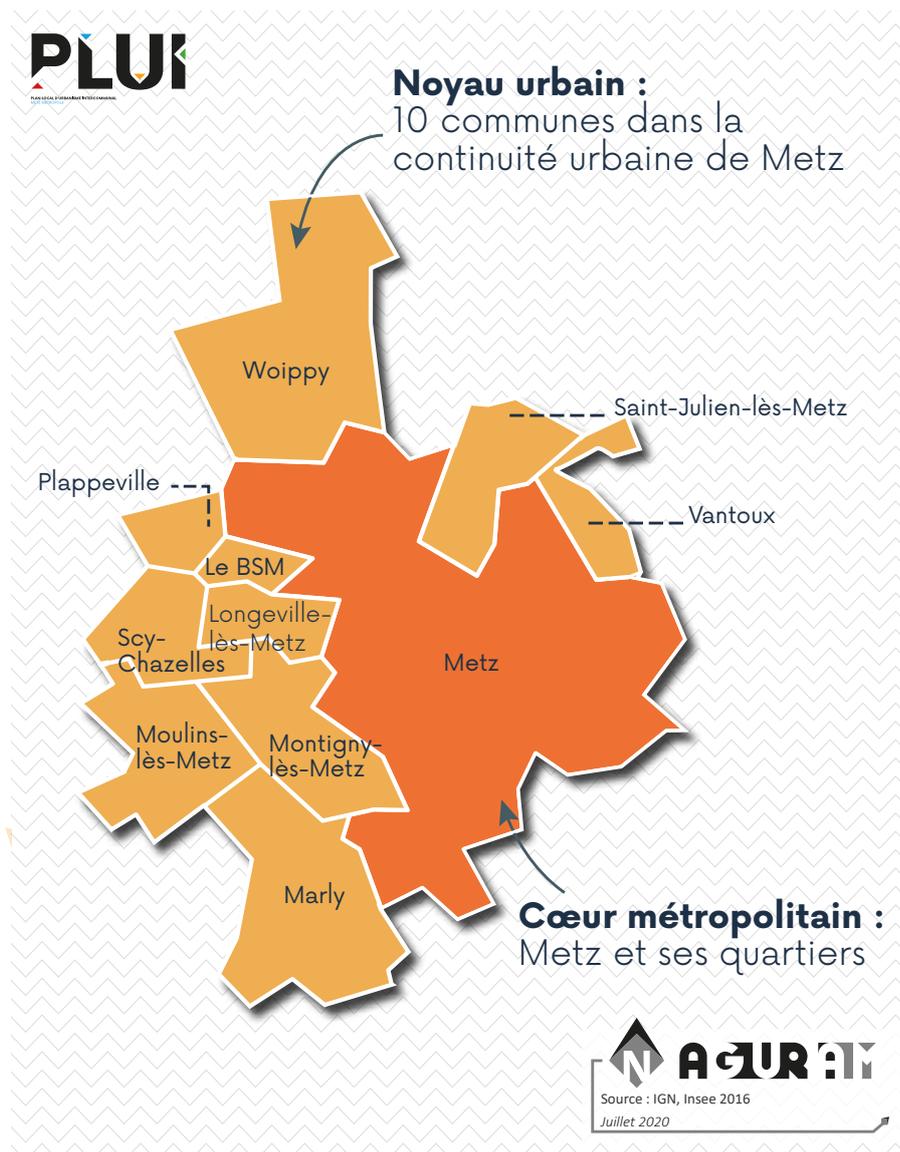
## B. L'ambition d'un noyau urbain dense et centralisateur

L'attractivité résidentielle des ménages est dictée par la présence d'équipements et de services, leurs diversités (mixités) et leurs maillages dans l'objectif de satisfaire la proximité, aspiration croissante des ménages. Dès lors, il s'agit de permettre à tous d'accéder aux services du quotidien sans forcément se rendre dans des zones d'activités ou dans d'autres quartiers en empruntant un mode de transport « lourd ». Ces équipements, qui répondent aux besoins courants, sont ceux relatifs à l'enseignement primaires, à la santé et aux commerces alimentaires.

Le cœur métropolitain, qui correspond à Metz et ses quartiers, est une polarité majeure offrant un niveau d'équipements et de services du quotidien important et étendu. Au-delà de leur concentration, le centre historique dispose d'une importante diversité de l'offre aussi bien éducative que culturelle et commerciale. Malgré une offre en équipements sportifs et de loisirs moins importante que dans les autres quartiers, la proximité du complexe Saint-Symphorien, ou encore du plan d'eau sur l'Île du Saulcy, permettent aux résidents de disposer d'espaces récréatifs et de loisirs à proximité.

Le secteur Saint-Livier du quartier du Sablon constitue le seul centre urbain secondaire de la ville de Metz. Véritable centralité offrant un niveau de services et d'équipements diversifiés pour les résidents des quartiers, cet espace rayonne au-delà du périmètre qui le définit. Si des secteurs au sein des quartiers de la Patrotte (secteur place de l'Agora) et de Borny (secteur place du marché, boulevard de Provence) semblent offrir des prestations qui pourraient s'en rapprocher, ils n'en restent pas moins différents dans leur fonctionnement et interactions avec les autres quartiers.

Certains secteurs de Metz ne disposent pas de centralités clairement marquées, et s'inscrivent dans un ensemble d'équipements et de services diffus, constituant un linéaire. Il s'agit notamment des secteurs XX<sup>e</sup> Corps et Rue de Queuleu, respectivement situés au sein des quartiers Nouvelle Ville et Plantières-Queuleu. Les quartiers résidentiels (Vallières, Magny, Grange-aux-Bois ou encore Devant-les-



Ponts) sont d'une manière générale peu dotés en équipements culturels et commerciaux de proximité. À ce faible niveau de dotation viennent s'ajouter des implantations fragmentées n'offrant pas la possibilité à l'ensemble des riverains de bénéficier d'une offre globale de proximité. **L'absence de centralité forte au sein de ces quartiers constitue-t-elle un frein à leur attractivité ?**

Les opérations de renouvellement urbain engagées par la ville (ancienne caserne Desvallières au sein du quartier Devant-les-Ponts qui créera le véritable cœur de quartier aujourd'hui manquant, Bon Secours au sein du quartier Nouvelle Ville ou encore le quartier de l'Amphithéâtre) généreront-elles de nouvelles polarités urbaines secondaires propices à la vie de quartier et susceptibles de répondre aux aspirations de la population ?

La ville de Metz mène, depuis plusieurs années déjà, une **politique d'accompagnement et de redynamisation de ses différents quartiers**. Cette volonté se traduit notamment par la réalisation de projets urbains ou la réalisation de nouvelles constructions, d'équipements ayant pour objectif de reconfigurer les polarités commerciales et/ou de services de proximité.

À ce titre, ces exemples peuvent être cités :

- > la construction d'une nouvelle mairie de quartier à Bellecroix (2014) ;
- > la mise en œuvre du projet urbain du quartier Metz-nord/Patrotte, avec le déplacement de la mairie de quartier, le réaménagement du passage à niveau de la Patrotte et la réalisation de l'Agora (centre social et médiathèque ouvert en 2018) ;
- > la construction de la Salle des musiques actuelles baptisée Boîte à musique (BAM, 2014) à Borny, en articulation avec l'aménagement du Mettis et la requalification du boulevard d'Alsace ;
- > la construction de l'ensemble Le Grangousier (accueil périscolaire et restauration scolaire) dans le quartier de Valières-Les Bordes.

Par ses interventions, elle renforce les équipements de proximité, qui structurent l'offre de services. C'est l'une des actions

publiques fortes menées à bien. D'autres réponses restent à développer pour renforcer l'existant et le compléter.

Depuis 2013, les polarités principales sont desservies par le bus à haut niveau de services Mettis. Cette infrastructure constitue un faisceau métropolitain reliant les différentes polarités : le cœur métropolitain historique, la polarité émergente de l'Amphithéâtre, les polarités isolées BAM et Campus Bridoux/hôpital clinique Claude Bernard, le Pôle d'enseignement supérieur métropolitain, mais aussi les polarités complémentaires que sont les nouveaux hôpitaux.

**Comment renforcer les liens entre ces centralités et leur environnement immédiat ?** Comment articuler services de proximité et offre de logements adaptée (logements de qualité, en accession, à coûts abordables, avec des espaces extérieurs privatifs pour les ménages avec enfants, réponses adaptées en logements accessibles pour les personnes vieillissantes) ? Comment faire cohabiter l'implantation d'une offre d'habitat nouvelle avec la requalification du parc existant, pour en limiter la portée concurrentielle et freiner la progression de la vacance ? Quels secteurs privilégier, pour quelle stratégie ?

### C. Les scénarios envisageables pour la couronne métropolitaine

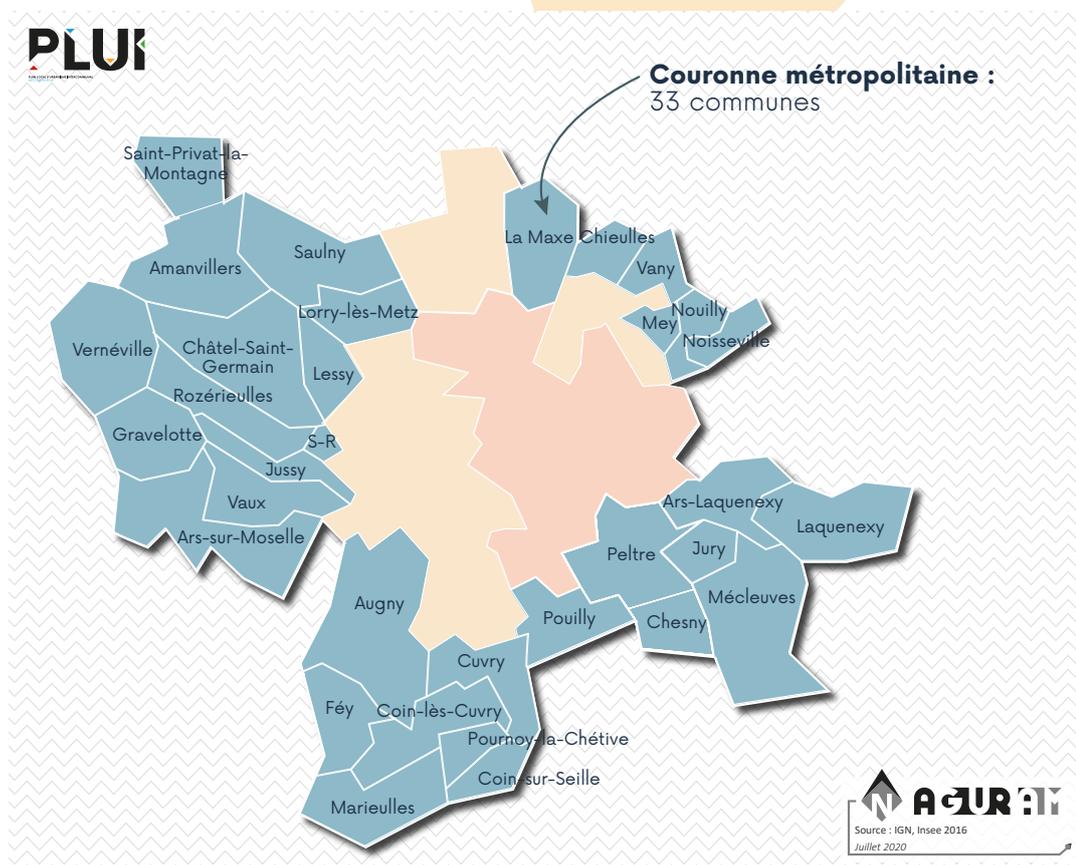
Les communes de la couronne métropolitaine, qui forment la couronne autour du noyau urbain sont, elles aussi, confrontées au problème du vieillissement.

tant : c'est le cas des communes les plus résidentielles, avec un fort taux de propriétaires occupants, disposant d'un parc locatif très limité, voire quasi inexistant.

plexe, car la configuration même de leur parc de logements, ajoutée à la cherté des prix de l'immobilier, sont des éléments peu propices à susciter l'arrivée de populations nouvelles.

Pour certaines d'entre-elles, le phénomène (est) sera particulièrement impac-

Pour celles-ci, la question du renouvellement démographique est souvent com-



Bien sûr, pour les communes qui se développent, les nouveaux programmes de logements permettent de drainer des familles (bien souvent des segundo-accédants, à défaut de produits abordables pour les jeunes ménages). Mais rapidement, au bout de quelques années, l'effet dynamisant retombe **faute de diversification des statuts d'occupation, notamment** : les enfants quittent l'école locale, les équipements perdent en fréquentation. Les parents occupent la maison familiale seuls, une fois les enfants devenus adultes. **La maison individuelle relève d'un cycle lent, qui appelle peu de turnover en comparaison avec le parc locatif.**

▪ **Quelles attentes et quels besoins à satisfaire dans le périurbain pour les ménages vieillissants ? Quels modes de vie se dessinent pour quelle stratégie résidentielle ?**

Une étude intitulée « vieillir en ville » (colloque 2012, Inset Angers), menée auprès de **90 ménages périurbains vieillissants** et 30 acteurs locaux, visait à comprendre la relative contradiction entre l'idée assez répandue d'une **non-adaptation des tissus pavillonnaires et des espaces périurbains, et la réalité du maintien de ménages retraités** dans ces environnements.

Il en résulte plusieurs constats : « **Le pavillon est une forme d'habitat bien adaptée au vieillissement du fait de sa plasticité (taille, possibilité d'aménagements, vie de PLA-In-pied, jardin, etc.) et de l'attachement à la maison.** Celui-ci est lié au statut de propriétaire, à l'effort pour y accéder, à l'ascension sociale que cela représente, à la notion de son chez-soi, à l'impression de sécurité et de tranquillité sociale, au sentiment d'indépendance, à l'histoire des personnes et à la capacité qu'offre la maison de s'y projeter dans l'avenir, puisqu'elle peut évoluer. Enfin, **la vie sociale retient par les liens qui se sont tissés depuis l'installation, l'arrivée des enfants et l'investissement associatif.** La vie périurbaine des ménages vieillissants oscille entre tactiques, stratégies et réajustements **pour prolonger leur "auto-mobilité" et leur autonomie** : usage des transports, courses à distance, aménagements de la maison, diminution des déplacements dans la ville-centre au profit de centralités périphériques et de promenades dans le quartier ».

▪ **Des différences selon les âges de la retraite**

D'après cette même étude : « **de 55 à 70 ans, les ménages vivent une période d'épanouissement avec une grande mobilité et une vie sociale développée.** Les 70-80 ans rationalisent leurs déplacements, diminuent leurs voyages, pour lesquels ils privilégient l'avion ou le train, d'où un intérêt de rester proche de la grande ville. La ville-centre n'attire plus les plus de 80 ans, dont l'état de santé commence à jouer un rôle. Les plus âgés, ou ceux qui sont handicapés, ne sortent plus que dans leur jardin. Ces ménages ont besoin d'aide, mais se refusent à quitter la maison. La relation avec les petits-enfants, lorsqu'elle existe, s'accroît. **C'est une raison pour rester dans le périurbain.** Des seuils de rupture entre mobilité quotidienne et mobilité résidentielle apparaissent. La stabilité résidentielle peut être compromise s'il n'y a pas de réseau d'entraide (amis, famille, voisins, structures adaptées), si les revenus sont insuffisants, si l'un des deux conjoints décède, ou s'il n'y a pas de services à domicile. La maison devient alors un poids difficile à assumer.



Globalement, **les espaces périurbains apparaissent toutefois comme un bon compromis entre la ville et la campagne, à l'heure de la retraite**, car ils sont de plus en plus équipés, acquièrent de l'autonomie et facilitent les rapprochements familiaux. Le périurbain n'est plus un espace d'anonymat et de non-entraide. »

▪ **Quelles perspectives politiques et d'accompagnement pour nos aînés ?**

**Les élus veulent garder leur population âgée.** Les uns la considèrent comme un acteur sur lequel s'appuyer, mais dont il faut aussi écouter les revendications. D'autres structurent leur action communale autour de l'aide à la personne et accompagnent les publics vers le vieillissement. D'autres encore n'ont qu'une vision très partielle du vieillissement sur leur territoire. Les communes se trouvent parfois dans des conditions de difficultés financières ou de complexification métropolitaine et leurs élus doivent faire des choix. **Parmi les difficultés récurrentes figurent un déficit d'offres de logements proches de commerces et de services et un déficit de commerces à proximité des zones pavillonnaires.**

Des solutions sont envisagées : **transports adaptés à faible coût**, soutien aux prestations à domicile, regroupement des services de santé et/ou administratifs dans des périphéries secondaires, adaptation du mobilier urbain, aménagement des accessibilités piétonnes, mise à disposition de médiateurs entre personnes âgées et pouvoirs publics, etc. **Les seniors ont, en général, du mal à anticiper la perte d'autonomie et ont besoin d'être accompagnés.** Les espaces périurbains s'y prêtent. Ce sont des espaces malléables et sources de potentialités, où il existe de la diversité, même si elle a été compartimentée par le mode d'urbanisation. Aux politiques et aux acteurs du territoire de mêler harmonieusement les ingrédients pour des réponses ajustées et efficaces, au plus proche des besoins. La politique du logement sera l'un des maillons de la chaîne à consolider, lorsque nos aînés quittent leur maison pour des réponses spécifiques liées au grand âge et à la dépendance.

#### ▪ **Ménages avec enfants : quels modes d'habiter dans 20 ans ?**



Cette question invite à observer les croisements entre les manières d'habiter et des évolutions de nos modes de vie : la redéfinition de la vie familiale, le vieillissement de la population, le changement du travail, le développement de la mobilité, l'apparition de l'économie du partage,

etc. Ces dernières années, ce sont des pratiques nouvelles comme **la colocation ou les locations temporaires qui ont changé le marché du logement**, plus que des évolutions liées à l'architecture ou à la construction.

**Mais comment savoir quels impacts nos modes de vie auront sur notre manière d'habiter ?** Il ne suffit pas de mettre en évidence des tendances déjà engagées comme l'augmentation de la population, le vieillissement, la concentration de la création d'emploi dans les centres métropolitains, etc. Il faut encore comprendre comment ces tendances s'inscrivent dans le territoire, provoquent des effets de concentration ou de dispersion de l'habitat, c'est-à-dire créent des situations localement tendues pour l'accès au logement et des zones plus détendues. Or, en France, le contraste est particulièrement important entre les territoires en développement, qui ne sont pas tous des centres urbains, et les zones moins denses, qui ne manquent pas toutes d'attractivité.

Une étude récente et prospectiviste, menée à bien par le thinktank Terra Nova « Habiter dans 20 ans », du 12/02/2019, s'est penchée sur ce sujet. Elle stipule, notamment, que **« cette géographie de l'habitat met en évidence une contradiction des dynamiques en cours.** D'un côté, les métropoles risquent de ne plus être accessibles à une part croissante de la population, en raison du coût d'accès trop élevé du logement en ville-centre. De l'autre, le mouvement d'étalement urbain, qui permet de loger les citadins aux alentours des métropoles, **entraîne des coûts d'infrastructure particulièrement lourds et n'est pas soutenable d'un point de vue environnemental.** Comment nous organiser pour préserver nos ressources, garder la ville ouverte à tous et adapter les logements à de nouveaux styles de vie ? Comment favoriser l'inclusion sociale par le logement ? Comment développer l'habitat durable ? »

Les habitants chercheront demain à habiter des logements plus adaptables à leurs contraintes et à leur style de vie. Utopie ? Des innovations s'orientent déjà dans cette direction. Un urbanisme favorable à la mixité des usages permet par exemple de mieux valoriser des espaces occupés de manière discontinue ou temporaire. On peut aussi imaginer des mises en commun plus systématiques de certains espaces dans les habitations collectives, grâce aux nouvelles technologies. **Des aspirations et des pratiques nouvelles vont aussi changer les comportements, comme le montrent les exemples de projets participatifs :** l'habitat partagé peut apporter une réponse au besoin d'espace dans la ville dense.

**Notre avenir proche n'apparaît donc pas comme un horizon uniforme.** Malgré les contraintes qui conditionnent nos choix à vingt ans, plusieurs scénarios d'avenir sont possibles. **Nous avons choisi d'en formaliser quatre pour débattre des choix à privilégier :** « la concentration métropolitaine », « la saturation urbaine », « la révolution du partage » et « le réseau des métropoles ». **Seul le dernier scénario permet d'imaginer un rapport équilibré au territoire,** qui prenne en compte la lutte contre les inégalités, les impératifs environnementaux et notre qualité de vie. D'après les travaux menés dans le cadre de l'étude précitée, voici les grandes tendances qui se dégagent pour chacun des scénarios envisagés. Ceux-ci ne constituent pas des « modèles » préfabriqués. À partir de constats et d'analyses largement partagés, ils mettent en perspective de possibles évolutions, qu'il est intéressant de décrypter et de comparer pour mieux s'interroger sur l'avenir de notre propre territoire :



## Scénario 1 : la concentration métropolitaine

« **Les métropoles se renforcent et s'étalent, imposant leur logique aux espaces avoisinants.** Du point de vue économique, ce mouvement entraîne des effets bénéfiques pour les territoires proches, mais rarement au-delà. La fracture territoriale s'affirme : les inégalités s'amplifient entre les cœurs de villes dynamiques et les espaces plus reculés. Dès lors, des parties du territoire restent à l'abandon, et les populations les moins mobiles, isolées, subissent une dégradation de leur qualité de vie. Le mouvement d'extension, mal contrôlé des métropoles, appelle des investissements massifs, mais l'infrastructure de transport public reste en deçà des besoins en raison de la difficulté à mobiliser les investissements nécessaires. **Le modèle pavillonnaire poursuit son extension**, avec quelques nouveautés technologiques dans la gestion domestique, mais qui restent limitées au confort intérieur des habitations.

Le style d'occupation des logements connaît peu d'évolution, etc. **Le mitage du paysage, l'artificialisation des sols, la construction de pavillons à prix abordables, mais qui gagnent peu de valeur au fil des années**, le recours à la voiture individuelle, installent les habitants dans un mode de vie peu soutenable.

**Les coûts indirects pour les ménages s'accroissent (garde d'enfants, etc.).** La sociabilité des espaces pavillonnaires reste faible et entraîne peu de modifications des modes de vie ou des modes de consommation. Dans la ville dense, l'accès au logement devient plus difficile, les écarts se creusent entre ménages propriétaires accumulant du capital et les autres. »

**Ce scénario pourrait s'appliquer à Metz Métropole** : il relève effectivement d'un contexte assez comparable.



## Scénario 2 : la saturation urbaine

« **Les métropoles arrivent à un point de saturation.** Le manque de place, le prix des logements et de la vie quotidienne, le bruit, la pollution, les pics de chaleur, les risques d'inondation, les transports saturés, etc., détériorent la qualité de vie en ville. **Avec une série de chocs environnementaux et sanitaires, la qualité de vie en ville n'est plus attractive.** La ville dense n'offre plus les aménités attendues par les habitants, pour un coût devenu excessif. Le temps de transport et son coût entretiennent un stress quotidien, qui use les habitants.

Les logements sont trop petits, mal adaptés à la vie familiale ou au vieillissement. On fuit la ville, à la recherche d'emplois et de lieux d'habitation éloignés des grands centres urbains. Le travail se délocalise vers l'arrière-pays, on favorise le travail à la maison, des petites structures de bureau, on construit dans les petites villes, qui retrouvent de l'attractivité. »

Ce deuxième scénario concerne davantage les grandes métropoles, à l'image de celle de Lyon.



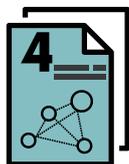
## Scénario 3 : la révolution du partage

Dans ce scénario, « la dynamique principale vient de l'évolution des modes de vie. On passe un seuil dans la ville dense, qui devient encore plus dense, mais moins rythmée par l'alternance des déplacements entre le domicile et le travail. La voiture autonome se développe et change la place de la voiture dans la ville. Elle est en effet susceptible de décongestionner les agglomérations (moins de voitures, mais qui tournent en permanence, sans mobiliser des places de stationnement).

La ville redevient plus attractive en raison de la baisse des nuisances liées à la circulation automobile, avec des espaces regagnés pour le logement sur les lieux mobilisés aujourd'hui par les véhicules individuels (reconquête des rues, des sous-sols, parkings situés en périphérie, etc.). **La métropole est plus active, mais plus vivable**, avec une souplesse des usages et une mobilité accrue. Les modes de vie entraînent un changement des conceptions et de l'architecture des logements. Les habitants ne sont plus installés uniquement en ville :

ils acceptent des habitats de petite taille dans les métropoles et vivent une grande partie du temps ailleurs, à l'écart, dans un habitat plus diffus sur le territoire. L'habitation est dispersée en plusieurs lieux. L'économie du partage se développe, les échanges de biens et de services améliorent la qualité de vie,

indépendamment des niveaux de consommation. Les relations familiales et de voisinage permettent plus de solidarité de proximité, tout en conservant la créativité et l'énergie des grandes villes. »



## Scénario 4 : le réseau des métropoles

« Le dynamisme métropolitain se diffuse et irrigue une vaste partie du territoire. Même les zones rurales éloignées ont des avantages comparatifs dont elles tirent parti, en termes de tranquillité, de coût de la vie, de paysage naturel. Le télétravail se développe vraiment, les salariés peuvent réduire leurs déplacements professionnels contraints, le logement présente une fonction mixte en dédiant certains espaces à l'activité professionnelle, au moins une partie du temps.

Les villes moyennes à la périphérie des métropoles se développent. On peut arriver à une situation d'équilibre, voire au réseau urbain hexagonal prédit par Pierre Veltz. C'est-à-dire un système bien vascularisé, où l'ensemble du territoire est mobilisé. Les activités économiques ne se concentrent pas exclusivement dans quelques pôles métropolitains. À la recherche d'espace et de main d'œuvre, et en rupture avec la tendance à rallonger les chaînes de fabrication, des petites

industries, tirant parti de savoir-faire locaux, de micromarchés et des nouvelles technologies industrielles (comme l'impression en 3D), s'installent en dehors des métropoles. Les villes moyennes et intermédiaires se développent en prenant le relais des métropoles.

Même dans les territoires plus isolés, le dynamisme tire parti des atouts locaux. Chaque territoire peut jouer sur ses atouts, ses traditions industrielles ou économiques, ses facteurs d'attractivité et le fait d'avoir de la place, de ne pas être saturé, font certainement partie des facteurs d'attractivité.

Les petites villes et mêmes les petites communes gagnent de la population. Elles ont les moyens de revaloriser et de réhabiliter leur centre-ville ou village (par opposition à la propagation des extensions). »

Et si la métropole messine s'inspirait des scénarios 3 et 4 pour se réinventer ? Bien sûr, tous les paramètres ne seront pas nécessairement au rendez-vous, mais des éléments, aujourd'hui en germe, pourraient essaimer : la place de la voiture dans la ville pourrait évoluer, au profit d'autres modes d'occupation de l'espace public. Les attentes en matière d'habitat pourraient favoriser l'émergence d'autres réponses, plus évolutives dans leur conception, moins figées, tenant compte davantage des usages. On s'appuierait davantage sur une organisation « réticulaire » du territoire, et polycentrique, pour tisser du lien, renforcer les réseaux locaux, les circuits courts.

En jouant la carte d'un territoire proposant de réels avantages comparatifs et différenciateurs, dans un contexte de concurrence territoriale avéré, Metz Métropole pourrait tirer son épingle du jeu.

Une coopération accrue, au sein des territoires du Nord Mosellan et de la Grande Région, ouvrirait la voie d'un meilleur positionnement pour renforcer son attractivité infrarégionale, à partir de ses leviers de développement intrinsèques et de réponses, pour partie, corrélées aux besoins des pays transfrontaliers – notamment le Luxembourg.

## 2/UNE OFFRE À MIEUX ADAPTER AUX BESOINS DES MÉNAGES

2.1 Éviter la fuite des ménages au-delà de la métropole

2.2 Un développement et un renouvellement du parc social à conforter

2.3 Les différentes perspectives métropolitaines pour la démographie et l'habitat

### CONSTATS



- ◆ Une croissance démographique faible, un important vieillissement (23 % de plus de 60 ans) et une baisse significative du nombre de familles avec enfants sur la métropole (41 % en 1999 contre 32 % en 2016).
- ◆ Des niveaux de prix généralement élevés dans les programmes neufs et une offre par conséquent peu accessible aux ménages modestes et intermédiaires. Une production centrée vers des produits d'investissement locatif à Metz.
- ◆ Une fuite des ménages, particulièrement ceux avec enfants, vers les intercommunalités périurbaines situées aux portes de la métropole messine, en raison des coûts d'accession à la propriété élevés.
- ◆ De grands logements dans le cœur métropolitain, qui ne répondent pas toujours aux besoins, et qui possèdent parfois un potentiel de division.
- ◆ Des besoins en requalification du parc existant pour contribuer à son attractivité, un indice de fragilité potentielle du parc dans le cœur métropolitain.
- ◆ Une certaine spécialisation des communes de la couronne métropolitaine, avec une faible mixité des statuts d'occupation, qui ralentissent le bon fonctionnement du parcours résidentiel et limite le renouvellement démographique.
- ◆ Le renouvellement urbain, au demeurant vertueux et porteur d'opérations emblématiques bien situées dans le cœur métropolitain, contribue parfois aux coûts de sortie élevés des programmes immobiliers (Amphithéâtre, Cœur Impérial, etc.).
- ◆ Un taux de vacance des logements en augmentation régulière dans la métropole, avec 2 733 logements vacants de longue durée concentrés à Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy. Les trois quarts relèvent du parc privé.

### ENJEUX



- ◆ Proposer davantage de logements adaptés aux besoins des seniors autonomes pour favoriser leur parcours résidentiel au sein de la métropole.
- ◆ Favoriser l'émergence de programmes à coûts abordables pour les primo-accédants, voir secundo-accédants, dans le cœur métropolitain et le noyau urbain où se concentrent commerces, services, équipements et transports collectifs.
- ◆ Accompagner la baisse continue de la taille des ménages et réduire le décalage existant entre l'offre en petits logements (T1/T2) et la part croissante de la demande sur ce segment de marché.
- ◆ Améliorer la part de propriétaires dans le parc de logements de Metz Métropole.
- ◆ Diversifier les statuts d'occupation, notamment dans la couronne métropolitaine, dans un objectif de renforcement de la part de logements locatifs.
- ◆ Améliorer l'attractivité du parc en travaillant à la résorption des logements les plus énergivores et à une réhabilitation de qualité dans l'ancien.
- ◆ Réduire le nombre de logements vacants de longue durée, particulièrement dans les trois plus grandes villes de la métropole où les tissus urbains sont multifonctionnels.
- ◆ Résorber le déficit en logements sociaux dans les communes déficitaires SRU en poursuivant les efforts de diversification de la production de ces dernières années à Marly et Longeville-lès-Metz.
- ◆ Poursuivre le développement de l'offre sociale, notamment dans le noyau urbain et dans la couronne métropolitaine, en privilégiant une implantation proche des services.
- ◆ Accompagner la politique de maintien à domicile des personnes âgées autonomes et anticiper une future hausse des besoins d'entrées en institutions spécialisées, en lien avec le vieillissement de la population.
- ◆ Répondre aux besoins en logements des étudiants et des publics jeunes, en privilégiant des produits adaptés à leurs ressources, situés dans le cœur métropolitain.



Maison de la Métropole  
1 place du Parlement de Metz  
CS 30353  
57011 Metz Cedex 1

[plui.metzmetropole.fr](http://plui.metzmetropole.fr)

  @MetzMetropole

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

[www.aguram.org](http://www.aguram.org)

  @agenceaguram