

Eurométropole de Metz

AURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE



Observatoire DE L'HABITAT ET DU FONCIER

#habitat-foncier | octobre 2024

Volume 1 - HABITAT

Étude



EUROMÉTROPOLE
METZ

INTRODUCTION

La loi Climat et résilience adoptée en 2021 marque un tournant dans l'approche française de la planification territoriale. Désormais, les projets doivent s'inscrire dans un contexte de sobriété foncière avec la nécessité d'atteindre d'ici 2050, un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) afin de protéger les sols et plus globalement, le vivant. À l'heure du dérèglement climatique, les collectivités sont invitées à trouver des solutions d'avenir pour faire vivre leurs villes et villages en conservant une bonne qualité du cadre de vie. Cela nécessite notamment, **de trouver le bon équilibre entre densification de l'enveloppe urbaine et préservation d'espaces verts de respiration.**

La loi Climat et résilience **consacre l'observation territoriale comme l'une des clés de la planification future.** La réalisation de projets dans des milieux déjà bâtis nécessite des connaissances fines des tissus urbains et de leurs habitants pour arriver à des résultats qualitatifs bien acceptés de tous.

Dans ce cadre, les collectivités doivent se doter d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), au plus tard, 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Le PLH de l'Eurométropole de Metz couvre la période 2020-2025. L'AGURAM, agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle, a donc été sollicitée en 2023 par l'Eurométropole, pour construire ce premier observatoire. Il est constitué de 2 tomes dédiés respectivement :

- ◆ à l'habitat (volume I) ;
- ◆ au foncier (volume II).

Dans ce premier volume, il s'agira de répondre aux questions suivantes :

- ◆ **Comment évolue le parc de logements ?**
- ◆ **Quelles sont les situations problématiques en termes de logements ?**
- ◆ **Comment fonctionnent les marchés foncier et immobilier de l'Eurométropole ?**

C'est à ces questions que **le volet habitat de l'OHF, réalisé en 2024, apporte des réponses en :**

- ◆ Dressant un **portrait socio-démographique** du territoire ;
- ◆ Analysant les données du **parc de logements** ;
- ◆ Mesurant **l'évolution du parc locatif social** et des logements en **accession sociale** à la propriété ;
- ◆ Comparant la **demande et les attributions de logements locatifs sociaux** pour qualifier les besoins ;
- ◆ Repérant les situations de **vacance, d'habitat indigne** et les **copropriétés dégradées** ;
- ◆ Analysant les **marchés foncier et immobilier.**

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	4
Une remontée démographique	4
Une évolution de population dans la moyenne de celles des EPCI de tailles similaires.....	6
Un phénomène de desserrement des ménages qui se poursuit	7
Une métropole vieillissante	9
Une progression des personnes seules, de moins en moins de couples	11
Des revenus hétérogènes	12
LE SUIVI DU PARC DE LOGEMENTS.....	14
Types et catégories de logements	14
Répartition des logements par statut d'occupation	15
Typologies des logements.....	16
Ancienneté du parc de logements	18
Ancienneté d'occupation	18
LE SUIVI DES MARCHÉS IMMOBILIERS.....	20
Le marché du logement neuf.....	20
Le marché de l'accession dans l'ancien	32
Le marché de la location privée.....	38
Les capacités des ménages sur le marché de l'accession	40
Le marché de l'accession sociale à la propriété.....	42
Le marché de la construction neuve.....	47
LE SUIVI DU PARC SOCIAL ET DE SES OCCUPANTS.....	52
Un parc social qui progresse.....	52
L'application de l'article 55 de la loi SRU	53
Les caractéristiques du parc de logements sociaux.....	54
Les financements récents en logement social	60
La demande en logement social	63
Les besoins potentiels.....	67
L'ANALYSE DES SITUATIONS DE VACANCE, D'HABITAT INDIGNE ET DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES.....	70
La vacance (globale et structurelle).....	70
L'état du parc de logements	74
Les copropriétés dégradées.....	76

PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

UNE REMONTEE DEMOGRAPHIQUE

L'Eurométropole de Metz a connu une hausse constante de sa population jusqu'en 1999, une stabilisation entre 1999 et 2009. La période 2009-2014 a été marquée par une baisse de 1,6 %, qui s'explique par les lourdes restructurations militaires. La dernière période intercensitaire marque un tournant avec une remontée de sa population de 2,6 %, passant de 222 300 habitants en 2014 à plus de **228 000 habitants en 2020** (+5 700 habitants).

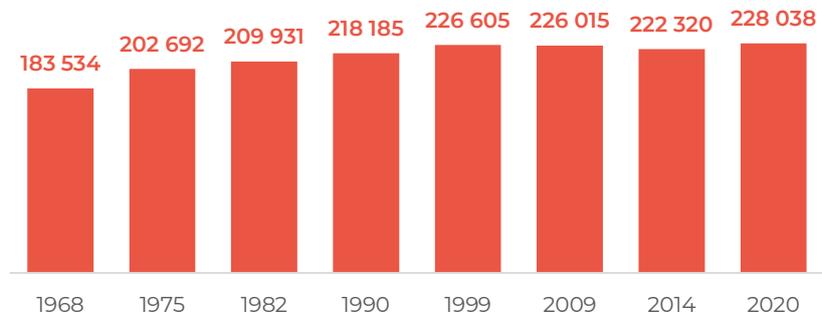
Cette hausse de population est le résultat de **deux soldes positifs** :

- ◇ un **solde migratoire qui devient positif** de 302 habitants pour la première fois après avoir été négatif durant près de 40 ans, signe fort d'un regain d'attractivité.
- ◇ un **solde naturel qui reste positif mais néanmoins en baisse régulière**.

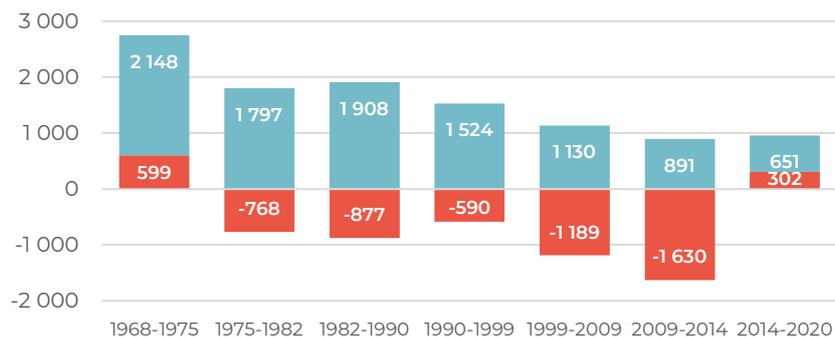
L'évolution démographique est toutefois différente d'une commune à l'autre, donnant le sentiment d'un territoire à deux vitesses :

- ◇ 30 communes ont gagné des habitants ;
- ◇ 16 communes en ont perdu.

Evolution de la population entre 1968 et 2020 - Insee RP 1968-2020

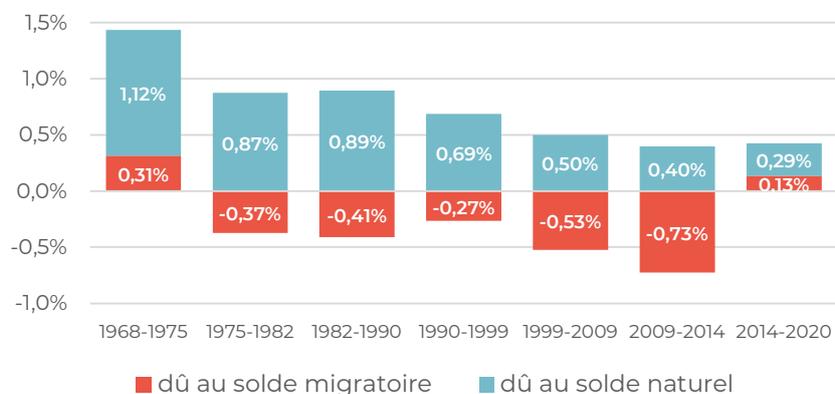


Un solde migratoire qui devient positif - Insee RP 1968-2020



■ Solde migratoire annuel moyen ■ Solde naturel annuel moyen

Des taux de variation annuels moyens positifs depuis 2014 - Insee RP 1968-2020

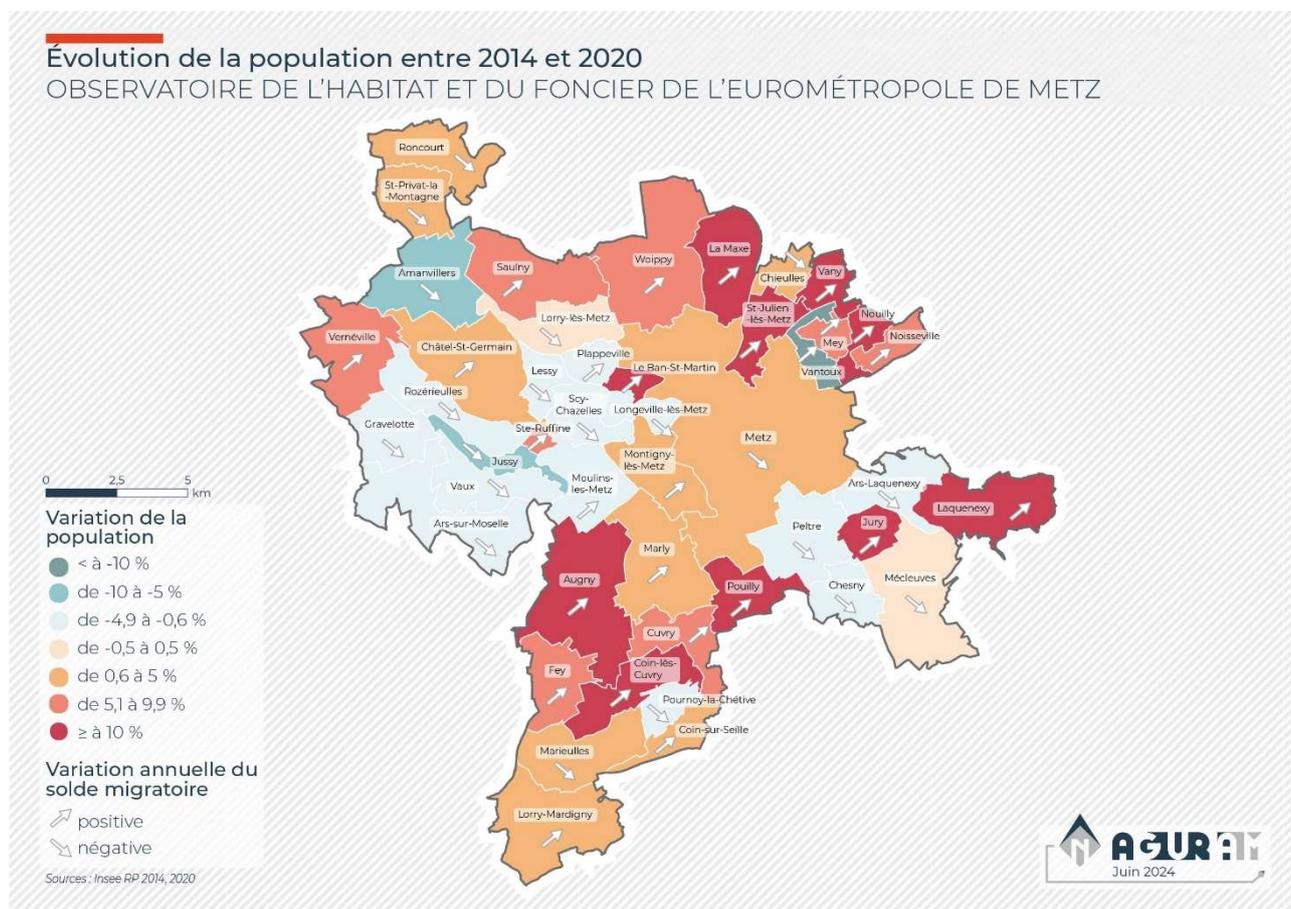


■ dû au solde migratoire ■ dû au solde naturel

La ville centre voit sa population augmenter de 2,2 % pour la première fois depuis 1999. Plusieurs communes périurbaines connaissent une forte relance démographique, souvent liée à de récentes opérations immobilières : Vany, Jury, La Maxe et Coin-lès-Cuvry, Augny et Laquenexy, Saint Julien-lès-Metz, Pouilly, Nouilly, Le Ban Saint Martin et Noisseville, connaissent des hausses s'échelonnant entre 10 et 32 %.

Vantoux connaît la plus forte baisse avec -10 % (-93 habitants). Viennent ensuite les communes d'Amanvillers, Jussy Longeville-lès-Metz, Lessy et Rozérieulles qui connaissent des baisses de l'ordre de 3 à 5 %.

Deuxième ville de l'Eurométropole, Montigny-lès-Metz stagne avec une progression de 1 % seulement mais de nombreuses opérations sont en cours de construction et sont susceptibles d'inverser la tendance à court terme lorsqu'elles seront livrées (quartier Lizé, Parc de la Closerie).

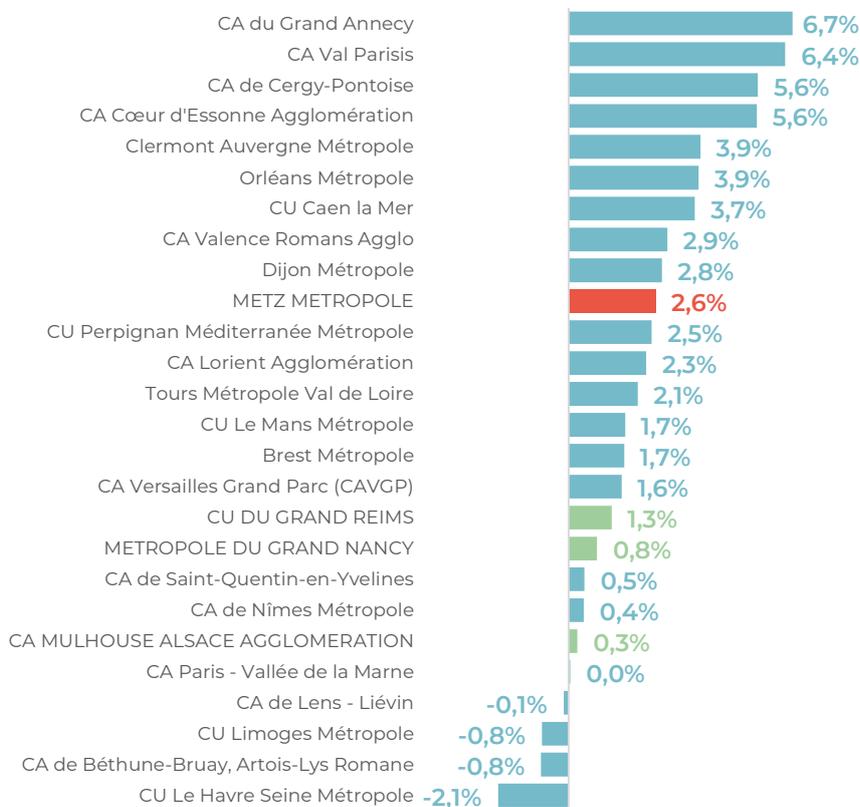


UNE EVOLUTION DE POPULATION DANS LA MOYENNE DE CELLES DES EPCI DE TAILLES SIMILAIRES

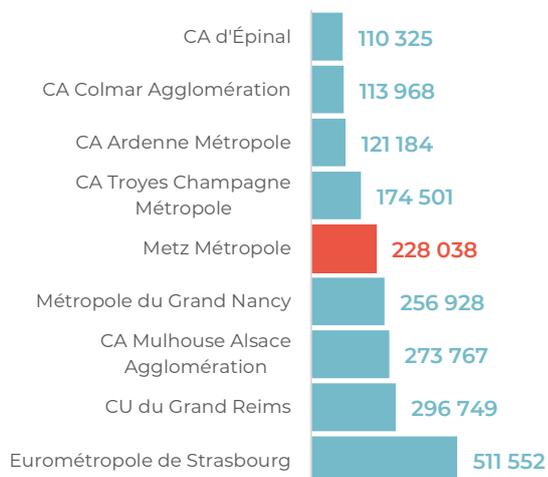
Parmi les 26 EPCI français comptant entre 200 000 et 300 000 habitants en 2020, **Metz Métropole affiche une progression qui se situe dans la moyenne**, avec une hausse de 2,6 % de sa population entre 2014 et 2020.

5^{ème} EPCI du Grand Est en termes de population, l'Eurométropole progresse plus vite que la majorité des autres principaux EPCI du Grand Est hormis l'Eurométropole de Strasbourg et la CA Troyes Champagne Métropole : + 1,3 % pour la Communauté Urbaine du Grand Reims, + 0,8 % pour la métropole du Grand Nancy, + 0,3 % pour la CA Mulhouse Alsace Agglomération.

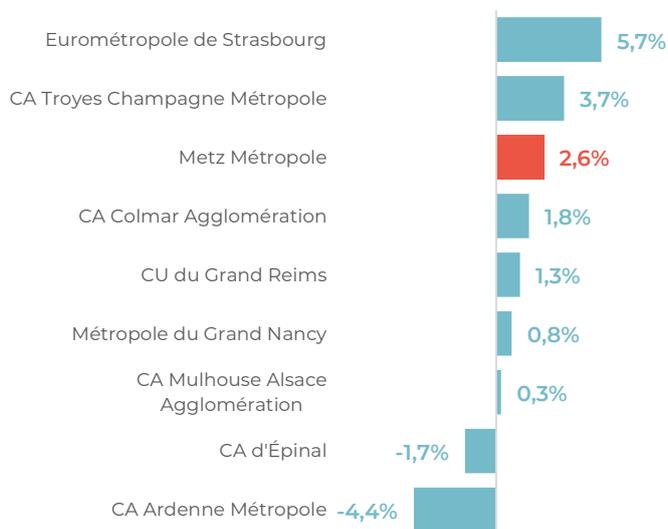
Evolution de la population des EPCI de 200 000 à 300 000 habitants entre 2014 et 2020 - Insee RP 2020



Population des EPCI du Grand Est de plus de 100 000 habitants en 2020 - Insee RP 2020



Evolution de la population des EPCI du Grand Est de plus de 100 000 habitants entre 2014 et 2020 - Insee RP 2014-2020



UN PHENOMENE DE DESSERREMENT DES MENAGES QUI SE POURSUIT

Depuis 1968, le nombre de ménages progresse plus vite que la population.

Cela se traduit par des ménages de plus en plus petits : de 3,3 personnes par ménages en moyenne en 1968, la taille des ménages est passée à 2 personnes en 2020. Ce phénomène s'explique par diverses évolutions sociologiques : monoparentalité, célibat plus tardif, vieillissement de la population et veuvage...

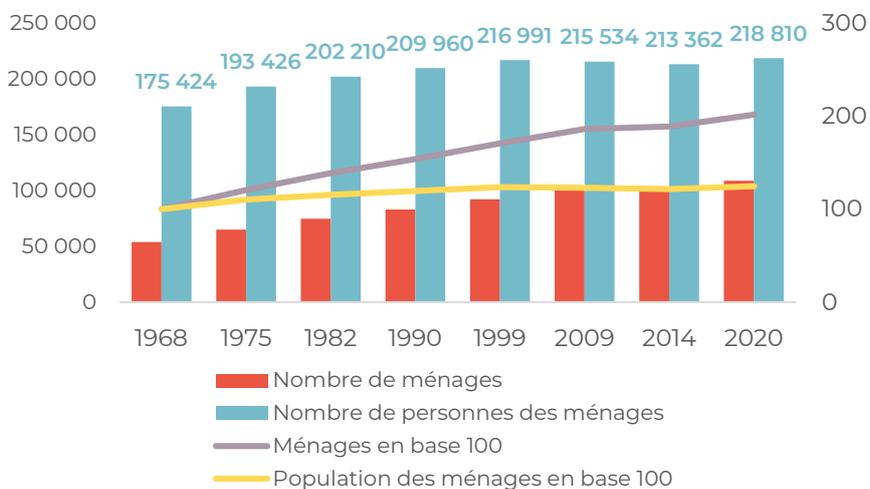
Les communes urbaines et de la première couronne concentrent les plus petits ménages (< à 2 personnes par ménages) en raison de la composition de leur parc (parc locatif, parc de logements séniors, logements étudiants...) :

- ◇ Longeville-lès-Metz : 1,8 pers./mén
- ◇ Metz, Montigny-lès-Metz, Sainte-Ruffine : 1,9 pers./mén.
- ◇ Saint-Julien-les-Metz et Le Ban Saint Martin : 2,0 pers./mén.

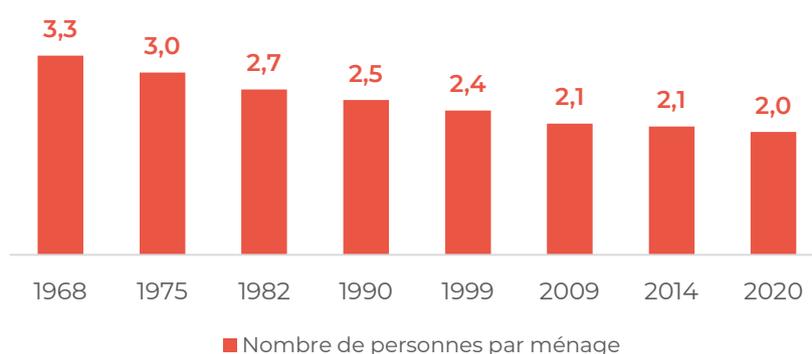
Les communes présentant les plus grands ménages sont celles proposant un parc de logements familiaux importants, notamment individuels :

- ◇ Chesny, La Maxe, Vany, Nouilly, Fey comptent 2,6 pers./mén.
- ◇ Saint-Privat-la-Montagne, Coin-lès-Cuvry, Laquenexy, Chieulles, Vernéville, Roncourt, Pournoy-la-Chétive, Marieulles, Lorry-Mardigny, Jury : 2,5 pers./mén.

La décohabitation des ménages -
Insee RP 1968-2020



Des ménages de plus en plus petits -
Insee RP 1968-2020

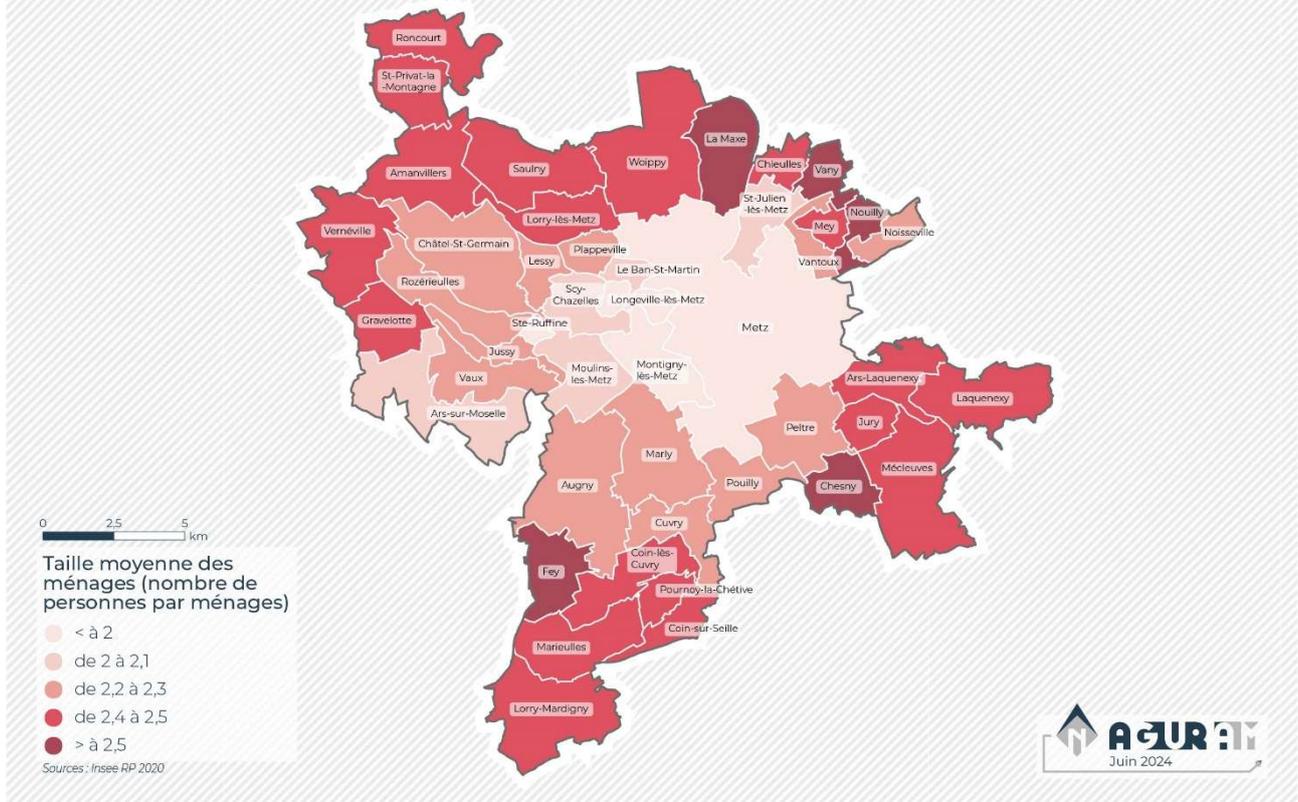


108 800 ménages en 2020

2 personnes par ménages en 2020

Taille moyenne des ménages en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



Le Domaine de la chocolaterie, Montigny-lès-Metz

UNE METROPOLE VIEILLISSANTE

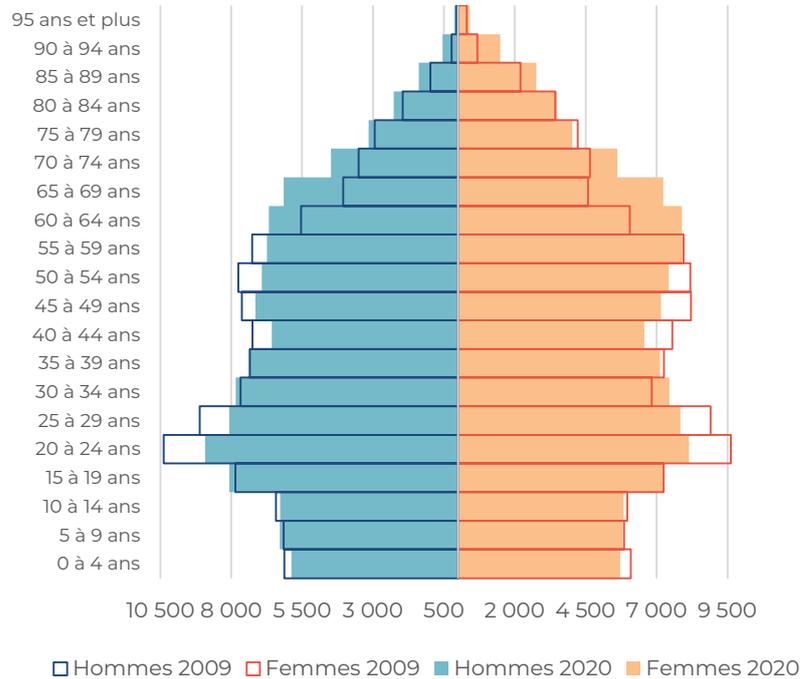
Entre 2009 et 2020, ce sont les classes des 60 - 74 ans qui ont progressé le plus, avec une hausse de 35 %, passant de 13 % à 17 % de la population.

L'indice de jeunesse de Metz Métropole, qui représente le ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans, baisse continuellement depuis 2009. En 2009, on comptait 153 jeunes pour 100 personnes âgées contre 136 en 2014 et 118 en 2020. Cela traduit un vieillissement de la population. En 2020, 57 % des séniors de plus de 60 ans sont des femmes.

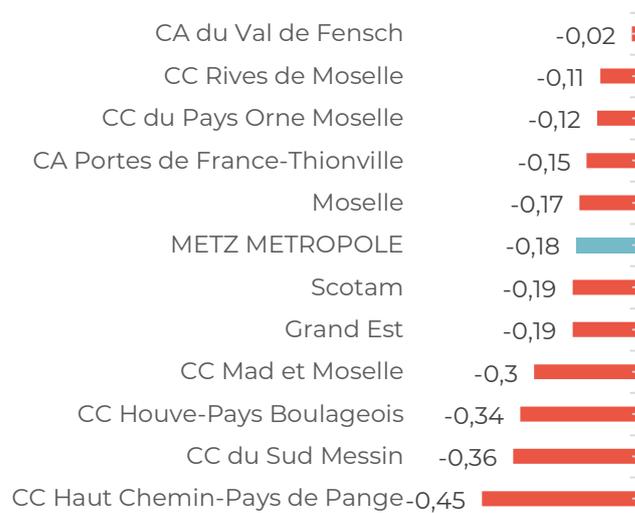
	IJ 2020
CC du Sud Messin	1,58
CC Haut Chemin-Pays de Pange	1,36
CC Houve-Pays Boulageois	1,27
CA du Val de Fensch	1,21
Scotam	1,20
CC Rives de Moselle	1,19
METZ METROPOLE	1,18
CC du Pays Orne Moselle	1,14
Moselle	1,13
Grand Est	1,13
CC Mad et Moselle	1,11
CA Portes de France-Thionville	1,09

L'évolution de l'indice de jeunesse de l'Eurométropole, entre 2014 et 2020 (-0,18 point) est dans la moyenne du Grand Est, de la Moselle et du Scotam. L'indice de jeunesse des EPCI situés au nord de la métropole a décliné moins vite : entre -0,02 point pour la CA du Val de Fensch et -0,15 point pour la CA Portes de France-Thionville. A contrario, l'indice de jeunesse a diminué plus vite dans la plupart des EPCI du Scotam : de -0,3 point dans le Mad et Moselle, à -0,45 point pour le Haut Chemin-Pays de Pange.

Pyramide des âges entre 2009 et 2020



Evolution en points, de l'indice de jeunesse entre 2014 et 2020 - Insee RP 2014-2020



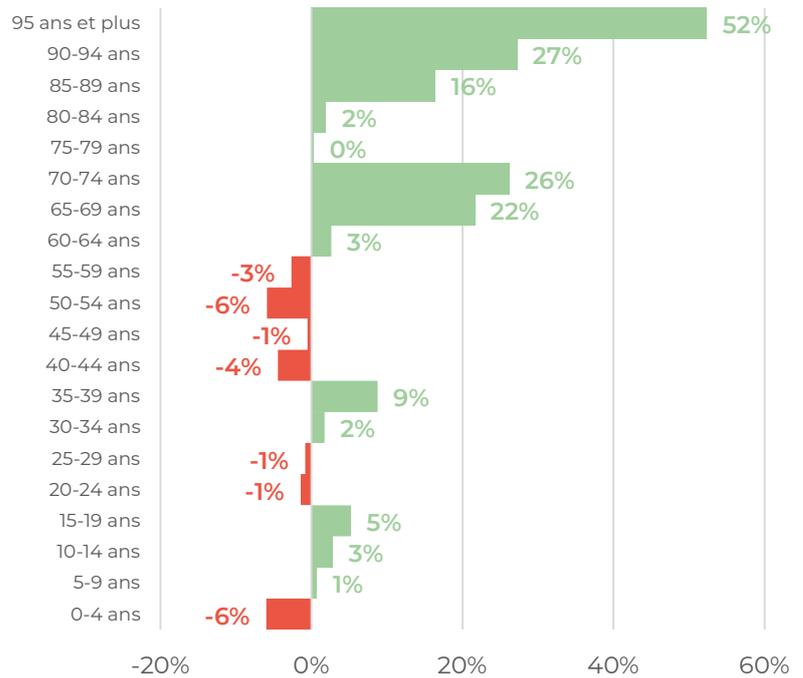
Sur la période récente, entre 2014 et 2020, les classes d'âge des séniors ont fortement augmenté : +12 % pour les personnes âgées de 80 ans et plus, +24 % pour les 65-74 ans. Les adolescents et les trentenaires ont progressé dans une moindre mesure : +4 % pour les 10-19 ans ont progressé et +5 % pour les 30-39 ans.



1 habitant sur 4 a plus de 60 ans

Indice de jeunesse en baisse : 1,18 en 2020

Evolution des tranches d'âge entre 2014 et 2020 - Insee RP 2014 - 2020



Résidences senior Villa Beausoleil, Metz, rue du 20^e Corps Américain

UNE PROGRESSION DES PERSONNES SEULES, DE MOINS EN MOINS DE COUPLES

Depuis 2009, le poids des couples, avec ou sans enfant, ne cesse de décliner, passant de 50 % en 2009 à 45 % en 2020.

A contrario, le poids des personnes seules progresse : elles représentaient 39 % des ménages en 2009 contre 44 % aujourd'hui. Les familles monoparentales augmentent également mais dans une moindre mesure, passant de 9 % à 10 %.

De manière générale, les familles monoparentales sont plus présentes dans les communes urbaines : elles constituent entre 12 et 16 % des ménages de Woippy,

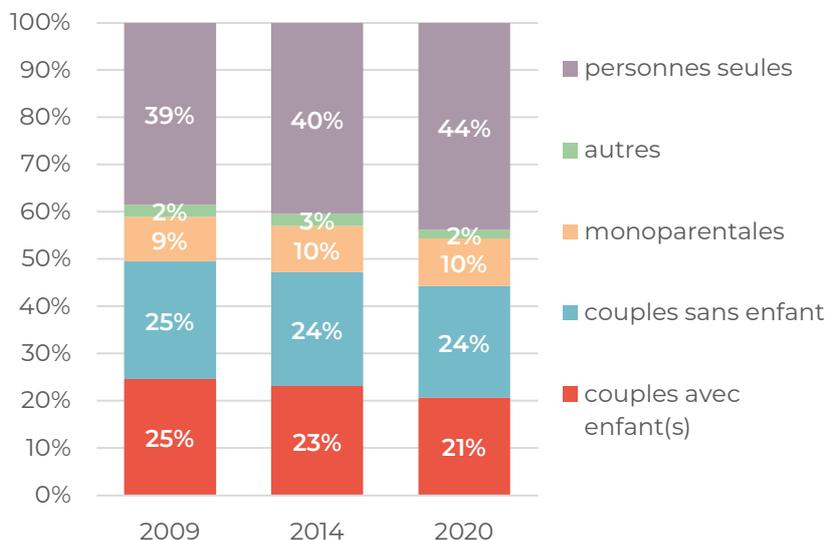
Coin-sur-Seille, Moulins les Metz, Ars-sur-Moselle, Augny, Le Ban-Saint-Martin et Montigny-lès-Metz. Ceci est à mettre en lien avec leur surreprésentation dans le parc social, lui aussi plus présent en milieu urbain.

Les couples sont très nettement surreprésentés dans les communes périurbaines les plus éloignées de la ville centre, dotées d'un parc de logements familiaux individuels conséquent. A contrario, 4 communes urbaines comptent moins de couples que la moyenne métropolitaine : Metz, Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz et Le Ban-Saint-Martin.

A Metz, plus d'une personne sur deux vit seule. Quatre autres villes comptent plus de personnes seules que la moyenne métropolitaine : Longeville-lès-Metz (48,8%), Montigny-lès-Metz (47,1%), Le Ban Saint-Martin (41,5%) et Ars-sur-Moselle (39,2%).

A l'inverse, les personnes seules sont plus présentes en milieu urbain, notamment Metz (plus de la moitié des ménages), Longeville-lès-Metz, Montigny-lès-Metz, Le Ban Saint Martin et Ars-sur-Moselle.

Evolution des types de ménages entre 2009 et 2020 - Insee RP 2009-2014-2020





45 % de couples



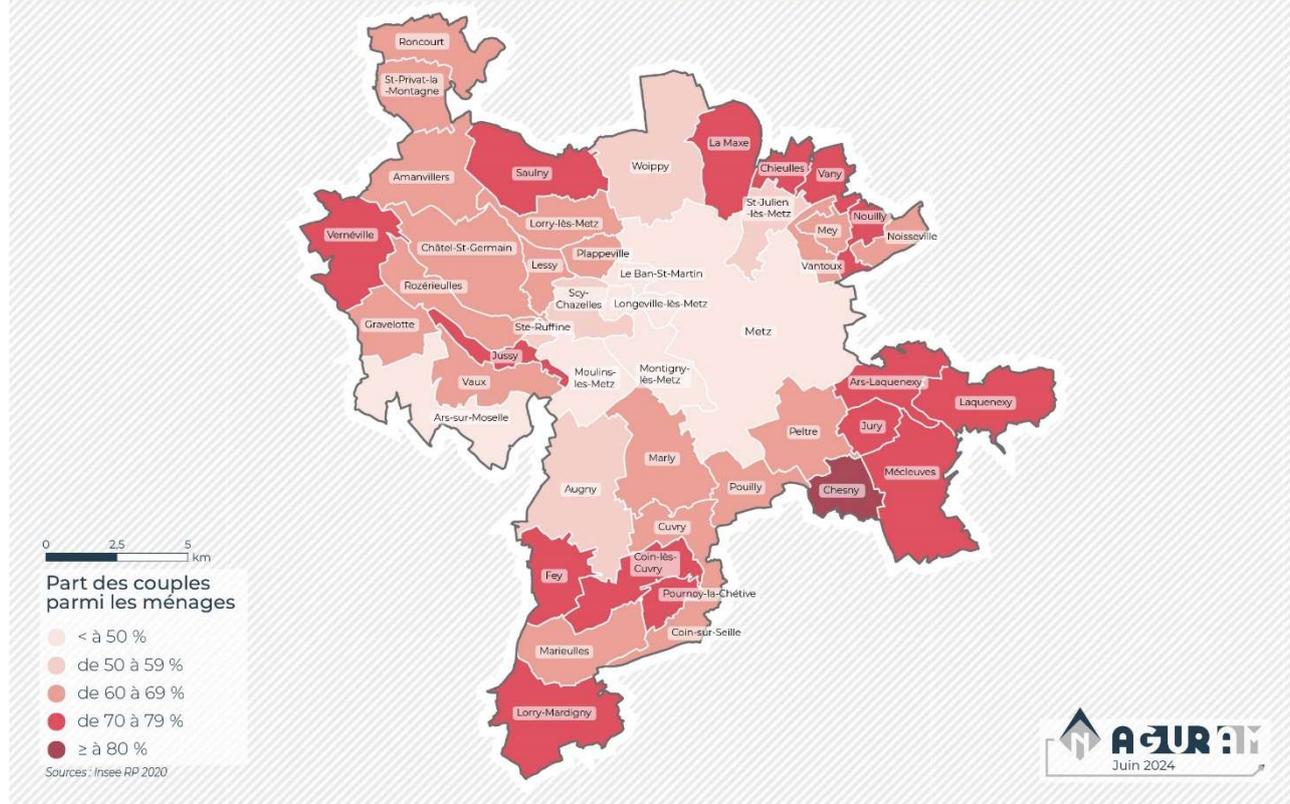
44% de personnes seules



10 % de familles monoparentales

Part des couples en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



DES REVENUS HETEROGENES

Selon Filosofi, en 2020, la moitié de la population de l'Eurométropole de Metz a un niveau de vie¹ mensuel inférieur à 1 865 € / UC soit 22 390 € annuels. Certaines communes sont très privilégiées comme les communes des côtes de Moselle, avec des revenus dépassant les 2 500 € notamment tandis que la pauvreté est plus marquée dans les communes plus urbaines. Le revenu médian le plus faible est à Woippy, avec 1 422 €, en net décrochage par rapport à la moyenne de l'EPCI. Ceci est corroboré par le taux de pauvreté très important : 31 % contre 18 % dans l'Eurométropole de Metz (10% en Moselle, 14 % en France et région Grand Est).

Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine soit 1 120 € pour une personne seule et 2 352 € pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans.

1 ménage sur 2 dispose de moins de 1 865 € / UC mensuels pour consommer et épargner



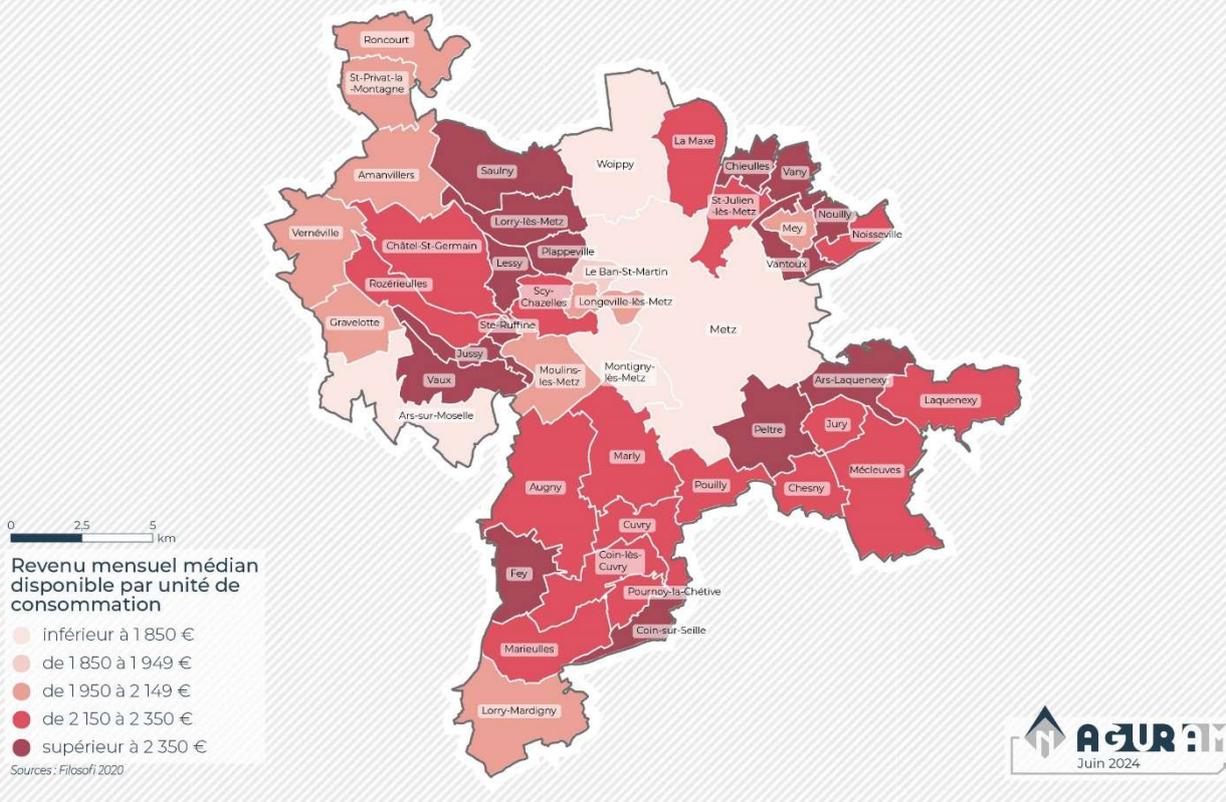
17,6 % de ménages sous le seuil de pauvreté, 31 % à Woippy

¹ Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Les unités de consommation sont généralement calculées selon une échelle qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Revenu mensuel médian en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



Logement social sénior Vivest, Augny

LE SUIVI DU PARC DE LOGEMENTS

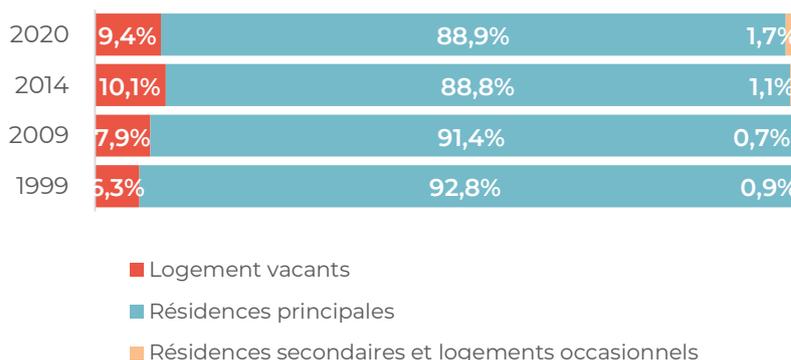
TYPES ET CATEGORIES DE LOGEMENTS

En 2020, le parc de logements de l'Eurométropole compte 122 420 logements dont 70 % sont des appartements.

Depuis 6 ans, le parc de logements a progressé de 6,8 % soit une hausse de 7 800 logements supplémentaires :

- ◇ Une hausse de 7 000 résidences principales (+6,9 %) portant le nombre total de résidences principales à 108 800 logements,
- ◇ Une très forte progression des résidences secondaires ou logements occasionnels (+67 %) : +860 logements. Les résidences occasionnelles représentaient seulement 730 logements en 2009, 1 280 en 2014 et atteignent 2 141 logements en 2020. Cette

Evolution des logements selon leur catégorie -
Insee RP 1999-2009-2014-2020



- ◇ évolution suit les tendances nationales et peut s'expliquer par l'essor des plateformes type Airbnb ou Abrisel. Il semblerait que l'investissement dans la location saisonnière de type Airbnb soit en passe de devenir une activité complémentaire, source de revenus, pour de nombreux ménages. A Metz, en 2020, l'INSEE dénombre 1 724 logements secondaires ou occasionnels, soit une progression de 729 logements en 6 ans. Les logements secondaires et occasionnels y représentent 2,5 % du parc.
- ◇ Une infime baisse de la vacance avec 65 logements vacants en moins (-0,6 %). Ceci constitue un signal positif d'attractivité : durant la dernière période intercensitaire, le parc de logements a augmenté sans que cela ne s'accompagne d'une hausse de la vacance, comme cela était le cas auparavant. C'est toujours à Metz que le poids de la vacance est le plus important avec 11,6 % du parc soit 8 130 logements en 2020. Toutefois, la vacance y est en baisse par rapport à 2014 (-289 logements vacants). A contrario, à Woippy, la vacance a progressé pour atteindre 493 logements vacants en 2020, soit 7,7 % de vacance (+190 logements vacants depuis 2014).

Etant donné que le poids des résidences principales n'a guère évolué depuis 2014 (89 %), la baisse de la vacance (-0,7 point) est donc compensée par la progression des résidences secondaires ou occasionnelles (+0,6 point). La progression des logements occasionnels ne permet donc pas de détendre le marché du locatif. Les logements occasionnels étant souvent de petites surfaces, on peut supposer que le marché locatif des petites typologies risque de se tendre davantage si l'évolution se poursuit.



89 % de résidences principales

9,4 % de vacance : - 0,7 point

1,7 % de résidences secondaires ou logements occasionnels : + 0,6 point

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR STATUT D'OCCUPATION

En 2020, d'après l'Insee, 44 % des logements de l'Eurométropole sont occupés par des propriétaires, 33 % relèvent du locatif privé, 21 % sont des logements sociaux. Cette répartition n'a pas évolué depuis 2014.

3 communes disposent d'un parc social important :

- ◇ Woippy : 51 % de son parc de logements sont des logements sociaux ;
- ◇ Montigny-lès-Metz : 28 % de logements sociaux dans la commune ;
- ◇ Metz : 22 % de logements sociaux.

87 % des logements sociaux sont situés au sein de ces 3 communes urbaines : Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy, qui sont aussi les plus peuplées de l'agglomération.

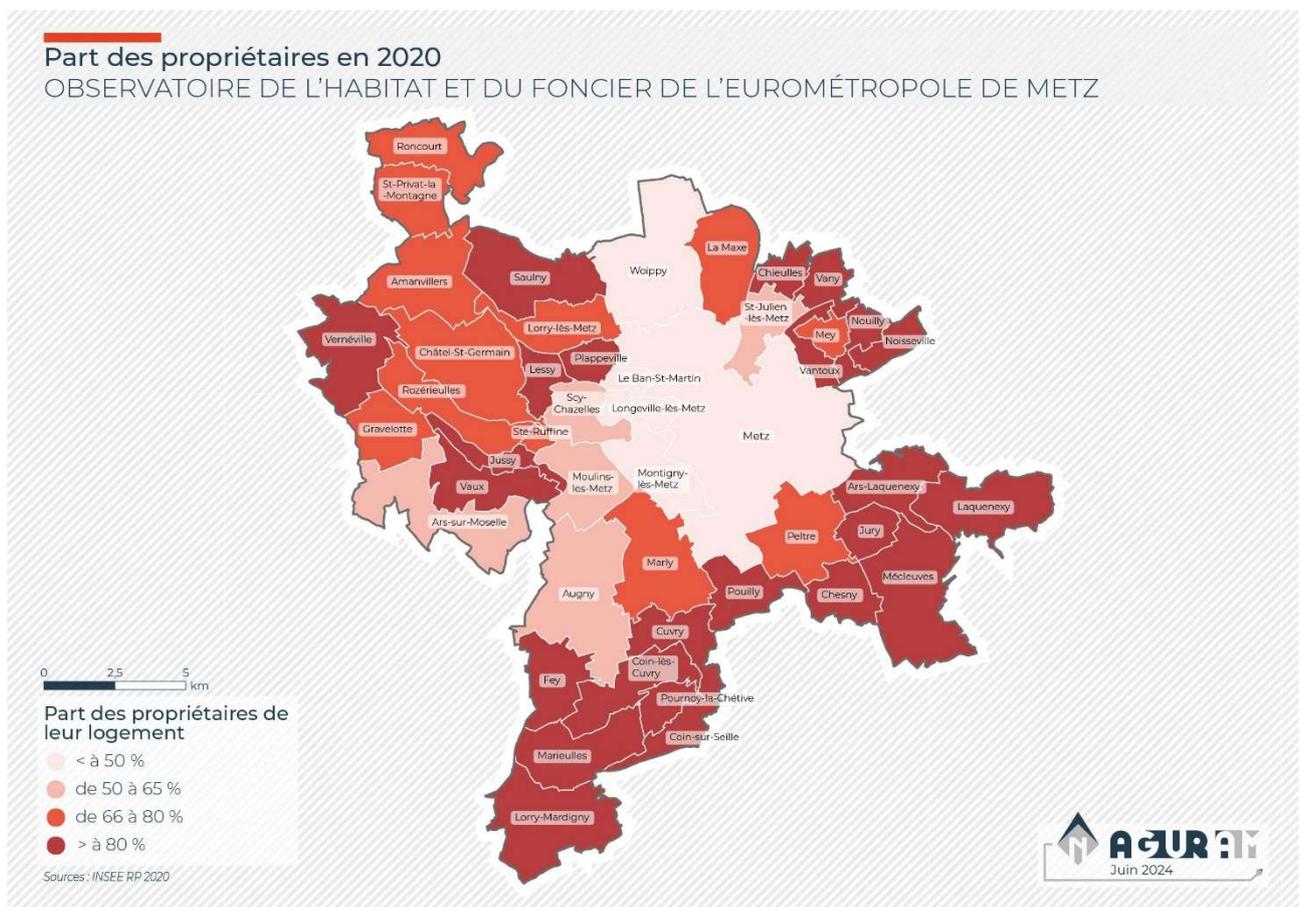
34 communes sur 46 comptent plus de 70 % de propriétaires occupants. Seulement 5 communes, urbaines, comptent moins de 50 % de propriétaires occupants : Metz (33%), Woippy (34%), Montigny-lès-Metz (39%), Le Ban Saint Martin (43%) et Longeville-lès-Metz (49%).



21 % de logements locatifs sociaux

3 communes concentrent 87 % du parc social : Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy

44 % de propriétaires occupants dans la métropole mais de fortes disparités entre



TPOLOGIES DES LOGEMENTS

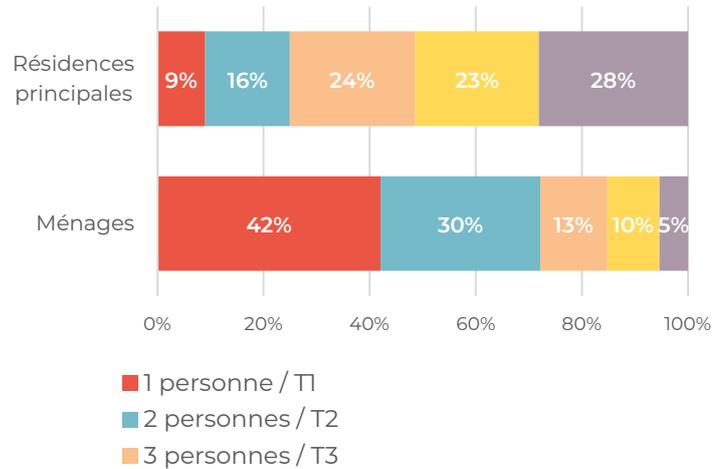
Dans l'Eurométropole de Metz, 28 % des résidences principales sont des logements de 5 pièces ou plus. Seulement un logement sur 4 est une petite typologie (T1 ou T2).

On observe une inadéquation entre taille des logements et taille des ménages :

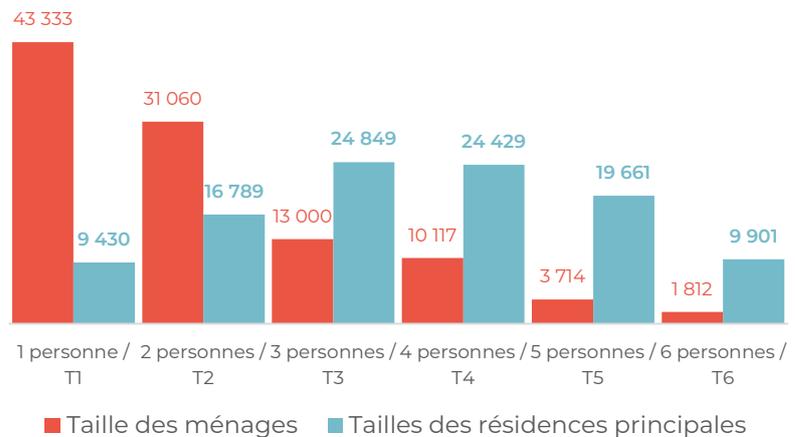
- ◇ Faible proportion de petits logements (26 219 T1 / T2) au regard du grand nombre de petits ménages (74 393 ménages d'une ou deux personnes), soit un ratio de 284 petits ménages pour 100 petits logements.
- ◇ A l'inverse, beaucoup de grands logements (29 562 logements T5 ou T6) par rapport au faible nombre de grands ménages (5 526 ménages de 5 ou 6 personnes) ce qui représente environ 19 grands ménages pour 100 grands logements.

Selon l'INSEE, 35 communes sur 46 (les communes résidentielles pavillonnaires) comptent plus de ¾ de logements T4 ou plus, ce qui pose question dans un contexte de vieillissement de la population, et interroge sur l'évolution de ces tissus pavillonnaires (densifications, accès aux commerces et services).

Inadéquation taille des logements / taille des ménages - Filocom 2019



Inadéquation taille des logements / taille des ménages - Filocom 2019



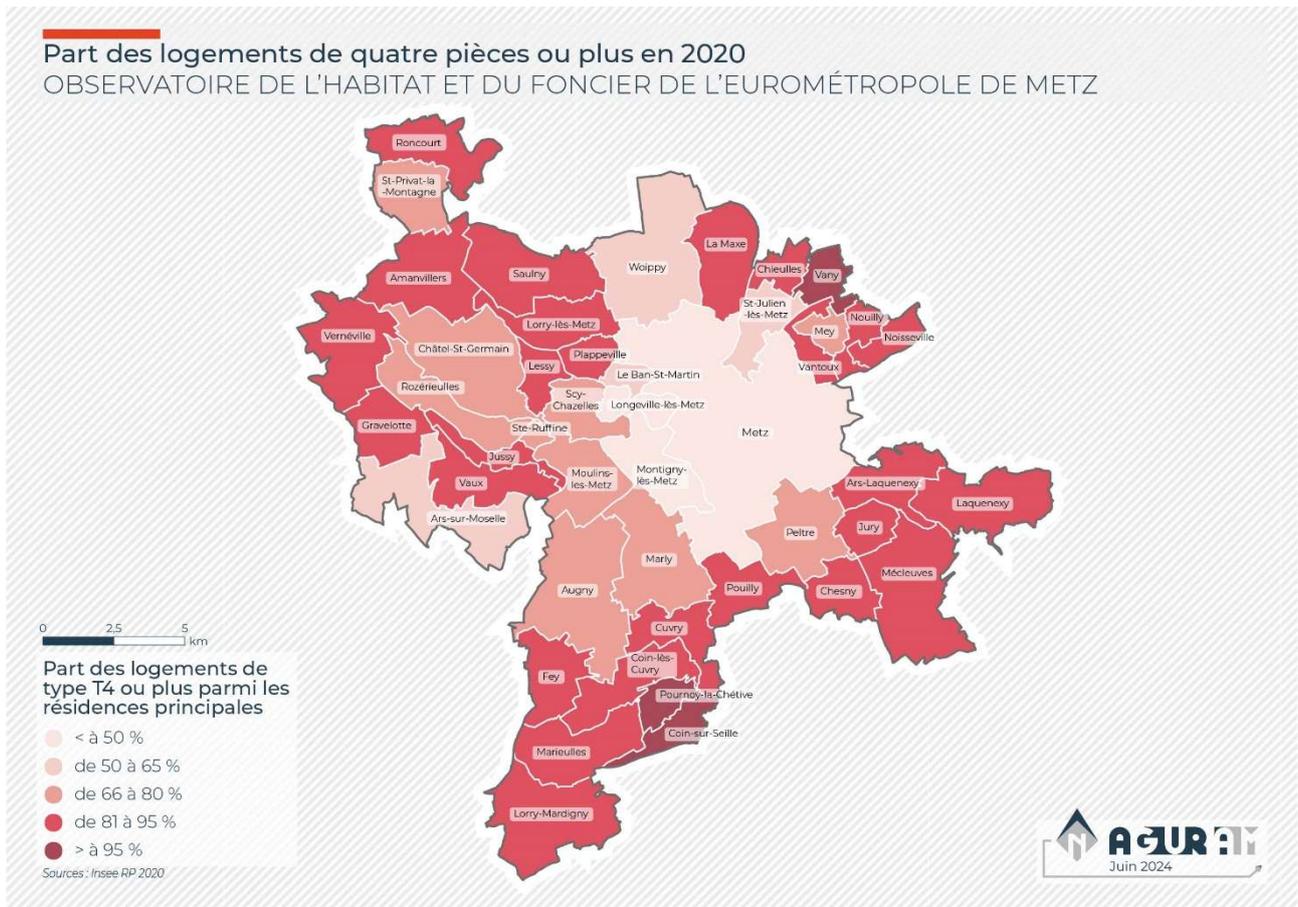


25 % de petits logements pour 72 % de petits ménages

28% des grands logements pour seulement 5 % de grands ménages

Part des logements de quatre pièces ou plus en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



Maison ancienne, Metz Queuleu

ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENTS

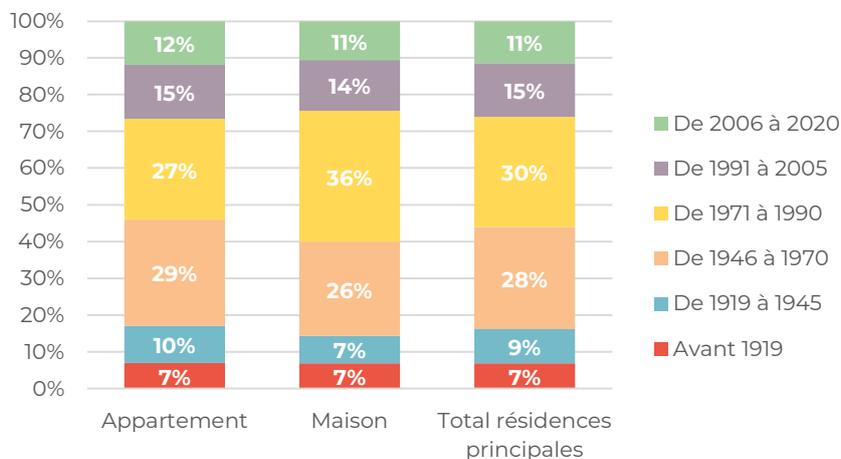
44 % des logements ont été construits avant 1971 et sont donc antérieurs à la première réglementation thermique de 1974. L'enjeu de réhabilitation du parc de logements est donc important. Parmi ces logements, 7 % d'entre eux sont plus que centenaires et ont résisté aux deux guerres mondiales.

Les années 1946-1990 ont été les plus prolifiques puisque 58 % des logements ont été construits à cette époque.

Seulement 11 % du parc est récent et est postérieur à 2005.

La répartition selon le type de logements est assez similaire entre appartements et maisons. La période 1971-1990 a connu un essor notable des maisons en lotissements tandis que la période d'après-guerre (1946-1970) a connu un développement plus important des logements collectifs sociaux (grands ensembles).

Ancienneté des résidences principales de l'Eurométropole de Metz en 2020 - Insee RP 2020

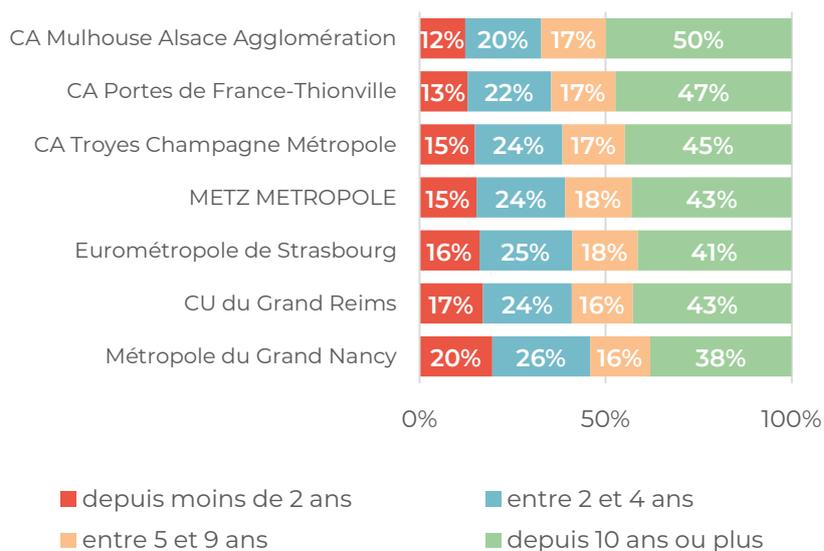


44 % de logements antérieurs à la RT 1974

ANCIENNETE D'OCCUPATION

15 % des ménages de l'Eurométropole ont emménagé depuis moins de 2 ans. Cette proportion est inférieure à celle de la métropole du Grand Nancy (ville étudiante) mais proche de celle de l'Eurométropole de Strasbourg et des agglomérations de Troyes et Reims. Sans surprise, ce sont plutôt dans les communes urbaines, proposant davantage de parc locatif, qu'ont emménagé ces ménages. Ainsi, ils représentent 19 % de la population de Metz, 18 % de celle de Mey, 17 % de Châtel Saint-Germain, 16 % des habitants de Le Ban Saint-Martin.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020 - Insee RP 2020



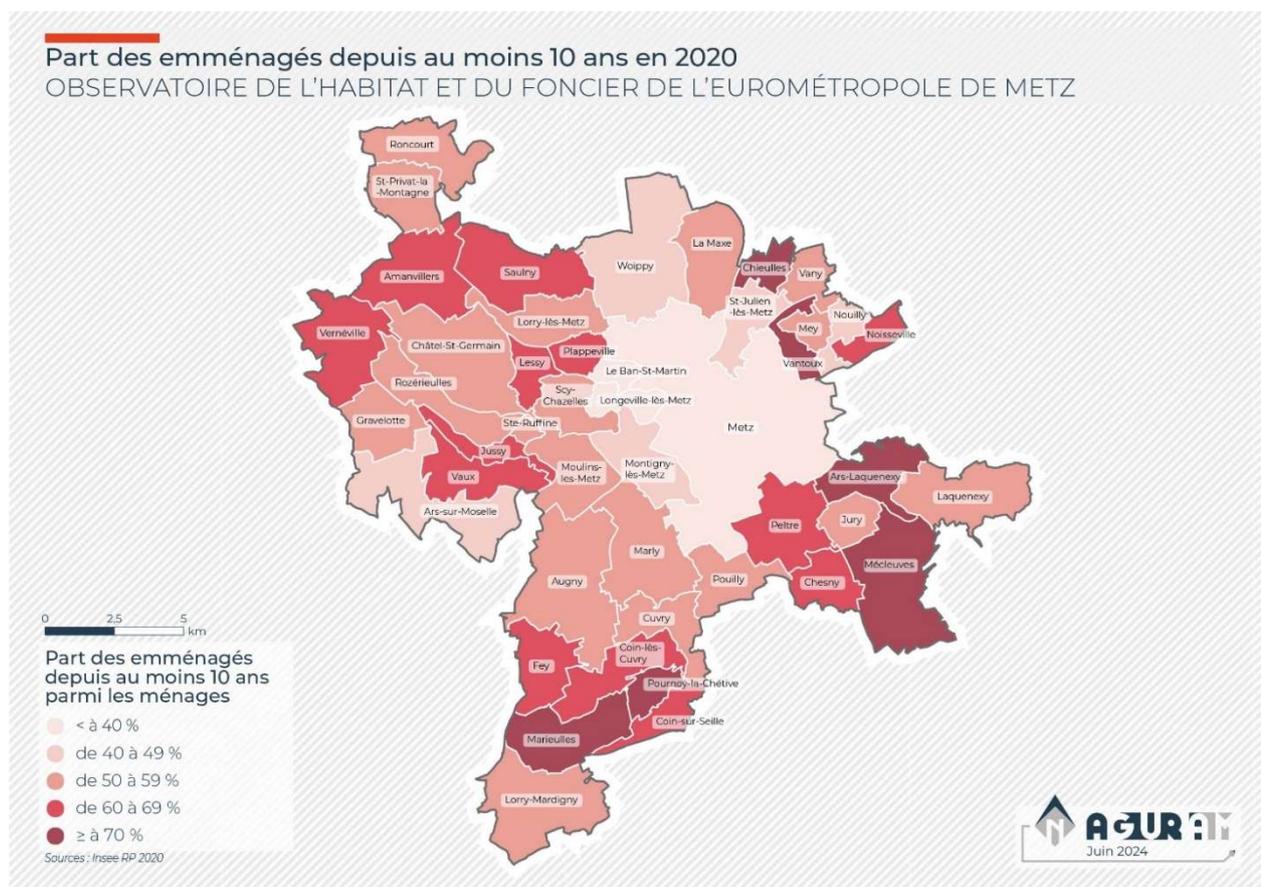
A contrario, 43 % des ménages de l'Eurométropole y vivent depuis au moins 10 ans. On note toutefois de fortes disparités entre communes urbaines et périurbaines :

- ◇ Dans les communes périurbaines, la population est stable, avec en général plus de 50 % de ménages qui y sont installés depuis plus de 10 ans. Cette situation s'explique par la typologie du parc : forte part de logements en accession, majorité de maisons.
- ◇ Cette part est plus faible dans les communes urbaines, en raison d'un parc de logements plus variés, avec une part plus importante de locataires.



43 % ménages occupant leur logement depuis 10 ans

15 % de ménages installés depuis moins de 2 ans



Logements récents, rue de Nomeny à Montigny-lès-Metz

LE SUIVI DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Le suivi des marchés immobiliers permet de décrypter les effets de conjoncture et les tendances en cours. Il s'intéresse à la fois au marché de l'accession et au marché de la location, au marché du neuf et au marché de l'ancien.

Cette analyse s'appuiera sur différentes sources disponibles, ou potentiellement disponibles. En fonction des sous-marchés analysés, les sources diffèrent.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le marché du logement neuf est étudié par le biais de deux prismes :

- ◆ celui de la promotion immobilière, c'est-à-dire des logements réalisés par des personnes morales (promoteurs immobiliers généralement) et destinés à la vente, aussi bien pour des résidences principales que des investissements locatifs. Pour ce faire, nous nous basons sur les données du Cecim, qui « assure le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente ».
- ◆ celui de la commercialisation des parcelles à bâtir, dans le cadre des lotissements ou Zones d'aménagement concerté, notamment à partir de l'enquête annuelle sur les lotissements, réalisée par la DDT57, mais aussi sur l'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB), réalisée par la Dreal.

La promotion immobilière

Les prix poursuivent la hausse engagée depuis plusieurs années, mais les ventes chutent

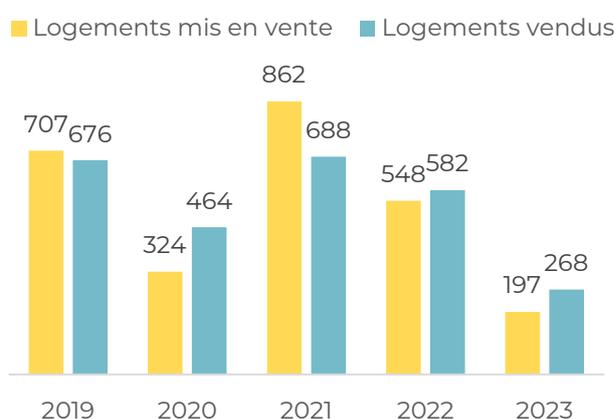
Comme cela est le cas à l'échelle nationale, la crise de la promotion immobilière touche durement l'agglomération messine.

Depuis 2021 (année de « rattrapage » de la période Covid), on observe des mises en vente quasiment divisées par deux chaque année. Les ventes suivent ce mouvement à la baisse.

Les stocks se maintiennent à un niveau élevé alors même que les mises en vente ont chuté. La part de logements livrés et en construction a augmenté au sein de ces stocks (comparativement aux logements « sur plan »), signe d'un marché atone.

Ce sont là des signaux inquiétants. De nombreuses opérations semblent bloquées, avec des commercialisations lentes et difficiles, qui questionnent leur aboutissement à terme.

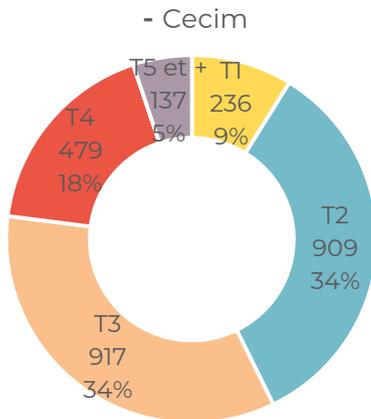
Logements vendus et mis en vente dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



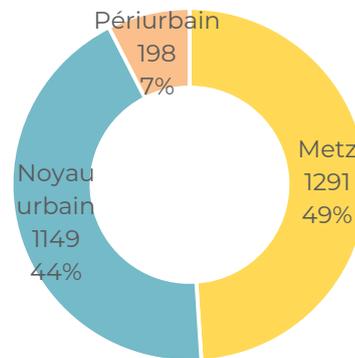
Stock de logements disponibles à la vente en fin d'année dans l'Eurométropole de Metz (Cecim)					
	2019	2020	2021	2022	2023
sur plan	204	108	430	365	154
en chantier	350	299	145	199	308
livrés (mais non vendus)	22	29	33	10	41
Stock total	576	436	608	574	503

Le profil des logements vendus varie peu, et reste similaire au profil des logements mis sur le marché : une majorité de T2-T3, et concentrés pour moitié dans la ville de Metz. Seuls 8% de l'offre commercialisée ces 5 dernières années l'ont été dans les communes du périurbain (soit environ 35 communes).

Typologie des logements vendus entre 2019 et 2023 dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



Répartition des logements commercialisés entre 2019 et 2023 dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



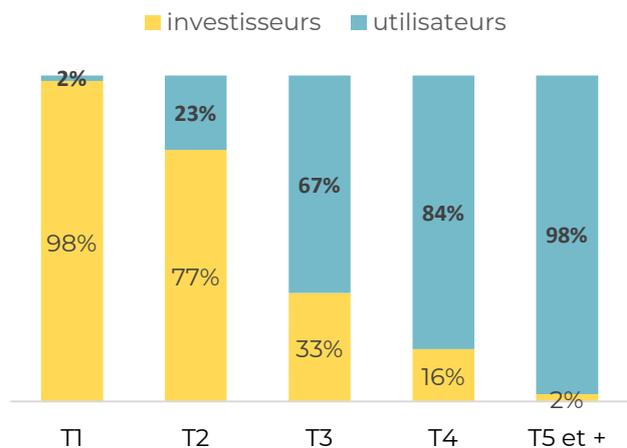
Le marché de la promotion immobilière est très nettement dominé par le collectif, qui constitue 90 % des ventes et commercialisations.

Part du logement collectif sur le marché de la promotion immobilière dans l'Eurométropole de Metz (2020-2023 - Cecim)



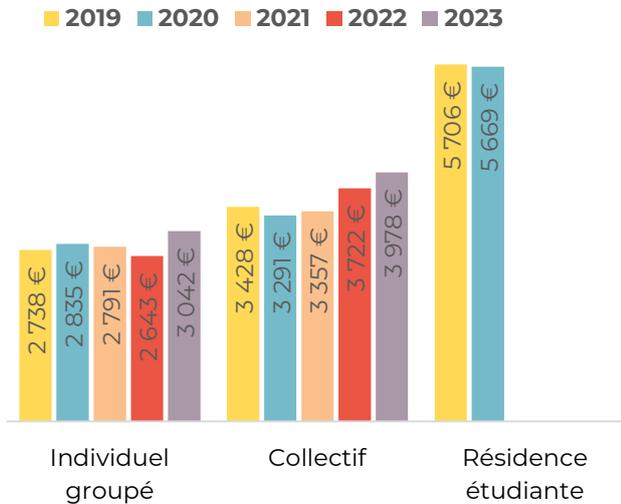
Le profil des logements varie fortement en fonction du type d'acheteurs. Les investisseurs, qui constituent en moyenne 50 % des acheteurs (part stable dans le temps), privilégient les petites typologies. Les T1 sont presque exclusivement achetés par ces derniers.

Part des logements vendus à des investisseurs par typologie dans l'Eurométropole de Metz, de 2019 à 2022 - Cecim

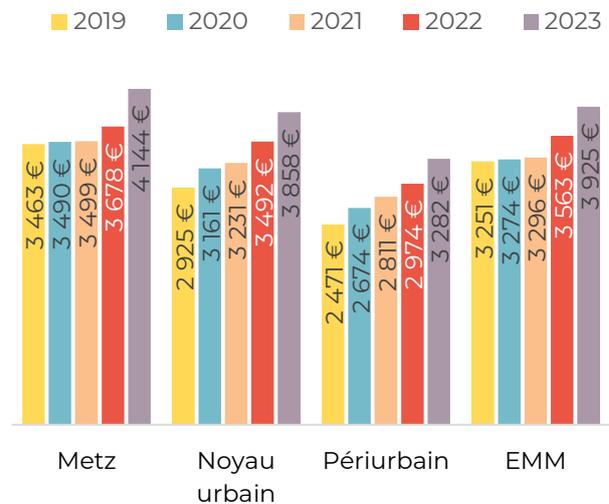


Logements récents, Scy-Chazelles

Évolution des prix de vente au m² des logements neufs par type d'offre dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



Prix de vente au m² des logements neufs dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



Les prix ont très fortement augmenté dans tous les secteurs de l'agglomération entre 2022 et 2023 :

- ◆ Metz : + 13 % ;
- ◆ noyau urbain : +10 % ;
- ◆ périurbain : + 10 %.

Sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Metz, ils sont passés de près de 3 600 €/m² en 2022 à plus de 3 900 €/m² en 2023 (tous types et toutes TVA).

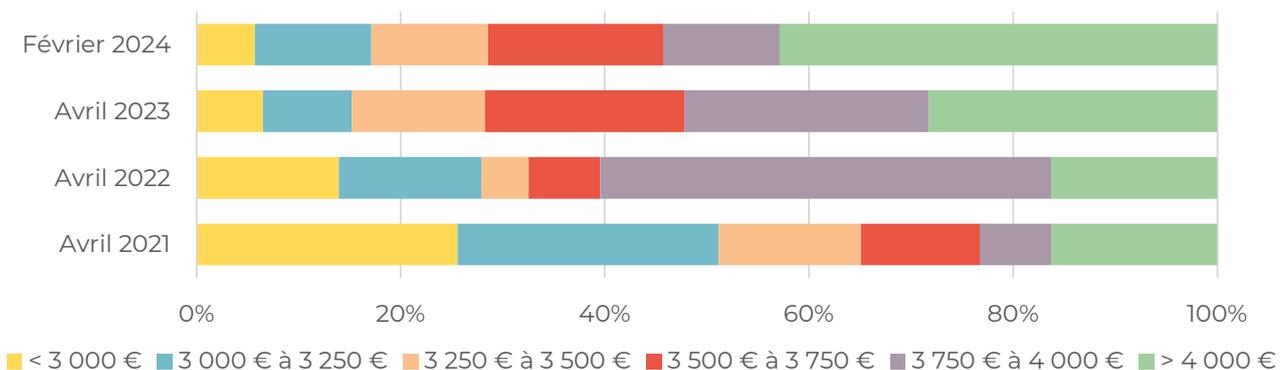
En février 2024, **plus de 40 % des programmes affichaient un prix moyen au m² supérieur à 4 000 €**, contre à peine plus de 15 % en 2021.

En parallèle, les programmes à **moins de 3 000 €/m² ont presque disparu**.

Cette évolution exclut une part de plus en plus importante des ménages acquéreurs et réduit les débouchés pour la promotion immobilière.

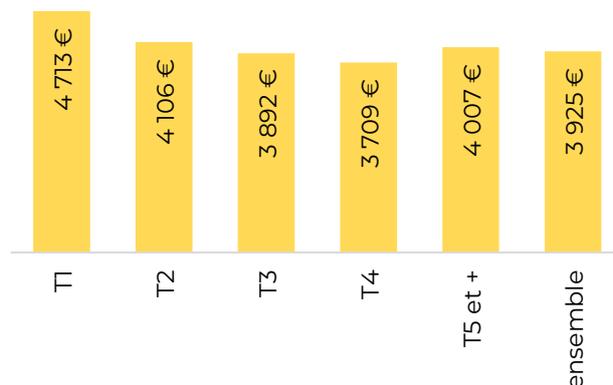
Les biens neufs proposés dans les **communes périurbaines sont plus accessibles**, mais ne représente **que 8 % l'offre neuve** proposée entre 2019 et 2023.

Répartition des programmes en cours de commercialisation par prix/m² dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



Les prix au mètre carré varient fortement selon la typologie du bien, ce qui s'explique aisément par le niveau minimal d'équipements présents dans un appartement (cuisine et sanitaires), mais dont le coût doit se répercuter sur moins de mètres carrés. Sans surprise, ils sont donc plus élevés pour les T1 et T2, et diminuent jusqu'au T4, avant de remonter à partir du T5, typologie à partir de laquelle le niveau de prestations augmente souvent (plus de sanitaires, plus d'extérieurs, etc.).

Prix de vente au m² des logements neufs par typologie dans l'Eurométropole de Metz en 2023 - Cecim



Portrait-robot des biens vendus en 2023 - Cecim

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Surface moyenne	25	44	67	86	122	63
Prix par logement	119 843 €	180 582 €	260 361 €	319 623 €	487 156 €	247 321 €
Prix moyen/m ²	4 713 €	4 106 €	3 892 €	3 709 €	4 007 €	3 925 €

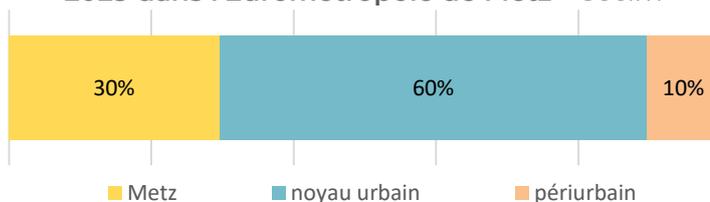
Les ventes en TVA réduite chez les propriétaires occupants (utilisateurs)

Ces ventes sont ciblées en direction des propriétaires occupants (à de rares exceptions près). Les chiffres suivants concernent donc cette catégorie d'acheteurs.

De 2020 à 2023, environ 270 ventes à taux de TVA réduite ont été recensées par le Cecim (en très large majorité : biens en PSLA ou en secteurs Anru/proximité Anru).

La majorité de ces ventes (et donc des produits proposés) s'effectuent dans les communes du noyau urbain, puis dans la ville centre, et enfin dans le périurbain.

Répartition des ventes en TVA réduite de 2020 à 2023 dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



Ces ventes en TVA réduite constituent 27 % de l'ensemble des ventes aux propriétaires occupants. Cette proportion est plus élevée en dehors de la ville centre, où elle atteint 31 %, ce qui est significatif.

Ces types de ventes ont en revanche très fortement chuté en 2023, à l'instar de l'ensemble du marché de la promotion immobilière.

Part des ventes en TVA réduite de 2020 à 2023 parmi les ventes aux propriétaires occupants dans l'Eurométropole de Metz - Cecim

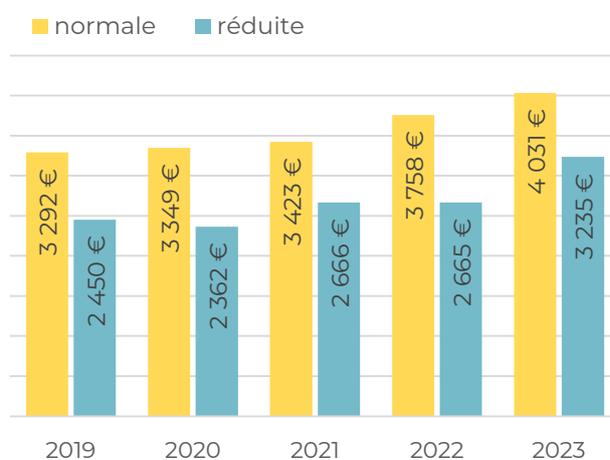


Comme l'ensemble des prix dans le marché du neuf, les prix des biens vendus en TVA réduite affichent une tendance haussière, mais relativement contenue, comparée au marché « classique ». L'année 2023 marque une rupture, avec des hausses de prix nettement plus marquées.

Cependant, le faible volume de ventes observée en 2023 relativise cette conclusion.

Évolution des prix au mètre carré (utilisateurs – Cecim)		
	2019-2022	2019-2023
TVA réduite	+ 9 %	+ 32 %
TVA normale	+ 14 %	+ 22 %

Prix de vente des logements neufs vendus aux utilisateurs selon le type de TVA dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



Rue du chemin de fer, Marly

Des prix en hausse, des ventes qui chutent : des opérations qui semblent bloquées

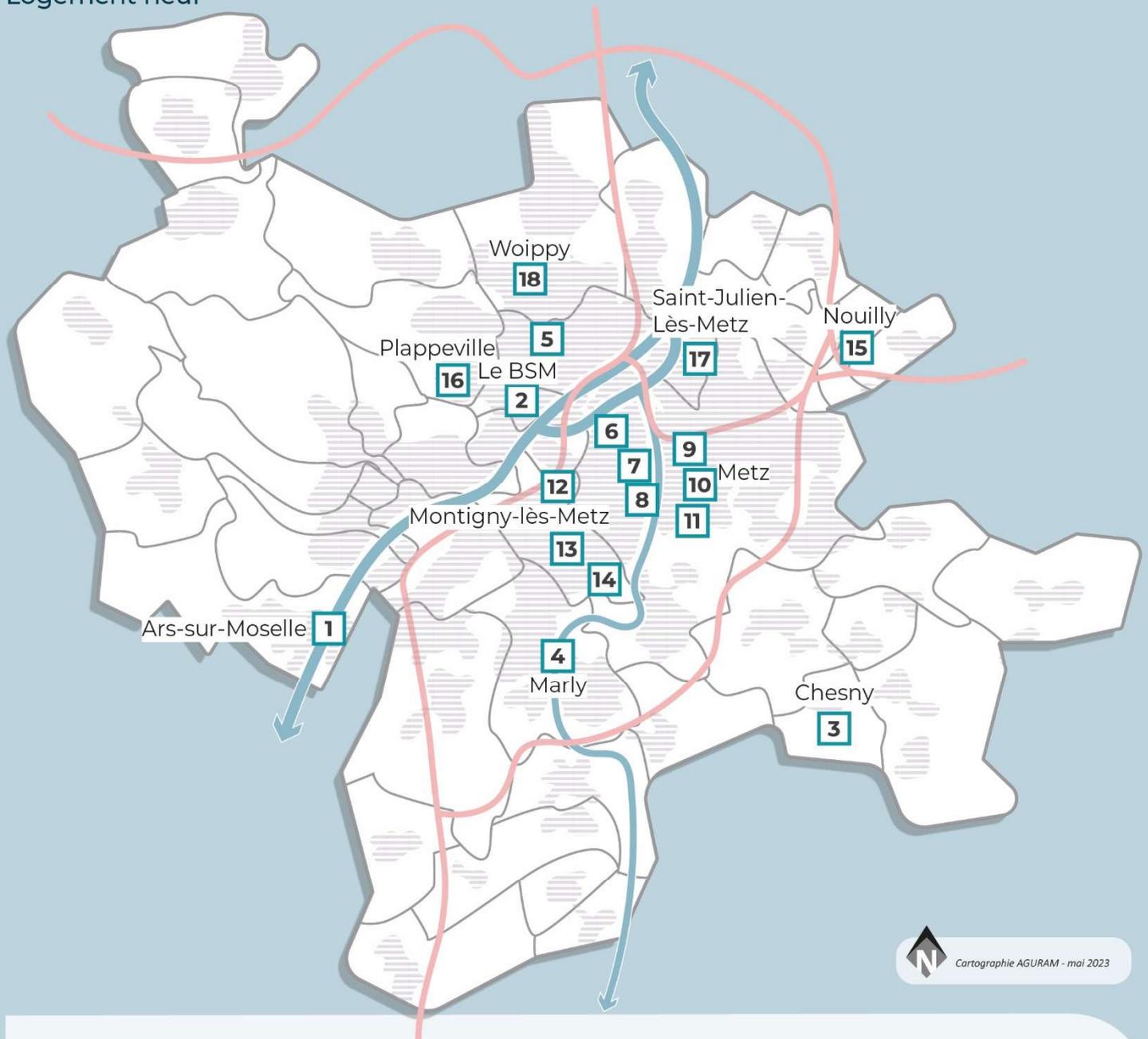


50 % d'investisseurs, surtout sur les petites typologies

40 % des opérations à plus de 4 000 €/m², quasi-disparition des opérations à moins de 3 000 €/m²

Une chute des ventes en TVA réduite en 2023 liée à une hausse des prix et un volume potentiel d'acheteurs qui se réduit

Logement neuf



Ars-sur-Moselle

1 Parenthèse 56 log. 25 log. disponibles 3 426 €* TVA

Le Ban-Saint-Martin

2 O Jardin 35 log. 3 log. disponibles 3 495 €* TVA

Chesny

3 Cœur de village 21 log. 1 log. disponibles 3 158 €* TVA

Marly

4 Le Domaine des Arches 37 log. 24 log. disponibles 4 317 €* TVA

Metz

5 Les promenades 56 log. 37 log. disponibles 3 472 €* TVA

Le botanik 35 log. 8 log. disponibles 3 618 €* TVA

Résidence Marjolaine 34 log. 34 log. disponibles 4 239 €* TVA

■ ■ ■ ■ ■ Nombre de logement initial ■ ■ ■ ■ ■ Nombre de logement disponible

6	Printemps sur cour	10 log.	9 log. disponibles		
	Villa 8 Asfeld	13 log.	8 log. disponibles		
7	L'emblème	19 log.	5 log. disponibles		
	Renaissance	55 log.	2 log. disponibles		
	L'Impératrice	76 log.	60 log. disponibles		
8	Signature	49 log.	4 log. disponibles		
	Résidence au jardin des arts bat A	25 log.	16 log. disponibles		
	Résidence au jardin des arts bat B	13 log.	10 log. disponibles		
	Résidence au jardin des arts bat C	41 log.	17 log. disponibles		
9	Confluence	86 log.	38 log. disponibles		
10	Mistral	9 log.	3 log. disponibles		
11	Salia 2	25 log.	18 log. disponibles		
	Millesime	62 log.	31 log. disponibles		
	Millesime Maisons	2 log.	2 log. disponibles		

Montigny-lès-Metz

12	Majestic	23 log.	23 log. disponibles		
13	Symboliz	35 log.	3 log. disponibles		
	L'alyze	30 log.	3 log. disponibles		
	Central Park	27 log.	18 log. disponibles		
	Oxygene	32 log.	28 log. disponibles		
14	Domaine de la rose d'or	23 log.	2 log. disponibles		
	Domaine de la rose d'or	22 log.	14 log. disponibles		
	Les Jardins de la Horgne	31 log.	19 log. disponibles		

Nouilly

15	Zelle	8 log.	5 log. disponibles		
----	-------	--------	--------------------	--	--

Plappeville

16	Résidence le clos pappoli	34 log.	5 log. disponibles		
----	---------------------------	---------	--------------------	--	--

Saint-Julien-Lès-Metz

17	Les Colombes	34 log.	6 log. disponibles		
----	--------------	---------	--------------------	--	--

Woippy

18	Cirafine	30 log.	2 log. disponibles		
	Le grand pré	15 log.	14 log. disponibles		

Prix moyen des logements disponibles au m² *

< 3 000 €/m²
 3 000 à 3 500 €/m²
 3 500 à 4 000 €/m²
 4 000 à 4 500 €/m²
 4 500 à 5 000 €/m²
 > 5 000 €/m²

TVA normale

TVA réduite

En 2023, les prix des logements neufs dans l'agglomération messine **sont très comparables à ceux constatés dans les agglomérations thionvilloises, nancéennes ou rémoise**. Ce classement peut varier d'une année sur l'autre, selon le type de programmes commercialisés, mais les valeurs restent proches.

Les prix sont nettement inférieurs à ceux observés dans l'Eurométropole de Strasbourg, mais il s'agit d'une agglomération d'une taille très supérieure, à rayonnement fort.

Attention, cependant, au périmètre considéré : plus celui-ci est large (aire urbaine ou Scot), moins la comparaison est aisée avec des périmètres d'EPCI.

EPCI ou autre périmètre (selon espace d'observation disponible)	Prix/m ² 2023	Évolution 2023/2022
Laval (Aire urbaine)	3 689 €	3,3%
Dijon CA	3 791 €	4,0%
CA Porte de France-Thionville	3 858 €	12,2%
CU du Grand Nancy	3 925 €	5,6%
Caen la Mer CU	3 943 €	2,8%
Rouen Normandie Métropole	3 973 €	7,0%
Eurométropole de Metz	4 000 €	4,6%
Orléans Métropole	4 054 €	6,8%
CU Grand Reims	4 059 €	-0,7%
Angers-Loire Métropole (CU)	4 060 €	-1,3%
Clermont-Ferrand Métropole	4 190 €	2,2%
Lille (Scot)	4 208 €	3,6%
Grenoble Métropole	4 272 €	4,6%
Le Mans Métropole (CU)	4 333 €	20,1%
Le Havre CA	4 381 €	8,7%
Tours Métropole	4 425 €	7,0%
Brest Métropole	4 438 €	9,2%
Toulouse (Aire urbaine)	4 514 €	3,6%
Strasbourg Eurométropole	4 588 €	3,0%
Bordeaux Métropole	4 744 €	3,6%
Nantes Métropole	4 946 €	-1,1%
Lyon (Aire urbaine)	4 991 €	0,9%
Aix-Marseille Métropole	5 033 €	1,6%
La Rochelle CA	5 358 €	8,1%
Montpellier Méditerranée Métropole	5 367 €	5,1%
Annecy CA	6 475 €	19,2%
Nice Côte d'Azur Métropole	6 632 €	6,5%
Ensemble Régions	4 744 €	4,3%
Ile de France	5 650 €	2,2%
France entière	5 015 €	4,3%

Source : fédération des promoteurs immobiliers – biens neufs en collectif TVA normale



Logements en construction, Ban Saint Martin



Logements neufs, quartier Lizé, Montigny-lès-Metz

Les parcelles à bâtir : une hausse de 56 000 € en 10 ans du coût global d'un projet

L'enquête EPTB (Enquête sur les prix des terrains à bâtir) réalisée par la Dreal renseigne sur l'activité immobilière en individuel pur : les prix et superficies des terrains et des constructions y afférentes.

Pendant la période 2020-2022, dans l'Eurométropole de Metz :

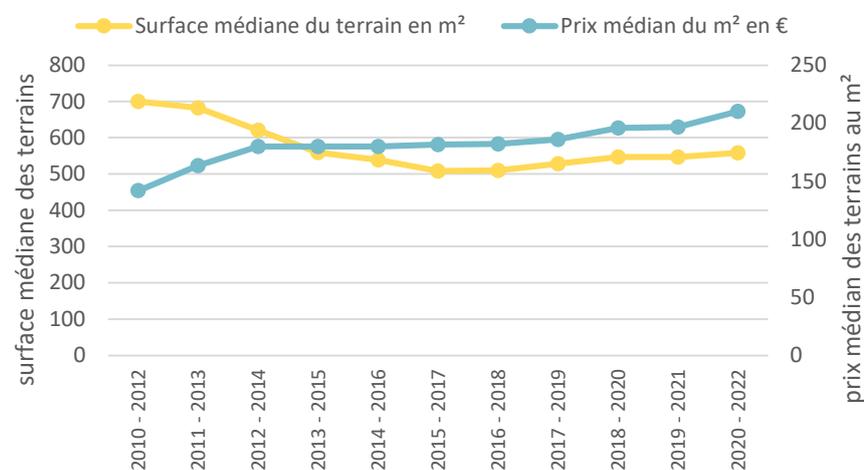
- ◇ le coût de construction médian d'une maison individuelle atteint 228 000 €, pour une surface médiane de 141 m² (soit environ 1 600 €/m²) ;
- ◇ le prix médian d'un terrain s'élève à 111 000 € pour une surface médiane de 558 m² (soit 21 000 €/l'are) ;
- ◇ le prix médian d'un projet global incluant prix du terrain et prix de la construction est proche de 330 000 €.

Les données disponibles couvrent la période 2010-2022 et permettent de raisonner en termes d'évolutions. Ainsi, en 10 ans, on constate les évolutions suivantes :

- ◇ Pour les terrains :
 - ◆ +48 % pour le prix médian à l'are ;
 - ◆ -20 % pour la surface médiane.

Ce qui aboutit globalement à une hausse de 11 % du prix médian des terrains (de 100 000 € à 111 000 €)

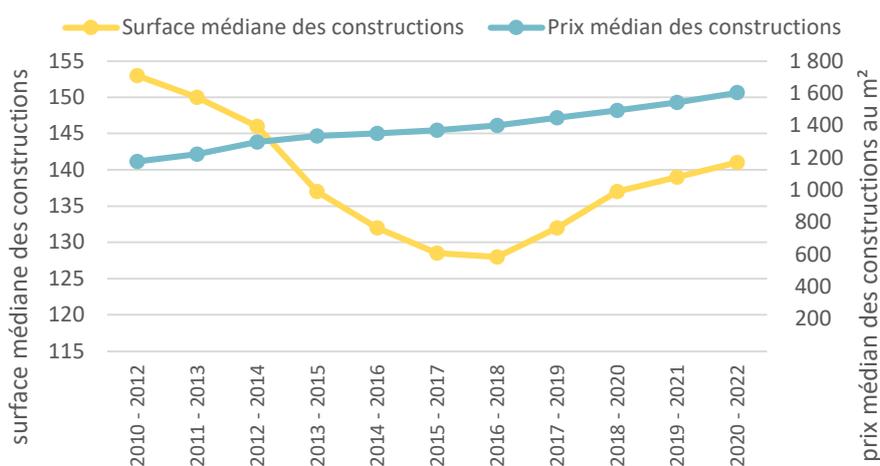
Evolutions de la taille des parcelles et de leurs prix au m² dans l'Eurométropole de Metz - Dreal, EPTB



- ◇ Pour les constructions :
 - ◆ +36 % pour le prix médian au m² ;
 - ◆ -8 % pour la surface médiane.

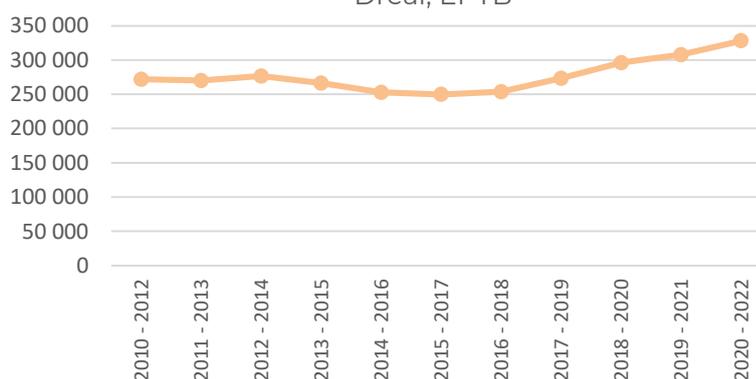
Ce qui aboutit globalement à une hausse de 28 % du prix médian des constructions (de 171 000 € à 220 000 €)

Evolutions de la taille des constructions et de leurs prix au m² dans l'Eurométropole de Metz - Dreal, EPTB



- ◇ Pour les projets (terrain + construction) :
- ◆ +21 % du coût médian du projet (de 272 000 € à 328 000 €).

Evolution du prix des projets dans l'Eurométropole de Metz - Dreal, EPTB



L'Eurométropole est sans surprise plus chère que la Moselle (300 000 €), mais demeure moins chère que plusieurs EPCI proches, comme la CC Rives de Moselle, la CA Portes de France-Thionville, et, surtout, de la CC de Cattenom et Environs, qui est un des territoires les plus chers du Grand Est, derrière la CA de Saint-Louis Agglomération (zone frontalière suisse) et l'Eurométropole de Strasbourg.

	Coût total du projet	Part de la construction dans le cout total du projet
CC Orne Lorraine Confluences	241 902	75,9%
CC Cœur du Pays Haut	259 000	74,7%
CC Mad et Moselle	265 271	71,3%
CC Houve-Pays Boulageois	275 547	78,0%
CC du Pays Orne Moselle	286 445	71,3%
CC Bouzonvillois-Trois Frontières	288 105	74,1%
CC du Sud Messin	292 037	67,5%
CC Moselle et Madon	295 000	73,8%
CC Haut Chemin-Pays de Pange	296 500	68,8%
CA du Val de Fensch	298 103	68,6%
CA Grand Longwy Agglomération	299 127	70,9%
CC du Pays Haut Val d'Alzette	315 361	69,7%
CC de l'Arc Mosellan	324 806	67,5%
Métropole du Grand Nancy	324 994	68,8%
Eurométropole de Metz	328 185	67,0%
CC Rives de Moselle	339 909	71,0%
CA Portes de France-Thionville	373 927	66,8%
CC de Cattenom et Environs	404 773	65,8%
Eurométropole de Strasbourg	417 481	64,2%



Lotissement de la Ramotte, Augny



Lotissement Le Nid, Marly

L'offre en lotissements : une hausse des prix des parcelles, une baisse des superficies des terrains

Selon l'observatoire des lotissements de Moselle 2020-2021, en fin février 2023 :

- ◇ 85 parcelles en lotissement étaient disponibles sur 608 parcelles créées (14 % de parcelles disponibles)
- ◇ Le prix moyen d'une parcelle était de 127 133 € (prix obtenu en excluant 2 lotissements fautes de connaissance des prix : Le Domaine de la Grange aux Ormes et Le Télégraphe). À titre de comparaison, en fin 2018, le prix moyen d'une parcelle était de 108 117 €.
- ◇ La surface moyenne des parcelles est de 597 m² contre 542 m² en fin 2018.

En Moselle, la surface moyenne des parcelles est plus élevée qu'à Metz Métropole (652 m²) mais le prix moyen des parcelles y est beaucoup plus faible : 76 398 € en moyenne soit 11 700 € l'are contre près du double dans l'Eurométropole (22 800 €). Par ailleurs, cette moyenne est probablement sous-estimée, puisque les données de deux lotissements de Marly n'y figurent pas (Le Domaine de la Grange-aux-Ormes et Le Télégraphe). Les prix affichés varient fortement, de 15 000 € l'are à Mécleuves, jusqu'à presque 30 000 € l'are à Woippy.

Il n'y a pas de lien entre le caractère privé ou public des lotissements et les prix, alors que l'on pourrait s'attendre à des prix plus accessibles dans les lotissements à caractère public, comme cela est souvent le cas.

Parcelles en lotissements en 2020-2021 à Metz Métropole (Source : La commercialisation des parcelles en lotissements en Moselle, Années 2020-2021, Direction départemental des territoires de la Moselle)

Lotissement		Parcelles créées	Parcelles disponibles fin février 2023	Surface moyenne en m ²	Prix moyen d'une parcelle	Caractère	Prix de l'are
Ars-sur-Moselle	Le Coteau Driant	21	4	490	80 752 €	public	16 480 €
Augny	De la Ramotte	25	2	670	180 900 €	public	27 000 €
Chatel-Saint-Germain	Les Jardins du Moulin Neuf	47	7	493	123 250 €	privé	25 000 €
Fey	Les Jardins de Fey	15	0	693	149 688 €	privé	21 600 €
Fey	Pré des Seigneurs II	11	0	600	138 000 €	public	23 000 €
Gravelotte	Les Annevals 3	14	1	500	85 000 €	privé	17 000 €
Marly	Domaine de la Grange aux Ormes	35	8	1342	NC	privé	NC
Mécleuves	Le Clos du Lavoir	26	0	800	120 000 €	privé	15 000 €
Metz	Valéria	10	0	476	138 040 €	privé	29 000 €
Pouilly	Chèvre Haie 3	32	32	450	112 500 €	privé	25 000 €
Saint Privat la Montagne	Bois de la ville 2	21	0	570	94 050 €	public	16 500 €
Saulny	Les Coteaux de la Gentière	73	0	590	131 570 €	privé	22 300 €
Scy Chazelles		2	0	934	140 100 €	public	15 000 €
Vernéville	Le Télégraphe	30	0	323	56 234 €	privé	17 410 €
Vernéville	Le Télégraphe	31	0	450	NC	privé	NC
Woippy	ZAC des Coteaux II	84	31	550	163 350 €	privé	29 700 €
Woippy	ZAC Les Chiloux	131	0	574	126 510 €	privé	22 040 €
Total		608	85	597,2	127 133 € ²	80 parcelles en lotissement public 528 en privé	22 805 € ³

² Moyenne excluant le Domaine de la Grange aux Ormes et le Télégraphe, pour lesquels les prix ne sont pas connus.

³ Moyenne excluant le Domaine de la Grange aux Ormes et le Télégraphe, pour lesquels les prix ne sont pas connus.

Parcelles en lotissement 2020-2021 :



- ◆ 127 000 € pour une parcelle à bâtir d'environ 600 m²
- ◆ 22 800 l'are en moyenne

Projet de construction sur un terrain à bâtir (maison + terrain) :

- ◆ 328 200 € dont 67 % alloué à la construction
- ◆ +21 % de coût médian du projet entre 2010 et 2020



Lotissement Les Coteaux de la Gentière Saulny



Domaine de la Grange aux Ormes, Marly

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION DANS L'ANCIEN

Les données proposées sur le site Meilleursagents.com ne permettent pas d'obtenir une valeur moyenne des prix dans l'ancien à l'échelle de l'Eurométropole de Metz, mais montrent que les prix :

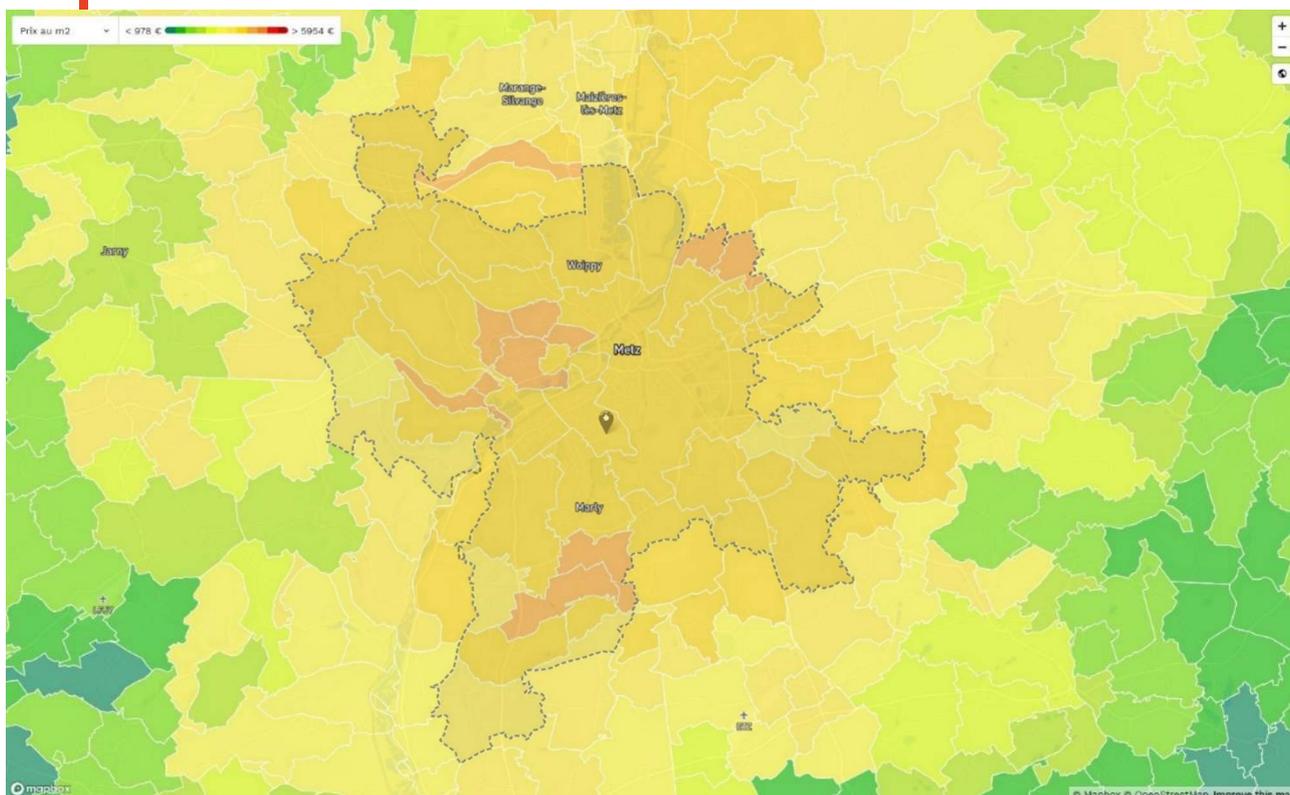
- ◆ des appartements oscillent entre 1813 €/m² à Coin-sur-Seille (fiabilité faible) et 2 693 €/m² à Ban Saint-Martin ;
- ◆ des maisons varient entre 1 630 €/m² à Gravelotte et 2 709 €/m² à Le Ban Saint Martin.

A titre de comparaison, les prix de l'immobilier sont de :

- ◆ 1 954 €/m² pour les appartements et 1 575 €/m² pour les maisons en Moselle ;
- ◆ 2 210 €/m² pour les appartements et 2 136 €/m² pour les maisons à Metz.
- ◆ 2 414 €/m² pour les appartements et 2 371 €/m² pour les maisons à Thionville ;
- ◆ 2 229 €/m² pour les appartements et 2 575 €/m² pour les maisons à Nancy.

Cela montre qu'il existe de fortes disparités de prix au sein des communes de l'Eurométropole. Les prix moyens des appartements à Metz sont similaires à ceux de Nancy mais les maisons y sont plus abordables.

Prix au m² selon les communes, dans l'Eurométropole de Metz– Meilleursagents.com, consulté le 14/06/2024



	Prix au m ² moyen ⁴ , source : meilleursagents.com, consulté le 14/06/2024		Prix m ² médian, source : immobilier.notaires.fr (données sur 24 mois)	
	Appartement	Maison	Appartement	Maison
Amanvillers	2 366	1 909	ND	2 300
Ars-Laquenexy	2 266	1 893	ND	ND
Ars-sur-Moselle	1 915	1 759	1 910	1 950
Augny	2 465	2 104	ND	ND
Châtel-Saint-Germain	2 505	2 066	ND	2 340
Chesny	2 300	2 017	ND	ND
Chieulles	2 215	2 273	ND	ND
Coin-lès-Cuvry	ND	2 445	ND	ND
Coin-sur-Seille	1 813	1 917	ND	ND
Cuvry	ND	2 296	ND	ND
Féy	ND	1 905	ND	ND
Gravelotte	2 123	1 630	ND	ND
Jury	2 348	1 991	ND	ND
Jussy	2 671	2 648	ND	ND
La Maxe	2 251	2 024	ND	ND
Laquenexy	2 264	1 952	ND	ND
Le Ban-Saint-Martin	2 693	2 709	2 150	ND
Lessy	2 117	2 504	ND	ND
Longeville-lès-Metz	2 186	2 231	2 260	ND
Lorry-lès-Metz	2 570	2 165	ND	ND
Lorry-Mardigny	1 706	1 913	ND	ND
Marieulles	1 889	1 995	ND	ND
Marly	2 409	2 129	2 400	2 560
Mécleuves	2 353	2 040	ND	ND
Metz	2 210	2 136	2 390	2 300
Mey	2 187	2 234	ND	ND
Montigny-lès-Metz	2 265	2 093	2 350	2 390
Moulins-lès-Metz	2 513	1 955	2 200	2 230
Noisseville	2 358	1 975	ND	ND
Nouilly	2 205	2 029	ND	ND
Peltre	2 294	2 155	ND	ND
Plappeville	2 265	2 631	ND	2 280
Pouilly	ND	2 029	ND	ND
Pournoy-la-Chétive	ND	2 186	ND	ND
Roncourt	2 209	2 089	ND	ND
Rozérieulles	2 572	1 983	ND	ND
Sainte-Ruffine	2 577	2 462	ND	ND
Saint-Julien-lès-Metz	2 440	2 137	2 660	2 730
Saint-Privat-la-Montagne	2 107	1 986	ND	ND
Saulny	2 462	1 904	ND	ND
Scy-Chazelles	2 613	2 401	2 610	ND
Vantoux	2 247	2 077	ND	ND
Vany	2 207	2 335	ND	ND
Vaux	2 116	2 070	ND	ND
Vernéville	2 227	2 069	ND	ND
Woippy	2 284	1 892	2 310	2 030
Eurométropole de Metz	ND	ND	2 360	2 350

⁴ En italique : données dont l'indice de confiance est strictement inférieur à 3/5

Des évolutions à la hausse à long terme, mais une tendance baissière récente

Selon meilleursagents.com⁵, sur les deux dernières années, à Metz Métropole, les prix des appartements connaissent une tendance à la baisse (-2,8 %), mais une hausse globale de 21 % sur les 5 dernières années et de 13,2 % sur 10 ans. En ce qui concerne les maisons, la baisse s'est engagée depuis fin 2022 : elle s'élève à -16,2 % en 2 ans.

En termes de comparaison, en Moselle, les prix des appartements ont augmenté :

- ◆ de 4,7 % en moyenne en 10 ans ;
- ◆ de 24,3 % en 5 ans ;
- ◆ de 4,4 % en 2 ans.

Les prix des maisons en Moselle ont progressé de 9,2 % en 10 ans, 4,7 % en 5 ans mais chuté de 16,2 % sur les deux dernières années.

Evolution du prix des appartements dans l'Eurométropole de Metz - meilleursagents.com, consulté le 14/06/2024

1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
- 1.5%	- 3.3%	- 7.0%	- 2.8%	+ 21.0%	+ 13.2%



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Evolution du prix des maisons dans l'Eurométropole de Metz - meilleursagents.com, consulté le 14/06/2024

1 mois	3 mois	1 an	2 ans
- 1.5%	- 3.1%	- 13.1%	- 16.2%



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

⁵ Sources : données meilleursagents et données publiques (Notaires, Insee)

Des prix dans l'ancien plus accessibles en périphérie de l'agglomération messine

Les données issues de la base des notaires⁶ indiquent que, dans l'Eurométropole de Metz, le prix médian, sur les 24 derniers mois, est de 2 360 €/m² pour les appartements, 2 350 €/m² pour les maisons et 250 €/m² pour les terrains. Les prix médians sont supérieurs à ceux observés dans les autres EPCI du Scotam ou en Moselle mais restent inférieurs à ceux de la CA Portes de France-Thionville.

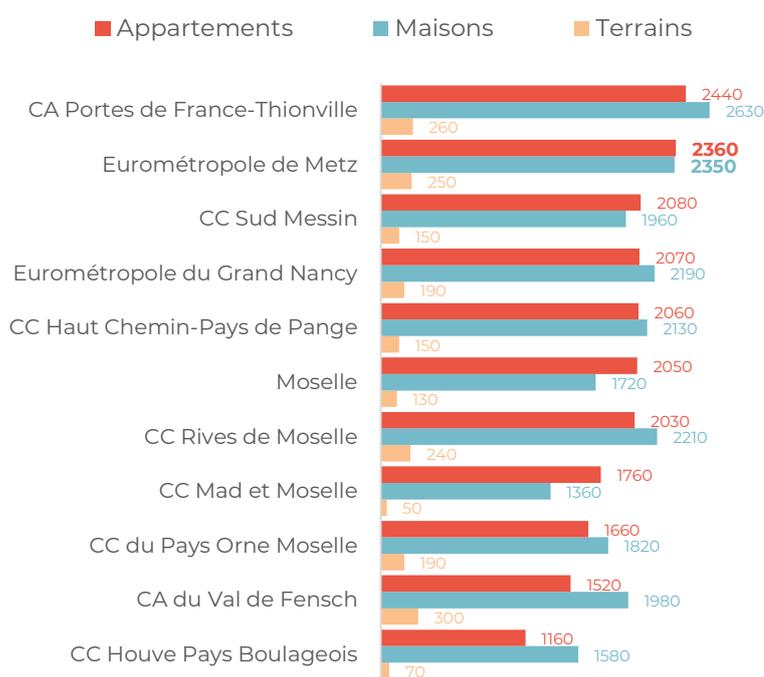
L'Eurométropole de Metz, même si elle présente des prix élevés dans l'ancien (quoiqu'en baisse ces derniers mois), demeure globalement **plus accessible que la bande frontalière** au nord du département.

En revanche, les ménages modestes qui souhaitent devenir propriétaires et investir dans un bien immobilier doivent souvent **s'éloigner et quitter le périmètre de la métropole**.

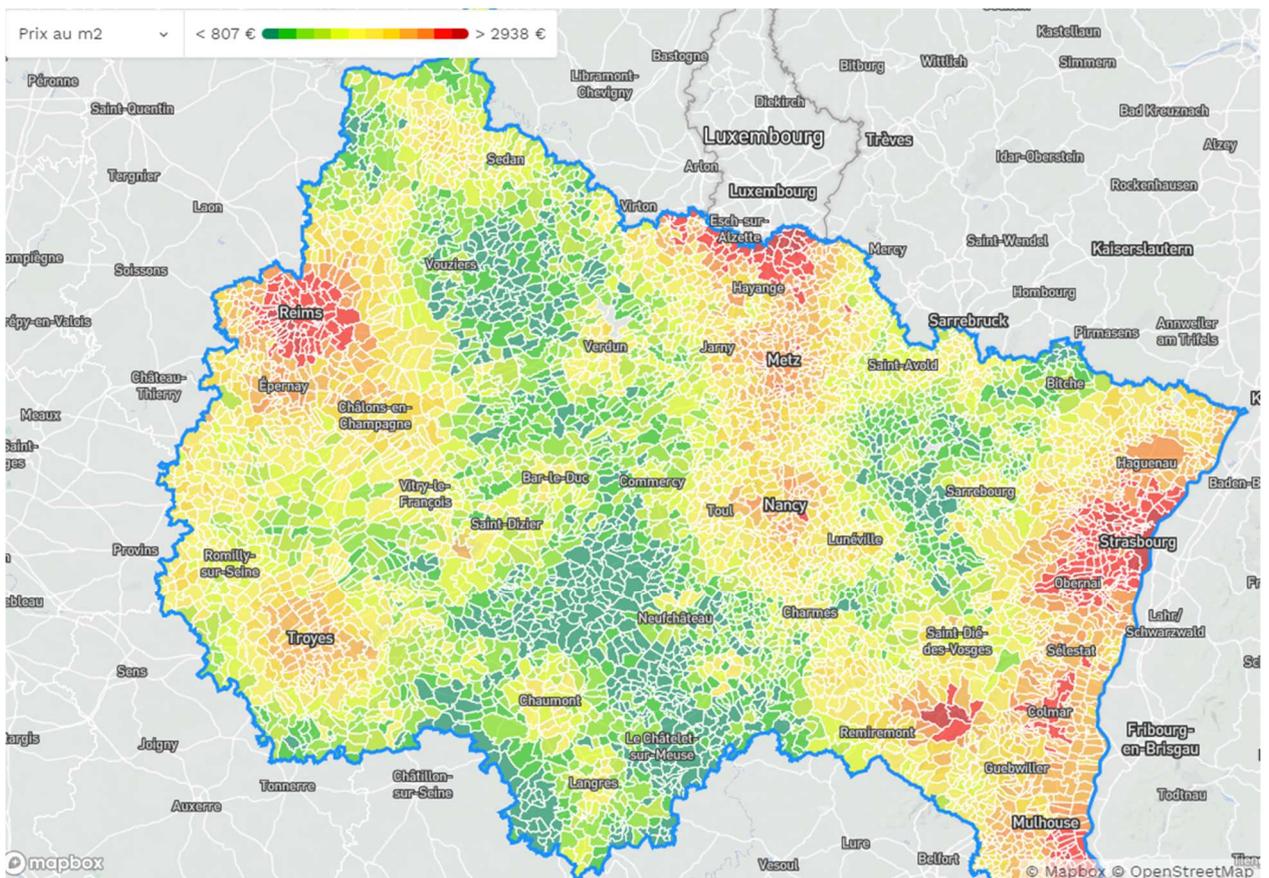
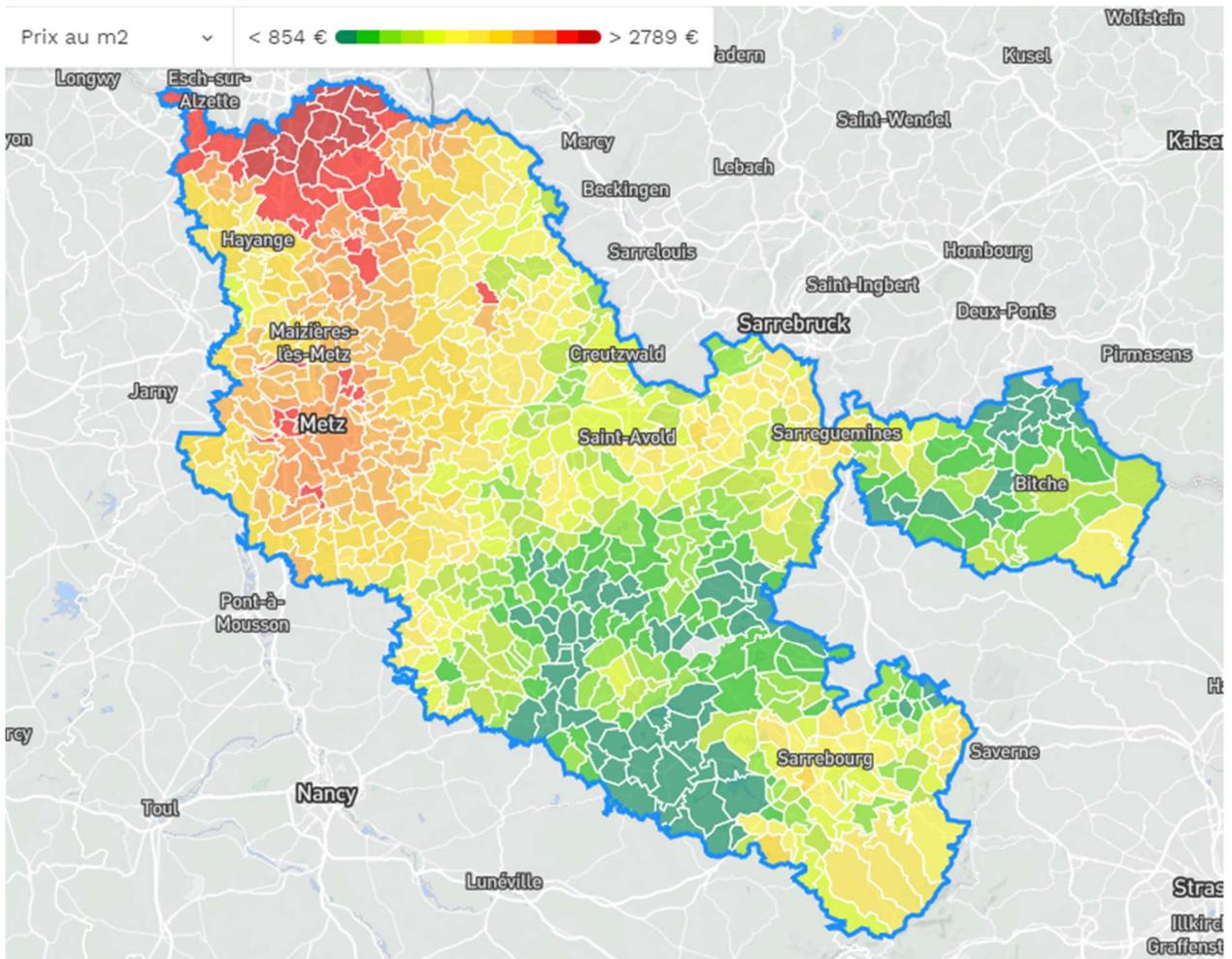
A titre de comparaison, les prix sont respectivement de :

- ♦ 2 050 €/m² pour les appartements, 1 720 €/m² pour les maisons et 130 €/m² pour les terrains en Moselle ;
- ♦ 2 070 €/m² pour les appartements, 2 190€/m² pour les maisons et 190 €/m² dans la métropole du Grand Nancy ;
- ♦ 2 440 €/m² pour les appartements, 2 630 €/m² pour les maisons et 260 €/m² pour les terrains dans la CA Portes de France-Thionville.

Prix médian / m² - immobilier.notaires.fr



⁶ Immobilier.notaires.fr



Un marché de l'ancien ni plus ni moins accessible que dans les EPCI de tailles comparables

Dans « l'ancien », l'agglomération messine (mai 2024) se situe **dans la médiane des prix constatés dans les agglomérations de taille comparable**, dont la fourchette est par ailleurs large.

Appartement (prix médian au m ²) - Immoprix	
CA Mulhouse Alsace Agglomération	1 450 €
CA de Lens - Liévin	1 450 €
CU Limoges Métropole	1 570 €
CU Le Mans Métropole	1 810 €
CA Valenciennes Métropole	1 820 €
CA Valence Romans Agglo	1 850 €
CA Troyes Champagne Métropole	1 850 €
CU Perpignan Méditerranée Métropole	2 010 €
Métropole du Grand Nancy	2 060 €
CU de Dunkerque	2 060 €
Brest Métropole	2 070 €
CU Grand Besançon Métropole	2 090 €
Clermont Auvergne Métropole	2 090 €
CU du Grand Poitiers	2 130 €
CA de Nîmes Métropole	2 160 €
CU Le Havre Seine Métropole	2 280 €
CA du Grand Avignon (COGA)	2 330 €
Metz Métropole	2 380 €
CA Amiens Métropole	2 400 €
Orléans Métropole	2 480 €
CU du Grand Reims	2 500 €
Dijon Métropole	2 510 €
CU Caen la Mer	2 640 €
CA Lorient Agglomération	2 680 €
Tours Métropole Val de Loire	2 770 €
CU Angers Loire Métropole	3 100 €
Eurométropole de Strasbourg	3 120 €
CA de La Rochelle	5 040 €

Maison (prix médian au m ²) - Immoprix	
CA Valenciennes Métropole	1 350 €
CA de Lens - Liévin	1 430 €
CU de Dunkerque	1 740 €
CU Limoges Métropole	1 770 €
CU du Grand Poitiers	1 810 €
CA Troyes Champagne Métropole	1 890 €
CU Le Mans Métropole	2 040 €
CA Amiens Métropole	2 150 €
Métropole du Grand Nancy	2 180 €
Clermont Auvergne Métropole	2 220 €
CU Grand Besançon Métropole	2 240 €
CU Le Havre Seine Métropole	2 280 €
CA Mulhouse Alsace Agglomération	2 290 €
CU Perpignan Méditerranée Métropole	2 300 €
CU du Grand Reims	2 310 €
Orléans Métropole	2 320 €
Metz Métropole	2 330 €
Brest Métropole	2 340 €
CA Valence Romans Agglo	2 370 €
CA de Nîmes Métropole	2 510 €
CA du Grand Avignon (COGA)	2 600 €
CA Lorient Agglomération	2 630 €
CU Caen la Mer	2 720 €
CU Angers Loire Métropole	2 760 €
Dijon Métropole	2 770 €
Tours Métropole Val de Loire	2 820 €
Eurométropole de Strasbourg	3 160 €
CA de La Rochelle	3 710 €



Marché de l'accession dans l'ancien :

- ◆ 2 380 €/m² pour un appartement,
- ◆ 2 330 €/m² pour une maison



LE MARCHÉ DE LA LOCATION PRIVEE

	Loyers /m ² moyens ⁷ , source : meilleursagents.com		Loyer mensuel/m ² moyen ⁸ , source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin			
	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement 1 ou 2 pièces	Appartement 3 pièces
Amanvillers	11,30	11,50	10,51	9,16	13,13	9,12
Ars-Laquenexy	14,10	13,10	11,23	10,32	12,41	11,89
Ars-sur-Moselle	12,2	11,5	11,29	7,36	12,50	9,71
Augny	12,5	12,4	12,17	8,57	13,87	10,91
Châtel-Saint-Germain	13,80	12,20	12,18	10,32	12,38	10,71
Chesny	13,80	12,70	11,37	9,45	12,41	8,69
Chieulles	14,10	13,50	12,26	10,32	13,95	11,89
Coin-lès-Cuvry	13,50	12,30	11,95	9,45	13,87	10,62
Coin-sur-Seille	13,80	12,40	9,36	9,45	12,41	8,69
Cuvry	12,50	13,10	9,36	9,45	13,87	8,69
Féy	13,80	12,90	11,95	9,45	13,87	10,62
Gravelotte	12,80	12,00	10,51	7,36	12,38	9,56
Jury	12,50	12,40	11,23	10,32	12,41	8,69
Jussy	14,10	13,20	12,18	10,32	12,38	10,71
La Maxe	13,70	12,40	12,26	10,32	14,00	10,23
Laquenexy	14,40	12,50	11,23	9,45	13,95	10,23
Le Ban-Saint-Martin	12,90	13,80	11,97	8,57	14,68	10,21
Lessy	14,40	13,30	11,64	10,32	13,88	12,37
Longeville-lès-Metz	12,80	14,40	11,61	8,57	14,64	10,53
Lorry-lès-Metz	14,00	13,20	12,01	10,32	13,95	12,37
Lorry-Mardigny	12,40	11,90	9,80	8,64	12,70	8,69
Marieulles	14,1	13,30	9,36	8,57	12,41	8,69
Marly	13,0	14,0	13,48	8,57	14,31	10,84
Mécleuves	14,70	12,80	11,23	9,45	13,95	8,69
Metz	12,80	13,80	12,64	10,97	14,66	11,35
Mey	12,80	12,10	12,61	10,32	13,27	10,23
Montigny-lès-Metz	12,80	14,80	11,52	9,93	13,29	10,23
Moulins-lès-Metz	12,30	14,00	13,09	8,57	14,41	11,74
Noisseville	10,20	12,40	11,23	9,45	13,27	10,23
Nouilly	12,90	12,80	11,81	9,45	13,27	10,23
Peltre	12,60	12,70	12,63	9,45	12,41	11,89
Plappeville	14,10	13,30	11,64	10,32	13,88	10,17
Pouilly	10,10	14,60	9,36	8,57	12,41	8,69
Pournoy-la-Chétive	13,50	13,00	9,36	8,57	13,87	8,69
Roncourt	12,00	11,40	11,18	9,16	11,69	9,78
Rozérieulles	13,40	11,50	12,18	10,32	13,87	10,71
Sainte-Ruffine	14,10	13,40	12,18	10,32	13,87	10,71
Saint-Julien-lès-Metz	12,60	12,80	12,65	10,32	14,53	11,14
Saint-Privat-la-Montagne	12,50	11,60	11,06	9,16	13,13	9,78
Saulny	14,00	13,30	11,64	10,32	13,95	12,37
Scy-Chazelles	13,80	11,50	12,57	8,57	12,38	10,75
Vantoux	14,20	13,40	12,74	10,32	13,95	11,89
Vany	14,10	13,20	11,81	10,32	13,95	11,89
Vaux	14,10	13,00	12,18	10,32	12,38	10,71
Vernéville	12,10	11,50	10,51	9,16	12,38	9,12
Woippy	12,80	13,80	12,22	9,45	14,23	12,29

Au 3^{ème} trimestre 2023 selon l'Anil, les loyers moyens, charges incluses pour un appartement de 52 m² sont compris entre 9,4 €/m² dans les communes éloignées du cœur métropolitain et 13,5 €/m² à Marly. Sans surprise, les prix sont

⁷ Sont mis en italique, des loyers dont l'indice de confiance est strictement inférieur à 3/5.

⁸ Sont mis en gras, les indicateurs de loyer qui ont été prédit au niveau de la commune. Les données qui ne sont pas en gras sont à la maille (car moins de 100 observations dans la commune).

plus élevés pour les petites surfaces : entre 12,4 et 14,7 €/m² pour un logement de 37 m² contre 8,7 à 11,7 €/m² pour les appartements de 72 m².

Les loyers des maisons, charges incluses sont un peu plus faibles que ceux des appartements. Toutefois une certaine prudence s'impose car le nombre de transactions par commune est souvent inférieur à 100 et la valeur est calculée pour une maille et non pas pour la commune. Les prix oscillent entre 7,4 et 11 €/m².

Avec un loyer moyen est de 12,7 €/m² pour un appartement et 11 €/m² pour une maison, Metz reste dans la moyenne des grandes villes du Grand Est.

Strasbourg se détache, ce qui s'explique par sa taille et son rayonnement. Thionville également, son marché immobilier étant fortement orienté à la hausse en raison de la proximité du Luxembourg.

	Appartement	Maison
Metz	12,7 €/ m ²	11,0 €/ m ²
Thionville	14,3 €/ m ²	11,6 €/ m ²
Nancy	11,7 €/ m ²	11,5 €/ m ²
Reims	12,1 €/ m ²	10,5 €/ m ²
Strasbourg	14,5 €/ m ²	14,3 €/ m ²
Troyes	12,1 €/ m ²	9,5 €/ m ²
Mulhouse	11,0 €/ m ²	11,1 €/ m ²



Marché de la location à Metz :

- ◆ 12,7 €/m² pour un appartement
- ◆ 11,0 €/m² pour une maison



LES CAPACITES DES MENAGES SUR LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

Les éléments qui suivent illustrent, de manière très théorique, les capacités d'achat d'un ménage locataire de l'Eurométropole de Metz, donc primo-accédant (un couple et un enfant), selon quelques hypothèses :

- ◆ emprunt sur 25 ans ;
- ◆ apport personnel équivalents aux frais de notaires ;
- ◆ taux d'endettement de 33 % ;
- ◆ Taux global estimé à 4,5%, incluant les assurances.

Sur le marché du logement neuf

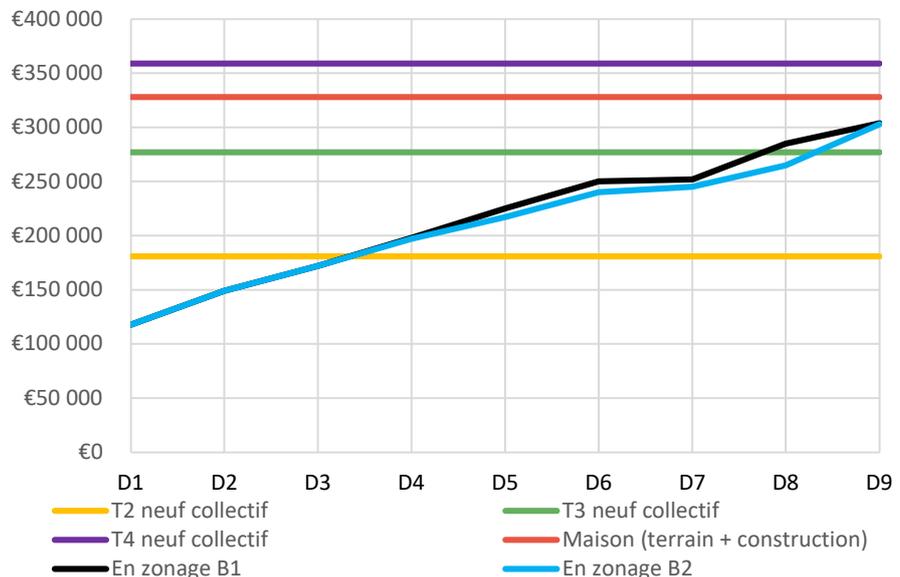
- ◆ Le PTZ 2024 a été pris en compte dans les calculs ;
- ◆ Les dernières données disponibles concernant les prix du marché immobilier du neuf (Cecim – Dreal/EPTB) indiquent les prix suivants (hors achats dédiés à de l'investissement locatif) :

Source	type	typologie	Prix
Cecim	collectif	T2	181 000 €
Cecim	collectif	T3	277 000 €
Cecim	collectif	T4	359 000 €
Dreal/EPTB (Enquête Prix des Terrains à bâtir)			328 000 €

Le graphique illustre l'écart théorique entre les prix des logements neufs (les 4 lignes droites) et les possibilités financières des ménages selon le décile de revenu (courbes bleues et noires). Seul le T2 (en jaune) est accessible à une part significative de ménages (à partir du 3^{ème} décile, soit environ 65 %).

Mais cette typologie ne correspond pas au profil du ménage (3 personnes), qui ciblerait davantage les T3 et au-delà, qui, eux, ne seraient accessibles qu'à moins de 15 % des ménages (à partir du 8^{ème} décile).

Quelle capacité d'achat dans le neuf pour un ménage locataire de l'Eurométropole de Metz (3 personnes), avec PTZ ?
Cecim/Filosofi/EPTB



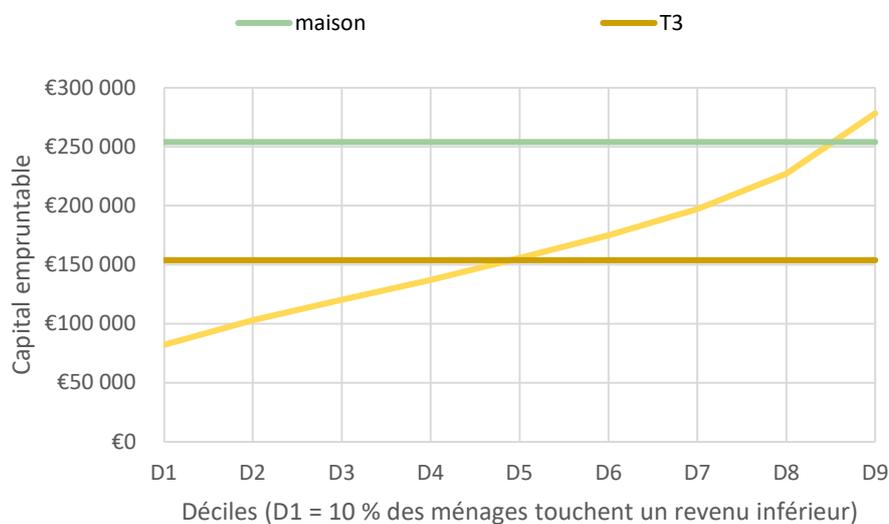
Les prix des logements neufs, même s'ils se situent dans la moyenne basse des agglomérations de comparaison, sont inaccessibles pour une grande partie des ménages, malgré l'effet positif du PTZ sur leur solvabilité. Les taux d'intérêt encore très élevés à l'heure actuelle contraignent encore davantage l'accès au marché. **Il manque donc sur la métropole, comme souvent ailleurs, une offre abordable, inférieure aux prix de marché, accessible pour les déciles 4 à 7.**

Sur le marché de l'ancien

Les **maisons, même anciennes, demeurent inaccessibles à 85 % des ménages locataires** (qui plus est sans tenir compte des travaux, souvent nécessaires à une remise en état du bien). Les biens en collectifs sont quant à eux plus abordables. Les T3 anciens seraient accessibles, en théorie, à plus de 50 % de ces ménages, mais, encore une fois, sans tenir compte du coût des travaux, qui s'ajoute à l'achat.

- ♦ une maison de 110 m² dans l'ancien se négocie autour de 254 000 € (source Immoprix-prix médian dans l'Eurométropole sur les 12 derniers mois) et n'est accessible qu'à moins de 10 % des ménages ;
- ♦ un T3 de 65 m² se négociera autour de 154 000 € (source Immoprix-prix médian dans l'Eurométropole sur les 12 derniers mois) et n'est accessible qu'à 38 % des ménages.

Quelle capacité d'achat pour un ménage locataire de 3 personnes dans l'Eurométropole de Metz ? Immoprix



Capacité d'achat d'un couple locataire avec un enfant :



- ♦ Dans le neuf :
 - ♦ moins de 15 % peuvent acheter un T3 ou plus ;
 - ♦ les T1/T2, plus accessibles, ne sont pas adaptés à la famille
- ♦ Dans l'ancien :
 - ♦ des maisons accessibles à seulement 15 % de ces ménages,
 - ♦ seulement 38 % peuvent prétendre à un T3 dans du collectif

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

Selon les données de la DDT 57, on recense : 204 logements PSLA depuis 2016.

	Commune	Adresse	Nombre de logements PSLA	Bailleurs	Zone	Prix
2022	Metz	Grigy	9	Batigère Maison familiale	B1	
2022	Augny	Avenue de la libération	8	Vivest	B2	
2022	Ars sur Moselle	Lotissement Coteaux Driant	14	Batigère Maison familiale	B2	De 285 940 € à 331 345 €
2021	Saint Julien lès-Metz	Rue des Hêtres	34	Vilogia	B2	
2021	Metz	20 route de Lorry	1	Vilogia	B1	
2020	Metz	ZAC du Sansonnet	30	Vilogia	B1	
2020	Pouilly	Lotissement Chèvre Haie	20	Batigère Maison Familiale	B2	
2019	Metz	Rue de la Haute Bévoye (Grigy)	9	Vilogia	B1	
2018	Metz	11 rue Le Goullon	7	Batigère Maison familiale	B1	
2018	Metz	Coteaux de la Seille	9	Logiest	B1	
2018	Metz	20 route de Lorry	19	Vilogia	B1	
2016	Metz	Rue Malraux	23	Vilogia	B1	
2016	Montigny-lès-Metz	ZAC au Sugnon	9	Vilogia	B1	
2016	Metz	ZAC du Sansonnet	12	Logiest	B1	

Par ailleurs, selon RPLS, on dénombre 188 ventes HLM sur le territoire de l'Eurométropole depuis 2020, pouvant être assimilées à une forme d'accession sociale à la propriété :

	Vente HLM à l'occupant	Vente HLM autre	Total vente HLM
2023	11	37	48
2022	18	27	45
2021	8	36	44
2020	16	35	51
Total	53	135	188

De 2020 à 2023, environ 270 ventes à taux de TVA réduite ont été recensées par le Cecim (en très large majorité : biens en PSLA ou en secteurs Anru/proximité Anru).

Il semble que les durées de commercialisation des PSLA récents s'allongent. Cela s'explique par le contexte inflationniste qui a fait grimper les coûts de construction de 20 % et des taux d'intérêts en hausse pour les emprunteurs. La frange d'acheteurs, suffisamment modestes pour être sous les plafonds de revenus du PSLA mais toutefois suffisamment solvables pour être en capacité d'obtenir un crédit sans atteindre le taux d'endettement autorisé de 35 % se réduit. On note que les opérations peuvent être assez chères, comme on le constate à Ars-sur-Moselle avec des prix allant de 285 940 € pour un T5 de 92 m² à 331 345 € pour une T5 de 99 m².

Conditions pour prétendre au PSLA et au PTZ :

Les emprunteurs doivent respecter un certain plafond de ressources pour prétendre au PSLA.

	Zones A bis et A	Zone B1	Zones B2 et C
1 personne	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6 personnes	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Par personne supplémentaire	13 116 €	12 005 €	9 368 €

Les ménages peuvent prétendre au PTZ pour financer une partie de leur projet immobilier. Toutefois, il existe un plafond maximum pris en compte pour le calcul du PTZ. La tranche de revenus à laquelle appartient le ménage entre en jeu dans le calcul du PTZ. Il faut alors diviser le revenu du ménage par son coefficient familial.

Nombre de personnes logées	Coût maximum de l'opération immobilière pris en compte pour le calcul du PTZ ⁹				Coefficient familial
	Zone A ou A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C	
1 personne	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €	1
2 personnes	225 000 €	202 500 €	165 000 €	150 000 €	1,5
3 personnes	270 000 €	243 000 €	198 000 €	180 000 €	1,8
4 personnes	315 000 €	283 500 €	231 000 €	210 000 €	2,1
À partir de 5 personnes	360 000 €	324 000 €	264 000 €	240 000 €	2,4

Pour connaître la tranche de revenus à laquelle le ménage appartient, il faut comparer le montant obtenu (en divisant le montant des revenus par le coefficient familial) aux montants suivants :

Montant des revenus divisé par le coefficient familial				Tranche de revenus correspondante	Part maximum du PTZ dans le financement du projet
Zone A ou A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C		
Jusqu'à 25 000 €	Jusqu'à 21 500 €	Jusqu'à 18 000 €	Jusqu'à 15 000 €	Tranche 1	50 %
De 25 001 € à 31 000 €	De 21 501 € à 26 000 €	De 18 001 € à 22 500 €	De 15 001 € à 19 500 €	Tranche 2	40 %
De 31 001 € à 37 000 €	De 26 001 € à 30 000 €	De 22 501 € à 27 000 €	De 19 501 € à 24 000 €	Tranche 3	40 %
De 37 001 € à 49 000 €	De 30 001 € à 34 500 €	De 27 001 € à 31 500 €	De 24 001 € à 28 500 €	Tranche 4	20 %

⁹ https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34966/2_1?idFicheParent=F10871

Capacité d'accès des ménages à un programme PSLA d'Ars-sur-Moselle

Il est proposé d'évaluer les capacités d'achat de différents types de ménages souhaitant acheter un bien neuf en PSLA dans le Clos de Rozier à Ars-sur-Moselle dont les prix sont compris entre 285 940 € et 331 345 €. La commune d'Ars-sur-Moselle est située en zone B2. On suppose que les ménages disposent du montant des frais de notaire comme apport.



Le Clos de Rozier, Ars-sur-Moselle, Batigere maison familiale

Exemple 1 : un couple d'employés, avec un enfant, souhaitant acheter un bien de 290 000 € et ayant un revenu de 50 000 € / an (soit environ 2 080 €/mois brut par adulte).

Pour un logement, qui sera habité par **3 personnes**, situé en zone B2, et dont le coût total de l'opération à financer (TTC) est de 290 000 €, le coût total pris en compte pour le calcul du PTZ est de 198 000 €.

Pour une famille de 3 personnes, dont le revenu est de 50 000 €, ce ménage appartient à la tranche 4 du PTZ, le PTZ représentera donc 20 % du financement maximal du projet soit 20 % de 198 000 € ce qui représente 39 600 € de PTZ. Le ménage ne dispose d'aucun différé de remboursement de son PTZ et doit rembourser son PTZ dès la première année et ce pendant 10 ans (330 €/mois).

Le ménage devra donc aussi emprunter 250 400 € soit une mensualité totale lissée de 1 485 € sur 25 ans avec un taux de 3,6 % + 0,34 % d'assurance. Cela dépasse le taux d'endettement maximum autorisé de 35 % qui ne doit pas dépasser 1 458 €. **La famille ne peut donc pas acheter un bien de 290 000 € avec le PSLA. Elle est à la limite de pouvoir acquérir un bien d'un montant de 286 000 € avec une mensualité de 1 464 € mais cela représente toujours un endettement dépassant les 35 %.**

Exemple 2 : un couple d'employés, avec 2 enfants, souhaitant acheter un bien de 290 000 € et ayant un revenu de 50 000 € / an (soit environ 2 080 €/mois brut par adulte).

Pour un logement, qui sera habité par **4 personnes**, situé dans une commune comme Ars-sur-Moselle en zone B2, et dont le coût total de l'opération à financer (TTC) est de 290 000 €, le coût total pris en compte pour le calcul du PTZ est de 231 000 €.

Pour une famille de 4 personnes, dont le revenu est de 50 000 €, ce ménage appartient à la tranche 3 du PTZ, le PTZ représentera donc 40 % du financement maximal du projet soit 40 % de 231 000 € ce qui représente 92 400 € de PTZ. Le ménage bénéficie d'un différé de 2 ans pour rembourser son PTZ et aura 13 ans pour le rembourser (592 € par mois au bout de 2 ans).

Le ménage devra donc aussi emprunter 197 600 € soit une mensualité totale lissée de 1 386 € sur 25 ans avec un taux de 3,6 % + 0,34 % d'assurance. Cela ne dépasse pas le taux d'endettement maximum autorisé de 35 % qui ne doit pas dépasser 1 458 €. **Cela représente tout de même un endettement de 33,3% ce qui est assez conséquent pour un ménage mais le couple peut prétendre à l'achat du bien de 290 000 €. En achetant le bien le moins cher vendu à Ars-sur-Moselle, d'une valeur de 286 000 €, la mensualité serait de 1 366 € soit un endettement plus raisonnable, de 32,8 %.**

Exemple 3 : Un couple d'employés, avec 2 enfants, souhaitant acheter le logement neuf le plus cher proposé à Ars-sur-Moselle, d'un montant de 331 345 € et ayant un revenu de 60 000 € / an (soit environ 2 500 €/mois brut par adulte).

Pour un logement, qui sera habité par **4 personnes**, situé dans une commune comme Ars-sur-Moselle en zone B2, et dont le coût total de l'opération à financer (TTC) est de 328 000 €, le coût total pris en compte pour le calcul du PTZ est de 231 000 €.

Pour une famille de 4 personnes, dont le revenu est de 60 000 €, ce ménage appartient à la tranche 4 du PTZ, le PTZ représentera donc 20 % du financement maximal du projet soit 20 % de 231 000 € ce qui représente 46 200 € de PTZ. Le ménage bénéficie d'un différé de 10 ans pour rembourser son PTZ et aura 15 ans pour le rembourser (385 € par mois au bout de 2 ans).

Le ménage devra donc aussi emprunter 285 145 € soit une mensualité totale lissée de 1 696 € sur 25 ans avec un taux de 3,6 % + 0,34 % d'assurance. Cela ne dépasse pas le taux d'endettement maximum autorisé de 35 % qui ne doit pas dépasser 1 750 €. **Cela représente tout de même un endettement de 33,9% ce qui est assez conséquent pour un ménage mais le couple peut prétendre à l'achat du bien de 331 345 €.**

Exemple 4 : UN couple d'employés, avec 3 enfants, souhaitant acheter un bien de 328 000 € et ayant un revenu de 50 000 € / an (soit environ 2 080 €/mois brut par adulte).

Pour un logement, qui sera habité par **5 personnes**, situé dans une commune comme Ars-sur-Moselle en zone B2, et dont le coût total de l'opération à financer (TTC) est de 290 000 €, le coût total pris en compte pour le calcul du PTZ est de 264 000 €.

Pour une famille de 5 personnes, dont le revenu est de 50 000 €, ce ménage appartient à la tranche 2 du PTZ, le PTZ représentera donc 40 % du financement maximal du projet soit 40 % de 264 000 € ce qui représente 105 600 € de PTZ. Le ménage bénéficie d'un différé de 8 ans pour rembourser son PTZ et aura 12 ans pour le rembourser (733 € par mois au bout de 8 ans).

Le ménage devra donc aussi emprunter 222 400 € soit une mensualité totale lissée de 1 488 € sur 25 ans avec un taux de 3,6 % + 0,34 % d'assurance. Cela dépasse le taux d'endettement maximum autorisé de 35 % qui ne doit pas dépasser 1 458 €. **Le ménage de 5 personnes ne peut donc pas acheter les 2 biens les plus chers vendus à Ars-sur-Moselle. Ce ménage pourra acheter un bien de 320 000 € au maximum avec une mensualité de 1 446 € soit un endettement de 34,8%.**



Le Clos de Rozier, Ars-sur-Moselle, Batigere maison familiale

Exemple 4 : Un couple d'employés, avec 2 enfants, souhaitant acheter un T5 de 92 m², de 286 000 € et ayant un revenu de 42 400 € / an (soit deux adultes au Smic).

Pour un logement, qui sera habité par **4 personnes**, situé dans une commune comme Ars-sur-Moselle en zone B2, et dont le coût total de l'opération à financer (TTC) est de 290 000 €, le coût total pris en compte pour le calcul du PTZ est de 231 000 €.

Pour une famille de 4 personnes, dont le revenu est de 42 400 €, ce ménage appartient à la tranche 2 du PTZ, le PTZ représentera donc 40 % du financement maximal du projet soit 40 % de 231 000 € ce qui représente 92 400 € de PTZ. Le ménage bénéficie d'un différé de 8 ans pour rembourser son PTZ et aura 12 ans pour le rembourser (641 € par mois au bout de 8 ans).

Le ménage devra donc aussi emprunter 193 600 € soit une mensualité totale lissée de 1 297 € sur 25 ans avec un taux de 3,6 % + 0,34 % d'assurance. Cela dépasse le taux d'endettement maximum autorisé de 35 % qui ne doit pas dépasser 1 236 €. **Ce ménage ne peut donc pas acheter le bien le moins cher vendu à Ars-sur-Moselle. Un ménage de deux adultes au SMIC pourrait acheter le bien à 286 000 € à conditions d'avoir 3 enfants, ce qui porterait la mensualité à 1 160 € soit un taux d'endettement de 32,8 %.**

Exemple 5 : Pour un couple d'employés, avec 2 enfants, souhaitant acheter un T5 de 92 m², de 286 000 € et ayant un revenu de 21 200 € / an (soit un adulte au Smic).

Pour un logement, qui sera habité par **4 personnes**, situé dans une commune comme Ars-sur-Moselle en zone B2, et dont le coût total de l'opération à financer (TTC) est de 290 000 €, le coût total pris en compte pour le calcul du PTZ est de 231 000 €.

Pour une famille de 4 personnes, dont le revenu est de 21 200 €, ce ménage appartient à la tranche 1 du PTZ, le PTZ représentera donc 50 % du financement maximal du projet soit 50 % de 231 000 € ce qui représente 115 500 € de PTZ. Le ménage bénéficie d'un différé de 10 ans pour rembourser son PTZ et aura 15 ans pour le rembourser (641 € par mois au bout de 10 ans).

Le ménage devra donc aussi emprunter 170 500 € soit une mensualité totale lissée de 1 202 € sur 25 ans avec un taux de 3,6 % + 0,34 % d'assurance. Cela dépasse le taux d'endettement maximum autorisé de 35 % qui ne doit pas dépasser 618 €. **Ce ménage ne peut pas acheter le bien le moins cher vendu à Ars-sur-Moselle.**



Logements PSLA Vivest, à Augny, avenue de la Libération

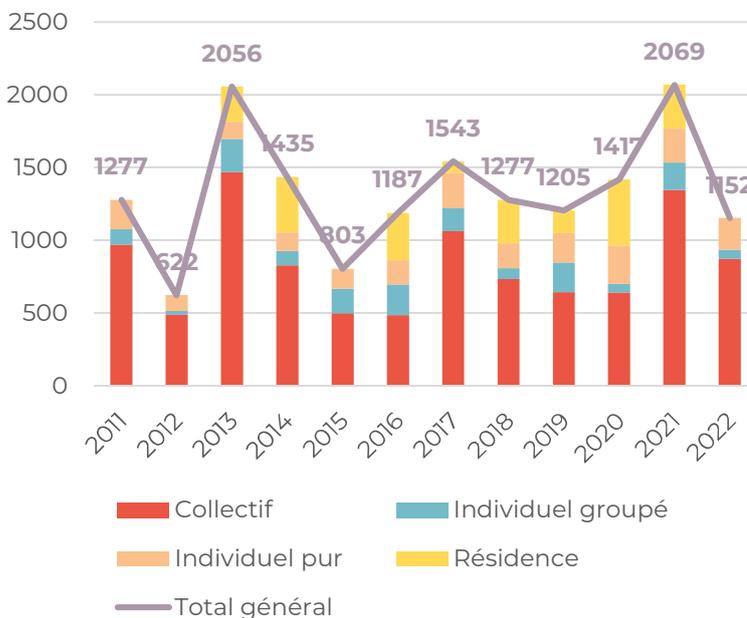
Logements commencés

Entre 2011 et 2023, 16 043 logements ont été commencés sur le territoire de l'Eurométropole de Metz.

La courbe de production, oscille entre 622 et 2 069 logements par an depuis 2011.

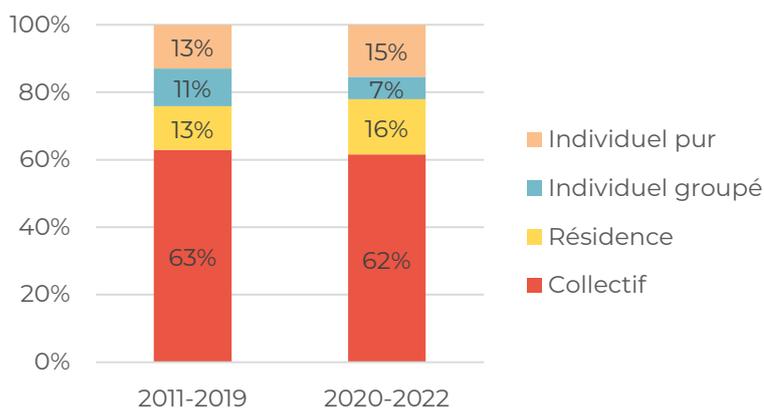
- ◆ Depuis le démarrage du PLH 2020-2025, 1 546 nouveaux logements sont produits annuellement entre 2020 et 2022 (dont 1 294 / an hors résidence et 1 223/ an si on exclue les 2 opérations réalisées par réhabilitation de bâtiments existants Quartier Lizé et Hôpital Sainte Blandine), pour un objectif de 1 160 logements / an inscrit dans le PLH 2020-2025.
- ◆ Sur la période couverte par le PLH précédent, 1 267 nouveaux logements sortaient de terre chaque année, entre 2011 et 2019.

Evolution du nombre de logements commencés - Sit@del2, 07 2024



Entre ces deux périodes, les types de logements commencés varient légèrement mais le collectif prédomine toujours largement. De 2020 à 2022, le mode « résidence » a progressé : 16 % des constructions contre 13 % sur la période antérieure tandis que les logements collectifs sont passés de 63 à 62 %. L'individuel pur a progressé (de 13 à 15 %) au détriment de l'individuel groupé qui est passé de 11 % à 7 %. Au total, l'individuel représente 22 % aujourd'hui contre 24 % auparavant.

Répartition des logements commencés par types sur les périodes 2020-2022 et 2011-2019 - Sit@del 2, 07 2024



Sans surprise, sur la période récente, ce sont les communes de Metz, Montigny-lès-Metz, Marly et Woippy qui dynamisent le marché de la construction. Metz produit plus de 600 logements par an (+4%) tandis que les 3 pôles urbains d'équilibre ont vu leur production augmenter fortement (+156 % en moyenne) entre les deux périodes :

- ◆ Marly : +178 %, passant de 58 à 160 logements par an ;
- ◆ Montigny-lès-Metz : +287 %, passant de 55 à 211 logements produits annuellement ;
- ◆ Woippy : +64 %, de 91 à 150 logements commencés par an.

Entre les 2 périodes, les communes urbaines et périurbaines ont connu une évolution de 47 % avec une production de 230 logements en moyenne par an entre 2020 et 2022 tandis que les pôles de proximité une hausse de 28 % en moyenne (69 logements commencés par an).

Seuls les centres urbains de services (Ars-sur Moselle et Saint Julien-lès-Metz) et les pôles relais, ont vu leur production annuelle baisser de plus de 50 % en moyenne par rapport à la période 2011-2019.

		Logements commencés / an		
		2011-2019	2020-2022	Evolution entre les 2 périodes
Cœur d'agglomération	Metz	614	637	4%
Pôles urbains d'équilibre	Marly, Montigny-lès-Metz, Woippy	203	521	156%
Centres urbains de services	Ars sur Moselle, St Julien-Lès-Metz	66	30	-55%
Pôles relais	Amanvillers, Augny, Le Ban Saint Martin, Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Noisseville, Peltre	173	85	-51%
Pôles de proximité	Chatel Saint Germain, Laquenexy, Lorry lès Metz, Rozérieulles, Scy-Chazelles, St Privat la Montagne	54	69	28%
Communes périurbaines et rurales	Autres communes	157	205	31%
Total Eurométropole de Metz		1 267	1 547	22 %

Les données Sit@del disponibles actuellement ne permettent plus d'étudier la construction des logements selon leur utilisation ou selon la nature du projet (construction nouvelle ou sur bâtiment existant).



Une production de logements qui se maintient : 1 546 logements commencés / an en moyenne sur la période 2020-2022, pour un objectif PLH de 1 160 logements / an, soit 66,5 % de l'objectif des 6 ans en 3 ans

78 % de logements collectifs

Un marché dynamisé par Metz, les pôles urbains d'équilibre et les communes périurbaines et rurales



Logements neufs, quartier Lizé, Montigny-lès-Metz

Logements autorisés

Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

Les données concernant les logements autorisés fournies par le fichier Sit@del2 vont jusqu'en 2023.

Sur la période du PLH précédent, 1 452 logements étaient produits en moyenne annuellement. Depuis 2020 et l'entrée en vigueur du nouveau PLH, 1 713 logements sont autorisés annuellement.

Toutefois, on note d'importants écarts de production au gré des années avec un pic historique à hauteur de 2 439 logements en 2021 contre une baisse quasiment historique à 1 022 logements en 2023. Depuis 2021, la tendance est à la baisse ce qui peut s'expliquer par des difficultés d'accès aux crédits des ménages dans un contexte inflationniste.

Comme toutes variations marquées du volume de logements, celle-ci est le fait de

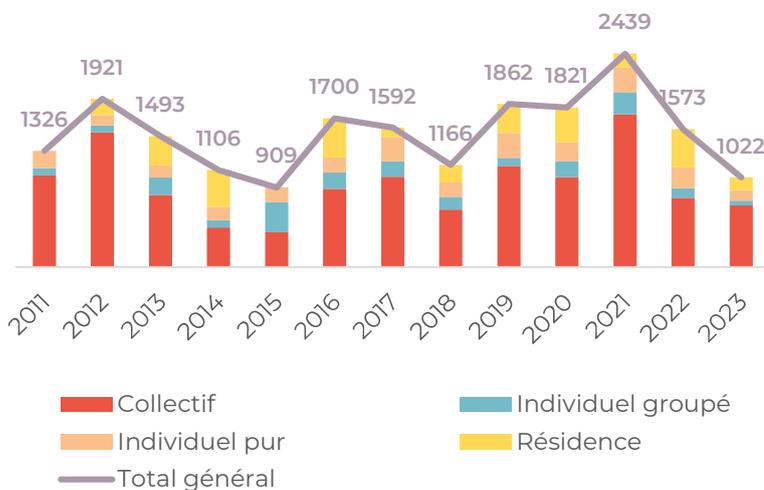
la production en collectif et résidences, avec 1 347 unités en moyenne par an sur la période 2020-2023 contre 1 114 logements autorisés / an sur la période 2012-2020, soit +21 %.

44 % des logements autorisés sur la dernière période triennale, l'ont été sur la commune de Metz (754 logements annuellement), 14 % à Montigny-lès-Metz (233 logements/an), 10 % à Woippy (167 logements/ an) et 8 % à Marly (145 logements/ an).

Les 3 pôles urbains d'équilibre ont connu la plus forte progression de leur nombre de logements autorisés annuellement entre les 2 périodes : + 124 %, passant de 243 logements autorisés par an durant le précédent PLH à 545 sur la période récente. Les communes périurbaines et rurales sont tout à fait stables et la ville de Metz connaît une progression de 8 %.

Les pôles relais et les pôles de proximité, connaissent une tendance à la baisse de leur nombre de logements autorisés, comme c'est le cas pour leurs logements commencés : -39 % pour les centres urbains de services et -25 % pour les pôles de proximité.

Evolution du nombre de logements autorisés -Sit@del 2, 07 2024



Logements autorisés / an			
	2011-2019	2020-2023	Evolution entre les 2 périodes
Collectif	888	1065	20%
Individuel groupé	155	151	-2%
Individuel pur	185	215	17%
Résidence	226	282	25%
Total général	1453	1714	18%



L'Escapade, Les Promenades, Le Botanik :
3 opérations de logements en cours de commercialisation dans la ZAC du Sansonnet

		Logements autorisés / an		
		2011-2019	2020-2023	Evolution entre les 2 périodes
Cœur d'agglomération	Metz	696	754	8%
Pôles urbains d'équilibre	Marly, Montigny-lès-Metz, Woippy	243	545	124%
Centres urbains de services	Ars sur Moselle, St Julien-Lès-Metz	76	47	-39%
Pôles relais	Amanvillers, Augny, Le Ban Saint Martin, Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Noisseville, Peltre	168	126	-25%
Pôles de proximité	Chatel Saint Germain, Laquenexy, Lorry lès Metz, Rozérieulles, Scy-Chazelles, St Privat la Montagne	78	48	-39%
Communes périurbaines et rurales	Autres communes	191	194	2%
Total Eurométropole de Metz		1 453	1 714	18 %

Pour rappel, l'objectif de production de logements inscrit dans le PLH 2020-2025 est de 1 160 logements par an soit 6 975 logements en 6 ans. Entre 2020 et 2023, soit 4 ans, 6 855 logements ont déjà été autorisés, ce qui représente 98 % des logements attendus sur la durée du PLH. Si l'ensemble de ces logements autorisés sortent effectivement de terre durant la durée du PLH, l'objectif sera dépassé.

		Objectifs de production de logements 2020-2025	Logements autorisés 2020-2023	Ecart entre logements autorisés et objectif PLH
Cœur d'agglomération	Metz	3200	3016	-184
Pôles urbains d'équilibre	Marly, Montigny-lès-Metz, Woippy	1800	2181	381
Centres urbains de services	Ars sur Moselle, St Julien-Lès-Metz	350	187	-163
Pôles relais	Amanvillers, Augny, Le Ban Saint Martin, Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Noisseville, Peltre	520	504	-16
Pôles de proximité	Chatel Saint Germain, Laquenexy, Lorry lès Metz, Rozérieulles, Scy-Chazelles, St Privat la Montagne	315	191	-124
Communes périurbaines et rurales	Autres communes	790	776	-14
Total Eurométropole de Metz		6975	6855	-120



Logements commencés, rue de Lorraine, Woippy



Logements commencés, rue Saint Ladre, Montigny-lès-Metz

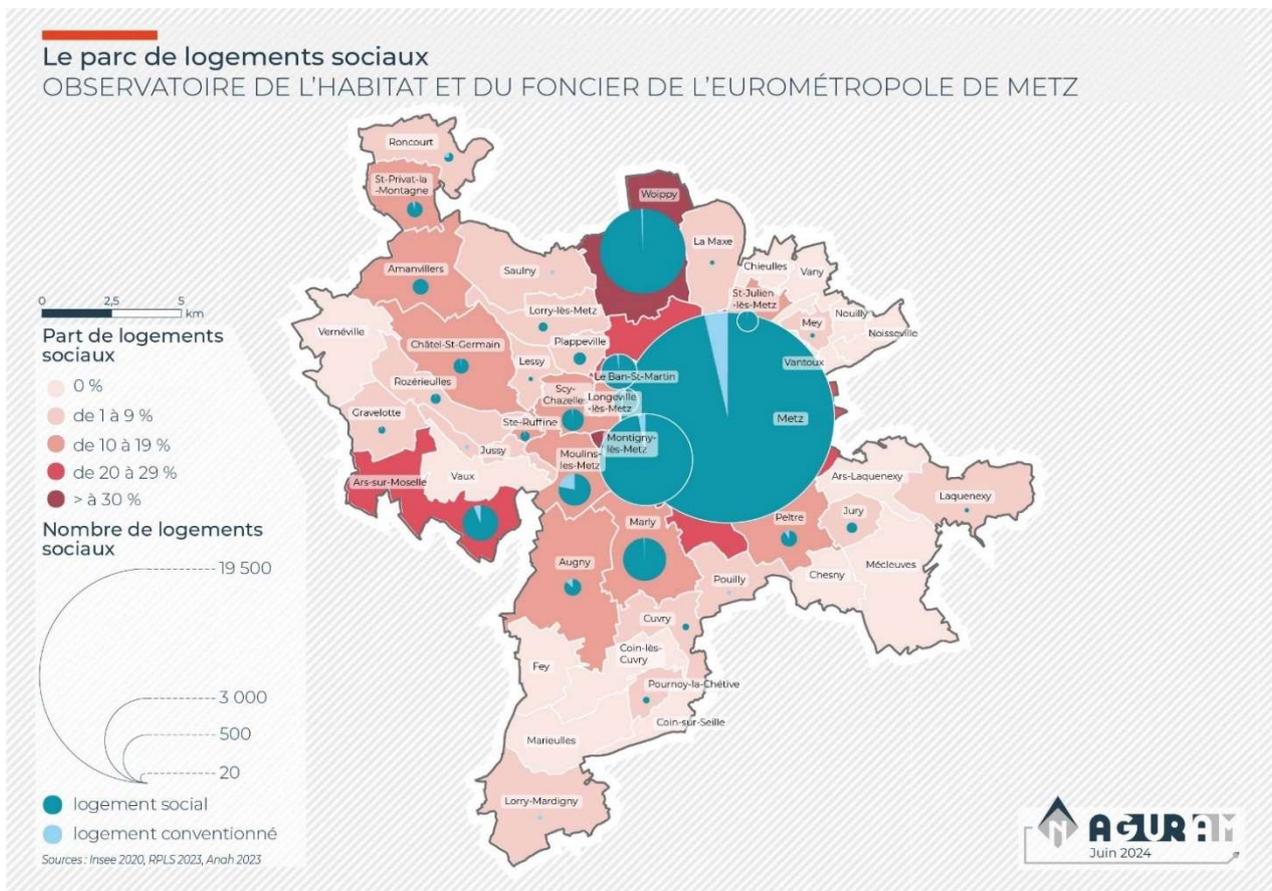
	Strates	Objectifs de production de logements 2020-2025	Objectifs de production de logements 2020-2025 / an	Moyenne annuelle des logements autorisés 2020-2023	Ecart entre logements autorisés annuels et objectif PLH annuels
Metz	1	3200	533	754	221
Marly	2	300	50	145	95
Montigny-lès-Metz	2	750	125	233	108
Woippy	2	750	125	167	42
Ars-sur-Moselle	3	150	25	29	4
Saint-Julien-lès-Metz	3	200	33	18	-16
Amanvillers	4	70	12	7	-5
Augny	4	50	8	28	19
Le Ban-Saint-Martin	4	60	10	41	31
Longeville-lès-Metz	4	100	17	19	2
Moulins-lès-Metz	4	100	17	8	-9
Noisseville	4	60	10	3	-8
Peltre	4	80	13	23	9
Châtel-Saint-Germain	5	50	8	11	3
Laquenexy	5	70	12	5	-7
Lorry-lès-Metz	5	25	4	2	-2
Rozérieulles	5	80	13	2	-11
Saint-Privat-la-Montagne	5	20	3	10	6
Scy-Chazelles	5	70	12	18	7
Ars-Laquenexy	6	40	7	7	0
Chesny	6	15	3	7	4
Chieulles	6	15	3	0	-3
Coin-lès-Cuvry	6	20	3	2	-2
Coin-sur-Seille	6	5	1	1	0
Cuvry	6	40	7	20	13
Féy	6	20	3	9	5
Gravelotte	6	20	3	6	3
Jury	6	125	21	14	-7
Jussy	6	20	3	7	3
Lessy	6	50	8	3	-5
Lorry-Mardigny	6			10	10
Marieulles	6	10	2	3	1
La Maxe	6	60	10	3	-7
Mécleuves	6	20	3	4	1
Mey	6	20	3	2	-2
Nouilly	6	10	2	5	3
Plappeville	6	70	12	12	0
Pouilly	6	50	8	47	38
Pournoy-la-Chétive	6	10	2	3	2
Roncourt	6			2	2
Sainte-Ruffine	6	10	2	1	-1
Saulny	6	50	8	10	2
Vantoux	6	50	8	3	-5
Vany	6	20	3	4	1
Vaux	6	20	3	3	0
Vernéville	6	20	3	9	6
EUROMETROPOLE DE METZ		6975	1163	1714	551

LE SUIVI DU PARC SOCIAL ET DE SES OCCUPANTS

UN PARC SOCIAL QUI PROGRESSE

29 028 logements composent le parc social de l'Eurométropole de Metz en 2023 (source RPLS). Ce parc social est inégalement réparti. Il est présent dans 28 des 46 communes de la métropole. Il est essentiellement concentré dans trois communes : **Metz prioritairement, puis Montigny-lès-Metz et Woippy. Elles rassemblent 87 % du parc social.**

À ces 29 028 logements sociaux, dénombrés chez les bailleurs HLM, il faut ajouter 1 035 logements locatifs privés conventionnés, qui participent à l'offre sociale du territoire. Nous n'y ajoutons en revanche pas les logements locatifs communaux qui ne sont pas soumis à des plafonds de loyers, et qui, sur le territoire, proposent le plus souvent des tarifs similaires au parc locatif privé conventionnel.

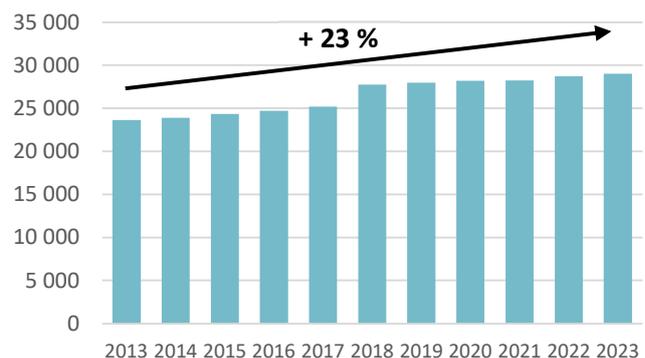


D'après l'Insee, 21 % des ménages du territoire occupent un logement social en 2020. Sur ce point encore, les proportions sont très hétérogènes.

Les trois communes qui rassemblent la majorité du parc social (Metz, Woippy et Montigny-lès-Metz) concentrent chacune entre 28 % et 48 % de logements aidés (parc des bailleurs sociaux + parc privé conventionné, rapporté au parc total logements de l'Insee).

Le parc social croît régulièrement avec une hausse globale de 23 % en 10 ans. Cette croissance a toutefois ralenti ces dernières années. Certains projets ont été repoussés (crise sanitaire du Covid, crise des matériaux). En parallèle, les financements tendent à diminuer.

Evolution du parc social dans l'Eurométropole de Metz - RPLS 2023



L'APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

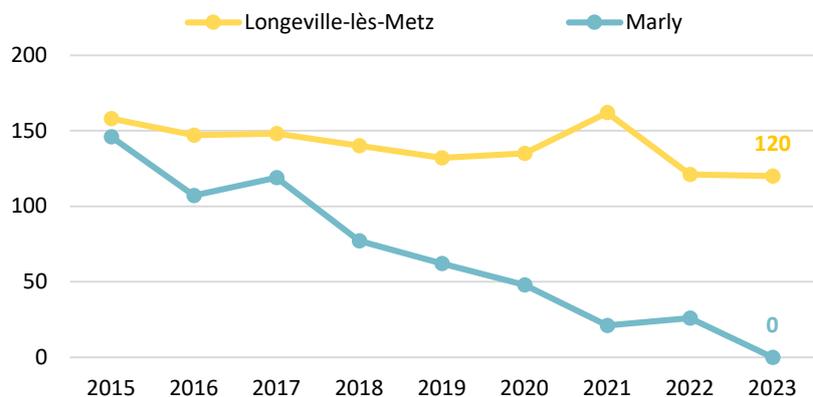
Sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du Recensement de la Population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au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

Huit communes de la métropole sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Ars-sur-Moselle, Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Marly, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Woippy.

Une seule commune affiche un déficit par rapport aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU : Longeville-lès-Metz, avec 120 logements manquants à l'inventaire 2023.

Longeville-lès-Metz dispose de 14,42 % de logements sociaux. En 2023, Marly a terminé de résorber son déficit (qui était de 26 logements en 2022) et compte un excédent de 25 logements, ce qui porte sa part de logements sociaux à 20,56 %. Depuis 10 ans, la commune a mis en œuvre une politique volontariste de déploiement d'une offre sociale.

Evolution du déficit SRU dans l'Eurométropole de Metz - DDT57



A Longeville-lès-Metz, en revanche, la diminution est beaucoup plus lente. Les contraintes foncières y sont plus importantes, mais cette commune parvient malgré tout à faire émerger une offre nouvelle de logements privés sur son territoire.

Malgré tout, le dernier bilan triennal, portant sur la période 2020-2022, est positif pour ces deux communes, à la fois du point de vue quantitatif et qualitatif.

De nouveaux objectifs ont été fixés pour la nouvelle période triennale 2023-2025 :

- Pour Longeville-lès-Metz : 39 logements sociaux, dont 11 PLAI (seuil minimal), et 11 PLS (plafond maximal) ;
- Pour Marly : 26 logements sociaux (soit la résorption totale du déficit), dont 7 PLAI (seuil minimal), et 7 PLS (plafond maximal). Cet objectif a d'ores et delà été atteint en 2023.

Par ailleurs, au-delà de la réalisation de ces objectifs triennaux, ces communes doivent veiller également, dans leur production future d'offre de logements, à maintenir un équilibre entre offre sociale et offre libre, afin de ne pas s'éloigner des objectifs fixés.

Cette vigilance doit par ailleurs s'appliquer aux autres communes de la métropole, bien que les autres communes concernées par la loi SRU dépassent nettement les 20 % de parc social, d'après l'inventaire dressé par l'État (minimum de 24,8 % pour Moulins-lès-Metz).

Pour l'heure, les communes mosellanes bénéficient toujours de la dérogation abaissant l'objectif SRU de 25 % à 20 %.

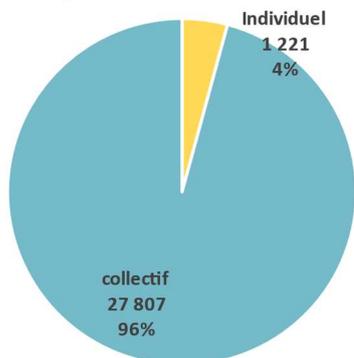
Dans le cas où cette dérogation serait supprimée, Marly (20,56%), Moulins-lès-Metz (24,80 %) et Ars-sur-Moselle (24,98 %) seraient déficitaires, avec un volume de logements sociaux manquants de respectivement, 197, 5 et 1 unités.



**1 commune en déficit SRU :
Longeville-lès-Metz
(120 logements)**

La typologie du parc social dans l’Eurométropole de Metz

Types de logements dans le parc social de l’Eurométropole de Metz- source RPLS 2023



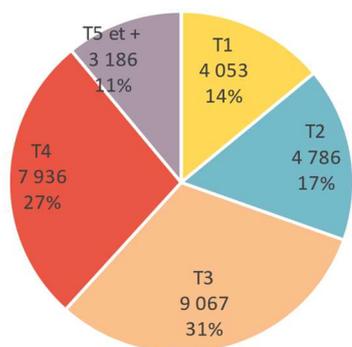
Chiffres repères – Types de logements dans le parc social en 2023 – RPLS 2023

	Individuel	Collectif
Eurométropole de Metz	4%	96%
Grand Nancy	5%	95%
CA Portes de France-Thionville	7%	93%
Moselle	12%	88%
Grand Est	13%	87%
France Métropolitaine	15%	85%

Seuls 4% du parc social relèvent de l’habitat individuel. Cette faible proportion est en accord avec le caractère très urbain du territoire, notamment des trois communes accueillant la grande majorité de ce type d’offre (Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy). Cette part est proche de celle observée dans le Grand Nancy. Néanmoins, elle est nettement inférieure à celle des autres territoires de référence (Moselle, Grand Est, France), dans lesquels territoires urbains, périurbains et ruraux sont mêlés.

À l’heure actuelle, les typologies développées dans l’offre neuve relèvent plutôt des T2/T3, éventuellement T4, soit essentiellement des typologies construites en immeuble collectif. La tendance future ne devrait donc pas être au développement d’une offre en individuelle plus importante. Pourtant, sur ces 5 dernières années, les logements individuels ont constitué 9 % de l’offre nouvelle.

Typologie du parc social dans l’Eurométropole de Metz- source RPLS 2023



Chiffres repères – Typologie de logements dans le parc social en 2023 – RPLS 2023

	T1/T2	T3/T4	T5 et+
Eurométropole de Metz	30%	59%	11%
Grand Nancy	32%	60%	8%
CA Portes de France-Thionville	22%	68%	10%
Moselle	21%	66%	12%
Grand Est	24%	65%	11%
France Métropolitaine	28%	65%	8%

30 % de l’offre sociale de l’Eurométropole de Metz relève de petits logements (T1/T2). Actuellement, c’est vers ce type d’offre que sont orientés la majorité des besoins et des demandes. Les T3, également très demandés, constituent près d’un tiers de l’offre. En revanche, 38 % du parc social est constitué de logements plus grands (T4 et T5). Ceux-ci correspondent également à des besoins, la demande en logement social étant de toutes façons plus importante que l’offre disponible.

Un rééquilibrage est à l’œuvre, avec une production neuve davantage orientée vers les petits logements. Ainsi, sur la production récente (moins de 5 ans), les T1/T2 constituent 40 % des logements créés.

L’offre de l’Eurométropole de Metz se rapproche de celle du Grand Nancy, qui propose toutefois un peu plus de petits logements et un peu moins de T5 et +. L’agglomération de Thionville, la Moselle et le Grand Est proposent davantage

de typologies intermédiaires, les petites typologies étant surtout présentes en secteur très urbain, ou dans l'offre très récente.

Au sein de l'Eurométropole de Metz, 7 communes rassemblent une proportion de T1/T2 supérieure à la moyenne intercommunale. Parmi celles-ci, plusieurs sont périurbaines, avec un volume de logements sociaux très faible. Dans ces communes, ce parc correspond soit :

- ◆ à une offre très récente, et illustre les nouvelles orientations des bailleurs en direction des petites typologies ;
- ◆ à une offre spécifique ciblant les seniors.



30 % de petits logements

Dans quelles communes de l'Eurométropole de Metz la part de petits logements est-elle supérieure à la moyenne de l'EPCI ? RPLS 2023

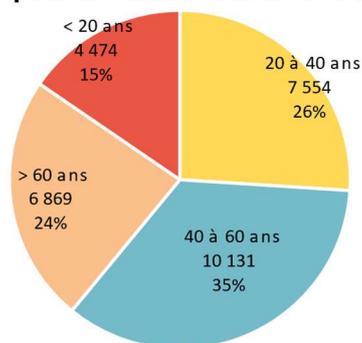
	Part de T1/T2	Volume total du parc social
Longeville-lès-Metz	43%	241
Saint-Julien-lès-Metz	37%	189
Metz	35%	18 689
Châtel-Saint-Germain	34%	96
Laquenexy	33%	6
Peltre	31%	99
Sainte-Ruffine	31%	36
Eurométropole de Metz	30%	29 028



Les Jardins sous les Vignes, opération comprenant du logement social Habitat et humanisme, ZAC du Sansonnet, Metz

L'ancienneté du parc social

Périodes de construction du parc social dans l'eurométropole de Metz- source RPLS 2023



Chiffres repères – Age du parc social en 2023 – RPLS 2023

	< 20 ans	20 à 40 ans	40 à 60 ans	> 60 ans
Eurométropole de Metz	15%	26%	35%	24%
Grand Nancy	23%	22%	38%	17%
CA Portes de France-Thionville	23%	13%	21%	44%
Moselle	16%	17%	32%	35%
Grand Est	19%	18%	39%	24%
France Métropolitaine	24%	21%	36%	19%

15 % du parc social de l'Eurométropole a été édifié ces 20 dernières années. Cette proportion paraît faible au regard des valeurs affichées dans le Grand Nancy et l'agglomération thionvilloise, ainsi qu'en France métropolitaine. Elle est plus proche des valeurs mosellanes et régionales.

En revanche, plus d'un quart est daté d'entre 20 et 40 ans (soit des années 1980 et 1990), ce qui est relativement important, et relativise l'ancienneté du parc de logements de l'Eurométropole. Le parc présentant les plus importantes problématiques de consommation énergétique a été édifié il y a entre 40 et 60 ans, ce qui constitue 35 % du parc de l'Eurométropole.



35 % de parc âgé de 40 à 60 ans

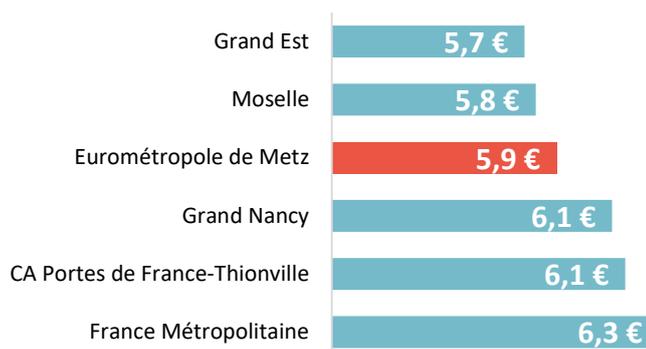
Les niveaux de loyers dans le parc social

Les loyers moyens dans l'Eurométropole de Metz sont supérieurs à ceux du Grand Est et de la Moselle, et inférieurs à ceux des agglomérations de Nancy et Thionville et de la France Métropolitaine.

Leur tendance est mécaniquement à la hausse, puisque les loyers des logements récents sont plus chers que ceux du parc existant. Parmi ces secteurs, les loyers les plus faibles se situent d'ailleurs là où la part de logements sociaux de moins de 20 ans est la plus faible.

Au sein de l'Eurométropole de Metz, 4 communes présentent un niveau de loyer inférieur à la moyenne intercommunale. Parmi elles, on trouve trois communes urbaines : Ars-sur-Moselle, Woippy et Montigny-lès-Metz.

Loyer moyen au m² dans le parc social dans l'Eurométropole de Metz en 2023 - RPLS 2023



Dans quelles communes de l'Eurométropole de Metz le loyer est-il inférieur à la moyenne de l'EPCI ? RPLS 2023

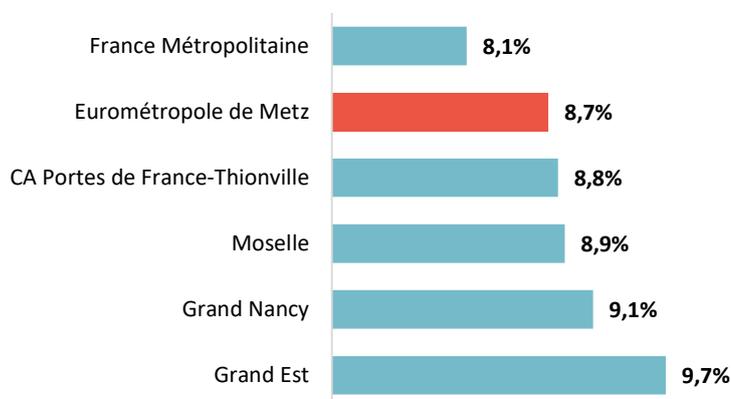
	Loyer moyen
Eurométropole de Metz	5,9 €
Metz	5,9 €
Ars-sur-Moselle	5,7 €
Montigny-lès-Metz	5,6 €
Woippy	5,4 €
Amanvillers	5,1 €

Le taux de mobilité dans le parc social

Le taux de mobilité est relativement faible dans tous les territoires, ce qui interroge la fluidité du parcours résidentiel. Une faible mobilité au sein du parc social libère peu de logements chaque année, ce qui diminue le nombre de logements attribués. S'ajoute à cela la diminution ces trois dernières années du nombre de nouveaux logements sociaux financés, ce qui diminue encore davantage les réponses apportées aux demandes en logement social.

Dans l'Eurométropole, le taux de mobilité est assez faible, mais stable ces dernières années, de même qu'en Moselle et dans l'agglomération thionvilloise. Il est en baisse dans la région Grand Est, dans l'agglomération nancéenne et en France.

Taux de mobilité dans le parc social dans l'Eurométropole de Metz en 2023 - RPLS 2023



Dans quelles communes de l'Eurométropole de Metz le turnover est-il supérieur à la moyenne de l'EPCI ? RPLS 2023

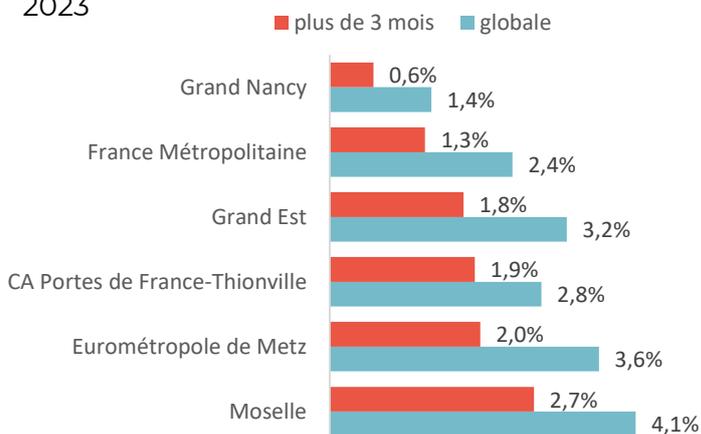
Commune	Taux de mobilité (%)
Lessy	20,0%
Saint-Julien-lès-Metz	12,7%
Lorry-lès-Metz	11,8%
Châtel-Saint-Germain	11,7%
Amanvillers	11,6%
Roncourt	11,5%
Saint-Privat-la-Montagne	11,5%
Sainte-Ruffine	11,1%
Le Ban-Saint-Martin	11,0%
Scy-Chazelles	10,6%
Metz	9,5%
Ars-sur-Moselle	9,4%
Eurométropole de Metz	8,7%

Le niveau de vacance dans le parc social

Le niveau de vacance demeure faible dans l'Eurométropole (vacance de plus de 3 mois établie à 2 % en 2023). Ce chiffre est globalement en diminution ces dernières années.

Cependant, hormis en Moselle, il est plus élevé dans l'Eurométropole que dans les autres territoires de comparaison. Il est extrêmement bas dans le Grand Nancy, ce qui met en avant la grande tension sur le parc social.

Taux de vacance dans le parc social en 2023 - RPLS 2023



Dans quelles communes de l'Eurométropole de Metz la vacance de plus de 3 mois est-elle supérieure à la moyenne de l'EPCI ? RPLS 2023

	Vacance > 3 mois
Longeville-lès-Metz	7,7%
Lorry-lès-Metz	5,9%
Plappeville	4,7%
Roncourt	3,8%
Peltre	3,1%
Metz	2,6%
Le Ban-Saint-Martin	2,2%
Eurométropole de Metz	2,0%

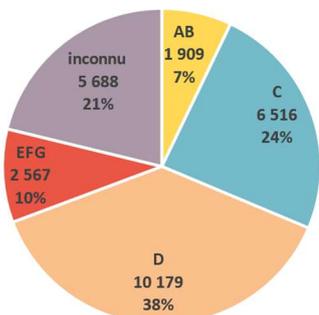


2 % de vacance de plus de 3 mois

Le classement énergétique du parc social

Près d'un tiers du parc social de l'Eurométropole présente des étiquettes énergétiques ABC, ce qui est plutôt faible en comparaison des autres territoires de référence. S'ajoute à cela la part importante de logements pour lesquels l'étiquette énergétique est inconnue : 21 % dans l'Eurométropole, contre 1 % à 14 % dans les autres territoires (du Grand Nancy à la France métropolitaine). Parmi ces logements sans étiquettes, un 28% a été construit avant 1980, ce qui laisse supposer que leur classement énergétique ne serait pas bon (EFG).

Classement énergétique du parc social dans l'Eurométropole de Metz - source RPLS 2023



Chiffres repères – Typologie de logements dans le parc social en 2023 – RPLS 2023

	AB	C	D	EFG	nd
Eurométropole de Metz	7%	24%	38%	10%	21%
Grand Nancy	13%	32%	46%	8%	1%
CA Portes de France-Thionville Moselle	14%	32%	32%	15%	6%
Grand Est	9%	29%	36%	15%	11%
France Métropolitaine	11%	27%	36%	20%	6%
	15%	27%	30%	14%	14%

Dans quelles communes de l'Eurométropole de Metz la part de logements EFG est-elle supérieure à la moyenne de l'EPCI ? RPLS 2023

	Part de logements EFG
Laquenexy	100%
Gravelotte	95%
Peltre	29%
Ars-sur-Moselle	28%
Longeville-lès-Metz	25%
Scy-Chazelles	23%
Amanvillers	22%
Jury	19%
Roncourt	19%
Metz	10%
Eurométropole de Metz	10%



10 % de logements nécessitant une rénovation énergétique

L'indice de vigilance du parc

L'indice de vigilance du parc est un indicateur de synthèse établi à partir de certaines données du répertoire du parc locatif social (RPLS) :

- ◇ Le taux de rotation ;
- ◇ La vacance commerciale ;
- ◇ La part de logements construits avant 1975.

Sa valeur est établie par rapport à l'indice de la région Grand Est, qui constitue la valeur « étalon » (base 100). S'il est inférieur à 100, cela témoigne d'une situation plus favorable qu'à l'échelle régionale. À l'inverse, au-dessus de 100, il décrit une situation plus précaire.

L'indice de vigilance de l'offre est correct dans l'Eurométropole de Metz car il s'élève à 101 dans l'ensemble du parc. Toutefois il est très défavorable dans l'ensemble des QPV de la métropole : 130. Il est très faible à Sainte Ruffine (21), Pournoy-la-Chétive (27), Marly (28), Saint-Julien-lès-Metz (35), Rozérieulles (36), Plappeville (37), Augny (38) et maximal à Longeville-lès-Metz (152), Gravelotte (147), Metz (146) et Amanvillers (139), ce qui indique une situation défavorable par rapport à celle du Grand Est.

Par ailleurs, les indices de certains QPV sont particulièrement élevés : 274 pour Sablon Sud, 232 pour La Patrotte Metz Nord, 194 pour Bellecroix. A contrario, l'indice est favorable dans un seul quartier : Saint Eloy Boileau Pré Génie (72).

L'indice de vigilance sociale

L'indice de vigilance sociale est un indicateur de synthèse établi à partir de certaines données de l'enquête sur l'occupation sociale :

- ◇ La part de majeurs au chômage et inactifs (hors retraités) ;
- ◇ La part de ménages ayant 3 enfants ou plus ;
- ◇ La part de ménages fragiles (ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS).

Sa valeur est établie par rapport à l'indice de la région Grand Est, qui constitue la valeur « étalon » (base 100). S'il est inférieur à 100, cela témoigne d'une situation plus favorable qu'à l'échelle régionale. À l'inverse, au-dessus de 100, il décrit une situation plus précaire.

L'indice de vigilance sociale de l'Eurométropole de Metz est de 99 pour l'ensemble des occupants, et 127 en se limitant aux emménagés récents. C'est à Sainte-Ruffine que l'indice est le plus défavorable (125) et à Gravelotte qu'il est le meilleur (50).

Dans les QPV, l'indice de vigilance sociale est défavorable par rapport à celui du Grand Est : 113 pour l'ensemble des QPV et 135 parmi les emménagés récents dans les QPV. La Patrotte Metz Nord présente l'indice le plus défavorable : 128. Bellecroix et Sablon Sud présentent les indices les moins défavorables (108).

62 % des occupants du parc social de l'Eurométropole de Metz sont très modestes, éligibles au PLAI, comme en Moselle ou dans le Grand Est. On peut considérer que 41 % des ménages occupant le parc social de l'Eurométropole vivent dans une grande précarité avec des ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS, ce qui est similaire à la Moselle (41%) et au Grand Est (42%).

Un indice de vigilance du parc favorable

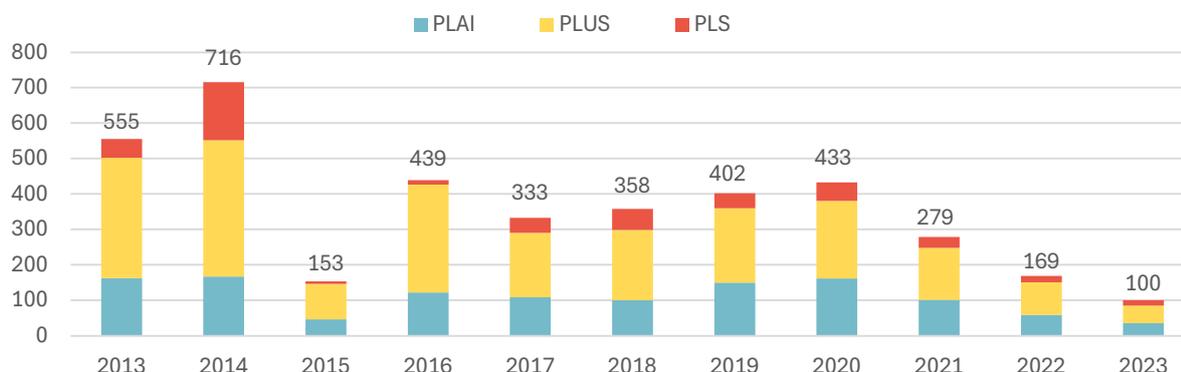


Un indice de vigilance sociale légèrement plus favorable que le Grand Est

62 % des ménages occupant le parc social sont très modestes

LES FINANCEMENTS RECENTS EN LOGEMENT SOCIAL

Financements en logements sociaux dans l'Eurométropole de Metz (hors ANRU et offre spécifique) - DDT57

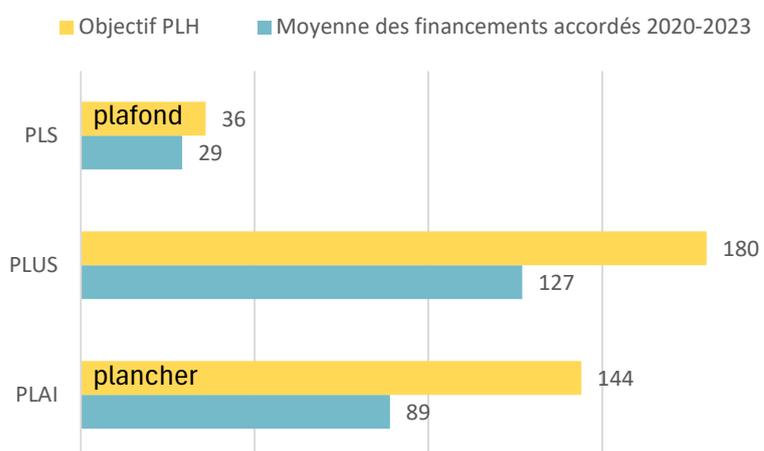


Après une période 2016-2020 où le niveau de financement s'est établi en moyenne à 393 financements par an, **le niveau des financements a chuté depuis 2021**, pour s'établir à 183 logements financés par an (hors reconstitution de l'offre Anru et offre spécifique).

Ces résultats sont loin de l'objectif affiché par le PLH actuel, de 360 logements sociaux par an.

Le constat est le même lorsqu'on analyse cette donnée par type de financement. Le déficit est particulièrement important pour les PLAI (déficit de 55 logements/an) et les PLUS (déficit de 53 logements/an).

Financements sociaux : objectifs du PLH et résultats 2020-2023 - DDT57 et EMM



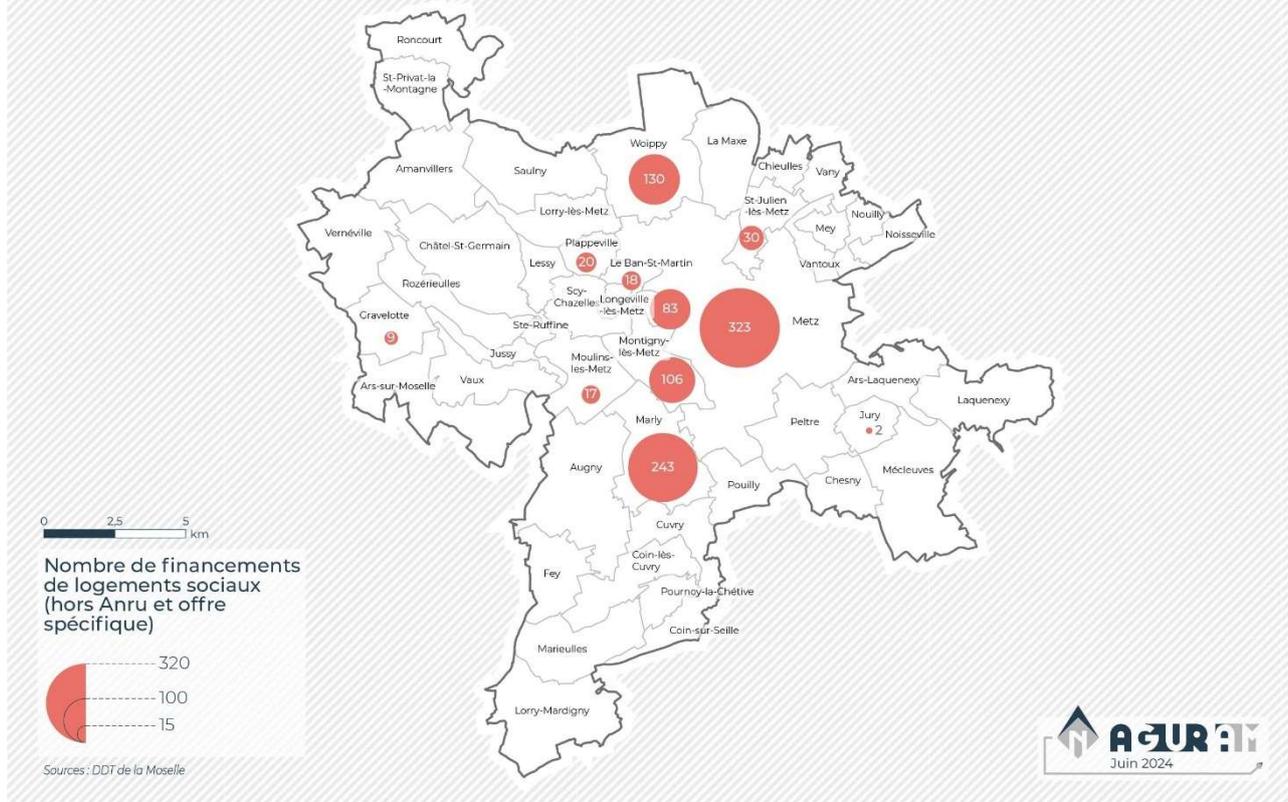
Financements sociaux accordés dans l'EMM (2020-2023), hors Anru et offre spécifique

	PLAI	PLUS	PLS	Total
Gravelotte	3	6		9
Jury	1	1		2
Le Ban-Saint-Martin	6	9	3	18
Longeville-lès-Metz	30	48	5	83
Marly	84	119	40	243
Metz	119	169	35	323
Montigny-lès-Metz	38	54	5	97
Moulins-lès-Metz	38	57	11	106
Plappeville	8	4	8	20
Saint-Julien-lès-Metz	9	18	3	30
Woippy	52	66	12	130
Total	356	508	117	981

Depuis 2020, 11 communes de l'Eurométropole sont concernées par le développement d'une nouvelle offre sociale (logements familiaux). Hormis Jury et Gravelotte, il s'agit de communes appartenant au cœur métropolitain et au noyau urbain de l'Eurométropole (au sens du PLUI). 58 % sont concentrés dans les villes de Metz et Marly.

Financements de logements sociaux accordés entre 2020 et 2023

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



Niveaux de loyers pour les logements conventionnés financés en 2024 :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	9,75 €/m ²	9,34 €/m ²	8,66 €/m ²

	Zone 2	Zone 3
PLAI	5,53 €/m ²	5,11 €/m ²
PLUS	6,22 €/m ²	5,76 €/m ²



Une chute des financements :
183 logements / an depuis 2021

Les financements des logements spécifiques

Année	Commune	Organisme	Création	Type d'offre	Type de public	Lieu des travaux	Total	Financement
2020	Le Ban-Saint-Martin	ADOMA	Création	résidence accueil	adultes ayant des troubles cognitifs	38-40 Rue des Jardins	48	PLAI
2020	Metz	VILOGIA	Création	résidence universitaire	étudiants	133 Rue du Fort de Queuleu	14	PLS
2020	Metz	VILOGIA	Transformation	résidence sociale	étudiants-jeunes actifs	103 Rue aux Arènes	30	PLAI
2020	Metz	MHT	Transformation	résidence sociale issue de transformation de FTM	publics en insertion/tout public/chibani	Avenue de Blida	60	PLAI
2020	Metz	3F RESIDENCES	Transformation	foyer d'hébergement	publics en difficulté	18 Rue de la Corchade	63	PLAI
2021	Metz	VILOGIA	Transformation	résidence universitaire	étudiants	103 rue aux arènes	76	PLS
2021	Metz	Vivest	Création	résidence universitaire	étudiants	Rue pasteur	78	PLS
2021	Montigny-lès-Metz	ADOMA	Création	maison relais	publics en difficulté	122 rue de Pont à Mousson	2	PLAI
2022	Jury	Fondation Bompard	Création	foyer d'accueil médicalisé	personnes handicapées	Extension FAM les horizons	3	PLS
2022	Metz	CROUS	Création	résidence universitaire	étudiants	Campus Saulcy	130	PLS
2022	Metz	PRESENCE HABITAT	Transformation	résidence sociale issue de transformation de JFT	publics en insertion/tout public	7 Rue de l'Abbé Risse	125	PLAI
2023	Metz	Est accompagnement	Création	CHRS	public en grande précarité	17 rue de Blida	31	PSH
2023	Metz	ADOMA	Transformation À vérifier	résidence sociale issue de transformation de FTM	publics en insertion/tout public/chibani	30 rue du Général Délestraint	16	PSH
2023	Metz	ADOMA	Transformation À vérifier	résidence sociale issue de transformation de FTM	publics en insertion/tout public/chibani	30 rue du Général Délestraint	84	PSH

Les financements d'offre spécifique complètent les chiffres sur le financement de l'offre familiale.

Depuis 2020, 760 places d'hébergement ou logements accompagnés ont été financés, à destination de publics spécifiques :

- ◆ Étudiants/jeunes actifs : 328 logements (43 %) ;
- ◆ Public en insertion/tout public/chibani : 285 (Résidences sociales) (38 %) ;
- ◆ Personnes handicapées : 3 logements ;
- ◆ Public à troubles cognitifs : 48 logements (6 %) ;
- ◆ Public en difficulté sociale : 2 ;
- ◆ Public en grande précarité : 94 places (12 %).

Sur ces 4 années, aucune offre n'est fléchée en direction des personnes âgées.

Parmi ces financements, une part importante ne relèvent pas d'une création nette, mais sont issues de transformations. Ainsi, sur ces 760 places/logements :

- ◆ 306 relèvent de créations nettes ;
- ◆ 454 relèvent de transformations.



760 places d'hébergement ou logements accompagnés créés ou transformés depuis 2020

Les financements ANRU

Trois opérations relevant de la reconstitution de l'offre, dans le cadre du NPNRU, ont été engagées en 2022 dans l'Eurométropole de Metz, pour un total de 103 logements.

Raison sociale du MO	Libellé de l'opération	Commune	PLAI	PLUS	Total
Vivest	Borny 6 PLAI 4 PLUS AA - 66 Boulevard de l'Europe	Metz	6	4	10
Vivest	Borny 28 PLAI 19 PLUS AA Caserne Lizé rue G. Franiatte	Montigny-lès-Metz	28	19	47
EMH	OPPC Bellecroix 28 PLAI 18 PLUS AA rues DD Loges et Coeslosquet	Metz	28	18	46

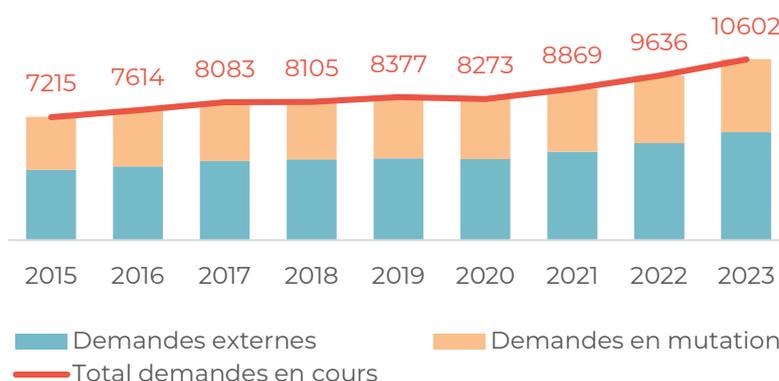
LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

Évolution de la demande

Fin 2023, le stock total de demandes dans l'Eurométropole de Metz s'établit à 10 602 demandeurs :

- ◇ 4 280 demandes internes (occupants du parc social)
- ◇ 6 322 demandes externes.

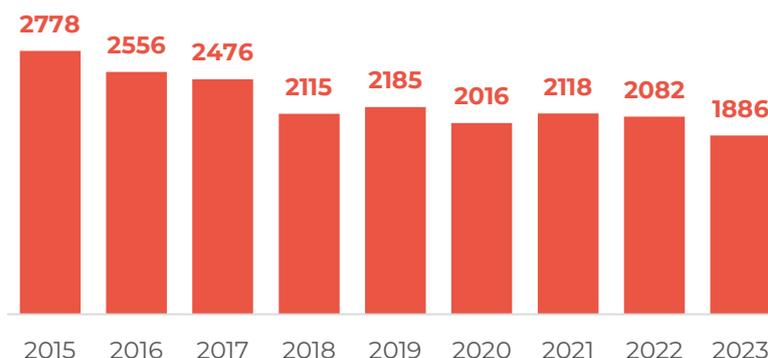
Evolution des demandes en logement social à Metz Métropole - SNE 2015-2023



Depuis 2015, le nombre total de demandes de logement social affiche une tendance à la hausse. Cette tendance s'est cependant accompagnée d'un développement du parc social dans l'EPCI. La part des demandes internes (mutation), qui concerne les ménages déjà logés au sein du parc social, connaît une légère tendance à la baisse, passant de 43 % jusqu'en 2020 à 40 % aujourd'hui, ce qui est dans la moyenne des autres territoires.

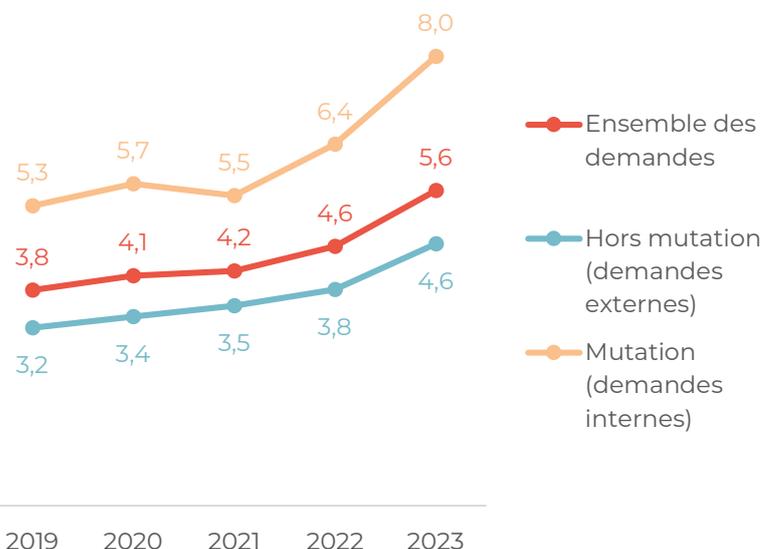
Avec 1 886 attributions en 2023, le volume des attributions affiche une tendance à la baisse. C'est la première fois depuis 2015, que le volume d'attributions passe sous la barre des 2 000 demandes satisfaites.

Un volume d'attributions en baisse régulière depuis 2015 à Metz Métropole - SNE 2015 - 2023



Le rapport entre les demandes exprimées et les attributions de logements augmente depuis les 4 dernières années. La situation se dégrade plus particulièrement pour les demandes de mutations internes, avec en moyenne 8 demandes exprimées pour une demande satisfaite en 2023, contre 4,6 demandes exprimées pour une satisfaite pour les demandes externes. Les demandes extérieures sont toujours plus rapidement satisfaites car le degré d'urgence de la situation est souvent plus important que dans le cas d'une mutation interne, les publics étant donc déjà logés dans le parc social. Il peut cependant, parfois, en résulter un sentiment de déclassement et de blocage du parcours résidentiel.

Un ratio demandes par attribution moins favorable pour les demandes de mutation que pour les demandes externes - SNE 2015 - 2023



La tension sur la demande en logement social est palpable à Metz Métropole, avec une ancienneté moyenne sur les demandes en cours (mutations + hors mutations) de 16 mois, contre 15 en Moselle et 14 en Lorraine. Elle est identique à celle de la CC Portes de France Thionville et de la CC Rives de Moselle et supérieure à l'ensemble des autres EPCI mosellans (de 8 à 15 mois) hormis la CA du Val de Fensch (17 mois). Le taux d'attribution reste modeste en 2023, avec 18 % d'attribution (toutes demandes confondues), contre 21% pour la Moselle et 26 % pour la Lorraine.

Localisation de la demande en logements sociaux en 2023

	Ensemble du parc social	Demandes	Attributions
Amanvillers	0,4%	0,19%	
Ars-sur-Moselle	1,7%	0,88%	1,64%
Augny	0,4%	0,56%	
Châtel-Saint-Germain	0,3%	0,28%	
Jury	0,2%	0,22%	0,90%
Le Ban-Saint-Martin	1,9%	1,66%	1,43%
Longeville-lès-Metz	0,8%	0,98%	0,85%
Lorry-lès-Metz	0,1%	0,29%	
Marly	2,7%	3,57%	5,36%
Metz	64,4%	70,68%	60,66%
Montigny-lès-Metz	12,5%	8,69%	15,27%
Moulins-lès-Metz	1,2%	1,14%	0,85%
Peltre	0,3%	0,34%	
Plappeville	0,2%	0,22%	
Rozérieulles	0,1%	0,09%	
Saint-Julien-lès-Metz	0,7%	0,84%	0,64%
Saint-Privat-la-Montagne	0,3%	0,27%	0,58%
Scy-Chazelles	0,7%	0,33%	0,58%
Woippy	10,6%	8,36%	8,43%
Autres Communes	0,5%	0,42%	2,81%

La demande se concentre essentiellement à Metz (71%), Montigny-lès-Metz (9%) et Woippy (8 %) soit là où le parc social est très présent, puis à Marly (4%).

On observe une pression élevée à Metz, qui concentre 71 % des demandes, contre 64 % de l'offre, et moins de 61 % des attributions.

À l'inverse, Montigny-lès-Metz, qui compte 12,5 % du parc social de l'EPCI, représente 15 % des attributions pour « seulement » 9 % des demandes. Cela peut probablement s'expliquer par un turn-over en cours dans le parc social montignien occupé par d'anciens cheminots vieillissants, remplacés peu à peu par de jeunes ménages. On peut supposer que ce turn-over est accentué par la mise en œuvre de la stratégie de peuplement de la métropole visant à attribuer prioritairement des logements situés hors des quartiers prioritaires aux publics les plus fragiles afin d'améliorer la mixité sociale de ces quartiers prioritaires de Metz et Woippy. Cela peut expliquer l'écart entre les demandes et les attributions à Montigny-lès-Metz.

On constate peu de distorsions pour Woippy entre les répartitions du parc, des demandes, et des attributions.

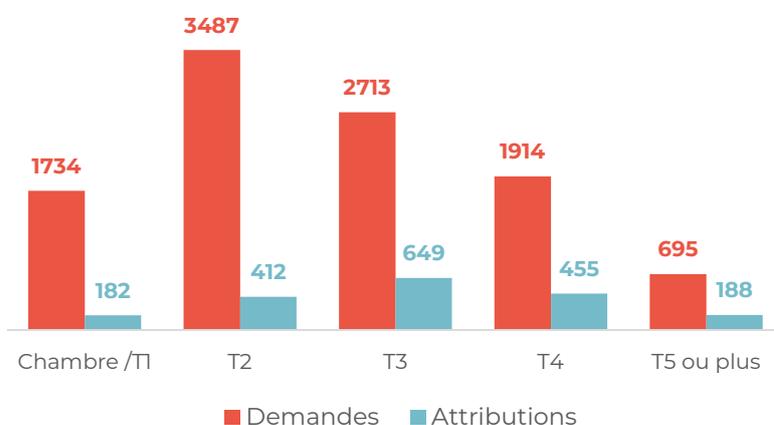
La demande se porte essentiellement

sur les T2/T3/T4. Les taux d'attributions augmentent avec la typologie : ainsi, pour les T1/T2, on note environ 11 attributions pour 100 demandes, contre 24 attributions pour 100 demandes de T3/T4 et 27 pour les T5 et +.

Ceci est à mettre en lien avec la typologie du parc de l'EPCI, à destination familiale, comme cela a traditionnellement été le cas pour le parc social. La baisse de la taille des ménages, qui s'explique à la fois par des phénomènes sociologiques et démographiques, explique ce décalage aujourd'hui à l'œuvre entre typologie

de la demande, typologie de l'offre, et typologie des attributions, plus en lien avec l'offre existante qu'avec la demande exprimée. Il n'est pas possible d'attribuer un logement qui n'existe pas. Mais les dernières opérations des bailleurs tiennent compte de ces évolutions et des ces nouveaux besoins, en développant davantage de typologies adaptées, ainsi que davantage de logements adaptés à la perte d'autonomie.

Typologie de la demande et des attributions en logement social en 2023 - SNE 2023



Logements sociaux Vivest, quartier Lizé, Montigny-lès-Metz

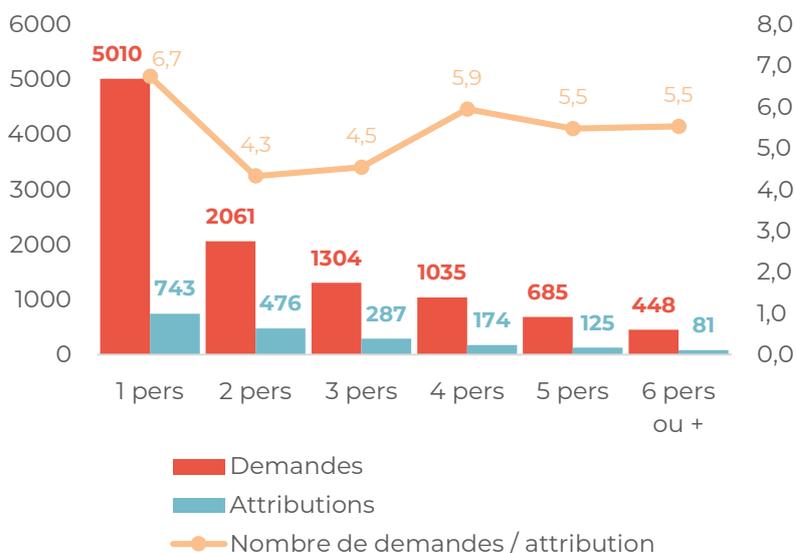


Logement social seniors, Augny

Ceci se répercute sur la répartition des demandes et attributions par taille du ménage : **la demande émane aujourd'hui principalement de petits ménages**, d'une à deux personnes (7071 demandes, soit 67 % des demandes). Le nombre de demandes diminue au fur et à mesure que la taille du ménage s'accroît. C'est pour les personnes seules, généralement demandeuses d'un T1/T2, que le taux d'attribution est le plus faible : une attribution pour près de 7 demandes contre 1 attribution pour environ 4 demandes pour les ménages de 2 ou 3 personnes. Ces petits ménages émanent souvent du parc social (personnes âgées, séparations), pour lesquels les attributions sont plus faibles. Les logements disponibles adaptés dans le parc social ordinaires sont peu nombreux, mais plusieurs bailleurs tentent d'adapter leur patrimoine actuel en **diversifiant leur offre** vis-à-vis des besoins de ces publics (de plain-pied / disposant d'un extérieur / d'une douche adaptée).

À partir de 4 personnes, le taux d'attribution diminue également (environ 5 demandes pour une attribution), mais le volume reste très marginal.

Demandes et attributions selon la taille des ménages - SNE 2023



En 2023, pour la 1^{ère} fois :

- ◆ Plus de 10 000 demandes
- ◆ Moins de 1 900 attributions

5,6 demandes pour une attribution, 8 en mutation

16 mois d'attente

67 % des demandes issues des petits ménages



Logements sociaux, Allée Marguerite, Montigny-lès-Metz

LES BESOINS POTENTIELS

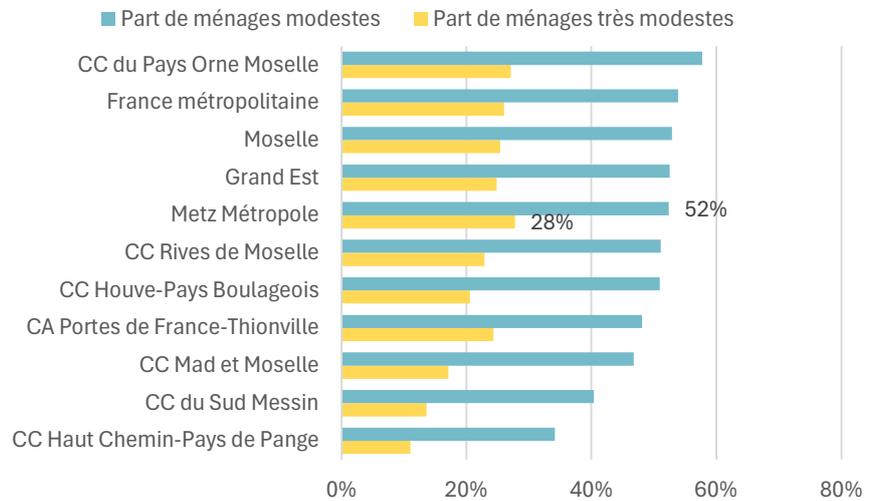
Plus d'un ménage sur deux est éligible au parc locatif social (52%), ce qui est proche, quoiqu'inférieur, aux moyennes mosellanes, régionales et nationales, mais plus élevé que celui des autres EPCI du Scotam, excepté la CCPOM, où la population est plus modeste.

Les EPCI périurbains de l'Est et du Sud de l'Eurométropole, prisés et résidentiels, possédant très peu de parc social, et peu de locatif, affichent les taux les plus faibles.

Les ménages très modestes constituent 28 % des ménages de l'agglomération messine.

Cette part est la plus élevée de tous les territoires de comparaison présentés ici. Ceci s'explique par le caractère urbain de l'Eurométropole, qui induit une concentration d'offre sociale et d'offre adaptée aux ménages en difficulté (offre très sociale, logements accompagnés), qu'on trouve peu dans les zones périurbaines.

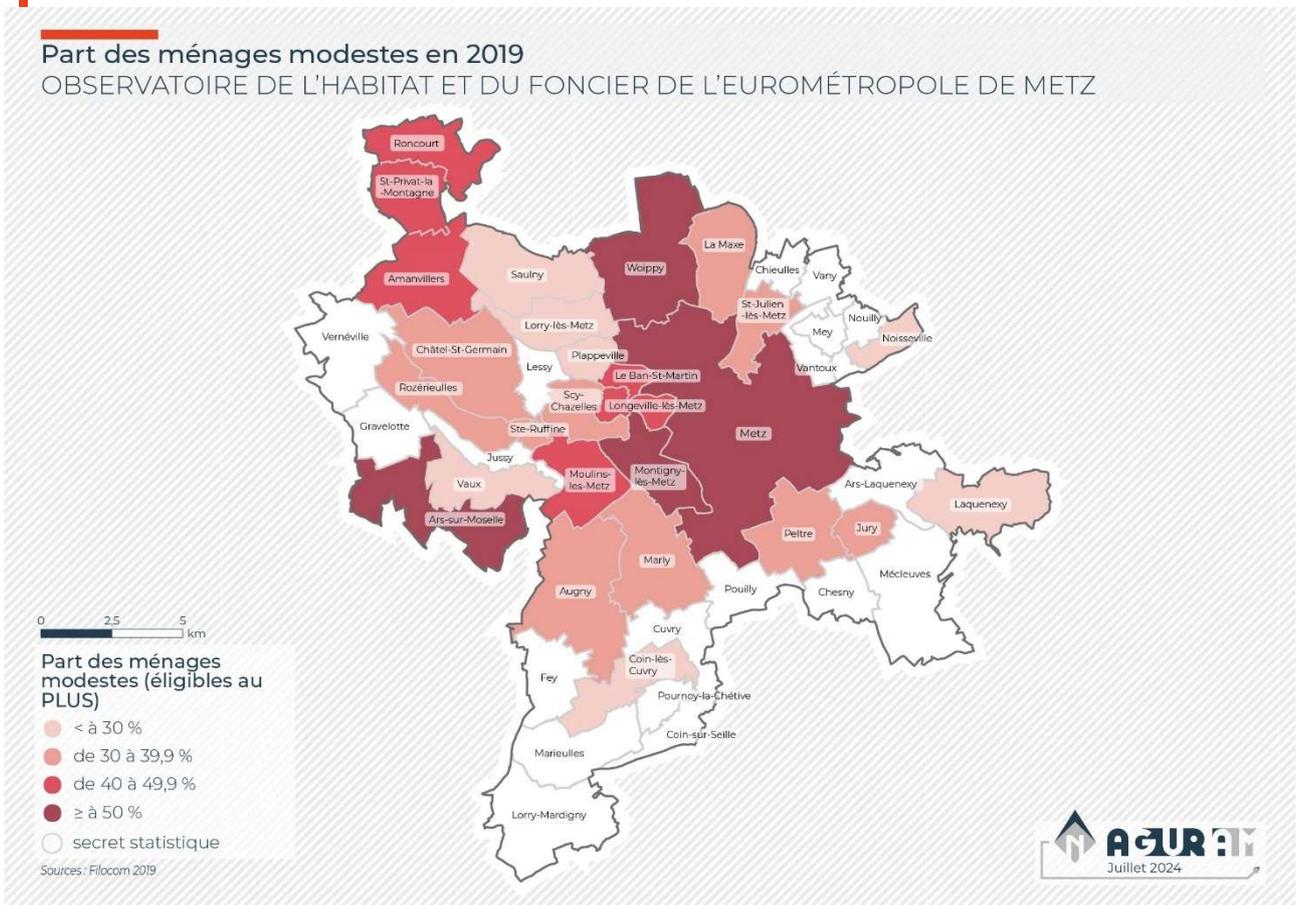
Part de ménages modestes et très modestes dans les EPCI voisins - Filocom 2019



Cartographie des ménages modestes

Part des ménages modestes en 2019

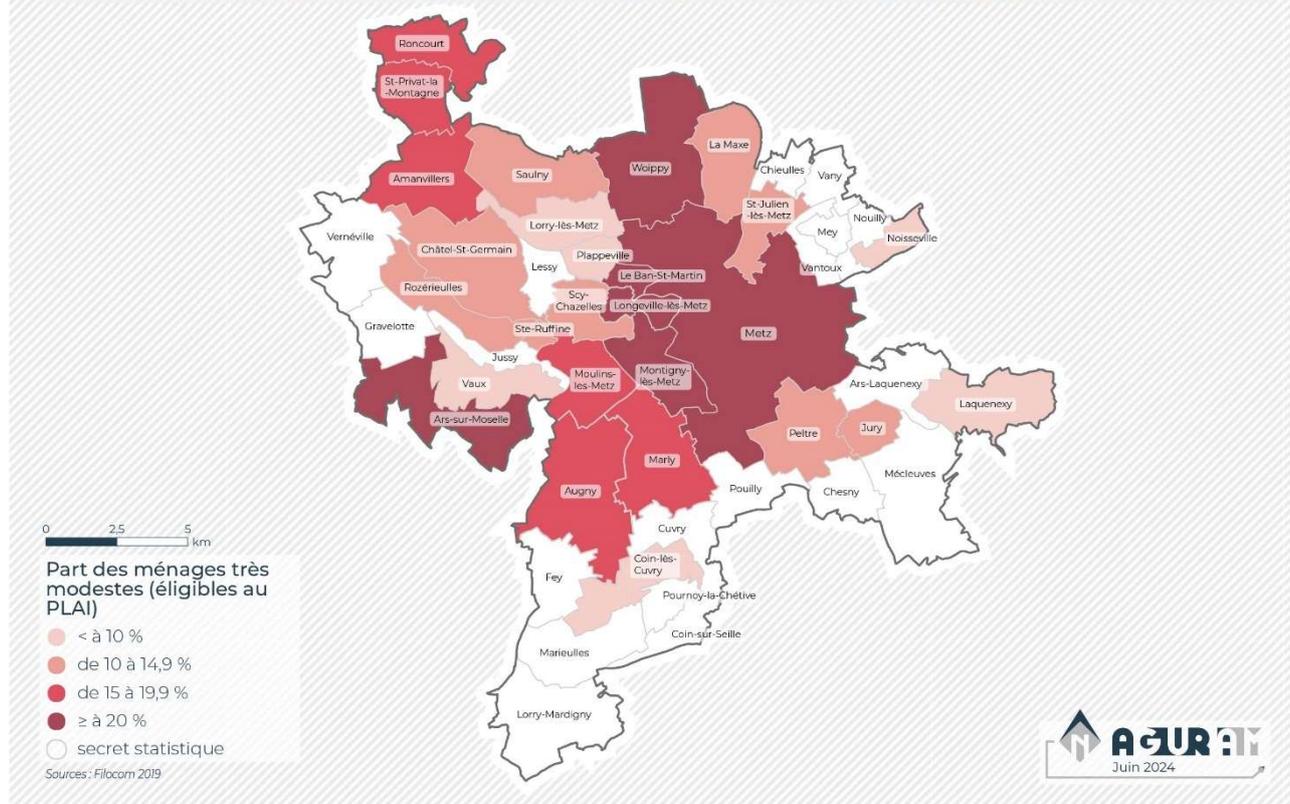
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



Cartographie des ménages très modestes

Part des ménages très modestes en 2019

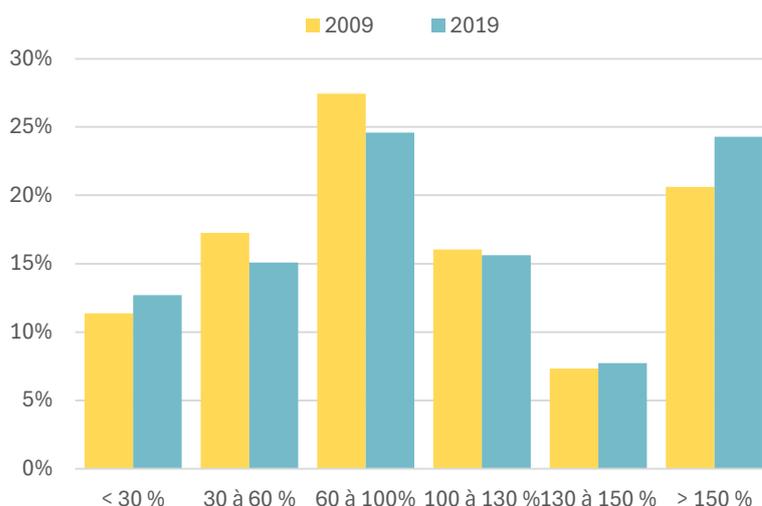
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



Globalement, entre 2009 et 2019, les parts de ménages modestes et très modestes affichent une tendance à la baisse. Les premiers sont passés de 56 % à 52 % ; et les seconds de 29 % à 28 %.

Malgré tout, le détail fait apparaître une hausse des ménages en grande précarité (ressources inférieures à 30 % du plafond PLUS), qui seraient passés de 11 % à 13 % en 10 ans, alors que les 30 %-100% diminuent, que les revenus intermédiaires (100 % à 130 %) stagnent, et que les revenus élevés (130 %-150 %, et surtout très élevés (> 150 %)) augmentent. Ceci interroge sur une société en voie de polarisation, avec des écarts croissants entre bas revenus et hauts revenus, source de fortes tensions sociales.

Répartition des ménages par tranche de revenu dans l'Eurométropole de Metz en 2009 et 2019 - Filocom



Les chiffres les plus récents portent sur l'année 2019. Les prochaines données disponibles, avec les effets de la crise sanitaire et des débuts de l'inflation, accentueront très probablement cette conclusion. Dans un tel contexte, le parc social a plus que jamais un rôle protecteur à jouer en direction de ces ménages fragilisés.

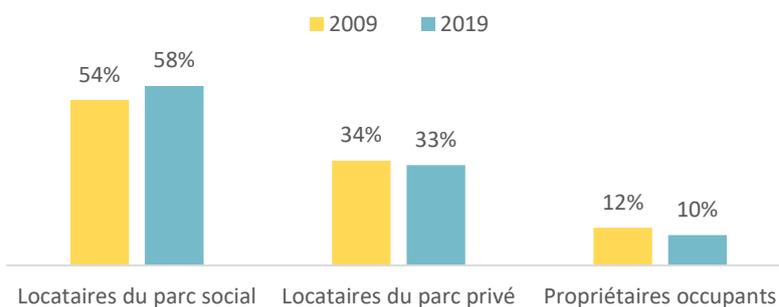
Ce graphique affichant l'évolution de la part de ménages très modestes pour chaque statut d'occupation va dans ce sens, avec une hausse de ces ménages très modestes visible au sein du parc social, passant de 54 % à 58 %, alors qu'ils diminuent chez les locataires du parc privé et chez les propriétaires occupants. Ainsi, derrière l'amélioration des chiffres globaux (baisse de la part des ménages très modestes), on constate une **paupérisation du public du parc social** par rapport au public du parc de logements libres. Ceci rend d'autant plus importante la politique de mixité sociale et de mixité des statuts d'occupation au sein des quartiers à dominante d'habitat social.

Près d'un ménage très modeste sur deux est logé au sein du parc social, un tiers est locataire du parc privé, et 17 % est propriétaire occupant. Ceci signifie que le parc social joue plutôt bien son rôle, mais aussi que plus d'un tiers des ménages très modestes sont logés dans le parc locatif privé. Or, les ménages locataires du parc privé n'ayant pas accès au parc social vivent bien souvent dans des logements aux loyers plus chers et/ou de moins bonne qualité.

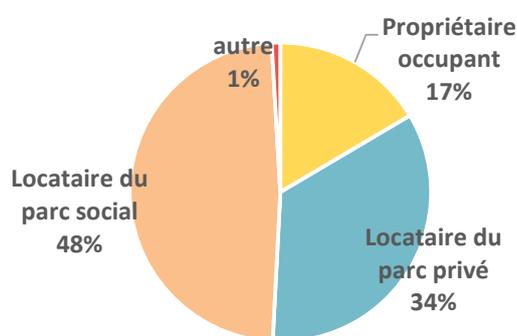
Pour les propriétaires occupants très modestes, même si leur part est faible (17 %), la situation peut également se révéler préoccupante, avec des ressources ne permettant pas toujours l'entretien, ou le maintien en état du logement. Même si des aides existent, elles concernent de lourds travaux

visant à limiter la consommation énergétique, et non l'entretien courant. Par ailleurs, ces aides laissent un reste à charge, et nécessitent souvent l'avance des travaux. Elles ne sont donc pas toujours accessibles à ces ménages.

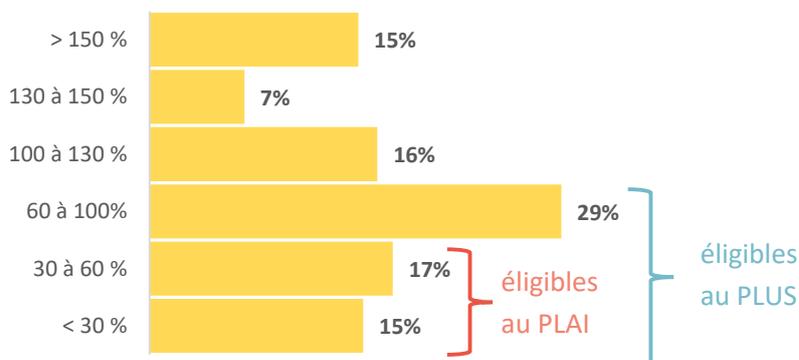
Evolution de la part de ménages très modestes par statut d'occupation dans l'Eurométropole de Metz - Filocom



Statut d'occupation des ménages très modestes dans l'Eurométropole de Metz - Filocom 2019



Répartition des locataires du parc privé par niveau de ressources, exprimé par rapport au plafond PLUS - Filocom 2019



	Plafonds de ressources 2024		
	PLUS	PLAI	PLS
1 personne	22 642 €	12 452 €	29 435 €
2 personnes	30 238 €	18 143 €	39 309 €
3 personnes (ou 1 pers. seule + 1 à charge)	36 362 €	21 818 €	47 271 €
4 personnes (ou 1 pers. seule + 2 à charge)	43 899 €	24 276 €	57 069 €
5 personnes (ou 1 pers. seule + 3 à charge)	51 641 €	28 404 €	67 133 €

Une paupérisation des locataires du parc social

61 % des locataires du parc privé sont éligibles au PLUS

L'ANALYSE DES SITUATIONS DE VACANCE, D'HABITAT INDIGNE ET DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

LA VACANCE (GLOBALE ET STRUCTURELLE)

A partir des données INSEE

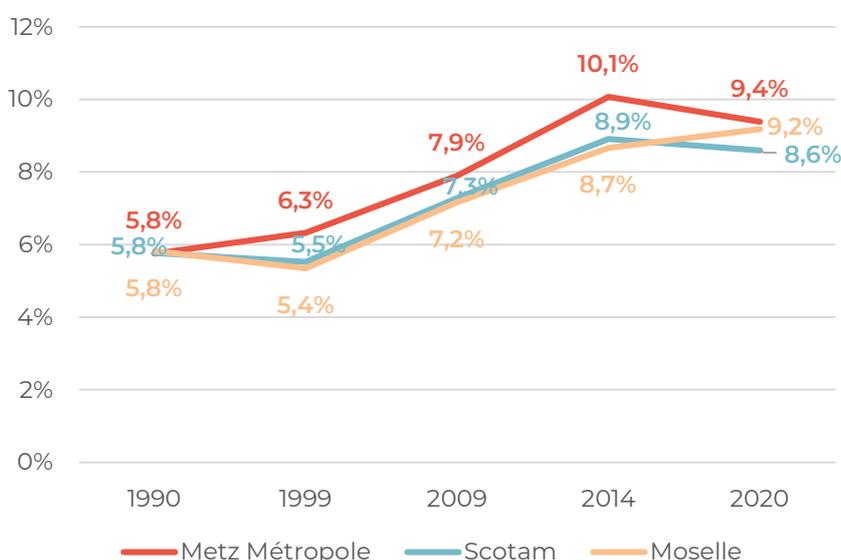
La base de données INSEE est l'une des bases qui permet d'approcher le volume de logements vacants sur un territoire donné. Ce volume est issu du recensement de la population. Il est apprécié à partir de données déclaratives.

Selon l'INSEE, l'Eurométropole de Metz compte 11 482 logements vacants en 2020 soit 9,4 % de son parc. La vacance est en baisse pour la première fois depuis 1990, : - 0,7 point par rapport à 2014 où elle avait atteint 10,1%.

L'Eurométropole a connu une baisse plus forte que le SCOTAM mais son taux de vacance reste toutefois supérieur de 0,8 point. La Moselle quant à elle, voit son taux de vacance poursuivre sa progression sans toutefois atteindre le taux de vacance de l'Eurométropole.

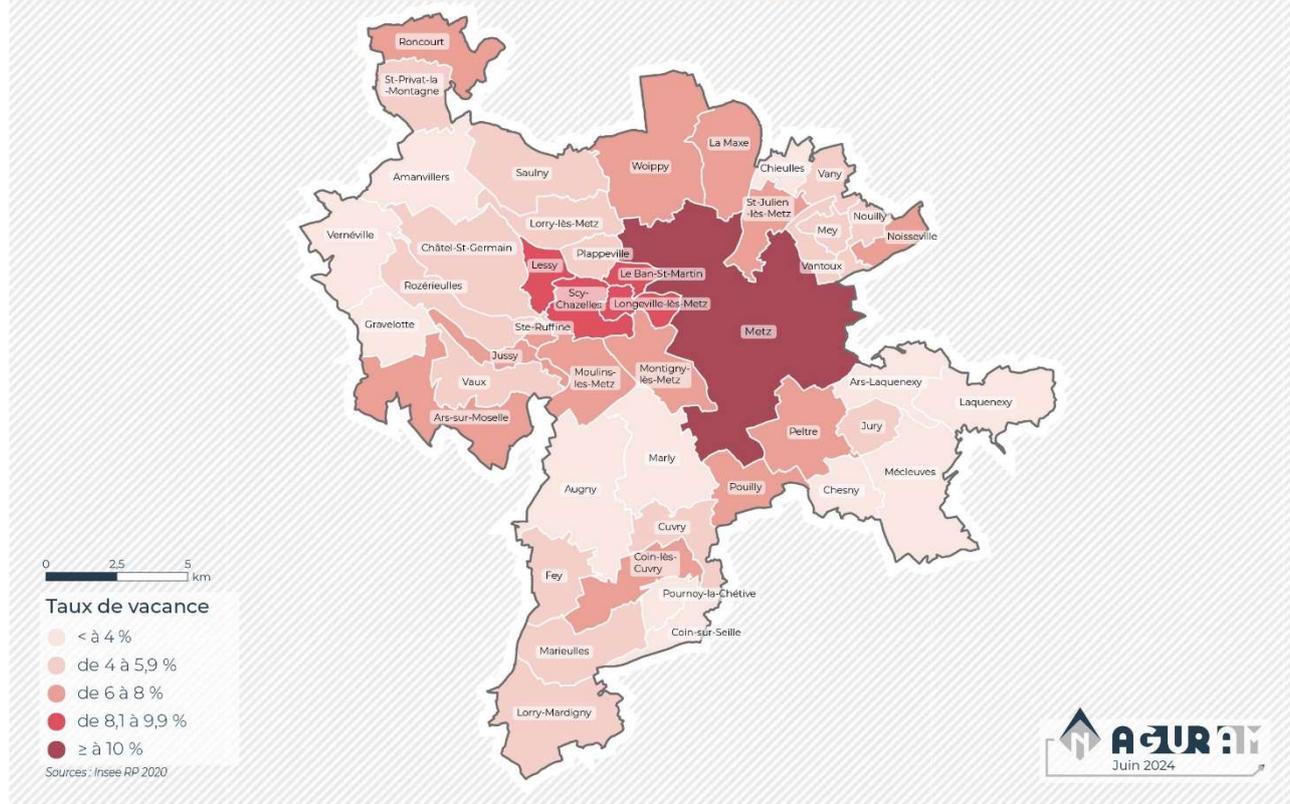
Au niveau communal, le taux de vacance varie entre 0,4 % à Pournoy-la-Chétive et 11,6 % à Metz, seule commune qui dépasse la moyenne de l'Eurométropole. Les taux de vacance sont très variables : 22 communes sur 46 présentent un taux de vacance inférieur à 5%.

Evolution de la vacance entre 1990 et 2020 -
Insee RP 1990-1999-2009-2014-2020



La vacance en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



A partir des données Filocom 2019

Le fichier Filocom permet de qualifier la vacance dans le parc de logements : conjoncturelle si elle date de moins de 2 ans ou structurelle si elle est plus ancienne. Cela permet de compléter l'approche quantitative de l'INSEE même si son mode de calcul la surestime légèrement : un logement est vacant au sens de Filocom lorsqu'il est inhabité au 1^{er} janvier de l'année en cours, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a pas de taxe d'habitation perçue. Les logements qui viennent d'être achevés mais qui ne sont pas occupés au 1^{er} janvier viennent surévaluer la vacance.

Selon Filocom 2019, l'Eurométropole compte 14 482 logements vacants soit 11,9 % de vacance. **La vacance structurelle est de 3,6 % et représente 4 352 logements vacants depuis au moins 2 ans.**

A partir des fichiers fonciers 2023

Les fichiers fonciers permettent de qualifier la vacance structurelle dans le parc de logements : vacance de plus de 2 ans ou de plus de 5 ans. Cela permet de compléter l'approche quantitative de l'INSEE même si son mode de calcul la surestime légèrement :

- ◇ les logements qui viennent d'être achevés mais qui ne sont pas occupés au 1^{er} janvier sont considérés comme vacants
- ◇ s'agissant d'une vacance au 1er janvier, le logement peut avoir été occupé pendant l'année sans que cela soit connu des services fiscaux au titre de la taxe d'habitation.

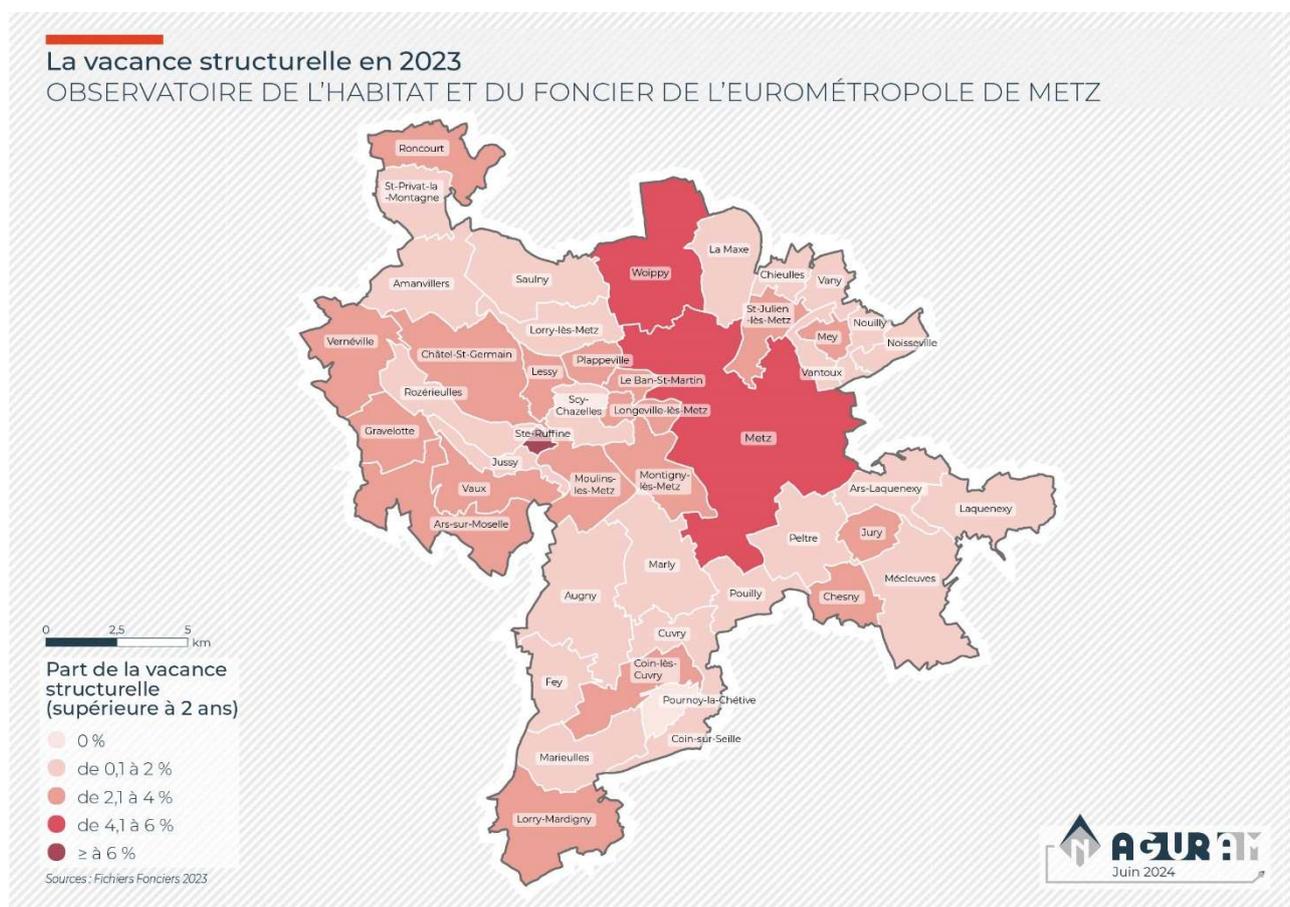
Jusqu'au millésime 2022, cette donnée était issue de la taxe d'habitation. A partir des millésimes suivants, la mise à jour de cette variable se fera via l'outil "GMBI", qui permet aux propriétaires de déclarer leur patrimoine. La mise à jour sera donc plus régulière, et pourrait faire apparaître d'autres modalités et/ou des données plus fiables.

La vacance est plus élevée que la moyenne à :

- ◇ Metz : 15,9 % de vacance (11 445 logements) et 5,2 % de vacance structurelle (3 717 logements).
- ◇ Longeville-lès-Metz : 13,1 % de vacance, 3,7 % de vacance structurelle
- ◇ Sainte Ruffine : 21,4 % de vacance, 13,1 % de vacance structurelle.
- ◇ Woippy présente une vacance structurelle de 4,3 % (309 logements) tandis que sa vacance conjoncturelle reste sous la moyenne métropolitaine (8,5 %).

Les petites typologies sont davantage touchées par la vacance structurelle : 10,1 % des T1 sont vacants depuis plus de 2 ans, 5,0 % des T2, 4,6 % des T3, 3,9 % des T4, 2,9 % des T5 et 1,7 % des T6 ou plus.

Les appartements sont plus souvent concernés par la vacance structurelle que les maisons : 5,1 % des appartements sont vacants depuis plus de 2 ans (4763 logements sur 92 615 appartements dans l'Eurométropole) contre seulement 1,4 % des maisons (469 logements sur 34 730 maisons).



La vacance structurelle dans le parc privé selon Lovac 2024

Le fichier des locaux vacants, Lovac, est une base de données géolocalisée basée sur les informations du fichier 1767 BISCOM de la DGFIP (base fiscale de gestion de la taxe sur les logements vacants), enrichi par des informations des fichiers fonciers et de la Base Adresse Nationale (Ban). Il recense notamment les logements privés vacants depuis plus de 2 ans et permet de caractériser plus finement les logements : localisation, propriétaires, estimation de l'état du parc, etc. Lancé en 2020, il vise à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Selon Lovac 2024, 3 033 logements privés sont durablement vacants (vacants depuis plus de 2 ans¹⁰) dans l'Eurométropole de Metz.

54 % de ces logements sont des petits logements (studio, T1 ou T2).

87 % des logements structurellement vacants sont des appartements.

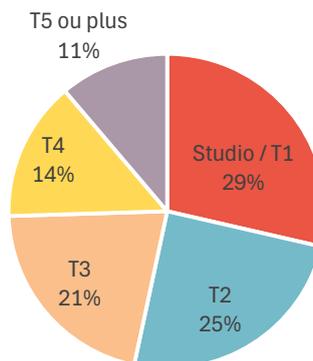
On constate une forte représentation des logements anciens dans le parc de logements vacants. 30 % des logements durablement vacants ont été construits avant la première guerre mondiale et 10 % entre 1919 et 1945. Au total, 47 % des logements privés vacants depuis plus de 2 ans sont antérieurs à la première réglementation thermique de 1974%, ce qui interroge quant au niveau de confort ou de performance énergétique de ces logements.

Par ailleurs, 46 % des logements vacants depuis plus de 2 ans appartiennent aux catégories cadastrales 6 (ordinaire, 1263 logements), 7 (médiocre, 80 logements) ou 8 (très médiocre, 40 logements). 374 logements, soit 12 % des logements durablement vacants n'ont ni douche, ni baignoire et 263 logements n'ont pas de WC (soit 9 %). 150 logements (5%) n'ont aucun élément de confort sanitaire¹¹. 337 logements (11 %) ont un seul élément de confort indispensable sur 2 (baignoire/douche ou WC).

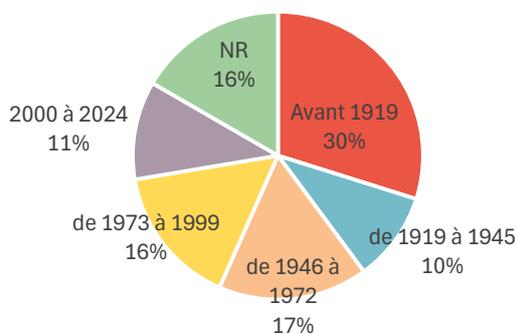
54 % de ces logements vacants sont détenus par des personnes physiques (1 643 logements) et 46 % par des personnes morales dont les SCI (1 385 logements). Seulement 5 logements sont détenus par des copropriétés (ex : loges de gardiens).

26 % des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans ont plus de 75 ans. L'âge des propriétaires peut constituer une difficulté particulière expliquant différentes situations de blocage : propriétaires âgés ayant des difficultés à se lancer dans des travaux, personnes en EHPAD ou dans l'incapacité totale de gérer.... Les enjeux d'accompagnement sont plus importants pour ce profil de propriétaires.

Taille des logements privés durablement vacants - Lovac 2024



Logements privés vacants selon leur période de construction - Lovac 2024



3 033 logements privés durablement vacants dans l'Eurométropole de Metz :

- ◇ 2/3 situés à Metz
- ◇ Plus de la moitié sont des petits logements
- ◇ 40 % ont été construits avant 1945
- ◇ 11 % des logements ont un seul élément de confort sanitaire, 5 % des logements n'ont ni douche, ni WC
- ◇ 1 propriétaire sur 4 a plus de 75 ans



¹⁰ Logements déclarés vacants par leur propriétaire au plus tard au 31 décembre 2021 et toujours vacants au 31 décembre 2023.

¹¹ Ni baignoire, ni douche, ni WC.

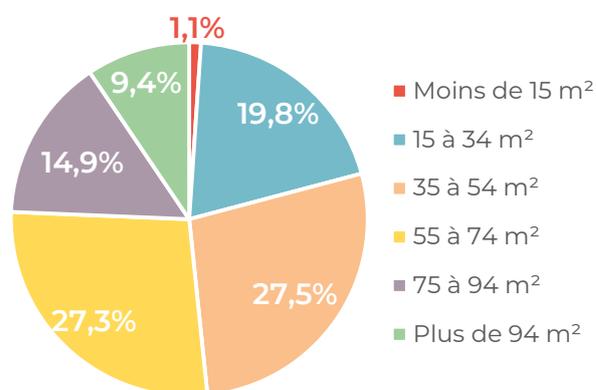
L'ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

Le Parc privé potentiellement indigne¹² (PPPI) s'élève à 2 084 logements en 2019 soit 2,58 % du parc de résidences principales. On notera qu'en 2017, le PPPI représentait 2091 logements (soit 2,62 % du parc), ce qui montre une relative stagnation. 80 % des logements du PPPI sont issus du parc locatif privé. Ces 2 084 logements potentiellement indignes seraient occupés par 3 928 habitants, dont les $\frac{3}{4}$ seraient locataires et moins d'un quart seraient propriétaires occupants.

- ◇ 73,5 % du PPPI daterait d'avant 1949.
- ◇ 14,4 % des logements du PPPI seraient des logements individuels (300 logements).
- ◇ 34,2 % des logements potentiellement indignes sont situés dans des copropriétés, essentiellement des copropriétés de moins de 20 logements (dans 92 % des cas). Seulement 60 logements du PPPI appartiennent à des copropriétés de 20 à 200 logements.
- ◇ Seulement 29 logements du PPPI (1,4 %) sont en situation de suroccupation au sens de la CAF.
- ◇ $\frac{1}{4}$ des ménages occupant le PPPI sont des séniors d'au moins 60 ans et 62 % sont des personnes 26 à 59 ans.
- ◇ 6 logements sur 10 sont occupés par une personne seule.
- ◇ 174 enfants de moins de 6 ans vivent dans un logement potentiellement indigne d'avant 1949 ce qui représente 6,3 % du parc.

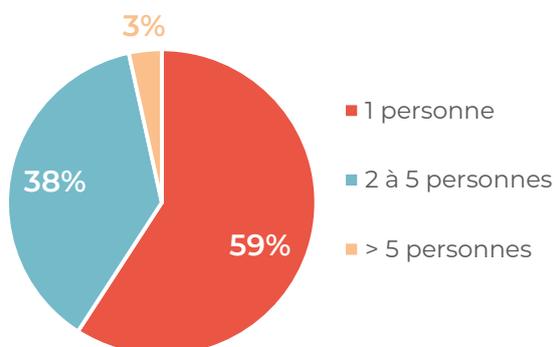
Point de vigilance : les données PPPI s'appuient sur la base de données Filocom, à priori vouée à disparaître. Le dernier millésime disponible du PPPI est celui de 2019 les données sont très largement secrétisées et ne permettent plus une analyse aussi fine qu'auparavant. Il n'est plus possible de dresser de constat à l'échelle communale (hormis pour Metz et Montigny-lès-Metz) ou de dégager des observations sur le noyau dur par exemple.

Superficie des logements du PPPI - PPPI 2019

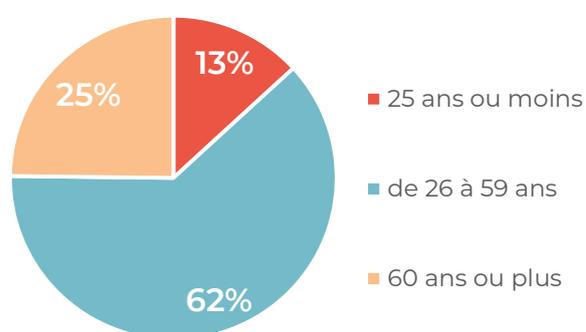


Par rapport à l'ensemble du parc de logements, le PPPI est plus ancien et de plus petites typologies. Le parc locatif privé y est surreprésenté. Ce portrait-robot est très proche de celui du parc vacant.

Taille des ménages occupant un logement du PPPI - PPPI 2019



Age des ménages occupant un logement du PPPI - PPPI 2019



¹² Le parc privé potentiellement indigne (résidences principales privées potentiellement indignes) est un indicateur statistique obtenu en croisant la catégorie cadastrale des logements du parc privé, avec les ressources des ménages occupant le logement. Il est obtenu en additionnant les résidences principales privées de catégorie cadastrale n°6 occupées par un ménage au revenu < ou = 70% du seuil de pauvreté Filocom et les résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par un ménage < ou = 150% du seuil de pauvreté Filocom.

LES COPROPRIETES DEGRADEES

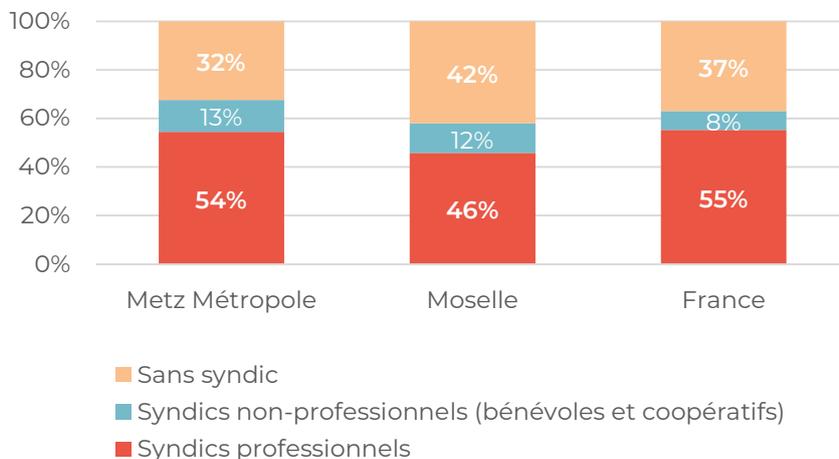
Selon le registre national des copropriétés, **54 % des 3 413 copropriétés** sont gérées par un syndic professionnel, **13 % par un syndic bénévole ou coopératif** et **32 % n'ont pas de syndic** ce qui peut ralentir la prise de décision en matière de travaux. A titre de comparaison, en Moselle les copropriétés sans syndic représentent 42 % des copropriétés et 37 % en France.

Près d'une copropriété sur 2 (46 %) a été construite avant la première réglementation thermique de 1974 contre 39 % pour la Moselle et 50 % pour la France. Parmi les copropriétés de 10 lots ou moins, 53 % sont antérieures à 1975. Cela tend à montrer que ce parc de logements nécessite probablement des travaux de rénovation pour répondre aux standards actuels et aux attentes énergétiques des ménages.

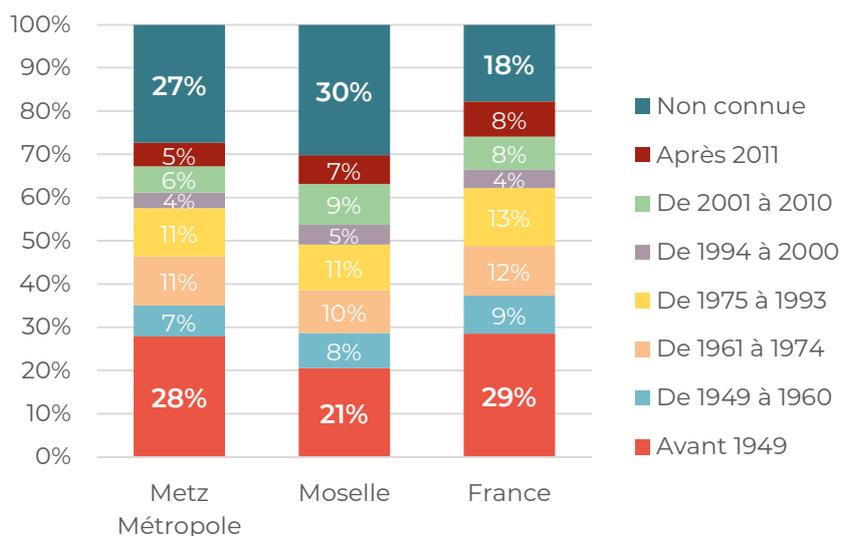
Plus de ¾ des copropriétés de l'Eurométropole sont équipées de chauffage individuel (82 % pour les copropriétés de 10 lots ou moins). Les charges courantes de copropriétés sont de l'ordre de 940 € pour les plus petites contre près de 1700 € annuels pour les très grandes copropriétés (ascenseur, espace vert, ménage...).

Sur environ 2 530 copropriétés n'étant pas dans leur 1^{ère} année d'exercice comptable au sein de l'Eurométropole, on en compte 7 % qui présentent des sommes restant dues supérieures à 50 % du montant total et 9 % qui sont dans l'attente du versement de 25 à 50 % des sommes dues. 1050 copropriétés déclarent avoir réalisé des travaux soit près de 4 copropriétés sur 10.

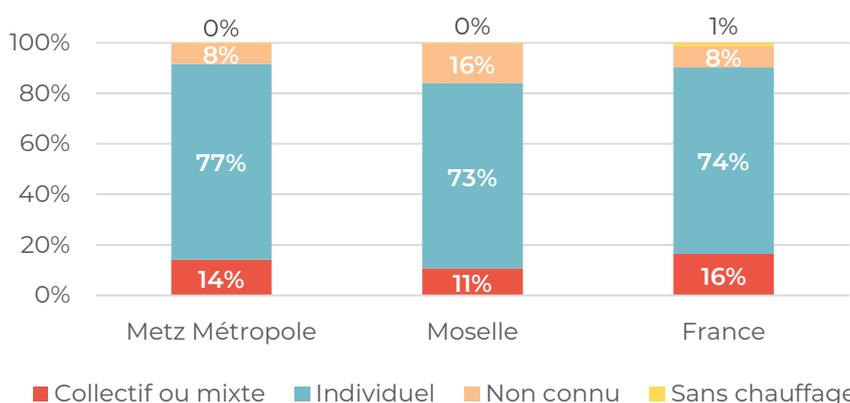
Statut juridique des copropriétés - Registre national des copropriétés, synthèse 4ème trimestre 2023



Ancienneté des copropriétés - Registre national des copropriétés, synthèse 4ème trimestre 2023

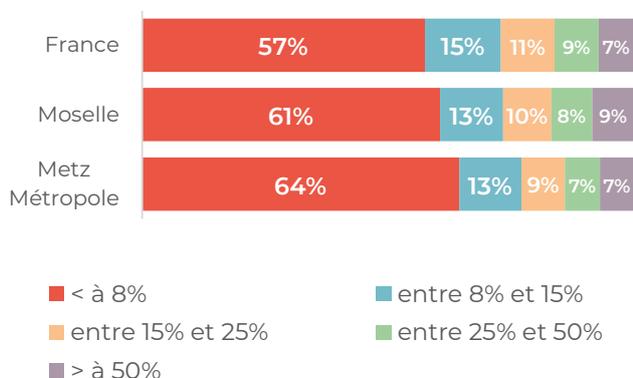


Type de chauffage - Registre national des copropriétés, synthèse 4ème trimestre 2023



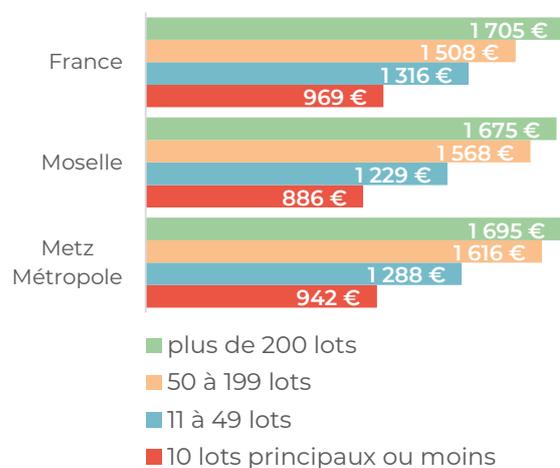
Répartition des copropriétés en fonction des sommes restant dues -

Registre national des copropriétés, synthèse 4ème trimestre 2023



Montants des charges courantes annuelles par lot principal -

Registre national des copropriétés, synthèse 4ème trimestre 2023



Dans l'Eurométropole, le registre national indique que 4 copropriétés font l'objet d'un arrêté (parmi elles 3 sont des petites copropriétés de moins de 10 lots), **24 sont sous administration provisoire** (dont 12 petites copropriétés). 3 copropriétés de moins de 10 lots font l'objet de plusieurs procédures (arrêtés de types différents ou arrêté/mandat ad hoc ou arrêté / administration provisoire).

Zoom sur l’Orcod de Metz Borny

Quartier prioritaire de la politique de la ville et d’intérêt national, Borny a profité dès 2005 de programmes de rénovation urbaine avec l’ANRU. Afin de poursuivre les actions de redressement engagées, Borny fait l’objet depuis 2020 d’une Orcod de droit commun. Sous maîtrise d’ouvrage de l’Eurométropole de Metz pour une durée de 5 ans (2020-2024), ce dispositif d’ampleur s’inscrit dans un cadrage national et s’appuie sur un large partenariat opérationnel associant de nombreux acteurs. Depuis 2022, au regard des actions réalisées, la commune est inscrite en suivi national du Plan Initiative Copropriétés.

Les copropriétés de l’Orcod bénéficient d’actions au titre de la gestion urbaine de proximité, mises en œuvre par la collectivité et co-financées par l’Anah. Cette démarche vise à améliorer le fonctionnement et la vie du quartier : organisation de réunions régulières sur site, traitement des signalements sur la tranquillité publique, les espaces verts, la voirie, l’éclairage public, la propreté des espaces, etc.

L’ORCOD Metz-Borny concerne 732 logements et 30 locaux d’activité. 1,31 million d’euros ont été investis par l’Eurométropole de Metz en 5 ans et 11,4 millions d’euros de subventions ont été accordées par l’Anah (montant prévisionnel). Elle englobe :

- ◇ Un plan de sauvegarde sur la copropriété Bernadette (94 logements)
- ◇ Une OPAH-CD regroupant 3 copropriétés :
 - ◆ Christiane (133 logements) ;
 - ◆ Fantenotte (149 logements) ;
 - ◆ Danielle (163 logements).
- ◇ L’intégration en 2021 de 3 résidences à l’OPAH-CD par voie d’avenant :
 - ◆ Ecureuil (69 logements) ;
 - ◆ Capricorne (28 logements) ;
 - ◆ Arielle (88 logements).
- ◇ L’accompagnement de la copropriété Borny Nord dans le cadre général de l’ORCOD.

En 2023, l’intervention pour le redressement des copropriétés s’est poursuivie poursuit sur les 7 copropriétés accompagnées par l’Orcod : travaux de sécurisation, mise aux normes des ascenseurs, rénovation énergétique, conservation des façades et des toitures etc. L’avancement des travaux dépend des difficultés propres à chaque immeuble, mais également de la capacité financière des ménages pour absorber le reste à charge. Les indicateurs récents révèlent ainsi des tensions plus fortes liées notamment au contexte inflationniste, ce qui nécessite donc d’adapter la vitesse des travaux.

Source : Agir aux côtés de toutes les copropriétés, visite de l’Orcod Metz-Borny, 28 septembre 2023, Dossier de presse, ANRU, ANAH

Plan de sauvegarde sur la copropriété Bernadette

Construite en 1969, cette copropriété de 94 appartements se situe aux 1-3 rue du Béarn à Metz. En 2014, un administrateur provisoire a été désigné. Entre 2015 et 2019, un premier plan de sauvegarde a été mis en place pour effectuer des travaux de mise en sécurité et de sécurisation de l’immeuble. En 2017, le niveau des impayés s’est stabilisé. Le plan de sauvegarde a été reconduit pour la période 2020-2024. La mise en sécurité et la mise aux normes incendie, l’isolation par l’extérieur et la sécurisation des entrées ont été faites pour un montant de travaux de 4 millions d’euros. Le taux d’impayés baisse : de 127 % en fin 2013, il est de 69 % en 2021. Grace aux travaux, la consommation d’énergie est passée de l’étiquette D (182 kWh/m²) à l’étiquette C (111 kWh/m²).





POUR ALLER + LOIN

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER



Retrouvez-les sur notre site, page **PUBLICATIONS**, rubrique **HABITAT & SOCIÉTÉ**

Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

27 place Saint-Thiébault 57000 METZ /// 03.87.21.99.00 /// contact@aguram.org

www.aguram.org /// [@agenceaguram](https://www.instagram.com/agenceaguram)

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Étude réalisée par : Céline Bramme, Marie-Charlotte DEVIN
Date de parution : Octobre 2024 /// Réalisation graphique : Jeremy HOFFMANN, Sébastien TRIGNAC, Camille DIDION