

Metz Métropole

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



PLH

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

de la Communauté d'Agglomération de

Metz Métropole



**> PROGRAMME
d' ACTIONS**

Décembre 2010

AGURAM

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle / Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 Metz /
mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax : 03 87 21 99 29 / www.aguram.org

Avant-propos

Le programme d'actions constitue le troisième et dernier volet du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole 2011-2017. Il résulte des grands enjeux retenus sur l'agglomération à l'horizon 2017, tels qu'exposés dans le document d'orientations.

Il répond ainsi aux 4 orientations stratégiques suivantes :

- Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire ;
- Répartir l'offre sociale et garantir la mixité ;
- Promouvoir un habitat durable ;
- Partager la politique de l'habitat.

Résultant de ces orientations, le programme d'actions définit les engagements en matière de production globale de logements et de logements locatifs aidés pour garantir les objectifs affichés par commune. Ces actions, matérielles ou immatérielles, à plus ou moins longue échéance, témoignent de la volonté d'accompagner, de déployer et de mettre en cohérence les initiatives locales tout en favorisant l'émergence d'une politique attractive, axée sur le renforcement de la cohésion sociale et la promotion de l'habitat durable. D'autres actions transversales au territoire communautaire, avec des outils et moyens adaptés sont naturellement envisagées afin d'aider à la mise en œuvre d'une politique partagée, reposant sur la consolidation et la montée en charge d'un partenariat local organisé.

Le présent document s'organise autour de 4 parties recoupant directement les orientations du PLH :

- Développer une offre nouvelle pour répondre à l'ensemble des besoins ;
- Garantir la cohésion sociale, générationnelle et territoriale de l'agglomération ;
- Promouvoir un habitat durable ;
- Construire une politique de l'habitat partagée.

Sommaire

I / page 5

Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire

- 1 Atteindre un rythme de production de logements satisfaisant
 - Fiche n°1 | Produire au moins 1000 logements par an 7
- 2 Diversifier la typologie des logements
 - Fiche n°2 | Faciliter les parcours résidentiels des ménages 9
 - Fiche n°3 | Favoriser la production de logements aidés 11
- 3 Favoriser l'accèsion sociale à la propriété
 - Fiche n°4 | Poursuivre et actualiser le dispositif «PRIM'O Logement» en faveur de l'accèsion sociale à la propriété 13
 - Fiche n°5 | Poursuivre les actions en matière d'accèsion à coût maîtrisé (Prêt Social Location-Accession, programme «Maison d'aujourd'hui») 15
- 4 Instaurer une politique foncière en faveur du logement aidé
 - Fiche n°6 | Mettre en place une stratégie foncière à moyen et long termes 17
 - Fiche n°7 | Mettre en place un dispositif pour la mobilisation du foncier à court terme en faveur du logement aidé 19

II / page 23

Répartir l'offre sociale et garantir la mixité

- 1 Répartir l'offre sociale sur tout le territoire
 - Fiche n°8 | Territorialiser la production des 360 logements aidés par an 25
- 2 Favoriser l'accès au logement des populations les plus fragiles
 - Fiche n°9 | Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles 27
- 3 Adapter les logements des personnes âgées et/ou confrontées à un handicap
 - Fiche n°10 | Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées 29
- 4 Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants
 - Fiche n°11 | Faciliter l'accès au logement des jeunes 31
 - Fiche n°12 | Veiller à une bonne adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants 33
- 5 Favoriser l'intégration des gens du voyage
 - Fiche n°13 | Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation 35

III / page 39

Promouvoir un habitat durable

- 1 Promouvoir l'aménagement durable et les nouvelles formes urbaines
 - Fiche n°14** | Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable à travers la démarche UrbaCités 41
- 2 Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique
 - Fiche n°15** | Encourager la réhabilitation du parc public 43
 - Fiche n°16** | Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé 45
 - Fiche n°17** | Instaurer un suivi des copropriétés fragiles et dégradées 47
- 3 Soutenir la production de logements neufs de qualité
 - Fiche n°18** | Promouvoir un habitat innovant et développer l'habitat intermédiaire 49
- 4 Encourager l'habitat innovant alliant densité et qualité architecturale
 - Fiche n°19** | Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales 51

IV / page 55

Partager la politique de l'habitat

- 1 Renforcer la politique communautaire et la place de Metz Métropole
 - Fiche n°20** | Renforcer la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat 57
 - Fiche n°21** | Etudier la prise de délégation des aides à la pierre 59
- 2 Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH
 - Fiche n°22** | Instaurer un suivi régulier du PLH par la mise en place d'instances et d'outils d'observation et d'évaluation 61
 - Fiche n°23** | Accompagner les communes dans la production de logements 63
- 3 Favoriser les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat
 - Fiche n°24** | Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de coordination partenariale de la politique de l'habitat 65
 - Fiche n°25** | Mettre en place une contractualisation avec les communes et les bailleurs sociaux 67
- 4 Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et le futur SCoT de l'agglomération messine
 - Fiche n°26** | Assurer la mise en cohérence du PLH avec le SCoTAM 69
 - Fiche n°27** | Assurer la mise en compatibilité des POS et PLU des communes de Metz Métropole avec le PLH 71
 - Fiche n°28** | Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques communautaires en cours et à venir 73



Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire

1 Atteindre un rythme de production de logements satisfaisant	
Fiche n°1 Produire au moins 1000 logements par an	7
2 Diversifier la typologie des logements	
Fiche n°2 Faciliter les parcours résidentiels des ménages	9
Fiche n°3 Favoriser la production de logements aidés	11
3 Favoriser l'accès social à la propriété	
Fiche n°4 Poursuivre et actualiser le dispositif "PRIM'O Logement" en faveur de l'accès social à la propriété	13
Fiche n°5 Poursuivre les actions en matière d'accès à coût maîtrisé (Prêt Social Location-Accession, programme "Maison d'aujourd'hui")	15
4 Instaurer une politique foncière en faveur du logement aidé	
Fiche n°6 Mettre en place une stratégie foncière à moyen et long termes	17
Fiche n°7 Mettre en place un dispositif pour la mobilisation du foncier à court terme en faveur du logement aidé	19

1 Atteindre un rythme de production de logements satisfaisant

Fiche n°1 |

Produire au moins 1000 logements par an

1 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

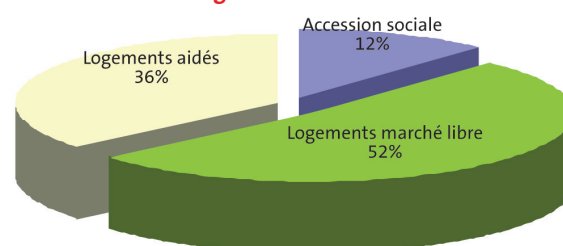
Metz Métropole voit son attractivité résidentielle baisser au profit des territoires limitrophes. Plus précisément, la Communauté d'Agglomération perd une partie des jeunes ménages poussés vers la périphérie compte tenu des prix pratiqués. Ces phénomènes entraînent une stagnation de la population, des difficultés d'acquisition pour les classes moyennes et modestes et une urbanisation périurbaine qui s'amplifie (notamment hors des limites de Metz Métropole).

Le besoin en logement est pourtant prégnant du fait également du desserrement des ménages (décohabitation, divorce, vieillissement). Le PLH prévoit la production annuelle d'au minimum 1000 logements par an pour répondre à ces phénomènes et regagner en attractivité.

- Tendre vers une production de logements prenant en compte les exigences du développement durable (voir fiche action n°18) ;
- Accompagner la production d'une offre multiple de logements.

Nombre moyen de logements neufs annuels	Dont logements marché libre	Dont accession sociale	Dont logements aidés
1 000	520	120	260

Répartition des 1 000 logements

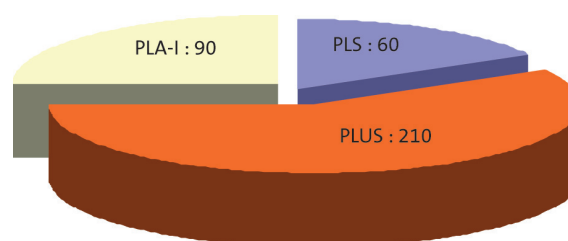


1 | 2 / CONTENU

- Accroître la production annuelle de logements avec un objectif minimum de 1000 unités par an ;
- Développer une offre nouvelle de logements dans le parc public et privé ;
- Assurer une dynamique démographique à l'ensemble du territoire et lutter contre le phénomène de vieillissement de la population ;
- Limiter la fuite des ménages vers la périphérie de l'agglomération par le développement d'une offre de logements abordable et durable.

- Encourager la réalisation d'une offre sociale diversifiée (voir fiche action n°3).

Répartition des 360 logements aidés

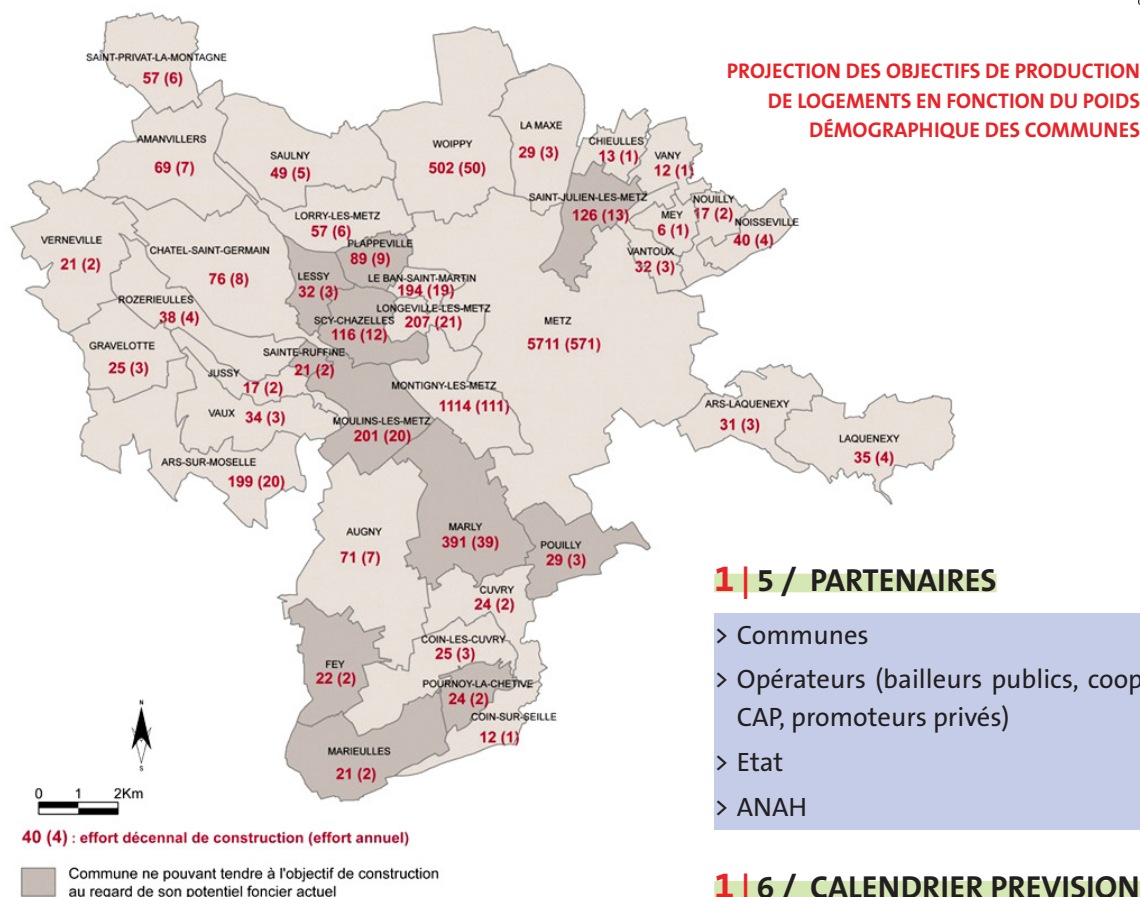


1 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Le PLH dans sa globalité concourt à cet objectif, les fiches reprises ci-après concernent plus particulièrement la production en faveur du logement aidé et de l'accession sociale à la propriété, points d'ancrage essentiels du PLH. Elles ont pour objectif d'assurer une production suffisante et une diversité de l'offre en logements.

Logements aidés par an	PLUS *	PLA-I *	PLS*
360	210	90	60

- Soutenir, notamment, la réalisation de logements répondant, de par leur typologie, aux besoins familiaux (T3, T4 et au-delà) ;



1 | 5 / PARTENAIRES

- > Communes
- > Opérateurs (bailleurs publics, coopératives HLM, SACI-CAP, promoteurs privés)
- > Etat
- > ANAH

1 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 et suivantes : mise en œuvre tout au long du PLH (6 ans)

1 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- > établissement d'une liste des permis de construire déposés par année, pour chaque commune ;
- > bilan annuel des programmes immobiliers réalisés et/ou engagés par les communes (voir fiche action n°25) ;
- > bilan annuel des opérations livrées et/ou engagées par les bailleurs sociaux ;
- > cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole ;
- > confrontation entre les objectifs affichés et le taux de réalisation effectif des opérations ;
- > analyse et mise en évidence des flux migratoires des ménages, dans et hors agglomération.

- > Accompagner la réflexion sur l'adéquation typologie-surface dans le parc aidé ;
- > Veiller aux modalités de remise sur le marché du parc de logements militaires qui peut, d'une part, accroître l'offre globale de logements en accession et locatif privé et, d'autre part, concourir, de par la nature même des logements locatifs libérés en cœur urbain, au développement de l'offre sociale.

1 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- > Metz Métropole

1 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Tous les dispositifs repris dans les autres fiches du PLH concourent à l'objectif de 1000 logements par an	voir fiche action n°20
Fonctionnement		

* PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLS (Prêt Locatif Social).

2 Diversifier la typologie des logements

Fiche n°2 |

Faciliter les parcours résidentiels des ménages

2 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Face à de nouveaux besoins émergents et à des phénomènes de société grandissants (décohabitation, évolution des modes de vie, vieillissement général de la population, formes de précarité accrue...), il apparaît nécessaire de mieux comprendre les parcours des ménages ainsi que leurs choix résidentiels.

Il convient donc de recenser l'ensemble des besoins, que ce soit du premier logement au logement familial et/ou adapté en passant par des solutions-logement temporaires afin de pouvoir proposer des réponses adéquates aux différents types de publics (en termes de localisation, typologie, accessibilité, prix...).

2 | 2 / CONTENU

- Distinguer l'ensemble des parcours résidentiels et les facteurs influant sur les choix d'habiter liés à la personne et/ou au logement ;
- Définir les éléments décisifs des trajectoires résidentielles des ménages (attractivité résidentielle, desserte, prix du foncier, attachement...) pour chaque commune ;
- Suivre l'évolution du prix de l'immobilier ainsi que les capacités financières des ménages de l'agglomération ;
- Travailler sur les segments de marché insuffisamment développés pour rapprocher l'offre et la demande (locatif privé et logement aidé dans les communes résidentielles, typologies de logements produits à la marge et faisant défaut...) ;
- Mettre en place un groupe de travail mêlant des cultures et approches différentes pour approfondir les besoins des populations et réorienter pour partie la nature de la production nouvelle ;
- Poursuivre les échanges avec les communes et le Conseil de Développement Durable (CODEV) sur cette thématique.

2 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- L'analyse et la réflexion menées autour de la notion de parcours résidentiel seront réalisées avec l'appui de l'AGURAM. L'ensemble des acteurs de l'habitat pourront également être associés et enrichir cette réflexion.

2 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

2 | 5 / PARTENAIRES

> Communes
 > Opérateurs (bailleurs, promoteurs privés)
 > AGURAM

2 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Analyses réalisées au cours des deux premières années du PLH afin de proposer rapidement des réponses adaptées aux besoins et aspirations des ménages.

2 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- Analyse par commune de l'évolution de l'offre nouvelle de logements et de sa localisation ;
- Analyse de l'évolution des migrations résidentielles dans et hors agglomération.

2 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Moyens humains constants Etude	- réalisée en interne

2 Diversifier la typologie des logements

Fiche n°3 |

Favoriser la production de logements aidés

3 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Dotée d'un contingent de plus de 22 000 logements sociaux soit près de 23% de son parc immobilier, Metz Métropole est confrontée à différents problèmes récurrents concernant ce segment immobilier :

- > Les 3 communes principales de Metz Métropole (Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy) rassemblent à elles-seules 92% du parc locatif social de l'agglomération messine alors qu'elles englobent 75% de l'ensemble des résidences principales ;
- > 18 communes sur 40 ne proposent pas ce type de produit sur leur ban communal ;
- > L'insuffisance de l'offre en logements aidés se traduit par une production trop faible et irrégulière depuis la fin des années 90 ;
- > La production de logements aidés est, de plus, largement orientée vers le financement en PLUS et PLS, au détriment des PLA-I quasiment inexistantes jusqu'en 2009 (32 PLA-I annoncés en intentions de financements en 2010).

La demande de logements aidés se maintient à un niveau élevé. Notons que 65% des ménages (soit 60 600 ménages) de Metz Métropole peuvent y prétendre si l'on considère leurs seuls revenus.

Ces constats soulignent les forts besoins qui existent sur ce segment du parc et confortent les objectifs de production arrêtés par Metz Métropole pour la période 2011-2017 : produire 2 160 logements aidés soit 360 logements locatifs sociaux par an. Ces objectifs sont répartis comme suit :

- 1 260 logements PLUS soit 210 PLUS / an ;
- 540 logements PLA-I soit 90 PLA-I / an ;
- 360 logements PLS soit 60 PLS / an (hors structures).

3 | 2 / CONTENU

- Contractualiser les objectifs de production avec les bailleurs sociaux (en lien avec les Conventions d'Utilité Sociale) et les communes (voir fiche action n°25) ;
- Acquérir, grâce à une stratégie foncière d'anticipation (voir fiches action n°6 et 7), des terrains à prix maîtrisés pour faciliter le montage et l'équilibre des opérations ;
- S'assurer de la compatibilité des PLU communaux avec les objectifs de production arrêtés (voir fiche n°27).

3 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Accompagnement des opérations en amont dans le cadre de l'ingénierie technique mise à disposition des communes par Metz Métropole ;
- Orientation des aides de Metz Métropole vers la production de PLA-I et PLUS, sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, dans le cadre de la refonte complète du Règlement Particulier d'Intervention de Metz Métropole prévue pour le 1er semestre 2011 ;
- Poursuite du soutien de Metz Métropole dans le cadre des Opérations de Rénovation Urbaine (Metz-Borny et Woippy-Metz Nord) * ;
- Soutien financier direct et « bonifié » aux opérations de construction, adossé aux objectifs énergétiques et d'accessibilité préalablement définis ;
- Garantie d'emprunt pour les prêts bonifiés octroyés, visant à permettre de boucler le montage financier de l'opération.

3 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- Metz Métropole

3 | 5 / PARTENAIRES

- Bailleurs sociaux
- communes
- DDTM
- Caisse des Dépôts et Consignations
- Collecteurs 1% logement
- Banques

3 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH

3 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- bilan annuel du nombre de dossiers soutenus ;
- cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole ;
- critères d'évaluation à définir en lien avec les bailleurs sociaux pour mesurer l'impact de cette politique.

3 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	<p>Soutien financier direct à la création de logements aidés, adossé à des objectifs de performances énergétiques, d'accessibilité et de territorialisation</p> <p>Soutien financier bonifié en cas de surcharge foncière</p> <p>Garantie d'emprunt adossée aux prêts spécifiques en matière de production nouvelle</p>	2 650 000 euros
Fonctionnement	Moyens humains constants	-

* L'offre reconstruite ne concourt pas aux 360 logements aidés annuels.

3 Favoriser l'accès social à la propriété

Fiche n°4 |

Poursuivre et actualiser le dispositif "PRIM'O Logement" en faveur de l'accès social à la propriété

4 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Les prix actuels de l'immobilier et le renchérissement du coût du foncier ne permettent plus aux jeunes ménages d'accéder à la propriété, ce qui provoque une fuite de ces publics vers les communes éloignées (seconde couronne) où le coût du foncier reste encore abordable. Un dispositif d'aide à l'accès social à la propriété a été mis en place par Metz Métropole depuis fin 2007 en articulation avec les outils impulsés par l'Etat. Il a permis à de nombreux ménages de s'installer dans l'agglomération. La poursuite de cette action constitue donc, en soi, un réel enjeu pour l'avenir : il convient de prolonger cette action en refondant le dispositif communautaire actuel et en l'adossant aux nouveaux cadres nationaux attendus pour début 2011.

4 | 2 / CONTENU

- Suivre les évolutions nationales (PTZ+...) et proposer des nouvelles modalités d'intervention en matière d'accès social à la propriété (dans le neuf et/ou dans l'ancien) en accompagnement de la refonte globale des nouveaux dispositifs ;
- S'adresser en priorité à une population primo-accédante à revenus modestes ;
- Fixer un prix de vente moyen au m² habitable par logement prenant en compte la performance énergétique du logement, en privilégiant les logements BBC ;
- Favoriser l'information continue à destination du grand

public sur les dispositifs en vigueur ;

- Sensibiliser les élus des communes de Metz Métropole de la nécessité d'aider à l'émergence de produits accessibles.

4 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Les modalités de mise en œuvre de ce dispositif sont à définir en fonction des contours de la réforme nationale sur l'accès ;
- 1er semestre 2011 : Réflexion avec la Commission « Cohésion Sociale » sur un dispositif simple et innovant afin d'éviter la fuite résidentielle des ménages et de conserver la dynamique influée par la PRIM'O Logement (rappel : 111 ménages concernés en 2009, 129 au 1er novembre 2010) ;
- 2ème semestre 2011 : Mise en place d'un dispositif expérimental avec évaluation en fin d'année et décision de la Commission d'une reconduite du nouveau dispositif ;
- Janvier 2012 : Mise en place de la RT2012 au niveau national où toutes les constructions neuves devront répondre à la norme BBC. Mise à jour du dispositif si reconduit ;
- Le site internet de Metz Métropole sera réactualisé et complété de fiches-conseil. Il devra également permettre de recueillir les attentes des ménages afin de les associer aux démarches.

4 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

4 | 5 / PARTENAIRES

> Communes
 > Collecteurs Action Logement
 > Banques
 > Opérateurs (bailleurs, promoteurs privés)
 > Etat

4 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- > bilan annuel du nombre de dossiers soutenus et du nombre de ménages accueillis dans l'agglomération ;
- > cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole.

4 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

A compter du 1er semestre 2011 puis tout au long du PLH

4 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Soutien financier direct aux ménages primo-accédants, adossé à des objectifs de performances énergétiques des logements	200 000 euros selon le dispositif en place
Fonctionnement	Moyens humains constants	En fonction du dispositif mis en place

3 Favoriser l'accès social à la propriété

Fiche n°5 |

Poursuivre les actions en matière d'accès à coût maîtrisé (Prêt Social Location-Accession, programme "Maison d'aujourd'hui")

5 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Depuis 2007, Metz Métropole s'est engagée en faveur de l'accès social à la propriété. Parallèlement à la PRIM'O Logement (voir fiche action n°4), elle s'investit dans deux autres actions :

- Le programme " **Maison d'aujourd'hui** " d'une part, associant une structure intercommunale, une commune et des constructeurs autour d'un programme de logements de qualité. Combiné jusqu'ici aux dispositifs nationaux favorisant l'accès social (Prêt à Taux Zéro majoré et PASS FONCIER), il permet à des familles aux revenus modestes de devenir propriétaires. La participation de Metz Métropole permet dans ce cas de diminuer le prix moyen de vente des logements afin d'amener les ménages à des mensualités de remboursement de prêt équivalentes à un loyer ;
- Le **Prêt Social Location Accession** (PSLA) d'autre part où Metz Métropole peut être sollicitée pour la garantie des prêts. Ce dispositif comprenant deux phases successives (une phase locative et une phase d'accès), permet à l'accédant d'acquies un logement neuf à un prix d'achat maîtrisé avec une TVA à taux réduit dans des conditions particulièrement sécurisées. Metz Métropole n'a toutefois pas encore été sollicitée à ce jour pour accompagner ce type de programmes.

L'objectif est donc d'actualiser les modalités d'accompagnement de ces actions.

5 | 2 / CONTENU

■ Programme « Maison d'aujourd'hui »

- ❑ Poursuivre l'accompagnement des montages en accès social de ce type ;
- ❑ Renforcer et améliorer les conditions d'éligibilité des constructeurs en exigeant la norme BBC des logements dès 2011 ;
- ❑ Poursuivre les échanges mis en place avec les banques, les constructeurs et ACTION LOGEMENT afin de préparer l'évolution nationale et son adaptation au dispositif local ;

■ PSLA

- ❑ Etudier en lien étroit avec les bailleurs sociaux les points de blocage à la mise en œuvre de ce type de programmes et les recherches de solutions ;
- ❑ Favoriser l'information continue ;
- ❑ Favoriser l'émergence d'un tel produit en poursuivant les garanties d'emprunt octroyées par Metz Métropole et en initiant d'autres aides éventuelles.

5 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

➤ deux types de montages et deux niveaux d'aides sont envisagés :

- garantie du prêt pour le PSLA,
- aide financière au constructeur dans le cadre du programme « Maison d'aujourd'hui ».

Les modalités de mise en œuvre de ces deux montages sont définies dans le Règlement Particulier d'Intervention régissant les aides communautaires de Metz Métropole en faveur de l'habitat. Celui-ci fera l'objet d'une révision qui portera sur le montant des aides allouées et sur les modalités d'intervention afin d'adosser ce dispositif local au nouveau cadre national d'accession sociale à la propriété.

5 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

➤ Metz Métropole et communes

5 | 5 / PARTENAIRES

- Collecteurs Action Logement
- Banques
- Opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs et constructeurs privés)
- Etat

5 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Janvier 2011 : refonte et simplification des aides au niveau national ;

1er semestre 2011 : Révision avec la Commission « Cohésion Sociale » du dispositif « Maison d'aujourd'hui » ;

2011 : Réflexion sur les difficultés d'émergence du PSLA.

5 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- bilan annuel du nombre de dossiers soutenus et du nombre de ménages accueillis dans l'agglomération ;
- cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole.

5 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Soutien financier direct aux constructeurs, adossé à des objectifs de performances énergétiques des logements Garantie d'emprunt du PSLA	200 000 euros Cependant, il conviendra de réviser les modalités du programme (montant des subventions allouées, niveau de performances énergétiques des logements) et de limiter le nombre de dossiers soutenus par an.
Fonctionnement	Moyens humains constants	-

4 Instaurer une politique foncière en faveur du logement aidé

Fiche n°6 |

Mettre en place une stratégie foncière à moyen et long termes

6 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Le PLH fixe un objectif de production de 1000 logements par an à l'échelle de Metz Métropole, dont 360 logements aidés territorialisés.

Pour garantir la réalisation de cet objectif et renforcer le caractère opérationnel du PLH, pour pouvoir disposer d'un outil d'aide à la mise en œuvre de ses politiques publiques et, plus globalement, de son futur Projet Territorial de Développement Durable, Metz Métropole souhaite se doter d'une véritable stratégie foncière afin d'éviter le recours systématique aux seules acquisitions d'opportunité.

Ainsi, Metz Métropole et l'EPF Lorraine ont convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière d'anticipation sur les périmètres dits « à enjeux » du territoire intercommunal, qu'ils soient d'intérêt communautaire ou d'intérêt communal. Cette politique foncière, nécessairement transversale, doit permettre à Metz Métropole et à ses communes membres de mettre en œuvre leurs objectifs en matière d'aménagement, de développement économique et de développement durable. Celle-ci doit également faciliter la réalisation d'opérations d'habitat social, en assurant le lien essentiel entre l'objectif de production de logements sociaux affiché dans le PLH, la territorialisation de l'offre nouvelle déclinée à l'échelle de chaque commune membre et la capacité de mobilisation du foncier. Dans le cadre présent, il s'agit donc bien de garantir la planification et la réalisation des actions programmées, dans un contexte de meilleure maîtrise du foncier, ce qui suppose une anticipation par la réserve foncière.

6 | 2 / CONTENU

Mettre en œuvre la convention-cadre signée entre Metz Métropole et l'Etablissement Public Foncier de la Région Lorraine, en février 2008 :

■ Lancer une étude de recensement des potentiels fonciers

sur le territoire de Metz Métropole, en partenariat avec l'EPF Lorraine, visant à :

- ▣ **élaborer un diagnostic foncier** : recensement de l'ensemble du foncier disponible et mutable immédiatement et à long terme y compris des sites militaires appelés à être cédés, identification et prise en compte des projets des collectivités en cours ou en réflexion. Production d'une image de synthèse des potentialités sur l'agglomération, de nature à éclairer les choix stratégiques à préconiser dans l'élaboration du programme d'actions foncières. Dialogue et échanges avec les communes de Metz Métropole. Etablissement d'une liste renseignée des sites, zones ou opérations susceptibles d'être pris en compte dans le diagnostic et réalisation d'un fichier communautaire du recensement des potentiels fonciers. Sélection argumentée des « sites stratégiques » susceptibles d'entrer dans le programme d'action foncière ;
- ▣ **définir la stratégie globale du programme d'action foncière** : bilan rétrospectif et prospectif de l'occupation du sol, évaluation du potentiel foncier global tel qu'il ressort de l'étude du diagnostic foncier et de la définition des « sites stratégiques » en mettant en relief la part du potentiel représenté par les emprises militaires du CRSD. Analyse du fonctionnement du marché foncier et de ses perspectives d'évolution, permettant d'évaluer dans quelles conditions s'établit l'équilibre entre l'offre et la demande et mettant en évidence les impacts potentiels de la libération des emprises militaires du CRSD. Evaluation des surfaces foncières théoriquement nécessaires pour répondre aux différents besoins en logements, activités, loisirs et autres, à partir des études menées dans le cadre du PLH de Metz Métropole et de l'observatoire de l'habitat, des éléments de diagnostic du SCoTAM ainsi que des données Sitadel. Entretiens avec un panel d'acteurs pour préciser ces analyses ;

✗ analyser les sites à enjeux et les sites d'Etat Défense du CRSD ;

✗ établir le fichier des sites à enjeux visant à encourager le recyclage foncier, dans le respect d'une gestion économe de l'espace (remise sur le marché de friches militaires, industrielles, urbaines, hospitalières, dents creuses... c'est-à-dire de sites potentiellement mutables).

■ Assurer, en lien avec les communes et l'EPFL, la **veille foncière sur les périmètres** à enjeux identifiés pour pouvoir maîtriser les parcelles ou immeubles pouvant présenter un intérêt stratégique, du point de vue de leur localisation ou de leur prix. Pendant cette phase d'anticipation foncière, les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (ZAD, ...) pourront être mis en place sur ces périmètres ;

■ Assurer la **veille active et la maîtrise foncière opérationnelle** : pendant la phase préparatoire des projets d'aménagement, il est nécessaire de poursuivre la veille foncière de façon plus active, sur un périmètre plus restreint, en recherchant notamment des opportunités d'acquisition amiable, en préemptant de façon systématique. La phase de réalisation, quant à elle, se traduira concrètement par la mise en œuvre de l'ensemble des outils d'acquisition

6 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Acquisition directe et portage du foncier par l'EPFL grâce à la convention - cadre signée avec Metz Métropole ;
- Convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle entre la commune, Metz Métropole et l'EPFL pour les zones à enjeux communaux et entre l'agglomération et l'EPFL pour les zones à enjeux communautaires.

6 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement (budget globalisé au sein de la Direction « Direction du Développement et de l'Aménagement Durable » de Metz Métropole	Etude de recensement des potentiels fonciers et mise en œuvre effective du dispositif opérationnel	120 000 euros dont 60 000 euros à charge de Metz Métropole (budget 2011 du Pôle « Planification Territoriale et Cohésion Sociale », section Aménagement), en partenariat avec l'EPFL
Fonctionnement (Pôle Juridique Direction du Développement et de l'Aménagement Durable)	Moyens humains constants (appui sur les compétences communautaires existantes)	-

6 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

6 | 5 / PARTENAIRES

- > Etablissement Public Foncier de Lorraine
- > Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle (AGURAM)
- > Communes membres de Metz Métropole

6 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2010 : lancement de l'étude de recensement des potentiels fonciers sur le territoire de Metz Métropole et définition d'un Programme d'Action Foncière ;

A compter de 2011 : mise en œuvre du Programme d'Action Foncière.

6 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- réalisation de l'étude de recensement des potentiels fonciers ;
- bilan annuel des actions menées dans le cadre du Programme d'Action Foncière en lien avec l'EPFL ;
- suivi des terrains acquis par les collectivités ;
- cartographie des terrains acquis ou en cours d'acquisition à l'échelle de Metz Métropole, en lien avec la stratégie globale arrêtée.

4 Instaurer une politique foncière en faveur du logement aidé

Fiche n°7 |

Mettre en place un dispositif pour la mobilisation du foncier à court terme en faveur du logement aidé

7 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

L'action foncière doit être au cœur de la politique de l'habitat. Pour les opérations d'habitat d'intérêt communal à vocation sociale qui ne seraient pas retenues comme sites à enjeux (voir fiche action n°6 et convention cadre entre Metz Métropole et l'EPFL), en locatif ou en accession, l'équilibre financier final est souvent difficilement atteint en raison d'un prix trop élevé du terrain ou de l'immeuble. Par ailleurs, le positionnement d'une collectivité sur tel ou tel bien doit parfois se faire très rapidement pour permettre les « acquisitions foncières ou immobilières clés », ce qui exige une très grande réactivité.

Lorsque l'objectif social nécessite un faible prix d'acquisition pour permettre des loyers de sortie ou des prix de vente moins élevés, l'intervention publique peut être nécessaire.

Il s'agit ici de capter les opportunités d'acquisition pour permettre d'élaborer un partenariat entre communes et bailleurs. En articulation avec la fiche action n°6 visant à construire une politique sur le moyen et long terme,

l'échelle temporelle visée ici est le très court terme.

7 | 2 / CONTENU

- Accompagner les communes dans l'acquisition de biens clés pour le développement d'une offre en logements aidés, en lien avec la compétence communautaire existante ;

- Redéfinir l'action de Metz Métropole en matière d'aide au surcoût foncier en faveur du logement aidé ;
- Passer d'une aide versée en aval (une fois le projet fini) à une aide attribuée en amont pour permettre un réel soutien des projets soumis à une surcharge foncière.

7 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Ces actions seront mises en œuvre à titre expérimental sur quelques communes volontaires. Un « appel à candidatures » sera lancé en 2011.

- Elaborer une méthode d'anticipation pour mettre en application le Droit de Préemption Urbain à bon escient en secteur diffus :
 - Définir avec les communes pilotes les biens potentiellement concernés (type de biens ou opérations précises),
 - Instaurer une procédure d'examen des DIA par la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole pour le compte des communes,
 - Mettre en œuvre le DPU au titre du logement aidé (par les communes, Metz Métropole ou par l'EPF Lorraine),
- Acquisition de l'immeuble ou portage foncier (par les communes, Metz Métropole ou par l'EPF Lorraine),
- Recherche d'un opérateur intéressé par le bien (bailleurs publics, coopérative, SACICAP, ...)
- Participation de Metz Métropole en cas de surcoût foncier pour équilibrer les opérations de logements aidés (voir fiche action n°3).

7 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole et communes pilotes

7 | 5 / PARTENAIRES

> EPF Lorraine

> Opérateurs (bailleurs publics, coopératives HLM, SACI-CAP, promoteurs privés)

> Etat

7 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 : élaboration de la méthode d'anticipation, de décision d'achat et de participation financière de Metz Métropole

2012 et suivantes : mise en œuvre opérationnelle

7 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- > bilan annuel du nombre de dossiers soutenus ;
- > cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole ;
- > nature et typologie des opérations de logements aidés livrées ou en gestation.

7 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Subvention majorée en cas de surcharge foncière	Voir fiche action n°3
Fonctionnement	Moyens humains constants	-



Répartir l'offre sociale et garantir la mixité

1 Répartir l'offre sociale sur tout le territoire

Fiche n°8 | Territorialiser la production des 360 logements aidés par an 25

2 Favoriser l'accès au logement des populations les plus fragiles

Fiche n°9 | Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles 27

3 Adapter les logements des personnes âgées et/ou confrontées à un handicap

Fiche n°10 | Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées 29

4 Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants

Fiche n°11 | Faciliter l'accès au logement des jeunes 31

Fiche n°12 | Veiller à une bonne adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants 33

5 Favoriser l'intégration des gens du voyage

Fiche n°13 | Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation 35

1 Répartir l'offre sociale sur tout le territoire

Fiche n°8 |

Territorialiser la production des 360 logements aidés par an

8 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Les constats tirés du diagnostic concernant le logement aidé font état d'une offre insuffisante et inégalement répartie sur le territoire de Metz Métropole. Pourtant, le développement de ce type de logements participe à l'équilibre démographique des communes et contribue directement aux objectifs de mixité sociale.

L'objectif de production de 360 logements aidés par an est territorialisé afin de privilégier un partage solidaire et équilibré de l'effort de construction entre toutes les communes. Il convient donc de les soutenir en poursuivant les actions en faveur du logement aidé dans le cadre de la Politique d'Equilibre Social de l'Habitat de Metz Métropole.

Pour cela, il est nécessaire de veiller :

- à l'application de l'article 55 de la loi SRU et des objectifs triennaux par commune en découlant ;
- à la mise en œuvre des objectifs de production de logements aidés par commune conformément à la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 29 mars 2009.

8 | 2 / CONTENU

- Résorber progressivement le déficit de logements sociaux pour les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU ;
- Poursuivre la participation de Metz Métropole au financement des opérations de construction et d'acquisition-amélioration de logements aidés, aux opérations de réhabilitation du parc public et du parc privé et des garanties d'emprunt contractées par les bailleurs sociaux (voir fiche action n°3) ;

- Favoriser les échanges avec les communes et les appuyer dans le montage des opérations de logements aidés (voir fiches actions n°23 et 25) ;
- Mettre en place un suivi avec chaque commune ;
- Poursuivre et conforter le partenariat instauré avec les bailleurs œuvrant sur l'agglomération ;
- Adapter les outils d'évaluation aux normes en vigueur ;
- Créer une base de données et sa passerelle cartographique sur le logement social à l'échelle de Metz Métropole depuis 2002 (définition de la base, création d'une méthode de mise à jour...).

8 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Il conviendra de veiller à la bonne répartition des objectifs de production, selon les dispositions arrêtées par les Elus communautaires.

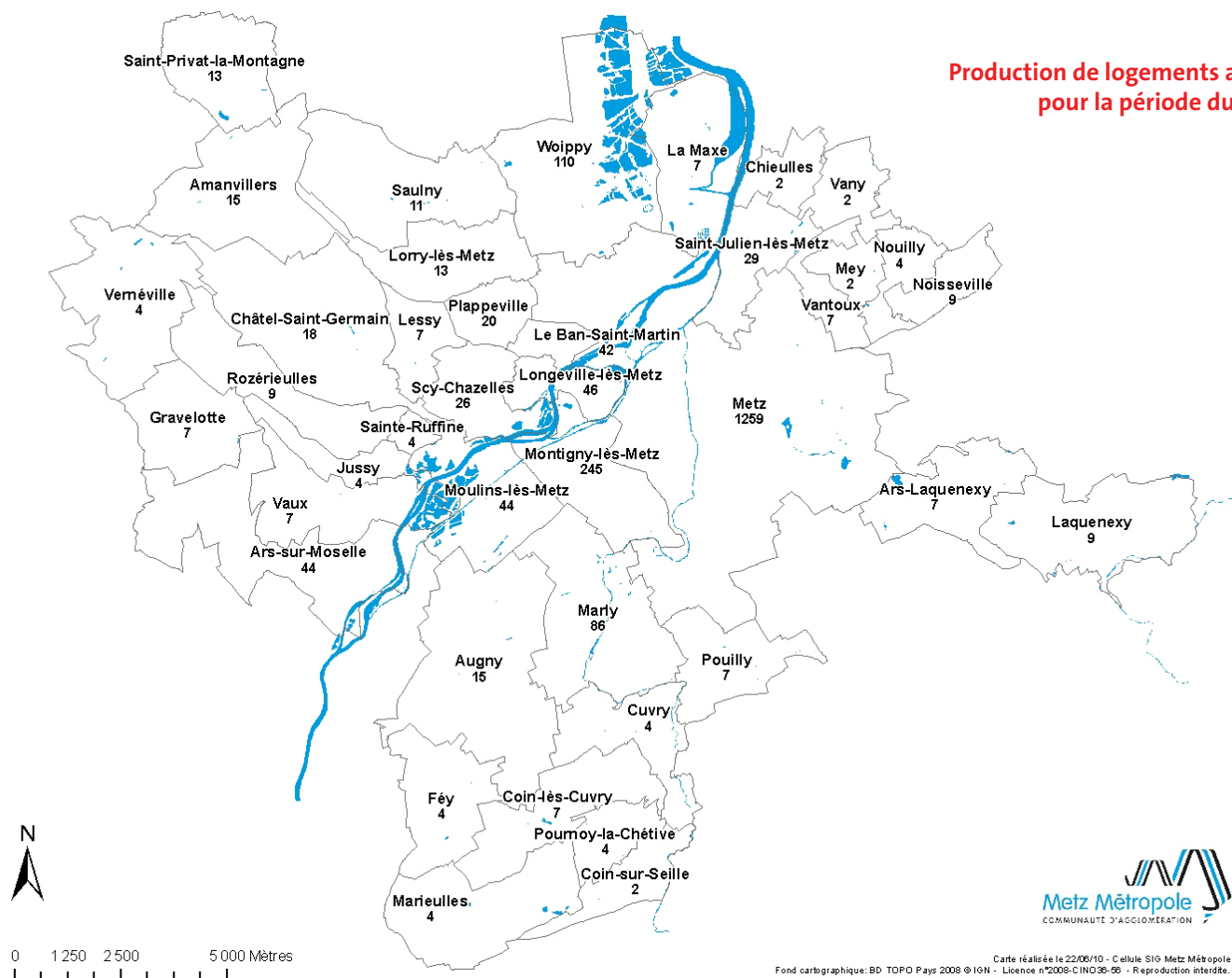
8 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- > Metz Métropole
- > Communes

8 | 5 / PARTENAIRES

- > Bailleurs sociaux,
- > Etat
- > CDC
- > ACTION Logement
- > AGURAM

Production de logements aidés
pour la période du PLH



8 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH

- confrontation des objectifs de production initiaux avec les réalisations effectives ;
- réunion du Comité d'évaluation annuel pour soumission des livraisons effectives de logements aidés et des projets engagés par les communes.

8 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- bilan annuel du nombre de dossiers soutenus ;
- outils de suivi et d'observation ;
- cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole ;

8 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		Voir fiche action n°3
Fonctionnement	Moyens humains constants	-

2 Favoriser l'accès au logement des populations les plus fragiles

Fiche n°9 |

Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles

9 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

La crise de l'immobilier a amplifié les difficultés déjà existantes pour les publics les plus fragilisés, avec des répercussions sur toute la chaîne du logement, de la structure d'hébergement jusqu'au logement autonome. L'inadéquation entre les prix de l'immobilier et la capacité d'acquisition des ménages locaux, l'insuffisance de la construction de logements locatifs sociaux neufs, la saturation des structures d'hébergement ne permettent pas aujourd'hui de fluidifier les parcours résidentiels des ménages modestes.

L'un des enjeux du présent PLH est donc de favoriser l'accès au logement des ménages aux ressources précaires mais également des publics en difficulté ou en ruptures sociales, en développant des réponses en logements, adaptées aux besoins et diversifiées.

Cet objectif concerne 32 000 ménages soit 34,4% des ménages de Metz Métropole éligibles au PLA-I.

9 | 2 / CONTENU

- Développer une offre en logements très sociaux (type, taille et coût – proximité des équipements et services), adaptée aux besoins des ménages à faibles ressources afin de faciliter l'accès à un logement autonome pour les publics en situation précaire ;
- Favoriser les mesures d'accompagnement des sorties d'hébergement en facilitant l'accès au logement de droit commun, permettant de libérer une partie des places actuellement occupées ;

- Diversifier la nature des logements aidés produits en réorientant une partie de la production sur des logements très sociaux, particulièrement déficitaires dans l'agglomération messine ;
- Permettre un « hébergement » durable pour les populations les plus fragiles avec des loyers accessibles ;
- Fluidifier les parcours résidentiels, désengorger les structures d'hébergement et permettre un parcours résidentiel « ascendant » pour les publics les plus modestes ;
- Conforter le rôle de Metz Métropole Communauté d'Agglomération au sein des différents dispositifs relevant du PDALPD et du PDAHI.

9 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Organiser la présence de Metz Métropole dans les diverses instances décisionnelles et dispositifs partenariaux ;
- Travailler à l'émergence des projets en PLA-I avec les bailleurs sociaux, la DDTM, le CG57 et la CAF en lien avec les besoins identifiés et la capacité de solvabilisation des publics ;
- Affirmer la volonté communautaire de soutien financier aux projets (en neuf et en réhabilitation) et élaborer une programmation annuelle ;
- Mettre en place un atelier de travail rassemblant l'ensemble des acteurs concernés pour impulser une réflexion partenariale dans le cadre du PLH

et assurer « la jonction » avec les autres dispositifs départementaux (PDALPD, PDAHI). Dans ce cadre, créer une instance de suivi des sorties d'hébergement ;

- Veiller à l'accompagnement social des familles relogées nécessitant d'être suivies, en s'appuyant sur les associations et personnels compétents.

9 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

9 | 5 / PARTENAIRES

> Etat
 > Conseil Général de Moselle
 > CAF
 > Bailleurs sociaux
 > Services communaux concernés et CCAS
 > Associations spécialisées

9 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 : définition et calibrage des besoins en lien avec les partenaires associés. Travail en amont sur la programmation des logements très sociaux avec les bailleurs ;

2012 : mise en place de l'instance de suivi des sorties d'hébergement ;

2012 - 2016 : suivi de la production en PLA-I et sorties d'hébergement.

9 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- bilan annuel du nombre de logements en PLA-I soutenus par Metz Métropole avec identification des opérations spécifiques relevant de cet axe de travail ;
- cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole mettant en évidence le lieu d'implantation des logements construits ;
- nombre de familles relogées, sortant d'un hébergement ;
- typologie des logements produits ;
- enregistrement des difficultés rencontrées (demandes de places non satisfaites,...).

9 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Aide directe à la production de logements PLA-I Garantie d'emprunt adossée aux prêts spécifiques en matière de production de PLA-I	Voir fiche action n°3
Fonctionnement	Moyens humains constants	-

3 Adapter les logements des personnes âgées et/ou confrontées à un handicap

Fiche n°10 |

Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

10 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

La loi « Handicap » de 2005 encadre la notion d'accessibilité dans son champ le plus large (logements, déplacements, santé...) et prend en compte les différentes formes de handicaps, handicap moteur mais également sensoriel et mental.

Cependant, dans la réalité, les besoins et attentes spécifiques de ces publics appellent à proposer des réponses adaptées pour chacun d'entre eux, notamment en matière de logement.

La réglementation impose que toute construction en habitat collectif et individuel soit accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite, ce qui favorise de fait l'émergence d'un parc de logements neufs adaptés sur le territoire.

Dans le cadre de sa participation aux opérations de constructions de logements aidés, Metz Métropole encourage la prise en compte de cette question. En effet, depuis 2010, les projets sont évalués selon plusieurs critères permettant de majorer la subvention globale accordée en fonction du niveau d'exigence atteint.

Pour ce qui concerne le parc privé, Metz Métropole participe également aux travaux de réhabilitation de logements bénéficiant des aides de l'ANAH. Les propriétaires bailleurs ou occupants peuvent ainsi réaliser des travaux d'adaptation de leur logement afin de faciliter le maintien à domicile des personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

Parallèlement à la question du handicap, le phénomène de vieillissement de la population s'accompagne d'une nécessaire adaptation des logements qu'il convient d'anticiper.

D'une manière générale, il est encore difficile d'évaluer à ce jour l'adéquation entre les réponses apportées dans l'adaptation du parc de résidences principales et le degré de satisfaction des besoins des publics concernés. C'est pourquoi l'un des objectifs majeurs sera d'améliorer la connaissance de l'offre actuelle, de se rapprocher directement des populations cibles afin d'orienter au mieux les critères d'adaptation du parc existant et la production de logements neufs.

10 | 2 / CONTENU

■ Personnes âgées

- ▣ Identifier l'offre et les besoins en logements des personnes âgées, par commune ;
- ▣ Participer aux travaux engagés par la ville de Metz dans le cadre du label « Bien Vieillir – Vivre Ensemble » ;
- ▣ Encourager les formules d'habitat mixte intergénérationnel dans les opérations et leur localisation à proximité des services ;
- ▣ Engager un travail visant à recenser les expériences innovantes en matière d'habitat adapté.

■ Personnes handicapées

- ▣ Identifier l'offre et les besoins en logements des personnes handicapées dans le cadre des commissions « accessibilité » et d'un travail de recensement ;
- ▣ Veiller à la prise en compte des handicaps sous leurs différentes formes ;
- ▣ Suivre l'évolution des projets des bailleurs sociaux à travers des opérations de logements neufs pour seniors et/ou adaptés et des opérations d'amélioration du parc existant.

10 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place une base de recensement de l'offre existante de logements adaptés aux personnes handicapées dans le parc public et, si possible, dans le parc privé conventionné, à partir de critères très précis identifiés directement avec les publics cibles.
- Mesurer la réalité du vieillissement sur chaque commune (en regroupant les éléments des fiches INSEE) et son impact sur les besoins spécifiques en matière d'habitat ;
- Recenser les besoins au sein des communes ;
- Encourager la production de logements adaptés et/ou seniors (petits logements intermédiaires ou collectifs) ;
- Anticiper le prochain PLH afin d'être en mesure de répondre à terme aux différents types de besoins.

Les modes d'interventions possibles devront être définis en fonction de l'évaluation des besoins, notamment sociaux (ressources du public). De plus, les logiques de localisation de l'offre nouvelle devront être conçues dans un souci d'équilibre du territoire (voir fiche action n°8).

10 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- Metz Métropole

10 | 5 / PARTENAIRES

- Communes
- Bailleurs et Promoteurs
- ANAH
- Etat
- Association des Paralysés de France
- Autres associations ou personnes spécialisées

- CLIC
- CG57
- CCAS
- Caisses de Retraite
- CRAM
- AGURAM

10 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011-2012 : mise en place de la base de recensement

2012 : Mesure du vieillissement sur chaque commune et suite à l'enquête « Famille logement » de l'INSEE associée au recensement réalisé en 2011.

10 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- Mise à jour de la base de recensement chaque année ;
- Evolution du nombre de logements adaptés ou créés ;
- Lieu d'implantation des nouveaux logements adaptés.

10 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		Voir fiches action n°3, 15 et 16
Fonctionnement	Moyens humains constants	-

4 Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants

Fiche n°11 |

Faciliter l'accès au logement des jeunes

11 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Les niveaux de loyers élevés dans le parc privé, le manque de fluidité dans le parc social et la méfiance des bailleurs privés et publics dont les exigences en termes de garantie sont de plus en plus contraignantes, bloquent ou retardent l'accès au logement des jeunes, notamment les plus fragilisés.

Le diagnostic et les dires d'experts démontrent l'existence d'un réel blocage dans l'accès des jeunes à un logement autonome sur le territoire. Il s'agit pour Metz Métropole de trouver les leviers qui permettront de répondre aux besoins des jeunes et de faciliter leur accès à un logement pérenne.

Pour exemple, différents outils existent pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des jeunes :

- l'intermédiation locative (dispositif dans lequel une association ou un organisme de logement social prend en location un logement privé pour le sous-louer à une personne défavorisée),
- le cautionnement (garantie de paiement des loyers et des charges dus au propriétaire en cas d'impayés - les collectivités ou associations peuvent se porter caution auprès des propriétaires des secteurs public ou privé et répondre de la dette éventuelle),
- les baux glissants (l'association recherche et loue, en son nom, un logement dans l'optique d'en « céder » le bail au ménage-occupant après une période probatoire),
- les outils de garanties ou de versement de caution (FASTT, LOCAPASS, GRL,...). Metz Métropole doit se poser en facilitateur pour la mise en œuvre de ces différentes solutions.

11 | 2 / CONTENU

- Disposer d'une meilleure connaissance sur les besoins en logements des jeunes en situation de précarité ;
- Définir l'action de Metz Métropole en matière de soutien à l'accès (et au maintien) au logement des jeunes (logement pour une courte durée ou pérenne).

11 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Intégrer dans l'observatoire du logement de Metz Métropole un éclairage approfondi sur les conditions de logement et d'hébergement des jeunes ;
- Engager un travail partenarial avec la faculté de sociologie de Metz pour approfondir la question des attentes de ces publics en matière de logement ;
- Engager un travail avec les responsables des FJT pour mieux connaître les modalités d'hébergement de ces publics mais également le fonctionnement des logements passerelles dont ils ont la charge ainsi que l'évolution des modes d'accueil ;
- Accompagner la création d'une offre dédiée dans le parc privé mais également dans le parc public (voir fiches actions n°3 et 16) ;
- Encourager les dispositifs expérimentaux sur le territoire tels que l'intermédiation locative, le cautionnement ou les baux glissants ;
- Communiquer autour des outils existants de sécurisation : Garanties des Risques Locatifs, LOCAPASS, ...

11 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

11 | 5 / PARTENAIRES

> Etat
> ANAH
> ACTION Logement
> Mission Locale
> Banques
> CLLAJ
> Foyers des Jeunes Travailleurs
> Opérateurs (bailleurs publics, bailleurs privés)
> ADIL57
> AGURAM
> Agence Immobilière à Vocation Sociale

11 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011-2012 : engager les échanges avec les partenaires ;
2012 et suivantes : soutenir les actions innovantes.

11 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

> bilan annuel du nombre de jeunes ayant accédé à une solution logement chaque année ;
> bilan des demandes restées sans réponse pour réorienter l'intervention.

11 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	La grille de critères permettant d'évaluer le niveau de subventionnement, pourra être revue pour intégrer la prise en compte des besoins prioritaires de ces publics (taille des logements, localisation...)	Voir fiche action n°3
Fonctionnement	Moyens humains constants Soutien aux acteurs dans le champ de l'intermédiation locative, des baux glissants, ...	A titre expérimental, 50 000 € par an

4 Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants

Fiche n°12 |

Veiller à une bonne adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants

12 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Le parc de logements accueillant la population étudiante (19 155 étudiants recensés en septembre 2008) est globalement satisfaisant. Le parc géré par le CROUS, de bonne qualité, compte plus de 2000 logements à lui seul avec une diversité typologique intéressante. Toutefois 47% des étudiants messins sont logés par leur famille, ce qui constitue le premier mode d'hébergement de cette population.

La problématique dans Metz Métropole se pose davantage sur l'adéquation entre l'offre et la demande notamment en terme de charge résiduelle sur le loyer. En effet, les étudiants étrangers ou boursiers ne peuvent pas faire un effort trop conséquent pour leur logement. Il est donc nécessaire de veiller à une bonne compatibilité entre l'offre proposée et le prix de sortie du loyer. Le parc réhabilité par tranches depuis une dizaine d'années a fait évoluer une partie des chambres vers les studios. Cela répond à une demande de confort de notre société mais handicape financièrement certains étudiants les plus fragiles. Par ailleurs, Metz Métropole doit également veiller à une bonne localisation géographique des logements, en lien avec des problématiques de déplacement et d'implantation à proximité des lieux de vie.

Les projections de l'INSEE qui font état d'une baisse des effectifs d'ici à 2015 (environ 7000 étudiants) doivent également encourager Metz Métropole à se poser davantage la question de la bonne adéquation de son offre avec les attentes de son public plutôt que d'envisager la création d'une offre nouvelle.

12 | 2 / CONTENU

- Etudier quantitativement et qualitativement les besoins et ressources des étudiants ;
- Instaurer un échange régulier pour trouver les solutions répondant aux attentes croisées de Metz Métropole et de ses partenaires.

12 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Engager un groupe de travail sur la question du logement des étudiants les plus en difficulté (étudiants boursiers, étudiants étrangers, étudiants chercheurs,...) ;
- Suivre l'étude en cours sur l'état et les besoins en logements étudiants sur l'agglomération messine portée par le PRES Université de Lorraine ;
- Intégrer les résultats de cette étude dans l'observatoire du logement de Metz Métropole ;
- Encourager les dispositifs novateurs sur le territoire : accueil chez l'habitant, colocation en cité U, colocation dans le parc social, ...

12 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

12 | 5 / PARTENAIRES

- > CROUS
- > CLOUS
- > OVE
- > PRES
- > CDC
- > AGURAM
- > ADUAN
- > ENSAN
- > Grand Nancy

12 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011-2012 : engager la démarche partenariale sur la base du rendu de l'étude engagée par le PRES (Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur) ;

2012 et suivants : encouragement et suivi des bonnes pratiques

12 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- Analyse des bases de données existantes en lien avec les partenaires naturels (Université de Metz, CLOUS...) afin de mettre en évidence, dans la durée, l'évolution des modes d'hébergement de ces publics ;
- Si nécessaire, mise en place d'une enquête qualitative avec sondage en direct auprès d'un échantillon d'étudiants représentatif, en partenariat avec l'Université de Metz, pour mieux cerner les attentes de ces publics en matière de logement ;
- Rendu de l'étude pilotée par le Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur (PRES).

12 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Moyens humains constants	-

5 Favoriser l'intégration des gens du voyage

Fiche n°13 |

Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation

13 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Les terrains aménagés à destination des gens du voyage dans l'aire de Metz accueillent aujourd'hui des ménages pour partie sédentarisés et ne permettent plus de faire face de façon optimale aux besoins d'accueil des voyageurs de passage, toujours importants.

Parmi ces populations séjournant durablement sur les aires autorisées, on note deux types de publics :

- les semi-sédentaires qui circulent dans tout le département de la Moselle et quelquefois aux limites des départements voisins. Il existe également une population de semi-sédentaires plus pauvres qui circulent uniquement autour des agglomérations principales, dont Metz Métropole ;
- les sédentaires paupérisés qui ne circulent plus. Ces familles se sont désormais installées de façon définitive dans différents secteurs de Moselle, y compris Metz.

La pérennité du stationnement de certaines familles sur les aires autorisées couplée au manque de terrains d'accueil pour les rassemblements ponctuels ou pour les personnes souhaitant séjourner plus ou moins durablement dans l'agglomération messine génère des installations illicites porteuses de conflits. Parmi ces publics, on note la présence de groupes familiaux en grande difficulté sociale souffrant d'un profond sentiment d'exclusion et vivant dans des conditions précaires (caravanes immobilisées, en mauvais état).

A ce jour, les obligations inscrites dans le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage relèvent de prérogatives exclusivement communales pour ce qui concerne la création d'aires d'accueil.

Néanmoins, Metz Métropole peut intervenir dans le cadre du volet « Habitat » des gens du voyage par le biais d'aides pour la création de logements très sociaux (PLA-I) facilitant la sédentarisation des ménages le désirant.

13 | 2 / CONTENU

- Travailler en amont à la définition de produits-logements adaptés aux besoins des familles afin d'orienter l'offre en PLA-I ;
- Calibrer les objectifs de production de ces logements spécifiques en « collant » aux besoins identifiés sur le terrain (familles sédentarisées dans les aires d'accueil, emplacements sauvages) ;
- Veiller aux choix d'implantation des programmes de logements, afin de privilégier la proximité avec les services, équipements et commerces tout en évitant les phénomènes de relégation ;
- Inciter à la construction de logements financés en PLA-I pour répondre à la demande des ménages ;
- Développer l'accompagnement des familles en lien avec les différents partenaires sociaux concernés ;
- Contribuer à améliorer l'accueil des familles en leur permettant de vivre dans des conditions d'hygiène et de sécurité dignes de ce nom ;
- Faciliter les rotations sur les aires d'accueil et éviter les camps sauvages.

13 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Création d'un groupe de travail spécifique, apte à affiner les besoins en logement, d'un point de vue quantitatif et qualitatif et à recenser les sites de sédentarisation potentiels ;
- Soutien financier direct aux opérations de création de logements sociaux de type PLA-I, dans le cadre des objectifs de production globaux arrêtés par Metz Métropole (90 logements PLA-I par an en offre nouvelle) ;
- Garantie d'emprunt pour les prêts bonifiés octroyés, visant à permettre de boucler le montage financier de l'opération.

13 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- Metz Métropole

13 | 5 / PARTENAIRES

- DDTM
- DDCS
- Conseil Général de Moselle
- Bailleurs sociaux
- Amitiés Tziganes et autres associations spécialisées
- Organismes gestionnaires des aires d'accueil

13 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011-2012 : définition des besoins ;

2012-2016 : mise en œuvre du nouveau dispositif financier et suivi.

13 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- bilan annuel du nombre de logements en PLA-I soutenus par Metz Métropole avec identification des opérations spécifiques relevant de cet axe de travail ;
- cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole mettant en évidence le lieu d'implantation des logements construits ;
- nombre de famille relogées ;
- enregistrement des difficultés rencontrées (demandes de places non satisfaites,...).

13 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Aide directe à la production de logements PLA-I Garantie d'emprunt adossée aux prêts spécifiques en matière de production de PLA-I	Voir fiche action n°3
Fonctionnement	Moyens humains constants	-





Promouvoir un habitat durable

1 Promouvoir l'aménagement durable et les nouvelles formes urbaines

Fiche n°14 | Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable à travers la démarche UrbaCités 41

2 Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique

Fiche n°15 | Encourager la réhabilitation du parc public 43

Fiche n°16 | Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé 45

Fiche n°17 | Instaurer un suivi des copropriétés fragiles et dégradées 47

3 Soutenir la production de logements neufs de qualité

Fiche n°18 | Promouvoir un habitat innovant et développer l'habitat intermédiaire 49

4 Encourager l'habitat innovant alliant densité et qualité architecturale

Fiche n°19 | Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales 51

1 Promouvoir l'aménagement durable et les nouvelles formes urbaines

Fiche n°14 |

Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable à travers la démarche UrbaCités

14 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Les notions d'éco-quartier et de ville durable imposent d'aborder l'habitat de façon globale. Il s'agit donc pour Metz Métropole de s'investir dans les grands projets d'aménagement qui seront réalisés dans les années à venir sur son territoire.

C'est dans cette optique que Metz Métropole s'est d'ores et déjà engagée en 2010 dans la démarche EcoCité lancée par le Ministère de l'Environnement, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM). Cette démarche nationale, qui consacre le concept de Ville Durable, doit permettre à long terme de créer une dynamique de coopération entre l'Etat et les collectivités locales.

Dans le cadre de sa propre démarche Ecocité 128, Metz Métropole et les Communes souhaitent ainsi se doter d'outils pour développer ensemble la Ville durable en formant un réseau dénommé « UrbaCités », plateforme d'échange et de travail en commun autour de la thématique de l'urbanisme durable.

14 | 2 / CONTENU

- Accompagner les communes dans leur projet d'éco-quartier (ingénierie) ;
- Mettre en place un réseau de communes sur le thème de l'urbanisme durable ;
- Rechercher l'exemplarité en matière d'économie d'énergie, dont l'emblème serait un Centre des Congrès durable pour Metz Métropole ;
- Généraliser les bonnes pratiques en matière d'éco-construction, de chantiers propres, d'implications des habitants dans les projets...et encourager les promoteurs à se diriger vers le logement passif ;
- Envisager à terme une contractualisation avec un organisme de certifications environnementales afin d'appuyer la politique de développement durable de Metz Métropole ;
- Sensibiliser les habitants et les communes, vecteurs de l'urbanisme durable sur le territoire (voir fiche action n°19).

14 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- La définition des modalités de mise en œuvre de la démarche UrbaCités est actuellement en cours. Plusieurs ateliers ont été organisés entre les partenaires et les services de l'Etat afin d'appréhender la stratégie de développement de Metz Métropole et d'esquisser les grands enjeux prioritaires qui nécessitent une mise en œuvre opérationnelle rapide.

14 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- > Metz Métropole

14 | 5 / PARTENAIRES

- > Communes
- > Caisse des Dépôts et Consignations
- > ADEME
- > DREAL
- > CETE
- > AGURAM

14 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

EcoCités : démarche de territoire à long terme

UrbaCités : action à court terme (lancement début 2011)

14 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- A développer lors du cadrage de la démarche

14 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	A définir	
Fonctionnement	A définir	-

2 Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique

Fiche n°15 |

Encourager la réhabilitation du parc public

15 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

L'un des objectifs du PLH, dans un contexte renforcé par de récentes dispositions législatives en matière de performances énergétiques (Grenelle de l'Environnement, Plan Climat de Metz Métropole), est d'accompagner les bailleurs sociaux dans la remise à niveau d'une partie importante de leur parc. Ainsi, les bâtiments dont la consommation énergétique est supérieure à 230 kwh/m²/an devront faire l'objet d'une rénovation thermique avant 2020 pour ramener leur niveau de consommation à 150 kwh/m²/an, soit un passage des étiquettes énergétiques de E, F ou G à C. Or les capacités d'auto-financement des bailleurs sociaux diminuent alors que les besoins d'intervention s'accroissent.

A l'aune de ces nouvelles exigences thermiques, la modernisation du parc public social sur le territoire de Metz Métropole constitue, de fait, un réel enjeu pour les années à venir qu'il faut pouvoir accompagner.

Metz Métropole se laisse, par ailleurs, la possibilité de soutenir la réhabilitation partielle de bâtiments (travaux de confort, intervention sur les pièces humides des logements...) ou la sécurisation d'immeubles, dans un objectif d'entretien et de maintien de la qualité du parc.

L'objectif global annuel est fixé à 200 logements locatifs sociaux à réhabiliter, sur toute la durée du PLH.

15 | 2 / CONTENU

- Mettre à profit les résultats de l'étude pilotée par la DREAL Lorraine visant à évaluer les surcoûts engendrés par la prise en compte des nouvelles réglementations en matière de performances énergétiques et d'adaptation du parc public ;
- Affiner, en partenariat étroit avec les bailleurs sociaux, le nombre de logements à traiter, en prenant appui sur les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) ;
- Définir conjointement un niveau de performances énergétiques à atteindre ainsi qu'un coût prévisionnel par immeuble et par logement ;
- Etablir une programmation annuelle affinée et ciblée visant à calibrer au plus juste l'implication financière de Metz Métropole ;
- Adapter le Règlement Particulier d'Intervention en faveur de l'habitat social de Metz Métropole afin de conditionner les aides communautaires destinées à soutenir les opérations de réhabilitation à des exigences énergétiques et d'accessibilité conciliables avec les possibilités techniques et financières des bailleurs sociaux ;
- Assurer la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions et leur suivi pour endiguer une vacance fortement localisée ;
- Mettre en cohérence ces objectifs avec le Plan Climat Territorial de Metz Métropole ;
- Mettre en place, avec le soutien des bailleurs sociaux, des indicateurs de suivi-évaluation permettant de mesurer le « retour sur investissement », d'un point de vue de l'évolution de la consommation énergétique des logements.

15 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Soutien financier direct aux opérations de réhabilitation, adossé aux objectifs thermiques préalablement définis ;
- Garantie d'emprunt pour les prêts bonifiés octroyés, visant à permettre de boucler le montage financier de l'opération.

15 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- Metz Métropole

15 | 5 / PARTENAIRES

- DDTM
- Bailleurs sociaux
- ARELOR
- Caisse des Dépôts et Consignations
- Conseil Régional de Lorraine

15 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011-2012 : définition et cadrage du « Plan de performances énergétiques » de Metz Métropole. Remaniement du Règlement d'Intervention communautaire ;

2012-2016 : mise en œuvre du nouveau dispositif financier et suivi.

15 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- bilan annuel du nombre de dossiers soutenus ;
- cartographie des opérations à l'échelle de Metz Métropole ;
- critères d'évaluation à définir en lien avec les bailleurs sociaux pour mesurer l'impact de cette politique.

15 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement (budget globalisé au sein de la Direction du Développement et de l'Aménagement Durable » de Metz Métropole	Aide à la réhabilitation du parc social en matière de performances énergétiques Garantie d'emprunt adossée aux prêts spécifiques en matière de réhabilitation	400 000 euros (soit 2000 euros / logement)
Fonctionnement	Moyens humains constants	-

2 Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique

Fiche n°16 |

Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé

16 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole œuvre aux côtés des bailleurs et des partenaires institutionnels pour favoriser l'émergence d'un parc de qualité. L'EPCI accompagne ainsi depuis 2002 les réhabilitations du parc public et depuis 2005 les réhabilitations du parc privé. La perspective de promouvoir un habitat confortable, sain et durable est gage de qualité et d'attractivité territoriale.

Or, Metz Métropole présente toujours un parc privé ancien assez hétérogène en terme de qualité. Si celui-ci est globalement en bon état, quelques communes présentent cependant un habitat plus ancien et/ou dégradé : tel est le cas d'Ars-sur-Moselle au sud-ouest et des communes de la couronne urbaine autour de Metz (Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Woippy).

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole s'est engagée en 2010 dans un dispositif contractuel avec l'ANAH en complément de celui porté par la Ville de Metz. Il lui appartient en effet de poursuivre ses efforts en ce sens pour offrir une offre de logements de qualité et à loyers maîtrisés. Par ailleurs, une attention particulière devra être portée sur la question du déconventionnement dans le parc privé qui peut avoir des conséquences directes pour les locataires et pour les communes (notamment celles soumises à l'article 55 de la loi SRU).

16 | 2 / CONTENU

- Poursuivre l'intervention de Metz Métropole en faveur de la réhabilitation du parc privé ;
- Veiller au suivi des conventionnements.

16 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre et amplifier le financement des réhabilitations du parc privé pour permettre le développement des logements conventionnés et soutenir les propriétaires-occupants modestes (PIG « Habitat dégradé » de Metz Métropole et de la Ville de Metz) ;
- Encourager les dispositifs d'accompagnement pour des résultats optimisés ;
- Travailler en concertation avec les instances de suivi du 6ème PDALPD ;
- Déterminer une procédure de suivi des conventionnements et pallier les éventuels déconventionnements.

16 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- > Metz Métropole

16 | 5 / PARTENAIRES

- > Etat
- > ANAH
- > CG57
- > AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale)
- > CAF
- > Opérateur spécialisé

16 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Durée du PLH : financement des réhabilitations et des missions d'accompagnement ;

2011 : Définition de la méthodologie pour le suivi du conventionnement ;

2012 et suivantes : mise en place du suivi et interventions si nécessaires ;

2011-2013 : lancement et mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général de Metz Métropole en faveur de la résorption de l'habitat insalubre

16 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- bilan annuel du nombre de logements réhabilités (Propriétaires Bailleurs et Propriétaires Occupants)
- bilan des conventionnements, déconventionnements et reconventionnements.

16 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Financement des réhabilitations	260 000 euros
Fonctionnement	Missions d'accompagnement Moyens humains constants	50 000 euros

2 Améliorer la qualité du parc existant (privé et public) et lutter contre la précarité énergétique

Fiche n°17 |

Instaurer un suivi des copropriétés fragiles et dégradées

17 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Dans le parc collectif privé urbain, la copropriété correspond à un statut juridique dominant et tend à se développer. Ce statut recouvre des réalités diverses :

- en termes de types de parc (copropriétés anciennes ou récentes, petites ou grandes, à dominante locative ou d'accession...),
- en termes de positionnement et de rôle dans les trajectoires résidentielles des habitants (des résidences de standing logeant des ménages aisés ou des copropriétés fragiles voire dégradées accueillant, tant en accession qu'en locatif, des populations modestes à défaut d'une offre alternative adaptée en particulier dans le parc HLM...).

Certains immeubles en copropriété peuvent connaître des phénomènes de dévalorisation en relation avec leur mauvaise insertion urbaine, la qualité et la structure de leur construction et des logements, leurs modes et coûts de gestion, leur occupation...

Lorsque les difficultés juridiques, sociales, techniques et financières se cumulent, certaines copropriétés se trouvent ainsi engagées dans une spirale de dégradation importante.

Le problème des copropriétés dégradées n'est pas très prégnant sur le territoire de Metz Métropole et ne stigmatise pas certains quartiers comme c'est le cas dans d'autres agglomérations. Cependant, compte tenu du nombre croissant de copropriétés et au vu de certains cas isolés porteurs de dysfonctionnements majeurs, il

est indispensable d'organiser une veille des copropriétés fragiles. Dans un second temps, Metz Métropole pourrait s'engager dans un dispositif d'intervention.

17 | 2 / CONTENU

- Déterminer une méthodologie de veille et de suivi de la santé des copropriétés à l'exemple de la démarche engagée par le GIP-GPV de Metz Borny ou de démarches de veille engagées dans d'autres agglomérations.
- Proposer des interventions préventives ou curatives pour le traitement des copropriétés dégradées.

17 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Le repérage, l'analyse et la veille du parc en copropriété doivent contribuer à :
 - Cerner les phénomènes de déqualification et le positionnement des copropriétés concernées dans le marché local du logement,
 - Déterminer un seuil pour l'observation,
 - Hiérarchiser et graduer les difficultés identifiées,
- Pour aboutir à :
 - L'identification des enjeux et les priorités afin de définir les politiques d'intervention adaptées tant préventives que curatives.

17 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

17 | 5 / PARTENAIRES

> Prestataires spécialisés

> Communes

> AGURAM

17 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 : définition des besoins et de la méthodologie pour l'outil de suivi ;

2012 : lancement d'un outil de veille ;

2013 et suivants : suivi et interventions préventives ou curatives si nécessaire.

17 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

➤ Détection des copropriétés en difficulté et identification de la nature des dysfonctionnements constatés ;

➤ Mise en place d'un système d'intervention à l'échelle communautaire.

17 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Création outil de veille : financement à évaluer en fonction du cahier des charges Mission de veille : idem	-

3 Soutenir la production de logements neufs de qualité

Fiche n°18 |

Promouvoir un habitat innovant et développer l'habitat intermédiaire

18 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Parmi les préconisations du Grenelle de l'environnement, la réduction de la consommation d'espaces, la densité des constructions et l'amélioration des performances énergétiques sont au cœur des réflexions dans l'aménagement et le développement de l'habitat.

Ces nouvelles exigences créent une dynamique dans les techniques d'innovation des logements et conduisent à réfléchir à des formes urbaines plus compactes. Ainsi, on assiste par exemple au développement de solutions alternatives comme l'habitat intermédiaire. Ce type de logement, économe en foncier, à mi-chemin entre le logement individuel et collectif, concilie densité et espaces appropriables par les habitants (jardins, terrasses, balcons, entrées privatives).

Il s'agit donc ici de définir les stratégies pour relever le défi de la ville durable en milieu urbain mais également en milieu rural afin de réduire la dichotomie entre habitat individuel/périphérie et habitat collectif/centre qui engendre des conséquences néfastes pour l'environnement (périurbanisation, étalement urbain, mitage, accroissement des déplacements...).

Enfin, d'une manière plus globale, par sa démarche Eco-cité 128, Metz Métropole et les Communes souhaitent développer ensemble le concept de Ville durable en formant un réseau dénommé « UrbaCités » autour de la thématique de l'urbanisme durable (voir fiche action n°14).

18 | 2 / CONTENU

- Encourager une consommation raisonnée du foncier dans l'ensemble des opérations de développement urbain ;
- Mener des actions sur le marché des logements vacants afin de privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même et de limiter les projets en extension urbaine ;
- Promouvoir les typologies urbaines compactes et économes en foncier et en énergie (habitat en bande, accolé ou semi-accolé, petits collectifs, maisons individuelles de type « MUSE »), des formes de logements innovantes et modulables (logement modulaire de type « container ») dans les nouvelles opérations ;
- Poursuivre le travail engagé sur la reconversion des friches militaires et industrielles dans l'agglomération ;

18 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Sensibilisation des communes grâce à des interventions ponctuelles ciblées et à l'édition d'outils pédagogiques (à mutualiser avec les objectifs de la fiche action n°23) ;
- Travail en amont avec les promoteurs / constructeurs pour aider à l'émergence de nouveaux produits immobiliers ;
- Organisation d'ateliers autour de ces thématiques tout au long du PLH dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ;
- Définition des modalités de mise en œuvre d'UrbaCités.

18 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- Metz Métropole

18 | 5 / PARTENAIRES

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Constructeurs et promoteurs privés
- ADEME
- Conseil Régional (AREL)
- AGURAM

18 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

- 2011 : UrbaCités : lancement début 2011 ;
- 2011-2012 : Edition d'un guide pédagogique à destination des communes ;
- 2012 : Mise en place d'un groupe de travail avec promoteurs / constructeurs ;
- Ateliers thématiques : Tout au long du PLH ;
- EcoCités : action à long terme.

18 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- Suivi des permis de construire pour mise en évidence du nombre de logements à créer, de la surface habitable et de la taille des parcelles ;
- Localisation des logements par rapport à la desserte en transports en commun ;
- Repérage des opérations immobilières innovantes.

18 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	Financement des opérations via les autres interventions de Metz Métropole	Voir fiches action n°3, 4, 5, 14
Fonctionnement	1/4 équivalent temps plein	-

4 Encourager l'habitat innovant alliant densité et qualité architecturale

Fiche n°19 |

Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales

19 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Concentrant plus de 50 % de la population mondiale, les villes émettent 75 % des gaz à effet de serre et consomment 75 % de l'énergie de la planète. En menant des actions volontaristes sur leurs territoires, les collectivités peuvent donc lutter concrètement contre le changement climatique.

En 2009, Metz Métropole anticipe les engagements du Grenelle de l'environnement en s'engageant dans l'élaboration d'un Plan Climat. Cette démarche s'inscrit pleinement dans ses compétences en matière de déplacements, de gestion des déchets ou encore d'aménagement de l'espace. L'objectif est de réduire les émissions de gaz à effet de serre de son territoire selon le Facteur 4 (Facteur 4 désigne un objectif ou engagement écologique qui consiste à diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre). Les objectifs chiffrés pour le court et moyen terme, seront établis dans le cadre de la Concertation.

Pour atteindre les objectifs de son Plan Climat, Metz Métropole souhaite sensibiliser les habitants et les amener à de bonnes pratiques environnementales, notamment dans leur logement.

19 | 2 / CONTENU

- Renforcer la culture du développement durable auprès du grand public ;
- Elaborer un guide des « bonnes pratiques dans son logement » composé de fiches pratiques sur les économies d'énergie, les gestes verts, les labels énergétiques, le tri des déchets...
- Orienter les habitants vers les bons interlocuteurs (en terme d'éco-construction, de réduction des énergies, de filières des énergies renouvelables...) pour leur projet d'accession à la propriété ou de réhabilitation de leur logement sur le territoire.

19 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Ces initiatives s'inscrivent dans le cadre du Plan Climat qui se décompose en 3 phases :
 - un diagnostic complet de l'énergie et des émissions de GES sur le territoire (réalisation de Bilans Carbone liés aux activités, à l'exercice des compétences de Metz Métropole et pour celles qui le souhaitent, aux Patrimoine et Service des communes)
 - une phase stratégie
 - un plan d'actions (interne aux administrations et à l'échelle du territoire).

19 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

19 | 5 / PARTENAIRES

> Espace Info énergie
> ADIL57
> ADEME
> Organisme certificateur
> AGURAM

19 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 : élaboration du guide des bonnes pratiques ;

Tout au long du PLH : actualisation du guide ;

Accompagnement des actions de sensibilisation à destination du grand public, par l'intermédiaire des partenaires de terrain tout au long de la démarche.

19 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

> Retours des habitants sur le guide du logement ;
> Nombre d'exemplaires diffusés et modalités de diffusion.

19 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	1/4 équivalent temps plein Coût d'élaboration et d'édition des guides des bonnes pratiques	A définir



IV /

Partager la politique de l'habitat

1 Renforcer la politique communautaire et la place de Metz Métropole

Fiche n°20 | Renforcer la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat 57

Fiche n°21 | Etudier la prise de délégation des aides à la pierre 59

2 Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH

Fiche n°22 | Instaurer un suivi régulier du PLH par la mise en place d'instances et d'outils d'observation et d'évaluation 61

Fiche n°23 | Accompagner les communes dans la production de logements 63

3 Favoriser les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat

Fiche n°24 | Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de coordination partenariale de la politique de l'habitat 65

Fiche n°25 | Mettre en place une contractualisation avec les communes et les bailleurs sociaux 67

4 Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et le futur SCoT de l'agglomération messine

Fiche n°26 | Assurer la mise en cohérence du PLH avec le SCoTAM 69

Fiche n°27 | Assurer la mise en compatibilité des POS et PLU des communes de Metz Métropole avec le PLH 71

Fiche n°28 | Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques communautaires en cours et à venir 73

1 Renforcer la politique communautaire et la place de Metz Métropole

Fiche n°20 |

Renforcer la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat

20 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Depuis 2002, date de prise de compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, Metz Métropole a fait évoluer son action en faveur de :

- la construction et la réhabilitation des logements locatifs sociaux (dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbain mais aussi en secteur diffus),
- l'accession sociale à la propriété,
- la réhabilitation du parc privé conventionné.

Le précédent PLH a montré des signes de faiblesses en matière de suivi-animation-observation et de partenariat avec un manque de mobilisation des acteurs concernés.

Il s'agit pour le deuxième PLH de renforcer et d'ancrer la position de Metz Métropole. La communauté d'agglomération doit se donner les moyens d'être un acteur à part entière de la politique du logement et de l'habitat. Elle doit être force de proposition et engager un véritable suivi du PLH pour évaluer et réajuster les objectifs et les moyens chaque année.

20 | 2 / CONTENU

- Poursuivre et renforcer les partenariats avec l'extérieur initiés durant l'élaboration du PLH
- Se doter de moyens suffisants pour atteindre les objectifs du PLH
- Suivre en continu la réalisation des objectifs du PLH
- Être réactif face aux évolutions locales de la situation du marché de l'habitat et adapter les mesures et accompagnements de Metz Métropole.

20 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Les propositions budgétaires présentées en Investissement et en Fonctionnement seront soumises à l'approbation annuelle du budget par les élus de Metz Métropole (Voir tableau page ci-contre).

20 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

- > Metz Métropole

20 | 5 / PARTENAIRES

- > Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle (AGURAM)

20 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Toute la durée du PLH

20 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- Bilan annuel de la mise en œuvre du PLH
- Nombre de réorientations des politiques menées par Metz Métropole sur la durée du PLH (si nécessaire)

20 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

- Voir tableau ci-contre

Tableau :

D'une manière générale, les correspondances en équivalent temps plein ont été ajoutées uniquement pour des « services nouveaux ». Les personnes dédiées à ce jour à la politique du logement (y compris tous les volets administratifs et comptables) correspondent à 2,5 ETP.

		Investissement	Fonctionnement
Développer une nouvelle offre pour répondre à l'ensemble des besoins	Fiche 1 : Produire au moins 1000 logements par an		
	Fiche 2 : Faciliter les parcours résidentiels des ménages	-	
	Fiche 3 : Favoriser la production de logements aidés	2 650 000 € par an octroi des garanties d'emprunts	
	Fiche 4 : Poursuivre et actualiser le dispositif « PRIM'O Logement » en faveur de l'accession sociale à la propriété	200 000 € par an	
	Fiche 5 : Poursuivre les actions en matière d'accession à coût maîtrisé	200 000 € par an octroi des garanties d'emprunts pour le PSLA	
	Fiche 6 : Mettre en place une stratégie foncière à moyen et long termes	60 000 € (Financement hors Cohésion Sociale)	
	Fiche 7 : Mettre en place un dispositif pour la mobilisation du foncier à court terme en faveur du logement aidé	Voir fiche action n°3	
Garantir la cohésion sociale, générationnelle et territoriale de l'agglomération	Fiche 8 : Territorialiser la production des 360 logements aidés par an	Voir fiche action n°3	
	Fiche 9 : Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles	Voir fiche action n°3	
	Fiche 10 : Adapter les logements existants et l'offre nouvelle aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	Voir fiches action n°3, 15 et 16	
	Fiche 11 : Faciliter l'accès au logement des jeunes	Voir fiches action n°3 et 16	50 000 €
	Fiche 12 : Veiller à une bonne adéquation entre l'offre et la demande en matière de logements étudiants		
	Fiche 13 : Contribuer à l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation	Voir fiche action n°3	
Promouvoir un habitat durable	Fiche 14 : Promouvoir les éco-quartiers et l'aménagement durable à travers la démarche UrbaCités	A définir	A définir (hors Cohésion Sociale)
	Fiche 15 : Encourager la réhabilitation du parc public	400 000 € par an	
	Fiche 16 : Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé	260 000 € par an	50 000 € par an
	Fiche 17 : Instaurer un suivi des copropriétés fragiles et dégradées		Financement à évaluer en fonction du cahier des charges
	Fiche 18 : Promouvoir un habitat innovant et développer l'habitat intermédiaire	Voir fiche action n°3, 4, 5, 14	1/4 ETP
	Fiche 19 : Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques environnementales		¼ ETP Coût d'élaboration et d'édition des guides des bonnes pratiques : à définir
Construire une politique de l'habitat partagée	Fiche 20 : Renforcer la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat		
	Fiche 21 : Etudier la prise de délégation des aides à la pierre		15 000 €
	Fiche 22 : Instaurer un suivi régulier du PLH par la mise en place d'instances et d'outils d'observation et d'évaluation		(financement dans le cadre du programme partenarial entre Metz Métropole et l'AGURAM) : à définir
	Fiche 23 : Accompagner les communes dans la production de logements		1/4 ETP
	Fiche 24 : Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de coordination partenariale de la politique de l'habitat		¼ ETP
	Fiche 25 : Mettre en place une contractualisation avec les communes et les bailleurs sociaux		
	Fiche 26 : Assurer la mise en cohérence du PLH avec le SCoTAM		
	Fiche 27 : Assurer la mise en compatibilité des POS et PLU des communes de Metz Métropole avec le PLH		
	Fiche 28 : Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques communautaires en cours et à venir		
	TOTAL :	Investissement annuel : 3 770 000 € Octroi des garanties d'emprunts	Coûts ponctuels : 15 000 € Coûts annuels : 100 000 € ETP nouveau : 1

1 Renforcer la politique communautaire et la place de Metz Métropole

Fiche n°21 |

Etudier la prise de délégation des aides à la pierre

21 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

La loi relative aux Libertés et aux Responsabilités locales du 13 août 2004 offre la possibilité au Préfet de déléguer les aides à la pierre à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat qui en fait la demande. L'objectif est donc de déterminer l'intérêt pour Metz Métropole d'envisager cette éventualité.

Si la définition et la répartition des enveloppes inhérentes à cette délégation relèvent des prérogatives de l'État, celle-ci induit pour la collectivité délégataire une gestion globale des opérations situées sur son territoire (hors Anru). La délégation mise en œuvre conduit souvent à une affirmation de l'intercommunalité comme « chef de file » de la politique locale de l'habitat. Elle apporte une plus grande lisibilité à l'action publique et s'accompagne d'une capacité de mobilisation accrue des acteurs.

Toutefois, certains impacts doivent être pleinement mesurés, du point de vue de la gestion des aides et de l'organisation des services concernés au sein de la collectivité territoriale délégataire (définition des objectifs de la convention pluriannuelle, évaluation des contributions financières pour l'EPCI signataire, évolution des aides de l'Etat, gestion des aides par l'intercommunalité entraînant une augmentation des effectifs de l'EPCI...). Une étude doit être menée afin de clarifier et d'approfondir les répercussions d'une prise de délégation éventuelle pour Metz Métropole.

21 | 2 / CONTENU

■ L'intérêt pour la Communauté d'Agglomération serait de gérer directement cette délégation qui concerne les aides en faveur de la construction, de l'acquisition, de l'amélioration et de la démolition des logements locatifs sociaux, ainsi que les aides de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat privé et la création de places d'hébergement.

L'objet, ici, est de mesurer les conséquences d'une prise de délégation par Metz Métropole.

21 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

➤ Mener une étude sur l'intérêt de la prise de délégation des aides à la pierre et sur ses conséquences pour Metz Métropole (budget spécifique de la Communauté d'Agglomération, accroissement du nombre d'agents dévolus aux missions d'instruction, de suivi et d'exécution des aides,...).

21 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

21 | 5 / PARTENAIRES

> Etat et ANAH

> Bailleurs

> Prestataires extérieurs

21 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 : élaboration du cahier des charges et décision d'externaliser ou non l'étude

2012 et suivantes : lancement de l'étude puis rendu des conclusions

Appropriation des résultats de l'étude et prise de position par les élus

21 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

> Prise ou non de la délégation des aides à la pierre.

21 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Etude - Prise de compétence en matière de gestion des Aides à la Pierre	15 000 euros

2 Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH

Fiche n°22 |

Instaurer un suivi régulier du PLH par la mise en place d'instances et d'outils d'observation et d'évaluation

22 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Le précédent PLH de Metz Métropole (2002-2006) a montré des lacunes en matière de suivi animation-évaluation et de partenariat avec une mobilisation des acteurs concernés assez limitée. Il a été très difficile d'évaluer les impacts de ce document tant les indicateurs et les moyens mis en œuvre étaient peu définis. A cela s'est ajouté la quasi absence de pilotage partenarial et technique qui n'a pas permis une implication des acteurs ni un réajustement annuel des objectifs.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole s'inscrit dans un contexte différent où des habitudes de travail se sont désormais développées et organisées, permettant à l'action communautaire d'émerger et de se structurer au sein du réseau d'acteurs existant. Sa mise en œuvre nécessite toutefois un suivi régulier et réactif qui permette de recalibrer les actions au fil de la démarche. La loi oblige, par ailleurs, à l'établissement d'un bilan annuel du PLH.

Le suivi de la mise en œuvre du PLH devra apporter d'une part la garantie de la cohérence des actions entre elles et d'autre part la vérification de leur réalisation. Les bilans annuels et l'évaluation intermédiaire et finale permettront de dégager des premiers éléments de connaissance utiles à l'élaboration du troisième PLH de Metz Métropole.

22 | 2 / CONTENU

L'organisation du suivi et de l'animation du PLH doit être conduite et partagée avec l'ensemble des acteurs impliqués dans les champs du logement et de l'habitat. Elle doit permettre d'évaluer la mise en œuvre des objectifs et des actions pour les réorienter, le cas échéant.

Il s'agit donc pour Metz Métropole d'instaurer un suivi régulier de son action en accompagnant la mise en œuvre du PLH par la création d'un Comité d'évaluation, relayé, par la Commission « Cohésion sociale ». Ces deux instances, dotées de modalités de fonctionnement spécifiques, sont ainsi chargées d'animer, de suivre et d'évaluer les actions engagées :

- le pilotage politique du PLH est assuré par la Commission « Cohésion sociale ». Celle-ci a notamment pour rôle de définir ou de réactualiser, si nécessaire, les objectifs du PLH, en fonction des évolutions du contexte et d'anticiper sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs ;
- le pilotage partenarial du PLH est assuré par le Comité d'évaluation où sont appelés à siéger les principaux acteurs concernés, afin d'échanger sur les éléments de suivi-évaluation du PLH ;
- le pilotage technique, comprenant l'animation, la coordination du dispositif, son suivi et sa mise en œuvre sera assuré par les services de Metz Métropole, en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle (AGURAM).

Le travail de suivi et d'évaluation du PLH s'appuiera sur certains outils existants (Observatoire du logement), ou sur la création d'outils spécifiques (Tableaux de bord reprenant les indicateurs de suivi et d'évaluation de la démarche).

22 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- En termes d'animation :
 - Une réunion annuelle du Comité d'évaluation ;
 - Des réunions régulières de la Commission « Cohésion sociale » ;

➤ En termes d'outils :

- Edition d'un observatoire annuel du logement « simplifié » (8 pages) en parallèle de la version enrichie afin de répondre aux attentes de publics différents ;
- Edition d'un document spécifique d'évaluation du PLH : il mêlera une analyse sur l'évolution des tendances conjoncturelles en matière d'habitat (production, commercialisation de logements...), étayée par des éléments statistiques et cartographiques ainsi que des indicateurs (sous forme de tableaux de bord). Le premier numéro de ce document sera élaboré début 2012. Actualisé chaque année, il servira de support d'échanges et de diffusion auprès de tous les partenaires concernés par le Comité d'évaluation.

Un bilan du PLH à mi-parcours sera également produit ainsi qu'un bilan global en fin de démarche.

22 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

➤ Metz Métropole

22 | 5 / PARTENAIRES

- AGURAM
- Communes membres de Metz Métropole
- DDTM, ANAH, DREAL, DDSCS
- Bailleurs sociaux, ARELOR
- CG57, Conseil Régional de Lorraine
- Promoteurs privés
- ADIL57, CAF
- Associations
- Structures d'hébergement
- INSEE...

22 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Travail à l'élaboration d'une maquette du document d'évaluation ;

2012-2016 : en début d'année, réunion annuelle du Comité d'évaluation précédée de l'édition du document d'évaluation ;

Production d'un bilan intermédiaire du PLH à mi-parcours, début 2014, puis d'un bilan complet à l'issue de la démarche début 2017.

Observatoire du logement :

Edition annuelle d'une version simplifiée (8 pages) et enrichie (document intégral).

22 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- Production d'un document annuel, en appui au séminaire du Comité d'évaluation à partir des critères d'évaluation définis dans chaque fiche-action ;
- Evolution des outils d'observation « traditionnels » et mise en adéquation avec les attentes exprimées par Metz Métropole et ses partenaires.

22 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	-	-
Fonctionnement	Assistance technique dans le suivi-animation du PLH (convention partenariale entre Metz Métropole et l'AGURAM)	A définir (chiffrage en cours)
	Elaboration d'un document d'évaluation (convention partenariale entre Metz Métropole et l'AGURAM)	A définir (chiffrage en cours)

2 Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH

Fiche n°23 |

Accompagner les communes dans la production de logements

23 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Par leurs compétences en matière d'urbanisme, les communes occupent un rôle primordial dans la mise en œuvre du PLH. Mais la complexité du droit de l'urbanisme, les dispositions législatives en faveur de la mixité sociale et les outils au service de la production de logements aidés nécessitent d'être précisés pour permettre aux élus d'en disposer pleinement.

L'objectif est donc d'apporter une meilleure information aux communes qui le souhaitent, afin de leur donner tous les outils pour construire et améliorer leur politique en matière de logement.

23 | 2 / CONTENU

- Elaborer un guide du logement clair et précis sur les différentes actions portées par Metz Métropole en faveur du logement aidé, de l'accession sociale et de la réhabilitation du parc privé ;
- Mettre à disposition des communes des fiches pratiques concernant les outils techniques et réglementaires (emplacements réservés dans les PLU, Droit de Prémption Urbain, Baux de longue durée, Opérations programmées, VEFA....) consultables à tout moment et illustrées par des exemples concrets de réalisation d'opérations de logements aidés.

23 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Tout au long du PLH, un appui technique sera apporté aux communes qui le souhaitent.

23 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

23 | 5 / PARTENAIRES

> Communes membres de Metz Métropole
 > Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle (AGURAM)

23 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 : élaboration du guide du logement

Tout au long du PLH : accompagnement des communes

23 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- > Retour des communes sur le guide du logement
- > Actualisation du guide tout au long du PLH

23 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	-	-
Fonctionnement	Elaboration d'un guide pratique à destination des élus	-
	Soutien et conseil aux communes	1/4 équivalent temps plein

3 Favoriser les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat

Fiche n°24 |

Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de coordination partenariale de la politique de l'habitat

24 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

L'élaboration du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole a permis d'engager un premier travail de concertation avec un panel d'acteurs variés, autour d'ateliers de travail et de réunions plénières.

Le besoin d'échanges entre les acteurs du logement est prégnant. Pour cela, il est indispensable de créer une instance de concertation de type CIL regroupant l'ensemble de ces acteurs. Cette instance, extérieure au suivi propre du PLH, permettra de créer une émulation intéressante et enrichissante pour la politique locale du logement.

24 | 2 / CONTENU

■ La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sera appelée à devenir un lieu d'échange informel, destiné aux acteurs de l'habitat (élus, techniciens, institutionnels, professionnels issus du secteur privé, du secteur associatif...) au gré de rencontres régulières. Espace de dialogue, elle viserait ainsi à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action en matière d'habitat. Cette instance non décisionnelle, serait appelée à se réunir 2 à 3 fois par an.

24 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

➤ 2 à 3 conférences par an

24 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

➤ Metz Métropole,

24 | 5 / PARTENAIRES

- AGURAM
- DDTM, ANAH, DREAL, DDSCS
- Bailleurs sociaux, ARELOR
- Communes membres de Metz Métropole
- CG57, Conseil Régional de Lorraine
- Promoteurs privés
- ADIL57, CAF
- Associations
- Structures d'hébergement
- INSEE...

D'autres partenaires spécifiques pourront naturellement être sollicités en fonction des sujets traités.

24 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Lancement de la CIL dès 2011 ;

Réunions régulières pendant toute la durée du PLH.

24 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- Capacité de mobilisation des acteurs de l'habitat et du logement, sur une base régulière (fidélisation des publics) ;
- Diversité des acteurs réunis et niveaux de responsabilité des participants ;
- Régularité des rencontres (2 à 3 fois par an) ;
- Renouvellement des sujets abordés, en lien avec les propositions des participants.

24 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	-	-
Fonctionnement	Budget spécifique de suivi-animation de la CIL Lancement de la CIL par les services de Metz Métropole, avec l'appui de l'AGURAM dans la mise en œuvre technique (suivi, animation, aide à l'organisation, mise en œuvre,...) Edition de la « note de conjoncture habitat » par l'AGURAM	1/4 équivalent temps plein Convention partenariale entre Metz Métropole et l'AGURAM

3 Favoriser les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat

Fiche n°25 |

Mettre en place une contractualisation avec les communes et les bailleurs sociaux

25 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Les objectifs du premier PLH en matière de production d'offre nouvelle (sociale ou non) n'ont pas été atteints. Le PLH n'a pas suffisamment servi d'outil d'appui et d'échange entre les acteurs principaux du logement, les communes et les bailleurs sociaux.

Pour pallier cet écueil, Metz Métropole a souhaité associer les communes, à l'occasion de l'élaboration de son second PLH. Celui-ci comporte des « fiches d'identité communales » précisant notamment les objectifs de production de logements pour chacune d'elles. Sur cette base, il s'agira désormais de formaliser une convention affichant les objectifs de production de logements aidés arrêtés conjointement et permettant un soutien potentiel de Metz Métropole (technique et/ou financier selon les cas) dans les projets de logements communaux. Par ailleurs, une charte d'objectifs sera mise en place entre Metz Métropole et les bailleurs pour afficher un objectif commun de production de logements aidés.

Pour asseoir ces objectifs communs de production et pour permettre de clarifier les engagements de chacun, un cadre partenarial pourra être envisagé entre Metz Métropole et ses communes membres, et entre Metz Métropole et les bailleurs sociaux présents sur le territoire.

25 | 2 / CONTENU

Les objectifs de production ne pourront être atteints qu'avec un travail collaboratif fort.

- Aider les communes à réaliser leurs objectifs de production dans une optique de mixité fonctionnelle et sociale, d'innovation dans les formes urbaines ou encore d'amélioration des performances énergétiques des logements par la mise en place d'une convention ;
- Asseoir le partenariat entre Metz Métropole et les bailleurs sociaux par la signature d'une charte d'objectifs.

25 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Elaborer une convention avec chaque commune destinée à faciliter la mise en place des actions spécifiques qui lui sont dévolues. Ce document-cadre vise à atteindre notamment les objectifs de production et à régler les difficultés inhérentes à chaque territoire communal ;
- Suivi de ces conventions : 1 à 2 réunion(s) par an avec chaque commune pour dresser un bilan annuel et réajuster, si nécessaire, les conventions.
- Elaborer la charte d'objectifs en concertation avec les bailleurs sociaux (en s'appuyant sur les CUS) ;
- Suivi de la charte d'objectifs : 1 à 2 réunion(s) spécifique(s) au suivi de la production sociale nouvelle (le cas échéant, dans le cadre de la CIL ou hors cadre – voir fiche action n°24).

25 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

25 | 5 / PARTENAIRES

> Communes

> Bailleurs Publics

> ARELOR

25 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 : élaboration de la charte et des conventions + signature

2012 et suivantes : suivi

25 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

➤ bilan annuel de la réalisation des objectifs de Metz Métropole ;

➤ adaptation de la politique communautaire en fonction des retours des bailleurs et des communes.

25 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Moyens humains constants	-

4 Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et le futur SCOT de l'agglomération messine

Fiche n°26 |

Assurer la mise en cohérence du PLH avec le SCoTAM

26 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Institués par la loi SRU du 13 décembre 2000, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) constitue l'outil de planification stratégique visant à coordonner et à mettre en cohérence les différentes politiques publiques contribuant au développement d'un territoire local, en tenant compte des objectifs de développement durable.

Le périmètre du SCOT de l'Agglomération Messine (SCoTAM), délimité par arrêté préfectoral du 31 décembre 2002, concerne 151 communes regroupées dans 11 intercommunalités. D'une superficie de 113 633 ha, il totalise 377 645 habitants (population légale RGP 2006). Le périmètre du SCoTAM couvre donc la plus grande partie du bassin d'habitat de l'agglomération messine (à l'exclusion du secteur de Briey et Jarny en Meurthe et Moselle).

L'élaboration du SCOT de l'Agglomération Messine a été prescrite le 27 juin 2007 par le comité syndical du SCoTAM. Le document est actuellement en cours d'élaboration, l'objectif étant d'approuver le SCoTAM en 2013.

Au sein de ce document, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe notamment les objectifs des politiques publiques d'urbanisme et du logement (article L. 122-1-3 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) formule les conditions de mise en œuvre du PADD. Régi par les articles L.122-1-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L.122-1-7), il définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

graphique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

- Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
- Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

26 | 2 / CONTENU

- Le PLH de Metz Métropole est censé préciser les grandes orientations du SCoT de l'Agglomération Messine avec lesquelles il doit être compatible. Si le PLH est finalisé avant l'approbation du SCoTAM, sa compatibilité avec le PADD et le document d'orientation et d'objectifs du SCoT devra être vérifiée et, le cas échéant, le PLH devra être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans avec les dispositions du SCoTAM, une fois celui-ci arrêté.

26 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Engagement des procédures de modifications éventuelles du PLH dans les 3 ans suivant l'adoption du SCoT de l'Agglomération Messine ;
- Mise en compatibilité, si nécessaire, du PLH avec le SCoTAM.

26 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole , en partenariat avec l'AGURAM

26 | 5 / PARTENAIRES

- > Syndicat Mixte du SCoTAM
- > Communes membres de Metz Métropole
- > DDTM

26 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Si nécessaire, mise en compatibilité du PLH dans un délai maximum de 3 ans à compter de la date d'approbation définitive du SCoTAM.

26 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

- Les textes prévoient une évaluation des résultats de l'application du Schéma de Cohérence Territoriale tous les 6 ans, à compter de la date de délibération portant approbation du SCoTAM. Les dispositions légales précisent qu'il sera procédé à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale, sans toutefois mentionner l'habitat de façon spécifique.
- Les dispositions législatives inhérentes au PLH prévoient une évaluation spécifique à ce document, pour la périodicité qui lui est propre (6 ans).

26 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	-	-
Fonctionnement	Moyens humains constants	

4 Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et le futur SCOT de l'agglomération messine

Fiche n°27 |

Assurer la mise en compatibilité des POS et PLU des communes de Metz Métropole avec le PLH

27 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer l'équilibre du développement ainsi que la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs notamment en matière d'habitat, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat. Le PLU traduit le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui est l'expression de son projet d'urbanisme (L. 121.1 du code de l'urbanisme).

Document prescriptif, il précise le droit des sols, mais il constitue le cadre plus global dans lequel seront menées les actions et opérations d'aménagement qui verront le jour sur le territoire communal, notamment en matière d'habitat.

Dans ce cadre, le PLU doit à la fois être compatible avec les orientations définies par un SCOT en la matière et avec les dispositions du PLH validé. Pour cela, il doit favoriser la réalisation des objectifs du PLH à travers les différentes pièces du dossier et jusque dans les dispositions réglementaires. Il convient donc d'accompagner les communes dans la mise en œuvre de cette disposition légale.

27 | 2 / CONTENU

- Mettre en compatibilité, si nécessaire, les POS/PLU communaux avec les orientations du PLH en veillant à ce que ces documents d'urbanisme favorisent explicitement les objectifs de production entérinés ;
- Identifier par le biais des POS et des PLU les secteurs prioritaires de restructuration et de renouvellement urbain ainsi que d'urbanisation à court, moyen et long termes et vérifier leur adéquation avec les objectifs fixés par le PLH ;
- Veiller au principe de mixité urbaine (sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle) dans un souci de qualité de vie et de ville et de respect de l'esprit de la loi SRU.

27 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Analyse des documents d'urbanisme des communes de Metz Métropole par l'AGURAM ;
- Engagement des procédures de révisions ou de modifications éventuelles dans l'année suivant l'adoption du PLH.

27 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole , en partenariat avec l'AGURAM

27 | 5 / PARTENAIRES

> Communes membres de Metz Métropole

> DDTM

27 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

2011 - 2012 : Analyse des documents d'urbanisme et des projets des communes et mise en exergue des points de blocage pour les communes qui ne pourront pas assurer les objectifs arrêtés en matière de production de logements locatifs sociaux sur leur territoire ;

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans un délai de 1 an à compter de la date d'approbation définitive du PLH ;

Veille active pendant toute la durée du PLH.

27 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

➤ Nombre de POS/PLU ayant nécessité une mise en compatibilité.

27 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement	-	-
Fonctionnement	Moyens humains constants	

4 Mettre en cohérence le PLH avec les autres documents de planification : Plans Locaux d'Urbanisme et le futur SCOT de l'agglomération messine

Fiche n°28 |

Articuler le PLH avec l'ensemble des politiques communautaires en cours et à venir

28 | 1 / CONTEXTE ET OBJECTIF

Les PLH ont vu ces dernières années leur rôle renforcé, de même que les SCOT. Mais l'efficacité d'un projet de territoire dépend de la mise en cohérence des différentes politiques communautaires menées dans le même temps. Le PLH doit donc s'insérer et s'articuler avec les autres documents d'urbanisme et de développement : le futur Projet Territorial de Développement Durable, le Plan CLIMAT, le Plan de déplacements Urbains (PDU), les Projets de rénovation Urbaine (PRU) de Metz et de Woippy, les orientations économiques... Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes membres doivent, par ailleurs, être compatibles avec le PLH (voir fiche action n°27).

L'objectif ici est donc de permettre une meilleure articulation des politiques publiques (aménagement, transport, habitat, cohésion sociale) et de mener une nécessaire approche transversale et cohérente entre toutes ces actions.

28 | 2 / CONTENU

- Mettre en cohérence le PLH avec les documents de planifications et les différentes politiques de Metz Métropole.

28 | 3 / MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Tout au long du PLH, une réflexion commune entre les services sera menée pour optimiser les échanges et les liens entre les politiques communautaires.

28 | 4 / PORTEUR DE L'ACTION

> Metz Métropole

28 | 5 / PARTENAIRES

> Communes

> AGURAM

28 | 6 / CALENDRIER PREVISIONNEL

Tout au long du PLH

28 | 7 / MODALITES D'EVALUATION

➤ Transversalité des démarches et des groupes de travail.

28 | 8 / MOYENS FINANCIERS ET/OU HUMAINS PREVISIONNELS

Actions	Types de coûts	Budget annuel spécifique
Investissement		
Fonctionnement	Moyens humains constants	-



Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram.org