

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

# Un logement pour tous



Inspire

Metz Métropole vient d'établir son troisième Programme local de l'habitat (PLH). Ce document décrit la stratégie et les objectifs qui guideront l'ensemble des actions entreprises en faveur du logement pour la période 2020-2025.





#### LES CHIFFRES

**222 146 habitants** (au 1<sup>er</sup> janvier 2016)

**2,1 personnes** par ménage en moyenne

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

**102 708 résidences principales**

**25 000 logements sociaux**

**47 % des logements** construits avant 1971



Le nouveau PLH ambitionne en premier lieu de renforcer l'attractivité du territoire. Il accorde une importance majeure à l'accompagnement du parcours résidentiel des ménages aux différentes étapes de leur vie. Ceci requiert notamment une offre de logements diversifiée, pertinente et abordable, l'un des enjeux étant de répondre aux aspirations d'accession à la propriété sur la métropole messine. Une attention particulière est aussi portée au logement des jeunes et des personnes âgées ou handicapées.

Deuxième grand principe du PLH : garantir l'accès au logement pour tous, dans une optique de mixité sociale. Il s'agit ici de renforcer l'accessibilité du parc à l'ensemble des demandeurs de logement social et de continuer à améliorer l'environnement des quartiers prioritaires.

La troisième orientation du PLH cible l'amélioration de l'ensemble du parc existant, afin qu'il conserve son attrait par rapport à la production neuve.

La politique locale de l'habitat dans sa globalité est guidée par la promotion de l'habitat durable. Metz Métropole fédère les communes et tous les acteurs de l'habitat autour de la mise en œuvre du PLH.



# Des projets pour diversifier et renforcer l'habitat



**Avec une ambition d'accroissement démographique à l'horizon 2025, Metz Métropole prend acte de diversifier le parc de logements sur le territoire. L'amélioration de l'existant est inscrite au programme.**

La production importante de logements neufs (1 200 par an sur la métropole depuis 2011), souvent chers à la vente et très orientés vers l'investissement locatif, ne correspond plus réellement aux besoins actuels. Pour y remédier, Metz Métropole construit aujourd'hui une stratégie de diversification de l'offre. Propositions plus variées (habitat collectif, semi-collectif, pavillons individualisés), prix dans une fourchette accessible aux jeunes ménages, localisation en ville, en périphérie ou à la campagne. Cette stratégie continue de s'appuyer sur le neuf, mais vise également la réhabilitation du parc ancien, public et privé.

## VEILLE ET RÉHABILITATION

Concrètement, Metz Métropole poursuit l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) engagée depuis fin 2017. Celle-ci a d'ores et déjà permis d'améliorer les logements de 231 propriétaires occupants et de conventionner 21 logements locatifs après travaux. Objectif pour les prochaines années : rénovation de 900 logements, dont 750 appartenant à des propriétaires occupants et 150 à des propriétaires bailleurs. L'opération agit sur différents registres, parmi lesquels figurent la lutte contre l'habitat insalubre, les travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation à la perte d'autonomie des occupants.



L'OPAH comprend également un volet de soutien aux copropriétés, en particulier aux plus petites d'entre elles. Les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'aides et un dispositif de veille sur les copropriétés est lancé.

Le travail sur le parc existant prend par ailleurs en compte la question des logements vacants, objet d'une étude en cours (lire ci-après).



## Philippe François

# « Trouver des leviers pour remettre les logements sur le marché »

Baisser le nombre de logements vides apparaît comme un défi majeur pour l'amélioration de l'offre d'habitat. Metz Métropole a confié en septembre 2019 une étude sur le sujet au Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM). Objectifs : déterminer les causes de la vacance et définir des moyens pour les remettre sur le marché. Philippe François, directeur du CALM, explique.

### L'intermédiation locative Mobiliser le parc privé à des fins sociales

L'intermédiation locative est l'une des priorités du Plan logement d'abord. Elle permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association).

Le bailleur est assuré de la garantie du paiement des loyers et des charges, même en cas de vacance, et de la remise en état du logement en cas de dégradation. Il peut, sous certaines conditions, bénéficier de déductions fiscales pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs.

Si vous êtes intéressé, vous serez amené à signer une convention « sans travaux loyer très social » avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), puis à signer un bail avec l'opérateur de votre choix.

**ADIL de Moselle**  
8 Rue Gambetta, 57000 Metz  
03 87 50 02 60  
contact@adil57.fr



#### Quels sont les logements ciblés par l'étude sur la vacance des logements ?

La métropole messine nous a remis un premier échantillon de plus de 1 200 logements restés vacants depuis plus de trois ans. Ce chiffre de la vacance va devoir être confronté avec la réalité.

#### De quelle manière procédez-vous ?

Le seul moyen de vérifier est d'aller sur le terrain et de faire du porte à porte. Les logements étant *a priori* vides, on ne peut y entrer, mais on observe l'environnement pour savoir s'ils le sont réellement et pourquoi. Un faisceau d'indices peut nous éclairer : les boîtes aux lettres, la poussière sur les poignées de porte d'entrée ou les témoignages du voisinage.

#### La vacance de certains logements est compliquée à vérifier...

C'est en effet plus difficile en milieu urbain, les gens ne se connaissent pas et les voisins n'ont pas d'informations. Lorsque rien n'est vérifiable sur place, nous interrogeons les propriétaires bailleurs par courrier postal. Nous avons besoin de connaître leur projet pour le logement et leur capacité à y réaliser des travaux.

#### Quelles sont les étapes à venir ?

La phase de terrain est aujourd'hui achevée, nous établissons à présent des fiches récapitulatives pour chaque logement, comprenant son état général, le profil du propriétaire et ses intentions.

Il faut chercher à comprendre la situation : manque de moyens pour rénover les lieux, éventuel conflit avec des locataires, personnes âgées qui ne veulent plus louer, succession ?

Nous identifions les leviers les plus incitatifs pour bâtir des scénarios de sortie : subventions pour financer des travaux, actions d'accompagnement adaptées, etc. L'objectif est de remettre le logement sur le marché.

L'un des enjeux de la lutte contre la vacance étant de mobiliser le parc privé à des fins sociales, l'intermédiation locative peut être une bonne approche (lire ci-contre). L'étude doit servir de boîte à outils pour les élus.



# Un logement pour se reconstruire

L'équipe pluridisciplinaire du projet *D'abord Toit* s'attache à reloger et à accompagner des sans-abri depuis cet automne. Les personnes retrouvent un logement et la dignité.



**D'abord Toit** a remporté l'appel à projet lancé par Metz Métropole en 2019 dans le cadre du Plan logement d'abord, piloté par l'État qui vise à diminuer le nombre de sans-abri. Les publics éligibles sont les personnes les plus vulnérables, en parcours d'errance et en incapacité d'accéder à un logement ordinaire.



De la rencontre du sans domicile fixe dans la rue, à l'accompagnement de la personne vers son nouvel ancrage, *D'abord toit* c'est une philosophie. « *Nous expérimentons une manière de travailler différente. Le logement comme droit inconditionnel, l'accompagnement pluridisciplinaire* », expose Vincent Rizzotti, responsable du dispositif à l'AIEM (Association d'Information et Entraide Mosellane). L'association coordonne le projet et mobilise un ensemble de partenaires. Une équipe d'intervenants sociaux, psychologue et spécialistes de l'addictologie se fait épauler par des « accompagnateurs pairs », recrutés pour faciliter le contact avec les grands précaires.

« *J'ai dit oui tout de suite* », se souvient Laurent, l'un des deux accompagnateurs

embauchés par l'AIEM en contrat aidé 20 heures par semaine. Lui qui a connu des chemins de traverse raconte le temps nécessaire pour entrer en communication avec les gens de la rue. S'installer à côté d'eux, parler de tout et de rien. Écouter de la musique, rassurer... « *On est du même monde* », rappelle-t-il en évoquant Denis, relogé cet automne. « *Il était en attente du logement, mais il n'y croyait plus. Pourtant quand on est allé le chercher ça lui a fait peur !* »

Pauline Berlingue est psychologue à l'AIEM. « *En approchant les personnes, on se rend compte de leurs angoisses, mais aussi de leurs valeurs, retrace-t-elle. Comprendre la cohérence de leur existence permet d'en reconstruire les parties morcelées.* »

## NOUVEAU DÉPART

Finalement Denis, trois autres hommes et une femme sans-abri ont emménagé dans leurs nouveaux appartements, loués par l'AIEM à des bailleurs sociaux. Actuellement sous-locataires, les anciens précaires devraient rapidement pouvoir bénéficier d'un bail à leur propre nom. « *Ce ne sont pas des "sous-citoyens"* », reprend Vincent Rizzotti, qui noue une relation de confiance avec les acteurs de l'habitat. *Il faut développer une véritable éthique de l'hospitalité du territoire* », défend-il.

Les appartements sont meublés grâce à la solidarité des partenaires, les nouveaux habitants ont un « chez-soi » à entretenir, des courses à faire, leur quotidien à réorganiser. Ils reçoivent régulièrement chez eux les membres de l'équipe *D'abord Toit* et leur offrent



## Dom est chez lui

« *Quand on a fait des années de rue, on a forcément des séquelles* », admet celui que toute l'équipe d'accompagnement appelle Dom, quelques semaines après s'être installé sous son nouveau toit. « *Mais se sentir chez soi et faire le ménage, ça permet de se stabiliser et de retrouver des repères.* » Les intervenants sociaux, accompagnateurs du nouveau locataire évoquent son premier achat : une télé. « *C'est un minimum, une clarté dans la nuit* », reprend celui-ci en évoquant les films de son adolescence.

Dom paie son loyer, s'est abonné au réseau de bus et a pensé à s'inscrire sur les listes électorales. Prochaine étape : reprendre contact avec son fils de 13 ans, né comme lui à la maternité Sainte-Croix à Metz, et qui vit avec sa maman en Vendée.

le café. Le logement permet de dépasser la rue, de révéler les compétences de la personne qui se reconstruit. « *Les éventuelles addictions ne sont que la manifestation de leur souffrance* », ajoute Marius Renaud, intervenant social au Comité Mosellan de Sauvegarde de l'Enfance, de l'Adolescence et des Adultes (CMSEA). L'organisme est impliqué dans le dispositif *D'abord Toit* sur le suivi médico-social, en liaison avec le Centre d'Aide et d'Accompagnement à la Réduction des risques auprès des Usagers de Drogue (CAARUD).

Les accueils de jour de la fondation Abbé Pierre et du Secours Catholique, Médecins du Monde et l'Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine sont également parties prenantes dans l'opération. Vingt personnes devraient être relogées sur deux années.

## Fonds de solidarité logement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, Metz Métropole est chargée de l'attribution des aides financières du Fonds de solidarité logement (FSL), compétence transférée du Département de la Moselle à la métropole.

Le FSL s'adresse aux personnes et aux familles qui éprouvent des difficultés pour accéder à un logement (paiement du premier loyer, dépôt de garantie ou encore garantie de paiement) ou s'y maintenir (impayés de loyer, d'énergies, d'eau, etc.). Les logements du parc social comme du parc privé sont concernés. Conditions précisées dans le règlement intérieur du FSL.

Pour saisir le Fonds de solidarité logement, vérifier les conditions d'attribution et être accompagné dans les démarches : s'adresser au Centre Moselle Solidarité de son secteur ou au CCAS de sa commune.

Plus d'information au secrétariat du FSL : **03 87 50 15 98**

