

.....

CONTRIBUTION DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE METZ MÉTROPOLE  
AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
DIAGNOSTIC DU PLH ET DOCUMENT D'ORIENTATIONS

# 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

*Metz Métropole a souhaité consulter le Conseil de Développement Durable afin de recueillir son avis sur le diagnostic et le document d'orientations du PLH.*

*Un groupe d'une quinzaine de personnes issues d'horizons divers s'est réuni à plusieurs reprises pour produire cette contribution. Certains membres du CODEV ont également réalisé des contributions écrites, reproduites en annexe de ce document.*

.....

---

# 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

## I. LES ORIENTATIONS SOUTENUES PAR LE CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### ORIENTATION 1 : FIXER ET ATTIRER LES JEUNES MÉNAGES ET LES FAMILLES SUR LE TERRITOIRE

Proposition n°1 : Renforcer la transversalité du PLH avec l'ensemble des politiques communautaires et compléter celui-ci par une analyse des stratégies des territoires voisins

Proposition n°2 : Se doter d'outils de gestion et de maîtrise du foncier, au service d'une politique foncière anticipatrice, adaptée et soucieuse du maintien des activités agricoles;

Proposition n°3 : Garantir un coût acceptable pour les candidats à l'accession

Proposition n°4 : Réfléchir en termes de solidarité financière entre les opérations

Proposition n°5 : Faciliter la remise sur le marché locatif de biens privés, en accompagnant les propriétaires

### ORIENTATION 2 : GARANTIR LA COHESION SOCIALE ET TERRITORIALE DE L'AGGLOMÉRATION

Proposition n°6 : Tirer les enseignements des expériences des années 1970

### ORIENTATION 3 : PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE L'HABITAT ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Proposition n°7 : Que les aides dispensées par Metz Métropole soient modulées en fonction de critères confortant le PLH

Proposition n°8 : Adapter les logements au changement climatique

### ORIENTATION 4 : CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PARTAGÉE

Proposition n°9 : Faire partager ses orientations avec l'ensemble des maires pour obtenir un véritable engagement volontaire des communes.

Proposition n°10 : Inciter à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat par une approche sectorielle

Proposition n°11 : Offrir aux communes des moyens financiers et d'ingénierie pour les accompagner dans leur volonté de développer le logement social

Proposition n°12 : Un nécessaire travail d'évaluation et de diagnostic

## II. DES DOCUMENTS PARTAGES DANS LEUR ENSEMBLE MAIS QUI MERITENT QUELQUES PRECISIONS

Proposition n°13 : Logement ou habitat ? Une terminologie à préciser

Proposition n°14 : Veiller à ne pas stigmatiser certains quartiers

Proposition n°15 : Prendre en compte des problématiques propres à certains publics : enfants, jeunes, personnes âgées, défavorisées ou handicapées

Proposition n°16 : Développer la notion de parcours résidentiel

Proposition n°17 : Prendre en compte les restructurations militaires

Proposition n°18 : Adopter une démarche de développement durable fondée sur la prospective, l'évaluation et la participation

---

# 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ METROPOLE

---

## INTRODUCTION

Le Président de METZ Métropole a saisi le Conseil de Développement Durable pour recueillir son avis sur la synthèse du diagnostic et le document d'orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat.

Le Conseil de Développement Durable se félicite de cette première consultation et participe avec enthousiasme à cette réflexion qui devrait permettre l'émergence de regards croisés complémentaires et indispensables à la construction d'une intelligence collective !

Les premiers travaux du Conseil de Développement nous ont permis d'affirmer une priorité :

**« placer l'Homme au cœur de nos politiques ».**

La seconde affirmation partagée et d'appliquer une méthodologie respectueuse d'une

**« démarche de développement durable »**

Aussi, la co-construction du nouveau PLH nous apparaît comme un chantier qui se devrait être exemplaire tant dans sa dimension humaine que dans sa démarche systémique, imbriquant en permanence les trois sphères : sociale, économique et environnementale.

Le Conseil de Développement Durable apprécie les éléments du diagnostic et partage dans son ensemble les premières orientations.

Nous souhaitons toutefois sensibiliser les élus sur l'exigence de cohérence à trouver entre le PLH et l'ensemble des politiques de la Métropole : politique urbaine et de développement du territoire, politique foncière, politique économique, politique des transports, valorisation des espaces naturels, rénovation urbaine, développement des équipements de services aux personnes, mais aussi le Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées, le Plan départemental d'insertion, la déclinaison communautaire du Schéma départemental des gens du voyage, le Schéma gérontologique départemental, le Schéma Adultes Handicapés...

Nous souhaitons que cette démarche systémique puisse, demain, prendre en compte des nouvelles ambitions des Politiques pour la Jeunesse, la Culture, l'Education et toutes les politiques qui permettront à tous les citoyens de devenir auteurs et acteurs de leur vie dans une cité durable et solidaire.

---

# 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

## I. LES ORIENTATIONS SOUTENUES PAR LE CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Suite à la présentation du document d'orientations, le Conseil de développement durable souhaite faire part à Metz Métropole d'un certain nombre de remarques complémentaires.

### ORIENTATION 1 : FIXER ET ATTIRER LES JEUNES MÉNAGES ET LES FAMILLE SUR LE TERRITOIRE

Sur ce point, le Conseil de développement durable souhaite attirer l'attention des élus sur le fait que la politique de l'habitat ne peut renforcer à elle seule l'attractivité du territoire. Il convient de croiser cette approche avec l'ensemble des politiques de l'agglomération, mais aussi des communes de l'agglomération et des territoires environnants. En effet, les territoires ne peuvent se permettre de jouer la carte d'une concurrence à l'attractivité.

L'attractivité territoriale passe par une offre en termes d'emplois, de services, de qualité de vie, mais aussi une attention particulière portée à l'environnement et au développement durable.

#### Proposition n°1

Ainsi le Conseil de développement durable propose de **renforcer la transversalité du PLH avec l'ensemble des politiques communautaires et de compléter celui-ci par une analyse des stratégies des territoires voisins.**

La première orientation déclinée a pour objectif de « fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire ». Cet objectif, on le retrouve dans pratiquement tous les PLH « nouvelle génération ». Mais du coup, les territoires se situent en concurrence pour attirer les jeunes ménages alors qu'il s'avère nécessaire de veiller à la cohérence et à l'articulation entre les projets des différents territoires locaux et à la fluidité des populations entre ces différents territoires.

En outre, l'attraction de jeunes ménages est multifactorielle. La seule offre de logements adaptés aux jeunes ménages ne saurait suffire si, par ailleurs, rien n'est pensé en termes de services (accueil de la petite enfance, équipements de loisirs, action culturelle et sportive, etc.) pour les familles qu'on veut attirer. Il semble donc nécessaire que le PLH fasse référence aux autres segments des politiques publiques avec lesquels il faut se coordonner.

Philippe CARMINATI, Collège Socioéducatif et Yvon SCHLERET, Collège associatif

La volonté de favoriser la mixité est largement partagée au sein du CODEV, elle doit tant être sociale qu'architecturale et fonctionnelle.

---

## 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

Les projets qu'ils soient de réhabilitation ou nouveaux, devront se composer d'ensembles mêlant des bâtiments collectifs de taille raisonnable (grands ensembles à proscrire) comportant des logements de différentes surfaces ( ex T2 à T5) et maisons de villes, permettant la mixité sociale bien pensée et conduisant à l'intégration des différentes couches sociales dans les activités de quartier (écoles, aires de loisirs, crèches, commerces ... )

Bernard CHOLLOT, Collège des habitants

Au nom de la mixité d'activités, on a vu des quartiers d'habitations se développer au sein de zones industrielles. La cohabitation avec les riverains a parfois été difficile et a pu, dans certains cas, entraîner la délocalisation d'activités industrielles. Il est donc indispensable de bien prévoir et penser en amont la mixité. Ne pas l'imposer.

Gilles PELTIER, Collège Monde économique

La question foncière est en effet cruciale pour les membres du Conseil de développement durable, or les élus locaux ont un rôle prépondérant à jouer pour :

### Propositions n°2 et 3

- **se doter d'outils de gestion et de maîtrise du foncier, au service d'une politique foncière anticipatrice, adaptée et soucieuse du maintien des activités agricoles;**
- **garantir un coût acceptable pour les candidats à l'accession.**

Les élus devront arbitrer entre le foncier destiné à l'habitat et celui destiné au développement de l'agriculture urbaine et périurbaine, d'entreprises et de l'université. Son coût, bien qu'influencé par le marché, devra être en partie subventionné pour aboutir à des coûts finaux acceptables par les candidats à l'accession à la propriété ou pour les candidats locataires disposer de niveaux de loyers également acceptables. Là également, les élus seront conduits à des arbitrages financiers : choisir les économies possibles à budget constant ou augmentation des impôts .

Bernard CHOLLOT, Collège des habitants

### Proposition n°4

Le Conseil de développement durable propose également aux élus de **réfléchir en termes de solidarité financière entre les opérations**. Par exemple, lorsque l'agglomération dégage des marges financières sur une opération comme le quartier de l'amphithéâtre, elle peut consacrer le bénéfice obtenu à des opérations visant des logements très sociaux.

### Proposition n°5

Metz Métropole pourrait également intervenir afin de **faciliter la remise sur le marché locatif de biens privés, en accompagnant les propriétaires, en complément des outils mis en place à l'échelle nationale**.

---

## 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

Dans le secteur du locatif privé, afin d'inciter les propriétaires récalcitrants à louer leur bien, pourquoi ne pas leur apporter des garanties complémentaires pour cause de non-paiement ou dégradations, moyennant des engagements précis en matière de durée et niveau de loyer .

Bernard CHOLLOT, Collège des habitants

### ORIENTATION 2 : GARANTIR LA COHESION SOCIALE ET TERRITORIALE DE L'AGGLOMÉRATION

#### Proposition n°6

La Commission consultative du Conseil de développement durable de Metz Métropole a souhaité **tirer les enseignements des expériences des années 1970** durant lesquelles ont été construits les grands ensembles. L'évolution connue par ces quartiers rappelle que :

- Il est indispensable de penser le logement social dans une logique d' « habitat » incluant les questions de transports, services, etc.
- Il est nécessaire de trouver les moyens de garantir la pérennité de la mixité sociale.
- L'entretien des grands ensembles dans la durée est primordiale

Quand on regarde l'exemple du quartier de la Patrotte à Metz, on constate que ce quartier a été abandonné. Il y a, en effet, une nécessaire acceptation sociale d'un quartier qui nécessite qu'au préalable, on se soit interrogé sur la façon dont on veut vivre dans le quartier. Où sont les écoles ? les services ? les voies d'accès ? etc.

Salvatore LA ROCCA, collègue Associatif

Suite à la rénovation de Borny, ce quartier accueillait de nombreux ingénieurs de la sidérurgie. Dix ans après, ils ont quitté en masse ce lieu. En effet, le manque d'entretien a largement dégradé la qualité de ce quartier entraînant un phénomène de rejet.

Guy ROLET, Collège Associatif

---

# 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

## ORIENTATION 3 : PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE L'HABITAT ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Conseil de développement durable soutient pleinement les axes de travail constituant cette orientation.

L'offre de logements déficitaire et mal répartie sur le territoire de Metz Métropole peut effectivement être en grande partie solutionnée, dans le temps, par la réhabilitation ou la déconstruction - reconstruction de bâtiments militaires, hospitaliers voire industriels.

Ce qui doit être mis en oeuvre augmentera le pourcentage de logements sociaux, déjà important, dans les villes de Metz et Montigny, exception faite de la possibilité offerte par la BA 128 (EcoCité).

Il faudra développer un discours fortement incitatif envers les municipalités dites du secteur périurbain et résidentiel pour prendre part à l'effort de développement harmonieux des logements sociaux sur leur territoire.

Bernard CHOLLOT, Collège des habitants

### Proposition n°7

Parmi les pistes d'actions proposées, le CODEV propose **que les aides dispensées par Metz Métropole soient modulées en fonction de critères confortant le PLH.**

Elles pourraient aller en priorité à :

- des projets se situant sur des zones à densifier préalablement identifiées ou des secteurs bien desservis par les transports en commun
- aux projets innovants en matière de forme architecturale, de mixité sociale, d'organisation fonctionnelle interne et externe (par exemple la limitation des aires de stationnement)
- aux projets particulièrement soucieux de leur qualité environnementale et énergétique

Cette orientation comprend un axe de travail qui propose de produire une offre d'habitat conforme aux exigences de la Haute Qualité environnementale. Néanmoins, le Conseil de développement durable

### Proposition n°8

propose d'aller plus loin, en intégrant d'ors et déjà la nécessité **d'adapter les logements au changement climatique** attendu. Ceci passe, par exemple, par une végétalisation accrue des bâtiments (toiture végétalisée) mais aussi des espaces à proximité comme les parkings aériens.

---

# 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

## ORIENTATION 4 : CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PARTAGÉE

Le Conseil de développement durable s'étonne du faible « pouvoir coercitif » de ce document, comme de tous les PLH. Il n'exige qu'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Il est donc nécessaire de

### Proposition n°9

bien insister sur l'importance de **faire partager ses orientations avec l'ensemble des maires pour obtenir un véritable engagement volontaire des communes.**

### Proposition n°10

Par exemple une plaquette d'information sur le PLH, ses orientations, les engagements des élus, pourrait être distribuée dans les communes. Il semble aussi au Conseil de développement durable de Metz Métropole qu'il faille **inciter à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat par une approche sectorielle.** L'idée sous-jacente est qu'un élu sera d'autant plus enclin à

comprendre et à mettre en œuvre une politique, qu'il la partage dans son ensemble. Or le territoire de Metz Métropole comprend des situations très contrastées. Une approche spatialisée (par secteur partageant des caractéristiques identiques) ou thématique permettrait à des élus rencontrant les mêmes problématiques d'avancer plus facilement ensemble.

### Proposition n°11

Ceci passe également par un engagement fort de Metz Métropole en termes de **moyens d'ingénierie et financiers à offrir aux communes pour les accompagner dans leur volonté de mettre en œuvre le PLH.**

Il convient d'inciter les communes s'engageant dans le PLH en leur proposant un accompagnement technique (ingénierie). Plus les communes s'engagent à respecter les objectifs du PLH plus elles seront accompagnées. Ce principe pose, en préalable, l'intégration de critères d'évaluation.

Salvatore LA ROCCA, Collège socio-éducatif et  
Marie-Claude MALHOMME, Collège des habitants

### Proposition n°12

Pour le Conseil de développement durable, cette orientation passe par **un nécessaire travail d'évaluation et de diagnostic** portant sur :

- les freins de toute nature à la mise en œuvre des performances énergétiques et mettre en œuvre les correctifs nécessaires.
- l'application du précédent PLH

---

# 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

## II. DES DOCUMENTS PARTAGES DANS LEUR ENSEMBLE MAIS QUI MERITENT QUELQUES PRÉCISIONS

(Contributions de Philippe CARMINATI et Yvon SCHLERET)

### Proposition n°13

#### 1 Logement ou habitat ? Une terminologie à préciser

Il est certainement nécessaire de différencier d'emblée les concepts de logement et d'habitat. Le logement n'est qu'une des composantes de l'habitat. Cette distinction faite, **le Conseil de développement durable souhaite que dans l'ensemble des documents l'usage de ces concepts soit précis et éviter d'employer l'un pour l'autre.**

*Exemple : le texte parle de marché local de l'habitat, alors qu'il serait plus juste de parler de marché local du logement ou de marché immobilier.*

La plupart des PLH parle effectivement de marché de l'habitat, mais cela paraît plus lié à un mimétisme et à un copier-coller. La loi instaurant les PLH ne parle pas de marché de l'habitat mais de marché du logement qu'il est nécessaire de contextualiser dans son environnement qui ne relève pas seulement des lois du marché.

### Proposition n°14

#### 2 Veiller à ne pas stigmatiser certains quartiers

**Le Conseil de développement durable invite les élus à ne pas stigmatiser les quartiers les plus pauvres** (synthèse p. 4). Ce qui est dit sur Metz-Borny, Metz-Nord et Woippy est juste d'un point de vue sociodémographique et quantitatif. Mais le dire en citant le nom des quartiers, c'est aussi les stigmatiser, d'autant plus que dans le paragraphe suivant on évite de nommer les communes et les quartiers où habitent les CSP supérieures.

Le Conseil de développement durable propose d'y remédier soit en ne nommant pas les quartiers les plus pauvres (tout le monde le sait) mais en indiquant leur position géographique (l'est par exemple), comme cela est fait pour les quartiers les plus riches. Ou en précisant que le centre-ville de Metz (quartier des îles, outre-seille) connaît aussi des proportions plutôt élevées de familles pauvres (approche plus qualitative). C'est pour cette raison, et en pinaillant volontairement, le titre mise sur une « situation contrastée » (ce qui oppose des quartiers ou des communes) alors qu'on pourrait aussi dire « une situation différenciée ».

### Proposition n°15

#### 3 Prendre en compte des problématiques propres à certains publics : enfants, jeunes, personnes âgées, défavorisées ou handicapées

De façon globale, comme stipulée en avant propos, le Conseil de développement durable constate que la situation en terme de logement des différentes catégories de population ne peut être traitée seulement de façon sectorielle car elle est étroitement liée à un contexte globale, en l'occurrence celui des politiques

---

## 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

familiales qui s'y rapportent : politique en faveur des familles, politique en faveur de la petite enfance, de la jeunesse, des personnes âgées,...

Pour des questions d'efficacité et de cohérence, le Conseil de développement suggère que chaque situation et chaque solution apportée aux différentes catégories de population soient étudiées et abordées en prenant compte de leurs spécificités mais incluses dans une prise en compte globale.

### A) les enfants

Les enfants sont les grands oubliés dans le document relatif au PLH. Ils sont pourtant l'avenir de notre métropole. Aussi, selon les projets mais en cohérence avec le projet global, le Conseil de développement durable propose de :

- faire référence, autant que faire se peut, à la place des enfants,
- **réserver un pourcentage de mètres carrés d'espaces à la disposition des enfants: terrain de jeux, d'aventure, espace pédagogique (jardins), etc.**

### B) les jeunes

Concernant le logement des jeunes, la vision qui se dégage du PLH semble trop réductrice et trop globalisante en même temps. La jeunesse est diverse et la qualification des situations par leur précarité ne concerne qu'une partie d'entre elle, celle reçue par les services sociaux, les foyers de jeunes travailleurs et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Peut-on d'ailleurs parler de précarité à leur sujet alors qu'il s'agit plus d'une question de solvabilité et de moyens liés à une tranche d'âge particulière.

C'est pourquoi, **le Conseil de développement durable regrette que le paragraphe sur la jeunesse se limite aux étudiants** (de manière ambiguë d'ailleurs puisqu'on parle des jeunes et des étudiants) **et aux jeunes en situation de pauvreté-précarité**. Pour ces derniers, le document note « la surreprésentation de ce public en hébergement d'urgence ou temporaire ». Ce qui n'est pas faux, mais on oublie de dire que cette situation est le résultat d'une absence de politique jeunesse en faveur des 18 -25 ans dans notre pays qui sont délaissés.

**Entre les étudiants et les jeunes « précaires », il y a une diversité de situations qui, additionnées, constituent la grande majorité des jeunes pour laquelle le PLH a toute sa raison d'être**. Pour ce public là, le Conseil de développement durable aurait aimé aussi avoir une analyse de la demande et de l'offre. Par rapport à l'offre, le rapport ignore le logement intermédiaire, dont les foyers de jeunes travailleurs FJT (cinq équipements sur Metz, un peu plus de 800 places). Or on est face aujourd'hui à une sorte de paradoxe : d'un côté une forte demande, d'un autre côté des dispositifs peu connus et sous-utilisés soit par méconnaissance, soit par inadaptation aux exigences actuelles de confort.

**En l'occurrence, le Conseil de développement propose de :**

- **mieux diversifier la situation spécifique des différentes catégories / situations des jeunes et opter pour des solutions adaptées à ces situations ;**
- **prendre en compte, dans le document, la situation et les difficultés de remplissage des FJT ;**
- **etc.**

---

## 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

### **C) les personnes âgées**

Par ailleurs, en ce qui concerne les personnes âgées et des personnes handicapées, le Conseil de développement durable s'étonne que le PLH soit si bref quant à la problématique logement de cette population compte tenu du défi lié au **vieillesse démographique annoncé**.

En l'occurrence, le Conseil de développement durable demande à ce que les possibilités de prise en compte de l'habitat des personnes âgées soient plus approfondies, notamment dans la diversité et la pluralité des solutions possibles, par exemple :

- opter pour des petites structures alternatives d'hébergement des personnes âgées (petites unités de vie, domiciles collectifs, Marpa, Cantous, domiciles protégés, logements regroupés,...) ;
- étudier les facilités d'aide à la vie qu'offre la domotique dans l'accessibilité à un logement et à son occupation, en lien avec le soutien de Metz Métropole dans le développement d'un Institut national du handicap, s'appuyant notamment sur la valorisation des travaux d'équipes de recherches de l'Université de Metz dans ce domaine ;

Là encore le Conseil de développement durable insiste sur la nécessité de penser cette action en lien avec une politique globale des personnes âgées.

### **D) les personnes défavorisées**

Le Conseil de développement durable s'interroge sur le caractère limitatif de «l'hébergement des personnes défavorisées», réduit à celui des travailleurs migrants. Certes, comme le souligne le diagnostic, la situation de ces personnes est parfois problématique, pour autant, le Conseil de développement durable demande que ce soit l'habitat de l'ensemble des personnes défavorisées qui soit pris en compte, là aussi, en lien avec une politique globale en faveur de cette catégorie mais en évitant la stigmatisation et en veillant à favoriser la mixité sociale.

### **E) les personnes handicapées**

Pour le logement des personnes handicapées, le PLH évoque la loi du 11 février 2005, dite loi handicap, et plus particulièrement de l'arrêté du 1er août 2006 relatif à l'accessibilité des équipements et logements aux personnes à mobilité réduite, mais il n'évoque pas son impact sur l'existant.

Le Conseil de développement souhaite que des solutions concrètes soient proposées et accompagnées d'objectifs quantifiés.

---

# 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

Proposition n°16

## 4 Développer la notion de parcours résidentiel

**De manière plus fondamentale, le Conseil de développement durable souhaite que la notion de parcours résidentiel qui devrait servir de valeur de référence à tout PLH, soit davantage développée.** Un projet de parcours résidentiels n'est pas forcément à concevoir sur un modèle linéaire, mais il doit favoriser en permanence des allers et retours, coordonnés et sécurisés, entre différentes solutions, en fonction des situations de vie rencontrées dans la population qui elles-mêmes peuvent être chaotiques et discontinues.

Proposition n°17

## 5 Prendre en compte les restructurations militaires

**Le Conseil de développement durable regrette que le document ne fasse aucune référence au départ de l'armée de l'agglomération messine (cf. études de l'INSEE-Lorraine) et de son impact sur le marché local du logement et sur la reconfiguration de l'habitat.**

Ce point est- d'autant plus important que les restructurations militaires représentent aussi une opportunité en terme de logement et d'innovation dans la conception de l'habitat sur le territoire.

Proposition n°18

## 6 Adopter une démarche de développement durable fondée sur la prospective, l'évaluation et la participation

*(Contributions de Salvatore LA ROCCA et Marie-Claude MALHOMME)*

### A) la prospective

En règle général, le Conseil de développement durable de Metz Métropole déplore l'insuffisance d'une vision transversale et systémique en terme de développement durable. Il en va de même pour la vision prospective et évolutive du document. Par exemple, le PLH pourrait proposer une analyse sur l'évolution des lotissements sur 20 ans et de ses conséquences en termes de démographie, d'équipements, etc. C'est pourquoi, le Conseil de développement durable propose que **le PLH s'accompagne d'une véritable réflexion prospective.**

### B) l'évaluation

La lecture du document PLH gagnerait en lisibilité et en compréhension, s'il disposait d'un tableau de bord restreint, avec une quinzaine d'indicateurs bien choisis. Il donnerait des points de repère sur l'existant et des références pour une évaluation future.

L'évaluation sera également d'autant plus facile que les objectifs poursuivis seront simples et clairement précisés. Leur formulation actuelle ne permet pas de les évaluer. Il est donc proposé que les objectifs poursuivis par le PLH soient quantifiés et pas uniquement en terme de production de logement social mais avec des critères plus qualitatifs.

Le Conseil de développement durable propose donc que la méthode d'évaluation du PLH soit particulièrement soignée.

---

## 18 PROPOSITIONS POUR LE PLH DE METZ MÉTROPOLE

---

### **C) la participation**

Le Conseil de développement durable propose d'intégrer des éléments de communication et de participation des habitants dès la préparation du PLH. Le CODEV propose par exemple de d'ors et déjà réfléchir à la participation en vue de la préparation du prochain PLH. En attendant, le PLH proposé actuellement pourrait faire l'objet d'une plaquette d'information. Cette démarche permettrait de donner du poids au programme et de faciliter son acception par les habitants dans les communes. Un guide pratique du logement pour les jeunes pourrait également être réalisé.

En tout cas, le Conseil de développement durable salue l'initiative des élus de la Commission Cohésion Sociale de l'avoir sollicité et souhaiterait être destinataire des objectifs déclinés pour chacune des pistes d'actions retenues dans le document d'orientation, avec leur planification et les budgets consacrés.

# ANNEXES

## LISTE DES MEMBRES DE LA COMMISSION CONSULTATIVE PLH

Prénom	Nom	Fonction	Structure	Collège
Reine - Alice	BETSCH-SCHULTE	Délégué Arrondissement	Association Souvenir Français	Associatif
Jean-Baptiste	BOSCHIAN	Anc. Directeur	ASSEDIC	Personnalités qualifiées
Philippe	CARMINATI	Directeur	Association Carrefour	Socio éducatif
Bernard	CHOLLOT	Ingénieur retraité		Habitants
Margot	DESBOURDES	Chargée de mission	DLA 57	Socio éducatif
Alain	FABISCH	Adjoint au Maire de Plappeville - Administrateur de la Régie HAGANIS		Habitants
Salvatore	LA ROCCA	Président	COJEP	Socio éducatif
Yves	MAIRE	Restaurateur		Personnalités qualifiées
Alain	MALHOMME	Président	AAPPAN du Mont St Quentin	Associatif
Marie Claude	MALHOMME	Consultante/ ExpertEvaluation des politiques publiques, prospective et concertation		Habitants
Christophe	MARTIN	Avocat Maire de Méy		Habitants
Gilles	PELTIER	Directeur Général	MEDEF	Economique
Guy	ROLET	Président	CLUB VOSGIEN La Seille METZ	Associatif
Yvon	SCHLERET	Président	Association Musicale La Battucada	Associatif
Pierre	TIERCELIN	Retraité		Personnalités qualifiées

---

# CONTRIBUTIONS ÉCRITES DES MEMBRES DU CODEV

---

## CONTRIBUTION DE PHILIPPE CARMINATI ET YVON SCHLERET

23 juillet 2010

Il y a lieu d'abord de revenir sur des points évoqués oralement au cours de la réunion CODEV – PLH.

Il est certainement nécessaire de différencier d'emblée les concepts de logement et d'habitat, comme l'a fait la chargée d'étude de l'AGURAM en réponse à la question sur ce sujet. Le logement n'est qu'une des composantes de l'habitat. Cette distinction faite, il faudrait veiller à ce que dans l'ensemble des documents l'usage de ces concepts soit précis et éviter d'employer l'un pour l'autre. Exemple : le texte parle de marché local de l'habitat, alors qu'il serait plus juste de parler de marché local du logement ou de marché immobilier. Je sais que la plupart des PLH parle effectivement de marché de l'habitat, mais cela me paraît plus lié à un mimétisme et à un copier-coller. La loi instaurant les PLH ne parle de marché de l'habitat mais de marché du logement qu'il est nécessaire de contextualiser dans son environnement qui ne relève pas seulement des lois du marché.

Il faudrait peut-être éviter de stigmatiser les quartiers les plus pauvres (synthèse p. 4). Ce qui est dit sur Metz-Borny, Metz-Nord et Woippy est juste d'un point de vue sociodémographique et quantitatif. Mais le dire en citant le nom des quartiers, c'est aussi les stigmatiser, d'autant plus que dans le paragraphe suivant on évite de nommer les communes et les quartiers où habitent les CSP supérieures. On peut y remédier soit en ne nommant pas les quartiers les plus pauvres (tout le monde le sait) mais en indiquant leur position géographique (l'est par exemple), comme cela est fait pour les quartiers les plus riches. Ou en précisant que le centre-ville de Metz (quartier des îles, outre-seille) connaît aussi des proportions plutôt élevées de familles pauvres (approche plus qualitative). C'est pour cette raison, et en pinaillant volontairement, le titre mise sur une « situation contrastée » (ce qui oppose des quartiers ou des communes) alors qu'on pourrait aussi dire « une situation différenciée ».

### Sur le fond :

1 – La première orientation déclinée a pour objectif de fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire ». Cet objectif, on le retrouve dans pratiquement tous les PLH nouvelle génération. Mais du coup, les territoires se situent en concurrence pour attirer les jeunes ménages alors qu'il s'avère nécessaire de veiller à la cohérence et à l'articulation entre les projets des différents territoires locaux et à la fluidité des populations entre ces différents territoires.

En outre, l'attraction de jeunes ménages est multifactorielle. La seule offre de logements adaptés aux jeunes ménages ne saurait suffire si, par ailleurs, rien n'est pensé en termes de services (accueil de la petite enfance, équipements de loisirs, action culturelle et sportive, etc.) pour les familles qu'on veut attirer. Il semble donc nécessaire que le PLH fasse référence aux autres segments des politiques publiques avec lesquels il faut se coordonner.

---

## CONTRIBUTIONS ÉCRITES DES MEMBRES DU CODEV

---

### 2 – Garantir la cohésion sociale et territoriale de l'agglomération

Concernant le logement des jeunes, la vision qui se dégage du PLH semble trop réductrice et trop globalisante en même temps. La jeunesse est diverse et la qualification des situations par leur précarité ne concerne qu'une partie d'entre elle, celle reçue par les services sociaux, les foyers de jeunes travailleurs et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Peut-on d'ailleurs parler de précarité à leur sujet alors qu'il s'agit plus d'une question de solvabilité et de moyens liés à une tranche d'âge particulière.

C'est pourquoi on regrette que le paragraphe sur la jeunesse se limite aux étudiants (de manière ambiguë d'ailleurs puisqu'on parle des jeunes et des étudiants) et aux jeunes en situation de pauvreté-précarité. Pour ces derniers, le document note « la surreprésentation de ce public en hébergement d'urgence ou temporaire ». Ce qui n'est pas faux, mais on oublie de dire que cette situation est le résultat d'une absence de politique jeunesse en faveur des 18 -25 ans dans notre pays qui sont délaissés.

Entre les étudiants et les jeunes « précaires », il y a une diversité de situations qui, additionnées, constituent la grande majorité des jeunes pour laquelle le PLH a toute sa raison d'être. Pour ce public là, on aurait aimé aussi avoir une analyse de la demande et de l'offre. Par rapport à l'offre, le rapport ignore le logement intermédiaire, dont les foyers de jeunes travailleurs FJT (cinq équipements sur Metz, un peu plus de 800 places). Or on est face aujourd'hui à une sorte de paradoxe : d'un côté une forte demande, d'un autre côté des dispositifs peu connus et sous-utilisés soit par méconnaissance, soit par inadaptation aux exigences actuelles de confort. La prise en compte des FJT dans le document et de leurs difficultés de remplissage seraient les bienvenues.

Pour le logement des personnes âgées, il ne suffit pas de proposer des logements adaptés à l'avancement en âge, encore faut-il aussi qu'il y ait dans la proximité immédiate des services. La présence de tels services ne se limitent pas au seul domaine médical, paramédical ou social, mais aussi à ceux de la vie quotidienne (commerces par exemple). Ce qui montre bien la nécessité de rappeler constamment l'articulation du PLH avec d'autres programmes ou plans.

Pour le logement des personnes handicapées, le PLH évoque la loi du 11 février 2005, dite loi handicap, et plus particulièrement de l'arrêté du 1er août 2006 relatif à l'accessibilité des équipements et logements aux personnes à mobilité réduite, mais il n'évoque pas son impact sur l'existant.

Par ailleurs, pour ce qui concerne le logement des personnes âgées et des personnes handicapées, on peut s'étonner que le PLH ne fasse aucune référence aux facilités d'aide à la vie qu'offre la domotique dans l'accessibilité à un logement et à son occupation. Cet oubli est d'autant plus regretté que, par ailleurs, Metz-Métropole soutient le développement d'un Institut national du handicap s'appuyant notamment sur la valorisation des travaux d'équipes de recherches de l'Université de Metz dans ce domaine.

Enfin, pourquoi limiter la question de « l'hébergement des personnes défavorisées » à celle des travailleurs migrants ?

---

## CONTRIBUTIONS ÉCRITES DES MEMBRES DU CODEV

---

De manière plus fondamentale, le document mériterait de développer davantage la notion de parcours résidentiel qui devrait servir de valeur de référence à tout PLH. Un projet de parcours résidentiels n'est pas forcément à concevoir sur un modèle linéaire, mais il doit favoriser en permanence des allers et retours, coordonnés et sécurisés, entre différentes solutions, en fonction des situations de vie rencontrées dans la population qui elles-mêmes peuvent être chaotiques et discontinues.

Enfin, et pour terminer, on regrette que le document ne fasse aucune référence au départ de l'armée de l'agglomération messine (cf. études de l'INSEE-Lorraine) et de son impact sur le marché local du logement et sur la reconfiguration de l'habitat.

Par ailleurs, la lecture du document PLH gagnerait en lisibilité et en compréhension, s'il disposait d'un tableau de bord restreint, avec une quinzaine d'indicateurs bien choisis. Il donnerait des points de repère sur l'existant et des références pour une évaluation future.

---

# CONTRIBUTIONS ÉCRITES DES MEMBRES DU CODEV

---

## CONTRIBUTION DE BERNARD CHOLLOT

Le 29 juillet 2010

Remarque préliminaire : Si 65% des ménages de l'agglomération sont éligibles à un logement social (dont 30% de ménages défavorisés), cela mérite des débats approfondis dans l'atelier du développement économique !

L'offre de logements déficitaire et mal répartie sur le territoire de Metz Métropole peut effectivement être en grande partie solutionnée, dans le temps, par la réhabilitation ou la déconstruction-reconstruction de bâtiments militaires, hospitaliers voire industriels .

Ceci qui doit être mis en oeuvre, augmentera le pourcentage de logements sociaux, déjà important, dans les villes de Metz , Montigny, exception faite de la possibilité offerte par la BA 128.(Eco Cité)

Il faudra développer un discours fortement incitatif envers les municipalités dites du secteur périurbain et résidentiel pour prendre part à l'effort de développement harmonieux des logements sociaux sur leur territoire.

Les projets, qu'ils soient de réhabilitation ou nouveaux, devront se composer d'ensembles mêlant des bâtiments collectifs de taille raisonnable (grands ensembles à proscrire) comportant des logements de différentes surfaces (ex T2 à T5) et maisons de villes, permettant la mixité sociale bien pensée et conduisant à l'intégration des différentes couches sociales dans les activités de quartier.(écoles, aires de loisirs, crèches, commerces ... )

Par ailleurs ces projets devant respecter les nouvelles normes en vigueur en matière d'économie d'énergie, il est évident que le coût de la construction augmentera, même en supposant que les architectes fassent preuve de créativité dans leur conception, ou les promoteurs de modération et solidarité.

Ceci repose le problème de la maîtrise du foncier par les élus. Ceux-ci devront, par ailleurs, arbitrer entre le foncier destiné à l'habitat et celui destiné au développement de l'agriculture urbaine et périurbaine, d'entreprises et de l'université. Son coût, bien qu' influencé par le marché , devra être en partie subventionné pour aboutir à des coûts finaux acceptables par les candidats à l'accession à la propriété ou les candidats locataires disposer de niveaux de loyers également acceptables. Là également les élus seront conduits à des arbitrages financiers : choisir les économies possibles à budget constant ou augmentation des impôts . Dans le secteur du locatif privé, afin d'inciter les propriétaires récalcitrants à louer leur bien, pourquoi ne pas leur apporter des garanties complémentaires pour cause de non-paiement ou dégradations, moyennant des engagements précis en matière de durée et niveau de loyer.

En matière de transport, si les communes périurbaines ou résidentielles jouent le jeu de la solidarité en matière d'habitat, il sera nécessaire de les raccorder au réseau principal du Métis ou multiplier les navettes. (vaste programme !!)

Vaincre le flux migratoire négatif nécessite, il est vrai, une offre " Habitat " incluant la quantité et la qualité, mais implique aussi un effort important en matière de développement économique " Entreprises, agriculture, et université (Voir remarque préliminaire).

---

# CONTRIBUTIONS ÉCRITES DES MEMBRES DU CODEV

---

## CONTRIBUTION DE PIERRE TIERCELIN

Le 2 août 2010

### 3 / PROMOUVOIR LA QUALITE DE L'HABITAT ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pistes d'actions

#### Propositions :

- Identifier les secteurs de densification possible. Aides à accorder prioritairement.
- Identifier les secteurs prioritaires en matière de construction car bien desservis par les transports en commun. Aides à accorder prioritairement.
- Réserver une partie des aides aux projets innovants en matière de forme architecturale, de mixité sociale, d'organisation fonctionnelle interne et externe (par exemple la limitation des aires de stationnement).
- Identifier les freins de toute nature à la mise en œuvre des performances énergétiques et mettre en œuvre les correctifs nécessaires.

### 4 / CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PARTAGEE

Pistes d'actions

#### Propositions :

- assortir la contractualisation d'un mécanisme financier contraignant pour les collectivités qui ne respectent pas les objectifs.
- Identifier les freins à l'application du PLH et mettre en œuvre les correctifs nécessaires

---

# CONTRIBUTIONS ÉCRITES DES MEMBRES DU CODEV

---

## CONTRIBUTIONS DE SALVATORE LA ROCCA ET MARIE-CLAUDE MALHOMME

Le 4 août 2010

L'avis est structuré selon 2 axes : les constats, les propositions / avis

### Nos constats, concernant :

#### ► Les documents remis / l'élaboration du PLH

- Interrogation quant à l'élaboration technique du diagnostic : manière sectorielle ou transversale / systémique ? Ainsi, à la lecture du document diagnostic, on observe l'existence d'éléments statistiques sur les logements, la démographie, ... mais pas sur l'environnement, ou le DD de façon plus générique ;
- Quid du constat en matière de DD, le constat figurant dans le diagnostic (§ 3) est très sommaire. Le document global est-il davantage détaillé ? Pose-t-il davantage les enjeux sur ce plan ?
- Non prise en compte apparente du changement climatique particulièrement de la nécessaire adaptation à ce changement (ex végétalisation des bâtiments (ex une toiture végétalisée permet une économie d'énergie de 15 à 20 % sur l'air conditionnée), végétalisation des espaces à proximité (parkings aériens des immeubles), objectifs quantifiés en matière d'économie d'énergie,...)
- [Il y a-t-il une approche, une analyse par territoire ? elle n'apparaît pas dans le diagnostic.](#)

#### ► La gouvernance

- Les modalités d'application et de suivi du PLH nous apparaissent insuffisamment coercitives, relevant davantage de l'intention, de l'orientation que d'une volonté collective effective. En relation avec la stratégie / les objectifs, la cohérence et l'évaluation ;

#### ► La stratégie / les objectifs

- Insuffisance d'une vision transversale / systémique en termes de développement durable. L'approche reste plutôt de type sectoriel (cf. la référence au DD est faite en orientation 3). Le DD est traité de façon sporadique, alors qu'il devrait être stratégique et transversal (« durable tout simplement »). Il en va de la vision prospective et évolutive (ex. prise en compte de l'évolution des lotissements sur 20 ans et de ses conséquences en termes de démographie, d'équipements,...). Le PLH est de fait plutôt « traditionnel » et non novateur, prenant en compte un nouveau paradigme sociétal ;
- Le PLH donne des orientations et des pistes d'action mais leurs objectifs manquent de précision, donc sont insuffisamment coercitifs pour les différentes collectivités et les acteurs concernés de MM et difficilement évaluables. On note notamment une absence d'objectif en matière de réduction de GES de l'habitat, d'économie d'énergie des bâtiments, ...
- Absence de la prise en compte des enfants : aucune référence de la place des enfants dans l'ensemble du document ;
- Quid de la visibilité financière ?

---

# CONTRIBUTIONS ÉCRITES DES MEMBRES DU CODEV

---

## ► **La cohérence**

- Nonobstant l'orientation 4 et l'axe de travail 4/4, quid de la cohérence concrète avec les autres programmes réalisés ou en cours de réflexion sur Metz Métropole, notamment le projet de territoire de MM, le PCET, le PDU,...? Il est nécessaire d'aller au-delà (à vérifier dans les actions à venir)

## ► **Les orientations relatives au logement de certaines catégories de population**

- Quid des propositions en matière de logements pour les jeunes et étudiants en référence aux éléments de diagnostic (enjeux §4) ?
- Les propositions en matière d'habitat pour les PA nous paraissent en deçà des enjeux quant au vieillissement de la population (ce sont surtout les travailleurs migrants qui sont ciblés)
- D'où des interrogations quant à la proportion de logements sociaux dans les communes : intègre-t-elle la mixité sociale, notamment jeunes et PA ?
- Quelle référence aux espaces / à l'habitat disponibles du fait du départ des militaires et donc à la réappropriation de ces espaces et habitat, notamment pour de l'habitat social ?
- Quid de la référence au droit au logement ?
- La synthèse du diagnostic prend-elle en compte les remarques des CCAS ?

## ► **L'évaluation**

- évocation sommaire, absence d'objectifs quantifiés, d'objectif évaluatif (que veut-on évaluer ?), de modalités d'évaluation (avec qui évaluer ?)

## **Nos propositions :**

### ► **La gouvernance**

- Etre plus précis, notamment en termes d'objectifs, quant à la gouvernance du PLH (cf. règlement écrit orientation 4/4) et se donner les moyens de les faire respecter (cf. ci-dessous) ;
- Se doter d'un établissement public foncier à l'échelle métropolitaine garant du respect du PLH et trouver des moyens de contraintes pour le faire respecter, notamment en matière de logements sociaux ;
- Intégrer des éléments de communication / participation des habitants dès la préparation du PLH. ex interrogation sur la participation future des habitants (le CODEV pourrait anticiper la préparation du prochain PLH), diffusion d'une plaquette d'information sur le PLH. La transparence induite est une façon de donner du poids au programme donc « d'obliger » indirectement ; réalisation d'un guide pratique du logement pour les jeunes.
- Inciter / proposer aux communes s'engageant dans le PLH un accompagnement technique (ingénierie). Plus les communes s'engagent, plus elles seront accompagnées (intégrer dans l'évaluation) ;
- Avoir un éclairage plus précis des masses financières investies en matière d'habitat et par qui (quels acteurs ?) Autrement dit, qui est le pilote de la politique du logement métropolitaine ?

---

# CONTRIBUTIONS ECRITES DES MEMBRES DU CODEV

---

## ► **L'élaboration du PLH / la stratégie / les objectifs**

- nous insistons sur la notion d' « HABITER » en rappelant que :  
**HABITAT = logement + environnement et cadre de vie + services de proximité + accessibilité**
- En termes de méthode : utiliser le référentiel d'évaluation du ministère (MEEDDM) et ses critères et indicateurs pour « interroger » le PLH. Permet d'apprécier un document stratégique à l'aulne du DD
- Définir en préambule les objectifs en matière de DD (induit de fait une approche transversale et systémique)
- Appréhender le PLH de façon globale, évolutive et prospective, par ex aborder les différents aspects d'un projet de quartier, de lotissement, en mettant en relation les différentes composantes (logements, déplacements, équipements, services) et non sous le seul aspect logement. Cette méthode permettrait un meilleur équilibre des projets et éviterait notamment de « penser » les modalités de transport après coup (comme évoqué lors de notre réunion du 19-07). Renvoi à la gouvernance et à la cohérence.
- Définir des objectifs précis / quantifiés donc pouvant être évalués : ex % d'économie d'énergie à réaliser, maîtrise de l'étalement urbain, ...

## ► **La cohérence**

- Prendre en compte, dès l'amont, les aspects de transports, d'équipements, de services, cf. ci-dessus ;
- **tout en privilégiant concertation et Décliner des objectifs propres à chacun des territoires solidarité pour l'ensemble du territoire.**

## ► **Les orientations relatives au logement de certaines catégories de population**

- Favoriser un habitat adapté pour les personnes vieillissantes, notamment en termes de mixité de brassage /d'intégration de générations et de populations, pour éviter l'isolement des PA ex de vision et de propositions systémiques. Nombreux exemples novateurs existants en ce sens ;
- Réserver un % de m2 d'espaces à la disposition des enfants : terrain de jeux, d'aventure, espace pédagogique (jardins)...en cohérence avec le projet global ;

## ► **L'évaluation**

- **Développer le concept d' « évaluation partagée »**
- Mettre en œuvre une évaluation partagée et ses objectifs le plus en amont possible du PLH ;
- Définir clairement en amont les modalités et les objectifs à évaluer (que veut-on évaluer ? avec qui évaluer ?...)

## **Nos attentes :**

### ► **Définition des objectifs**

- Nous souhaitons être destinataire des objectifs déclinés pour chacune des pistes d'action retenues dans le document d'orientation, avec leur planification et les budgets consacrés.



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

---

**METZ MÉTROPOLE** | COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
HARMONY PARK | 11 bd Solidarité | BP 55025 | 57071 METZ CEDEX 3  
T. 03 87 20 10 00 | F. 03 87 20 10 29