



## Metz 2030 :

## le logement au service de l'attractivité

■ Philippe DEBARD

L'objectif de hausse de la population messine passe par un retour à un solde migratoire positif, où le logement est un facteur d'attractivité. Cela nécessite de concilier offre et demande en direction des nouveaux arrivants : petites surfaces pour les étudiants, grands logements dans le centre pour les cadres, appartements en location pour les étrangers. Cela suppose également de veiller à proposer des logements adaptés aux personnes âgées toujours plus nombreuses et des logements accessibles aux familles qui quittent la ville-centre pour la périphérie. En 2030, Metz pourrait compter 6 000 ménages supplémentaires à loger, ce qui induit un besoin de construction neuve, de transformation de logements existants ou de retour des logements vacants sur le marché immobilier.

Dans le cadre du projet de ville «Metz 2030», un des objectifs de la municipalité messine est de gagner des habitants. Pour y parvenir, la municipalité devra encourager l'installation de nouveaux habitants, en envisageant notamment la question du logement, facteur essentiel d'attractivité, en termes d'offre et de demande, actuelles et futures.

### Objectif : retour au niveau de population maximal atteint en 1999

Avec 120 700 habitants en 2010, Metz est au cœur du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM), qui est constitué de 151 communes et compte près de 371 000 habitants.

L'objectif visé par la municipalité messine à horizon 2030 est de retrouver le niveau de population qu'elle avait atteint en 1999, à savoir 123 700 habitants. Il s'inscrit dans un objectif plus large porté par le Comité du Syndicat mixte chargé d'élaborer le SCoTAM, qui a quant à lui

pour ambition de compter 20 000 habitants supplémentaires en 2032.

Cette volonté de croissance constitue en ceci un défi qu'elle va à l'encontre de l'évolution actuelle de la population messine, orientée à la baisse. Le prolongement des tendances démographiques récentes amènerait Metz à environ 115 000 habitants seulement en 2030. Dans le même temps, le SCoTAM dans son ensemble n'en gagnerait que 6 000.

### La nécessaire réduction du déficit migratoire

La contraction de l'excédent naturel et une nette détérioration du solde migratoire expliquent qu'entre 1999 et 2010, Metz a perdu près de 3 000 habitants (-2,4%). Le nombre de naissances annuelles, en baisse constante depuis plus de trente ans, se situe désormais en dessous des 1 700, pour un nombre de décès qui reste stable autour de 950 par an. Le déficit des arrivées sur les départs observé dans les années 1990 a doublé dans les années 2000, période pendant laquelle on enre-



giste en moyenne chaque année environ 6 000 arrivées pour 7 000 départs.

La situation de Metz contraste avec celle des communes du reste du SCoTAM, qui ont gagné 9 600 habitants (+4,0%), et avec celle des communes situées à 30-40 kilomètres autour de Metz où la population, portée notamment par un net renouveau migratoire, a progressé de 15 600 habitants (+4,4%).

## Reconquête urbaine à l'exemple de Dijon, Nancy, Orléans, Clermont-Ferrand et Rouen

Parmi les grandes villes de l'est de la France, l'évolution de la population entre 1999 et 2010 situe Metz entre Mulhouse (-0,5%) et Reims (-3,8%). Parmi les capitales de région de taille équivalente, Metz perd moins d'habitants que Caen (-4,4%), mais un peu plus qu'Amiens (-1,5%) et Besançon (-0,7%).

L'objectif de 3 000 habitants supplémentaires (+2,5%) en 2030 reste envisageable, à l'image des augmentations observées entre 1999 et 2010 à Dijon (+0,7%), Nancy (+1,8%) et Strasbourg (+3,0%), ou à Orléans (+1,0%), Clermont-Ferrand (+2,0%) et surtout Rouen (+4,1%). Pour Metz, ces grandes villes peuvent constituer des exemples de reconquête urbaine car, à l'exception de la capitale al-

sacienne, leur population avait chuté il y a vingt ou trente ans.

Pour augmenter sa population, Metz ne pourra sans doute pas compter sur une hausse de la fécondité des Messines ni sur des gains supplémentaires d'espérance de vie, éléments soumis à une forte inertie. L'amélioration du déficit migratoire est le seul élément sur lequel l'effort devra porter.

## Le logement comme facteur d'attractivité

Attirer de nouvelles populations, mais aussi garder celles en place, apparaissent comme les alternatives pour parvenir à l'objectif de croissance démographique.

À ce titre, le logement doit être considéré comme facteur d'attractivité, notamment en direction de trois populations-cibles dont les études précédentes ont montré une attirance particulière pour Metz : les étudiants, les cadres et les étrangers. Ces trois catégories représentent 40% des nouveaux venus à Metz. Pour eux, la cité messine joue un rôle-phare : lors de leur arrivée dans le SCoTAM, au moins deux sur trois s'y installent.

La politique d'habitat doit aussi être menée en direction d'un quatrième groupe de Messins identifié comme population-cible : les familles avec enfants qui quittent la ville-centre pour s'installer dans sa périphérie.

La connaissance des lieux et types d'habitation de ces populations-cibles s'avère utile à toute action.

## De petites surfaces pour les étudiants

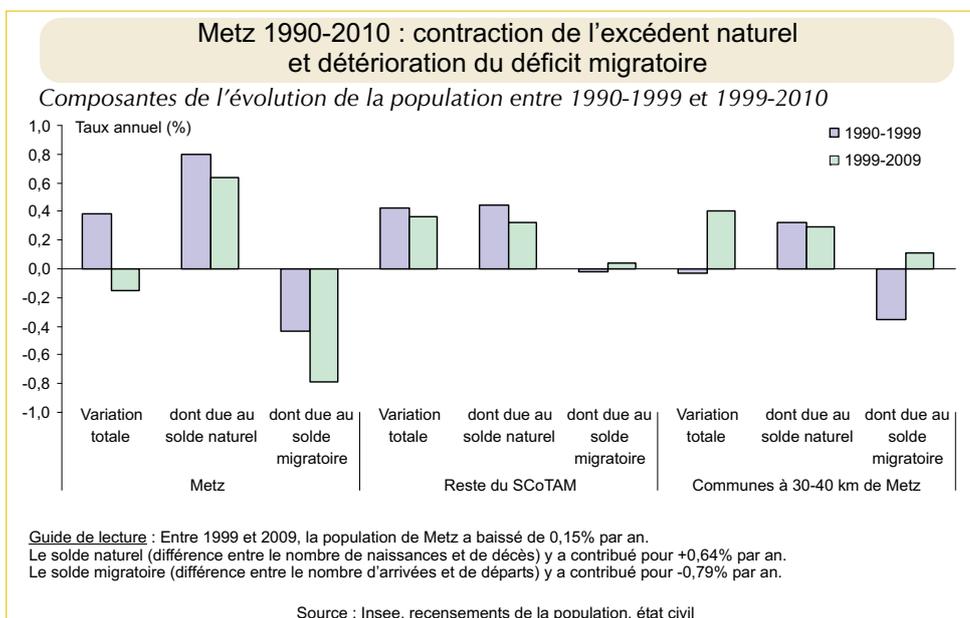
Les 9 000 étudiants messins de 18 à 25 ans ont une préférence marquée pour quatre quartiers, dont trois se situent à proximité immédiate des lieux d'enseignement. Ainsi, 1 400 étudiants habitent dans l'hyper-centre (Esplanade, Saint-Thiébauld, Ancienne Ville Nord et Sud), 1 000 au Technopôle, 900 sur l'Île du Saulcy et 600 dans le quartier de Devant-les-Ponts. L'hyper-centre et le Technopôle ont nettement la faveur des étudiants arrivés à Metz depuis moins de cinq ans, alors que l'Île du Saulcy est un bastion des étudiants présents à Metz de plus longue date.

Les étudiants messins vivent le plus souvent dans des appartements, dont 17% sont des logements HLM. Ils sont majoritairement locataires. Les logements se composent d'une seule pièce pour 38% d'entre eux, et de moins de 25 m<sup>2</sup> pour 26%. Près de la moitié d'entre eux (45%) vivent seuls. Par ailleurs, 2 200 étudiants logent en internat, foyer-logement ou résidence universitaire.

## Jusqu'à 150 m<sup>2</sup> et cinq pièces dans le centre pour les cadres

Les quelque 10 000 cadres habitant à Metz plébiscitent la centralité. Ainsi, 2 200 habitent dans l'hyper-centre, et 1 500 autour de la gare et à Nouvelle Ville Nord et Bouteiller, où ils représentent jusqu'à 20% des résidents. Parmi les autres, 1 600 sont installés entre Seille-Trois Évêchés et Hauts Peupliers-Peltre-Deportes. Leur logement-type (60% des cadres) date d'avant 1975, est d'une surface de 70 à 150 m<sup>2</sup>, compte trois à cinq pièces et abrite un maximum de quatre personnes. La moitié des ménages de cadres sont propriétaires.

Les 700 cadres arrivant chaque année à Metz emménagent principalement dans les mêmes quartiers, mais délaissent cependant les secteurs de Magny et de La Grange aux Bois, prisés par 10% de leurs



homologues déjà installés. Le logement de 60% d'entre eux se démarque car il dépasse rarement 100 m<sup>2</sup>, compte une pièce de moins et abrite la plupart du temps trois personnes au maximum. Un quart d'entre eux seulement en sont propriétaires. Ces différences s'expliquent en partie par l'âge : 38 ans d'âge médian pour l'ensemble des cadres messins, contre 31 ans pour ceux arrivés dans les cinq dernières années.

### Des appartements en location pour les étrangers

La moitié des 550 étrangers qui arrivent à Metz chaque année, s'ils ne sont ni étudiants ni cadres, optent pour quatre quartiers : 20% s'installent dans l'hyper-centre, 10% au nord (Patrotte-Route de Thionville et Fournel -T. de Gargan-Dassenoy), 10% à l'est (Dauphine nord et Schweitzer-Béarn-Roussillon) et 6% à Belle-croix.

Près de 80% sont locataires d'un appartement. Dans 60% des cas, celui-ci date d'avant 1975, a une surface de 40 à 100 m<sup>2</sup>, est composé d'une à trois pièces, et accueille un maximum de trois personnes. Enfin, il appartient à un organisme HLM dans un cas sur trois.

Cette population est souvent fragile : un tiers des actifs en âge de travailler est au chômage ou sans activité professionnelle, un tiers n'a aucun diplôme ou seulement le BEPC.

### De grands logements pour les familles qui partent en périphérie

Chaque année, 7 000 Messins quittent Metz. La moitié d'entre eux s'installent à proximité : 2 600 dans le reste du SCoTAM et 900 dans une commune située de 30 à 40 km de Metz.

La statistique ne permet pas de connaître ce qui motive leur départ, mais des raisons liées à l'habitat semblent se dégager de l'analyse des flux tirés du recensement.

Cette population de partants, constituée à 80% de professions intermédiaires, employés ou ouvriers,

avec enfants, profite en effet de son installation hors de Metz pour, dans six cas sur dix, rester ou devenir propriétaire. Ils emménagent dans des maisons, qui dans la moitié des cas comptent au moins cinq pièces et 100 m<sup>2</sup>.

Les 3 500 personnes qui quittent Metz chaque année pour emménager dans sa proximité constituent, en termes d'effectif, le principal levier pour atteindre l'objectif messin de croissance démographique. Les retenir s'avère donc indispensable mais nécessite de répondre à leurs attentes de disposer de plus d'espace à moindre coût, pour résister à

l'appel du périurbain et de ses maisons individuelles, ses grands logements et son mode de vie campagnard. Ici, Metz peut mettre en avant ses atouts et aménités que sont la proximité des lieux de culture, d'enseignement, de santé, ou de commerce.

### Horizon 2030 : des ménages plus nombreux

Dans l'hypothèse où le scénario d'augmentation de la population retenu par la municipalité messine se réalise à horizon 2030, ceci aura

Mode de cohabitation selon l'âge de la personne de référence du ménage

	Nombre de ménages			
	Metz		Reste du SCoTAM	
	2009	2030	2009	2030
<b>Moins de 35 ans</b>	<b>18 420</b>	<b>17 970</b>	<b>15 370</b>	<b>15 830</b>
dont (en %) :				
Personne seule	55,1	60,8	29,5	38,1
Couple	34,4	27,9	60,5	51,0
Famille monoparentale	5,7	6,2	7,5	8,2
<b>35 - 49 ans</b>	<b>14 200</b>	<b>14 950</b>	<b>30 700</b>	<b>30 200</b>
dont (en %) :				
Personne seule	32,0	40,5	16,0	22,5
Couple	47,0	38,4	68,0	59,8
Famille monoparentale	18,3	18,7	14,1	15,8
<b>50 - 64 ans</b>	<b>13 550</b>	<b>12 210</b>	<b>28 430</b>	<b>29 980</b>
dont (en %) :				
Personne seule	38,0	46,6	23,0	31,0
Couple	49,2	41,0	67,8	59,5
Famille monoparentale	10,4	10,3	7,4	7,8
<b>65 ans et plus</b>	<b>11 050</b>	<b>18 100</b>	<b>26 150</b>	<b>42 310</b>
dont (en %) :				
Personne seule	55,9	59,4	43,1	47,2
Couple	38,7	35,3	50,9	46,7
Famille monoparentale	3,9	3,9	4,7	4,6
<b>Ensemble</b>	<b>57 220</b>	<b>63 230</b>	<b>100 650</b>	<b>118 320</b>
dont (en %) :				
Personne seule	45,5	52,9	27,1	35,6
Couple	41,9	35,0	62,3	53,9
Famille monoparentale	9,6	9,3	8,7	8,8

Source : Insee, recensements de la population, projections de population (scénario municipalité messine)

des incidences sur le nombre de ménages et donc de logements. Metz compterait alors 63 000 ménages, soit 6 000 de plus qu'en 2009 (+10,5%).

Cette progression s'expliquerait d'une part par le vieillissement de la population : 21% des Messins auraient plus de 65 ans en 2030, contre 14% en 2009. Les seniors forment généralement de petits ménages, d'autant plus lors du départ en établissement collectif ou du décès d'un des conjoints. En 2030, on compterait ainsi 18 000 ménages où la personne de référence aurait 65 ans ou plus, contre 11 000 actuellement. D'autre part, les évolutions de la cellule familiale, marquées par davantage de ruptures d'union, de divorces, etc., conduiraient à encore plus de décohabitations.

Dans le reste du SCoTAM et l'espace à 30-40 km de Metz, la progression du nombre de ménages serait plus forte. Ces territoires enregistreraient près de 18 000 et 16 000 ménages supplémentaires (soit +17,5% et +13,2%), du fait là aussi du vieillissement, mais également d'une hausse de leur population, alimentée notamment par l'arrivée de jeunes couples (25-40 ans) avec enfants.

### Davantage de personnes seules

La diminution de la taille moyenne des ménages est l'autre grande tendance qui devrait se poursuivre, à Metz comme ailleurs. Elle s'illustrerait notamment par une forte hausse du nombre de personnes vivant seules.

En 2030, les ménages messins ne devraient compter en moyenne que 1,85 personne (contre 2,02 en 2009), suivant une tendance engagée depuis plusieurs décennies. Le nombre de ménages composés d'une seule personne passerait de 26 000 à plus de 33 000 (+28%). C'est pour les personnes de moins de 35 ans et celles de 65 ans et plus que cette tendance serait la plus affirmée.

Les mêmes phénomènes s'observeraient dans les territoires alentour. Dans le reste du SCoTAM et dans les communes à 30-40 km de Metz, les ménages resteraient toutefois plus grands. En raison d'une proportion plus importante de couples avec enfants et d'un nombre plus élevé d'enfants par famille, ils compteraient encore en moyenne 2,19 personnes en 2030, soit le niveau de Metz en 1999. Néanmoins, cela n'empêcherait pas la forte augmentation du nombre de personnes vivant seules (+54% et +45%).

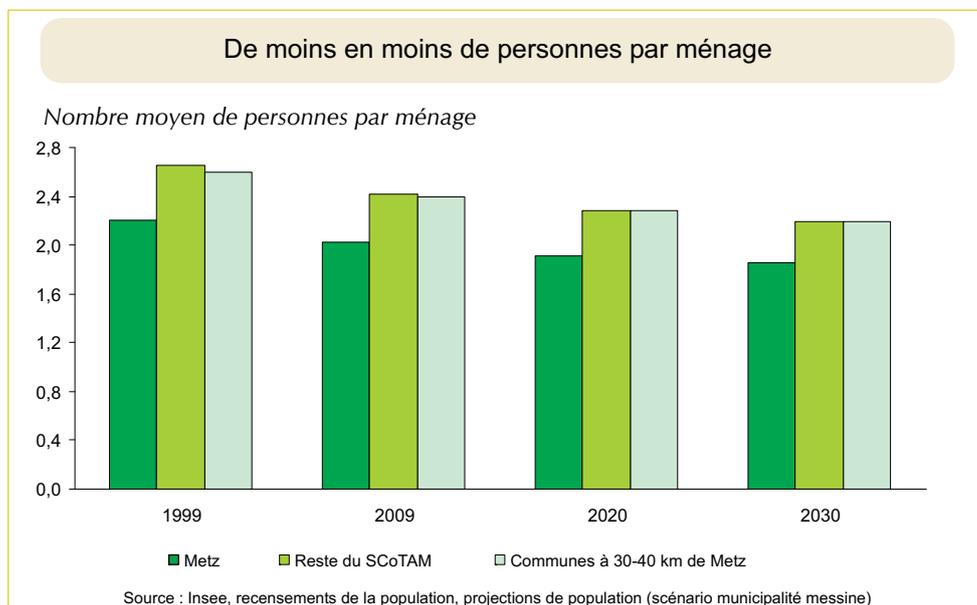
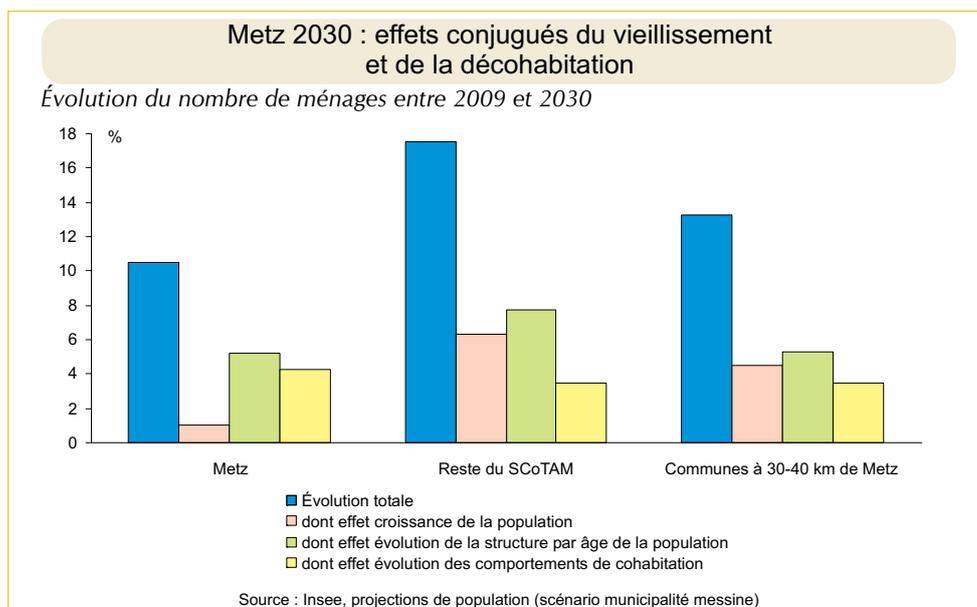
### Un besoin théorique de 6 000 logements

L'estimation du nombre et de la structure des ménages permet d'amorcer une vision prospective des besoins en logements.

Dans le futur, le parc de logements de la ville de Metz devra répondre à l'évolution de sa population, tant en nombre que dans sa composition. À ce titre, il convient notamment de prendre en compte la diminution de la taille moyenne des ménages. Mais le parc évoluera aussi par renouvellement et de possibles transferts entre les différents types de logements.

À horizon 2030, selon l'objectif de retour au niveau de population de 1999 que s'est fixé la municipalité, la population des ménages messins serait de près de 117 000 personnes. Au contraire, selon le scénario tendanciel de projection de l'Insee, la population des ménages messins serait en baisse et ne compterait que 108 000 personnes.

Quoi qu'il en soit, pour gérer l'augmentation du nombre de ménages, de nouveaux logements seront nécessaires. Sur la base de un mé-



nage = un logement, le besoin théorique en logements supplémentaires est estimé à 6 000 en cas de hausse de la population, à 1 500 dans le cas contraire.

Actuellement, le rythme de décohabitation (-0,02 personne par ménage et par an) fait perdre tendanciellement environ un millier d'habitants par an à la ville de Metz. Cette décroissance suit toutefois une pente de plus en plus faible. En 2030, la vitesse de cette décohabitation sera divisée par trois. En effet, la diminution de la taille des familles est inévitable, mais elle ralentit progressivement en se rapprochant de la barre fatidique d'une personne par ménage. On l'estime à -0,006 personne par ménage et par an en 2030. Ce taux peut paraître faible. Néanmoins si on le multiplie par le nombre de familles, cela revient à dire (toutes choses égales par ailleurs) que la perte de population sera limitée des deux tiers par rapport à ce que la ville connaît aujourd'hui.

Autrement dit, les besoins potentiels en logement pour une ville comme Metz se limiteraient du fait de l'attrition de la taille des familles. Ce besoin pouvait encore être estimé à près de 650 nouveaux logements par an sur la période récente, mais il est aujourd'hui plus proche de 500 logements par an. Et à horizon 2030, ce besoin se « limiterait » à 285 logements par an.

### Des logements plus petits ou plus grands ?

La taille des logements devrait logiquement évoluer dans le même sens que celle des ménages, et soutenir la demande de logements plus petits.

À Metz, la demande étudiante et l'accroissement du nombre de personnes seules, notamment de personnes âgées, devraient aller dans ce sens, d'autant que les coûts de location ou d'acquisition y paraissent élevés au regard des capacités financières d'une part importante de la population. Pour l'achat d'un studio dans l'ancien,

les prix oscillent de 1 790 euros le mètre carré dans les quartiers du Sablon et de Plantières, à 1 920 euros à Devant-les-Ponts, et jusqu'à 2 030 euros à Queuleu (\*).

Dans le reste du SCoTAM, l'analyse des évolutions récentes démontre le contraire. Malgré une diminution de la taille des ménages, les logements sont de plus en plus grands. En 2009, la moitié des résidences principales comptent au moins cinq pièces, et ce type de logement contribue à lui seul à près des deux tiers de l'augmentation totale du nombre de résidences principales.

### Construction neuve et/ou retour de vacance

La question se pose des moyens à mettre en œuvre pour couvrir le besoin théorique de logements.

Une première réponse serait d'avoir recours à la construction de logements neufs. En retenant l'hypothèse haute de la municipalité et son besoin théorique de 6 000 nouveaux logements en 2030, l'opération reviendrait à bâtir à Metz en moyenne chaque année 285 logements.

Une deuxième réponse peut venir de la transformation de logements existants. Mais à Metz, les résidences secondaires et les logements occasionnels sont trop peu nombreux (à peine 200 et 300 logements de ce type). Restent, dans le cas précis de Metz, les bâtiments libérés suite à des mutations (hospitalières, militaires, industrielles...).

Une troisième réponse recèle en revanche un potentiel beaucoup plus important : le retour des logements vacants sur le marché immobilier. À Metz, 6 200 logements sont vacants en 2009, et représentent pas moins de 10% du parc. Près de 1 400 d'entre eux sont situés dans l'hyper-centre (Esplanade, Saint-Thiéobault, Ancienne Ville Sud et Gare) où plus de 15% des logements sont inoccupés.

La remise sur le marché des logements vacants présents à Metz pourrait a priori couvrir la totalité du besoin théorique de la commune à horizon 2030. Toutefois,

cette conclusion hâtive se heurte à une réalité qui est autre. Plus d'un tiers des logements vacants datent d'avant 1949, et leur réhabilitation et leur mise aux normes peuvent s'avérer coûteuses. Un quart des logements vacants sont des appartements de petite surface (moins de 40 m<sup>2</sup>) qui pourraient convenir à des étudiants, mais au vu des tendances démographiques récentes, le nombre d'étudiants à Metz devrait se réduire. À peine 500 logements vacants (soit seulement 9%) dépassent 100 m<sup>2</sup> ou comptent plus de quatre pièces et s'avèrent insuffisants (et/ou trop chers ou inadaptés) à la demande des familles, qui quittent Metz pour emménager en périphérie. Ces grands logements pourraient néanmoins convenir à des étudiants en colocation.

### Marché immobilier et comportements individuels

Au-delà de la problématique construction/transformation/retour de vacance, les décisions à prendre dans le futur proche en matière d'habitat doivent également tenir compte de l'évolution du marché immobilier et des comportements individuels des ménages. Or les anticiper n'est pas des plus faciles.

> Quid du niveau et de l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier, notamment de leurs écarts entre ville-centre et banlieue, et des facilités d'accès aux prêts bancaires ? Il en va ici de rendre attractif et financièrement supportable la location ou l'achat d'un logement à Metz, surtout par les familles en quête de grandes surfaces.

Pour les cadres qui arrivent à Metz et sont à la recherche d'un trois ou quatre pièces de moins de 100 m<sup>2</sup>, le prix d'achat d'un appartement est d'environ 1 900 euros le mètre carré dans l'ancien et 2 900 euros dans le neuf, soit de 15% à 20% supérieur à celui pratiqué dans les communes environnantes, hors agglomération (\*).

(\*) source : Perval, transactions du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 30 septembre 2011

## Savoir plus :

- SCoT de l'Agglomération Messine : objectif 20 000 habitants supplémentaires dans vingt ans, Économie Lorraine n°295, octobre 2012

- SCoT de l'Agglomération Messine : se rendre attractif pour relancer la dynamique démographique, Économie Lorraine n°268, septembre 2011

Site Internet :  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

Pour les familles qui quittent Metz, l'acquisition d'une maison ancienne de cinq pièces avec un terrain de 700 m<sup>2</sup> pour 190 000 euros dans les communes environnantes, hors agglomération, représente un budget équivalent à celui d'un appartement ancien de cinq pièces seulement en ville.

De grands logements «presque» à la campagne pourraient donc être attirants dans de nouveaux éco-quartiers aux franges de Metz (Queuleu, Magny, Borny rénové...) ou dans le périurbain proche desservi par les transports en commun.

> Quid des effets du vieillissement sur le recentrage de la population en ville, au plus proche des équipements et services, notamment de santé et de transport ? L'augmentation à venir du nombre de personnes âgées nécessite le développement d'une offre d'habitat plus adéquate à leur âge et à leur

niveau de dépendance, ainsi qu'un renforcement des dispositifs d'accompagnement à domicile pour celles qui vivent seules. De petits logements pourraient séduire les personnes âgées en centre-ville, le long du Mettis, ou dans les quartiers multifonctionnels (Sablon, Pontiffroy, Queuleu...).

> Quid de la construction de logements collectifs et de la densification de l'habitat, notamment autour des réseaux de transports collectifs ? La rationalisation de l'occupation de l'espace en ville va en effet de pair avec la limitation de la consommation de terres agricoles en périphérie, et suppose de garantir à tous une égalité d'accès aux modes de déplacement.

C'est donc une réflexion globale qui doit être menée autour de ces enjeux majeurs car ils sont aussi des atouts pour le futur de Metz et des Messins.



### Insee

#### Institut National de la Statistique et des Études Économiques

#### Direction Régionale de Lorraine

15, rue du Général Hulot

CS 54229

54042 NANCY CEDEX

Tél : 03 83 91 85 85

Fax : 03 83 40 45 61

[www.insee.fr/lorraine](http://www.insee.fr/lorraine)

#### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Christian TOULET

Directeur régional de l'Insee

#### COORDINATION RÉDACTIONNELLE

Bertrand KAUFFMANN

Jean-Jacques PIERRE

#### RESPONSABLE ÉDITORIALE

#### ET RELATIONS MÉDIAS

Brigitte VIENNEAUX

#### RÉDACTRICE EN CHEF

Agnès VERDIN

#### RÉALISATION DE PRODUITS

#### ÉDITORIAUX

Marie-Thérèse CAMPISTROUS

ISSN : 0293-9657

© INSEE 2013

### Définitions

Un **ménage**, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant «hors ménage».

L'exercice de **projections du nombre de ménages** consiste à projeter la population par sexe et âge en prolongeant les tendances démographiques récentes en termes de fécondité, de mortalité et de migrations, et à répartir cette population projetée selon le mode de cohabitation (enfants, personne seule, personne en couple, adulte d'une famille monoparentale, etc.).

Puis un taux de personnes de référence du ménage par sexe et âge est appliqué à chaque catégorie de population citée ci-dessus. Il s'en déduit un nombre de ménages qui peut être ventilé par type et âge de la personne de référence.