

PAYS MESSIN

ANNIVERSAIRE

UN SIÈCLE DE LOGEMENT SOCIAL

L'histoire de la SEM EMH et de ses prédécesseurs illustre l'évolution constante des politiques du logement social en Moselle et en France. De la réponse aux crises du logement à l'élaboration de stratégies intégrées d'aménagement urbain, Metz et sa région continuent de se réinventer, témoignant de l'adaptabilité et de la résilience des institutions et des politiques publiques dans ce domaine crucial.

Aux origines

En encourageant la construction de logements salubres et abordables sous l'annexion allemande, la loi Siegfried, en 1894, marque très tôt un tournant. Cette législation est le fondement sur lequel repose la création, le 30 janvier 1924, de l'Office Public d'Habitation à Bon Marché (OPHBM) de Metz, suivi par celui de Montigny-lès-Metz en 1928. Ces initiatives locales s'inscrivent dans un mouvement national visant à améliorer les conditions de logement des Français.

L'Après-guerre et les OPHLM

La période d'après-guerre voit une transformation avec les OPHBM devenant les Offices Publics d'Habitation à Loyer Modéré (OPHLM) en 1950, répondant à l'urgence de reconstruire et de loger la population après les ravages de la Seconde Guerre mondiale.

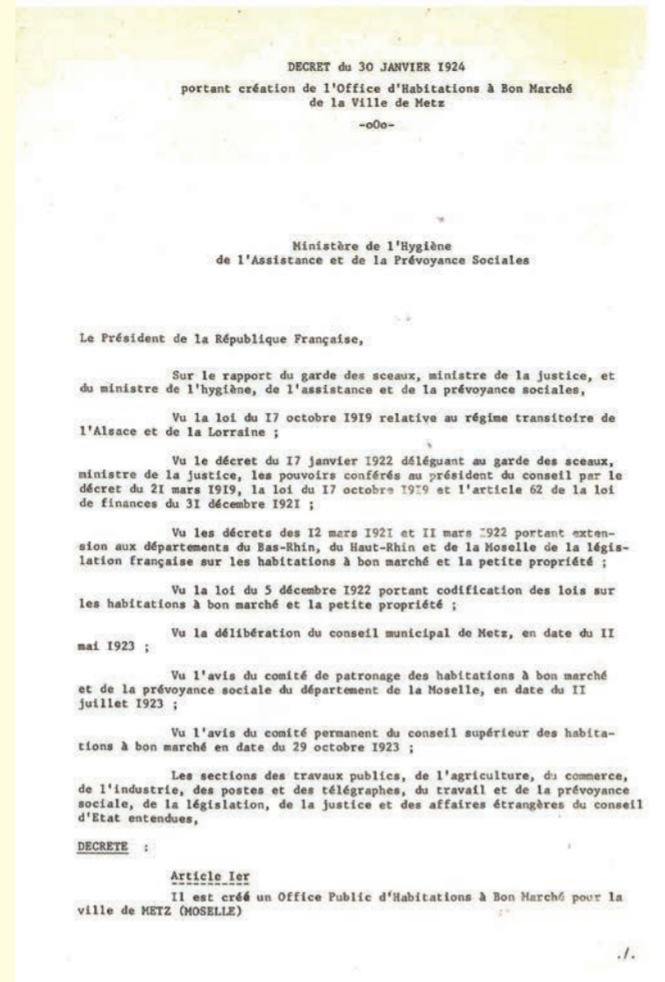
Durant les Trente Glorieuses, période de forte croissance économique qui s'étend des années 1950 aux années 1970, à l'image de la France, le pays messin connaît d'importants changements dans le domaine du logement social. Cette période est caractérisée par une urbanisation rapide et un besoin accru de logements abordables pour les classes moyennes et ouvrières. En effet, la période d'après-guerre est marquée par une forte croissance économique et une *baby-boom*. Cette croissance démographique, associée à l'exode rural, à l'industrialisation et à l'appel à la main-d'œuvre étrangère entraîne une urbanisation massive. Les villes doivent

alors faire face à une demande croissante de logements. Pour répondre à cette demande, l'État français lance la construction de grands ensembles. Ces ensembles de logements sociaux, souvent situés en périphérie des grandes villes, se caractérisent par leur taille (parfois plusieurs milliers de logements) et leur conception fonctionnaliste (ainsi à Borny ou à La Patrotte). Ils sont destinés à fournir rapidement et à grande échelle des logements confortables et modernes. Les grands ensembles représentent une nette amélioration par rapport aux conditions de logement précédentes. Ils offrent des équipements modernes comme le chauffage central, des salles de bains et des toilettes intérieures, qui étaient encore rares dans les logements de l'époque.

Les politiques publiques jouent un rôle central dans cette expansion. Des aides financières et des incitations fiscales sont mises en place pour stimuler la construction de logements sociaux. Des organismes comme les Offices Publics d'HLM et les Sociétés Anonymes d'HLM sont des acteurs clés dans ce processus.

Les OPAC : une nouvelle dimension

1971 ouvre la possibilité pour les OPHLM de se transformer en Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC), une évolution que l'Office de Metz embrasse en 1986. Cette transformation marque une expansion de leur rôle, au-delà du simple logement, incluant l'aménagement et la construction urbaine.



© Archives SEM EMH

Vers une gestion unifiée

Le 21^e siècle est marqué par des réformes structurelles, avec la transformation des OPAC en Offices Publics de l'Habitat (OPH) en 2007, puis la création de Metz Habitat Territoire en 2010. En 2017, une étape majeure est franchie avec le rattachement de Metz Habitat Territoire et de l'Office de Montigny-lès-Metz à la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, favorisant une approche plus intégrée du logement social.

Fusion et création de la SEM EMH

La fusion des deux offices métropolitains en 2019 et la transition vers la SEM EMH en 2022 symbolisent une nouvelle ère pour le logement social à Metz. Cette fusion, résultant d'une opération d'absorption initiée en 2021, représente une adaptation aux défis contemporains, notamment en termes de gestion, d'efficacité et de réponse aux besoins en logement.

Un avenir prometteur

La SEM EMH, soutenue par Metz Métropole et ADESTIA, filiale de CDC-HABITAT, est désormais un acteur majeur dans le domaine du logement social et de l'aménagement urbain. Elle hérite d'un riche patrimoine historique et s'engage à poursuivre la mission de fournir des logements abordables et de qualité, tout en contribuant au développement harmonieux de l'agglomération messine.

Elias Mari



© SEM EMH

PAYS MESSIN

SEM EMH

« Nous participons à l'invention de la ville de demain ! »



© SEM EMH

Face à l'évolution des besoins en logement social, la Société d'Economie Mixte Eurométropole de Metz Habitat (SEM EMH), sous l'égide d'Anne Fritsch-Renard, Présidente du conseil d'administration, et Pascal Courtinot, son directeur général, entreprend une métamorphose significative. Objectifs : la réhabilitation et la modernisation de son patrimoine pour répondre aux défis actuels et futurs de l'urbanisme en direction des plus modestes. Entretien.

Comment la transformation de l'OPH Metz Métropole en SEM Eurométropole de Metz Habitat a-t-elle redéfini votre mission et vos objectifs en matière de logement social ?

Anne Fritsch Renard : Nos missions n'ont pas été modifiées, elles restent les mêmes : rendre le logement social, voire très social, le plus accessible et de meilleure qualité possible. Avec le statut passé, nous ne pouvions pas le faire en raison d'une insuffisance de moyens. C'est pourquoi nous sommes passés en Société Anonyme d'Economie Mixte. Ce changement nous a permis notamment un apport complémentaire de 35 millions d'euros avec l'entrée d'ADESTIA dans notre capital à hauteur de 20%. Cette filiale de CDC Habitat nous apporte l'aspect financier et de la souplesse. Les avoir à nos côtés nous permet de tester des dispositifs technologiques nouveaux, mais aussi de bénéficier de leur expertise en RH ou encore en financement.

Pascal Courtinot : Certes, il y a eu des évolutions juridiques, mais nos missions et objectifs sont menés avec la même volonté de faire avancer les choses. Nous devenons un acteur de l'attractivité du territoire, en participant à l'invention de la ville de demain.

Quelle est l'approche de la SEM EMH pour regagner la confiance des locataires et améliorer leur satisfaction ?

Pascal Courtinot : Nous recevons des doléances de la part nos locataires car notre patrimoine affiche un âge moyen de 45 ans. Il faut savoir que 60 % de nos logements ont été construits avant 1980, et ces derniers n'avaient pas été bien entretenus. N'oublions pas également que 44 % de notre patrimoine se trouve en Quartier Prioritaire de Ville (QPV). Le défi de la réhabilitation est donc énorme ! Nous avons une agence virtuelle depuis 2023 et d'autres outils qui permettent de mieux répondre aux besoins de notre clientèle. Nous portons une finalité et une philosophie : servir au mieux les plus modestes.

Quelles mesures la SEM prend-elle, dès lors, pour répondre aux défis de la vétusté et de l'isolation thermique dans le parc de logements ?

Anne Fritsch Renard : Tous les outils de numérisation

nous aident, comme par exemple le fait de pouvoir visualiser un appartement en 3D et le montrer à nos locataires. Ces outils permettent d'optimiser le temps des travaux. Nous avons consenti un investissement substantiel en opérant le lancement d'une nouvelle dynamique numérique en 2022. Cela porte déjà ses fruits !

« Un investissement de 500 millions d'euros en 10 ans »

Comment envisagez-vous de gérer les logements actuellement inoccupés et comment cela s'inscrit-il dans votre stratégie de renouvellement urbain ?

Pascal Courtinot : Nos équipes ont déjà mené un travail remarquable en ce sens. En décembre 2021, nous présentions un pic historique de 1 129 logements commerciaux vacants. Au matin du 29 janvier 2024, il n'y en plus que 687. La volonté du conseil d'administration et notre politique ont été de remettre de l'argent, des moyens substantiels pour la remise en état des logements. Je reviens sur l'engagement de mes équipes : les méthodes de travail pour traiter la vacance ont porté leurs fruits. Deux services qui communiquaient peu ensemble travaillent désormais en symbiose. En décembre 2021, nous étions à environ 10 % de vacance commerciale, aujourd'hui nous sommes à 5 %. 687 logements peuvent paraître encore importants, mais les efforts se poursuivent pour réduire cette vacance au maximum.

Face aux défis actuels tels que le changement climatique et la transition énergétique, quelles initiatives mettez-vous en place pour rendre le logement social plus durable et éco-responsable ?

Anne Fritsch Renard : Toutes les réhabilitations visent en premier lieu à améliorer la performance énergétique des immeubles, avec un impact positif autant en été qu'en hiver. L'aspect sécurité se mêle souvent à la résidentialisation, donnant une sensation d'une zone définie pour les habitants et non habitants au niveau du bâtiment.

Quels sont les prochains projets de réhabilitation que la SEM EMH prévoit de lancer ?

Pascal Courtinot : Notre objectif est de diversifier



© J. Maire

notre clientèle et de faire ce qu'on appelle du logement intermédiaire, touchant une clientèle dite de classe moyenne. Nous avons pour but de réaliser 100 nouveaux logements par an. 5 000 logements seront réhabilités sur la période 2022-2031. Du côté du Sablon des travaux de réhabilitation et démolition de logements sont programmés dans le secteur Barral. Concernant le quartier de la Patrotte mais aussi celui de Bellecroix, de la démolition et de la réhabilitation vont être également entreprises. En dehors de Metz, il est prévu des travaux de réhabilitation de logements à Longeville et à Woippy. Si tout va bien, d'ici 10 ans, nous aurons investi 500 millions d'euros tout confondu.

Propos recueillis par Jocelin Maire

La SEM Eurométropole de Metz Habitat en quelques chiffres

- 27 747 personnes logées dans 29 communes du département dont 18 métropolitaines (19 235 sur Metz, 16 % de la population messine, soit 1 Messin sur 6)
- 13 036 logements familiaux,
- 5 agences commerciales en cœur de quartier,
- 280 collaborateurs dont les 2/3 œuvrent au quotidien sur le terrain.