

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE MALZÉVILLE

ARRONDISSEMENT

Nancy

CANTON

Saint-Max

DÉPARTEMENT

Meurthe-et-Moselle

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 FÉVRIER 2022

DÉLIBÉRATION N° 2022_018

Rapporteur : Bertrand KLING

Objet : Avis sur le plan métropolitain de l'habitat - PMH

L'an deux mille vingt et un, le vingt-huit février à dix-neuf heures, le conseil municipal de Malzéville, étant assemblé en séance ordinaire, en visioconférence, sous la présidence de Bertrand KLING, Maire.

Nombre de conseillers			Présent-es :
en exercice	présents	votants	
29	26	27	Bertrand KLING - Irène GIRARD - Jean-Marie HIRTZ - Malika TRANCHINA - Pascal PELINSKI - Gaëlle RIBY-CUNISSE - Gilles MAYER - Alexandra VIEAU - Philippe BERTRAND-DRIRA - Stéphanie GRUET - Jean-Pierre ROUILLON - Jessica NATALINO - Jean-François HUGUENIN-VIRCHAUX - Daniel THOMASSIN - Aude SIMERMANN - Yves COLOMBAIN - Gilles SPIGOLON - Anne MARTINS - Jean-Marc RENARD - Claire FLORENTIN-POIZOT - Paul LEMAIRE - Marie-Claire TCHAMKAM - Pierre BIYELA - Agnès JOHN - Francis SCHILTZ - Camille WINTER
Date de convocation			Excusé-es :
22 février 2022			
Date d'affichage			Elisabeth LETONDOR (procuration à Daniel THOMASSIN) - Corinne MARCHAL-TARNUS - Jean-Yves SAUSEY
7 mars 2022			
Transmis en préfecture le			
8 mars 2022			

Rubrique : 8.5

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil : Camille WINTER ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées

Le 6ème PLH (Programme local de l'habitat 2011 - 2016) a été actualisé en 2017 pour assurer la transition juridique avec le futur PLUi, (plan local d'urbanisme intercommunal) en cours d'élaboration. Le PLUi devra intégrer le PLH, ainsi que le Plan de déplacements urbains (PDU). Il s'agit du PLUi-HD : Plan local d'urbanisme intercommunal, habitat et déplacements. Cependant, le calendrier d'approbation de ce document est aujourd'hui prévu pour 2024.

Aussi, dans l'attente de l'approbation du futur PLUi, le conseil métropolitain du 12 novembre 2020 (délibération n° 6) a validé le lancement d'un nouveau PLH dénommé « Programme métropolitain de l'habitat » (PMH) qui a vocation à être reversé dans le PLUi HD (habitat – déplacements).

PROCEDURE D'APPROBATION DU PMH

En séance du 16 décembre 2021, le conseil métropolitain a arrêté, à l'unanimité, le programme métropolitain de l'habitat.

Cette étape de validation, doit être poursuivie par le recueil de l'avis des 20 communes de la métropole et par la Multipôle Sud Lorraine, avant d'être présenté et soumis, à nouveau, au vote du conseil métropolitain le 31 mars prochain.

Chaque commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de la notification du projet pour émettre un avis.

Le PMH sera ensuite transmis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement par le préfet, qui rendra un avis dans les deux mois, avant son approbation définitive en juin prochain par le conseil métropolitain.

DEMARCHE D'ELABORATION DU PMH

L'élaboration de ce document stratégique, avec l'appui de l'agence SCALEN a été co-construite avec les membres de la Conférence territoriale de l'habitat (Etat, communes, organismes HLM, CAF, promoteurs, représentants de locataires, UNPI, Fédération du bâtiment 54, ...). Les groupes de travail, réunis au premier semestre 2021 ont permis de dégager des éléments de diagnostic et les premières pistes d'orientations et d'actions.

A la suite, une phase de rencontres avec chacune des 20 communes de la métropole a été engagée pour échanger sur les enjeux à l'échelle communale.

Le PMH comprend :

- un diagnostic, essentiel pour comprendre le territoire et le fonctionnement du marché
- des orientations stratégiques
- un programme d'actions

L'identification des besoins en logements constitue le principal enjeu du PMH. L'expertise de la SCALEN a permis de confirmer que la métropole est le centre de gravité du sud Meurthe-et-Moselle et qu'elle porte la croissance démographique de ce territoire.

Ce rôle est donc à affirmer et à conforter dans le PMH et à partager dans le cadre de la Multipôle, en portant une stratégie ambitieuse pour garantir une croissance démographique cohérente, réaliste et acceptable.

Pour le PMH, l'objectif de production totale de logements est fixé à 1 030 logements par an. Ce niveau est conforme au rythme de production constaté depuis une décennie.

Il est proposé de produire 880 logements neufs par an et de remettre sur le marché 150 logements vacants chaque année.

1. Les orientations retenues

Orientation N° 1 : Adapter la production de logements aux parcours résidentiels et maintenir le taux de logement social à 26 % dans une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale

Parmi les 1030 logements par an à produire, les logements HLM représentent 30 % afin de maintenir le taux d'agglomération dans une logique de rééquilibrage territorial.

Cette segmentation fait apparaître la nécessité de renforcer l'accession abordable à la propriété pour endiguer l'hémorragie des familles vers le SUD54. Il est ainsi proposé de fixer un objectif de 10% de la production neuve en accession abordable.

La production privée représente 570 logements par an sur ces 880 logements neufs.

Cette orientation abordera également plus spécifiquement la reconquête de la vacance, les besoins des étudiants, des personnes âgées ou en situation de handicap.

Orientation N° 2 : Adapter l'habitat existant et la production neuve aux enjeux de transition écologique

Les enjeux de transition écologique et d'adaptation au changement climatique sont cruciaux. Il est essentiel pour la politique de l'habitat d'accompagner ces mutations, en lien avec les autres stratégies métropolitaines. (PLUI-HD, PCAET...).

La construction neuve représente moins de 1% du parc annuellement. Les enjeux de transition écologique concernent donc fondamentalement le parc existant. Plusieurs fiches actions concernent donc le parc privé ou HLM, les copropriétés...

L'entrée en vigueur de la future réglementation environnementale (RE 2020) au 1er janvier 2022 enclenchera une nouvelle dynamique.

L'approche qualitative du logement est privilégiée dans cette orientation.

Orientation N° 3 : contribuer à la mise en œuvre du Droit au Logement

Cette orientation permettra de :

- poursuivre la mise en œuvre de la stratégie d'échelle métropolitaine sur les attributions de logements HLM
- poursuivre les actions dans le cadre du Fonds de solidarité pour le logement
- développer le logement accompagné ou non, mais accessible financièrement aux personnes défavorisées et à la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord au sein de la Métropole

Orientation N° 4 : une gouvernance à réaffirmer

Il est proposé de reconduire la gouvernance actuelle et sur le temps du PMH de la refondre pour gagner en lisibilité et prendre en compte un contexte réglementaire mouvant (loi 3DS, délégation de compétences, ...).

Ces orientations s'inscrivent par ailleurs dans celles du PADD (Projet d'Aménagement et de développement durable) du P.L.U.I.H.D :

- ✓ Produire une offre de logements suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins de tous
- ✓ Renforcer les équilibres résidentiels et la mixité sociale
- ✓ Poursuivre la réhabilitation des grands quartiers H.L.M.
- ✓ Retrouver une réelle attractivité pour le parc privé existant

2. La territorialisation

La territorialisation vise à organiser et répartir sur l'ensemble des communes la production de logement sur la Métropole du Grand Nancy.

Le foncier identifié offre une capacité théorique de construction qui permet de répondre aux besoins identifiés (5.280 logements neufs sur 6 ans).

La totalité du parc privé neuf à construire représente 3.550 logements sur la durée du PMH.

Pour le parc HLM, la métropole doit réaliser au titre de la délégation de compétences :

- 1.710 logements sur 6 ans au titre du développement de l'offre,
- 499 logements au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPRU (nouveau programme de rénovation urbaine)

Ce sont donc 2.209 logements HLM à territorialiser sur la durée du PMH.

Néanmoins, force est de constater que les capacités foncières sont réduites lorsque que l'on croise finement les capacités foncières identifiées et l'objectif de mixité sociale.

Ce sont en fait 1.157 logements HLM familiaux qui peuvent être territorialisés sur les potentiels fonciers disponibles recensés et 1052 logements HLM familiaux restant à réaliser dans le diffus.

Les principes retenus pour territorialiser la production de logements sociaux :

► Logements neufs : 1 683 logements familiaux

- Sur foncier repéré : 1 157 logements

20% sur les communes dont le taux SRU est supérieur à 26 %

28% sur les communes dont le taux SRU est inférieur à 26 %

En tenant compte de la localisation et de l'objectif de mixité sociale

- Dans le diffus et VEFA : 526 logements

Pas d'objectif pour les communes le taux SRU est supérieur à 26 %

Objectifs calculés en fonction du poids des résidences principales

► Logements produits par récupération du parc en acquisition-Amélioration : 526 logements

Pas d'objectif pour les communes le taux SRU est supérieur à 26 %

Objectifs calculé en fonction du poids des résidences principales

Soit : 2.209 logements familiaux territorialisés.

↳ Taux SRU pour Malzéville au 01/01/2021 : 24,98%

Cette territorialisation limite ainsi l'étalement urbain, s'inscrit dans la logique du Zéro Artificialisation Nette et doit favoriser la mixité sociale.

Ainsi l'exercice de territorialisation permet le développement de 3.971 logements privés (neufs et acquisition amélioration) et de 2.209 logements sociaux soit 6.133 logements sur un objectif de 6.180.

Le travail de repérage et de captation de fonciers au profit du parc HLM doit se poursuivre (secteurs de mixité sociale, lien avec EPFGE...).

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement durable, environnement et cadre de vie réunie le 10 février 2022,

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

à l'unanimité,

émet un avis favorable sur le projet de plan métropolitain de l'habitat.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre figurent les signatures

Le Maire,

Bertrand KLING



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés faire l'objet des recours suivants :

- **recours administratif gracieux auprès de mes services,**
- **recours contentieux pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nancy.**