

# 01

## RAPPORT

### **OBJET : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PRESENTE PAR METZ METROPOLE.**

Par délibération en date du 13 décembre 2010, le Conseil de Communauté de Metz Métropole a arrêté son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2011-2017.

En effet, il est de la compétence exclusive de l'établissement public de coopération intercommunale d'établir le Programme Local de l'Habitat pour l'ensemble de ses membres.

Le PLH est un outil de prévision et de programmation établi pour une durée de six ans. Il est chargé de définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH de Metz Métropole a été élaboré en concertation avec les quarante communes membres de la communauté d'agglomération, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés de droit à l'occasion de comités techniques et de pilotage.

Le PLH est composé de trois parties : le diagnostic de la situation locale, le document d'orientation et le programme d'actions.

L'objectif du PLH de Metz Métropole est de parvenir à répondre aux attentes en logement des familles pour endiguer le ralentissement démographique et pour permettre à chacun, y compris aux plus modestes de se loger. L'offre de logements doit être en adéquation avec les nouvelles attentes de la population et une accélération de la diversification du parc. Les évolutions démographiques du territoire montrent un desserrement continu de la population, une modification de sa structure et une migration de plus en plus forte notamment des jeunes ménages vers la deuxième couronne de l'agglomération messine.

Le PLH fixe quatre orientations prioritaires pour la période 2011-2017 :

1. Fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire
2. Répartir l'offre sociale et garantir la mixité sociale
3. Promouvoir l'habitat durable
4. Partager la politique de l'habitat

Ces orientations sont déclinées en vingt-huit fiches actions dans le programme d'actions, qui constitue la troisième étape du PLH.

Pour regagner en attractivité résidentielle, au regard des projections démographiques de l'INSEE et du nombre de logements produits ces dernières années sur Metz Métropole, les besoins sont estimés à 1 000 logements par an sur 6 ans dont 360 logements aidés (58% PLUS, 25 % PLA-I, 17%PLS). Cet objectif quantitatif est territorialisé à l'échelle de chaque commune pour un effort solidaire et partagé.

Le PLH de Metz Métropole est ambitieux, volontariste et constitue un défi à relever pour le territoire dans un contexte économique difficile.

La Ville de Metz qui est compétente en matière d'urbanisme et pour plusieurs opérations d'aménagement significatives sera un acteur à part entière de la politique de l'habitat et mettra en œuvre les mesures d'accompagnement nécessaires pour faciliter les objectifs de production du PLH de Metz Métropole.

Au vu du projet de PLH, Metz doit produire 571 logements par an dont 210 logements aidés.

Cet objectif quantitatif est assez nettement supérieur aux niveaux de production atteints au cours des années 2000. Il est volontariste mais réaliste et doit permettre de renforcer notre attractivité résidentielle, d'accueillir de nouveaux habitants et de faire face aux phénomènes de vieillissement et de décohabitation qui nécessitent des besoins en logements importants. Il nous faut créer les conditions d'une offre de logements accessible, équilibrée et diversifiée pour satisfaire l'ensemble des besoins de la population en prêtant une attention particulière aux jeunes ménages et aux familles qui quittent Metz faute d'une offre peu ou pas adaptée.

S'agissant de l'offre sociale, en nombre insuffisant : 22 290 logements dont 14 616 à Metz, l'objectif territorialisé proposé par Metz Métropole incite certes, les 18 communes qui n'en comptent aucun à en réaliser, mais ne contribue pas réellement à un rééquilibrage territorial entre les trois premières communes de l'agglomération qui regroupent 92% du parc locatif social actuel et les communes périphériques.

Pour autant, la création d'une offre nouvelle et mieux adaptée aux besoins des populations est nécessaire : la Municipalité entend favoriser la production du logement aidé sur la commune en mettant en place une véritable politique foncière pour que les charges des opérateurs soient compatibles avec les prix de sortie des logements. La Municipalité mobilisera les outils nécessaires : exercice du droit en préemption urbain, bail emphytéotique, instauration d'un quota d'au moins 20% dans les nouvelles opérations d'aménagement, création de servitudes (mixité sociale et emplacements réservés) dans le PLU qui devra être mis en conformité avec le PLH. Cet ensemble de moyens d'actions devra permettre une meilleure répartition de l'offre sociale à l'échelle des douze quartiers messins ; la priorité de production étant mise sur les quartiers sur lesquels le logement social est le plus limité.

Pour garantir l'objectif de 210 logements aidés par an, il est demandé à Metz Métropole de tenir compte des logements produits à partir de 2011 dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale (renouvellement urbain) ainsi que les logements privés conventionnés sortis dans le cadre du PIG Habitat Dégradé de Metz.

Dans la continuité de ses actions en faveur du développement durable - Agenda 21 et Plan Climat - la Municipalité souhaite également accompagner Metz Métropole dans son objectif de promouvoir un habitat durable. La certification environnementale des opérations en ZAC

pour accroître la performance énergétique des constructions continuera d'être encouragée. En outre, les opérations doivent être économes d'espaces et faire la démonstration qu'en termes de déplacement des habitants, les projets apportent de la qualité urbaine. D'autres formes d'habitat, plus denses, doivent être encouragées : les logements intermédiaires, l'habitat en bande. Il appartient à la Municipalité de mobiliser les opérateurs autour de ces objectifs.

Par ailleurs, Metz et l'agglomération sont confrontés à des problèmes de vacance et d'habitat potentiellement indigne qui affectent durement le parc privé ancien. Bien que la Ville ait engagé un PIG Habitat Dégradé en 2009, avec l'objectif de traiter 250 cas en 3 ans, ces deux phénomènes nécessitent des démarches opérationnelles à l'échelle supra-communale.

Enfin, il convient que le renouvellement urbain engagé par la Municipalité, dans les quartiers d'habitat social que sont Borny et la Patrotte continue d'être soutenu et accompagné par l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole avec des moyens financiers spécifiques et adaptés.

Compte tenu de ces éléments, qu'il est demandé à Metz Métropole de prendre en compte dans son PLH, il est proposé au Conseil Municipal de donner un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat présenté par la Communauté d'agglomération.

Motion en conséquence.

## MOTION

### **OBJET : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PRESENTE PAR METZ METROPOLE.**

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5216-5,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L302-1,

VU la loi relative aux Libertés et aux Responsabilités Locales du 13 août 2004 affirmant le Programme Local de l'Habitat dans son rôle d'outil-cadre de la politique locale de l'habitat à l'échelle intercommunale, tendant à renforcer le PLH comme document opérationnel en l'appuyant sur des objectifs plus précis et sur la déclinaison d'un programme d'actions détaillé et territorialisé et portant à 6 ans la durée du PLH,

Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 rendant obligatoire l'élaboration d'un PLH pour toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines,

Vu la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 renforçant la compatibilité du PLU au PLH et le caractère opérationnel de ce dernier,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 13 décembre 2010 décidant d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Metz Métropole pour la période 2011-2017,

Vu le courrier de Monsieur le Président Communauté d'agglomération de Metz Métropole en date du 20 décembre 2010 sollicitant l'avis de la commune sur ce document,

DECIDE d'émettre un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat présenté par la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole.

DEMANDE que, pour garantir l'objectif de 210 logements aidés par an, il soit tenu compte des logements produits à partir de 2011 dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale (renouvellement urbain) ainsi que des logements privés conventionnés sortis dans le cadre du PIG Habitat Dégradé de Metz.

Pour le Maire,  
L'Adjointe Déléguée :

Isabelle KAUCIC