



AM203

Monsieur le Président
Monsieur Jean-Claude MAHLER
COMMUNAUTE DE COMMUNES
RIVES DE MOSELLE
1 place de la Gare CS 40303
57280 MAIZIERES LES METZ

Objet : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat de la
Communauté de Communes Rives de Moselle
PJ : Extrait du registre des délibérations du 13 décembre 2016
(point n°6)

Metz, le 15 DEC. 2016

Monsieur le Président,

Suite à votre dossier réceptionné le 24 octobre 2016, j'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, l'extrait du registre des délibérations du Comité du Syndicat mixte chargé de l'élaboration et du suivi du SCoTAM du 13 décembre 2016 concernant le projet de Programme Local de l'Habitat (2017-2022) arrêté par votre Communauté de Communes.

Le Comité syndical a émis un **avis favorable**.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président
du Syndicat mixte du SCoTAM



Henri HASSER

Nombre de délégués élus au Comité Syndical : 56
Délégués présents : 29
Absents : 27

Vote(s) pour : 31
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Pouvoir(s) : 2

Date de convocation : 5 décembre 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du 13 décembre 2016

* * *

Sous la présidence de Monsieur Henri HASSER, Président du Syndicat mixte

Point n°6 – Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Rives de Moselle

Les Commissions "Compatibilité des Documents d'Urbanisme" et "Développement résidentiel" consultées,
Le Bureau entendu,
Le Comité Syndical,

VU le Code de la construction et de l'habitat et notamment l'article R.302-9,

VU le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Rives de Moselle arrêté par délibération du Conseil communautaire du 29 septembre 2016 et réceptionné au siège du Syndicat Mixte du SCoTAM le 24 octobre 2016,

CONSIDERANT :

- Les orientations et objectifs du SCoTAM en matière d'habitat (cibles 2.11 à 2.20 du document d'orientation et d'objectifs), de maîtrise de la consommation foncière (cible 2.6) et de développement de politiques foncières (cibles 5.1 à 5.6),
- Les enjeux de développement résidentiel sur un territoire à la fois attractif et contraint, qui se doit de contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain et de privilégier le renouvellement urbain et la densification,
- Qu'il s'agit du 1^{er} PLH de la Communauté de Communes Rives de Moselle, établi après l'approbation du SCoTAM,

1) S'agissant des objectifs quantitatifs et territorialisés de production de logements

CONSIDERANT :

- Les objectifs de production de logements du SCoTAM (cible 2.11 du document d'orientation et d'objectifs) pour la Communauté de Communes Rives de Moselle, à savoir hauteur de 3 700 logements à horizon 2032, répartis en tenant compte des niveaux de polarités,
- La traduction de ces objectifs au niveau du PLH, qui permet à l'intercommunalité de les adapter en respectant les principes énoncés par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoTAM,

SOULIGNE que le projet de PLH de la Communauté de Communes Rives de Moselle comprend :

- Des objectifs bien répartis entre, d'une part, les polarités et, d'autre part, les communes rurales et périurbaines, garant du renforcement de l'armature urbaine, laquelle a servi de point de départ aux réflexions,

- Un exercice de répartition qui tient compte du contexte local pour intégrer les capacités foncières des communes et leur dynamique/attractivité résidentielle,
- Une réflexion conçue sur la temporalité du SCoTAM qui permet un phasage des objectifs en deux périodes (durée de 2 PLH), qui intègre les "coups partis" depuis 2015 et qui propose une régulation pour maîtriser le développement des communes rurales et périurbaines,
- Un objectif de récupération de 10% de logements vacants, distinct des objectifs de production neuve,
- Une intégration du projet des Portes de l'Orne (projet d'importance qui s'inscrit sur le long terme et qui interpelle plusieurs PLH) lors de l'évaluation de la mise en œuvre des objectifs,

CONSTATE la compatibilité des objectifs chiffrés et territorialisés du PLH des Rives de Moselle avec ceux du SCoTAM.

2) S'agissant des objectifs de production de logements locatifs aidés

CONSIDERANT les orientations et les objectifs du SCoTAM en matière de développement du parc de logements locatifs aidés (cible 2.13) visant à :

- Permettre à la Commune de Mondelange, déficitaire en logements locatifs aidés, de répondre à son obligation légale en matière d'équilibre social de l'habitat (carence de 217 unités suivant l'inventaire SRU de janvier 2015),
- Permettre aux communes SRU de Talange, Maizières-lès-Metz et Hagondange, ayant atteint leurs obligations de se maintenir à hauteur du taux réglementaire en vigueur,
- Développer une offre locative aidée dans les polarités d'Ennery, Richemont, Ay-sur-Moselle, Gandrange, Norroy-le-Veneur, Trémery et Semécourt, voire opportunément pour certaines communes périurbaines et rurales,

SOULIGNE le développement de l'offre de logements locatifs aidés dans le projet de PLH des Rives de Moselle par :

- Une programmation de 287 à 313 unités sur 6 ans ventilée à :
 - o 20% sur les pôles urbains d'équilibres et les centres urbains de services, avec un effort porté à hauteur de 55% par Mondelange (commune déficitaire),
 - o 10% sur les pôles relais et les pôles de proximité,
 - o 5% sur certaines communes périurbaines et rurales.
- Une diversité des produits attendus pour répondre aux besoins et ressources des familles du territoire : plus de 60% de PLUS, 30% de PLAI et moins de 10% de PLS.

REMARQUE que la Commune de Mondelange s'engage, pour assurer progressivement son rattrapage, à mobiliser tous les leviers, et ce malgré un manque de potentiel foncier et immobilier aisément mobilisable.

3) S'agissant des objectifs qualitatifs

CONSIDERANT les orientations du SCoTAM en matière d'habitat liées à/au :

- La diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie* (cible 2.12),
- La production d'une offre de logements à coûts maîtrisés* (cible 2.14),
- Maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés à l'attention des publics les plus fragiles (cible 2.15),
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage (cible 2.16),
- La remise sur le marché de logements vacants (cible 2.17),
- L'adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap (cible 2.18),
- La lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent (cible 2.19),
- L'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant* (cible 2.20),

* Contenu non obligatoire pour les PLH

CONSTATE que le projet de PLH des Rives de Moselle répond aux orientations du SCoTAM de façon exhaustive par :

- Une **diversification des typologies de logements** en prévoyant 30 à 40 % des réponses logements sous la forme de T1, T2 et T3, soit environ 490 à 590 logements, sur la base des objectifs à 6 ans, avec une contribution adaptée pour les polarités et les communes périurbaines et rurales (Action 7 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins).
- Une incitation des communes à développer **une offre en accession à niveau de prix abordables** (environ 20% en dessous du marché pour les produits en individuel et en collectifs, les PSLA, les

ventes de logements aidés...) : une programmation à hauteur de 10%, exceptée sur les communes rurales (5%) (Action 3 : Développer une offre en accession aidée).

- Des **réponses aux besoins des publics les plus fragiles**, constatant l'offre actuelle parfois insuffisante ou mal adaptée :
 - o Action 2 : Assurer le développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins locaux et aux obligations de la loi SRU,
 - o Action 6 : Poursuivre l'action d'anticipation des besoins liés au vieillissement et au handicap,
 - o Action 7 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins,
 - o Action 8 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement.
- Des réponses aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des **gens du voyage** (actuellement en cours de réécriture) en s'engageant (Action 9) à :
 - o Réaliser des travaux de requalification de l'aire de Marange/Talange/Maizières,
 - o Définir les conditions pour réaliser l'aire d'accueil à Hagondange,
 - o Prévoir de mener une étude spécifique / projets de sédentarisation de familles,
 - o Assurer l'accompagnement et la gestion des aires.
- Un objectif de **recupérer 10% du parc de logements vacants** (160/170 unités sur les 10 ans à venir, soit 100 pour le PLH 2017/2022) (Action 4 : Renforcer le dispositif d'intervention sur le parc privé) :
 - o Mise en œuvre d'un plan de récupération de la vacance,
 - o Étude sur la vacance (en cours de réalisation).
- Des réponses pour **adapter le parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap**, qui sont apportées en articulant les différentes actions du PLH à destination des publics spécifiques (personnes défavorisées, jeunes, personnes à mobilité réduite, gens du voyage).
- Un **traitement de l'habitat indigne** par la problématique de la **vacance** (Action 4 : Renforcer le dispositif d'intervention sur le parc privé) :
 - o Organisation d'un dispositif relais au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
 - o Réalisation d'une étude spécifique sur la vacance (en cours),
 - o Repérage et prévention des difficultés dans les copropriétés privées (OPAH copropriété dégradée envisagée),
 - o Valorisation de certaines cités ouvrières.
- Une mise en œuvre de l'OPAH à poursuivre pour contribuer à **l'amélioration des performances énergétiques** du parc de logements existants (Action 4 : Renforcer le dispositif d'intervention sur le parc privé) :
 - o Mise en place d'un « Guichet Unique », lieu d'information sur les aides financières et fiscales pour la rénovation thermique en direction des propriétaires d'habitat ancien,
 - o Valorisation de certaines cités ouvrières.

SOULIGNE l'**engagement d'études mutualisées** nécessaires à la mise en œuvre du PLH :

- Une étude de stratégie foncière sur les secteurs à enjeux (en cours avec l'EPFL),
- Une étude sur les logements vacants (en cours de réalisation).

SOULIGNE également, que l'association étroite de l'ensemble des partenaires durant l'élaboration a permis de garantir la bonne compatibilité du projet de PLH avec les orientations du SCoTAM.

4) Avis conclusif

EMET un **avis favorable** sur le projet de Programme Local de l'Habitat (2017-2022) de la Communauté de Communes Rives de Moselle.

Pour extrait conforme
Metz, le 14 DEC. 2016
Le Président



Monsieur Henri HASSER

