

DELIBERATION N° 05 - PROGRAMME METROPOLITAIN DE L'HABITAT (PMH) - AVIS SUR LE PROJET ARRETE EN CONSEIL METROPOLITAIN LE 16 DECEMBRE 2021

Rapporteur : M. DUSSAULX

Le 6^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) arrive à échéance fin 2022.

Il est le support juridique de la délégation des aides à la pierre.

Le 6^{ème} PLH avait été actualisé en 2017, pour une durée de 6 ans (2017- 2022), afin d'assurer la jonction juridique avec le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), qui tiendra lieu de PLH et de Plan de Déplacements Urbains (PDU). Cependant, l'approbation de celui-ci est aujourd'hui prévue pour la mi-2024. Aussi il convient de faire la jonction par un nouveau PMH.

C'est pourquoi, afin d'enjamber ce vide juridique, le Conseil de Métropole du 12 novembre 2020 (délibération n°6) a validé le lancement d'un nouveau PLH dénommé « **Programme Métropolitain de l'Habitat** » qui a vocation à être reversé dans le PLUi HD (Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP thématique Habitat, OAP sectorielles, POA) et à devenir le support juridique de la délégation des aides à la pierre.

1. Les principaux éléments du Diagnostic

Le diagnostic réalisé a permis de faire émerger les éléments propres au territoire suivant :

- Une métropole de 257 000 habitants qui représente 47% de la population du SUD54 et une relative stabilité démographique,
- Une progression du nombre de ménages et l'évolution de leurs structures,
- Une production de logements qui doit être ajustée à l'ambition démographique et aux besoins qualitatifs des ménages et contribuer à l'adaptation au changement climatique,
- Un potentiel élevé de besoins en logements familiaux abordables,
- Une vacance dans le parc privé qui continue de progresser,
- Des besoins en rénovation du parc privé ancien qui restent importants (secteurs pavillonnaires, copropriétés),
- Un rééquilibrage territorial du parc locatif social engagé qui s'accompagne d'un Nouveau Programme de Renouvellement urbain (NPRU) ambitieux sur 3 quartiers,
- Un niveau de production à maintenir pour répondre aux besoins des ménages et à l'évolution du parc,
- Des besoins particuliers : offre à réguler pour les personnes âgées et étudiants ; des réponses en adéquation avec les ressources,
- Un potentiel foncier permettant d'assurer la production de 18 000 logements, mais difficilement mobilisable sur le court terme pour développer le parc HLM.

2. Les besoins en Logements

L'évaluation des besoins en matière d'habitat doit répondre aux besoins de la population actuelle et aux besoins à venir à définir au regard d'une stratégie démographique dans un contexte de développement atone et de vieillissement de la population.

Le départ des familles ainsi que leur destination (sur le SUD54 et reste de la France) questionnent tant les produits habitat qui devraient être développés sur la Métropole pour éviter cette hémorragie, que les emplois proposés permettant les parcours professionnels ascendants.

Il découle de l'analyse des données démographiques de la Métropole non seulement une projection quantitative des logements à produire, mais également des éléments qualitatifs permettant de produire une offre adaptée aux besoins :

- vieillissement de la population, paupérisation,
- en terme de formes urbaines (densité, la place de l'habitat individuel, habitat intermédiaire...),
- de typologies : agir pour produire de plus grandes typologies dans le parc privé, et des plus petites typologies dans le parc HLM.

Ceci doit permettre de faciliter les parcours résidentiels sur la Métropole et la volonté d'accueillir de nouveaux habitants.

Il est prévu de procéder en deux étapes pour adapter la politique de l'habitat aux enjeux démographiques actuels (vieillessement de la population, décohabitation) tout en déployant une stratégie ambitieuse pour garantir une croissance démographique cohérente, réaliste et acceptable.

Deux temps sont ainsi identifiés dans une logique de progressivité : le PMH qui couvrira la période 2022/2027 et qui sera reversé au PLUI HD avec une approche plus spatialisée, et le PLUiHD qui posera la stratégie 2028 à 2040.

Temps 1 : 2022-2027 . Le Programme Métropolitain de l'Habitat

L'objectif de production totale de logements est fixée à **1 030 logements / an** en s'appuyant sur la méthodologie du point mort et sur une croissance démographique "raisonnable" qui provient majoritairement d'un volontarisme de la Métropole de proposer des parcours résidentiels aux familles qui quittent le Grand Nancy pour les territoires périphériques. Ce niveau est conforme :

- au rythme de production constaté depuis une décennie,
- au rôle de centre de gravité de la Métropole au sein du SUD54.

	Hypothèse PMH taille ménages = 1,79 en 2040
Besoins liés à la diminution de la taille des ménages	529
Besoins liés au renouvellement du parc	201
Besoins liés aux évolutions démographiques	300
Besoins globaux en logements	1 030
Dont récupération de la vacance	150
Besoins en constructions neuves	880

La Métropole s'inscrit d'ores et déjà dans une démarche vertueuse de reconquête ambitieuse de la vacance puisqu'il est prévu que 150 logements/an soient remis sur le marché de l'habitat de l'existant.

Ainsi, ce sont 880 logements neufs / an qui seront produits dans les potentiels fonciers repérés à ce jour.

Temps 2 : 2028-2040 : le PLUI-HD dans lequel les besoins en logements sont anticipés selon un exercice prospectif

La production de logements s'adaptera à la stratégie démographique en cours de définition et étroitement liée à la stratégie "emploi" et à la stratégie "foncière".

L'hypothèse de travail retenue à ce jour à partir de 2028 fait apparaître une production supplémentaire de 300 logements / an. Cette stratégie sera affinée début 2022 en lien avec la poursuite des travaux du PLUI-HD et dans le cadre de la révision du SCoT SUD54.

3. Les orientations retenues

4 orientations ont été retenues :

- **Orientation 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 ;**
- **Orientation 2 : Adapter l'habitat existant et la production neuve aux enjeux de transition écologique ;**
- **Orientation 3 : Contribuer à la mise en œuvre du Droit au Logement ;**
- **Orientation 4 : Une gouvernance à réaffirmer.**

4. La territorialisation

Les principes retenus pour territorialiser la production HLM :

► HLM NEUFS : 1683 HLM

- Sur foncier repéré : 1 157 HLM,

Taux SRU de la commune	Principe de territorialisation
Communes de moins de 26% de logements sociaux	28% de la production neuve à minima, afin de tendre vers le taux de l'agglomération
Communes de plus de 26% de logements sociaux	20% de la production neuve
Communes de plus de 50% de logements sociaux	0%

- Dans le diffus et Vefa : 526 HLM

Pas d'objectif pour les communes le taux SRU est supérieur à 26 %, Objectifs calculés en fonction du poids des résidences principales.

► HLM produits par récupération du parc en acquisition-amélioration : 526 HLM

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 HLM territorialisés.

5. La suite de la démarche

Le Conseil Métropolitain du Grand Nancy a arrêté, le 16 décembre 2021, le projet de Programme Métropolitain de l'Habitat susvisé.

Conformément à l'article L. 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, cette délibération et le projet de Programme Métropolitain de l'Habitat ont été transmis, pour avis, à la Ville de Ludres, ainsi qu'aux 19 autres communes et à la Multipole Sud Lorraine. L'avis doit prendre la forme d'une délibération dans un délai de 2 mois, faute de quoi, l'avis sera réputé favorable.

Au regard de ces avis, le projet sera adopté lors du Conseil prévu le 31 mars 2022. L'Etat sera alors consulté pour avis avant approbation définitive du projet, en juin prochain.

La Commission Urbanisme, Environnement, Travaux, Patrimoine et Sécurité a émis un avis favorable le 16 février 2022.

Intervention de Monsieur le Maire :

Je voudrais ajouter deux précisions :

- quatre communes de la Métropole du Grand Nancy ne sont pas obligées de réaliser des logements aidés car elles ont moins de 3 500 habitants : Fléville-devant-Nancy, Art-sur-Meurthe, Dommartemont et Houdemont ;
- la commune de Maxéville en a plus de 60%.

Ce programme est bien détaillé et complet. Il nous faudra le respecter. Concernant Ludres, nous sommes à plus de 22% de logements aidés au 1^{er} janvier 2022. Un projet va être réalisé au 101 Place Ferri de Ludre et il y a également le projet de la Fondation Saint Charles pour des personnes handicapées à l'arrière de la propriété de la Maison Sainte Thérèse.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de Programme Métropolitain de l'Habitat tel qu'il a été arrêté par le Conseil Métropolitain du Grand Nancy du 16 décembre 2021.