

Nombre de délégués en exercice au Comité syndical : 59
Délégués présents : 38
Absents : 21

Vote(s) pour : 38
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Pouvoir(s) : 0

Date de convocation : 24 janvier 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du 31 janvier 2024

* * *

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

Délibération n°2024-06-3101 : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 arrêté de la Communauté de Communes Rives de Moselle

Exposé des motifs

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) 2024-2029 de la Communauté de Communes Rives de Moselle arrêté par délibération du conseil communautaire du 30 novembre 2023 et réceptionné au siège du Syndicat Mixte du SCoTAM le 08 décembre 2023,

CONSIDERANT :

- Les orientations et objectifs du SCoTAM en matière d'économie du foncier, de politique foncière et d'aménagement stratégique (cibles 6.1 à 6.11 du document d'orientation et d'objectifs), de politique de l'habitat (cibles 7.1 à 7.10),
- 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,
- Les effets du phénomène transfrontalier (+79% de résidents transfrontaliers entre 2009 et 2021),
- Qu'il s'agit du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Rives de Moselle,
- Que la Communauté de Communes Rives de Moselle porte avec la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle un projet ambitieux de reconversion d'un ancien site industriel, le Site des Portes de l'Orne qui allie logements, activités, équipements et espaces publics, identifié dans le SCoTAM comme un site stratégique de développement pour les prochaines décennies,
- Que la Communauté de Communes Rives de Moselle accueille un projet d'envergure avec l'arrivée prochaine de l'hôpital Claude Bernard,

Délibération

*La Commission Compatibilité des Documents d'Urbanisme consultée,
Le Bureau entendu,
Le Comité Syndical,*

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

CONSIDERANT :

- Les objectifs de production de logements inscrit dans le SCoTAM (cible 7.1 du document d'orientation et d'objectifs) pour la Communauté de communes Rives de Moselle, répartis en tenant compte des niveaux de polarités,
- Les logements produits ou commencés lors de la période 2015-2023 sur le territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle,
- Les objectifs de production de logements du projet de PLH 2024-2029,

CONSTATE :

- Que le projet de PLH 2024-2029 de la Communauté de Communes Rives de Moselle permet d'atteindre et de dépasser l'objectif cible de production de logements défini dans le SCoTAM à l'horizon 2032,
- Que le nombre de logements réalisés depuis 2015 et programmés dans le projet de PLH est inférieur aux objectifs SCoT pour les pôles urbains d'équilibre,
- Que le nombre de logements réalisés depuis 2015 et programmés dans le projet de PLH est supérieur aux objectifs SCoT pour les centres urbains de services, les pôles relais et de proximité et pour les communes périurbaines et rurales.

SOULIGNE que le projet de PLH prévoit que 92.5% de la production de logement soit réalisée au sein de l'armature urbaine et 7.5 % dans les communes périurbaines et rurales sur la période 2024-2029, ce qui amorce un premier rééquilibrage au regard de la période 2015-2023.

DEMANDE :

- **D' étoffer la partie justificative du projet intercommunal et de sa territorialisation au regard des objectifs démographiques que l'intercommunalité se fixe, des projets qu'elle porte, de la consommation foncière résidentielle réalisée et projetée, de l'articulation urbanisme/transport, des équipements publics actuels et à venir et de l'évolution du contexte territorial depuis 2015,**
- **De phaser davantage dans le temps la production de logements envisagée afin de décliner pleinement l'enjeu « Miser sur un développement résidentiel qualitatif plutôt que quantitatif, tourné vers le renouvellement urbain et l'économie de foncier » identifié dans le diagnostic, d'absorber des coups partis du PLH 2017-2023 et de prendre en considération qu'une partie des logements devraient être livrés post-2024 et post-2029,**
- **De poursuivre le rééquilibrage amorcé par le projet de PLH 2024-2029 dans la mise en œuvre effective de la production de logement au sein des différentes strates communales et dans le PLH suivant afin de tendre vers les objectifs SCoTAM à l'horizon 2032.**

RAPPELLE :

- Que le dépassement des objectifs cibles de production de logements est une option du SCoTAM en vigueur conditionnée au respect des plafonds fonciers destinés au développement résidentiel en extension sur la période 2015-2032,
- Que les documents d'urbanisme communaux ont vocation à respecter ces plafonds fonciers préalablement à la mise en œuvre du PLH,
- Que, dans l'hypothèse où les enveloppes foncières auraient déjà été consommées, il conviendra de revoir les objectifs de production de logements du PLH pour les territoires concernés.

RECOMMANDE en l'absence de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, de compléter le dossier de PLH avec le bilan du foncier consommé en extension par commune depuis 2015 pour la production de logement, et d'intégrer la consommation foncière projetée en extension pour la période PLH 2024-2029.

2) S'agissant du renouvellement urbain et de la lutte contre l'étalement urbain

CONSIDERANT :

- Les orientations et objectifs du SCoTAM en matière de modération de la consommation d'espace (cibles 6.1 à 6.3) et de développement de politiques foncières (cibles 6.6 à 6.11),
- Les orientations et objectifs du SCoTAM en matière de résorption de la vacance (cible 7.7),
- Les objectifs du PLH 2024-2029 en matière de renouvellement urbain et de résorption de la vacance,

SOULIGNE :

- Que le PLH prévoit de produire 86.9 % des logements en renouvellement urbain (l'objectif SCoTAM étant au minimum de 25%) et 13.1 % des logements en extension urbaine,
- Que le PLH fixe un objectif de résorption de la vacance correspondant à 7 % de la production soit 121 logements sur la période 2024-2029, la vacance structurelle étant d'environ 3% et la vacance totale d'environ 7%,
- Que le projet de PLH prévoit que 27 % des objectifs de production 2024-2029 au sein des logements vacants soient réalisés sur les deux pôles urbains d'équilibre (Maizières les Metz et Hagondange) et programme la totalité des projets de logements de ces deux communes en renouvellement urbain.

CONSTATE :

- Qu'un outil de veille foncière est prévu au programme d'actions du PLH pour assurer le suivi et l'évaluation de la consommation foncière,
- Que l'étude de stratégie foncière intercommunale déjà réalisée sera actualisée.

DEMANDE :

- **Que l'étude de stratégie foncière croise la production de logements passés et à venir sur les communes du territoire de la Communauté de Communes Rives de Moselle avec les enveloppes foncières mobilisables inscrites dans le SCoTAM pour la période 2015-2032,**
- **Que l'étude de stratégie foncière s'attache à privilégier les poches de développement dans l'enveloppe urbaine (notamment pour les communes périurbaines et rurales, les pôles de relais et de proximité), valorise les formes urbaines déclinant les densités minimales définies dans le SCoT, et priorise le développement résidentiel à proximité des gares et des réseaux de transport en commun.**

RECOMMANDE :

- Qu'une vigilance particulière soit accordée aux communes présentant les niveaux de vacance les plus élevés à l'échelle de l'intercommunalité (Richemont 9,9 %, Mondelange 11,2 %).

3) 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 7.3),
- Les enjeux relevés sur ce sujet dans le projet de PLH 2024-2029 de la Communauté de Communes Rives de Moselle,

CONSTATE :

- Que le PLH prévoit que 20 % de logements sociaux soient produit dans le flux chaque année (soit 60 logements sur 288 par an) sur le territoire intercommunal,
- Que le PLH définit un pourcentage de production de logements locatifs sociaux annuel pour chaque type de communes (pôles urbains d'équilibre 23 %, centres urbains de services 21 %, pôles relais et pôles de proximité 10 %, communes périurbaines et rurales 5%),
- Que le PLH indique que la production en logements sociaux se répartira comme suit : 35 % de logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 50 % de logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 15 % de logements PLS (Prêt Locatif Social),
- Que seule la commune de Mondelange est déficitaire au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain,
- Que les communes d'Hagondange, Talange et Maizières les Metz, communes prioritaires SRU disposent d'un objectif de production de plus de 20 % de logements aidés,

SOULIGNE que les proportions de production de logements locatifs aidés prévues à la cible 7.3 du SCoTAM sont bien respectées.

DEMANDE qu'une attention particulière soit portée dans la mise en œuvre du programme d'action pour accompagner la commune de Mondelange dans la résorption de son déficit en logements sociaux.

4) S'agissant des actions en matière de diversification, d'amélioration et de requalification du parc

CONSIDERANT les orientations du SCoTAM en matière de :

- Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie (cible 7.2),
- Production d'une offre de logements à coûts maîtrisés (cible 7.4),
- Maintien d'une offre d'hébergement et d'une offre de logements accompagnés à l'attention des publics les plus fragiles (cible 7.5),
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage (cible 7.6),
- Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap (cible 7.8),
- Lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent (cible 7.9),
- Amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant (cible 7.10),

SOULIGNE que le projet de PLH Rives de Moselle 2024-2029 :

- Prévoit que 60 % des logements produits soient des petits logements (T1 à T3),
- Programme 15 % de logements à coût maîtrisé dont plus de la moitié sur les pôles urbains d'équilibre et les centres urbains de service,
- Inscrit la poursuite de l'OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) facilitant l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc privé,
- Prévoit l'engagement d'une nouvelle OPAH avec un volet « Lutte contre l'habitat indigne ».
- Inscrit la poursuite des aides apportées aux travaux de rénovation du parc de logement et en matière de lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé.

DEMANDE :

- **D'expliciter le renforcement des petites typologies dans les centres urbains de service ainsi que le renforcement des logements de taille moyenne et grande (T3, T4, T5 et plus) dans les pôles urbains d'équilibre,**
- **De mettre en exergue les objectifs de diversification de l'habitat pour Mondelange et de réinvestissement du bâti dégradé ou vacant pour Mondelange et Richemont.**

RECOMMANDE :

- De développer les partenariats en phase de mise en œuvre du PLH 2024-2029 concernant l'aménagement de terrains destinés à l'accueil et la sédentarisation de gens du voyage,
- Que l'intercommunalité s'approprie le sujet relatif à l'offre d'hébergement, de logements accompagnés à l'attention des publics les plus fragiles.

5) S'agissant de la prise en compte des enjeux environnementaux, climatiques et des paysages

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCoTAM en matière de stratégies paysagères et environnementales,
- Les enjeux en matière d'insertion paysagère des projets d'habitats et d'optimisation des caractéristiques environnementales des logements,

SOULIGNE l'amorce de travaux autour des paysages évoqués dans la fiche action n°6,

RAPPELLE :

- Que le territoire est concerné par une Porte d'agglomération identifiée dans le SCoTAM,
- Que les documents, plans et programmes ont vocation à définir des objectifs de qualité paysagère propres aux différents espaces,

DEMANDE de renforcer la déclinaison de la stratégie paysagère du SCoTAM (section 3 du DOO) en phase de mise en œuvre du PLH 2024-2029 puis au sein du PLH 2030-2035,

RECOMMANDE :

- De compléter le titre de la fiche action 6 de la sorte « Développer une offre en cohérence avec son environnement et le paysage »,
- De développer une démarche intercommunale relative à l'insertion paysagère des projets (ex : Plan Paysages, Charte paysagère, événements autour de la perception des paysages, travaux autour de la dynamique paysagère, des évolutions envisageables, etc.).

6) **Avis conclusif**

EMET un **avis favorable** sur le projet de Programme Local de l'Habitat (2024-2029) de la Communauté de Communes Rives de Moselle **sous réserve** de la prise en compte des demandes évoquées ci-avant.

Pour extrait conforme
Metz, le 31 janvier 2024

Le Président
Monsieur Henri HASSER

Le ou la secrétaire de séance
Monsieur Denis BLOUET



