

DELIBERATION N° 2002/05-13 - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Monsieur REINSTADLER, rapporteur, indique à l'Assemblée que la Communauté Urbaine du Grand Nancy a décidé d'engager la procédure d'élaboration de son Vème PLH par délibération en date du 2 février 2001.

Le IVème PLH (1995-2000) a fait l'objet de deux conventions successives entre l'Etat et l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, et de l'élaboration et du suivi de la charte intercommunale du logement par la Conférence Intercommunale du Logement. La Communauté Urbaine ayant sur son territoire des zones urbaines sensibles (Z.U.S.), il est nécessaire d'établir, conformément à la loi sur la diversité de l'habitat du 25 juillet 1995 et pour les 5 ans à venir, un cinquième programme local de l'habitat dans le périmètre de la Communauté Urbaine, en se référant cependant aux contraintes globales du bassin d'habitat.

La problématique du Vème PLH doit intégrer les dispositions et les contraintes de la loi S.R.U. sur les liens transversaux entre l'habitat et l'urbanisme, les déplacements et l'environnement, sur les contingents de logement social par commune et la stratégie foncière. L'objectif général de l'article 55 de la loi SRU, avec le seuil minimum de 20 % de logements sociaux, nécessite une action pour une remise à niveau qui implique une démarche communautaire dont il conviendra de préciser les modalités : recherche foncière, constitution de réserves foncières, aménagement, aide à la surcharge foncière.

La procédure d'élaboration et les modalités d'association des personnes morales concernées ont été engagées par délibération du Conseil de Communauté en date du 2 février 2001. La réalisation du diagnostic, l'intégration du " porter à connaissance " communiqué par l'Etat, et la formalisation des propositions qui en découlent ont été confiées à l'A.D.U.A.N. dans le cadre de ses missions générales.

Le lancement de la procédure et l'élaboration du projet de programme ont été préparés en concertation étroite avec les communes membres et l'ensemble des représentants du secteur de l'habitat (bailleur, constructeurs, financeurs, propriétaires, usagers,...).

De mai 2001 à janvier 2002, des groupes de réflexion se sont réunis soit en assemblée plénière, soit en collège restreint thématique (logement public social, logement privé neuf, logement privé existant, besoins spécifiques de populations tels que les handicapés et personnes âgées ou personnes défavorisées).

Les cinq grandes orientations suivantes permettent de décliner les actions correspondantes :

- promouvoir et développer une offre nouvelle pour répondre à l'ensemble des besoins. Il s'agit d'atteindre un rythme de production de logements qui permette de répondre quantitativement et qualitativement aux besoins tout en limitant l'étalement urbain. Un autre objectif est de favoriser, dans chaque opération de logements de taille importante, une véritable diversification de produits logements dans un souci de mixité résiduelle et de peuplement.
- mettre en place une politique concertée de renouvellement du parc locatif social à travers une territorialisation de l'offre et une nouvelle politique de peuplement. Il s'agit de mettre en oeuvre le renouvellement du parc locatif social à l'échelle de la communauté urbaine dans un souci de rééquilibrage du parc et du peuplement au sein des 20 communes (besoin en programmation et en renouvellement urbain (article 55 de la loi SRU).
- améliorer et amplifier la valorisation du parc privé existant L'enjeu est de poursuivre la remise à niveau de l'ensemble du parc existant avec le souci de favoriser les équilibres de peuplement (OPAH, copropriétés fragilisées, lutte contre l'insalubrité et pour la décence).

- apporter des réponses aux populations confrontées à des besoins spécifiques : Il s'agit d'amplifier des actions déjà engagées : conforter la production de logements adaptés ; développer une politique de production et d'adaptation de logements pour handicapés avec les associations spécialisées. L'enjeu est aussi de favoriser le maintien en logement autonome des personnes âgées le plus longtemps possible. Il convient parallèlement de rechercher une meilleure adaptation des structures aux besoins des personnes résidant en hébergement collectif. L'accélération du programme de réalisation d'aires d'accueil, mieux réparties, ainsi que la mise à disposition temporaire de terrains " tournants " pour les grands rassemblements de voyageurs font aussi partie des objectifs.
- promouvoir et animer la politique locale de l'habitat.

Ces objectifs passent par les observatoires, les évaluations, l'animation et la promotion.

Le rapporteur, informe l'assemblée que le projet présenté ci-dessus, a été arrêté par le Conseil de Communauté, à l'unanimité, lors de sa séance du 15 mars 2002.

Il est soumis à l'avis des vingt communes membres qui sont appelées à se prononcer dans les deux mois, pour être ensuite arrêté définitivement avant passage en Conseil Départemental de l'Habitat.

Monsieur REINSTADLER rappelle qu'en date du 20 juin 1994, le Conseil d'Administration de la SA HLM de l'Est (aujourd'hui Batigère) a décidé d'aliéner 246 logements locatifs sociaux, faisant baisser à 17,69 % au 1er janvier 2001, le pourcentage de logements sociaux offerts à la location, alors que la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, impose le maintien de ce taux à 20 % des résidences principales. Faute d'y satisfaire, un prélèvement sur les recettes fiscales est mis en place, à raison de 150 euros par logement manquant. Le Conseil Municipal, dans sa délibération du 19 septembre 1994, a donné un avis favorable à cette vente, considérant qu'une mixité entre locataires et copropriétaires contribuerait à l'amélioration de l'environnement social de ces immeubles.

Le programme de construction des résidences du Village (Est Habitat Construction) permettra pour les années 2002 au titre de l'année 2000, et 2003, au titre de l'année 2001, de compenser le prélèvement dû, mais la commune restera soumise à l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux pour atteindre le seuil de 20 %.

Cependant, le rapporteur rappelle la raréfaction des terrains à bâtir, compte tenu de la politique volontairement choisie de maintien d'espaces verts et de développement des lieux de loisirs et de promenade.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, décide par 24 voix pour, 3 voix contre (Melle MAUSS, M. LOMBARDET et Mme BERTRAND) et 1 abstention (M. GAUZELIN) :

- de donner un avis favorable au projet du Vème PLH, approuvé par le Conseil de Communauté, en date du 15 mars 2002.
- de souligner la spécificité de Ludres dont le P.L.U. ne comporte plus assez de terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.