

Le Conseil Municipal de Tomblaine a voté à l'unanimité contre le Plan Local de l'Habitat Durable du Grand Nancy.

Il est important de remarquer que les élus de droite comme les élus de gauche ont voté contre cette délibération

sur la base des arguments développés par le Maire.

Hervé FERON avec le groupe de Gauche en Conseil de Métropole, avait proposé un amendement qu'André Rossinot

n'a pas voulu mettre au vote. Ce PLHD est en contradiction avec le Code de la Construction et de l'Habitat qui prévoit

dans son article L 302-4 parmi les obligations :

"les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'Etablissement Public de Coopération

Intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de

logements et de place d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L.302-1. »

Le Président du Grand Nancy doit accepter l'idée que les Maires sont élus démocratiquement et qu'ils doivent avoir le pouvoir d'agir dans l'intérêt général avec discernement et dans la proximité par leur connaissance fine de la réalité du terrain...

8. 6ème programme local de l'habitat durable – avis du conseil municipal :

La Métropole du Grand Nancy a arrêté le 30 juin dernier son projet de modification du Programme Local de l'Habitat qui portait sur la période 2011-2016 pour permettre sa prolongation jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal), soit une prolongation de trois années. La modification permet d'assurer la jonction juridique avec le futur PLUi qui tiendra lieu de PLH et de PDU, ainsi que le renouvellement de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2018.

Cet outil de planification et de définition de stratégie d'actions en matière de l'habitat se décline à l'échelle des 20 communes de l'agglomération.

Cette modification s'appuie sur un diagnostic actualisé et a notamment pour finalités :

- D'intégrer de nouvelles actions liées à :
 - L'évolution de la réglementation, notamment liée aux lois ALUR, LAMY et Egalité et Citoyenneté sur les équilibres résidentiels,
 - A l'entrée en vigueur du S.C.O.T. Sud 54 avec lequel le PLHD doit être compatible,
- De redéfinir la territorialisation des objectifs de production au sein des 20 communes avec une volonté de préserver les équilibres résidentiels.

A ce titre, la Ville de Tomblaine est saisie officiellement pour avis sur cette modification du 6^{ème} Programme Local de l'Habitat Durable par la Métropole du Grand Nancy au titre de l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La présente délibération a pour objet la formalisation de cet avis.

Les grandes lignes de la modification du 6^{ÈME} PLHD de la Métropole du Grand Nancy :

A-Diagnostic actualisé:

Le diagnostic actualisé comprend les données suivantes :

- Une métropole de 254 000 habitants, confrontée à une érosion démographique
- Une augmentation du nombre de ménages et une évolution des structures familiales
- Une production de logement qui répond quantitativement aux objectifs du PLH qui doit être confortée et ajustée aux besoins qualitatifs des ménages,
- Un potentiel élevé de besoins en logements familiaux abordables, c'est-à-dire avec une maîtrise des charges,
- Une vacance qui progresse, notamment sur les communes les plus urbaines et qui touche particulièrement les petites surfaces,
- Des besoins de rénovation du parc privé ancien qui restent importants (secteurs pavillonnaires, copropriétés),

- Un effort de rattrapage important fait par les communes SRU depuis 2005 et un rééquilibrage territorial du parc locatif social engagé,
- La pérennisation des acquis du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) à assurer et le NPNRU.

Les évolutions législatives et réglementaires (lois LAMY, ALUR, Egalité et Citoyenneté) placent les intercommunalités au cœur des stratégies de mixité sociale.

La nouvelle géographie prioritaire modifie la politique de l'habitat.

Un nouveau zonage (notamment dispositif dit PINEL) calibrant les aides à l'investissement locatif scinde l'agglomération en deux (6 communes en zone B1 et 14 communes en zone B2), ce qui a des conséquences sur les projets de développement sur l'agglomération.

Le passage du Grand Nancy en Métropole a également quelque(s) peu bouleversé le contexte, notamment par la délégation du Fonds de Solidarité Logement (FSL) par le Conseil Départemental, avant son transfert à la Métropole dans deux ans.

Les objectifs quantitatifs de production de logements du 6^{ème} PLHD sont confirmés et ajustés aux objectifs du S.Co.T. : 1 040 logements/an dont 920 logements neufs, soit 5 520 sur 6 ans à territorialiser. Cela représente 40 logements de plus que ce qui a été acté en 2011.

B- FICHES ACTIONS

Les fiches actions relatives à la prolongation du 6^{ème} PLHD sont modifiées pour répondre à ces objectifs.

9 fiches actions sont ajoutées :

- Remobiliser le parc privé vacant,
- Favoriser l'accès sociale et/ou abordable à la propriété,
- Poursuivre le Renouveau Urbain de 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU 2015-2025)
- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et non décent,

- Contribuer à la connaissance des copropriétés, à la prévention de leur fragilité, et au traitement de leur difficulté,
- Veiller au devenir des secteurs pavillonnaires,
- assurer une gestion partagée de la demande de logement social et assurer le droit à l'information du demandeur,
- définir et mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions,
- faire du Fonds de Solidarité Logement un outil de la politique locale de l'habitat.

C- LA TERRITORIALISATION

Afin de permettre le renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre, l'Etat impose une règle de territorialisation. Ces aides à la pierre sont les aides que l'Etat octroie aux organismes producteurs de logements pour permettre une mixité sociale. Il s'agit donc du mode de financement des logements. Ce financement répond à certains critères, notamment en lien direct avec le niveau des revenus des futurs occupants de ces logements.

La territorialisation de la production de logements neufs de manière globale (parc privé et parc public) nécessite que les potentiels fonciers identifiés soient croisés avec la desserte de ces secteurs par les transports en commun. Ces secteurs doivent se situer à moins de 500 mètres des arrêts des lignes 1, 2, 3 et 4 et à moins de 300 mètres des arrêts des autres lignes. Tous les potentiels fonciers identifiés répondent à ce critère de proximité de desserte par les transports en commun. Ce potentiel identifié représente environ 7 300 logements (à comparer aux besoins de production identifiés : 5 520).

La territorialisation s'appuie sur une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale à l'échelle de l'agglomération, tout en maintenant le taux de l'agglomération à 26%. La territorialisation se base sur une logique de solidarité entre les 20 communes.

Objectifs quantitatifs proposés pour la production de logements :

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Communes SRU | 35% de logements neufs en PLUS/PLAI |
| Communes <26% de LS (hors SRU) | 28% de logements neufs en PLUS/PLAI |
| Communes >26% de LS | 20% de logements neufs en PLUS/PLAI |
| Communes >50% de LS | 0% de logements neufs en PLUS/PLAI |

Ces objectifs sont réalisés sur 6 ans (2017/2022), avec une clause de revoyure avant l'adoption du P.L.U.i. (en 2018) notamment pour intégrer les futures trames vertes et bleues et

pour intégrer les objectifs du N.P.N.R.U. et les réflexions en cours sur la future organisation des transports en commun (ligne 1).

La situation sur Tomblaine :

Alors même qu'une érosion démographique est constatée sur l'ensemble de la Métropole, Tomblaine fait partie des quelques communes dont l'évolution démographique progresse avec près de 10% d'habitants supplémentaires depuis 2009.

Le contexte législatif et réglementaire modifie les méthodologies et les relations entre collectivités.

La Ville de Tomblaine partage complètement la problématique telle qu'elle est posée, le diagnostic, les fiches actions, ainsi que les objectifs quantitatifs proposés.

Mais la méthodologie de la territorialisation de la production de logement n'est pas acceptable.

En effet, la logique de territorialisation à l'échelle de l'agglomération, même si elle est partagée, ne doit pas occulter la nécessaire réflexion au niveau local, c'est-à-dire à l'échelle de la commune. Cette logique territoriale n'est pas toujours compatible avec l'approche de proximité communale, basée sur la prise en compte de l'existant, du contexte et des perspectives d'évolution tant à l'échelle communale qu'à celle du quartier. Il est important que ces objectifs puissent être appliqués avec discernement, c'est-à-dire en tenant compte de l'avis des élus municipaux, qui sont mieux à même d'organiser les équilibres sur leur territoire, dont ils ont une connaissance fine, et ce sur la durée du mandat municipal pour lequel ils se sont engagés envers les habitants.

Ces objectifs sont donc confirmés, mais leur application à chaque programme de construction n'est pas envisageable car elle est contraire à un développement harmonieux et équilibré des communes.

De plus, Tomblaine prend une part importante du rééquilibrage territorial puisqu'elle fait partie des communes qui ont un fort potentiel de production de logements, et donc de logement social. Il est bien évident que l'objectif de la commune de Tomblaine n'est nullement de faire obstacle à la modification du P.L.H.D., qui sur le fond, est en accord avec les objectifs de la commune. La commune de Tomblaine ne souhaite pas non plus stopper toute production de logements sociaux ; elle remplit d'ailleurs ses obligations légales avec un taux de logements sociaux de 22.26%.

Il faut noter que le nombre de logements sociaux n'a pas baissé à Tomblaine et reste important, mais au contraire c'est l'évolution du nombre de logements qui en proportion a fait baisser le pourcentage de logements sociaux.

A plusieurs reprises dans le passé, le débat a eu lieu en Conseil de Métropole, pour la Ville de Tomblaine, mais aussi pour Vandœuvre.

Pour Tomblaine, il s'agissait des bâtiments Batigère, projet sur lequel le maire avait beaucoup travaillé, il était demandeur d'implanter à cet endroit de nouveaux logements sociaux. Mais en limite du Quartier PNRU, sur lequel un gros travail de dédensification et de mixité sociale avait été effectué, il n'était pas souhaitable d'imposer un pourcentage de logements très sociaux type PLAI.

Le Maire avait alors proposé de redistribuer ces logements PLAI sur d'autres secteurs de Tomblaine de façon moins concentrée et avec discernement. En Conseil de Métropole, le Maire n'avait pas été entendu, la délibération avait été votée contre son avis. Mais le Président de la Métropole avait promis que ce règlement serait réétudié, promesse d'ailleurs réitérée lors d'autres Conseils de Métropole, mais jamais tenue.

Nous ne voulons plus que se constituent des ghettos, nous voulons de la mixité sociale. Si ce règlement impose systématiquement, donc stupidement ces pourcentages de logements PLUS/PLAI, les inégalités seront renforcées.

Pour échapper à cette obligation, les maires n'accepteront pas du tout de nouveaux logements sociaux. Sauf là où le Grand Nancy a réservé du foncier via l'EPFL ou par le biais de ZAC, ce qui exclut le Maire des décisions prises pour le développement de sa commune. Cela met aussi l'exécutif de la Métropole en situation de pouvoir gérer ces « équilibres » en fonction de ses affinités politiques.

Comment peut-on expliquer par exemple que dans notre intercommunalité, la commune de Dommartemont ne compte que... quatre logements sociaux ! Logements sociaux habités par... des employés communaux ! Où est la cohérence ? Où est la solidarité intercommunale ? Où est l'Égalité, valeur de la République ? Comment peut-on expliquer que dans la même commune on dissuade toute velléité de construction de logements sociaux. A Dommartemont, il faut un minimum de 2000m² pour pouvoir construire, cela signifie que seuls les riches sont les bienvenus.

Et les maires qui ne construiront pas de logements sociaux, ne se verront pas imposer ces pourcentages de PLUS/PLAI.

Tomblaine a été marquée par l'histoire. A la fin des années 60, il fallait construire un ensemble commercial très intéressant financièrement pour le centre-ville de Nancy. Un quartier entier habité par des gens pauvres a été rasé. Ces personnes ont été relogées au Haut du Lièvre, à la Californie (à Jarville) et dans le quartier JAR-TOM (à Tomblaine). Ces deux quartiers ont été créés à ce moment-là. On y a entassé des habitants très pauvres, dans des conditions indignes de surdensité et d'absence de mixité sociale. Il a fallu 50 ans, après plusieurs plans (DSQ, PNRU,...) pour rendre plus humaines les conditions de vie dans ces quartiers et réparer les erreurs du passé.

A l'époque, les maires ne signaient pas les permis de construire pour ces grands ensembles. L'avis du maire n'avait pas été entendu. Le maire de Tomblaine René Herbuvaux est décédé après une crise cardiaque survenue sur le trottoir à proximité de la Préfecture. René Herbuvaux sortait d'une réunion houleuse, pendant laquelle le Préfet de l'époque lui avait affirmé qu'il signerait le permis de construire du quartier Jar-Tom, qu'il le veuille ou non...

On prend là toute la mesure de décisions autoritaires qui s'imposeraient aux maires, sans discernement. Ce ne serait plus le Préfet, mais la Vice-Présidente de la Métropole...

En dessaisissant ainsi les maires de leur capacité à garantir la cohésion sociale sur leur territoire, on les décrédibilise et les habitants perdent confiance.

En Conseil de Métropole, le Groupe d'opposition a tenté de faire valoir ces arguments, ils n'ont pas été entendus, ce fut une fin de non-recevoir.

Ce même Groupe a proposé un amendement (mais depuis 2001, le Président du Grand Nancy n'a jamais accepté le moindre amendement de la part de la minorité).

Cet amendement proposait : « les maires seront autorisés à déroger à la règle pour autant qu'ils respectent les pourcentages de façon équilibrée sur l'ensemble de leur commune et sur la durée de leur mandat ». Cet amendement a été qualifié d'artifice par le Président qui ne l'a même pas mis au vote en prétextant qu'il n'en avait pas discuté avec l'Etat.

Or, monsieur le Préfet dit qu'il ne s'immisce pas dans la relation Métropole/communes et l'amendement ci-dessus lui semble être tout à fait recevable.

La délibération qui est soumis à l'avis des communes ne prend pas en compte cet amendement, et ne l'évoque même pas en tant que proposition refusée... Cela ne permet pas une bonne information des élus municipaux pour éclairer leur vote.

Cette délibération votée pendant l'été, est soumise au vote des communes dans les deux mois qui suivent sa notification, les communes qui ne voteront pas, verront leur vote considéré comme... favorable ! Combien d'élus municipaux n'en entendront même pas parler ? N'est-ce pas là une volonté d'éviter le débat ?

Afin que cet objectif de territorialisation soit acceptable, il aurait suffi d'adapter la règle de la façon suivante : « Pour chaque opération, le maire de la commune est consulté afin de vérifier la bonne intégration de l'opération dans la commune et le respect de la règle de territorialisation. Si l'opération est de nature à perturber les équilibres locaux (à échelle du quartier notamment), le maire a la possibilité de déroger à la règle du pourcentage de logements sociaux pour cette opération, à la condition que ce dernier respecte le pourcentage de production de logement sociaux (ou en terme de nombre de logements sociaux) sur l'ensemble de la commune, en trouvant des équilibres ailleurs sur la commune et sur la durée de son mandat ».

Dans l'état, ce 6^{ième} PLHD ne pourra que renforcer les inégalités territoriales et ne correspond pas aux objectifs que la Métropole doit développer dans le cadre de sa délégation de compétence. Ces obligations sont développées dans l'article L.302-4 du Code de la Construction et de l'Habitat : « les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements et de place d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L.302-1. »

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

- **D'EMETTRE** un avis défavorable au projet de modification du 6^{ième} P.L.H.D., considérant que l'application de la règle de territorialisation de la production de logements sociaux est

incompatible avec le maintien des équilibres et des objectifs de mixité sociale sur la commune

- **DE DEMANDER** la modification de la méthodologie d'application des objectifs de territorialisation de la production de logements sociaux pour permettre son application et de ce fait permettre une dérogation à la règle à la condition de compensations dans d'autres secteurs de la commune et sur la durée du mandat municipal.