

**MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE**



# Programme Local de l'Habitat 2022 - 2028

→ Programme d'actions thématique

# SOMMAIRE

p.4	<b>ORIENTATION 1</b> INSCRIRE LE PLH DANS LE PROJET MÉTROPOLITAIN
p.20	<b>ORIENTATION 2</b> MASSIFIER LA RÉNOVATION DE L'HABITAT EXISTANT ET RÉGULER L'HABITAT LOCATIF PRIVÉ
p.40	<b>ORIENTATION 3</b> SOUTENIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DURABLES, DÉSIRABLES ET ABORDABLES
p.58	<b>ORIENTATION 4</b> FAIRE RESPECTER LE DROIT À UN HABITAT DIGNE POUR TOUS LES MÉTROPOLITAINS
p.74	<b>ORIENTATION 5</b> PROMOUVOIR UNE MÉTROPOLE SOLIDAIRE QUI ACCOMPAGNE LES PARCOURS RÉSIDENIELS DES HABITANTS VULNÉRABLES OU AUX BESOINS SPÉCIFIQUES
p.106	<b>LES INDICATEURS POUR MESURER LES RÉSULTATS DE L'ACTION MÉTROPOLITAINE</b>





# ORIENTATION N°1

## Inscrire le PLH dans le projet métropolitain



Face à la crise écologique et sociale, la MEL promeut un développement permettant aux habitants de vivre au plus près des équipements, des lieux de vie sociale, des services essentiels, des emplois... dans un souci de respect de l'environnement et de lutte contre les inégalités sociales et territoriales.

### A. TERRITORIALISER ET INTÉGRER LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LE PROJET MÉTROPOLITAIN

#### ACTION 1

Articuler le PLH avec les autres politiques métropolitaines.

#### ACTION 2

Répondre aux besoins quantitatifs en s'appuyant sur le SCoT.

#### ACTION 3

Décliner et adapter les objectifs d'intervention sur l'habitat existant dans les territoires.

#### ACTION 4

Développer des réponses adaptées aux différents publics dans les territoires.

### B. CONSTRUIRE UNE POLITIQUE FONCIÈRE D'ANTICIPATION

#### ACTION 5

Intensifier l'action foncière et la cibler territorialement.

#### ACTION 6

Mener une action de renouvellement urbain dans les quartiers anciens dégradés.





ACTION N°1

## ARTICULER LE PLH AVEC LES AUTRES POLITIQUES MÉTROPOLITAINES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Pour assurer la cohérence du projet de développement de la Métropole qui s'incarne dans les documents directeurs : le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), le Plan de Mobilités, le Schéma de Développement des Infrastructures de Transport (SDIT) et le PLH.
- Pour inscrire les attendus du PLH dans les contrats de projet entre la MEL et les communes.
- Pour dynamiser la production de logements et promouvoir la qualité d'habiter pour tous (proximité des transports, des équipements, des services, des emplois...)
- Pour répondre aux attentes des habitants dans toutes leurs dimensions et aux défis environnementaux. Il s'agit d'articuler et de rendre cohérentes ces démarches garantes d'un développement territorial maîtrisé, durable et équilibré.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Favoriser la bonne intégration des enjeux de l'habitat dans les politiques métropolitaines.**

- Au travers du COPIL Stratégie d'Aménagement du Territoire (SAT) et d'une coordination technique continue.
- En listant les secteurs où des besoins en logements ne sont pas couverts quantitativement ou qualitativement pour trouver des solutions en accord avec les autres politiques publiques métropolitaines.

**Confirmer et conforter dans le PLU les priorités de construction et de rénovation du PLH.**

- En accompagnant dans le PLU la réponse aux besoins en logements des territoires dans le respect des objectifs de développement durable fixés par la loi.
- En définissant, dans le PLU et avec les communes, des secteurs à enjeux d'encadrement des opérations de construction adaptés aux contextes locaux : servitudes de mixité sociale (SMS), servitude de taille de logement (STL), emplacements réservés (ERL) et orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- En articulant les besoins communaux et les stratégies des opérateurs de logement pour requalifier certains secteurs déjà urbanisés.

**Relayer dans le PLH les ambitions du Plan Climat en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques.**

- En fixant des objectifs de rénovation de l'habitat existant, dans le parc social comme dans le parc privé (fiche action 3).
- En mobilisant les outils du PLU pour permettre le développement des énergies renouvelables et notamment favoriser le raccordement au réseau de chaleur urbain.
- En favorisant les maîtrises d'ouvrage responsables (fiche action 14).

**Veiller au bon niveau de desserte en transports en commun dans les secteurs en développement résidentiel.**

- En prévoyant une action foncière renforcée dans les communes concernées par le Schéma de Développement des Infrastructures de Transport (SDIT) qui fixe les nouvelles liaisons de transports dans le territoire métropolitain (fiche action 5).

**Renforcer le dialogue entre la MEL, les communes et les territoires sur la base d'engagements réciproques.**

- En partageant dans un cadre commun une vision consolidée de l'ensemble des projets de construction de logements. Ces projets seront actualisés régulièrement et participeront à un développement urbain optimisé limitant la consommation foncière et l'étalement urbain.
- En veillant, avec les communes, au suivi et à l'évaluation continue des objectifs du PLH lors des conférences territoriales des maires.



#### Le COPIL Stratégie d'Aménagement du Territoire (SAT)

Un enjeu d'articulation des plans et programmes

**Une instance de débat et d'arbitrage pour**

- Articuler, identifier et réguler les points de tension ;
- Faire des choix sur les enjeux communs (ex : choix de localisation préférentielle du développement) ;
- Débattre de la territorialisation et de la déclinaison géographique des différentes politiques et stratégies.



### OUTILS

**Outils règlementaires**

- Outils du PLU (SMS, STL, ERL, OAP).
- PCAET.
- SDIT et Plan de mobilités.

**Cadre de dialogue avec les communes**

Contrat de projet liant la MEL et les communes.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes.





## RÉPONDRE AUX BESOINS QUANTITATIFS EN S'APPUYANT SUR LE SCoT

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- À l'échelle de la MEL, les besoins sont estimés à 43 400 logements sur le temps du PLH 2022-2028 (soit 6 200 logements/an). Les deux-tiers des besoins (4 100 logements/an) sont liés aux évolutions démographiques traversant la population (vieillesse, déshébergement, recombinaison familiale, arrivée de nouveaux habitants) et aux besoins de renouvellement du parc de logement (démolitions, changements d'usage...). Le tiers restant (2 100 logements/an) est lié aux besoins des ménages dépourvus de logements ou en situation de mal logement.
- La production de ces logements doit se faire en cohérence avec le SCoT dont les desseins sont de renforcer l'armature urbaine, de préserver la ressource foncière et de favoriser le rééquilibrage territorial.
- Le développement résidentiel doit contribuer à la « Métropole des proximités » en privilégiant les polarités de la MEL. L'objectif est multiple : s'appuyer sur les réseaux de transports en commun, renforcer la mixité fonctionnelle et améliorer la qualité de vie des Métropolitains.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Décliner les besoins en logements à l'échelle des territoires, en fonction de deux clés de répartition : la place des communes selon l'armature urbaine du SCOT et leur poids démographique.

La capacité des territoires à satisfaire l'intégralité des besoins en logements est analysée au regard :

- Des projets de construction prévus sur la durée du PLH.
- Des potentiels fonciers en renouvellement urbain.
- Du potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Elle est le cas échéant mise en regard du déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Inscrire les objectifs de production territorialisés du PLH dans les contrats de projet MEL-communes.

- Les communes s'engagent à réaliser les projets identifiés, sous réserves des aléas de la vie des projets et du contexte immobilier.
- La MEL s'engage à soutenir la construction grâce aux aides à la pierre et à l'action foncière (acquisition, portage, minoration...), aux aides aux travaux et au recyclage des logements vacants. De plus, pour faire face à un contexte immobilier incertain, la MEL s'engage à accompagner étroitement les communes dans le montage et le suivi des opérations les plus complexes, et à adapter et diversifier, dans la mesure du possible, ses aides financières et ses moyens d'intervention.

Évaluer l'atteinte des objectifs territorialisés et mettre en place une animation territoriale via les conférences territoriales des maires.

Les projets de construction de logements sont listés et cartographiés dans les cahiers de territoire. Ils seront mis à jour périodiquement pour suivre et piloter de manière prospective la production de logements.

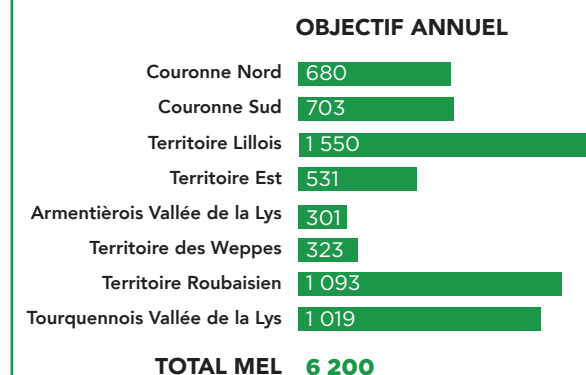
De la même manière, un suivi-actualisation des logements vacants et des potentiels fonciers en renouvellement urbain sera effectué pour favoriser la remise sur le marché de logements et l'émergence de nouveaux projets pouvant contribuer à la satisfaction des besoins.



### La déclinaison des objectifs de production par territoire

Des objectifs déclinés pour chaque territoire en fonction de :

- la place des communes dans l'armature urbaine du SCoT ;
- leur poids démographique.



### OUTILS

#### Observation

- Relevé des Opérations Logement.
- Bilan à mi parcours du PLH.
- Analyse du gisement foncier en renouvellement urbain (en partenariat avec l'ADULM).

#### Outil règlementaire

SCoT.

#### Cadre de dialogue avec les communes

- Cahiers de territoire du PLH (intègrent les objectifs territorialisés du PLH).
- Contrats de projets MEL - Communes.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- ADULM.





### ACTION N°3

## DÉCLINER ET ADAPTER LES OBJECTIFS D'INTERVENTION SUR L'HABITAT EXISTANT DANS LES TERRITOIRES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Le PCAET et le PLH visent la massification de la rénovation avec 8 200 rénovations performantes par an.
- La réussite de cet objectif passe par la structuration d'un réseau d'acteurs en capacité d'assurer la massification de la rénovation (conseillers, auditeurs, entreprises) et la territorialisation des objectifs. Le but est de favoriser la mobilisation des professionnels et des communes dans le cadre des dispositifs de rénovation de l'habitat.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Réhabiliter 3 000 logements sociaux par an et décliner cette programmation par commune**

- En définissant, dans les cahiers de territoire, des secteurs à enjeux du parc social cumulant plusieurs problématiques (mauvaise performance énergétique, qualité patrimoniale médiocre, fragilité sociale, faible attractivité ou à l'inverse faible offre locative sociale). Ils permettront d'établir, à terme, une programmation et une stratégie d'intervention partagées par les communes et les bailleurs sociaux.
- En conduisant un dialogue avec les organismes de logement social pour établir une programmation pluriannuelle quantitative et qualitative.
- En accompagnant la transformation des quartiers d'habitat social dans le cadre des opérations de rénovation urbaine (NPNRU et hors NPNRU).
- En anticipant les démolitions de logements sociaux pour garantir le maintien d'une offre locative sociale de qualité et accessible.
- En démontrant l'efficacité des projets et partager le cadre d'intervention en termes de reconstitution de l'offre et de relogement.

**Réhabiliter 5 200 logements privés par an au niveau BBC et décliner cet objectif par territoire.**

- En identifiant les secteurs à enjeux du parc privé (parc privé potentiellement indigne, sur occupation, mutation à valeur basse, copropriétés vulnérables).

Ils guideront l'intensité de l'action métropolitaine en matière d'intervention sur l'habitat privé existant (amélioration, prévention copropriété, renouvellement urbain, vigilance mise en location et division).

**Structurer une filière d'excellence autour de l'éco-rénovation (fiche action 10).**

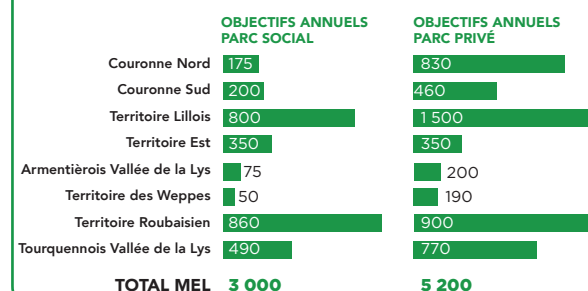
- En mobilisant les filières professionnelles autour de la massification et la qualité de la rénovation.
- En soutenant des méthodes de rénovation standards, adaptées aux spécificités de l'habitat local.



### La déclinaison des objectifs de rénovation par territoire

**Des objectifs déclinés pour chaque territoire en fonction de ses besoins.**

- Pour l'habitat social, la répartition est déterminée en fonction de la part de chaque territoire en logements sociaux à étiquette énergétique E, F, G (et D dans les quartiers prioritaires).
- Pour l'habitat privé, la répartition est déterminée en fonction de la part de chaque territoire en habitat ancien (avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique) au sein de la MEL.



### OUTILS

#### Contractualisation

- Contrat de projet MEL - Communes.
- Cahiers de territoire (secteurs à enjeux du parc privé et du parc social).
- Protocole d'accord sur les projets de démolition/ reconstitution/ relogement.

#### Dispositifs opérationnels

- Guichet unique AMELIO.
- Stratégie métropolitaine de recyclage de l'habitat vacant
- Nouveau Programme de Rénovation Urbaine.
- Programme de requalification des courées.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Acteurs de la filière de l'éco-rénovation.

AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE

AMÉLIORATION  
DE L'EXISTANT

PRODUCTION  
NEUVE

LUTTE CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE

SOLIDARITÉ





### ACTION N°4

## DÉVELOPPER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX DIFFÉRENTS PUBLICS DANS LES TERRITOIRES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Pour répondre aux besoins en logement de tous les Métropolitains quels que soient leur âge, leur situation, leur mode de vie et leur désir d'habiter.
- Pour créer une offre nouvelle prenant en compte les besoins spécifiques des habitants, en termes de logement (logement autonome, logement accompagné...) mais aussi en termes de localisation (proximité des transports, services et aménités...).
- Pour équilibrer territorialement l'offre de logements dédié aux ménages ayant des besoins spécifiques qui est aujourd'hui très concentrée dans les villes centres de la Métropole.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Programmer une offre d'habitat adapté aux seniors** (fiche action 32).

- En favorisant le développement d'une offre nouvelle sur des secteurs présentant des besoins en logements spécifiques pour les personnes âgées (besoins actuels ou à venir) et des critères de centralité et de bonne accessibilité.
- En proposant aux communes des études de marché sur le renforcement de l'offre de service préalable au développement d'une offre nouvelle destinée à accueillir des personnes âgées.

**Renforcer l'offre de logements sociaux destinés aux étudiants** (fiche action 34).

- En favorisant le développement d'une offre nouvelle (300 logements sociaux/an) sur des secteurs de location présentant des critères de centralité et de bonne accessibilité.
- En favorisant le développement d'une offre nouvelle adaptée aux spécificités des territoires :
  - création d'une offre sociale dans les secteurs peu ou moyennement pourvus en logements étudiants sociaux ;
  - création d'une offre alternative dans les secteurs déjà bien pourvus en logements étudiants privés et sociaux.

**Programmer une offre de logements adaptés aux jeunes précaires** (fiche action 33), en fixant un objectif de création d'au moins une structure d'habitat spécifiquement dédiée aux jeunes par territoire, ce qui permettra de développer environ 600 places sur l'ensemble du territoire métropolitain pour la période 2022-2028.

**Programmer une offre de logements adaptés aux ménages les plus vulnérables** (fiche action 37).

Il s'agit de fournir un logement accompagné à des personnes sortant d'hébergement qui ne sauraient accéder et/ou se maintenir dans du logement locatif social traditionnel.

- En fixant, pour la période 2022-2028 un objectif de création de deux pensions de famille ou Résidences Accueil par territoire.
- En mobilisant les fonciers publics existants ou en acquérant de nouveaux fonciers permettant d'accueillir une offre en pensions de famille, résidences accueil et résidences sociales généralistes pour les personnes en difficulté.

**Développer et améliorer la réponse aux besoins des gens du voyage** (fiche action 25).

- En proposant une localisation pour chaque équipement prescrit par le Plan Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.
- En soutenant la production de terrains familiaux locatifs et de 30 unités d'habitat adapté par an.

**Favoriser de bonnes conditions d'accueil des publics dans leur nouvel environnement.**

- En expérimentant et en développant des dispositifs de médiation sociale, pour accompagner les nouveaux ménages et favoriser leur bonne intégration dans leur nouvel environnement.
- En encourageant le recours à la coconstruction des projets avec les publics eux-mêmes, pour garantir un écosystème favorable à l'accueil de ces publics.



### OUTILS

#### Études

- Démarche d'identification et de développement des secteurs propices au bien vieillir (ADULM).
- Démarche d'identification des secteurs favorables au développement de l'offre de logements étudiants (ADULM).
- Études de marché préalable au développement de l'offre nouvelle (à créer).

#### Contractualisation

- Cahiers de territoire du PLH.
- Feuille de route du logement étudiant.

#### Financement

Aides à la pierre.

#### Accompagnement des publics spécifiques

Médiation sociale.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- Département
- Bailleurs sociaux
- ADULM.





### ACTION N°5

## INTENSIFIER L'ACTION FONCIÈRE ET LA CIBLER TERRITORIALEMENT

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Le recensement des opérations de logement prévues dans le temps du PLH3 fait état d'une capacité de mise sur le marché en-deçà des besoins (une production prévisionnelle d'environ 5 000 logements / an pour un objectif à atteindre de 6 200 logements /an).
- Pour satisfaire l'intégralité des besoins et faire émerger de nouveaux projets, la MEL s'engage à renforcer sa stratégie foncière (veille, acquisitions, aides à la surcharge foncière selon les types de foncier...) et mobiliser les outils de l'urbanisme réglementaire et de l'aménagement.
- Dans un contexte d'augmentation continue des prix du foncier, l'intervention de la MEL est nécessaire pour continuer à produire une offre de logements abordables en adéquation avec les revenus des métropolitains.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Mobiliser de nouveaux gisements fonciers, en cohérence avec les autres politiques publiques métropolitaines.**

- En s'inscrivant dans le cadre de la gouvernance métropolitaine pour mobiliser des gisements fonciers en renouvellement urbain répertoriés dans l'observatoire métropolitain et mobiliser le patrimoine MEL.
- En identifiant des secteurs stratégiques d'acquisition foncière avec les communes (en articulation avec le PLU, le SDIT, le PCAET, le renouvellement urbain...).

**Renforcer l'acquisition et le portage foncier de la MEL et de l'EPF pour produire 400 logements supplémentaires par an.**

- En ciblant les acquisitions liées au Droit de Préemption Urbain dans les secteurs prioritaires identifiés pour la production de logement.
- En activant les négociations foncières sur : les Emplacements réservés au Logement (ERL), les secteurs d'acquisition foncière issus du repérage avec les communes.
- Avec l'EPF, en proposant une offre de service renforcée pour les communes SRU, les communes gardiennes de l'eau, les communes concernées par le SDIT, les marchés immobiliers tendus...

**Proposer un cadre d'intervention de la MEL pour les cessions foncières.**

- En minorant les prix de cession du foncier MEL destiné aux opérations mixtes (promoteurs et bailleurs sociaux) jusqu'au prix d'équilibre de l'opération (au delà de 50 % de l'estimation des Domaines).
- En organisant la traçabilité du fléchage des minorations foncières vers le logement social dans les actes de vente.

**Recourir au Bail Réel Solidaire dans les secteurs propices à son développement.**

L'analyse des niveaux de prix immobiliers dans le neuf et dans l'ancien a permis d'identifier des communes dont les marchés sont plus propices au développement du Bail Réel Solidaire.

Dans ces secteurs, la mobilisation de cet outil foncier permettra une pérennisation de la propriété foncière tout en créant une offre en accession durablement abordable. Ces secteurs seront réévalués à mi-parcours pour tenir compte des évolutions du marché.



**L'effort de portage foncier renforcé de la MEL et de l'EPF**

**1 000 logements/an à produire sur du foncier acquis par la MEL et l'EPF durant la durée du PLH 2022-2028.**

- 600 logements/an déjà en projets.
- Un effort supplémentaire de 400 logements /an.



### OUTILS

#### Observation

Observatoires métropolitains.

#### Dispositif opérationnel

- Déclinaison territoriale du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) de l'EPF.
- Bail Réel Solidaire (BRS).

#### Études

- Contrôle à priori (expertise du bilan d'opération par un cabinet externe).
- Contrôle à posteriori (clause résolutoire dans l'acte notarié).

#### Outils réglementaires

- Le Droit de Préemption Urbain (DPU) et Droit de Préemption Urbain renforcé copropriétés dégradées (en concertation préalable avec la commune).
- Les outils du PLU (ERL, OAP, SMS) pour encadrer la production de logements sur les gisements fonciers repérés.



### PARTENARIAT

- MEL
- EPF
- ADULM
- Communes
- OFS.





### ACTION N°6

## MENER UNE ACTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- La MEL compte sur son territoire de nombreux quartiers anciens dégradés souffrant d'un manque d'attractivité résidentielle. Dans ces secteurs dépréciés, le recyclage des biens dégradés ne peut être assuré par les dynamiques de marché. La dépréciation foncière et immobilière rend en effet difficile la commercialisation des biens et l'équilibre financier des opérations. L'intervention publique est alors nécessaire pour endiguer ce phénomène, recycler les biens dégradés et, progressivement, recréer les conditions d'une attractivité retrouvée.
- La MEL souhaite également innover dans le recyclage des biens dégradés en créant de nouvelles formes de portage foncier permettant de différer le temps de la commercialisation.
- La MEL compte 40 000 logements privés potentiellement indignes et 9 000 logements privés vacants depuis plus de deux ans.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Déployer de nouveaux outils de requalification de l'habitat dégradé pour permettre un mixage des opérations de démolitions complètes ou partielles et de réhabilitations.

- Mettre en œuvre une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur les communes d'Armentières, Croix, Lille, Roubaix et Tourcoing permettant la démolition et la reconstitution d'îlots.
- Poursuivre le dispositif de requalification des courées.
- Mobiliser la concession sur le recyclage des logements vacants dégradés qui se positionne pour assurer un portage foncier en vue d'une remise sur le marché des biens les plus dégradés.
- Accompagner les copropriétés dégradées vers un redressement et un programme de travaux de remédiation, par une ingénierie renforcée et le portage de lots si besoin.

**Compléter les interventions prévues dans les secteurs de la rénovation urbaine.**

Action importante de la MEL déjà en cours, notamment avec l'EPF et l'ANRU, dans le cadre des concessions de type PMRQAD, LQA1, LQA2, NPRU roubaisien confiées à La fabrique des quartiers, à conforter via

- Le renforcement des interventions AMELIO.
- La mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettant de renforcer l'accompagnement et le soutien financier des propriétaires bailleurs et occupants. Seront pris en compte les spécificités des logements en monopropriété individuelle, collective ou en copropriété en recourant à des modes de faire innovants pour un accompagnement social individualisé des ménages.

**Mobiliser de nouveaux portages adaptés aux difficultés d'attractivité des quartiers anciens dégradés.**

- En expérimentant de nouveaux montages pour les biens dégradés dont le recyclage (acquisition, réhabilitation, revente) constitue une opération déficitaire.
- Portage de moyen terme (10-15 ans) par un opérateur, engageant les travaux et une mise en location (type usufruit locatif) ou accession à durée limitée (type OFS/BRS), ou location-accession (PSLA ancien), permettant ainsi de financer les travaux et de prévoir un équilibre d'opération à terme dans le cadre de cession à de nouveaux acquéreurs, sur un quartier/îlot revalorisé.

AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE

AMÉLIORATION  
DE L'EXISTANT

PRODUCTION  
NEUVE

LUTTE CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE

SOLIDARITÉ

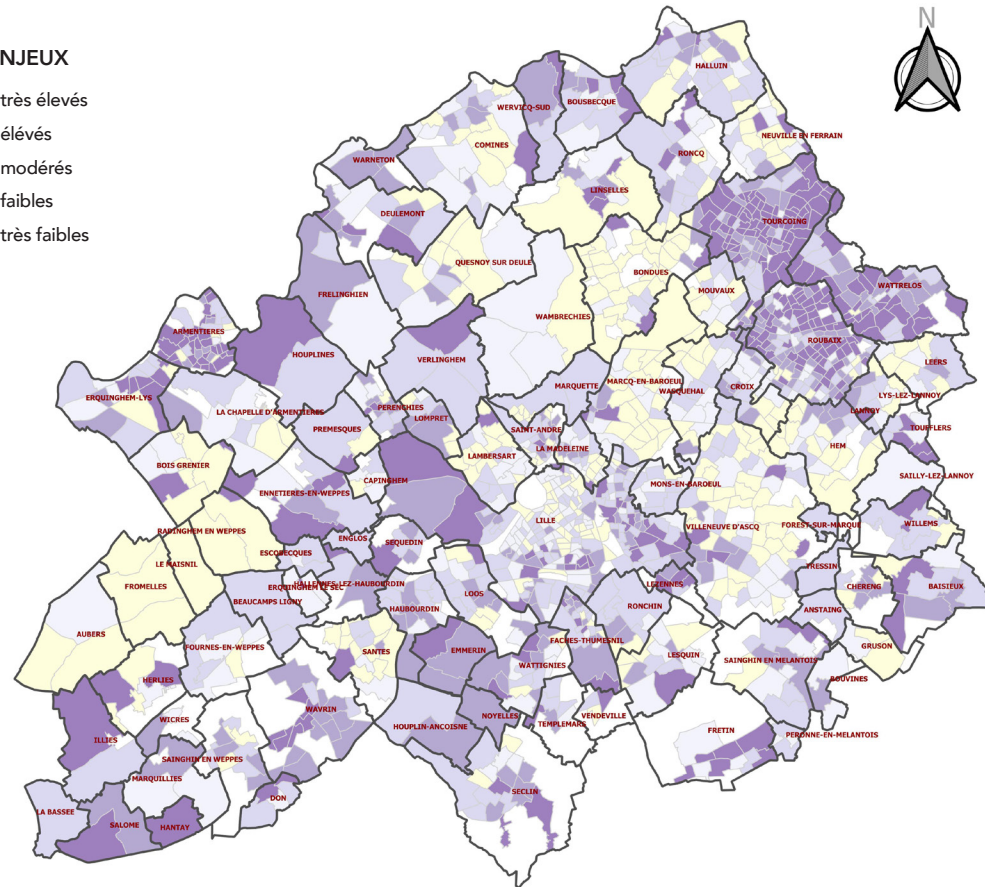




**Les secteurs d'intervention selon l'indicateur synthétique de fragilité**  
(prenant en compte le parc privé potentiellement indigne, les situations de sur occupation, les mutations à valeur basse)

**HIÉRARCHIE DES ENJEUX**

- Section à enjeux très élevés
- Section à enjeux élevés
- Section à enjeux modérés
- Section à enjeux faibles
- Section à enjeux très faibles



Septembre 2019

**OUTILS**

**Dispositifs opérationnels**

- Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.
- Opération RHI métropolitaine (démarrage 2022).
- Programme de requalification des courées.
- Concession recyclage logements vacants dégradés à la SPLA fabrique des quartiers.
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour copropriétés dégradées.
- Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain.
- Concession NPRU de Lille et Roubaix.

**PARTENARIAT**

- MEL
- État
- Communes
- ANRU
- EPF
- Bailleurs
- Réseau AMELIO
- SPLA La fabrique des quartiers.



AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE

AMÉLIORATION  
DE L'EXISTANT

PRODUCTION  
NEUVE

LUTTE CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE

SOLIDARITÉ





## ORIENTATION N°2

# Massifier la rénovation de l'habitat existant et réguler l'habitat locatif privé



La MEL soutient la massification de la rénovation de l'habitat existant en déployant ses moyens et son ingénierie pour renforcer l'offre de logements à coût maîtrisé, mieux isolés et adaptés aux personnes en perte d'autonomie.

### A. ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION ET L'ADAPTATION DE L'HABITAT PRIVÉ

#### ACTION 7

Augmenter le nombre et la qualité des rénovations durables

#### ACTION 8

Soutenir la rénovation des copropriétés

#### ACTION 9

Développer le service public de la rénovation

#### ACTION 10

Structurer une filière locale d'excellence autour de l'éco-rénovation

### B. RÉGULER LES DYNAMIQUES AU SEIN DE L'HABITAT LOCATIF PRIVÉ

#### ACTION 11

Favoriser le développement d'une offre de logement locatif abordable et de qualité : suivre l'encadrement des loyers

#### ACTION 12

Favoriser le développement d'une offre de logement locatif abordable et de qualité : soutenir le conventionnement dans le parc privé

#### ACTION 13

Renforcer la lutte contre la précarité énergétique des locataires du parc privé

### C. AMÉLIORER L'HABITAT SOCIAL EXISTANT

#### ACTION 14

Soutenir les bailleurs sociaux dans la massification et l'expérimentation de réhabilitations de qualité





## AUGMENTER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES RÉNOVATIONS DURABLES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Face au défi de la transition énergétique, le Plan Climat de la MEL (PCAET) fixe un objectif de 8 200 logements/an réhabilités au niveau BBC pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2050. En effet, le secteur résidentiel contribue à près d'un quart des émissions directes ou indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie.
- 77 % du parc résidentiel de la MEL est constitué de logements privés (soit 390 000 logements) dont la rénovation représente un enjeu majeur pour réduire l'empreinte environnementale et la facture énergétique des ménages.
- Le PLH3 fixe un objectif de 5 200 logements privés réhabilités au niveau BBC. En 2020, 1 500 logements ont fait l'objet de travaux, permettant d'atteindre un gain moyen énergétique de 40 %.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Territorialiser les objectifs de rénovation énergétique performante (fiche action 3).**

- En déclinant dans les cahiers de territoire du PLH et les contrats de projet des objectifs par territoire et par type de parc en fonction des segments immobiliers dominants (copropriétés et logements individuels).
- En adaptant les moyens et types d'intervention en fonction des caractéristiques du territoire.
- En renforçant la boîte à outils de la MEL et en la partageant avec les communes.
  - Création d'un observatoire de la rénovation permettant de comptabiliser toutes les rénovations énergétiques (via le suivi des autorisations d'urbanisme) ;
  - Mise en place d'un outil de suivi partagé des contacts et des accompagnements réalisés.

**Favoriser les rénovations performantes (niveau BBC rénovation).**

- En proposant systématiquement un scénario de rénovation BBC pour chaque projet d'amélioration de l'habitat (adaptation, mise aux normes de décence et salubrité, confort acoustique) dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.
- En révisant le système d'aides pour mieux financer les projets BBC et les éco-matériaux, réduire le reste-à-charge dans le cadre des rénovations BBC et permettre le cumul des aides publiques pour solvabiliser les ménages.
- En accompagnant les communes dans la définition des aides pour assurer un effet-levier optimal de toutes les aides publiques.
- En encourageant l'accès au prêt et les logiques de tiers financement permettant d'amortir les projets de rénovation performante : service régional SPEE (Service Public de l'Efficacité Énergétique), partenariat avec le monde bancaire...

**Simplifier le parcours des usagers souhaitant réaliser une rénovation énergétique.**

- En simplifiant le suivi des bénéficiaires pour améliorer le taux de transformation (du conseil à la réalisation effective des travaux).
- En rapprochant l'offre et la demande avec la mise en place d'une plateforme particuliers - entreprises.

**Accompagner la montée en compétences des entreprises et artisans locaux** dans le cadre de la structuration de la filière d'excellence autour de l'éco-rénovation (fiche action 10).



Le plan climat adopté par la MEL en février 2021

**Il définit la politique métropolitaine de lutte contre le changement climatique en visant :**

l'atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation aux effets et conséquences du réchauffement climatique sur le territoire et l'amélioration de la qualité de l'air.



### OUTILS

#### Contractualisation

Territorialisation des objectifs et contrats de projet.

#### Observation

Observatoire de la rénovation (à créer)

#### Dispositifs opérationnels

- Guichet unique AMELIO qui propose conseil, accompagnement, financement et mise en relation entreprise.
- Plateforme particuliers – entreprises (à créer).
- Outil de suivi partagé des contacts et des accompagnements réalisés (à créer).

#### Financement

Aides aux travaux.



### PARTENARIAT

- MEL
- Commune
- Financeurs : Agence Nationale de l'Habitat, ADEME, Département, Région, CLER dispositif SLIME), communes, Action Logement, Banque Européenne d'Investissement, banques, TISSERIN
- Acteurs de l'information, de l'accompagnement des usagers : Réseau AMELIO (opérateurs Anah, conseillers énergie, Maison de l'Habitat durable), communes, banques, professionnels de l'immobilier
- Entreprises qualifiées qui réalisent les travaux.





## SOUTENIR LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- La MEL s'est outillée pour mieux identifier les enjeux d'intervention sur les 8 500 copropriétés du territoire, représentant près de 135 000 logements, soit 25 % du parc métropolitain. Au sein de ce parc en copropriétés, un tiers des résidences a été bâti avant la première réglementation thermique et 640 immeubles sont considérés comme fragiles sur le plan de la gestion, de l'occupation et de la dégradation. Plusieurs se situent en quartiers politique de la ville.
- L'intervention sur ce parc constitue une composante essentielle de la massification de la rénovation énergétique sur le parc privé.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Consolider le dispositif métropolitain d'observation, de repérage et de prévention pour chaque copropriété montrant des signes de fragilité.

- En pérennisant le dispositif intégré d'observation, de veille et de prévention des copropriétés fragiles.
- En renforçant le partenariat avec les syndicats de gestion de copropriétés (privés et bénévoles); les administrateurs judiciaires de copropriétés; les acteurs de la justice.
- En encourageant la certification Quali SR.
- En mettant en place des outils innovants de mobilisation des copropriétaires et des occupants.
- En estimant le besoin en portage de lots et en mettant en place les outils ad'hoc pour les copropriétés dégradées (fonciers et opérationnels).
- En agissant en prévention avec les bailleurs sociaux et syndicats de droit sur la gestion des copropriétés « mixtes » et en mettant en place des outils de veille adaptés.

Augmenter le volume effectif de travaux de rénovation durable des copropriétés (objectif de 1200 logements / an) en levant les freins à la conduite des opérations.

- En adaptant les aides financières au bâti spécifique des copropriétés du territoire pour maintenir la soutenabilité financière des projets.
- En assurant une meilleure inscription des copropriétés dans les parcours d'accompagnement aux travaux intégrés (AMELIO Copro).
- En mobilisant plus fortement les acteurs de l'offre en travaux de rénovation des copropriétés (maîtres d'œuvre, artisans) par le renforcement des démarches de type plateformes, annuaires.



#### Territoires d'intervention

- Ensemble de la MEL.
- Ciblage particulier sur les copropriétés vulnérables (carte enjeux de l'habitat privé des cahiers de territoire).



### OUTILS

#### Observation

Observatoire des copropriétés.

#### Animation

- Outils d'animation de partenariat : matinée d'échanges trimestrielle, co-organisation d'événements, diffusion d'information, ateliers de la Maison de l'Habitat Durable (à créer).
- Outils à destination des copropriétaires : outils d'éducation populaire, webinaires... (à créer).

#### Certification

- Certification Quali SR (syndic de redressement).

#### Dispositifs opérationnels

- Dispositif régional PassCopro.
- AMELIO Copro, AMELIO.coach Copro (outils déployés à l'échelle MEL).
- Plan de Sauvegarde, OPAH Copropriétés dégradées, Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé, portage de lots.

#### Financement et conseil

- Plan de Relance de l'économie métropolitaine. Volet Amelio Copro.
- MaPrimeRénov Copropriété.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- Opérateurs d'accompagnement : réseau AMELIO (conseillers FAIRE, opérateurs), associations (ARC, Echappée des copropriétés)
- Le Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE)
- Financeurs : Agence Nationale de l'Habitat, MEL, ADEME, Région, ANRU, PIA (Ecocité), TISSERIN
- Syndics et administrateurs judiciaires (partenariats « clubs des syndicats », association QUALISR).



## DÉVELOPPER LE SERVICE PUBLIC DE LA RÉNOVATION

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Une demande de lisibilité de la part des usagers dans un environnement partenarial et financier complexe et mouvant.
- Un tiers de confiance nécessaire pour conseiller les habitants dans ce marché de la rénovation.
- Le besoin d'un service public de la rénovation pour accompagner les situations prioritaires en complément de l'initiative privée pour massifier.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Renforcer l'animation et le fonctionnement du réseau AMELIO.**

- En organisant les échanges à l'échelle du réseau pour permettre la transmission de l'information, la formation, l'élaboration d'outils communs, le suivi et l'amélioration continue.
- En dédiant des temps d'échange à l'échelle infra-métropolitaine avec les communes, afin d'assurer une bonne visibilité de l'offre AMELIO auprès des élus et techniciens des communes, des acteurs locaux (associations, professionnels, artisans...).

**Simplifier le parcours des usagers.**

- En mettant en place un guichet unique dématérialisé.
- En poursuivant le déploiement d'une offre complète de services à destination des Métropolitains : conseil gratuit, diagnostic et assistance à maîtrise d'ouvrage, mise en relation avec les entreprises, suivi des travaux, financement.
- En faisant le lien entre les actions de rénovation de l'habitat et les dispositifs d'accompagnement social (logement, santé...) pour les ménages les plus précaires.

**Améliorer la communication et l'information du grand public.**

- En diversifiant la communication auprès du grand public, par exemple en s'appuyant sur le bouche-à-oreille et sur des « ambassadeurs » comme les brico-concierges de quartier.
- En développant des démarches d'animation collective pour développer la capacité des ménages à concevoir voire à auto-réaliser un projet de rénovation.

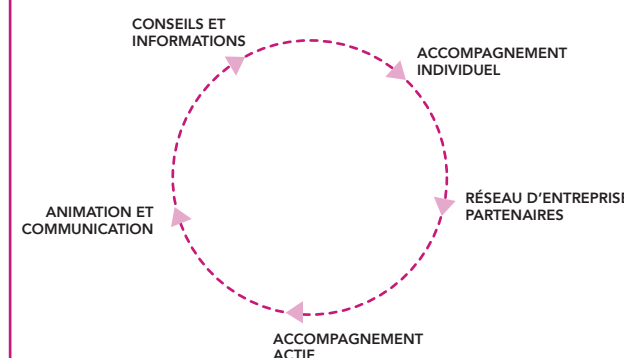


### AMELIO, l'habitat durable dans la MEL

- **AMELIO, le guichet unique de la rénovation des logements.**

Il propose du conseil gratuit, des animations, de l'accompagnement aux travaux, des aides financières adaptées à la situation de chacun. Il s'adresse aux propriétaires mais aussi aux locataires en précarité énergétique ou en habitat indigne. L'accompagnement est multithématique : rénovation énergétique, adaptation du logement à l'âge et aux handicaps, sortie d'habitat indigne ou vacant, mise en sécurité et décence. Ce service public s'appuie sur un réseau de partenaires et de financeurs coordonné par la MEL.

- **La Maison de l'Habitat Durable (MHD) où l'on retrouve toutes les informations concernant AMELIO.** C'est un lieu où chacun trouvera toutes les informations utiles et toutes les aides pour construire, rénover ou mieux habiter son logement.





## OUTILS

### Animation / Communication

- Programme d'animation de la Maison de l'Habitat Durable.
- Trois parcours (mon logement au quotidien, rénover mon logement, copropriété).
- Des ateliers de bricolage, des ateliers, des webinaires, des conférences, du théâtre forum...
- Présence sur des grands temps d'événementiels (salons, foires..).
- Plan de communication annuel.
- Site internet de la Maison de l'Habitat Durable et son AMELIOthèque : des fiches réno et des fiches techniques (isolation, air, ventilation, chauffage).

### Conseil et information

- Conseil technique gratuit tout public par les conseillers FAIRE/France Renov.
- Permanence d'un architecte-conseil.
- Permanences juridiques.

### Accompagnement

- Opérateurs AMELIO+ : accompagnement gratuit pour les ménages modestes (propriétaires occupants, bailleurs solidaires, locataires, copropriétaires) avec diagnostic technique, préconisation de travaux de sécurité, énergétique ou d'adaptation, aide aux demandes de subvention, accompagnement social.
- Marché de déménagement et logements-tiroirs pour les sorties d'habitat indigne.
- Opérateur AMELIO PRO : accompagnement à tarif réduit pour les ménages aux ressources intermédiaires.
- Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE) : délégation de maîtrise d'ouvrage pour les copropriétés de plus de 50 lots.
- Guichet unique dématérialisé (à créer).
- Outils de suivi communs aux acteurs du réseau AMELIO (à créer).
- Plateforme particuliers – entreprises (à créer).

### Financement

- Financement du conseil et de l'accompagnement par la MEL, l'Anah, l'ADEME, le CLER, le Département, la Banque européenne d'investissement, via les programmes Habiter Mieux, SARE, SLIME, NEHS.
- Aides aux travaux par l'Anah, la MEL, le Département, la Région, les communes, Action Logement, les caisses de retraite et mutuelles, les fondations.
- Caisses d'avance AMELIO+ (avec Tisserin) pour le préfinancement des subventions.
- Tiers-financement du Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE).



## PARTENARIAT

- MEL : pilote et co-finance l'animation, le conseil et l'accompagnement, offre des aides financières aux travaux
- Communes
- Entreprises : grandes surfaces de bricolage, commerces de proximité, artisans et leurs fédérations
- Professionnels de l'immobilier : fédération de propriétaires, syndicats, agences immobilières, diagnostiqueurs
- Structures qui assurent l'accompagnement social des ménages modestes : CCAS, UT-PAS, associations œuvrant pour le logement
- Services de lutte contre l'habitat indigne : SCHS, ARS, ADIL
- Acteurs de l'information et de l'accompagnement à la rénovation : Maison de l'Habitat Durable, Maison de l'Habitat de Roubaix, les opérateurs et conseillers AMELIO
- Financeurs de l'amélioration de l'habitat: Agence Nationale de l'Habitat, ADEME, Département, Région, CLER, Banque Européenne d'Investissement, Action Logement, communes, fondations, fournisseurs d'énergie, caisses de retraite et mutuelles, banques.





## STRUCTURER UNE FILIÈRE D'EXCELLENCE AUTOUR DE L'ÉCO-RÉNOVATION

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- L'objectif de massification de la rénovation énergétique (8200 logements/an niveau BBC réno selon le Plan Climat) nécessite de mobiliser toujours plus en amont les entreprises existantes sur des opérations de rénovation de qualité et performantes d'un point de vue carbone et énergie.
- Nécessité de renforcer l'attractivité de la filière auprès des jeunes pour garantir la disponibilité de la main d'œuvre, et le partenariat avec les industriels et les fournisseurs pour s'assurer que l'ensemble de la chaîne se structure sur cet objectif de massification.
- Besoin de préservation et de valorisation du patrimoine bâti caractéristique de la MEL en s'assurant que les techniques et matériaux de rénovation s'y adaptent et se voient diffusés.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Soutenir des méthodes de rénovation standard, adaptées aux spécificités de l'habitat local.**

- En s'inscrivant dans la démarche de la 3<sup>e</sup> révolution industrielle pour trouver les leviers industriels de standardisation et massification de la rénovation.
- En apportant une offre de service aux propriétaires maîtres d'ouvrages (standardisation des études amont, recours à la maîtrise d'œuvre groupée, etc.) – en s'appuyant dans un premier temps sur le modèle de rénovation Habiter 2030 – pour susciter et animer les projets de rénovation groupée à l'échelle d'îlots résidentiels.

**Mobiliser les filières professionnelles autour de la massification et la qualité de la rénovation.**

- En structurant un partenariat permanent avec les représentants et acteurs de la filière pour présenter les besoins de travaux sur le territoire et examiner les conditions de mobilisation des corps de métier.
- En facilitant le groupement d'entreprises.
- En soutenant les projets de démonstrateurs pédagogiques de projets de rénovation standardisés pour la formation des professionnels.

**Étendre la dynamique d'entreprises expérimentée dans le cadre d'AMELIO Pro à l'ensemble du réseau AMELIO.**

- En animant le réseau des professionnels engagés dans la charte AMELIO : délais, qualité, coûts maîtrisés...
- Déployer et permettre la montée en puissance de la plateforme de mise en relation offre / demande particuliers – entreprises.
- En identifiant les corps de métiers où l'offre est réputée sous tension pour évaluer les besoins de mobilisation et de formation.



#### Rénovation standardisée Habiter 2030

L'équipe Habiter 2030 a proposé un modèle de réhabilitation durable des maisons dites "1930". La MEL et la Ville de Lille adhèrent et subventionnent l'association Habiter 2030 pour déployer ce modèle de rénovation à l'échelle d'îlots ou de rues, notamment dans le cadre des programmes de renouvellement urbain des quartiers anciens (NPNRU) à Lille et Roubaix.



### OUTILS

**Dispositifs opérationnels**

- EnergieSprong et Habiter 2030 : méthodes d'industrialisation et de standardisation de la rénovation durable.
- AMELIO réseau territorialisé de conseil et d'accompagnement.
- Plateforme particuliers – entreprises (à créer).
- Démarche rev3 : la 3<sup>e</sup> révolution industrielle (démarche portée à l'échelle régionale) vise une économie à faible impact « climat » en ciblant l'ensemble des champs du développement territorial.
- DOREMI (Dispositif Opérationnel de Rénovation Énergétique des Maisons Individuelles) qui vise à former et accompagner des groupements d'entreprises sur le marché de la rénovation globale et performante.

**Financement**

- Appels à projet européens pour soutenir et financer les démonstrateurs et projets de rénovation groupés.



### PARTENARIAT

- Copilotes EnergieSprong : MEL / Région / URH
- Adhérents de l'association Habiter 2030 : SPLA Fabrique des quartiers, CD2E, établissements d'enseignement supérieur, Compagnons du Devoir, FFB, EPF, Bailleurs sociaux...
- Financeurs : Département, Région, Union Européenne, Anah, PIA
- Réseau AMELIO : communes, opérateurs, conseillers, travailleurs sociaux
- Acteurs de la filière professionnelle : CD2E, FFB, CMA, CAPEB (confédération de l'artisanat et Petites entreprises du bâtiment), CROA (ordre des architectes), CINOV, fournisseurs d'énergie, de matériaux, acteurs de la formation.





### ACTION N°11

## FAVORISER LE LOGEMENT LOCATIF ABORDABLE ET DE QUALITÉ : SUIVRE L'ENCADREMENT DES LOYERS

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Les niveaux de loyers médians dans le parc privé sont particulièrement élevés sur la MEL (11,4 €/m<sup>2</sup> en 2020), supérieurs à ceux de l'EuroMétropole de Strasbourg, de Rennes Métropole ou de Grenoble Alpes Métropole par exemple.
- Lille est la troisième ville de France à avoir les loyers les plus chers alors qu'elle pointe à la neuvième place au titre des revenus médians.
- La régulation des loyers est nécessaire pour maintenir l'existence d'une offre destinée aux ménages présentant des revenus modestes et même intermédiaires.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Poursuivre l'observation des loyers** et mobiliser l'observatoire sur l'évaluation de la politique d'encadrement des loyers.

**Encadrer les loyers dans le cadre de l'expérimentation** portée sur les villes de Lille-Hellemmes-Lomme pour une durée de 5 ans (2020-2025).

**Se doter d'outils de contrôle**, mettre en œuvre les sanctions et travailler à l'accompagnement des citoyens à faire valoir leurs droits.

- En travaillant avec l'État aux modalités de déploiement des sanctions pour non respect de l'encadrement des loyers.
- En renforçant l'accompagnement en matière d'accès au droit (ex : Mission de service public pour les associations œuvrant sur l'accès aux droits en matière d'habitat).
- En installant une plate-forme de dialogue avec les citoyens (ex : modèle de lettre de réclamation).



#### Calendrier et territoire d'intervention

- **Territoires d'intervention**  
Lille-Hellemmes-Lomme.
- **Calendrier**  
Déploiement au 1<sup>er</sup> mars 2020 de l'encadrement des loyers pour une expérimentation nationale sur une durée de cinq ans.



### OUTILS

#### Observation

Observatoire Local des Loyers (OLL).

#### Dispositifs opérationnels

Encadrement des loyers.

#### Information / Communication

- Portail SIILAB permettant d'informer les propriétaires bailleurs, et locataires des niveaux de loyers de référence/majorés par nature de bien.
- Outil de simulation et module de signalement sur le site Internet de la Ville de Lille.
- Plateforme de dialogue citoyenne (à créer).



### PARTENARIAT

- MEL
- Ville de Lille
- ADIL
- État.



## FAVORISER LE LOGEMENT LOCATIF ABORDABLE ET DE QUALITÉ : SOUTENIR LE CONVENTIONNEMENT DANS LE PARC PRIVÉ

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Pour développer une offre privée conventionnée accessible aux publics précaires et/ou vulnérables dans une métropole où les niveaux de loyers médians dans le parc privé libre sont particulièrement élevés (11,4 €/m<sup>2</sup>).
- Pour diminuer la pression locative forte qui s'exerce dans certains secteurs et contribuer à l'atteinte des objectifs SRU des communes déficitaires en logements locatifs sociaux.
- Car le conventionnement dans le parc privé est particulièrement adapté aux secteurs où les logements vacants sont très concentrés. Il permet de remettre des logements sur le marché tout en améliorant l'attractivité de ces secteurs.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Simplifier et améliorer l'information des propriétaires bailleurs.**

- En adaptant le service public de la rénovation pour mieux prendre en compte les besoins des propriétaires bailleurs et rendre les dispositifs plus attractifs (fiche action 9).
- En engageant un travail partenarial spécifique avec l'ADIL et les acteurs de l'immobilier.
- En valorisant les dispositifs de sécurisation existants (dégradations locatives, impayés) pour rassurer les propriétaires et faciliter la prise de décision.
- En proposant une approche design pour déterminer un « pack service » aux bailleurs.
- En développant un outil de simulations financières et fiscales pour démontrer l'intérêt du conventionnement.

**Faciliter et augmenter le recours au conventionnement.**

- En limitant des délais d'instruction (la MEL a repris l'instruction des dossiers depuis 2021).
- En poursuivant le partenariat avec les associations d'intermédiation locative.
- En mettant en lien l'offre de logements conventionnés avec les demandes de logements à loyers modérés (outils de gestion de la demande et des équilibres territoriaux d'attribution).

**Mobiliser le gisement des logements vacants pour produire du logement locatif abordable.**

- En puisant dans le stock des 9 000 logements vacants depuis plus de deux ans recensés dans la base de données LOVAC. Grâce à la stratégie de remobilisation des propriétaires bailleurs (7 000 logements) et au recyclage des logements vacants dégradés pour les situations bloquées (1 500 logements).



### OUTILS

**Financement / Fiscalité**

Conventionnement Anah avec ou sans travaux.

**Louer Solidaire**

**Information/communication**

- « Pack service » aux bailleurs (à créer).
- Outil de simulations financières (à créer).

**Dispositifs opérationnels**

- Plan de recyclage du logement vacant.
- AMELIO réseau territorialisé de conseil et d'accompagnement à la rénovation.



### PARTENARIAT

- MEL
- État
- Réseau et les opérateurs AMELIO
- Organismes agréés d'intermédiation locative, les agences immobilières à vocation sociale
- ADIL
- Professionnels de l'immobilier
- SPLA La fabrique des quartiers : missionnée par la MEL pour le déblocage de logements vacants dégradés.



### Périmètre d'intervention

• **Territoires d'intervention**

Ensemble de la MEL

• **Ciblage particulier sur**

- Les communes en retard sur leurs objectifs SRU ;
- Les secteurs de concentration de la vacance dans le parc privé.





ACTION N°13

## RENFORCER LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Pour améliorer les conditions d'habiter d'un quart de sa population (25% des métropolitains sont en situation de précarité énergétique), réduire les risques d'impayés de charge et assurer le maintien dans le logement des ménages en situation de précarité énergétique.
- Pour accompagner les propriétaires de logements locatifs à respecter la loi Climat et Résilience et le décret relatif aux critères de performance énergétique dans la définition du logement décent fixant des échéances pour la location des passoires thermiques.
- La MEL déploie déjà une offre d'accompagnement des occupants les plus modestes confrontés à des problématiques de décence, d'indignité et de précarité énergétique dans le cadre d'AMELIO+ et gère des aides financières pour impayés (énergies, fluides) dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement. Face aux défis qui se posent, il est indispensable de renforcer les dispositifs existants et leur efficacité en décloisonnant circuit de repérage, d'accompagnement social et programme d'intervention de travaux et en impliquant plus fortement les bailleurs du parc privé.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Proposer systématiquement un accompagnement à la rénovation** (information, conseil et accompagnement à la réalisation de travaux) aux ménages sollicitant une aide aux impayés d'énergie (via le Fonds de Solidarité pour le Logement).

- En proposant aux propriétaires bailleurs de logements à fort niveau ou récurrence d'impayés énergétiques un accompagnement à la rénovation de leur logement.
- En intensifiant le déploiement des mesures de médiation locataires et bailleurs.

**Poursuivre l'effort entrepris en matière de lutte contre la précarité énergétique.**

- En poursuivant les actions de sensibilisation aux éco-gestes.
- En poursuivant le déploiement du dispositif « Petits travaux » pour financer les travaux de mise en sécurité, mise en décence et amélioration énergétique pour enclencher une dynamique d'amélioration et stopper la dégradation.
- En déployant un outil d'auto-diagnostic de précarité énergétique pour les locataires et les travailleurs sociaux prescripteurs.

**Mieux financer la rénovation énergétique des logements locatifs passoires thermiques.**

- En révisant le système d'aides pour mieux financer les projets de travaux dans les logements locatifs à faible performance thermique.
- En accompagnant les communes dans la définition des aides pour assurer un effet-levier optimal de toutes les aides publiques.



### OUTILS

**Dispositifs opérationnels**

- AMELIO réseau territorialisé de conseil et d'accompagnement.
- SLIME : Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie.
- Plate-forme Histologe de repérage et orientation des situations de mal-logement.

**Financement / MEL**

- Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) : prise en charge d'une partie de la dette relative aux charges énergétiques (Electricité / Gaz, Eau).
- Aides financières aux travaux déployées dans le cadre d'AMELIO et dispositif petits travaux.

**Financement / autres**

- Anah : Habiter Mieux / MaPrimeRénov.
- Aide départementale Nord Equipement Habitat Solidarité.



### PARTENARIAT

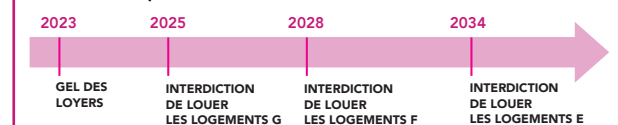
- Copilotes : MEL, Département
- Financeurs : MEL, Département, Tisserin, Anah, CAF, CLER (SLIME)
- Acteurs de l'information, de l'accompagnement des usagers : conseillers et opérateurs AMELIO, opérateurs d'accompagnement FSL, ADIL, médiateurs et travailleurs sociaux qui prescrivent des aides aux impayés d'énergie.



### Les performances énergétiques à anticiper dans le PLH

**Les performances énergétiques minimales à anticiper dans le PLH**

- À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement indécemment lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, sera supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> en France métropolitaine (décret N°2021-19 du 11 janvier 2021).
- À partir du 25 août 2022 le loyer des logements classés F et G ne pourra être augmenté en cours de bail, à la relocation ou lors d'un renouvellement de bail. De plus il sera progressivement interdit de mettre en location les logements les plus énergivores selon le calendrier suivant (Loi Climat et Résilience).





## SOUTENIR LES BAILLEURS SOCIAUX DANS LA MASSIFICATION ET L'EXPÉRIMENTATION DE RÉHABILITATIONS DE QUALITÉ

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- L'urgence climatique, la précarisation des occupants du parc social et des demandeurs de logement social impliquent d'intensifier les actions en matière de réhabilitation du parc social, d'une part pour limiter ses émissions de gaz à effet de serre et, d'autre part, pour réduire la facture énergétique des locataires HLM.
- En décembre 2015, la MEL exposait sa « Stratégie Métropolitaine d'interventions sur le parc social existant » et les cibles poursuivies (amélioration de la performance énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, amélioration du cadre de vie, rééquilibrage du peuplement...).
- En 2021, le Plan de Relance métropolitain a débloqué neuf millions d'euros pour rénover 3 000 logements supplémentaires sur trois ans (2020 - 2022). La MEL souhaite intégrer les dispositions exceptionnelles du Plan de Relance au PLH et les prolonger tout au long de sa mise en œuvre en ciblant prioritairement les passoires énergétiques dans la perspective de leur interdiction prévue par la Loi Climat et Résilience.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Financer davantage de projets de réhabilitation, jusqu'à 1 000 logements supplémentaires par an avec un objectif de haut niveau de performance.

- En maintenant le principe de modularité de la subvention métropolitaine, qui permet davantage de flexibilité selon le volume et la qualité des projets de réhabilitation.
- En réaffirmant la démarche de transformation globale des sites (énergie, accessibilité, cadre de vie...).
- En accompagnant la réhabilitation globale des sites déjà identifiés comme prioritaires et en identifiant de nouveaux sites pouvant faire l'objet d'un accompagnement métropolitain.
- En élaborant un programme d'intervention pluriannuel partagé avec les bailleurs sociaux et les communes (fiche action 3).
- En anticipant les démolitions pour garantir le maintien d'une offre locative sociale de qualité et accessible, l'efficacité des projets et partager le cadre d'intervention en termes de reconstitution de l'offre et de relogement (fiche action 3).
- En suivant les projets de massification de la rénovation énergétique de type EnergieSprong et la mobilisation de la filière de l'éco-rénovation (fiche action 10).
- En supervisant les suivis des charges après réhabilitation et mécanismes de régulation affectant la dépense des locataires.

Favoriser le déploiement d'opérations exemplaires.

- En soutenant la production de logements plus sobres, faiblement consommateurs de carbone, plus durables permettant de diminuer le coût résidentiel supporté par les ménages.
- En agissant sur la qualité environnementale des logements, par la mise en place de paliers ambitieux dans les cibles énergétiques à atteindre.



### OUTILS

Dispositifs opérationnels

Démarche EnergieSprong.

Financement

- Aides à la réhabilitation (PAM, Eco-Prêt CDC, Dégrèvement TFPB, CEE).
- Modulation des subventions métropolitaines à la réhabilitation, selon les postes et cibles à atteindre.
- Subvention PALULOS dans le cadre du Plan de relance de l'Etat et de l'Appel à projets MassiReno.

Animation / partenariat

Animation à prévoir dans le cadre des cahiers territoriaux pour partager le programme d'intervention pluriannuel.

Observation

Observatoire loyers-charges.



### PARTENARIAT

- Copilotes : MEL, URH, communes
- Financeurs : MEL, CDC, Région, Etat, FEDER, Interreg, FSE
- Organismes de logement social : programmation, conception et réalisation des opérations de réhabilitation
- Club EnergieSprong : accompagnement aux démarches de massification et de garantie de la performance.



### Calendrier

- Déploiement du Plan de Relance : 2022-2028.
- Élaboration d'un programme d'intervention pluriannuel partagé par les bailleurs sociaux : 2023.





# ORIENTATION N°3

## Soutenir une production de logements durables, désirables et abordables



La MEL soutient la diversification de l'offre et la production de logements durables, abordables et en adéquation avec les aspirations et les besoins.

### A. FAIRE DE L'HABITAT EXISTANT UN LEVIER DE RÉPONSE QUALITATIVE AUX BESOINS EN LOGEMENT

#### ACTION 15

Remobiliser et recycler les logements vacants.

#### ACTION 16

Réguler la production et la disparition des logements et s'adapter aux nouveaux modes d'habiter dans l'existant.

### B. POURSUIVRE LES AMBITIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT ABORDABLE

#### ACTION 17

Construire 30 % de logements sociaux dont 30 % de logements très sociaux à l'échelle métropolitaine.

#### ACTION 18

Renforcer la production en locatif intermédiaire et en accession abordable.

#### ACTION 19

Encadrer la vente de logements sociaux.

### C. FAVORISER LA QUALITÉ EN RÉPONSE AUX ATTENTES DES HABITANTS

#### ACTION 20

Renforcer le dialogue avec les habitants et les communes pour faciliter la réalisation des projets neufs et assurer leur qualité résidentielle.

#### ACTION 21

Favoriser les maîtrises d'ouvrage responsables et engagées dans la qualité.





## REMOBILISER ET RECYCLER LES LOGEMENTS VACANTS

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Les biens vacants constituent un potentiel important de logements à remettre sur le marché en évitant l'étalement urbain : 9 000 logements sont répertoriés comme vacants depuis plus de deux ans (source LOVAC 2021). L'intervention publique peut contribuer à accélérer leur remise sur le marché en accession ou en locatif.
- Ces biens sont souvent bien localisés, concentrés géographiquement autour des polarités urbaines et industrielles historiques et principalement composés de maisons individuelles. Leurs remises sur le marché contribuent à la reconquête urbaine et l'amélioration du cadre de vie.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Poursuivre l'action de déblocage et recyclage de la vacance pour les situations les plus complexes.**

Cible de 1 600 logements à recycler dont 300 avec maîtrise foncière (principalement vers des filières d'accession sociale et de locatif social), confiée par la MEL à la SPLA La fabrique des quartiers.

**Etoffer le dispositif métropolitain pour réduire la vacance de longue durée (hors situations les plus complexes).**

- Communiquer sur les dispositifs en appui des propriétaires volontaires à la remise en location : VISALE, agences immobilières à vocation sociale, intermédiation locative sociale, conventionnement.
- Renforcer la visibilité des aides aux travaux.
- Analyser l'opportunité d'élargir le dispositif d'aide à l'accession dans le neuf (prêt à 0 %) à l'ancien pour favoriser la sortie de vacance tout en renforçant l'accession abordable sur le territoire de la MEL.

**Accompagner la ville de Roubaix dans une stratégie ambitieuse de remobilisation des logements vacants.**

- Affiner le diagnostic et consolider les outils d'observation par le repérage terrain des biens en déshérence.
- Déployer les actions adaptées à chaque situation : accompagnement technique et financier à la réalisation de travaux dans le cadre d'AMELIO+ et des dispositifs communaux en partenariat avec les bailleurs sociaux pour rénover et remettre en location, remobilisation des propriétaires / héritiers / ayant-droits pour déblocquer les situations, déployer des outils coercitifs en dernière instance.



### OUTILS

**Dispositifs de déblocage et recyclage**

Concession recyclage logement vacant.

**Dispositifs incitatifs**

- Accompagnement par AMELIO +, prime MEL à la sortie de vacance, aides aux travaux ANAH.
- « Propriétaire solidaire » : campagne de la MEL avec les organismes de gestion locative intermédiaire.

**Observation et prospective**

- Données LOVAC
- Étude relative à la transformation des locaux non affectés et / ou création d'habitats « intercalaires » ou transitoires (à créer).
- Observation des friches et espaces vacants (ADULM).
- Outil numérique « Zéro Logement Vacant ».



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- Ville de Roubaix (co-pilote avec la MEL la stratégie au titre du déploiement accéléré du Plan national de lutte contre les logements vacants)
- Acteurs de l'information et du conseil : l'ADIL, les opérateurs AMELIO+
- Professionnels de l'immobilier : notaires, agences immobilières, agences immobilières à vocation sociale, organismes de gestion locative intermédiaire
- SIAO
- EPF
- ADULM
- Action Logement.





## RÉGULER LA PRODUCTION ET LA DISPARITION DES LOGEMENTS ET S'ADAPTER AUX NOUVEAUX MODES D'HABITER DANS L'EXISTANT

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Dans un contexte de manque de logements, la division est un moteur essentiel de la création de logements sur le territoire. Ce phénomène doit cependant être encadré car il participe au développement de l'habitat indigne (très petits logements, suroccupation...). C'est tout l'objet de l'autorisation préalable dite « permis de diviser » instaurée en 2019 dans 22 communes de la MEL. Ce dispositif sera applicable dans 27 communes à compter du 01/01/2023.
- La MEL, Lille en particulier, fait face à la disparition d'un certain nombre de logements au profit de la location touristique. La ville s'est déjà dotée d'outils spécifiques pour protéger les logements existants, afin de ne pas accentuer la pression sur le marché immobilier et préserver l'équilibre entre habitat et activité économique.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Pérenniser et adapter l'autorisation de diviser les logements sur les communes présentant des enjeux d'habitat dégradé afin de permettre un meilleur encadrement de la qualité des logements créés et mis en location.**

- Renouveler l'étude sur la division de logements (volet observation).
- Articuler la demande d'autorisation de louer et diviser à l'offre de conseil et d'accompagnement.
- Garantir l'application effective de la politique de contrôle.

**Mettre en place un cadre métropolitain pour le développement des meublés touristiques** en identifiant et en accompagnant les communes volontaires (secteurs urbains à potentiel « Air bnb ») en dehors de Lille (communes le long des grands axes de transports en commun tram et métro : première couronne lilloise).

- Pour ces communes, élargir l'obligation d'un numéro d'enregistrement (comme à Lille) et la limitation à 120 jours de location par an ainsi que la mise en place d'un règlement de changement d'usage avec mesures compensatoires.
- Développer des outils communs : plusieurs pistes sont à l'étude et feront l'objet d'un travail entre les services Habitat et Tourisme de la MEL par exemple, le partage des résultats de l'observatoire du tourisme de la MEL, la création d'une plateforme métropolitaine d'enregistrement des meublés de tourisme, la mutualisation d'un agent chargé de contrôler le respect du règlement en place.

**Réguler la colocation, la sous-location, les nouvelles formes de partage d'habitat.**

- Étudier les phénomènes, former les professionnels de l'habitat dans les communes afin de suivre ce phénomène grandissant.
- Examiner la faisabilité d'une plateforme publique de recensement des offres de colocation/sous-location régulée ou développer une démarche de certification des annonces afin d'assurer la mise en location de logements de qualité.



### OUTILS

**Encadrement de la qualité**

- Permis de diviser et de louer.
- Plateforme publique de recensement des offres de colocation / sous-location régulées (à créer).
- Démarche de certification des annonces afin d'assurer la mise en location de logements de qualité (à créer).
- Règlement de changement d'usage (à créer).

**Encadrement du développement des meublés touristiques**

- Numéro d'enregistrement (à créer).
- Plateforme métropolitaine d'enregistrement des meublés de tourisme (à créer).

**Observation et prospective**

- Observatoire du tourisme de la MEL.
- Étude sur la division de logements (à créer).

**Information des particuliers et professionnels**

- AMELIO+
- Formation des professionnels de l'habitat.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- État
- ADULM
- Acteurs de l'information et du conseil : ADIL, opérateurs AMELIO + , professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières, AIVS...).



## CONSTRUIRE 30 % DE LOGEMENTS SOCIAUX DONT 30 % DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- À travers sa politique habitat, la MEL est parvenue à limiter l'accroissement de la pression de la demande dans le parc social. Depuis 2019 toutefois, cette pression s'accroît et les effets de la crise de 2020 viennent mettre sous tension la capacité de réponse aux demandes précaires. Alors que la pression était de 4,3 demandes pour 1 attribution en 2019, elle est de 5,3 demandes pour 1 attribution en 2020.
- Pour la MEL, s'il s'agit de maintenir le cap quantitatif fixé dans le PLH2 en consacrant 30 % de la production neuve au logement PLAI-PLUS et en accompagnant les plans de rattrapage SRU.
- Il convient également de mieux guider la production en faveur d'un locatif accessible aux ménages à faibles ressources, considérant les dynamiques en cours de restructuration du parc (démolition du patrimoine ancien dans le NPNRU) et de revente du parc.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Programmation de l'offre de logement social avec les communes et les organismes de logement social de manière à assurer chaque année la production de 2 300 PLUS et PLAI à l'échelle de la MEL.**

- Produire 880 logements PLAI par an.
  - Dont 180 logements familiaux au titre de la reconstitution des logements démolis dans le cadre des projets de renouvellement urbain (NPNRU).
  - Dont 500 logements familiaux dans le cadre du droit commun. Parmi ceux-ci, 100 logements seront à bas niveau de quittance (PLAI adaptés).
  - Dont 200 logements en structure collective.
- Produire 1 420 logements PLUS familiaux par an
  - dont 120 au titre de la reconstitution des logements démolis dans le cadre des projets de renouvellement urbain (NPNRU).
  - Dont 1 300 dans le cadre du droit commun.

**Réfléchir avec les bailleurs sociaux aux solutions permettant de maîtriser le prix de revient des logements sociaux neufs, en maîtrise d'ouvrage directe comme en VEFA.**

**Renforcer l'accompagnement des communes, notamment celles en déficit de logement social, dans la définition et le suivi de la programmation locative sociale.**

- Faciliter l'émergence des projets : repérage foncier, accompagnement dans la définition de la programmation et le montage opérationnel.
- Continuer le suivi des objectifs et de la mise en œuvre des projets à travers le Relevé des Opérations de Logements (ROL) et les Contrats de Mixité Sociale (CMS) qui seront signés entre l'Etat, la MEL et les communes concernées.

**Appliquer l'objectif des 30 % de logements sociaux (PLUS / PLAI), dont 30 % de PLAI, à toutes les communes en préservant une certaine souplesse pour s'adapter à la diversité des contextes territoriaux.**

À l'échelle de chaque commune en dehors des quartiers politique de la ville, dédier 30 % de la production totale aux logements sociaux (PLUS et PLAI), dont 30 % de PLAI. Cet engagement porte sur trois ans et donne la possibilité de lier plusieurs opérations réalisées durant cette période et sur le territoire de la commune dans l'hypothèse de contraintes ou de contextes particuliers (fragilité sociale du quartier ou taille de l'opération...). Il s'applique à partir d'un seuil d'opération de 17 logements, sauf si la commune a instauré un seuil de déclenchement inférieur dans un outil d'encadrement du PLU. Par ailleurs, les Servitudes de Mixité Sociale (SMS), les Emplacements Réservés Logement (ERL) et les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP projets urbains) permettent également d'adapter le taux de logement social aux contextes locaux.



## OUTILS

### Soutien financier

- Délégation des aides à la pierre et programme d'aides à la construction propre de la MEL.
- Garanties d'emprunt.
- Aides à la surcharge foncière et dispositif d'aide à la minoration foncière.
- Convention spécifique de soutien à LMH.

### Repérage de foncier

- Protocole foncier avec les organismes démolisseurs dans le cadre de l'ANRU.
- Référentiel et Observatoire du foncier (à créer).

### Outils du PLU

Les Servitudes de Mixité Sociale, Emplacements Réservés pour le Logement et Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Outils de suivi et de pilotage de la programmation

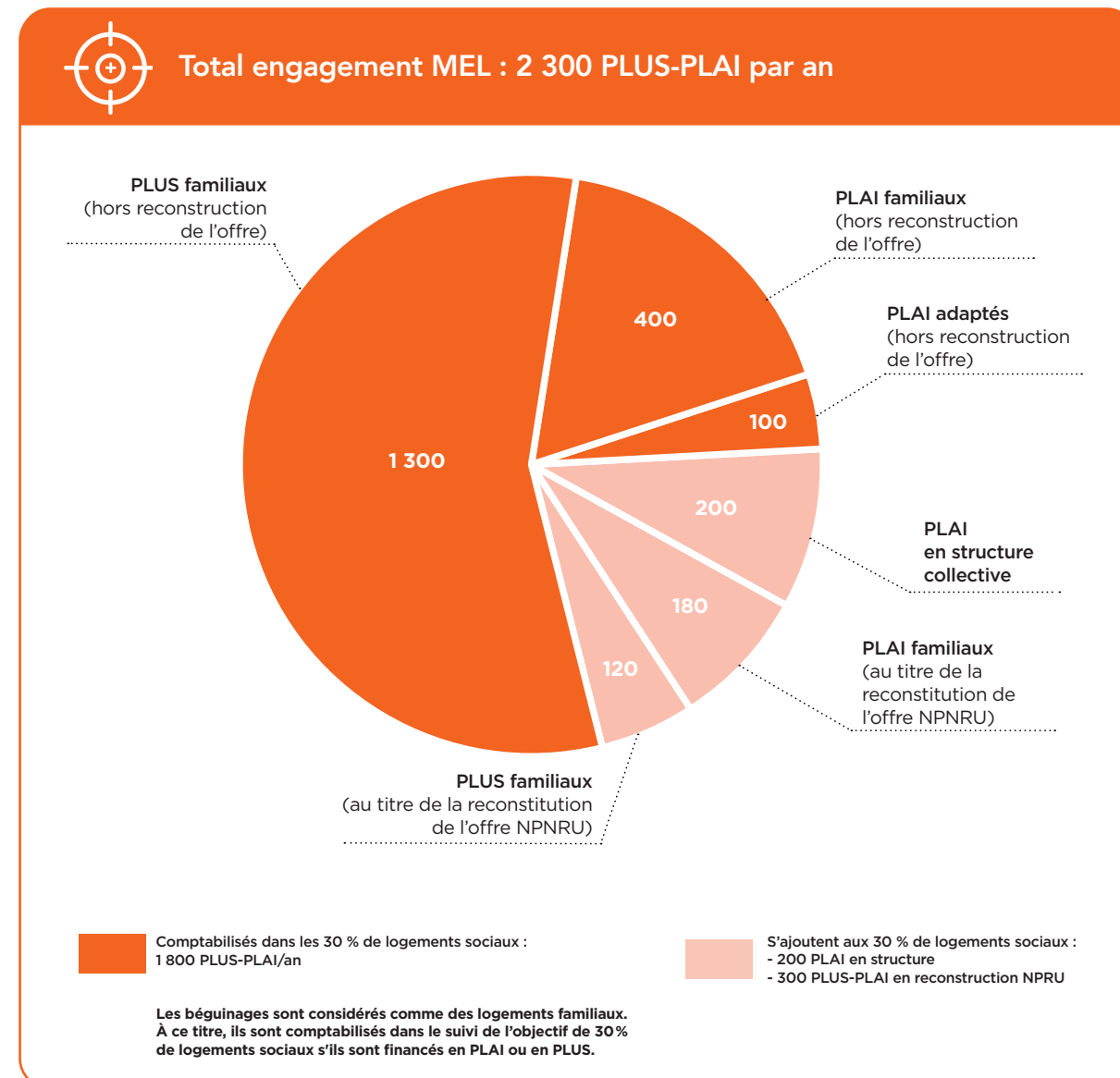
- Relevé des opérations de Logements (ROL) ;
- Contrats de Mixité Sociale (CMS) ;
- Études de marché et faisabilité.

### Observation

Observatoire prix de revient des logements locatifs sociaux.

## PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- État
- Bailleurs sociaux.



### Déficit des communes soumises à des objectifs de rattrapage de logements sociaux au titre de la loi SRU

( Selon le dernier inventaire disponible lors de l'élaboration du PLH - inventaire au 01/01/2021\*)

Commune déficitaire en logements sociaux	Taux de logements sociaux SRU au 01/01/2021	Taux cible pour la triennale 2020-2022	Nombre de logements sociaux manquants au 01/01/2021
Annoeullin	18,4 %	20,0 %	69
Baisieux	12,2 %	25,0 %	254
Bauvin	18,7 %	20,0 %	27
Bondues	15,6 %	25,0 %	377
Bousbecque	15,3 %	25,0 %	184
Croix	22,1 %	25,0 %	285
Erquinghem-Lys	18,7 %	20,0 %	28
Faches-Thumesnil	18,9 %	25,0 %	458
Hallennes-lez-Haubourdin	14,8 %	25,0 %	196
Houplines	17,2 %	20,0 %	90
Lambersart	17,3 %	25,0 %	965
Leers	19,4 %	25,0 %	225
Lesquin	21,9 %	25,0 %	118
Linselles	20,0 %	25,0 %	173
Marcq-en-Baroeul	19,0 %	25,0 %	1071
Marquette-lez-Lille	24,7 %	25,0 %	14
Mouvaux	14,5 %	25,0 %	595
Neuville-en-Ferrain	15,0 %	25,0 %	417
Pérenchies	17,8%	25,0%	248
Quesnoy-sur-Deûle	19,6%	25,0 %	148
Roncq	18,5%	25,0 %	369
Sainghin-en-Weppes	13,1%	20,0 %	158
Saint-André-lez-Lille	23,9 %	25,0 %	66
Santes	11,2 %	25,0 %	318
Sequedin	10,1%	25,0 %	258
Toufflers	18,9 %	25,0 %	97
Wambrechies	21,4 %	25,0 %	170
Wasquehal	23,4 %	25,0 %	150

\* Ces données seront réactualisées chaque année dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et du suivi des contrats de mixité sociale (CMS) qui seront signés entre l'Etat, la MEL et les communes concernées pour la triennale 2023-2025



## RENFORCER LA PRODUCTION EN LOCATIF INTERMÉDIAIRE ET EN ACCESSION ABORDABLE

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Pour répondre à la pluralité des besoins en logement, le PLH3 prolonge l'objectif de diversité de la programmation, impliquant de produire un tiers de logements abordables, catégorie regroupant le logement locatif à prix intermédiaire et l'accession à prix maîtrisé.
- Le développement de l'accession à la propriété permet de maintenir les ménages sur le territoire en favorisant leur parcours résidentiel et d'apporter de la fluidité au sein du parc en libérant des logements locatifs, notamment sociaux, nécessaires à l'accueil des personnes les plus modestes.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Encourager une mobilisation partenariale pour accélérer le développement de l'offre à prix maîtrisés.**

- Être présent auprès des communes et opérateurs pour accompagner le développement de l'offre à prix maîtrisés.
- Animer le dialogue et le partage de connaissances avec l'ensemble des acteurs de la chaîne pour résoudre les problèmes et lever les freins au développement de l'offre (niveau de prix de sortie et adéquation des ressources des ménages).
- Orienter et accompagner les ménages vers l'offre à prix maîtrisés et les outils d'accession à la propriété.
- Proposer aux ménages souhaitant accéder à la propriété dans le neuf, le prêt à taux zéro mis en place par la MEL dans le cadre du Plan de Relance.
- Décliner et faire vivre les outils imaginés dans le cadre de la démarche design accession abordable animée par la MEL.

**Diversifier les modes de montage des programmes pour permettre la mise sur le marché de 2 000 logements en accession à prix maîtrisés et locatif à prix intermédiaire par an.**

#### • Dans le neuf

- Accélérer la mobilisation de l'Organisme Foncier Solidaire pour tendre vers un rythme de 200 logements par an en Bail Réel Solidaire dans les secteurs préférentiels de développement de ce produit.
- Poursuivre le soutien au développement de l'offre en location-accession (via la minoration foncière, la subvention) en PSLA et accroître le rythme de production.
- Maintenir le développement du locatif à prix intermédiaire, en suivant et soutenant la programmation de l'offre en PLS et en étayant les perspectives de développement du logement locatif intermédiaire en conventionnant et en suivant les opérations (> 300 LLI /an).

#### • Dans l'ancien

- Développer le BRS et le PSLA dans l'ancien.
- Suivre le développement du logement locatif à loyer encadré dans l'ancien (dispositif De-normandie).
- Encadrer la vente de logements HLM (fiche action 19).

**Poursuivre les opérations de maîtrise foncière métropolitaine et la pratique de la minoration foncière dans le but de réaliser les objectifs de production de logements.**



### OUTILS

**Outils incitatifs et pédagogiques (à créer)**

- Carte des usages de l'accession abordable.
- Jeux de préparation et de projection dans la propriété.
- Wikipédia des acteurs/actions de l'accession abordable sur la métropole.
- Témoignages de parcours remarquables.

**Soutien financier**

- Délégation des aides à la pierre.
- Aides apportées par la MEL à la production du BRS (bail réel solidaire) et PSLA (location-accession).
- Prêt de la MEL à taux zéro.
- Actions et minations foncières.

**Contractualisation**

Conventions pour le développement du logement locatif intermédiaire.

**Observation**

- Bilans des logements produits en accession maîtrisée et locatifs intermédiaires.
- Lancement d'une étude pour évaluer l'opportunité d'adapter le plafond de l'accession abordable.



### PARTENARIAT

- MEL
- Bailleurs sociaux
- Réseau des partenaires de l'organe de dialogue accession (FPI, ADIL, URH, réseau notaires, organismes bancaires...).



**L'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML)**

Il a été créé en 2017, à l'initiative de la Ville de Lille, de la Métropole Européenne de Lille, de la Fondation de Lille et de la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Hauts de France. Il permet la production de logements durablement abordables en dissociant la propriété du sol de la propriété des murs, ce qui a pour effet de faire baisser le prix des logements.



Des questions sur le Bail Réel Solidaire, retrouvez plus d'information sur le site de l'OFSML.





## ENCADRER LA VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Les perspectives de ventes HLM s'inscrivent dans une logique de recherche de financement de la production pour les organismes de logement social. Cependant, elles interrogent la capacité du territoire métropolitain à conserver une offre locative sociale financièrement accessible et de qualité sur les territoires à enjeux (marchés immobiliers tendus, communes déficitaires en logements sociaux, communes gardiennes de l'eau...).
- Au travers des conventions d'utilité sociale, l'État encadre la vente des logements locatifs sociaux. Toutefois, les plans de vente consolidés font état, en 2019, d'un objectif de cession de plus de 15 000 logements sociaux sur 65 communes. Soucieuse de garantir la cohérence entre les objectifs poursuivis dans le PLH3 et les stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux, la MEL souhaite encadrer la dynamique de vente de logements sociaux sur son territoire en limitant la cession à des particuliers de biens trop peu performants d'un point de vue énergétique et le développement de copropriétés fragiles ou en difficulté, particulièrement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Mettre en œuvre une stratégie métropolitaine d'encadrement de la vente des logements sociaux, en accord avec les communes et l'État, en visant la proscription de la vente des logements sociaux familiaux.**

- De type PLAI/PLUS/PLS sur les communes déficitaires SRU et celles proches des obligations, sauf en cas
  - D'un accord de la commune (avis favorable) et d'une programmation prévisionnelle permettant de compenser le volume de vente et de tenir l'objectif de rattrapage SRU.
  - De ventes à destination des ménages occupants.
  - D'alternatives proposées (accession sociale, BRS) pour compenser les ventes de logements intermédiaires (PLS notamment).
- De type PLAI-PLUS sur les communes où le taux de mise en vente est supérieur à 50 % (hors communes SRU et hors logements financés en PLI).
- De la vente des logements sociaux familiaux de type PLAI-PLUS sur les communes gardiennes de l'eau.
- De type PLAI.
- T1 / T2 / T5 et plus à bas niveau de loyer en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- En étiquette DPE « E », en les conditionnant à la définition d'un plan de travaux à réaliser.

**Prévenir l'émergence de copropriétés fragiles ou en difficulté** en instaurant un quota de lots mis en vente pour s'assurer du maintien de l'organisme HLM en tant que propriétaire majoritaire, en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

**Maintenir l'observatoire des ventes** sur le territoire métropolitain et qualifier leur devenir.



### OUTILS

#### Encadrement des ventes

- Conventions d'utilité sociale (CUS).
- Avis métropolitain sur les plans de vente des organismes HLM annexés aux CUS adopté au conseil du 19 octobre 2019.
- Agréments de mises en vente délivrés par la MEL en dehors des CUS.

#### Prévention de l'émergence de copropriétés fragiles

Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

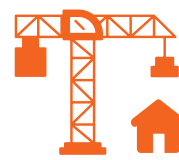
#### Observation

- Observatoire des copropriétés (VOC).
- Observatoire des mises en ventes et ventes HLM.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- État
- Organismes HLM
- ANAH
- Syndics de copropriétés.



### ACTION N°20

## RENFORCER LE DIALOGUE AVEC LES HABITANTS ET LES COMMUNES POUR FACILITER LA REALISATION DES PROJETS NEUFS ET ASSURER LEUR QUALITÉ RESIDENTIELLE

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- La MEL est confrontée à un double défi : créer des logements en nombre suffisant pour répondre aux besoins quantitatifs tout en promouvant une qualité de vie plus importante pour sa population. Les habitants, des villes de la Métropole notamment, affichent de plus en plus leur souhait d'accéder en peu de temps à la nature, à des espaces de respiration. Face à cette attente, les projets résidentiels denses, s'accompagnant d'une mixité sociale et fonctionnelle, sont parfois mal acceptés.
- La MEL souhaite faciliter l'acceptation des projets urbains et opérations de logements en renforçant la concertation et faire face, avec les habitants, aux défis économiques, sociaux et environnementaux qui traversent le territoire.
- À l'occasion de la démarche d'élaboration du PLH3, une instance mixte, le Comité de suivi participatif a travaillé sur le sujet de la concertation autour des projets de construction neuve. À cette occasion, les membres ont travaillé sur : les principes de la concertation (transparence et pédagogie sur les enjeux de production de logements, définition d'un cadre commun à la concertation, mise à disposition de moyens financiers et humains pour mener les démarches de concertation), les temps de concertation tout au long des projets, la conception de solutions que la MEL pourrait mettre en place pour favoriser la concertation autour des opérations immobilières.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**S'appuyer sur les outils métropolitains existants pour essayer les démarches de concertation autour des projets immobiliers.**

- La charte de la participation citoyenne qui fixe le cadre de référence de la participation citoyenne à l'échelle de la MEL qui reprend
  - Une méthodologie socle et de référence pour mener ce type de démarche.
  - Un plan d'actions pour renforcer et développer cette dynamique (articulation entre les instances de concertation, renforcement de la présence de proximité de la MEL grâce aux « Délégations Territoriales », former les agents métropolitains à la participation citoyenne...).
- La plateforme de participation citoyenne pour informer et recueillir les avis citoyens sur les programmations résidentielles.
- Le Conseil de développement qui peut être saisi et apporté sa contribution sur des projets identifiés.

**Concevoir et mettre à disposition une boîte à outils afin d'accompagner les communes (élus / techniciens) et l'ensemble des parties prenantes dans la concertation autour des projets immobiliers – trois types d'outils ont été identifiés.**

- Des outils partagés visant à encadrer et alimenter les démarches de concertation.
  - Des outils pour animer les réunions de concertation (techniques d'animation, supports types...).
  - Des références, des démarches inspirantes, des exemples de bonnes pratiques.
- Des ressources disponibles pour accompagner / porter la concertation.
  - Un pool d'experts MEL et des contacts de bureaux d'étude experts en animation de ce type de démarches.
  - Des formations à la concertation, à la gestion de projet, au cadre juridique.

- Des éléments de connaissance permettant d'alimenter un argumentaire.
  - Des portraits de territoire détaillant leur histoire et leur population permettant d'alimenter le travail autour des projets résidentiels
  - Un rappel des besoins de logements sur la MEL.

**Appuyer et soutenir le développement de l'habitat participatif.**

- En réaffirmant et en renforçant la subvention métropolitaine en faveur des groupes d'habitants.
- En imaginant un bonus d'aide à la pierre pour intégrer les coûts d'ingénierie plus importants pour ce type d'opération proposant du logement social.



### OUTILS

**Outils métropolitains de la participation citoyenne**

- Charte.
- Plateforme.
- Instances existantes (Conseil de Développement, instances communales...).

**Boîte à outils mutualisée avec les communes (à créer)**



### PARTENARIAT

- MEL (Direction Habitat + Participation citoyenne)
- Communes
- Promoteurs, bailleurs...
- Conseil de développement
- Habitants.





### ACTION N°21

## FAVORISER LES MAÎTRISES D'OUVRAGE RESPONSABLES ET ENGAGÉES DANS LA QUALITÉ

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Le changement climatique, les mutations économiques et de l'emploi, la crise sanitaire...font évoluer le rapport au logement, les modes d'habiter et interrogent directement la ville de demain. Face aux incertitudes que le contexte actuel génère, il s'agit de s'adapter et de « fabriquer » un territoire plus écologique et résilient.
- La MEL et les communes qui la composent s'engagent à travers différentes démarches : le Plan Climat et l'ambition d'atteindre la neutralité carbone à l'échelle métropolitaine à horizon 2050, le Pacte Lille Bas Carbone, la démarche d'arcologie à La Madeleine, le cahier de préconisation de Roubaix pour promouvoir la qualité de l'habitat... Dans le PLH3, la MEL souhaite définir des objectifs ambitieux et se doter des outils pertinents pour y parvenir. En cohérence avec son approche partenariale, la collectivité souhaite associer l'ensemble des acteurs de la fabrication de la ville, privés comme publics, à la définition d'une offre résidentielle plus qualitative et plus écologique. Cette approche devra intégrer la nécessité de produire des logements toujours plus abordables et donc assurer des modèles économiques viables.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Produire un référentiel partagé avec l'ensemble des acteurs fabriquant la ville** qui reprend les ambitions du PCAET, le schéma d'économie circulaire et se coordonne avec les démarches mises en place par les communes (Lille Bas carbone, arcologie...).

Les thématiques prioritaires, qui y seront traitées, relèvent de la place des habitants et des usages dans la conception des projets, l'insertion urbaine, architecturale et paysagère, les modes d'habiter, la qualité environnementale, la maîtrise des coûts...

**Accompagner et valoriser les opérations qualitatives.**

- Bonifier les aides à la pierre de la MEL (programmation locative sociale, accession abordable à la propriété) lorsque les opérations sont innovantes, présentent un haut niveau de qualité ou une utilité sociale importante.
- Mettre en valeur ces opérations (visites, supports de communication...)
- Animer un réseau de maîtres d'ouvrage pour partager les retours d'expériences et favoriser la montée en puissance collective sur le sujet.

**Valoriser et encourager les maîtrises d'ouvrage responsables**, en liant l'attribution des aides métropolitaines en faveur du logement locatif social et intermédiaire.

- Aux objectifs de relogement du NPRU des bailleurs présents sur la MEL ;
- Au respect d'une certification garantissant la qualité environnementale et d'usage de l'opération .



### OUTILS

**Référentiel partagé** (à créer).

**Soutien financier**

Programmation de l'offre locative sociale et aides à la pierre.

**Communication**

Actions de communication sur les opérations innovantes.

**Certification** (à créer).



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- Bailleurs sociaux, Promoteurs, aménageurs
- EPF
- OFS
- Ordre des architectes (CROA) et Conseil de développement.





# ORIENTATION N°4

## Faire respecter le droit à un habitat digne pour tous les métropolitains



La MEL mobilise l'ensemble des leviers à sa disposition pour accompagner les ménages en situation d'habitat indigne ou précaire vers une solution adaptée.

### A. RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

#### ACTION 22

Accompagner les communes dans la lutte contre l'habitat indigne.

#### ACTION 23

Agir sur la qualité des logements locatifs privés.

### B. TRAITER LES SITUATIONS D'HABITAT PRÉCAIRE

#### ACTION 24

Résorber les bidonvilles en favorisant l'accès au logement.

### C. PROPOSER UNE RÉPONSE MÉTROPOLITAINE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

#### ACTION 25

Développer l'offre d'habitat adapté à destination des gens du voyage.

#### ACTION 26

Mieux connaître, accompagner et améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage dans les équipements existants.

#### ACTION 27

Constituer une offre de terrains de passage et recourir aux terrains provisoires.





## ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- À l'échelle de la MEL, 120 000 personnes sont en situation de mal-logement et près de 40 000 logements sont potentiellement indignes ; 80 % d'entre eux sont situés dans une des 18 communes en politique de la ville. Ce stock concerne à parité des propriétaires occupants et des locataires du parc privé. Le droit au logement digne a été élevé au rang de droit à valeur constitutionnelle.
- Afin de résorber progressivement les logements indignes sur le territoire et prévenir le développement de nouvelles situations, la Métropole et les communes se sont saisies, de longue date, de la problématique à travers la mise en place de dispositifs d'intervention structurés allant du repérage des situations jusqu'aux travaux et relogement des personnes.
- Les communes demeurent compétentes en matière de police générale et spéciale. La MEL apporte de manière complémentaire les outils nécessaires à la résolution des situations repérées à l'échelle locale. Elle améliore la connaissance de l'ensemble des situations d'indignité diagnostiquées sur le territoire et oriente les occupants de logements indignes (locataires et propriétaires occupants) ainsi que les propriétaires bailleurs vers un panel de solutions pour tendre vers le « zéro personne sans solution d'habitat digne ».
- Cette action mobilise les outils incitatifs de financement des travaux, mais également le déploiement d'interventions coercitives jusqu'aux actions en justice à l'encontre de bailleurs indécents.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Animer le protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne pour une mobilisation coordonnée des partenaires au service d'objectifs partagés.

- Mettre en œuvre le 3<sup>ème</sup> protocole LHI, avec les signataires et partenaires (communes, Etat, parquet, CAF, Département...).
- Mettre en cohérence les politiques de chaque acteur en vue d'une amélioration durable des logements et des conditions de vie des habitants.
- Traduire ces ambitions en actions de repérage, de traitement, d'appui au relogement et d'accès effectif aux droits (partager et suivre les 52 actions du protocole).
- Mieux coordonner les interventions avec la justice
- Partager la connaissance du territoire et mutualiser les compétences pour améliorer la réponse aux besoins de façon équitable sur le territoire de la MEL.
- Animer un débat intercommunal sur la mutualisation des interventions et transferts de compétences relatives aux bâtiments dangereux et à la salubrité.

Evaluer et pérenniser les actions de prévention pour endiguer le développement du logement indigne dans le parc locatif privé.

- Pérenniser et adapter l'autorisation de louer et la déclaration de location sur les communes présentant des enjeux d'habitat dégradé.
- Pérenniser et adapter l'autorisation de diviser les logements sur les communes présentant des enjeux d'habitat dégradé afin de permettre un meilleur encadrement de la qualité des logements mis en location.
- Renforcer la détection des logements non décents avec les partenaires locaux (communes, CAF, opérateurs habitat) et partager la connaissance en vue d'améliorer la prise en charge de l'amélioration.
- Déployer le service public de l'accès aux droits du logement pour mieux repérer et accompagner les ménages.
- En parallèle, l'amélioration des logements en propriété occupante s'appuie sur l'accompagnement incitatif et les aides à la mise en sécurité (MEL, ANAH).

Renforcer et améliorer l'efficacité d'Amelio, l'habitat durable dans la MEL, pour les travaux de sortie d'insalubrité.

- Identifier les besoins d'intervention en facilitant les signalements d'occupants et de partenaires.
- Financer les maîtrises d'œuvre.
- Faciliter les travaux : préfinancer, proposer la maîtrise d'ouvrage déléguée.
- Poursuivre la requalification des courées.
- Mobiliser les actions de régénération urbaine articulant démolitions et réhabilitations.

Proposer des solutions d'hébergement ou de relogement et un accompagnement adapté aux ménages en situation d'habitat indigne.

- Poursuivre les actions de mise aux normes du parc métropolitain à usage d'habitation temporaire.
- Mobiliser les bailleurs sociaux du territoire dans le cadre de conventions d'hébergement.
- Etudier la faisabilité d'un soutien direct à l'hébergement de propriétaires modestes durant les travaux.

Déployer les actions coercitives pour permettre la rénovation de l'habitat indigne loué par des bailleurs indécents/marchands de sommeil.

- Développer l'ingénierie métropolitaine pour donner à toutes les communes de la MEL d'exercer le « contrôle de décence ».
- Outiller les communes pour réaliser les travaux d'office : étudier les possibilités de mutualisation, de maîtrise d'ouvrage déléguée.
- Conduire l'action foncière d'appropriation publique permettant d'assurer le recyclage de logements réhabilités.
- Expérimenter, avec les communes volontaires, le transfert de compétences sur les bâtiments dangereux dans le cadre du schéma de mutualisation.
- Mettre en place des procédures judiciaires à l'encontre des bailleurs indécents : coordination renforcée avec le Parquet pour poursuivre les manquements et agir en justice en tant que partie civile.



## OUTILS

### Outils de repérage

- Plate-forme de repérage et de signalement des situations de mal logement (histologe).
- Permis de louer et de diviser.
- Convention métropolitaine MEL / CAF.
- Signalement auprès des Services Communaux d'Hygiène et de Santé.
- Conventions comunales FSL et ENEDIS.

### Outils d'information du public

- Formation des professionnels de la Maison de l'Habitat Durable et des guichets de proximité du réseau AMELIO,
- Actions de l'ADIL (accès aux droits, information sur l'habitat)
- Service public de l'accès aux droits du logement : permanences d'accès aux droits.

### Aides pour l'amélioration du logement

- Aides Anah prioritaires sur la LHI (plan d'accélération du traitement).
- Aides MEL indépendantes sur la mise en sécurité.

### Accompagnement des ménages

- Accompagnement à l'amélioration de l'habitat : réseau AMELIO.
- Accompagnement social assuré par les opérateurs AMELIO (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale LHI).

### - Aide au relogement

- Mobilisation du FSL en aide aux ménages précaires.
- Solutions d'hébergement et de relogement : Patrimoine MEL dédié et géré par un prestataire spécifiquement mandaté sur la gestion locative et technique.
- Soutien aux associations.

### Outils coercitifs

- La MEL partie civile lors d'audiences pénales sur l'habitat indigne.
- Actions du protocole LHI.
- Mobilisation du recyclage des logements vacants ou en situation de blocage, en cas d'échec des solutions incitatives.

## PARTENARIAT

- Communes
- Acteurs et partenaires du protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne : MEL, Etat, Parquet, ARS, Barreau des avocats, CAF, Département
- Acteurs de l'information, de l'accompagnement des usagers : ADIL
- Réseau AMELIO
- Acteur du recyclage des logements vacants : La fabrique des quartiers.



### Vers un 3<sup>e</sup> protocole de lutte contre l'habitat indigne 2022-2027

- 1<sup>er</sup> protocole : renforcement des actions liées à la santé (mentale, sécurité) et à la place de l'accompagnement des personnes au même niveau d'importance que la réhabilitation du bâti.
- 2<sup>e</sup> protocole : renforcement de la dimension juridique (justice civile et pénale).
- 3<sup>e</sup> protocole : renforcement du partenariat local, programme d'actions (52) et suivi avec l'appui de spécialistes, capitalisation et formation des acteurs.







## AGIR SUR LA QUALITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

Afin de lutter contre l'habitat indigne, la MEL et les communes interviennent pour mettre en œuvre deux dispositifs complémentaires :

- le « Permis de louer » qui est obligatoire sur 22 communes de la métropole depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019. Ce dispositif sera applicable dans 27 communes à compter du 01/01/2023 ;
- l'autorisation préalable aux travaux de division.

Ces dispositifs visent à limiter les risques de remise en location de logements ne satisfaisant pas les règles de décence et d'accompagner la réhabilitation de travaux le cas échéant.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Pérenniser et adapter l'autorisation de louer** les logements sur les communes présentant des enjeux d'habitat dégradé afin de permettre un meilleur encadrement de la qualité des logements mis en location (fiche action 16).

- Observer et améliorer l'état des logements locatifs à travers les deux outils complémentaires que sont la déclaration de mise en location – outil d'observation – et l'autorisation préalable de mise en location – outil de contrôle.
- Articuler la demande d'autorisation de louer à l'offre de conseil et d'accompagnement à la réalisation de travaux d'AMELIO+.
- S'assurer du contrôle effectif de la qualité des logements mis en location.
- Poursuivre l'accompagnement des communes les moins outillées en matière de lutte contre l'habitat indigne dans l'observation (déclaration de mise en location), le contrôle (autorisation préalable de mise en location) et l'accompagnement des propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux d'amélioration de leurs biens.

**Evaluer et adapter l'autorisation de louer après trois ans de mise en œuvre.**

Suite à l'étude engagée en juin 2021 :

- Ajuster les périmètres du permis de louer (passage de 22 à 27 communes dès le 01/01/2023).
- Mesurer les effets du dispositif sur l'habitat indigne et dégradé (recul) dans les communes concernées.
- Cibler les marges d'amélioration du dispositif en matière de suivi / observation, d'articulation entre l'outil de contrôle et l'accompagnement à la réalisation de travaux.



### OUTILS

**Outils d'observation**

- Observatoire des loyers.
- Déclaration de mise en location.

**Outils de contrôle**

- Permis de louer / autorisation préalable de mise en location.
- Pouvoirs de police spéciale du Maire.

**Outils d'accompagnement des propriétaires à la réalisation de travaux**

AMELIO réseau territorialisé de conseil et d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- CAF et la MSA
- Opérateurs AMELIO
- Préfet
- Confédération des professionnels de l'immobilier
- Agents immobiliers, syndics.



**Les territoires d'intervention du permis de louer, de l'autorisation préalable et de la déclaration de mise en location (à compter du 01/01/2023)**

- Communes où s'appliquent le permis de louer / autorisation préalable : Annoeullin, Armentières, Croix, Emmerin, Faches-Thumesnil, Halluin, Hem, La Madeleine, Lille, Lys-lez-Lannoy, Roubaix, Sequedin, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq et Wattrelos.
- Communes où s'appliquent la déclaration de mise en location : Croix, Faches-Thumesnil, Halluin, Haubourdin, Houplines, La Bassée, Lambersart, Lesquin, Lezennes, Lille, Loos, Marquette-lez-Lille, Ronchin, Seclin et Wattrelos.



## RÉSORBER LES BIDONVILLES EN FAVORISANT L'ACCÈS AU LOGEMENT

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Des populations vulnérables en situation de grande précarité, majoritairement des personnes de culture rom migrante, sont installées dans des conditions matérielles, sociales et sanitaires difficiles sur plusieurs sites du territoire constituant ainsi des lieux de vie communément appelés « bidonvilles (terrains et squats) ».
- La Sauvegarde du Nord (opérateur de l'État) fait état en août 2021 de la présence d'un peu plus de 1 162 personnes réparties sur environ 85 bidonvilles distincts de la métropole (22 terrains et 63 squats).
- La résorption des bidonvilles est une responsabilité de l'État, qui entend travailler dans un cadre partenarial, notamment avec la MEL, pour réaliser leur fermeture progressive d'ici 2025.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Permettre l'amélioration des conditions de vie** temporaire des personnes occupant les bidonvilles (terrains et squats) en favorisant le déploiement du raccordement en eau des sites identifiés comme prioritaires.

**Concourir à la mise en place de parcours vers le logement pour les ménages** identifiés dans le cadre du plan de résorption des bidonvilles.

- Activer les leviers du Logement d'abord.
- Favoriser l'accès au logement autonome.



#### L'instruction du Gouvernement du 25 janvier 2018

Elle vise à donner une nouvelle impulsion à la politique de résorption des campements illicites et confie aux préfets, en lien étroit avec les collectivités locales et notamment les EPCI, la mission de résorber ces bidonvilles dans les cinq ans en définissant un cadre d'actions impliquant tous les acteurs concernés à l'échelle d'un territoire.



### OUTILS

#### Outils d'amélioration des conditions de vie

- Raccordement en eau des sites prioritaires.
- Équipement de terrains spontanés (Sites Aménagés et Gérés).
- Budget Plan pauvreté- marchés publics.

#### Outils d'accompagnement vers l'accès au logement

- Villages d'insertion.
- Contractualisation MEL/État dans le cadre de la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté.



### PARTENARIAT

- MEL
- État
- Communes
- Associations.





## DEVELOPPER L'OFFRE D'HABITAT ADAPTÉ À DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Environ 600 familles sont présentes sur le territoire métropolitain : la moitié réside en permanence sur les équipements d'accueil réalisés par la MEL et l'autre moitié est constituée de familles de groupes régionaux de voyageurs pratiquant l'itinérance. Ces dernières stationnent souvent de façon illicite sur le territoire faute de solutions appropriées, diversifiées et dédiées.
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV, 2019-2025) fait de l'offre d'habitat une priorité. La MEL soutient cet objectif et souhaite le traduire réglementairement, en appliquant l'OAP thématique « Accueil et Habitat des Gens du voyage » définie dans le PLU et opérationnellement avec le plan métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Le rythme de production de 30 unités d'habitat dédié aux gens du voyage par an est nécessaire afin d'atteindre les prescriptions du schéma départemental de 157 unités de logement à l'horizon de 2025. Le but étant ainsi de réduire les phénomènes de stationnement illicite dans la Métropole et de trouver une fluidité plus forte dans les aires permanentes d'accueil permettant l'accueil des voyageurs dans de bonnes conditions. Cette offre doit être programmée selon les situations d'ancrage connues et les nécessités de relogement tout en donnant priorité aux projets dans les communes inscrites obligatoirement au schéma. Les familles doivent être soutenues dans leur souhait d'accéder à l'offre de logement social en adaptant les solutions aux spécificités de leur mode de vie (ménages qui désirent cohabiter avec d'autres ménages d'un même groupe familial, notamment) et en facilitant leur accès aux dispositifs de droit commun.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Multiplier les appels à projets auprès des bailleurs pour permettre le développement de solutions innovantes d'habitat adapté.**

- Mobiliser les fonciers publics disponibles et saisir les opportunités en partenariat avec les communes.
- Approfondir l'expression des besoins exprimés par les familles via les MOUS pour les projets d'habitat adapté et dans le cadre des diagnostics préalables au projet social éducatif sur les quatorze aires permanentes d'accueil et les terrains familiaux locatifs
- Favoriser les partages d'expérience.

**Destiner une partie de la programmation de logements sociaux à l'offre d'habitat adapté gens du voyage.**

**Aménager des terrains familiaux locatifs sur des fonciers appartenant aux collectivités (MEL et villes).**

**Poursuivre la réalisation de logements dans le diffus en mobilisant notamment le bail à réhabilitation et en expérimentant l'habitat mixte bâti + caravane.**

**Progresser dans le recensement de l'expression des besoins des familles (sur les aires d'accueil ou en stationnement illicite) et réduire les délais de réponse entre la demande et l'attribution de logement.**



### OUTILS

**Outils de programmation**

- Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025.
- PLU métropolitain : OAP thématique habitat gens du voyage.
- Plan métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

**Outils opérationnels**

- Appels à projets auprès des bailleurs.
- Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS).
- Délégation des aides à la pierre et programme d'aide à la construction propre de la MEL.
- Baux à réhabilitation.



### PARTENARIAT

- MEL
- État
- Communes
- Acteurs du logement accompagné : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)
- Bailleurs sociaux.



### Les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le schéma départemental 2019-2025 prévoit, la création d'un nombre minimum de 157 unités de logements réparties territorialement.

- 11 dans la couronne Nord.
- 22 dans la couronne Sud.
- 25 dans le territoire Lillois.
- 22 dans le territoire Armentières-Vallée de la Lys.
- 66 dans le territoire Roubaisien.
- 11 dans le territoire Tourquennois-Vallée de la Lys.



### ACTION N°26

## MIEUX CONNAÎTRE, ACCOMPAGNER ET AMÉLIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DANS LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- La MEL exerce la compétence d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 (loi MAPTAM). Elle gère ainsi un parc conséquent d'équipements impliquant des impératifs d'entretien et de maintien en bon état de fonctionnement et des exigences d'accompagnement au quotidien des familles accueillies.
- Il est nécessaire de poursuivre l'amélioration des conditions d'accueil et de vie sur les équipements de la MEL qui sont aujourd'hui occupés comme des lieux d'habitat pérenne contrairement à leur fonction d'accueil.
  - En améliorant la gestion locative par la responsabilisation des familles (respect du règlement intérieur).
  - En adaptant les dispositifs d'accompagnement aux réalités de l'occupation sur les équipements et à la durée prolongée du stationnement.
  - En orientant les familles vers des solutions pérennes et adaptées d'habitat.
  - En menant des actions de prévention afin de réduire des impayés.
- Cela aura pour conséquence de diminuer la sur-occupation sur les aires d'accueil et l'obtention d'une meilleure rotation, mais également de réduire la précarité en permettant aux gens du voyage d'accéder plus facilement aux soins, à l'éducation et au marché du travail.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

#### Poursuivre les actions d'entretien et d'amélioration des équipements existants.

Plusieurs projets de rénovation-réhabilitation sont d'ores et déjà programmés qui concernent plus particulièrement l'aire de grand passage de Bondues - Marcq - Marquette - Wambrechies, les aires permanentes d'accueil de Saint-André et de Watrelos.

**Mettre en place des groupes de travail réguliers qui associent les acteurs du territoire mais également des représentants des gens du voyage** afin d'établir un diagnostic des besoins de l'ensemble des gens du voyage, que ce soit sur les aires d'accueil ou non, et de créer des espaces de dialogue. Le diagnostic cherchera notamment à identifier les ménages ou les groupes familiaux en situation de sédentarisation sur les aires d'accueil et les problématiques qu'ils rencontrent.

#### Poursuivre l'accompagnement social sur les aires d'accueil, élaborer et mettre en œuvre les projets socio-éducatifs.

Les projets socio-éducatifs devront permettre de répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage en matière de domiciliation et d'accès au droit, de scolarité, de santé et d'insertion économique.

Ces projets devront être développés en priorité sur les aires les plus en difficulté : Watrelos, Quesnoy-sur-Deûle, Hellemmes-Ronchin notamment.

#### Expérimenter la transformation d'aires d'accueil en terrains familiaux sur la base des diagnostics sociaux établis pour les projets socio-éducatifs.

- Pour prendre en compte la sédentarisation des familles résidentes et l'évolution de leur mode de vie.
- Pour mieux intégrer les aires d'accueil comme quartiers dans la ville.



### OUTILS

#### Outils d'amélioration des équipements

- Programmation annuelle des travaux.
- Télégestion.
- Marché de gestion.

#### Outil de dialogue

Groupes de travail.

#### Outils d'accompagnement

- 14 projets sociaux éducatifs.
- Sensibilisation à la gestion des déchets.



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- Associations intervenant sur les aires mettent en place les projets socio-éducatifs
- Représentants des gens du voyage.





## CONSTITUER UNE OFFRE DE TERRAINS DE PASSAGE ET RECOURIR AUX TERRAINS PROVISOIRES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Le stationnement des gens du voyage est réglementé par la loi Besson. Cette réglementation concerne à la fois les voyageurs, en les contraignant à stationner sur des équipements dédiés, mais elle s'adresse également aux communes dans l'obligation de créer les conditions d'accueil et d'habitat. Si l'offre en matière d'accueil des gens du voyage est loin d'être négligeable à l'échelle du territoire métropolitain, celle-ci demeure insuffisante pour répondre aux besoins des groupes familiaux régionaux qui pratiquent l'itinérance dans nos villes.
- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Nord a été révisé pour la période 2019-2025. Ce document précise l'ensemble des prescriptions en matière d'équipements, existants et à créer, à destination des gens du voyage. Elles sont à prendre en considération dans nos documents de portée réglementaire et contractuelle. Les objectifs de réalisation fixés par le schéma sont de 450 places en aires de grands et petits passages d'ici 2025 en identifiant cinq secteurs d'implantation distincts auxquels s'ajoute une préconisation de création de 25 places en aire de séjour hôpital.
- La MEL est chargée de la traduction opérationnelle de ces prescriptions. Sans attendre la réalisation de ces projets pérennes prescrits au schéma, la MEL entend mobiliser 8 à 10 terrains provisoires pour permettre de limiter la survenue et l'étendue des stationnements illicites.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Pouvoir le territoire métropolitain, sur la durée du PLH,** d'une offre suffisante en terrains de passage à hauteur des prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025.

**Recourir à la création de huit à dix terrains provisoires,** agréés par le Préfet du Département, en priorité dans les zones touchées par le stationnement illicite.

**Encadrer le stationnement spontané sans recourir de manière systématique à l'engagement d'une procédure d'expulsion** et parfaire la connaissance des groupes régionaux en vue de privilégier le dialogue et prévenir toutes dégradations.



### OUTILS

#### Outils de programmation

- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025.
- Plan métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

#### Outils réglementaires

- Agrément de terrains provisoires délivrés par le Préfet
- Mission « stationnement illicite » .



### PARTENARIAT

- MEL
- Communes
- État
- Conciliateur Départemental.

# ORIENTATION N°5

## Promouvoir une Métropole solidaire qui accompagne les parcours résidentiels des habitants vulnérables ou aux besoins spécifiques



La MEL mobilise l'ensemble des leviers à sa disposition pour favoriser l'accès, le maintien et l'autonomie dans le logement des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques.

### A. ARTICULER POLITIQUE DE L'OFFRE ET POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### ACTION 28

Améliorer l'équilibre territorial des attributions et l'accès au logement des ménages prioritaires.

#### ACTION 29

Accompagner les ménages prioritaires dans leur demande de logement.

#### ACTION 30

Améliorer l'information du demandeur, la transparence des attributions et la gestion partagée de la demande.

#### ACTION 31

Renforcer la mobilité au sein de l'habitat social et rendre le locataire acteur de son parcours.

### B. MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA VIE

#### ACTION 32

Adapter la programmation résidentielle aux enjeux du vieillissement et à la perte d'autonomie.

#### ACTION 33

Mieux prendre en compte les besoins des jeunes.

#### ACTION 34

Renforcer les actions à destination des étudiants.

### C. DÉVELOPPER L'OFFRE POUR LES MÉNAGES SANS ABRI OU EN SITUATION DE MAL LOGEMENT

#### ACTION 35

Garantir un nombre suffisant de logements sociaux très abordables.

#### ACTION 36

Mobiliser le parc privé à des fins sociales.

#### ACTION 37

Soutenir la trajectoire « de la rue au logement » par une programmation concertée et diversifiée.

### D. ACCOMPAGNER LES PARCOURS DES MÉNAGES SANS ABRI OU EN SITUATION DE MAL LOGEMENT

#### ACTION 38

Favoriser l'accès au droit au logement.

#### ACTION 39

Garantir un accompagnement global et personnalisé.





### ACTION N°28

## AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL DES ATTRIBUTIONS ET L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- 56 000 ménages attendent l'attribution d'un logement social dans la métropole. La tension entre l'offre et la demande est croissante et les délais d'attente sont de plus en plus longs. Les candidats qui répondent aux critères des ménages dits « prioritaires » sont insuffisamment relogés et les relogements de ces ménages ne sont pas répartis de manière équilibrée dans les territoires.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

#### Fixer des objectifs d'attribution grâce à la CIA.

- La mixité sociale et la solidarité intercommunale.

En faisant converger l'ensemble des quartiers vers les objectifs métropolitains d'attribution selon les profils de ressources des ménages, promouvant un meilleur équilibre entre les territoires, notamment.

En Quartiers Politique de la Ville (au moins trois quarts des attributions sont au bénéfice des ménages aux revenus intermédiaires et plus élevés : 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, et 4<sup>e</sup> quartiles de revenu).

Hors Quartiers Politique de la Ville ( au moins 25 % des attributions au bénéfice des ménages les plus modestes : le 1<sup>er</sup> quartile de revenu)

En territorialisant les objectifs pour les quartiers les plus fragiles : progressivité pour atteindre les objectifs.

- Le droit au logement

En fixant un objectif d'attribution aux ménages prioritaires (CCH-1<sup>er</sup> accès, mutation et NPRU) proportionnel à la part qu'ils représentent parmi les demandeurs de logement soit 50 % des attributions totales : dont 30 % pour les ménages prioritaires en 1<sup>er</sup> accès (dits DALO et PDALHPD), dont 20 % pour les ménages prioritaires en mutation (dites mutations complexes et/ou bloquées), et pour les ménages issus de Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain (NPRU).

#### Mettre en œuvre collectivement la CIA.

En assurant le suivi des engagements de l'ensemble des réservataires en matière d'accueil des publics prioritaires.

En proposant des bilans annuels des attributions à l'échelle des quartiers, des communes et des bailleurs par rapport aux objectifs fixés.

En proposant, au besoin, un appui technique par les techniciens de la MEL à la CALEOL.

En animant les instances stratégiques (Conférence intercommunale du logement et Instance de coordination intercommunale par bassin de vie) pour les grandes orientations d'attribution, la Commission de pilotage pour mettre en œuvre et suivre la CIA (par collège d'acteurs) et les instances opérationnelles (Groupe de suivi du peuplement pour suivre les attributions et l'occupation des quartiers en politique de la ville, Groupe technique de relogement métropolitain pour le relogement des ménages issus du NPRU, Comité technique territorial pour le suivi des situations prioritaires...).

#### Améliorer la préparation des CALEOL.

En s'appuyant sur le Portail des logements locatifs sociaux pour connaître l'offre de logements, leur occupation et les attributions (ouvert aux partenaires).

En recherchant les demandes dans le Système national d'enregistrement selon les objectifs de la CIA .

En s'organisant en amont des CALEOL pour partager la sélection des demandeurs (charte des bonnes pratiques en CALEOL à renouveler).

En garantissant le pilotage métropolitain des attributions, la MEL propose une connaissance améliorée du parc social et des demandes de logements pour aider la préparation des CALEOL et permettre à la commune d'être actrice de l'attribution.

La préparation de la CALEOL, en concertation avec les communes est indispensable et fait partie du processus d'attribution. La place du Maire est inchangée dans la prise de décision, il dispose d'ailleurs d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

## OUTILS

### Observation

- Diagnostic de l'occupation des parcs sociaux et privés des quartiers IRIS et QPV.
- Portail des logements locatifs sociaux .
- Bilan des attributions.
- Territorialisation des enjeux de l'habitat social existant.

### Dispositifs opérationnels

- Réseau d'accueil et d'information des demandeurs de logement.
- Cotation de la demande .

### Contractualisation

- Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial.
- Convention Intercommunale d'Attribution (document).
- Charte des bonnes pratiques en CALEOL.
- Convention de réservation et de gestion en flux du contingent métropolitain.
- Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur.



### La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) intègre

- Un diagnostic des quartiers de la Métropole.
- Les engagements en faveur des ménages à bas revenus.
- Les engagements en faveur des publics prioritaires.
- Les engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial.
- Les engagements sur le relogement et l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- Les modalités de suivi de la convention.



## PARTENARIAT

- Animation de réseau : MEL
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Réservataires : Etat, Département, Action Logement, MEL.

AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIREAMÉLIORATION  
DE L'EXISTANTPRODUCTION  
NEUVELUTTE CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE

SOLIDARITÉ





### ACTION N°29

## ACCOMPAGNER LES MÉNAGES PRIORITAIRES DANS LEUR DEMANDE DE LOGEMENT

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Plus de la moitié des demandes de logement social concernent des ménages prioritaires pour une attribution de logement social au sens du Code de la Construction et de l'Habitation : des situations liées à l'hébergement, au mal logement, à l'absence de logement ou à la personne, précisées localement par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et par le dispositif métropolitain Mutations bloquées/complexes.
- La politique métropolitaine d'attribution de logement social, à travers l'articulation des dispositions législatives et des dispositifs locaux visant à répondre aux besoins spécifiques du territoire, constitue un des premiers leviers pour la mise en œuvre de solutions de logement adapté pour ses habitants.
- L'ensemble des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a réaffirmé la nécessité de mieux répondre à la demande des ménages prioritaires et des autres publics cibles de la MEL. La MEL accompagne tout particulièrement les ménages qui cumulent des difficultés spécifiques et nécessitent la mise en œuvre d'une mobilisation partenariale coordonnée. Aussi, la MEL s'inscrit dans le Plan quinquennal pour le Logement d'abord, visant une action renforcée en faveur des ménages sans logement et hébergés, en étant un des territoires de mise en œuvre accélérée.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Conseiller les acteurs métropolitains sur les politiques relatives aux publics prioritaires.

- Pour répondre au mieux à la diversité des situations des publics prioritaires : temps de sensibilisation et de formation sur la demande de logement, les dispositifs prioritaires, la situation du marché du logement métropolitain, la présentation des différents territoires de la métropole, de leur offre de services de proximité et de mobilité.
- Pour informer sur les évolutions législatives et la diversité des dispositifs prioritaires : Conférence Intercommunale du Logement (CIL, intégrant la Commission Locale du PDALHPD).

Déployer une action partenariale conjointe pour renforcer le suivi qualitatif des demandes de logements prioritaires et mettre en place les actions nécessaires pour lever les freins à l'attribution de logements.

- Coordonner l'intervention de l'ensemble des acteurs impliqués dans la recherche d'une solution de logement adapté à la situation des ménages prioritaires.
- Favoriser l'information et l'association des ménages en vue de leur insertion par le logement.

Dans le cadre de la participation de la MEL à la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), apporter les éclairages nécessaires en vue d'une attribution de logement social aux ménages prioritaires accompagnés.



### OUTILS

Dispositifs opérationnels

- Réseau labellisé des lieux d'accueil des demandeurs.
- Instances opérationnelles.
- Outils de la politique d'attribution.
- Fonds de Solidarité Logement.

Site internet

Site internet MEL « Bien informé, bien logé ».



### PARTENARIAT

- Pilotage : MEL
- Acteurs de l'accompagnement des ménages dans leur demande de logement : bailleurs sociaux, Action Logement, opérateurs de l'Habitat privé, associations d'insertion par le logement, communes, État et Département, L'Union Régionale pour l'Habitat.



### Les critères de priorité pour l'attribution d'un logement social

#### Situations prioritaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Quatorze situations prioritaires liées à l'hébergement, au mal logement, à l'absence de logement ou à la personne : personnes dépourvues de logement ou en habitat précaire, personnes hébergées chez un tiers (hors première décohabitation simple), locataires du parc privé avec un taux d'effort excessif, locataires du parc privé menacés d'expulsion, locataires du parc privé en situation de logement inadapté au handicap, locataires du parc privé en sur-occupation (selon la définition de sur-occupation manifeste de l'INSEE ou du Code de la Sécurité Sociale), locataires du parc privé non décent, personnes hébergées dans le cadre d'un dispositif institutionnel, personnes logées dans une structure de logement adapté/accompagné ou logement de

transition, Personnes logées dans un logement déclaré insalubre ou un local impropre à l'habitation, victimes de violences ou de menaces dans son environnement immédiat, victimes de traite humaine, sortant de prison toujours en détention ou sortie < six mois, locataires du parc privé avec reprise d'activité durable après une période de chômage de 24 mois.

#### Mutations bloquées/complexes.

Sept situations prioritaires liées aux conditions de logement des ménages : sous-occupation manifeste, mutation économique, problématique de handicap ou de santé, difficultés liées à l'environnement, violences, sur-occupation manifeste, délai d'attente supérieur à cinq ans sans aucune proposition de logement adapté.

**ACTION N°30**

## AMÉLIORER L'INFORMATION DU DEMANDEUR, LA TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS ET LA GESTION PARTAGÉE DE LA DEMANDE

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

La loi ALUR (2014) a instauré le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur dit « Plan de gestion ». Celui-ci fixe les conditions pour :

- Satisfaire le droit à l'information pour les demandeurs de logement social et accueillir tout demandeur qui le souhaite. Pour ce faire, il prévoit la mise en place d'un lieu physique et inter-partenaires pour accueillir et informer tout demandeur. Compte tenu du contexte métropolitain (taille du territoire, nombre de communes, nombre de bailleurs sociaux...), la MEL et ses partenaires ont opté pour la création d'un réseau des lieux d'accueil de proximité visant à harmoniser l'information délivrée aux demandeurs, organiser l'action des membres de ce réseau pour assurer à tous les demandeurs un accompagnement de qualité. In fine, garantir une équité dans le traitement de la demande de logement des ménages. Ce réseau doit s'adapter. Il s'agit d'accompagner les agents qui y contribuent dans le renouvellement de leurs pratiques et interventions face aux évolutions législatives (déploiement attendu du système de cotation, de la gestion en flux...) et de mieux prendre en compte la diversité des situations et besoins des demandeurs.
- Développer une gestion partagée de la demande s'appuyant sur un partenariat renforcé, les évolutions du Système National d'Enregistrement et les besoins du territoire.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Renforcer la coordination et l'animation du réseau d'accueil labellisé.**

- Promouvoir les temps d'échange et les collaborations en s'appuyant sur le « Club du réseau ».
- Organiser des rencontres entre communes voisines pour valoriser et harmoniser les pratiques professionnelles (sous forme de cafés-rencontres par exemple).
- Garantir la diffusion de l'information auprès des points d'accueil et la mise à disposition d'outils (guide, fiches pratiques...).
- Accompagner les agents dans l'appropriation des évolutions législatives actuelles et à venir.
- Poursuivre la « mise en réseau » : un engagement partagé, des outils communs et une mutualisation de l'accueil des demandeurs.

**Former en continu les agents du réseau pour favoriser les montées en compétence, en particulier.**

- Pour l'entretien personnalisé règlementaire.
- Sur les outils de la politique d'attribution (le portail métropolitain des logements locatifs sociaux et les outils de gestion partagée de la demande notamment).
- Sur l'information délivrée au demandeur et les supports de communication.
- Sur la mise en œuvre de la cotation prévue par la loi.

**Préparer l'instauration de la cotation.**

- Travailler l'information du demandeur et la formation des professionnels.
- Mettre à jour la qualification de l'occupation des résidences (permettant une cotation de la demande associée au contexte logement).
- Affiner les critères en lien avec les objectifs de la CIA et réaliser l'étude d'impact.
- Mettre en cohérence l'outil de cotation avec les autres interfaces de gestion de la demande et de qualification de l'offre (vers un dispositif de gestion partagée intégrant les objectifs et leur suivi, la gestion des contingents en flux, la connaissance de l'offre et la cotation de la demande).
- Déterminer les modalités pour mettre en œuvre progressivement la cotation de la demande de logement dans la métropole puis évaluer en continu.



### OUTILS

**Information et communication**

- Dispositif bien informé, bien logé : information pour le demandeur de logement social (site internet, vidéo, brochure) et « boîte à outils » pour les professionnels.
- Réseau d'Accueil Labellisé : 48 points d'accueil dans la MEL .
- Accueil des demandeurs.
- Enregistrement de la demande.
- Entretien individuel règlementaire.
- Club du réseau.



### PARTENARIAT

- Points d'accueil labellisés : communes avec points d'accueil labellisés, guichets enregistreurs des organismes de logement social, Action Logement.
- Acteurs du plan de gestion : URH, bailleurs sociaux
- Réservataires : État, Département, Action Logement, MEL.



### Le réseau d'accueil labellisé des demandeurs.

La MEL anime un réseau de 48 points d'accueil des demandeurs :

- 30 points d'accueil communes ;
- 16 points d'accueil bailleurs ;
- 1 point d'accueil Action Logement ;
- 1 point d'accueil MEL.

**La MEL est elle-même membre actif de ce réseau des lieux d'accueil labellisés des demandeurs avec une action renforcée sur les publics prioritaires.**

- Participer au repérage des publics prioritaires et assurer les permanences logement pour informer les demandeurs sur les modalités d'accès et d'attribution de logement social.
- Assurer l'enregistrement de la demande de logement de ces publics.
- Accompagner les demandeurs prioritaires dans la définition de leur projet logement et réaliser les entretiens personnels règlementaires.





### ACTION N°31

## RENFORCER LA MOBILITÉ AU SEIN DE L'HABITAT SOCIAL ET RENDRE LE LOCATAIRE ACTEUR DE SON PARCOURS

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Le territoire de la MEL est caractérisé par une forte tension entre l'offre de logement et la demande exprimée, dans un contexte de baisse des attributions dû à l'affaiblissement de la mobilité dans le parc social et au ralentissement de la création de nouveaux logements.
- Le renforcement de la mobilité au sein du logement social est un levier essentiel pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages, favoriser l'adéquation entre l'offre et la demande de logement, notamment par la libération de logements en plus grande quantité permettant de répondre à des besoins peu ou insuffisamment satisfaits.
- En 2020, les locataires HLM représentaient 43 % des demandeurs de logement social. Parmi ceux-ci, 15 % était en demande de mutation en raison de difficultés spécifiques liées aux conditions d'occupation du logement ou à l'environnement (soit 8 350 ménages).
- La loi ALUR (2014) a instauré le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur dit « Plan de gestion » qui a pour objectif de renforcer les dynamiques autour des mutations.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Poursuivre les efforts partenariaux engagés dans le cadre du dispositif Mutations bloquées / complexes piloté par la MEL en lien avec l'Union Régionale pour l'Habitat.

- En favorisant le relogement inter-bailleurs et intercommunal des ménages cumulant des difficultés spécifiques et nécessitant une mobilisation partenariale : des situations répondant à des critères définis (sous-occupation manifeste, mutation économique, problématique de handicap ou de santé, environnement, sur-occupation manifeste...) ou à une urgence (violences avérées notamment) ou encore à des difficultés du bailleur d'origine à finaliser un relogement au sein de son parc.
- En mobilisant le contingent de la MEL pour reloger en inter-bailleurs les ménages identifiés par le dispositif.

Mettre en place des solutions pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels de tous les locataires du parc social.

- En expérimentant une bourse d'échange de logements sociaux inter-bailleurs (plateforme permettant à un locataire du parc social de proposer le logement qu'il occupe à un autre locataire en recherche d'un logement plus adapté).
- En pilotant l'expérimentation.

Apporter une attention particulière aux demandes de mutations des seniors et personnes handicapées.

En travaillant aux solutions permettant de favoriser la mutation des seniors dans le parc social, notamment pour les grandes typologies (aide au déménagement pour faciliter le déménagement des seniors et personnes handicapées vivant dans des logements inadaptés...). (Fiche action 32).



### OUTILS

#### Contractualisation

- La convention de réservation et de gestion en flux du contingent métropolitain MEL-URH-bailleurs sociaux.

#### Dispositifs opérationnels :

- Le Fonds de Solidarité Logement.
- La bourse au logement en inter-bailleurs (à développer et expérimenter).

#### Instance

- Le Comité de Relogement Inter-bailleur
- Club du réseau.



### PARTENARIAT

- Pilotage : MEL, URH
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Réservataires : Etat, Département, Action Logement, MEL.

**ACTION N°32**

## ADAPTER LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE AUX ENJEUX DU VIEILLISSEMENT ET À LA PERTE D'AUTONOMIE

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Une pression démographique plus importante sur les âgés, avec des profils différenciés et des désirs d'habiter différents. En face, un parc de logements adaptés qui reste insuffisamment développé et pas assez diversifié pour répondre à tous les besoins. Dès 2009, la MEL dressait un constat de déséquilibres territoriaux dans l'offre adaptée, mais aussi d'une inadéquation entre l'offre et la demande. L'insuffisance des solutions résidentielles - hors structures médico-sociales - pour les personnes âgées en perte d'autonomie était relevée également.
- Une programmation d'offre d'habitat adapté qui se structure progressivement avec les apports de la loi ASV (fléchage des publics seniors et handicapés dans le parc social) et de la loi ELAN (qui définit l'habitat inclusif et promeut les colocations intergénérationnelles).
- Un programme spécifique de logements adaptés et accompagnés : les OCTAVES, qui a été expérimenté de 2015 à 2020 en différents endroits de la métropole et qui a fait l'objet d'une évaluation multipartenariale en 2021. La MEL s'engage à généraliser le programme. Concomitamment, la MEL souhaite diversifier l'offre en solutions intermédiaires entre le maintien à domicile et l'accueil en structure.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

#### Dynamiser et diversifier l'offre nouvelle dédiée aux personnes âgées.

- En généralisant le programme métropolitain OCTAVE, logement adapté et accompagné.
- En soutenant l'innovation et les formes d'habitat spécifique pour d'autres profils de seniors (not. inclusif, habitat partagé participatif, colocation intergénérationnelle...).
- En proposant une approche partenariale et transversale en amont de la programmation immobilière à destination des seniors pour apporter du qualitatif aux projets déposés (Département / Caisses de retraite / Mutuelles...).
- En se fondant sur une approche territorialisée croisant spécificités du territoire, besoins liés au vieillissement (actuels et à anticiper), caractéristiques de l'environnement social et urbain (présence plus ou moins importante d'un panier de services adaptés, de services à la personne, aménagements et infrastructures adaptés). (Carte p°88).

#### Soutenir les communes dans le développement résidentiel d'une offre spécifique via une aide à l'ingénierie.

- En finançant des études de marché sur le vieillissement de la population et les besoins en logements spécifiques.
- Étudier voire expérimenter le financement d'études de marché sur le renforcement de l'offre de service préalable au développement d'une offre nouvelle destinée à accueillir des personnes âgées.

#### Fluidifier les parcours résidentiels des personnes âgées dans le parc social.

- En expérimentant la mise en place d'une aide au déménagement.
- En recensant l'offre de logements sociaux adaptés et accessibles, sur la base d'un référentiel commun de définition de l'Habitat adapté, co-construit avec les bailleurs et l'URH.

#### Favoriser le maintien à domicile en adaptant l'offre de logements privés existants.

- En soutenant l'adaptation des logements privés grâce au programme AMELIO et aux aides ANAH et MEL.
- En favorisant la réalisation de travaux d'urgence de sortie d'hospitalisation (sur le modèle de l'expérimentation ECLAT).

#### Recenser et améliorer l'offre de logements en structure collective.

En concourant à un état des lieux de l'offre existante (not. résidence autonomie...) pour participer à la réflexion sur le devenir de ce type d'offre collective.



### OUTILS

#### Observation et recensement

- Méthode de recensement de l'offre adaptée mise en place sur Villeneuve-d'Ascq en 2016.
- Portail logement locatif social.
- Démarche d'identification et de développement des secteurs propices au bien vieillir (ADULM).
- Observatoire habitat inclusif du Département du Nord (en cours de création).
- Démarche ECLAT sur Roubaix.

#### Soutien aux nouveaux projets

- Appels à projets habitat inclusif portés par la Conférence des Financeurs
- Aides à la Pierre
- Délégation des aides à la pierre.

#### Dispositifs opérationnels

- Aide au déménagement (à créer).
- Dispositif Amelio+.
- Programme OCTAVE.
- Aide ANAH.

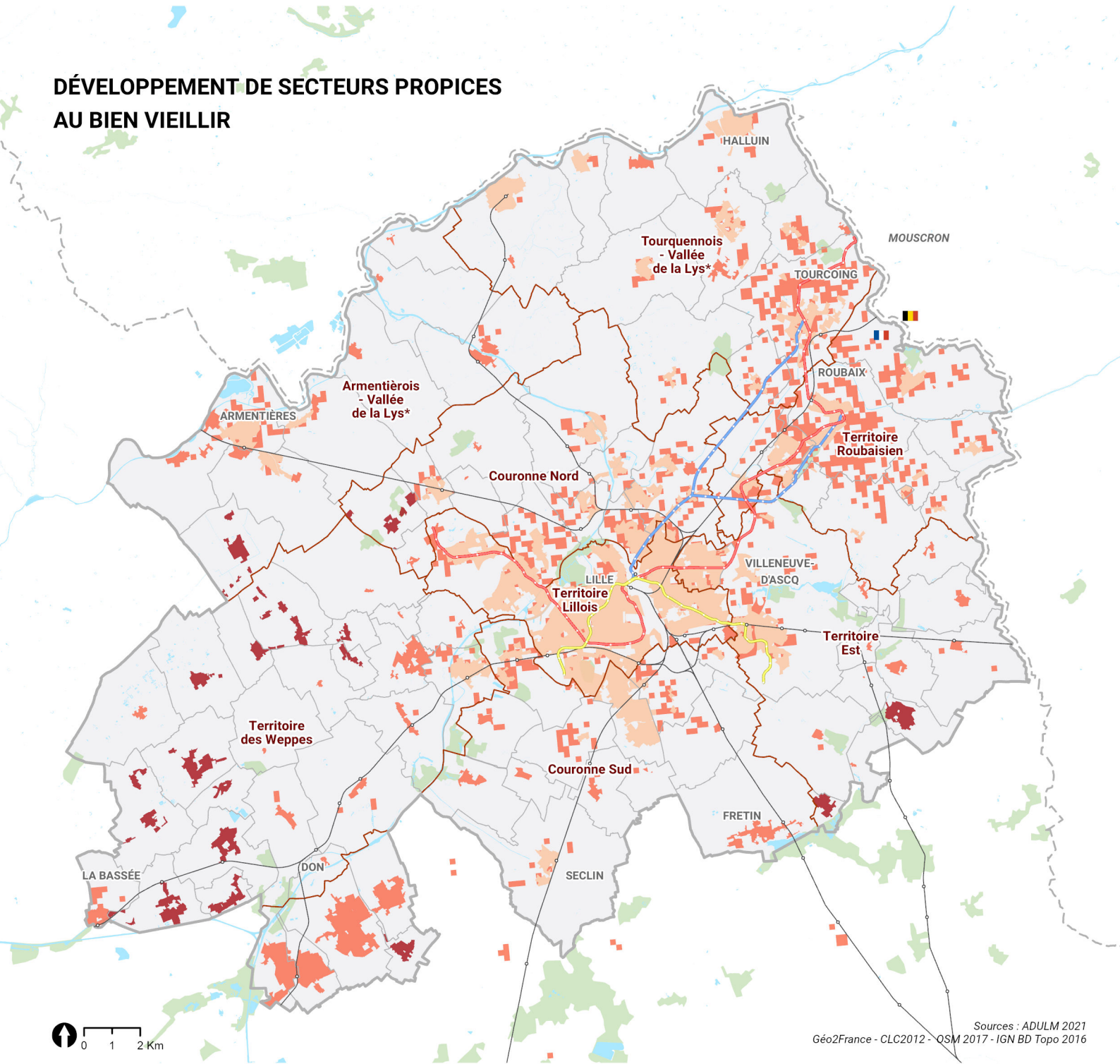


### PARTENARIAT

- Pilotage : MEL
- Acteurs de la programmation résidentielle adaptée au vieillissement : bailleurs, communes, Département, caisses de retraites
- Acteurs de l'adaptation de l'habitat : caisses de retraite, opérateurs habitat du dispositif Amelio+
- Acteurs de l'impulsion d'une démarche innovante au service du vieillissement : partenaires de la démarche Initiatives Innovation et Vieillessement animée par l'ADULM.



DÉVELOPPEMENT DE SECTEURS PROPICES AU BIEN VIEILLIR



Secteurs	Description	Action PLH3
	Concentration importante des seniors. Très bon niveau d'équipements et services de proximité.	Développement d'une offre nouvelle adaptée.
	Concentration plus modérée des seniors. Niveau intermédiaire d'équipements et de services de proximité.	Développement d'une offre nouvelle adaptée en complétant le panel de commerces et de services.
	Besoins plus diffus. Faible niveau d'équipements et de services de proximité.	

- Métropole européenne de Lille (MEL)
- Découpage territorial MEL (juin 2021)
- Frontière France/Belgique
- Limite communale
- Tramway
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Ligne ferroviaire (TER)



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

AMÉLIORATION DE L'EXISTANT

PRODUCTION NEUVE

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

SOLIDARITÉ

\* Dénomination provisoire



**ACTION N°33**

## MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES JEUNES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- La MEL est un territoire jeune. Les jeunes accueillis sur le territoire sont, en général, plus précaires que dans les autres métropoles. Les profils sont par ailleurs diversifiés : jeunes actifs que la MEL peine à fidéliser, apprentis et saisonniers exprimant des besoins temporaires, anciens mineurs non accompagnés devenus majeurs...
- La Métropole enregistre un déficit conséquent en matière d'offres adaptées aux publics jeunes, étudiants ou non : selon l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, 1 200 jeunes n'ont pas trouvé de place en Résidence Habitat Jeunes en 2020.
- Enfin, les jeunes, dans leur ensemble, ont été et sont encore durement touchés par la crise actuelle. Le risque pour un jeune d'occuper un logement précaire ou de connaître une rupture de parcours est décuplé.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Équiper le territoire en habitat adapté pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs.**

- En fixant un objectif annuel minimal de création de 105 places en structures dédiées aux jeunes, soit 600 places sur la durée du PLH (fiches action 4 et fiche action 37).
- En territorialisant l'offre nouvelle (proximité de transports en commun, des pôles d'emploi et des commerces).
- En diversifiant les solutions proposées : résidences habitat jeunes, résidences jeunes actifs, solution logement temporaire meublée aux loyers attractifs, différentes formes de colocation (accompagnée, solidaire, intergénérationnelle...).

**Accompagner la réhabilitation des structures existantes.**

- En recensant, auprès des gestionnaires des structures, des besoins en réhabilitation et/ou en délocalisation des établissements existants.
- En soutenant financièrement les travaux de rénovation des établissements.

**Fluidifier l'accès au logement social des jeunes.**

- Mobiliser l'article 109 de la loi ELAN permettant l'attribution prioritaire des logements d'un programme à des jeunes de moins de 30 ans.
- Adapter la programmation de l'offre nouvelle dans le parc social pour développer les T2 qui sont particulièrement recherchés et trop peu nombreux dans le parc existant.
- Favoriser le recours aux dispositifs de sécurisation existants, comme le bail glissant (ou le bail accompagné) qui peut être déployé par les bailleurs sociaux et les associations d'intermédiation locative.

**Faciliter l'accès durable à un logement autonome.**

- En soutenant les associations proposant des dispositifs d'accompagnement renforcé visant un accès durable au logement des jeunes ou facilitant la transition entre la rue/l'hébergement et le logement autonome.
- En mobilisant les dispositifs d'intermédiation locative et du Fonds de Solidarité Logement (FSL) en articulation avec les dispositifs du Département du Nord, notamment au bénéfice des jeunes sortants de l'ASE.



### OUTILS

**Soutien aux nouveaux projets**

- Aides à la pierre.
- Dispositifs d'accompagnement social et/ou financier.

**Dispositifs opérationnels**

- Intermédiation locative.
- Fonds de Solidarité Logement (FSL).
- Bail glissant, bail accompagné.

**Outil réglementaire l'article 109 de la loi ELAN**

Future gouvernance métropolitaine « Logement des jeunes » : Directions de la MEL (Habitat, Jeunesse, Développement économique), Département, services de l'Etat, bailleurs sociaux, associations.



### PARTENARIAT

- MEL
- État
- Bailleurs sociaux
- Association d'intermédiation locative
- Agences immobilières à vocation sociale
- Action Logement
- Associations et Missions Locales
- Département
- Comités Locaux pour le Logement.





### ACTION N°34

## RENFORCER LES ACTIONS À DESTINATION DES ÉTUDIANTS

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- La MEL constitue le 3<sup>e</sup> pôle étudiants de France après Paris et Lyon (un habitant de la MEL sur dix est un étudiant). Cette attractivité auprès des étudiants se traduit par une forte pression sur les petites typologies dans le parc privé locatif (lillois notamment) à laquelle s'ajoute le sous-équipement en logements étudiants (sociaux notamment).
- Des profils plus précaires que sur d'autres métropoles (une part d'étudiants boursiers plus élevée sur le territoire qu'à l'échelle nationale), pouvant rencontrer des difficultés de réalisation de leurs aspirations résidentielles (décohabitation notamment, accueil des étudiants étrangers...).
- Une concentration de la population étudiante et de l'offre sur quelques territoires, en particulier le territoire Lillois.
- La MEL a initié la co-construction d'une feuille de route partenariale afin de mettre en place une gouvernance adaptée au territoire et de permettre une coordination de l'ensemble des acteurs du logement étudiant. La MEL réaffirme son engagement dans ce nouveau PLH.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

#### Équiper le territoire en logements étudiants.

- Renforcer l'offre sociale à destination des étudiants pour rattraper le retard par rapport à la moyenne nationale : créer, chaque année, 300 logements sociaux à destination des étudiants, soit 1 800 logements sur la durée du PLH
- Privilégier le développement de ces logements au sein d'un environnement urbain adapté, en s'appuyant sur les travaux de l'Agence D'Urbanisme Lille Métropole (ADULM). (carte p°95).

#### Expérimenter de nouveaux types d'offre de logement étudiants spécifiques, proposant de nouveaux modes d'habiter.

- Les territoires prioritaires de cet axe sont :
  - Lille, accueillant une population étudiante importante dans le parc privé et présentant des enjeux de développement de l'offre sociale étudiante.
  - Les secteurs bien équipés en logements étudiants spécifiques mais arrivant à saturation.
  - Les secteurs peu concernés par le logement étudiant mais accessibles depuis les pôles universitaires en TER et vélo.
- Cet axe se traduit par le soutien de la MEL aux nouveaux types de logements spécifiques à destination des étudiants, tels que les colocations solidaires, des chambres chez l'habitant, ou encore des habitats intergénérationnels.

#### Améliorer et diversifier l'offre existante en s'appuyant sur la feuille de route partenariale du logement étudiant.

- 100 logements du CROUS réhabilités par an, soit 600 logements sur la durée du PLH.
- Encourager la restructuration de l'offre existante dans les résidences CROUS (agrandissement, développement des colocations...) tout en conservant une offre à bas loyer.
- Encourager le développement des colocations solidaires ou intergénérationnelles.
- Mobiliser le parc de logement social classique pour loger notamment les étudiants travailleurs.
- Communiquer auprès des étudiants concernant les possibilités de logement dans le parc social et les accompagner dans leur demande de logement social.



### OUTILS

#### Soutien aux nouveaux projets

- Aides à la pierre.
- Aides aux associations.

#### Impulsion de nouveaux projets

Feuille de route partenariale du Logement étudiant.

#### Observation

- Observatoire du logement des étudiants .
- Démarche animée par l'ADULM visant à identifier les secteurs favorables au développement de l'offre de logements étudiants.



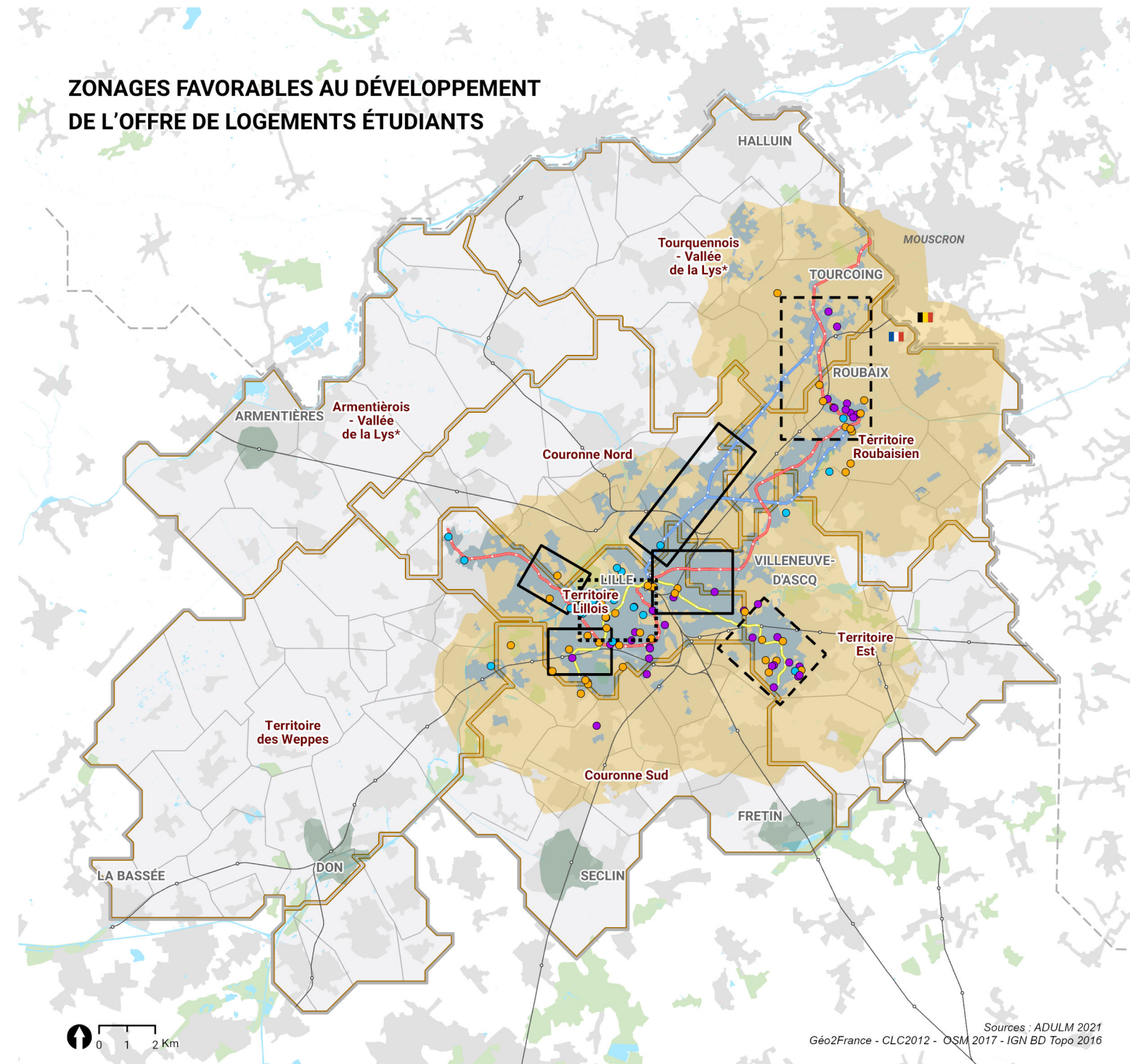
### PARTENARIAT

- MEL
- État
- Région
- Associations
- CROUS
- Action Logement
- Opérateurs et gestionnaires de résidence
- ADULM.





**ZONAGES FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS**



0 1 2 Km

Sources : ADULM 2021  
Géo2France - CLC2012 - OSM 2017 - IGN BD Topo 2016

Enjeu de développement d'une offre sociale	
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, peu ou moyennement prévus en résidences étudiantes.
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, accueillant massivement les étudiants, avec un déficit en offre sociale spécifique.
Enjeu de diversification de l'offre*	
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, pourvus en logements étudiants privés et sociaux.
	Secteurs présentant une bonne accessibilité.
	Secteurs présentant une accessibilité TER.

**Localisation de l'offre de logements spécifiques existants**

- Sociale (CROUS et hors CROUS)
- Privée
- Dédiée Ecole

- Découpage territorial MEL (Juin 2021)
- Tramway
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Ligne ferroviaire (TER)

\* Dénomination provisoire

\* Cette diversification de l'offre se traduit par le développement d'offres de logements alternatives telles que des colocations solidaires, des chambres chez l'Habitants, ou encore des habitats intergénérationnels.





### ACTION N°35

## GARANTIR UN NOMBRE SUFFISANT DE LOGEMENT SOCIAUX TRÈS ABORDABLES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Des niveaux de loyers et charges qui restent élevés pour les ménages les plus précaires, notamment lorsque le coût résidentiel global (loyers et charges) se trouve mal solvabilisé par l'APL. Seulement 47 % des logements sociaux ont un niveau de loyer + charges inférieur au plafond APL en 2018.
- Une programmation importante de logements sociaux (33 % de PLUS-PLAI dans la programmation neuve entre 2012 et 2017), permettant d'accroître la part du parc accessible : 16 % du parc construit après 2012 est en effet en dessous des plafonds loyers + charges, contre 12 % du parc construit entre 2005 et 2012.
- Un stock de logements accessibles qui relève majoritairement du logement ancien (HLMO), sur lequel conserver une vigilance au regard des objectifs de démolition dans le cadre du NPRU et des opérations de cession de patrimoine par les organismes de logement social.
- Une tension très forte sur certaines typologies (les T2 notamment) et sur certains territoires en matière de volumes d'offres à bas niveaux de loyers et charges.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Produire 680 logements PLAI familiaux par an dont 100 logements à bas niveau de quittance (PLAI adaptés).

- Mobiliser les opérateurs pour la production de logements à bas niveaux de quittance.
- Mobiliser des aides complémentaires pour l'accompagnement des ménages.

Accompagner la réflexion sur les programmes de logements sociaux neufs afin d'œuvrer à la maîtrise du coût résidentiel global.

- Outre l'action foncière en amont, œuvrer en phase programmation à la recherche des leviers réduisant les prix de revient et d'exploitation : recherche de marges sur le programme, optimisation des surfaces, pilotage de l'exploitation-maintenance.
- Accroître la part des T2 en PLAI au sein des programmes.

Maîtriser l'incidence des réhabilitations sur les niveaux de charges pratiquées au sein du parc existant : superviser, dans le cadre du plan de subvention métropolitain, le suivi des charges après réhabilitation et mécanismes de régulation affectant la dépense des locataires.

Assurer un suivi financier régulier des niveaux de loyer dans le parc social, des charges liées au logement et du reste à vivre.

- S'appuyer sur les CALEOL pour repérer et proposer des solutions aux ménages présentant des niveaux de reste à vivre trop importants.
- Actualiser les travaux de remontée/modélisation des charges.

Avoir une politique des loyers favorisant le maintien et développement d'une offre à bas coûts : travailler avec les bailleurs sociaux à la mise en place d'une politique des loyers dans le parc social favorisant le développement d'une offre très abordable, à l'échelle du territoire métropolitain et, en particulier, au sein des secteurs les moins fragiles.



### OUTILS

Soutien à la construction de logements sociaux très abordables.

- Programme de subventions / aides à la pierre sur la production neuve et la réhabilitation.
- MOUS offre nouvelle.
- Conventions d'Utilité Sociale.

Suivi stratégique de la construction de logements sociaux très abordables.

- Outils de suivi du parc à bas niveau de loyers et charges (étude accessibilité).
- Territorialisation de la production locative sociale.



### PARTENARIAT

- MEL
- Bailleurs
- URH.



## MOBILISER LE PARC PRIVÉ À DES FINS SOCIALES

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Une tension importante sur le parc social qui doit être limitée par deux leviers : la construction de logements sociaux et la mobilisation d'une partie du parc locatif privé à des fins sociales.
- Pour ce faire, il s'agit de développer un habitat privé locatif de qualité et abordable afin de répondre aux besoins des ménages du territoire. La MEL dispose des outils d'aide à la rénovation (AMELIO, mobilisation des logements vacants, service public de la rénovation...) et souhaite renforcer son action sur le logement locatif privé, en articulant son intervention avec l'engagement de l'Etat sur l'intermédiation locative.
- Le déploiement de cette offre sociale dans le parc privé devra répondre également aux enjeux d'équilibre territorial, en ce sens le partenariat avec les communes sera développé en particulier au titre de l'application de l'article 55 de la Loi SRU.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Constitution d'un observatoire dynamique de l'habitat privé locatif.**

- À l'instar de l'observation réalisée à l'échelle du parc social de la MEL, il apparaît essentiel de réunir le même type d'information à l'échelle du parc privé à vocation sociale en prenant en acte des difficultés de collecte et de compilation de données issues de différentes sources et particulièrement évolutives dans le temps.
- Cet observatoire doit permettre de connaître, partager et préciser le cadre des objectifs visés en matière de mobilisation et d'équilibre territorial du parc privé à vocation sociale.

**Mobilisation des deux principaux gisements dans l'habitat privé.**

- Favoriser le conventionnement des logements locatifs privés.
- Accompagner la remise sur le marché d'une partie des logements vacants au bénéfice de ménages modestes.

**Accompagnement du Plan de Relance de l'Intermédiation locative** en veillant à son déploiement territorial équilibré (notamment communes carencées SRU) et en travaillant à la levée des freins : différentiel de loyers et gestion des risques locatifs.

Il importera également de poursuivre la prospection des logements au regard des besoins des ménages repérés par le SIAO et d'articuler l'intervention croisée des opérateurs de l'intermédiation locative et d'AMELIO pour délivrer une réponse coordonnée aux propriétaires solidaires.

**Valorisation du logement privé à vocation sociale.**

- Promotion de l'offre « Propriétaire solidaire » auprès des propriétaires bailleurs.
- Promotion de l'habitat privé abordable comme solution de logement pérenne auprès des ménages et des partenaires en charge de leur accompagnement.



### OUTILS

**Information des propriétaires**

« Propriétaire solidaire » pour la promotion des solutions mobilisables selon le projet du propriétaire (Loc'Avantages et AMELIO).

**Aide à la gestion locative**

- Intermédiation locative.
- Louer pour l'emploi (Action Logement).
- Gestion Rapprochée et Attentive.

**Sécurisation des impayés de loyers et des dégradations**

- VISALE.
- Garanties du Fonds de Solidarité Logement.

**Réductions fiscales**

- Loc'Avantages.

**Aides aux travaux**

- Conseil et accompagnement AMELIO et aides financières aux travaux.
- Mobilisation des logements vacants.
- Stratégie de remobilisation des propriétaires bailleurs de logements vacants.
- Concession de recyclage des logements vacants dégradés confiée à La fabrique des quartiers.



### PARTENARIAT

- Communes
- MEL
- État
- Acteurs de l'intermédiation locative : service d'information, d'accueil et d'orientation (SIAO), organismes agréés d'intermédiation locative, agences immobilières à vocation sociale
- Acteurs de l'information et de l'accompagnement : Maison de l'Habitat Durable, Conseillers et opérateurs AMELIO
- ADIL
- Les acteurs du traitement des logements vacants: SPLA La fabrique des quartiers.





### ACTION N°37

## SOUTENIR LA TRAJECTOIRE « DE LA RUE AU LOGEMENT » PAR UNE PROGRAMMATION CONCERTÉE ET DIVERSIFIÉE

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- Dans le respect des compétences de chacun sur le champ de l'hébergement et de l'habitat adapté proposé aux publics précaires et « défavorisés » la MEL met à disposition ses ressources en investissement dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre. Elle souhaite proposer des hébergements dignes qui favorisent la réinsertion sociale et l'inclusion vers un parcours logement plus adapté aux personnes et aux situations complexes (perte d'autonomie, santé mentale, addictions) et à l'évolution des profils et motifs de recours (expulsions, séparations, sorties sèches de prison...). Les besoins observés doivent être précisés sachant que 1 800 ménages, soit 3 000 personnes, se déclaraient sans abri en mars 2020. A cette fin, la Métropole s'est aussi engagée dans la mise en œuvre accélérée du plan « Logement d'abord » et dans le financement sur fonds délégués et fonds propres en création de places, restructuration et humanisation des structures (aide à l'équipement). Par ailleurs, les structures d'hébergement sont généralement saturées ou d'occupation anciennes, vétustes parfois, qui mériteraient un état des lieux partagé sur chaque offre.
- En parallèle il s'agit également pour la MEL de développer les solutions en habitat adapté et en logement accompagné sur son territoire notamment en pension de famille, résidence accueil et résidence pour jeunes en voie d'insertion professionnelle. L'amélioration des résidences sociales en général et de l'offre de logements temporaires en particulier est un axe important face à l'augmentation des besoins observés.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Participer avec l'Etat à la reconfiguration de l'offre d'hébergement pour les personnes défavorisées en partageant un pilotage commun Etat - MEL sur les besoins à couvrir et sur la définition des places restants à ouvrir ou à transformer. Décliner les objectifs par territoire durant le temps du PLH au regard de la visibilité pluriannuelle donnée en matière de financement sur l'hébergement avec un triple objectif :

- Favoriser la pérennisation de tout ou partie des places de la veille saisonnière et de mise à l'abri afin d'éviter toute sortie sèche des ménages.
- Soutenir les solutions de mise à l'abri, souvent en urgence, des familles monoparentales et des personnes victimes de violences et les initiatives favorisant la mise à l'écart des conjoints violents.
- Porter la diversification de l'offre en hébergement : en CHRS « hors les murs », en accueils de jour ou en produits médico-sociaux (LAM, LHSS, appartements de coordination thérapeutiques...).

Développer l'offre de logements adaptés et accompagnés pour les personnes défavorisées, objectif commun de la MEL et de l'Etat dans le cadre du Logement d'Abord.

- Il s'agit de fournir un logement accompagné à des personnes sortants d'hébergement qui ne sauraient accéder et se maintenir à du logement locatif social traditionnel.
- Il s'agit de proposer aux jeunes en voie d'insertion professionnelle ou déjà jeunes actifs une diversité de réponses : logements étudiants, logements plus ou moins accompagnés... (fiche action 33 et fiche action 34).
- Il s'agit de proposer une réponse aux situations précaires passagères ou plus durables, notamment en réponse à certains publics du PDAL-HPD copiloté par la MEL.

Opérationnellement, la MEL et ses partenaires se rejoignent pour appuyer le développement.

- Des pensions de famille et des résidences accueil à raison de deux par territoire.
- De nouvelles places en structure dédiée aux jeunes précaires à raison d'une structure par territoire.
- De résidences sociales généralistes pour personnes en difficulté.

Une attention particulière sera proposée aux projets en restructuration ou réhabilitation, ainsi qu'à la diversification de l'offre proposée.



### OUTILS

Soutien à la production d'habitats adaptés

- Appel à projet conjoint État – MEL.
- Aides à la pierre pour la production neuve.
- Aides à la pierre pour la réhabilitation.

Observation et veille foncière

- Base FINESS.
- Recensement demandes SIAO.
- Recensement demandes associations gestionnaires.
- Recherche de foncier.
- Portail du logement social.



### PARTENARIAT

- Acteurs de la production d'habitats adaptés : MEL, bailleurs, Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, communes
- Acteurs de l'observation : ADULM, Union Régionale pour l'habitat des Jeunes
- Acteurs de l'orientation et du suivi du public : Associations gestionnaires, SIAO



## FAVORISER L'ACCÈS AU DROIT AU LOGEMENT

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- La MEL s'est engagée de longue date en faveur du Droit au Logement inscrit dans la Constitution. L'absence de logement ou la vulnérabilité face au logement (habitat indigne, menace d'expulsion...) constituent un risque de marginalisation des personnes concernées.
- Face à cela, la MEL aux côtés de ses partenaires, le Département et l'État en premier lieu, porte des actions visant à favoriser l'accès et maintien dans le logement. Toutefois, leur effectivité dépend de l'adhésion des ménages dans les voies de recours et les formes d'accompagnement auxquels ils ont droit. Cela doit se manifester par la meilleure appréciation des phénomènes de discrimination dans le logement (parc social et privé), le recours aux mesures permettant la prévention des expulsions locatives et un meilleur accompagnement de premier niveau pour permettre les démarches et recours au droit (domiciliation, accueil social inconditionnel...). Il s'agit de soutenir les initiatives qui favorisent la fluidité des parcours logement, de limiter les ruptures et de concourir à un accès pour tous au dispositif de droit commun.



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

#### Garantir le droit à l'accès au logement.

- Pour les ménages reconnus prioritaires et en situation d'urgence, dans le cadre de l'application du Droit au Logement Opposable (DALO).
- Pour l'ensemble des personnes dépourvues de domicile stable.

#### Garantir le droit au maintien dans le logement.

- Installer la Commission Métropolitaine CCAPEX et la doter d'un règlement intérieur au plus proche des problématiques locales.
- Accompagner les travailleurs sociaux dans une meilleure appropriation de la procédure d'expulsion et de la CCAPEX.
- Conforter les actions de médiation et d'accompagnement des ménages et propriétaires concernés.

#### Contribuer au service public de l'accès aux droits du logement et de l'habitat.

- Favoriser la recherche et le déploiement d'actions mutualisées entre les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) au bénéfice d'un accès au droit équitable et transversal (logement, insertion, soutien à la perte d'autonomie...).
- Promouvoir et renforcer le dispositif de Permanences au Tribunal : valoriser l'accompagnement juridique et social réalisé par un binôme avocat-travailleur social.

#### Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement.

- Poursuivre le déploiement du Plan territorial de lutte contre les discriminations : mise en place de la charte partenariale, approfondissement des travaux de diagnostic, développement de l'information des demandeurs, valorisation des bonnes pratiques en faveur de l'égalité de traitement...
- Sensibiliser les acteurs locaux pour déconstruire les préjugés et éviter les discriminations dans l'accès au logement.



### OUTILS

#### Documents-cadres pour garantir l'accès au logement

- Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs.
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
- Plan Territorial de Lutte Contre les Discriminations (PTLCD).

#### Dispositifs opérationnels

- MOUS offre nouvelle.
- Dispositif de Prévention des expulsions.
- Réseau d'Accueil Labellisé des demandeurs de logements sociaux.
- Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).



### PARTENARIAT

- Pilotage : MEL, État
- Acteurs de la cohésion sociale : Département, Centre communaux d'Action Sociale (CCAS), Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale
- Acteurs juridiques : Délégué au Défenseur des Droits, Ordre des Avocats du Barreau de Lille.





### ACTION N°39

## GARANTIR UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL ET PERSONNALISÉ

### POURQUOI LA MEL DÉVELOPPE CETTE ACTION ?

- L'enjeu d'un accès durable au logement des ménages en situation de vulnérabilité, conformément aux orientations du Service Public de la Rue au Logement (SPRL) et du PDALHPD, passe par la mobilisation d'un logement abordable et la personnalisation de l'accompagnement dans le logement. La MEL, engagée dans la mise en œuvre accélérée des principes du « Logement d'abord », porte donc l'ambition en lien avec l'État et le Département, de développer cette approche globale de l'accompagnement au plus près des besoins des ménages.
- Cela implique d'une part, l'évolution des dispositifs existants en recherchant les articulations nécessaires entre compétences logement, santé, insertion, etc. et d'autre part, l'accompagnement aux changements des pratiques, pour privilégier d'avantage l'« aller vers », le développement in situ des compétences pour habiter à l'évaluation à priori des capacités à habiter du ménage.
- Pour cela, il est essentiel de s'appuyer sur les compétences et les organisations existantes du territoire selon deux niveaux d'intervention : pilotage et mise en œuvre opérationnelle. Cette perspective pourra être étudiée dans le cadre des évolutions préconisées du Service d'Insertion, d'Accueil et d'Orientation (rôle et gouvernance).



### MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

**Adapter les dispositifs d'accompagnement Logement en assurant les passerelles pluridisciplinaires nécessaires.**

- Étudier, voir expérimenter, une meilleure articulation des dispositifs d'accompagnement Logement selon trois orientations : (1) simplification des dispositifs, (2) prise en compte des spécificités locales, (3) évolution et passerelles pour associer d'autres compétences essentielles comme la santé, l'insertion sociale et professionnelle...
- Veiller à la convergence des co-financements institutionnels (Logement, santé, insertion, etc.) au bénéfice de l'accompagnement global.
- Associer d'avantage les pairs aidants et les bénévoles aux accompagnements proposés.

**Conforter le SIAO dans son rôle d'orientation et d'accompagnement.**

Les interventions du SIAO cibleront les partenaires et les personnes accompagnées pour

- Les informer régulièrement sur les dispositifs existants.
- Faciliter l'interconnaissance entre les acteurs de la veille sociale, du médico-social, du culturel et du logement au sein d'un même réseau de proximité.
- Créer et déployer les outils de repérage des situations nécessitant un soutien dans l'accès et le maintien en logement social, privé et adapté.
- Proposer une expertise et des ressources spécialisées.
- Repérer les besoins non couverts en termes d'offre et d'accompagnement.

**Rapprocher et articuler les instances et outils permettant de fluidifier l'accès au logement dans le parc social et privé / au logement accompagné / à un habitat adapté.**

**Soutenir les actions visant la mise en place d'un accompagnement global ou l'apport de nouveaux services.**

- Assurer ce soutien dans le cadre des dispositifs existants ou à défaut dans le cadre des différents AAP thématiques nationaux et/ou locaux ;
- Étudier la pertinence et la faisabilité d'un fonds métropolitain visant à mutualiser les financements de la MEL, de l'État, du Département, de l'ARS.



### OUTILS

**Documents cadres**

- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
- Projet Territorial de Santé Mentale (PTSM).

**Principaux dispositifs de l'accompagnement dans le logement**

- Fonds de solidarité Logement (FSL) : accompagnement Logement et FSL Innovation.
- MOUS Offre nouvelle.
- Intermédiation Locative (IML).
- Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL).
- AAP thématiques nationaux et/ou territoriaux.

**Principales instances/plateformes de coordination**

- Système Intégré d'Accompagnement et d'Orientation (SIAO).
- Comité Technique Territorial (CTT).
- CCAPEX.
- COMED.

**Outils opérationnels**

- Guide logement PDALHPD (espace-partenaires. lenord.fr).
- Essaimage local de la plateforme numérique Soliguide.



### PARTENARIAT

- Pilotage : MEL, État, Département, ARS
- Acteurs de l'accompagnement : Services du Département, CCAS, Associations CMAO (Coordination Mobile de d'Accueil et d'Orientation).

# LES INDICATEURS POUR MESURER LES RÉSULTATS DE L'ACTION MÉTROPOLITAINE

<p><b>ORIENTATION 1</b> <b>Inscrire le PLH dans le projet métropolitain</b></p> <p><b>A. TERRITORIALISER ET INTÉGRER LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LE PROJET MÉTROPOLITAINE</b> FICHES ACTION 1 à 4</p> <p><b>B. CONSTRUIRE UNE POLITIQUE FONCIÈRE D'ANTICIPATION</b> FICHES ACTION 5 à 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution des émissions de gaz à effets de serre liées au secteur résidentiel.</li> <li>• Niveau d'atteinte des objectifs de production et de rénovation à l'échelle de la MEL et de ses territoires.</li> <li>• Densité des opérations de logement livrées.</li> <li>• Niveau d'atteinte des objectifs de production de logements adaptés (par public).</li> <li>• Évolution de la charge foncière et de sa part dans les coûts de construction.</li> <li>• Évolution des prix de sortie des logements neufs (accession/location).</li> </ul>
<p><b>ORIENTATION 2</b> <b>Massifier la rénovation de l'habitat existant et réguler l'habitat locatif privé</b></p> <p><b>A. ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION ET L'ADAPTATION DE L'HABITAT PRIVÉ</b> FICHES ACTION 7 à 10</p> <p><b>B. RÉGULER LES DYNAMIQUES AU SEIN DE L'HABITAT LOCATIF PRIVÉ</b> FICHES ACTION 11 à 13</p> <p><b>C. AMÉLIORER L'HABITAT SOCIAL EXISTANT</b> FICHE ACTION 14</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution des consommations d'énergie liées au secteur résidentiel.</li> <li>• Évolution des niveaux de loyers moyens des logements locatifs privés sur Lille-Lomme-Hellemmes en fonction des typologies.</li> <li>• Évolution du coût résidentiel (loyer + charges) au sein du parc social, en fonction des typologies.</li> <li>• Nombre de logements sociaux réhabilités .</li> <li>• Répartition des logements sociaux existants en fonction de leurs émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul>
<p><b>ORIENTATION 3</b> <b>Soutenir une production de logements durables, désirables et abordables</b></p> <p><b>A. FAIRE DE L'HABITAT EXISTANT UN LEVIER DE RÉPONSE QUALITATIVE AUX BESOINS EN LOGEMENT</b> FICHES ACTION 15 à 16</p> <p><b>B. POURSUIVRE LES AMBITIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT ABORDABLE</b> FICHES ACTION 17 à 19</p> <p><b>C. FAVORISER LA QUALITÉ EN RÉPONSE AUX ATTENTES DES HABITANTS</b> FICHES ACTION 20 à 21</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution de la part des logements vacants de longue durée dans le parc vacant.</li> <li>• Évolution du nombre de meublés touristiques au sein des secteurs tendus et concernés par la réglementation sur le changement d'usage.</li> <li>• Nombre de logements sociaux produits.</li> <li>• Évolution de la répartition des logements par statut d'occupation aux différentes échelles (MEL, communes, IRIS).</li> <li>• Évolution du taux de pression sur le parc social (PLUS) et très social (PLAI).</li> </ul>

<p><b>ORIENTATION 4</b> <b>Faire respecter le droit à un habitat digne pour tous les métropolitains</b></p> <p><b>A. RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE</b> FICHES ACTION 22 à 23</p> <p><b>B. TRAITER LES SITUATIONS D'HABITAT PRÉCAIRE</b> FICHE ACTION 24</p> <p><b>C. PROPOSER UNE RÉPONSE MÉTROPOLITAINE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE</b> FICHES ACTION 25 à 27</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution du nombre de logements dégradés au sein des secteurs à enjeux du parc privé.</li> <li>• Évolution du nombre de solutions d'hébergement temporaire.</li> <li>• Évolution des phénomènes de stationnement illégal sur le territoire.</li> <li>• Évolution du phénomène de suroccupation au sein des équipements métropolitains.</li> </ul>
<p><b>ORIENTATION 5</b> <b>Promouvoir une métropole solidaire qui accompagne les parcours résidentiels des habitants vulnérables ou aux besoins spécifiques</b></p> <p><b>A. ARTICULER POLITIQUE DE L'OFFRE ET POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b> FICHES ACTION 28 à 31</p> <p><b>B. MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA VIE</b> FICHES ACTION 32 à 34</p> <p><b>C. DÉVELOPPER L'OFFRE POUR LES MÉNAGES SANS ABRI OU EN SITUATION DE MAL LOGEMENT</b> FICHES ACTION 35 à 37</p> <p><b>D. ACCOMPAGNER LES PARCOURS DES MÉNAGES SANS ABRI OU EN SITUATION DE MAL LOGEMENT</b> FICHES ACTION 38 à 39</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution du taux de satisfaction des demandeurs prioritaires.</li> <li>• Temps de latence entre l'enregistrement de la demande et l'octroi d'un logement aux ménages prioritaires.</li> <li>• Évolution du taux de satisfaction des demandeurs de logement de moins de 30 ans.</li> <li>• Évolution du taux de satisfaction des demandeurs déclarant une situation de handicap et des séniors.</li> <li>• Évolution de la part des logements sociaux accessibles financièrement au sein du parc social.</li> <li>• Évolution de la tension sur la demande suivie par le SIAO.</li> <li>• Évolution du nombre d'assignments, de dossiers suivis en Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.</li> </ul>



LES ÉDITIONS DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE  
2 boulevard des Cités Unies - CS 70043 - 59040 Lille Cedex

**Pilotage et rédaction :** MEL - Direction Habitat

**Coordination de l'édition :** MEL - Direction de la Communication

**Direction artistique :** MEL - Yann Parigot / Direction de la Communication

**Mise en page, graphisme et illustrations :** MEL - Grégory Rolland, Céline Lohez / Direction de la Communication

**Photographies :** MEL - Vincent Lecigne / Direction de la Communication / Lucas Dumortier - Light Motiv

**Photothèque :** MEL - Nicolas Fernandez / Direction de la Communication

**Impression :** MEL - Ressources partagées

Achévé d'imprimer en mai 2022

Impression MEL   

## **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE**

2 boulevard des Cités Unies

CS 70043

59040 Lille Cedex

T. +33 (0)3 20 21 22 23

■ [lillemetropole.fr](http://lillemetropole.fr)

