

Programme Local de l'Habitat 2012/2018

Mieux
vivre
ensemble



EDITO

Le logement est, avec l'économie et les transports, l'une des grandes priorités du projet de Lille Métropole. Mieux vivre ensemble, c'est permettre à chacun d'avoir accès à un logement abordable, correspondant à ses besoins.

En 2008, avec le grand débat sur l'habitat, nous avons adopté un programme ambitieux et volontariste reposant sur 4 axes d'intervention : construire plus, promouvoir un habitat plus mixte, plus durable et plus solidaire.

Fruit d'un travail étroit avec les élus et les acteurs du logement, notre deuxième Programme local de l'habitat (PLH) s'inscrit dans ce cadre. Etabli pour la période 2012-2018, il promeut la mixité sociale et générationnelle. Il agit en faveur d'un habitat de qualité, digne, performant, accessible à tous.

Ce PLH prolonge nos priorités en matière d'habitat : des objectifs de construction ambitieux, une stratégie foncière active, une politique volontariste en faveur du logement social, une intervention forte pour l'amélioration de l'habitat privé et la lutte contre le logement indigne, la prise en compte des besoins spécifiques liés à l'âge, au handicap ou à l'accès des jeunes à leur premier logement, le soutien aux projets d'hébergement, l'accompagnement des ménages les plus défavorisés dans un « parcours-logement » adapté, etc.

Il marque également une étape importante pour plusieurs axes de notre politique : il définit une ambition territoriale de développement de l'offre nouvelle en relation étroite avec la stratégie de « ville intense », il fixe les conditions de mise en œuvre d'une politique intercommunale de peuplement au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires, il prévoit une intervention nouvelle en faveur de l'accession à la propriété à des prix maîtrisés...

Comme pour son élaboration, nous souhaitons à présent mettre en œuvre ce nouveau PLH en partenariat étroit avec les communes et tous les acteurs métropolitains de l'habitat.

Martine AUBRY
Présidente

Gérard CAUDRON
1^{er} vice-président délégué au logement

**91 actions,
réparties en 5 axes :**

- **Construire plus**
- **Un habitat plus mixte**
- **Un habitat plus durable**
- **Un habitat plus solidaire**
- **Associer les partenaires**

PREAMBULE	4	Qu'est ce qu'un PLH ? 5 Les documents du PLH 6 18 mois de travaux menés collectivement 7
CONSTRUIRE PLUS	8	Un objectif de 6 000 logements neufs par an 8 Des secteurs privilégiés de développement de l'offre nouvelle ... 9 Le PLH et les autres documents de planification 10 Une politique foncière et d'aménagement au service de la qualité et de la diversité 11
UN HABITAT PLUS MIXTE	12	« Un tiers, un tiers, un tiers » ou les « trois tiers bâtis » 12 2000 logements sociaux par an, 500 PLAI 13 Accession abordable et maîtrise des loyers 14 L'accès des jeunes et des étudiants au logement 15 Vieillesse et handicap 16
UN HABITAT PLUS DURABLE	17	Qualité énergétique et résidentielle des nouveaux logements 17 100 000 logements à réhabiliter d'ici 2020 18 Amélioration de l'habitat privé existant 19 Intervention sur le parc social existant : réhabilitation, renouvellement urbain, gestion et entretien 21
UN HABITAT PLUS SOLIDAIRE	22	Droit au logement pour tous et équilibre des territoires 22 Lutte contre l'habitat indigne 24 Hébergement et habitat adapté 25 Accueil des gens du voyage 26
OBSERVER, INNOVER, PARTAGER	27	L'observation et l'évaluation, socles de l'action 27 Des actions expérimentales 28 L'animation du partenariat autour de la politique locale de l'habitat 29
GLOSSAIRE	30	

Qu'est ce qu'un PLH ?

Le PLH est **la feuille de route de l'ensemble de la politique locale de l'habitat** : construction neuve et amélioration de l'habitat existant, accès au logement et lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, etc. Il prend en compte l'ensemble de la chaîne résidentielle (hébergement, logement adapté, habitat social, privé, accueil des gens du voyage...) et les besoins des ménages aux différentes étapes de leur vie (étudiants, jeunes, familles, personnes âgées...), en favorisant la cohésion sociale, intergénérationnelle et territoriale.

Le PLH un document de planification obligatoire. Il constitue le socle de la convention avec l'Etat de délégation des aides à la pierre*.

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

*** Délégation des aides à la pierre** : gestion confiée à Lille Métropole des agréments et des crédits d'Etat pour la construction et l'amélioration des logements locatifs sociaux et des places d'hébergement d'urgence, pour l'amélioration de l'habitat privé et pour l'accompagnement social des ménages.

Les documents du PLH

À télécharger sur www.lillemetropole.fr :



Le diagnostic réalisé par l'Agence de Développement et d'Urbanisme à l'échelle communautaire, des 8 territoires et des 85 communes



Le document d'orientation



Le programme d'actions thématiques



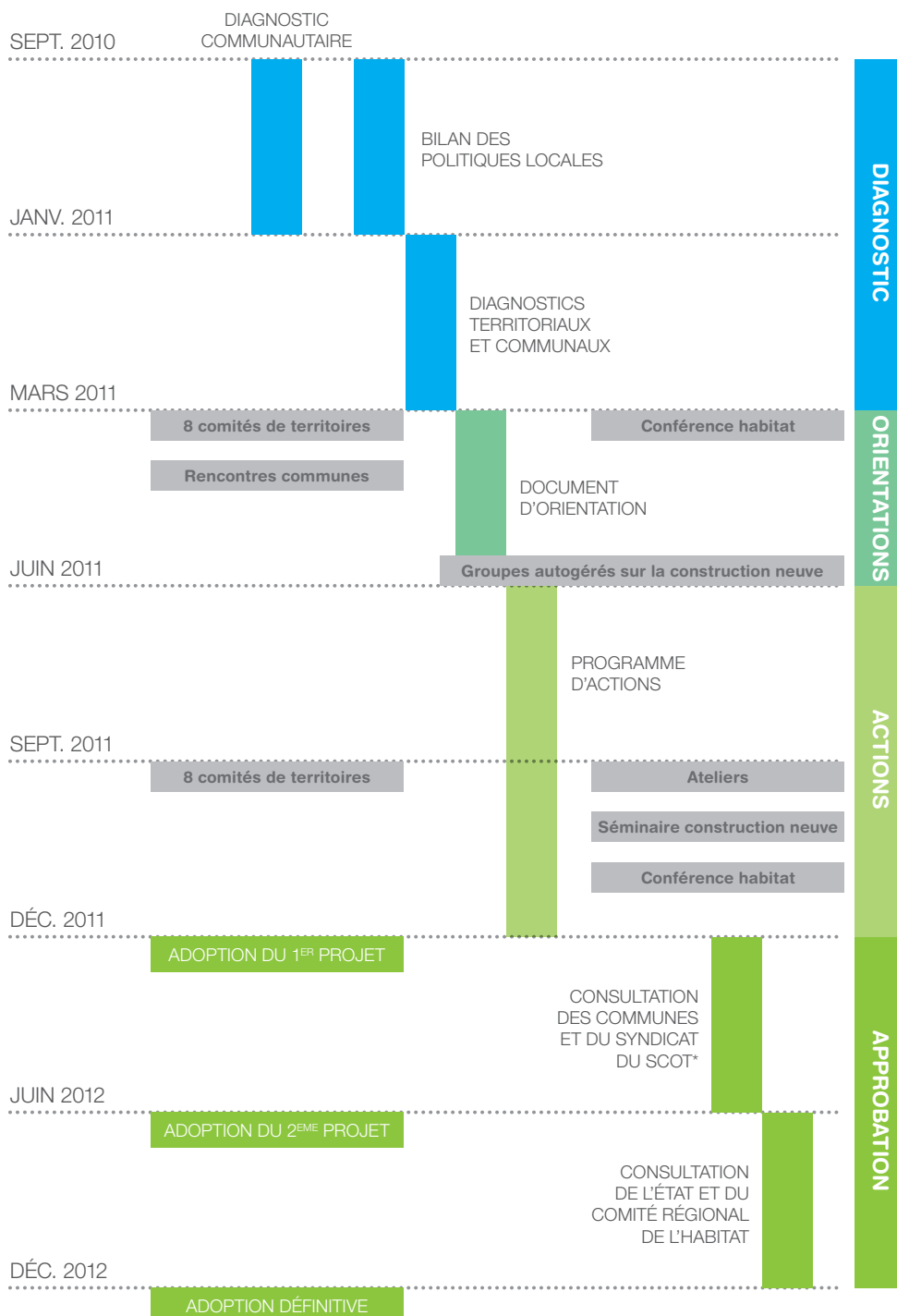
Le programme d'actions territorialisées à l'échelle des 8 territoires et des 85 communes



Les annexes méthodologiques

***SCOT (Schéma de cohérence territoriale)**
outil de planification qui définit un projet de territoire intégrant les orientations en matière d'environnement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements commerciaux, etc.

18 mois de travaux menés collectivement

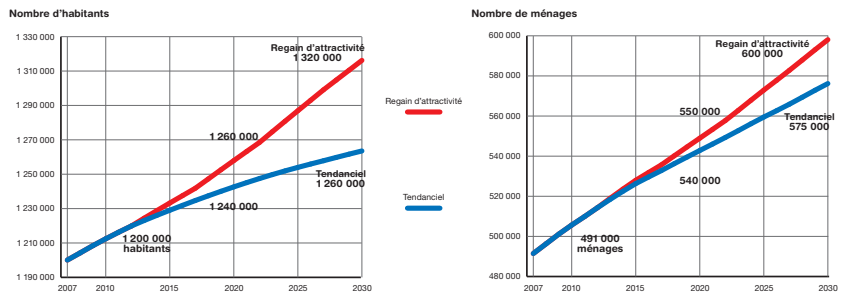


Un objectif de 6 000 logements neufs par an

L'Agence de Développement et d'Urbanisme fait état dans son diagnostic de besoins de construction toujours élevés, liés :

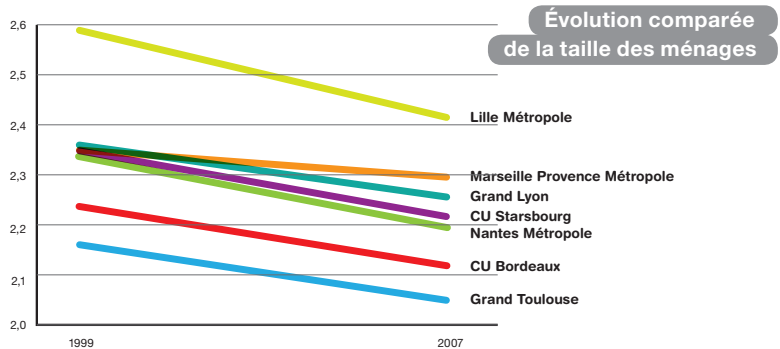
- **à la croissance démographique** : bien que modérée (+0,18% depuis 1999), en raison notamment d'un déficit migratoire tout juste compensé par l'accroissement naturel, la croissance démographique devrait s'intensifier dans les prochaines années. Dans le scénario retenu de regain d'attractivité de la métropole, une augmentation d'un peu plus de 4000 habitants par an est projetée, pour atteindre en 2018 1,148 millions d'habitants.

Projection de population et de ménages à l'échelle de l'arrondissement



Source : INSEE, Omphale, projections réalisées dans le cadre du SCOT par l'ADULM

- **à la diminution continue de la taille des ménages**, qui alimente les besoins en logement, phénomène d'autant plus marqué que le nombre de personnes par ménage est encore nettement plus élevé que dans les métropoles comparables.



Source : INSEE, recensement de la population 1997 et 2007

- **aux dynamiques d'évolution du parc de logements existants** (changements d'usage, démolitions, créations de logements dans le bâti existant). L'objectif est à la fois de poursuivre le rythme de renouvellement du parc, en prolongeant notamment les politiques de rénovation urbaine, et de contenir le mouvement important de division du parc.

- au retard cumulé de production, **accentué par la crise immobilière de 2008**.

D'ici 2018, 26 000 habitants et 26 000 ménages supplémentaires.

Une moyenne de 2,4 personnes par ménage, qui devrait tendre vers 2,3 en 2018.

Des secteurs privilégiés de développement de l'offre nouvelle

Le PLH a pour enjeu d'économiser les ressources foncières et s'inscrit dans la logique de « **ville intense** »*. En fonction de critères rendant compte des orientations de Lille Métropole dans ses champs de compétence (mobilité, urbanisme, développement durable...), il identifie les espaces préférentiels pour développer l'offre de logements.

Trois critères ont été retenus et spatialisés :

1/ le tissu urbain (espaces artificialisés d'après photographie aérienne)

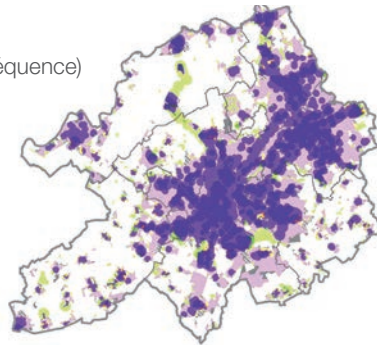
2/ la proximité des transports en commun

(gares, stations métro et tramway, lignes de bus à haute fréquence)

3/ la proximité des services

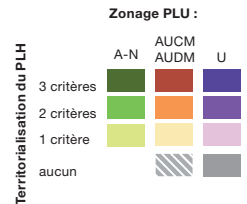
(école, marchés, etc.)

Les critères de territorialisation du PLH



Source : ADULM, Lille Métropole.

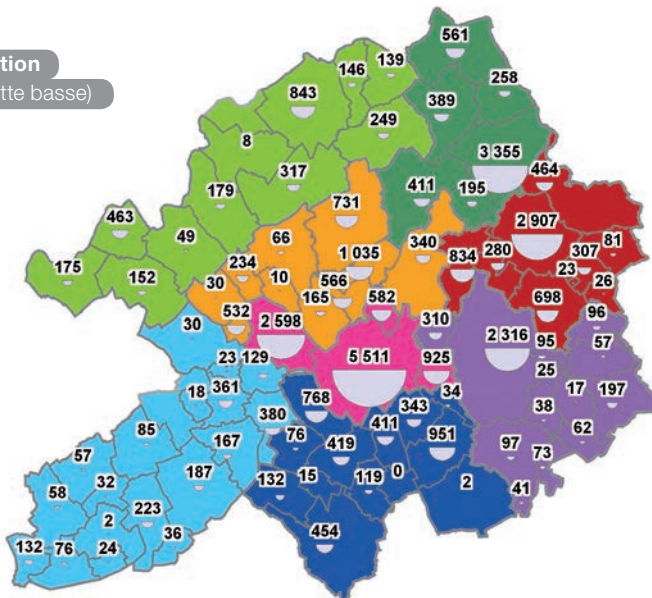
Cette cartographie est amenée à évoluer au gré de l'équipement des territoires en transport en commun, de la création de nouvelles centralités, de services et de commerces



Cette cartographie, croisée avec les capacités foncières et opérationnelles des communes et les intentions de développement exprimées par les communes, a permis d'identifier **un potentiel de construction** qui, consolidé à l'échelle métropolitaine, représente plus de 47 000 logements. Il repose sur l'ensemble des projets prévus pour être livrés jusqu'en 2015 et les projets ultérieurs les mieux localisés (c'est-à-dire réunissant deux à trois critères cumulés).

Il constitue « la marge de sécurité » à conserver (ou « fourchette haute » des objectifs), compte tenu des aléas des projets, pour atteindre l'objectif de 6000 logements par an (« fourchette basse » des objectifs).

Objectifs de construction par commune (fourchette basse)



Un potentiel de 47 000 logements dans le temps du PLH.



***ville intense**
Principes de développement de la métropole visant à créer un cadre de vie, de travail et de loisirs de qualité : maîtrise de l'étalement urbain, valorisation des équipements, des services et des réseaux de transport au bénéfice de tous, mixité et diversité des fonctions, place donnée à la nature en ville, etc.

Le PLH et les autres documents de planification

Le PLH s'intègre dans un ensemble de documents de planification urbaine qui expriment le projet territorial de la métropole.

Il prend appui sur les premiers travaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), en cours d'élaboration, et s'articule avec les grandes orientations du Plan de Déplacements Urbains* (PDU).

Sa traduction au sein du Plan Local d'Urbanisme* (PLU) fait l'objet d'une attention particulière. Plusieurs outils sont déjà mobilisés : **servitudes de mixité sociale** (taux minimum de logement social et/ou d'accession sociale dans toute nouvelle opération située dans le secteur où la servitude est instituée), **emplacements réservés logement** (prescription sur la programmation logement des parcelles concernées), etc.

Ils ont vocation à être complétés dans le cadre de la **prochaine révision générale du PLU**, qui ouvrira de nouveaux champs de réflexion.

En 2012, 5 communes avec une servitude de mixité sociale (Lille, Lys lez Lannoy, Ronchin, Roubaix, Wambrechies).

Environ 70 emplacements réservés logement au Plan local d'urbanisme restant à réaliser.

*PDU (Plan de Déplacements Urbains) : plan local définissant les grands principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

*PLU (Plan local d'urbanisme) : document d'urbanisme qui établit, à l'échelle de Lille Métropole, un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.



Une politique foncière et d'aménagement au service de la qualité et de la diversité

Lille Métropole conduit une politique foncière volontariste et partagée avec les opérateurs.

Elle se fonde sur les secteurs préférentiels de développement de l'offre de logement, la maîtrise des coûts fonciers et le développement d'une offre accessible et diversifiée (logement social, accession abordable à la propriété).

La priorité d'intervention porte sur le recyclage foncier en tissu urbain. **Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord Pas de Calais est amplifié.** L'EPF acquiert, dans le tissu urbain, des terrains complexes à mobiliser (démolitions, pollutions...) et qui ne pourraient l'être sur initiative privée en raison des coûts de remise en état nécessaire à l'aménagement du site. Après requalification (études, dépollution...), l'EPF vend le foncier libre d'occupation aux opérateurs avec, pour les emprises foncières destinées à du logement social et de l'accession sociale, une minoration du prix de cession.

Sont également constituées des **réserves foncières de court à moyen terme** pour les céder ou les mettre à disposition par bail aux opérateurs.

Parallèlement, de nouveaux partenariats sont engagés avec l'Etat et les établissements publics concernés pour la mise à disposition de foncier, afin d'y développer du logement social et de l'accession à prix maîtrisés.

Les objectifs du PLH

500 logements par an sur du foncier recyclé par l'EPF.

300 logements par an sur du foncier communautaire.

30% de la production sur du foncier aménagé (ZAC, concession, appels à projet...).



« Un tiers, un tiers, un tiers » ou les « trois tiers bâtis »

Pour répondre à la pluralité des besoins, une diversité de la production doit être assurée. L'objectif de 6000 logements par an se répartit de la manière suivante :

- **un tiers de logements sociaux** (PLUS* et PLAI*) ;
- **un tiers de logements dits « intermédiaires » ou « abordables »** (locatif et accession à prix maîtrisés) ;
- **un tiers de logements libres** (locatif et accession).

La mixité est recherchée dans tous les projets d'habitat : depuis le 1er janvier 2010, au sein de chaque opération, 30% minimum des logements doivent être des logements sociaux (PLUS et PLAI). Parmi eux, on doit compter 20% de logements très sociaux (PLAI).

Toutefois, pour intégrer le poids relatif du logement social dans les quartiers et les contraintes de phasage des constructions, il est donné la possibilité de lier plusieurs opérations entre elles, sur une période de trois ans et dans le territoire de la commune.

Une évaluation est menée pour dresser un bilan quantitatif et qualitatif des effets de cette disposition, en termes de gestion, de peuplement ou encore de cohabitation.

4900 logements
autorisés
annuellement
depuis 2005.



2000 logements sociaux par an, 500 PLAI

Le PLH réitère l'objectif, atteint depuis 2009, de financer annuellement au moins 1500 PLUS et 500 PLAI¹. Un effort particulier est porté vers les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

En construction neuve, les **PLAI doivent représenter à minima 20% des logements sociaux PLUS et PLAI financés** (soit 400 PLAI), au sein de chaque opération ou à l'échelle de la commune.

A ces **400 PLAI neufs** s'ajoutent **100 PLAI acquis-améliorés** dans le diffus, avec un objectif fort de rééquilibrage territorial de l'offre au profit des secteurs les moins bien dotés.

Lille Métropole garantit les prêts que les organismes de logement social contractent auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Elle finance, en propre ou sur les crédits délégués par l'Etat, les organismes de logement social et les associations agréées pour créer des logements sociaux.

Parallèlement au développement de l'offre nouvelle, le PLH prévoit de **mieux réguler la vente de logements sociaux** : si elle peut constituer une réponse à des besoins d'accès sécurisé et dynamiser la production et l'investissement dans le parc existant, elle doit être menée en concertation avec les collectivités. Une veille doit être exercée sur la localisation, la nature et l'état des biens mis en vente et l'anticipation le cas échéant de la gestion de la copropriété. Une charte définissant les conditions de mise en œuvre de ventes de logements sociaux sur le territoire a été élaborée avec les organismes et les communes.

24% de logements sociaux.

2 167 logements sociaux financés en 2011.

48 000 demandeurs de logements sociaux pour 12 000 attributions annuelles.

75% des demandeurs sont éligibles au PLAI.



Jardin de Belencontre, Villogia



***PLUS (Prêt locatif à usage social) :** logements sociaux « ordinaires » destinés aux ménages aux revenus modestes. Les plafonds de ressources et de loyer sont définis annuellement (en 2012 : revenu fiscal annuel de 19 417€ pour une personne seule).

***PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) :** logements dits « très sociaux » destinés aux ménages à très faibles revenus. Les plafonds de ressources et de loyer sont définis annuellement (en 2012 : revenu fiscal annuel de 10 678€ pour une personne seule).

¹ Hors PLAI dits "structures", destinés à financer la création de places d'hébergement ou d'habitat adapté.

Accession abordable et maîtrise des loyers

L'accession à prix abordable est le segment de marché le moins bien couvert par la construction neuve. Le PLH prévoit une implication de Lille Métropole, avec l'expérimentation de nouvelles pistes d'intervention pour les accédants, sous conditions de ressources :

- **minoration de charges foncières** sur des terrains maîtrisés par l'Établissement Public Foncier et Lille Métropole ;
- expérimentation du **foncier différé** sur des terrains communautaires (acquisitions foncière et immobilière découplées pour les accédants) ;
- intégration d'objectifs de logements en accession sociale au sein de la programmation habitat et des opérations d'aménagement et réflexion sur la réglementation du PLU (stationnement, espaces verts...);
- poursuite de l'**appui à la location-accession** (objectif de 200 Prêts Sociaux Location-Accession* par an).

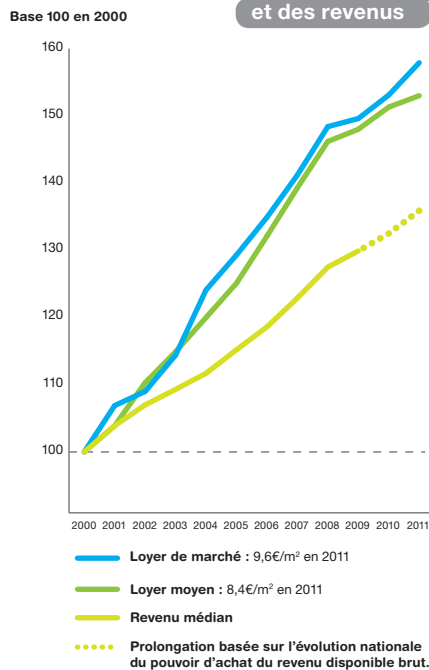
Un autre enjeu est de **favoriser l'accessibilité financière du parc locatif privé**, en soutenant dans les secteurs les plus tendus la production de logements à loyer intermédiaire de type PLS*, qui offrent une alternative entre loyer social et loyer de marché, et en poursuivant avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) la politique de conventionnement des loyers.

Lille Métropole est très attachée à la création d'un lieu **d'observation et d'analyse des loyers privés de la métropole, dans la perspective soutenue localement d'un encadrement des loyers.**

En 10 ans, une augmentation de 90% des prix immobiliers, de 50% des loyers, mais de seulement 20% des revenus.

Prix de vente plafonds pour l'accession abordable, par m² de surface habitable (2400€ TTC et/ou en fonction du marché immobilier local).

Evolution comparée des loyers et des revenus



*PSLA (Prêt social location accession) : dispositif d'accession à la propriété dans le neuf. L'acquéreur achète son logement après une phase de location, pendant laquelle il se constitue une épargne.

*PLS (Prêt locatif social) : logements dit « intermédiaires » destinés aux ménages aux revenus moyens. Les plafonds de ressources et de loyer sont définis annuellement (en 2012 : revenu fiscal annuel de 25 242€ pour une personne seule).

Source : Ministère du logement, OLAP, ADULM - Insee, DGI



L'accès des jeunes et des étudiants au logement

Plusieurs phénomènes freinent l'accès des jeunes ménages à leur premier logement : des prix immobiliers élevés, les garanties exigées, le chômage et la précarité de l'emploi, parfois la nécessité d'un accompagnement préalable à l'accès à un logement autonome, etc.

Lille Métropole favorise la mise en réseau des acteurs (missions locales, associations, clubs de prévention, CCAS, foyers de jeunes travailleurs...) et soutient la création d'une **plateforme métropolitaine pour le logement des jeunes**, destinée à les accompagner dans leur projet résidentiel et à favoriser leur accès au logement social et privé.

Il s'agit également de **développer l'offre de logements dédiés** à des situations spécifiques (errance, monoparentalité, parcours d'insertion, mobilité, sorties de l'aide sociale à l'enfance...) ne trouvant pas de réponse adaptée dans le parc de logement ordinaire. L'objectif est de créer 500 logements supplémentaires (foyer de jeunes travailleurs, résidences jeunes mères isolées, logement tremplins...), en réponse à des besoins estimés par territoire.

Enfin, Lille Métropole contribue activement à la réalisation du **Plan Campus*** : elle finance les nouveaux logements à destination des étudiants boursiers, en veillant à l'insertion urbaine des programmes, à leur accessibilité financière et à leur adaptation à la demande en termes de typologie, de taille et de diversité.



**Près de 60%
des 20-24 ans
chez leurs parents.**

**Un objectif de création
de 500 logements
spécifiques pour les
jeunes.**

**1000 nouveaux
logements pour les
étudiants boursiers.**



Résidence EDHEC, Vilogia

**Plan Campus : programme national destiné à faire émerger un pôle universitaire d'excellence à l'échelle métropolitaine. L'un des volets est le développement et l'amélioration de l'offre de logements pour les étudiants.*

Vieillessement et handicap

Le vieillissement de la population pose de nouveaux défis à la politique de l'habitat : adaptation des domiciles, prise en compte de la fragilité économique des personnes, prévention des risques liés à la fragilité physique, coordination des différents acteurs concernés, etc. Il s'agit de s'engager en faveur de l'autonomie, de la mobilité, de l'accessibilité et de la participation des personnes âgées à la vie de la cité.

Cela suppose une politique active en faveur de l'**adaptation des logements**, sociaux comme privés, un **rapprochement entre offre et demande**, ainsi que le développement et l'amélioration de l'offre en **logements adaptés** ou en établissements médicalisés. Cette politique ne peut se mener qu'en partenariat avec les communes, la Commission intercommunale d'accessibilité des personnes handicapées, le Département et l'Agence Régionale de Santé.

Lille Métropole soutient particulièrement le développement des « **Octaves** », groupement de huit logements adaptés facilitant l'organisation de services de soutien à domicile, d'accompagnement léger et de prévention. Ils sont intégrés dans des opérations de logement ordinaire et contribuent ainsi à la mixité générationnelle.

Elle appuie également les initiatives de logement intergénérationnel portées par des associations : elles permettent d'organiser l'accueil de jeunes au domicile de personnes âgées et contribuent à la cohésion sociale par la rencontre et l'échanges de services mutuels.

Le PLH porte enfin une attention particulière aux besoins spécifiques liés au **handicap psychique**, qui demande des solutions logement différenciées selon les personnes et évolutives dans le temps. Lille Métropole œuvre pour un renforcement des liens avec les acteurs de la santé mentale, de l'hébergement et les services sociaux.

1,5 fois plus de personnes de plus de 75 ans en 2030.

En expérimentation, 10 opérations "Octaves" dans la métropole.



Qualité énergétique et résidentielle des nouveaux logements

Lille Métropole a fortement soutenu la réalisation de projets d'habitat à haute performance environnementale (opérations démonstratives en 2006, référentiel BBC+ en 2009...), anticipant ainsi l'évolution des normes nationales.

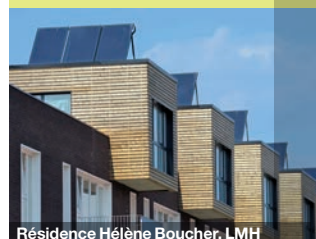
Avec l'application de la nouvelle réglementation thermique (RT2012), qui généralise le BBC (bâtiment basse consommation), Lille Métropole souhaite **développer une approche plus globale de la qualité de l'habitat**, intégrant non seulement la performance énergétique, mais également l'insertion urbaine des projets, leur conception architecturale, leur localisation et la mobilité qu'elle induit, la prise en compte des usages, l'anticipation de la gestion, l'évolutivité des logements...

Partant de l'évaluation croisée d'opérations récentes de logement social, Lille Métropole souhaite animer en partenariat avec l'Agence de Développement et d'Urbanisme et des établissements d'enseignement supérieur une **plateforme d'échanges avec les professionnels du logement** sur la qualité de l'habitat.

Ces réflexions contribueront à faire évoluer le cadre de programmation des logements sociaux, en prenant mieux en compte les usages (conception des logements, accompagnement des locataires pour l'utilisation d'équipements performants, gestion...).

UN HABITAT
PLUS DURABLE

En 2011, toutes les opérations sont labellisées BBC.



Résidence Hélène Bouchet, LMH



100 000 logements à réhabiliter d'ici 2020

85% des logements de la métropole datent d'avant 1990. Ils sont à l'origine de fortes consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre. Leurs caractéristiques thermiques peuvent conduire à une fragilisation sociale et sanitaire des occupants.

L'objectif est de parvenir à la réhabilitation de l'ensemble du parc de logements d'ici 2040 en améliorant la performance énergétique après travaux. Un partenariat nouveau s'engage avec la Région Nord-Pas de Calais dans le cadre de son pacte pour la rénovation énergétique et environnementale du parc de logements.

Cette démarche lie :

- **le conseil** (ingénierie, outils d'aide à la décision, audits environnementaux et énergétiques, référentiels communs) ;
- **l'accompagnement à la transformation des filières économiques du bâtiment et de l'éco-réhabilitation** (formation, emploi, soutien à l'innovation, programme Vertuoze*) ;
- **le développement d'un outillage financier adapté** au financement des travaux (partenariat avec le secteur bancaire, tiers investisseur).

Plus de 20% des émissions de gaz à effet de serre liées au parc de logement.

15 à 25% des ménages de l'agglomération en précarité énergétique.

Un objectif de réhabilitation de 7000 logements (dont 50% sociaux) par an d'ici 2014 et de 14 000 au-delà.



Source : Thermographie aérienne, Ville de Lille.



Source : Conseil Régional Nord-Pas de Calais

***Programme Vertuoze :**
Programme porté conjointement par Lille Métropole et le CD2E pour coordonner, développer et animer la filière bâtiment de la métropole lilloise dans le domaine de la performance énergétique et environnementale.

Amélioration de l'habitat privé existant

Les besoins d'amélioration de l'habitat privé existant restent élevés. Ils couvrent à la fois les **enjeux de mise aux normes de confort et d'adaptation du logement pour un maintien à domicile**.

Lille Métropole poursuit, avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'accompagnement privilégié des **propriétaires occupants modestes** pour la réalisation de travaux d'amélioration ainsi que la **lutte contre la non décence des logements**. Elle travaille à la **qualification du conseil apporté aux particuliers** (associations agréées, espaces info énergie, maison de l'habitat durable, guides d'information...) et la bonne prise en compte des questions de santé, d'accessibilité, de maîtrise des charges, etc.

Ce sont les objectifs du Programme d'Intérêt Général amélioration durable de l'habitat en expérimentation dans neuf communes de l'agglomération pour les propriétaires occupants modestes.

Lille Métropole entend également mener à son terme le programme **de requalification des courées** initié dans les années 1990 (travaux d'assainissement, aménagement des espaces collectifs, articulation avec l'amélioration intérieure des logements, animation sociale...) et le prolonger en identifiant avec les communes de nouvelles opérations.

75% des ménages logés dans l'habitat privé.

1000 logements par an réhabilités avec une aide publique, dont 70% occupés par leur propriétaire.

20% des logements sont en copropriété.

28% des logements créés sont issus de division (1500 par an).



De nombreux quartiers d'habitat ancien de la métropole présentent des signes de fragilité (logements inconfortables, faibles niveaux de revenus...). L'enjeu est d'améliorer leur qualité résidentielle et les conditions de vie des ménages qui y résident. Outre les **OPAH renouvellement urbain*** en cours à Lille et Houplines Armentières, le PLH verra la mise en œuvre de nouvelles opérations (entre autres une OPAH RU à Roubaix, Tourcoing, Wattrelos et Croix) et du **Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés***: ce dernier, qui concerne cinq sites de la métropole, sera mené avec l'appui d'un nouvel opérateur, la **SPLA La Fabrique des Quartiers***.

**OPAH RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain*

**PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Il prévoit, pour 5 sites de la métropole (Octroi à Armentières-Houplines, Simons à Lille, Le Pile à Roubaix, Bayard à Tourcoing et Crétinier à Wattrelos), d'améliorer le cadre de vie, d'aider les propriétaires dans la réalisation de travaux et de développer des actions sociales adaptées (insertion professionnelle, gestion urbaine de proximité...).*

**SPLA La Fabrique des Quartiers : société publique locale d'aménagement créée à l'initiative de Lille Métropole et des villes de Lille, Roubaix et Tourcoing, elle intervient sur l'ensemble du territoire métropolitain sur des opérations d'aménagement visant la requalification des quartiers d'habitat ancien dégradé.*

Le PLH explore de nouveaux champs, comme **l'action sur les copropriétés**. Un observatoire de repérage des copropriétés fragiles est créé.

Il doit aider à définir une stratégie d'intervention adaptée (sensibilisation des conseillers syndicaux, syndicats, accédants ou propriétaires, prévention, accompagnement aux travaux ou à l'amélioration de la gestion...).

Lille Métropole souhaite mieux **réguler le mouvement de division des logements** : les projets de division ne sont pas toujours menés dans des conditions satisfaisantes de qualité et contribuent à diminuer l'offre disponible en cœur d'agglomération pour des familles.

Lille Métropole souhaite que la législation évolue pour que tout projet de division soit soumis à autorisation.



Intervention sur le parc social existant : réhabilitation, renouvellement urbain, gestion et entretien

Les enjeux d'amélioration de l'habitat social sont multiples : il s'agit d'assurer un **cadre de vie de qualité** aux habitants dans l'ensemble des quartiers de la métropole (confort des logements, services rendus aux locataires), de maintenir l'**accessibilité financière** du parc (loyers et charges) et de **réduire les émissions de gaz à effet de serre**.

Le PLH fixe un objectif annuel, hors projets de rénovation urbaine, de **1000 à 1500 logements sociaux réhabilités** avec l'appui de Lille Métropole, dans le cadre d'une stratégie définie en amont avec les organismes de logement social et les communes.

Une vigilance est apportée à la performance énergétique après travaux, à la maîtrise des charges locatives, à l'intégration des problématiques d'accessibilité et d'adaptation des logements et à l'anticipation de la gestion et de l'exploitation après travaux.

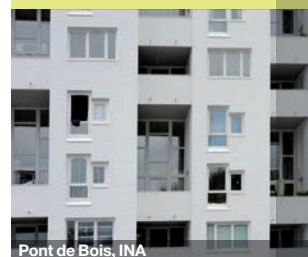
Le PLH verra l'**achèvement des projets de rénovation urbaine (PRU)**, avec le souhait de conforter les dynamiques engagées, en travaillant concomitamment sur le peuplement, la diversification de l'offre et l'amélioration du parc n'ayant pas fait l'objet d'intervention dans les PRU.

De **nouvelles opérations de renouvellement urbain**, dans le cadre éventuel d'un programme national, pourraient être engagées, de même que des interventions ciblées sur des sites présentant des enjeux dépassant le seul réinvestissement patrimonial (gestion des espaces extérieurs, fonctionnement urbain, précarité sociale...). Elles s'inscriront dans la politique communautaire de ville renouvelée en cours de redéfinition.

115 000 logements sociaux (24% des résidences principales), dont les 2/3 datent d'avant 1974.

13 organismes de logement social.

**10 projets de rénovation urbaine :
4 240 logements sociaux démolis.
4 440 reconstitués.
6 600 réhabilités.
8 300 résidentialisés.**



Pont de Bois, INA



ZUP de Mons (1974)



Grand Clemenceau, LMH



Résidence Égalité, Partenord Habitat

Droit au logement pour tous et équilibre des territoires

Lille Métropole s'est engagée dans l'élaboration d'une **politique de peuplement** qui s'appuie sur un lien fort avec les communes et les organismes de logement social.

Elle est conçue au sein d'une instance de concertation installée en 2009, la Conférence intercommunale de peuplement.

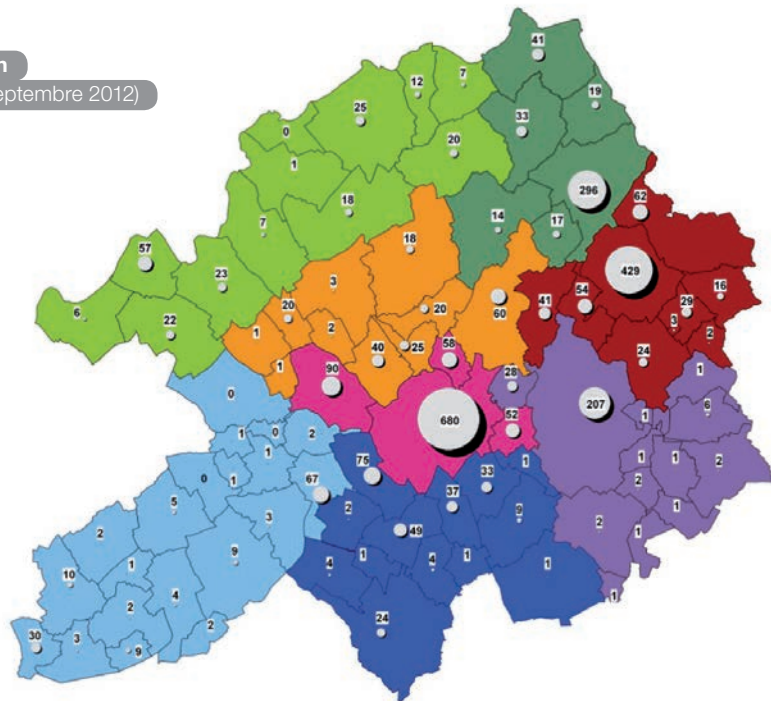
Son objectif est d'**améliorer la prise en compte des publics prioritaires dans les attributions de logements et de réaliser ces attributions dans le cadre d'une meilleure répartition territoriale.**

Pour cela, il est fixé un objectif annuel de 3000 attributions aux ménages prioritaires (contre 2700 actuellement), pour que leur part dans les attributions soit équivalente à celle qu'ils représentent parmi les demandeurs de logements (40%).

Cet objectif est décliné dans le PLH par territoire et par commune, en tenant compte de la pression de la demande en logements ainsi que des capacités d'accueil et de la fragilité des occupants du parc existant.

Territoire Est	Territoire Lillois	Territoire de la Lys	Territoire de la couronne Nord	Territoire roubaisien	Territoire de la couronne Sud	Territoire tourquennois	Territoire des Weppes
254	880	198	190	660	241	420	150

Objectifs annuels d'attribution à des ménages prioritaires (Septembre 2012)



L'**accord collectif intercommunal*** signé pour trois ans par Lille Métropole et les organismes de logement social se fonde sur ces objectifs territoriaux et les décline par organisme.

Pour mener à bien cette politique de peuplement, plusieurs leviers sont identifiés :

- améliorer le fonctionnement des commissions d'attribution de logement pour plus de transparence et s'accorder sur une charte de bonnes pratiques, à faire valoir dans les règlements intérieurs des organismes ;
- faciliter les mutations entre organismes ;
- mobiliser et articuler les différents contingents (communautaire, Action logement et Etat) ;
- développer une offre adaptée, en PLAI notamment.

Cette politique de peuplement est en cohérence avec celles de l'Etat (**DALO, Droit au Logement Opposable**) et du Département (**PDALPD***).

Elle s'appuie sur les dispositifs d'accompagnement social pour l'accès et le maintien des ménages défavorisés dans le logement : à ce titre, Lille Métropole confie à des associations agréées une mission d'accompagnement social (MOUS) pour permettre à des ménages en situation de fragilité socio-économique d'accéder à un logement adapté, neuf ou dans le parc existant. Elle participe également au dispositif de prévention des expulsions.

Enfin, un axe important du PLH est **la lutte contre la précarité énergétique**, avec le souhait de promouvoir un pilotage conjoint de cette politique avec le Département, au titre de ses compétences sociales : l'accompagnement des occupants constitue le pendant indissociable du soutien à l'amélioration de l'habitat.

400 ménages par an accompagnés par les équipes de la MOUS.

550 attributions annuelles pour des ménages prioritaires DALO (moins de 5% des attributions).

Quelles sont les 13 situations prioritaires de l'ACI ?

- | | |
|--|---|
| - Logement non décent. | - Cohabitation à risque. |
| - Logement impropre à l'habitation ou insalubre. | - Moins de 30 ans en précarité économique et aux revenus inférieurs au RSA. |
| - Sur-occupation extrême. | - Personnes âgées modestes dont le logement est inadapté aux ressources ou aux besoins. |
| - Sans logement. | - Grande précarité économique et problématique d'insertion professionnelle. |
| - Perte prochaine de logement (expulsion...). | - Autre problématique spécifique (sorties de prison, handicap psychique...). |
| - Hébergement d'urgence et d'insertion. | |
| - Foyers et résidences sociales. | |
| - Présence d'une personne handicapée. | |

***Accord collectif intercommunal** : accord conclu pour trois ans entre Lille Métropole et les organismes de logement social. Il prévoit un engagement annuel par organisme et par secteur géographique d'attributions de logements sociaux aux personnes rencontrant des difficultés socio-économiques, ainsi que les moyens de suivi et de mise en œuvre de cet engagement.

***PDALPD (Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées)** : il définit, sous le pilotage de l'Etat et du Département et en association avec les partenaires locaux, les objectifs et moyens pour permettre aux personnes en difficulté d'accéder à un logement décent et/ou de s'y maintenir.

Lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu essentiel de la lutte contre les exclusions par le logement. Lille Métropole intervient pour qu'une réponse globale soit apportée à toutes les formes d'habitat indigne : propriétaires occupants ne pouvant entretenir leur logement ou accédant à un logement très dégradé, propriétaires bailleurs indécents, locataires en sur-occupation, immeubles en ruine, etc.

Lille Métropole conduit une politique volontariste pour mettre un terme aux situations inacceptables de taudis, et mène des interventions d'ordre préventif sur le parc vétuste pour éviter son basculement en insalubrité.

Lille Métropole s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes, l'Etat et la Justice. Le protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne prévoit une intervention coordonnée pour le **repérage** des situations, la **réalisation de travaux** en concertation avec le propriétaire ou sous la contrainte et **l'accompagnement des occupants à l'accès au droit et à un logement décent**.

Le PLH conforte le rôle de Lille Métropole d'animation locale, de mutualisation des informations et d'accompagnement des communes. La MOUS Lutte contre l'Habitat Indigne doit permettre de traiter plus de 200 situations d'indignité par an. L'équipe de professionnels de la MOUS réalise pour chaque situation identifiée un diagnostic social, technique, juridique et économique, assure un accompagnement individualisé des habitants et des propriétaires et conseille si besoin les partenaires publics sur les démarches à engager (procédures à mener, modalités de substitution aux propriétaires défaillants pour la réalisation de travaux et pour le relogement ou l'hébergement temporaire des occupants...).

Pour quelques îlots de la métropole très délabrés, dont la réhabilitation apparaît à la fois coûteuse et techniquement complexe, la démolition est privilégiée. Une nouvelle tranche de résorption de l'habitat insalubre (RHI*) s'engage à Roubaix sur une dizaine d'îlots (100 immeubles), menée avec l'appui de la SPLA La Fabrique des Quartiers. Elle prévoit l'acquisition foncière par la collectivité, le relogement des occupants, la démolition et le réaménagement des îlots, pour aérer les cœurs d'îlots et redistribuer des jardins aux riverains ou y développer une offre nouvelle de logements.

40 000 logements
« potentiellement
indignes », pour
moitié dans l'habitat
locatif et pour
moitié en propriété
occupante.

800 logements
sous procédure de
péril ou d'insalubrité.



*RHI (résorption de l'habitat insalubre) : opération visant à lutter contre l'insalubrité à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, par acquisition publique des immeubles, accompagnement des occupants et mise en œuvre d'un projet urbain et social.

« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé »

Loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion



Hébergement et habitat adapté

Lille Métropole s'engage en faveur de l'amélioration de l'offre et sa diversification. Elle s'appuie notamment sur les préconisations du Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion du Nord, du PDALPD, et sur l'étude qu'elle pilote sur les besoins en hébergement, logement adapté et logement d'intégration.

L'objectif est de proposer une gamme de réponses à la diversité des besoins des ménages, et notamment les plus fragiles : mises à l'abri, accès au logement autonome ou en structure collective, avec ou sans accompagnement, individuel ou collectif, etc.

Le logement autonome demeure l'orientation à privilégier. Pour certains ménages, il peut inclure une dimension collective avec un accompagnement social à l'instar des maisons relais (ou pensions de famille*), déjà développées dans le 1^{er} PLH et dont l'offre mérite d'être complétée.

Le PLH poursuit l'engagement communautaire en faveur de l'amélioration et l'humanisation des structures d'hébergement et de logement adapté : ont été financés dans le 1^{er} PLH l'équipement en mobilier et électroménager de 1200 places ; l'objectif est de maintenir ce rythme.

Un enjeu fort réside dans la restructuration et le redéploiement de grands centres d'hébergement, pour améliorer les conditions d'accueil et de vie des résidents, et contribuer à l'équilibre territorial de l'offre. Lille Métropole s'inscrit dans l'obligation légale (lois DALO et MOLLE) d'une place d'hébergement pour 1000 habitants par commune.

Lille Métropole veille à ce que soit parallèlement mises en œuvre des actions d'accompagnement des populations en sortie d'hébergement et des familles de culture Rom vivant en village d'insertion* pour favoriser leur accès à un logement autonome.

Quelques projets du PLH

- Relocalisation du centre d'hébergement et de stabilisation de l'ex-hôpital St Antoine à Lille (147 places)
- Réhabilitation du centre d'hébergement et de réinsertion sociale rue de Valenciennes à Lille (125 places)
- Réhabilitation et relocalisation du foyer Bonte à Lille, incluant une Résidence Sociale, un Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile, et un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- Création d'un centre d'hébergement d'urgence rue de la Tossée à Tourcoing (10 logements)
- Création de maisons relais à Lille, Wasquehal, Roncq, Salomé, Anstaing, Wavrin...
- Création de six nouveaux villages d'insertion pour des familles de culture Rom

**Près de
2000 places
d'hébergement
d'urgence.**

**150 appels
quotidiens vers le 115
pour 3 à 4 places
disponibles.**

**14 maisons relais
(263 places),
4 nouvelles
ouvertures
d'ici 2013.**

**Maisons relais ou pensions de familles : destinées aux personnes seules de plus de 40 ans en situation d'exclusion, elles sont constituées d'une vingtaine de logements autonomes et d'espaces de vie collective. La régulation et l'animation de la vie quotidienne est confiée à un hôte, salarié de la structure gestionnaire.*

**Village d'insertion : hébergement au sein de mobil homes de familles de culture Rom, avec un accompagnement individualisé mené par des associations (accès aux droits, santé, insertion professionnelle, scolarisation...) ; de quelques mois à quelques années, il est conçu comme une transition vers le logement ordinaire.*



Accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 rend obligatoire pour les communes de plus de 5000 habitants la mise à disposition des gens du voyage d'aire(s) aménagée(s) et entretenue(s).

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017 prescrit l'aménagement de nouveaux sites pour **23 communes de l'agglomération**. Doivent ainsi être créées 160 places en aire de passages et 253 places en aire d'accueil. 73 places doivent par ailleurs être réaménagées.

Le PLH porte une attention particulière au **développement de l'habitat adapté**, en réponse aux souhaits de sédentarisation d'une partie des gens du voyage (sous forme de terrains familiaux, de logements ordinaires dans le neuf ou l'existant, avec ou sans emplacement de caravane, etc.). La réalisation de l'objectif de **170 unités** d'habitation adaptées d'ici 2017 préconisé par le Schéma départemental nécessite un partenariat nouveau avec les bailleurs sociaux et les associations.

Lille Métropole inscrit l'exercice de sa compétence « aménagement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » dans un projet global de **qualité de service et d'accompagnement** des gens du voyage, en partenariat avec le syndicat mixte qui assure la gestion des aires et les associations développant un accompagnement pour l'insertion sociale et professionnelle des familles.

En 2017,
un objectif
de 655 places
en aire d'accueil
et 560 en aire
de passages.



L'observation et l'évaluation, socles de l'action

Lille Métropole s'appuie sur plusieurs outils d'observation pour éclairer les enjeux habitat de la métropole, suivre les politiques locales et définir avec ses partenaires les priorités d'intervention :

- le rythme de construction neuve et la nature des logements construits ;
- l'évolution des prix immobiliers, avec un renforcement du suivi des loyers privés ;
- l'occupation des parcs publics et privés ;
- l'évolution de l'offre de logements (patrimoine social et habitat privé), avec l'observation nouvelle des copropriétés ;
- un référentiel foncier ;
- l'économie de la production de logement social ;
- les mobilités résidentielles.

Une animation du PLH est menée et des bilans réguliers sont partagés avec les communes et les partenaires, par le biais de publications (la lettre du PLH), de conférences annuelles de l'habitat, ou plus régulièrement dans le cadre de groupes de travail partenariaux (club des acteurs du logement, conférence intercommunale de peuplement, groupes habitat indigne, etc.).

Une évaluation à mi-parcours du PLH est prévue en 2015.

Pour cela, Lille Métropole s'appuie fortement sur l'expertise de l'Agence de Développement et d'Urbanisme.



Des actions expérimentales

Le PLH prévoit la mise en œuvre d'actions expérimentales, ayant vocation à être diffusées sur le territoire en fonction des résultats constatés.

Parmi elles, **l'auto-réhabilitation accompagnée** : une étude-action est menée avec l'appui des Compagnons Bâtitisseurs. Il s'agit de lutter contre les situations de mal-logement et de précarité énergétique, en associant les habitants et les acteurs économiques et sociaux : des travaux d'amélioration sont engagés par les propriétaires ou les locataires, avec l'aide d'un animateur technique professionnel et l'appui de volontaires. Des rencontres collectives sont organisées sur des thématiques liées au logement et au cadre de vie, avec des ateliers techniques d'apprentissage et la mise en place de services mutuels de prêts d'outils et de matériaux. Dans un premier temps, 30 ménages sont accompagnés annuellement.

L'habitat participatif constitue un autre chantier expérimental du PLH : la ville de Lille a engagé un appel à projets pour accompagner des groupes d'habitants dans la réalisation de projets d'habitat participatif. D'autres communes ou habitants ont manifesté leur intérêt pour ce type de projet, dont les formes peuvent être différentes (association des futurs habitants à la conception, autopromotion immobilière, coopératives...). Lille Métropole intègre le réseau national des collectivités qui s'est constitué autour de ces questions afin de mutualiser et de partager les expériences menées et d'apporter un appui aux communes qui souhaitent développer ce type de démarche innovante, dès lors que celle-ci s'inscrit dans les orientations de la politique communautaire (diversité sociale, vie de quartier, habitat durable...).



Source : Ville de Lille



L'animation du partenariat autour de la politique locale de l'habitat

Lille Métropole, chef de file des politiques de l'habitat sur son territoire, travaille en étroite relation avec l'Etat, les autres collectivités, les professionnels de l'habitat et les acteurs associatifs. Elle anime localement ce partenariat en cherchant une mutualisation et une complémentarité des interventions de manière à rendre un service efficace aux habitants de la métropole.

Le PLH est conçu **en complémentarité avec les autres documents de planification** de la politique de l'habitat (Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion, plan départemental d'action pour les personnes défavorisées, schéma régional d'organisation médico-sociale...)



Outre la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'Etat, des **contractualisations spécifiques** sont engagées avec l'Etat et/ou d'autres collectivités sur des interventions relevant de compétences partagées : le protocole de lutte contre l'habitat indigne (Etat, Justice), le plan de réhabilitation énergétique et environnemental des logements (Région), etc.

Surtout, avec ce PLH, **Lille Métropole et les communes qui la composent s'engagent mutuellement.**

Le PLH prévoit enfin de renforcer le partenariat avec les autres acteurs de l'habitat : **les organismes de logement social** (renouvellement des conventions de partenariat en 2013), **les promoteurs et aménageurs** (séminaires annuels, charte des bonnes pratiques), le secteur bancaire, les agences immobilières, **les associations et les habitants**, etc.



- ACI** Accord collectif intercommunal
- ADULM** Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole
- ANAH** Agence nationale de l'habitat
- CCAS** Centre Communal d'Action Sociale
- BBC** Bâtiment basse consommation
- CHRS** Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
- CIAPH** Commission intercommunale d'accessibilité aux personnes handicapées
- CIP** Conférence intercommunale du peuplement
- CRH** Comité régional de l'habitat
- EPF** Etablissement public foncier
- ERL** Emplacement réservé logements
- FJT** Foyer de jeunes travailleurs
- INA** Immobilière Nord Artois
- LHI** Lutte contre l'habitat indigne
- LMH** Lille Métropole Habitat
- Loi DALO** loi Droit au logement opposable (5 mars 2007)
- Loi MOLLE** loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions (25 mars 2009)
- Loi SRU** loi Solidarité et renouvellement urbains (13 décembre 2000)
- MOUS** Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
- OPAH RU** Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain
- PDAHI** Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
- PDALPD** Plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées
- PDU** Plan de déplacements urbains
- PIG** Programme d'intérêt Général
- PLA-I** Prêt locatif aidé d'intégration
- PLH** Programme local de l'habitat

- PLS** Prêt locatif social
- PLU** Plan local d'urbanisme
- PLUS** Prêt locatif à usage social
- PNRQAD** Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
- PRU** Projet de rénovation urbaine
- PSLA** Prêt social location-accession
- RFF** Réseau Ferré de France
- RT 2012** Réglementation thermique 2012
- SCOT** Schéma de cohérence territoriale
- SDAGV** Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- SMS** Servitude de mixité sociale
- SPLA** Société publique locale d'aménagement
- SPLL** Secteur de pourcentage de logements locatifs
- ZAC** Zone d'aménagement concerté

Crédits photo

©Lille Métropole : Vincent Lecigne,
Pascaline Chombart, Max Lerouge
et Thomas Karges

Conception et réalisation graphique

hd communication

Programme Local de l'Habitat 2012/2018

Mieux
vivre
ensemble



1, rue du Ballon - B.P. n° 749 - 59034 LILLE CEDEX
Téléphone : +33 (0)3 20 21 22 23 - Fax : +33 (0)3 20 21 22 99
www.lillemetropole.fr