

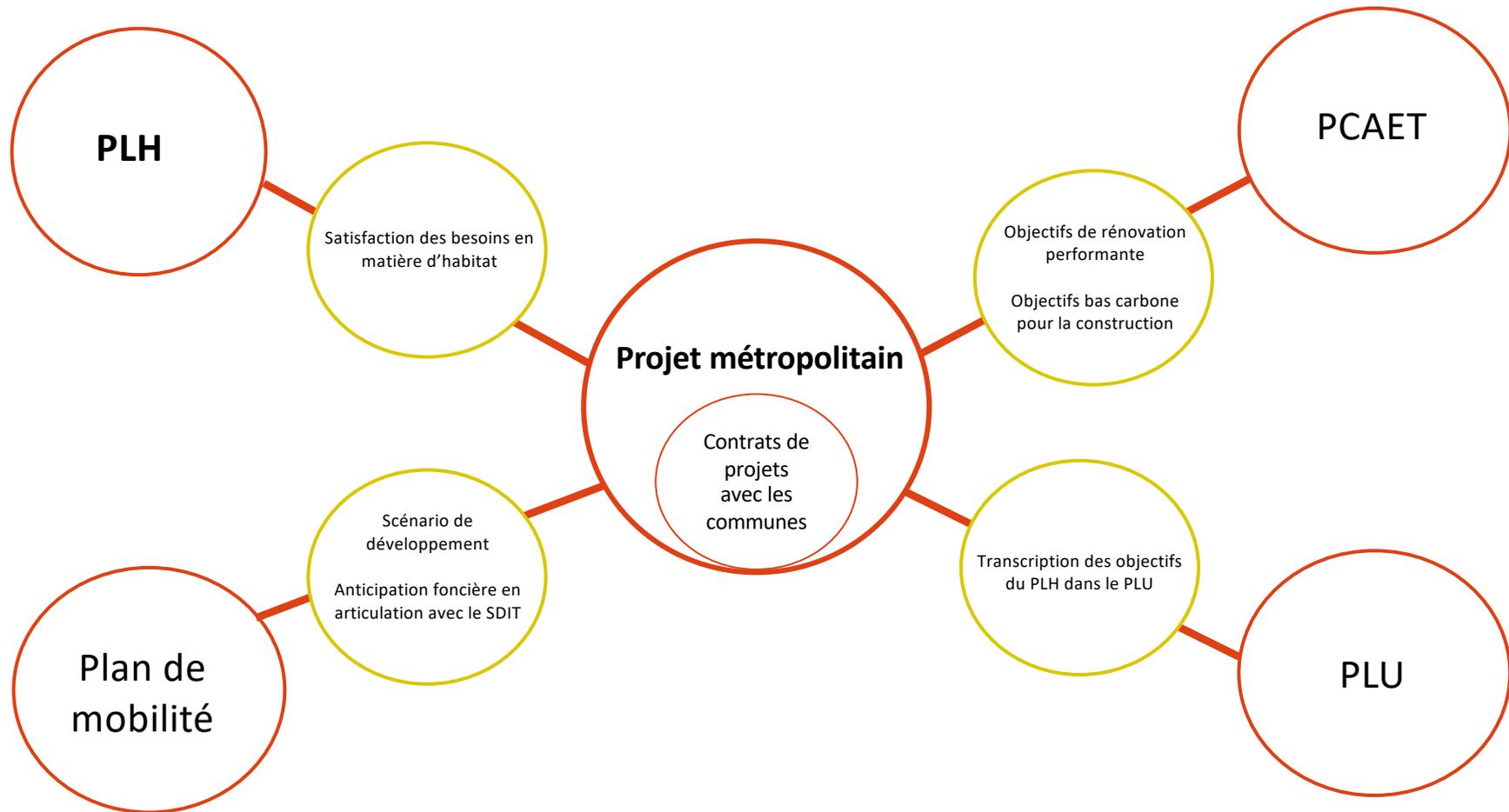
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE



Programme Local de l'Habitat 2022 - 2028

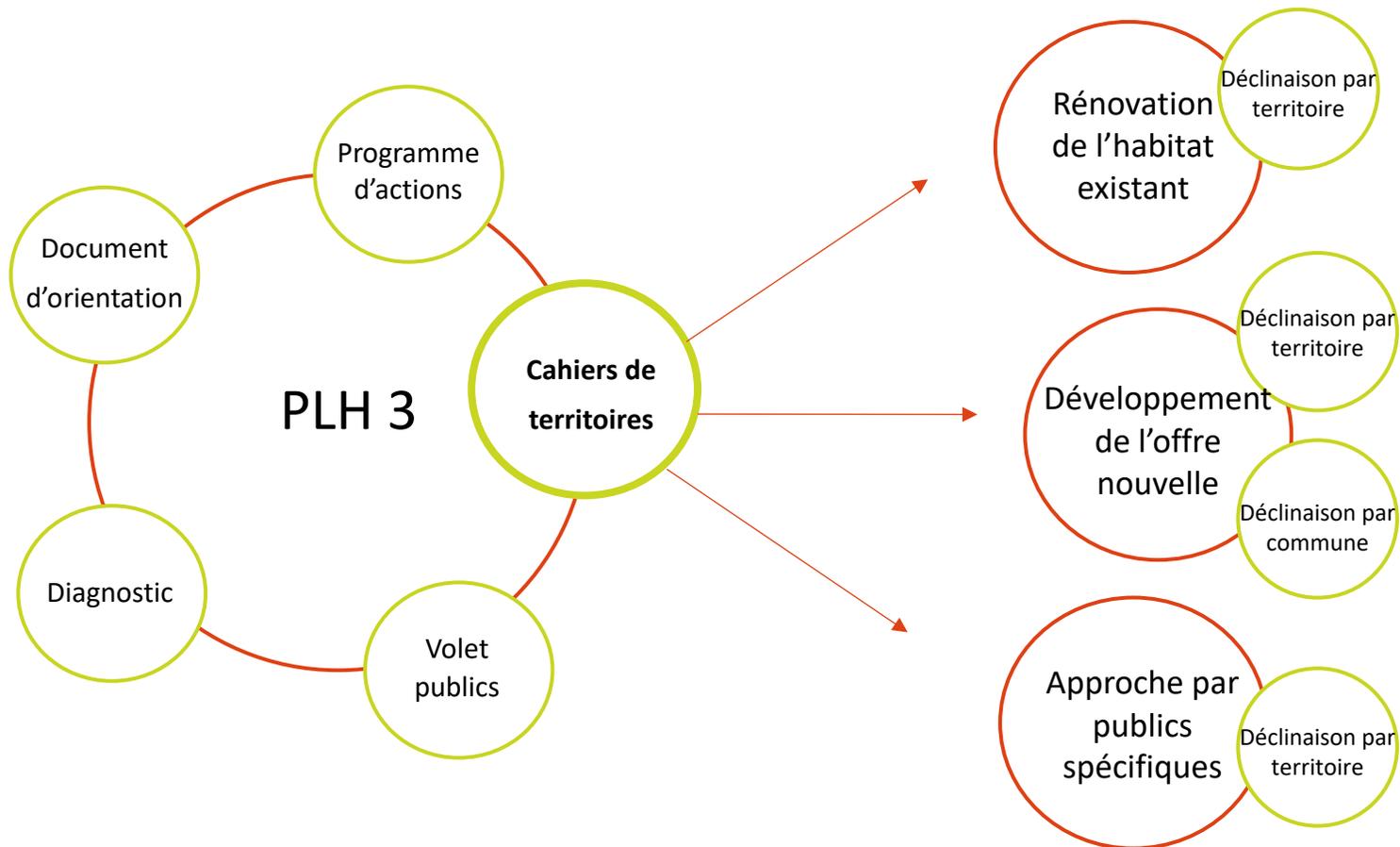
—→ **Cahier de territoire**
Territoire roubaisien

Un PLH élaboré en cohérence avec les autres documents de programmation métropolitains



Le cahier territorial, une pièce essentielle du PLH de la MEL

Le PLH de la MEL se compose d'un diagnostic, d'un document d'orientation, d'un programme d'actions thématique et d'un volet publics spécifiques. Il comprend également des cahiers territoriaux qui enrichissent et déclinent le PLH à l'échelle des territoires et des communes. Ces volets territoriaux illustrent l'importance accordée par la Métropole à la **territorialisation de sa politique publique** pour répondre au mieux aux besoins des territoires qui la composent et aux populations qui l'occupent.





SOMMAIRE

I. Diagnostic du territoire Roubaisien	5		
II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire	18		
Offre nouvelle	19		
Publics spécifiques	23		
Habitat existant	28		
Attributions	32		
III. Déclinaison dans les communes	33		
Roubaix	34	Lys-Lez-Lannoy	56
Croix	40	Toufflers	60
Hem	44	Wasquehal	64
Lannoy	48	Wattrelos	68
Leers	52		
Annexes	73		
Méthode de répartition des besoins en production et en rénovation	74		
Méthode de définition des secteurs à enjeux de l'habitat social	75		



I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Territoire Roubaisien

I. Diagnostic du territoire Roubaisien

Chaque diagnostic de territoire est composé de:

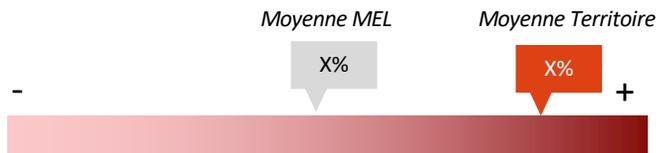
1. Une fiche d'identité du territoire

2. La résonance des enjeux habitat métropolitains sur le territoire

5 grands enjeux métropolitains ont été identifiés collectivement par les acteurs de l'habitat réunis en conférence intercommunale du logement dans le cadre des travaux du PLH :

- La transition écologique et le développement durable
- Le coût du logement en lien avec la situation des habitants
- L'équilibre territorial entre les territoires et au sein des différents territoires
- L'adaptation du logement aux évolutions des situations de vie
- L'articulation entre développement résidentiel et réseaux de transport

Le diagnostic positionne chaque territoire à l'aide de quelques indicateurs synthétiques par rapport à ces 5 grands enjeux.



I. Diagnostic du territoire Roubaisien

Le territoire en quelques mots

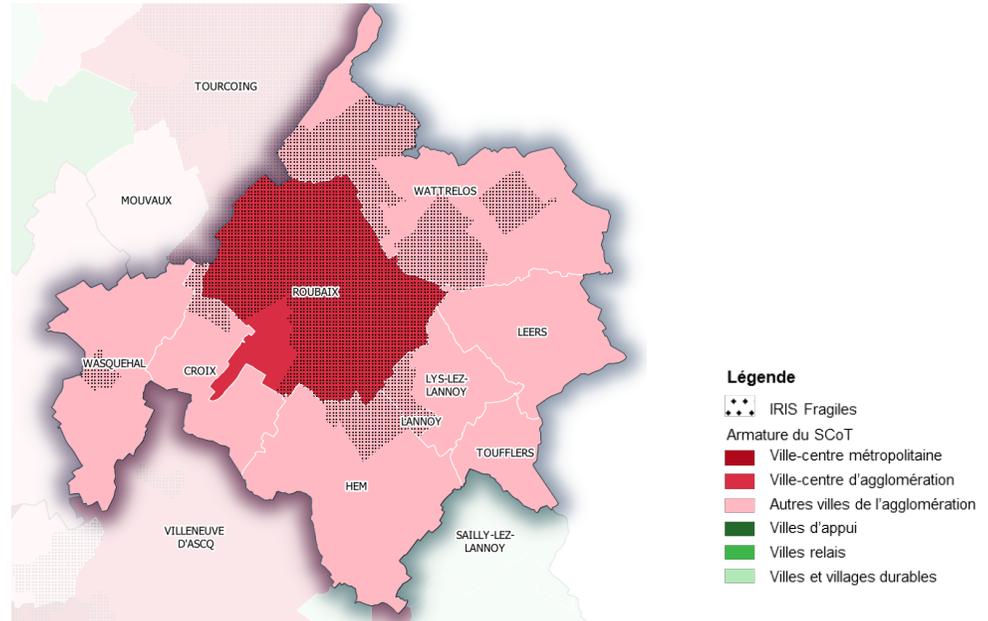
Avec ses 226 658 habitants, le territoire Roubaisien accueille 19% de la population de la MEL. La population est répartie sur 9 communes dont Roubaix est le pôle principal concentrant 42% de la population du territoire. Le Roubaisien est majoritairement urbain avec 6 communes composées de plus de 13 000 habitants et des communes plus petites (de 1 773 à 9 473 habitants) développées en continuité de la ville.

Le Roubaisien connaît une dynamique démographique moyenne, similaire à celle de la MEL. Il affiche une vocation très familiale qui ne doit cependant pas masquer le phénomène de vieillissement qui traverse le territoire et tend à s'intensifier.

Le territoire se compose majoritairement de communes en grande fragilité socio-économique à l'image de sa ville-centre, Roubaix, mais compte également des communes plus aisées et attractives (Hem, Toufflers ou Leers).

Les 4 quartiers prioritaires jouent ainsi un rôle particulièrement important dans l'accueil des ménages en difficultés économiques et/ou sociales : Le Quartier Intercommunal Roubaix-Tourcoing - Blanc Seau - Croix Bas Saint Pierre (Croix, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos), le Quartier Intercommunal Hautchamps Longchamp - Lionderie - 3 Baudets (Hem, Lys-lez-Lannoy, Roubaix) et Epidéme Villas Couteaux (Tourcoing-Wattrelos) et Nouveau Roubaix (Roubaix).

** La fragilité des iris est définie à l'aune d'un indice de fragilité sociale (de 1 à 4) composite intégrant des données relatives aux caractéristiques de la population (revenu médian / UC, taux de non emploi 25-64 ans, taux de familles comptant + de 4 enfants, taux de familles monoparentales)*



- Légende**
- IRIS Fragiles
 - Armature du SCoT
 - Ville-centre métropolitaine
 - Ville-centre d'agglomération
 - Autres villes de l'agglomération
 - Villes d'appui
 - Villes relais
 - Villes et villages durables

Les chiffres clés – les besoins résidentiels

Evolution annuelle de la population 2012-2017 (INSEE 2017)	0.4%
Taille des ménages (INSEE 2017)	2.48
Part des familles monoparentales (au sein des familles) (INSEE 2017)	22.4%
Part des personnes âgées (INSEE 2017)	19.6%
Taux de pauvreté (FILOCOM 2017)	29.1%

Les chiffres clés – les dynamiques immobilières

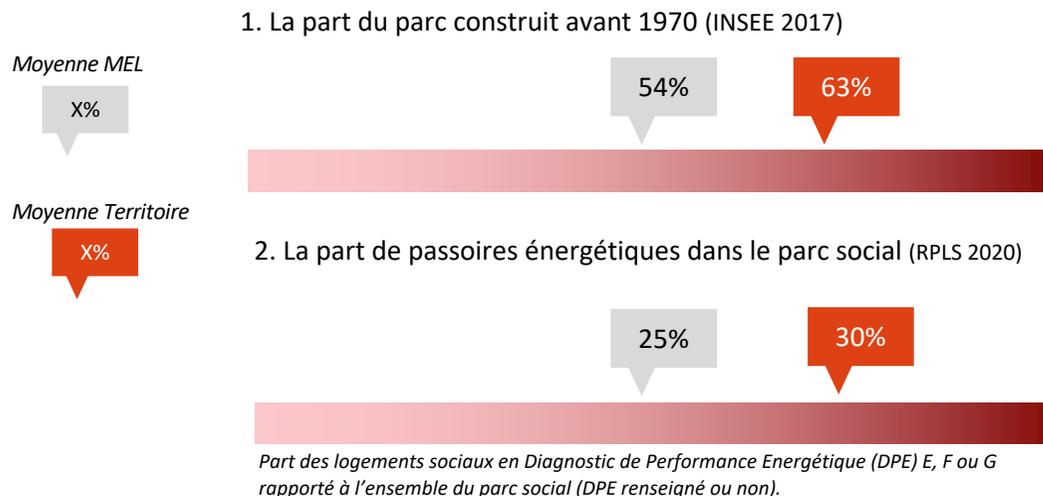
Part des propriétaires occupants (INSEE 2017)	48.9%
Part du logement individuel (INSEE 2017)	59.4%
Part du parc social (RPLS 2020)	32.1%
Part du parc privé potentiellement indigne (PPPI 2015)	18.3%

I. Diagnostic du territoire Roubaisien

La transition écologique et le développement durable

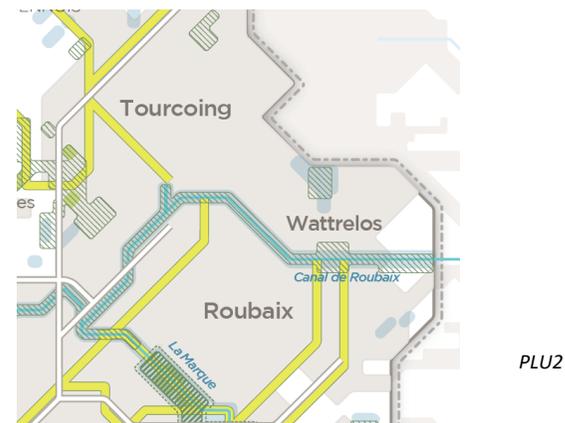
Les données et éléments de compréhension clés

Les besoins d'amélioration de la performance énergétique dans le parc existant



La prégnance des enjeux environnementaux

3. Des réservoirs de biodiversité à préserver



Des constats aux enjeux

- Le parc de logements du territoire Roubaisien est majoritairement constitué de biens anciens, voire vétustes, l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat constitue donc une problématique majeure :
 - Des besoins d'intervention très importants : **11 273 logements privés potentiellement indignes** (28% du PPPI de la MEL);
 - Des interventions importantes à conduire également dans le parc social : **8 889 logements sociaux anciens énergivores recensés (classés en E-F-G)**;
 - Au-delà de la dimension environnementale, un enjeu de lutte contre la précarité énergétique sur un territoire où les ménages précaires sont particulièrement nombreux : **4 727 propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté et sont susceptibles d'être exposés au risque de précarité énergétique.**
- La transition écologique dans le secteur résidentiel passera aussi par un développement d'un habitat plus compatible avec la préservation de l'environnement en poursuivant le processus de renouvellement urbain en cours, notamment à Roubaix, en vue de renforcer l'attractivité de la commune et de réduire la concentration de ménages pauvres dans certains secteurs tout en proposant une nouvelle offre de logements sans consommer davantage d'espaces naturels.

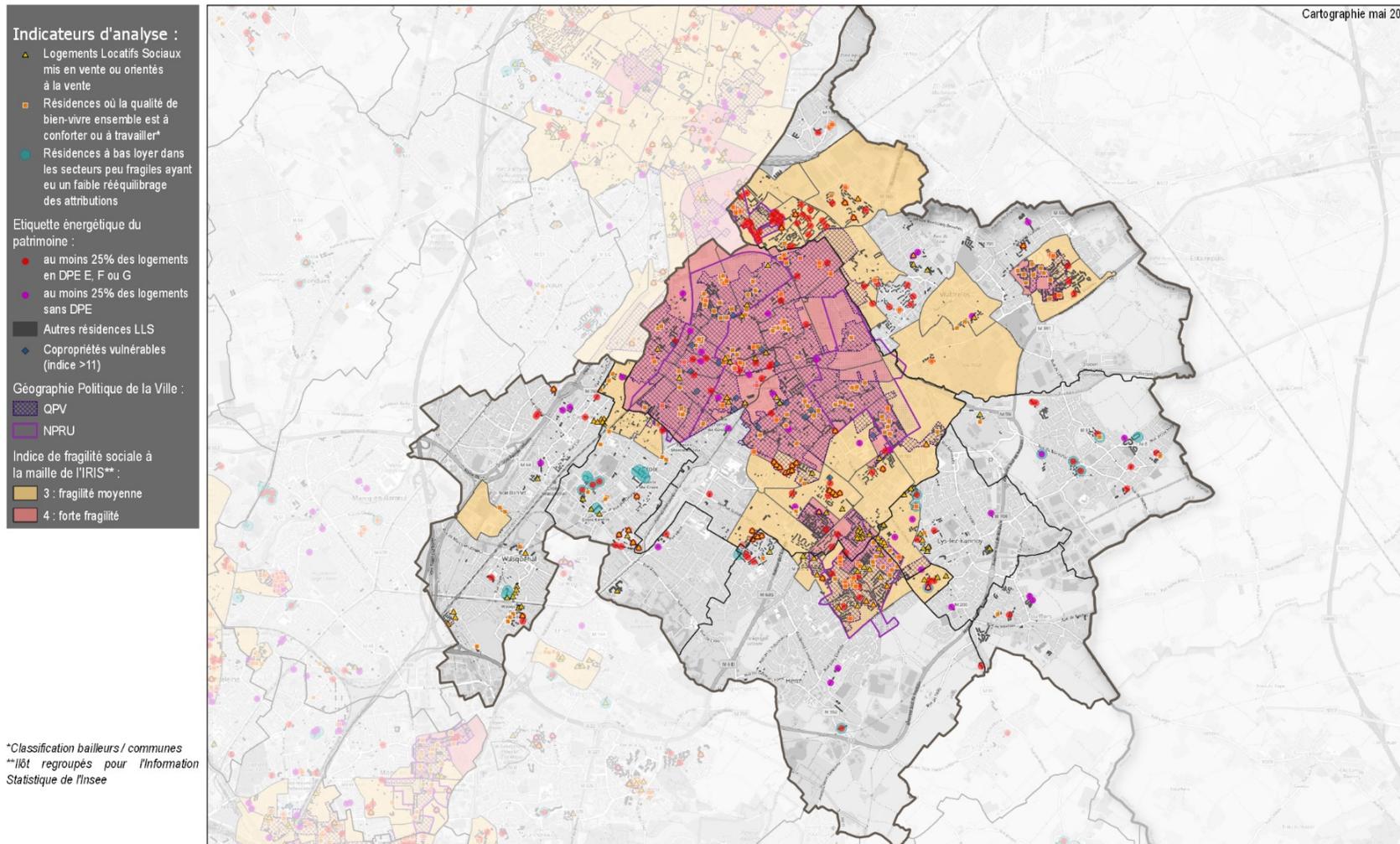
I. Diagnostic du territoire Roubaisien

La transition écologique et le développement durable



TERRITOIRE ROUBAISIE

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL - QUALITE ET VENTES DANS LES SECTEURS DE FRAGILITE



*Classification bailleurs / communes
**Ilot regroupés pour l'information
Statistique de l'Insee



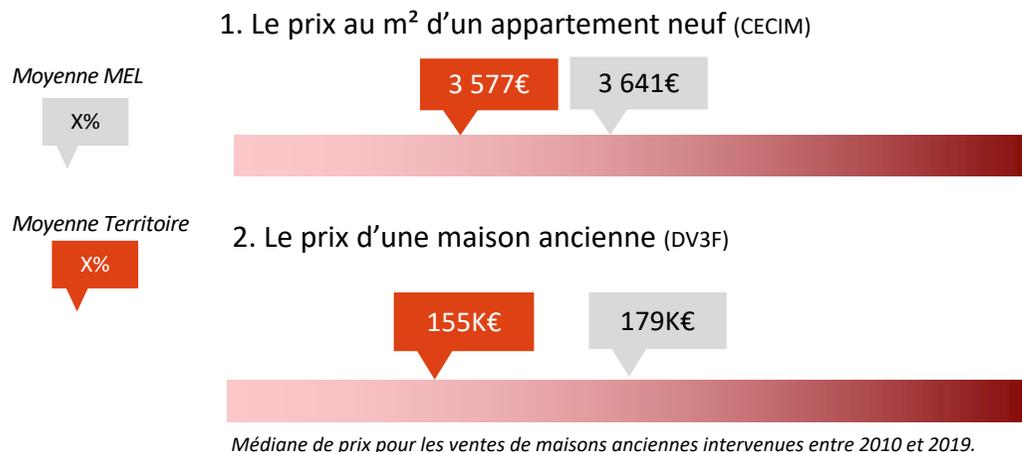
Sources : RPLS 2019, OPS 2016, VOC (Veille et
Observation des Copropriétés 2020), Qualification du
pat: LLS (Communesbailleurs)

I. Diagnostic du territoire Roubaisien

Le coût du logement en lien avec la situation des habitants

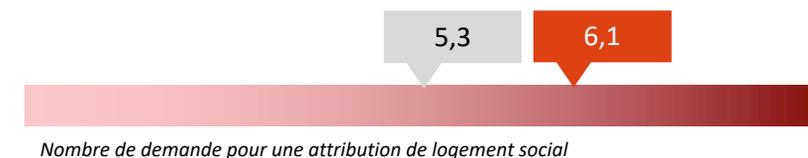
Les données et éléments de compréhension clés

L'accessibilité financière de l'offre libre

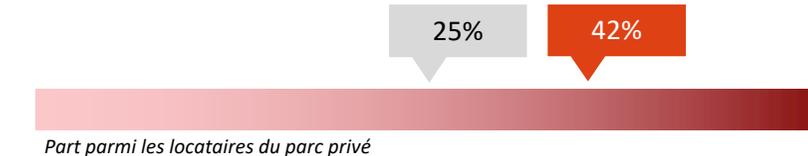


Les besoins en logements locatifs abordables

3. La tension exercée sur le parc locatif social (SNE 2021)



4. Les locataires du parc privé pauvres (FILOCOM 2015)

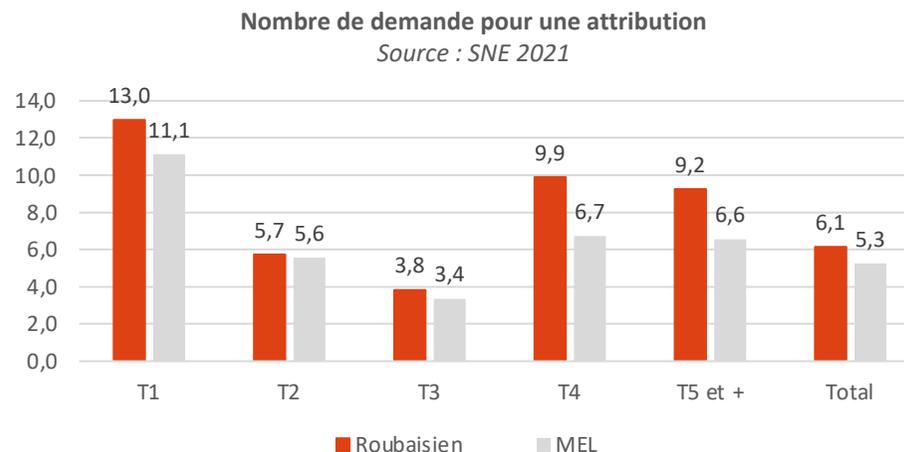


Des constats aux enjeux

- Le **marché immobilier du Roubaisien est en déclin** (17% des mutations métropolitaines en 2009 contre 10% en 2016) et le marché de l'ancien est très largement dévalorisé du fait de la présence d'un parc ancien, voire vétuste, majoritairement situé au sein de la ville centre. Au contraire, le marché du neuf apparaît comme étant relativement attractif mais cette donnée est à relativiser puisque le taux de construction est faible sur le territoire (3,4 logements construits en moyenne par an pour 1 000 habitants contre 6,3 à l'échelle de la MEL). Seule Wasquehal a affiché un taux de construction supérieur à la moyenne métropolitaine.
- Le Roubaisien se caractérise, par ailleurs, par des prix immobiliers bas quel que soit le segment de marché concernant. Ainsi, le marché du collectif se caractérise par une prédominance des ventes d'appartements aux prix au m² les plus faibles. Quant au marché de la maison, ce sont les ventes à moins de 100 000€ qui dominent, à l'inverse les biens « à prix médian » sont sous-représentés.
- Ces constats mettent en lumière un enjeu fort d'amélioration de l'attractivité résidentielle du Roubaisien ;
 - En **poursuivant les interventions sur le tissu urbain et l'habitat existants (démolitions-reconstructions, réhabilitations, mutation des friches)** en particulier à Roubaix pour pouvoir proposer une offre de qualité ;
 - En **créant une offre nouvelle en logements** qui puissent à la fois contribuer à la mixité sociale au sein de la ville-centre et des secteurs les plus fragiles du reste du territoire, tout en restant accessible aux ménages Roubaisiens souhaitant accéder à la propriété.

I. Diagnostic du territoire Roubaisien

Zoom sur la tension au sein du parc social



Nombre de demandes et d'attributions au sein du parc social

Source : SNE 2021

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Demandes	1193	3778	3185	2953	552	11661
Attributions	171	641	785	349	55	2001

Des constats aux enjeux

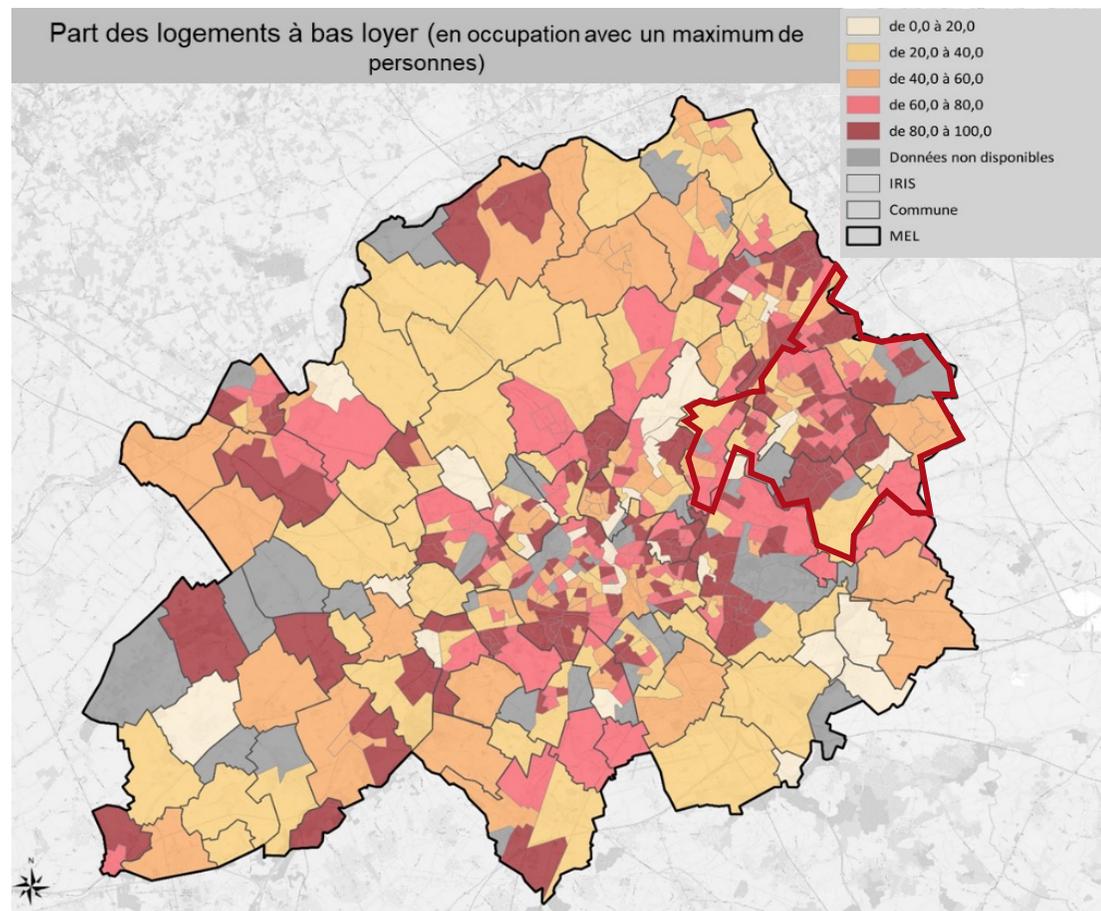
- La **tension sur le parc social est élevée** au sein du Roubaisien en comparaison avec la MEL (6,1 demandes pour 1 attribution au sein du Roubaisien contre 5,1 à l'échelle de la MEL), en particulier pour les petites typologies (T1) et les grands logements familiaux (T4 et T5 et+).
- L'enjeu du développement des typologies familiales est prégnant, notamment sur les T4 qui sont souhaités par 24% des demandeurs (soit 2 858 ménages). Par ailleurs, le renforcement de l'offre en T2 et T3 reste nécessaire car ces typologies représentent respectivement 32% et 26% des logements demandés.

I. Diagnostic du territoire Roubaisien

Le coût du logement en lien avec la situation des habitants

Des constats aux enjeux

- Les **besoins en logements locatifs abordables** sont importants, en témoignent la pression sur le parc social et les demandes importantes pour l'ensemble des communes du territoire. La concentration des situations de précarité au sein de Roubaix, qui accueille la moitié des logements sociaux de ce territoire, invite à poursuivre le développement du logement social sur l'ensemble des communes et met en lumière un enjeu de rééquilibrage de l'accueil des populations les plus fragiles à l'échelle du Roubaisien.
- Sur un territoire accueillant une part importante de ménages modestes, plusieurs enjeux ressortent :
 - La **tension sur le parc social est supérieure à la moyenne métropolitaine** (6,1 demandes pour 1 attribution contre 5,3 à l'échelle de l'EPCI).
 - Certains ménages se trouvent particulièrement empêchés dans leur parcours vers ou au sein du parc :
 - Le rapport demandes / attributions est de **7 pour les ménages âgés de plus 55 à 79 ans** ;
 - Les ménages du 1er quartile ont un taux de satisfaction inférieur à la moyenne des ménages** (9,4 contre 5,4 à l'échelle de l'ensemble des ménages).
- Ainsi, l'offre locative sociale doit être développée davantage et s'adapter à la demande modeste et très modeste, en priorité dans les communes astreintes à l'article 55 de la loi SRU.
Selon l'inventaire SRU au 01/01/2021, **4 communes devant atteindre 25% de logements sociaux sont déficitaires : Croix, Leers, Toufflers, Wasquehal.**
- L'offre sociale est très concentrée à Roubaix** (51% des logements sociaux contre 40% des ménages du territoire). Le mouvement de déconcentration doit se poursuivre et s'accompagner d'un développement d'une offre accessible financièrement dans les secteurs les moins fragiles du territoire Roubaisien : Leers, sud de Hem, sud et ouest de Wasquehal...

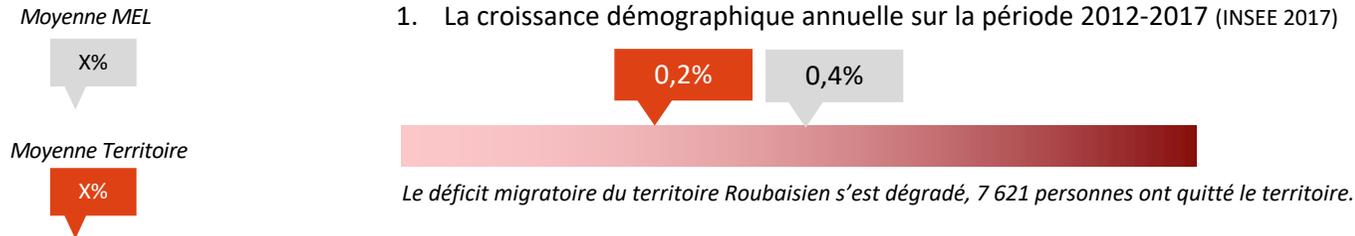


I. Diagnostic du territoire Roubaisien

Les dynamiques de développement et l'équilibre territorial

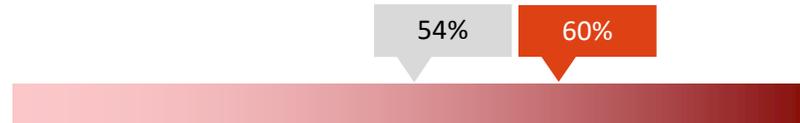
Les données et éléments de compréhension clés

Le niveau d'attractivité résidentielle du territoire

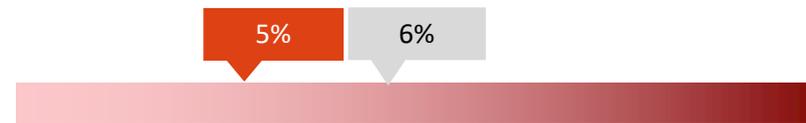


Le développement résidentiel : modèle et dynamiques

2. La part de l'habitat individuel des résidences principales (INSEE 2017)



3. La part de l'individuel dans les logements commencés 2013-2018 (INSEE 2017)



Des constats aux enjeux

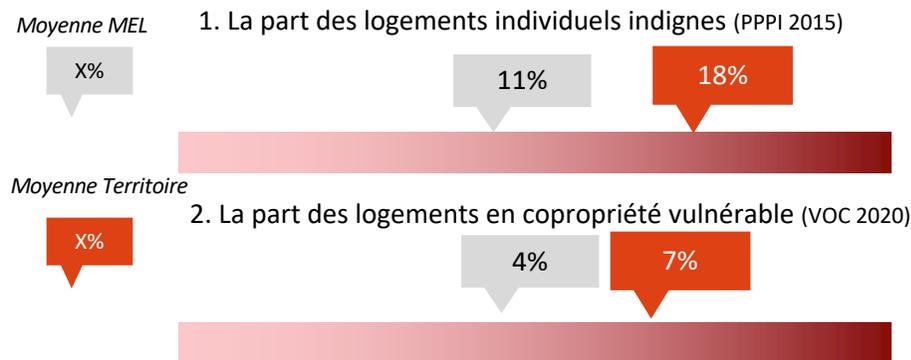
- Le Roubaisien connaît une dynamique démographique moins importante qu'à l'échelle de la MEL pour la période 2012-2017. Cette croissance est nourrie par le solde naturel positif. **Le territoire doit relever de nombreux défis pour regagner en attractivité** compte tenu de son passé industriel, de sa densité urbaine, de la faible présence d'espaces verts et de sa situation économique et sociale.
- Au regard des données démographiques, **plusieurs enjeux se dessinent en matière de développement résidentiel sur le territoire Roubaisien** :
 - Le soutien au développement d'une offre en logements accessible et attractive** : du fait d'un faible renouvellement de l'offre, le territoire a vu sa population stagner ;
 - Le confortement de Roubaix** : le déficit migratoire concerne l'ensemble des communes, à l'exception de Leers, mais se concentre en volume sur Roubaix. L'enjeu est double : renforcer l'attractivité résidentielle de la ville-centre pour garantir un développement équilibré du territoire mais aussi la déconcentration des fragilités sociales.
 - La diversification des formes urbaines proposées** : quoique faible, **l'offre en nouveaux logements produits est de plus en plus dense, conformément aux objectifs de limitation de la consommation foncière** et la part des logements individuels y est très peu importante. Si ce mouvement est positif, il doit s'accompagner d'une réflexion sur l'attractivité des logements mis sur le marché et les contreparties à la densité. Par ailleurs, la programmation de logements individuels denses peut constituer un levier d'attractivité et de redynamisation du marché.
- Le développement résidentiel doit, encore plus qu'ailleurs, être pensé en articulation avec les autres champs de l'aménagement : les mobilités, la création d'emplois au cœur des bassins les plus touchés par le chômage, la mutation des friches en faveur de l'innovation et de la solidarité...

I. Diagnostic du territoire Roubaisien

Les dynamiques de développement et l'équilibre territorial

Les données et éléments de compréhension clés

Le niveau de fragilité sociale et patrimoniale



Des constats aux enjeux

- Le territoire Roubaisien est hétérogène du point de vue de l'occupation sociale :
 - Deux communes concentrent particulièrement les fragilités sociales : Roubaix et Wattrelos ;
 - A l'échelle infracommunale, plusieurs quartiers des communes de **Roubaix, Wattrelos** mais également **Wasquehal, Hem et Lys-lez-Lannoy** apparaissent comme particulièrement fragiles ;
- En termes de dynamiques de rééquilibrage territorial par les attributions de logements, deux faits notables s'observent :
 - Au sein des **quartiers prioritaires**, déjà très fragiles, certains sous-secteurs voient leur **fragilité se renforcer**
 - Pour autant, les **attributions réalisées dans le parc locatif social ne permettent pas au Roubaisien d'atteindre les objectifs fixés par la Loi Egalité et citoyenneté** : en 2020, parmi les ménages attributaires d'un logement social, seuls 16% relevaient du 1er quartile, contre 25% attendus par la loi.

Les dynamiques en matière de mixité sociale au sein du parc

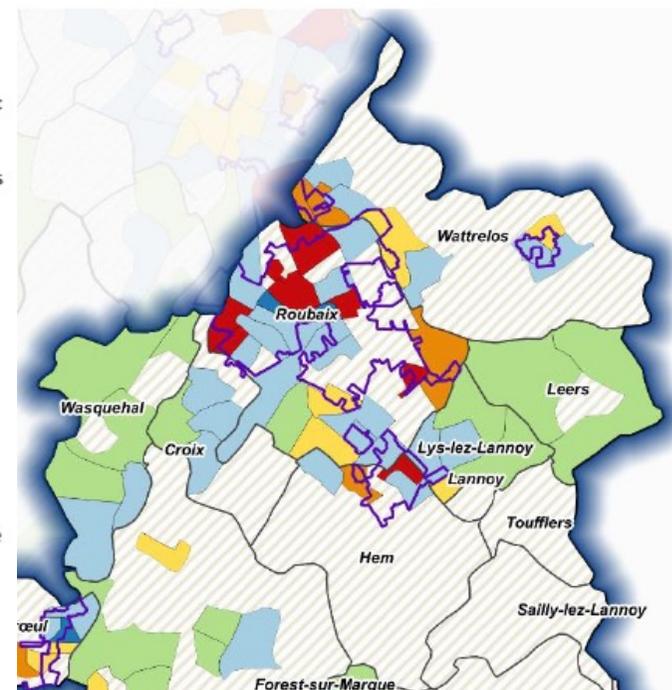
Attributions 2020 selon la fragilité des quartiers et les quartiles LEC

Convergence vers le profil métropolitain

- Des quartiles : Equilibre sur les 4 tranches de revenus
- Equilibre sur les 2 tranches : 50% d'attributions aux ménages des 1er et 2e quartiles, 50% aux ménages des 3e et 4e quartiles

Divergence par rapport au profil métropolitain

- Faible rééquilibrage des quartiers peu fragiles
- Quartiers moyennement fragiles : surreprésentation des 3e et 4e quartiles
- Quartiers moyennement fragiles : surreprésentation des 1er et 2e quartiles
- Renforcement de la fragilité des quartiers très fragiles
- Moins de 11 attributions
- Pas d'attributions
- Périmètres des QPV



Source : GTC à partir des attributions SNE 2020

- Plusieurs enjeux apparaissent afin d'impulser une véritable dynamique de rééquilibrage :
 - De manière générale, la **contribution du Roubaisien dans l'accueil des ménages les plus précaires est à renforcer**, dans les villes et quartiers peu fragiles concernées ou par l'article 55 de la loi SRU
 - En outre, sur le Roubaisien spécifiquement, la recherche d'équilibre ne peut se faire sans une vigilance sur le parc privé compte tenu de la surreprésentation du parc dégradé / potentiellement indigne (collectif comme individuel) et de la précarité de ses occupants.

I. Diagnostic du territoire Roubaisien

L'articulation entre développement résidentiel et réseaux de transport



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

TERRITOIRE ROUBAISIEEN

Opérations de construction
de 5 logements et plus sur
la période 2022-2028

Projets de logements

● Projets de logements
Livraisons 2022-2028

Offre en transport collectif existante *

- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus >=100 & TER >= 30
- Maillage 50 <= Bus <100 & TER <30
- Complémentaire Bus <50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-ilevia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés

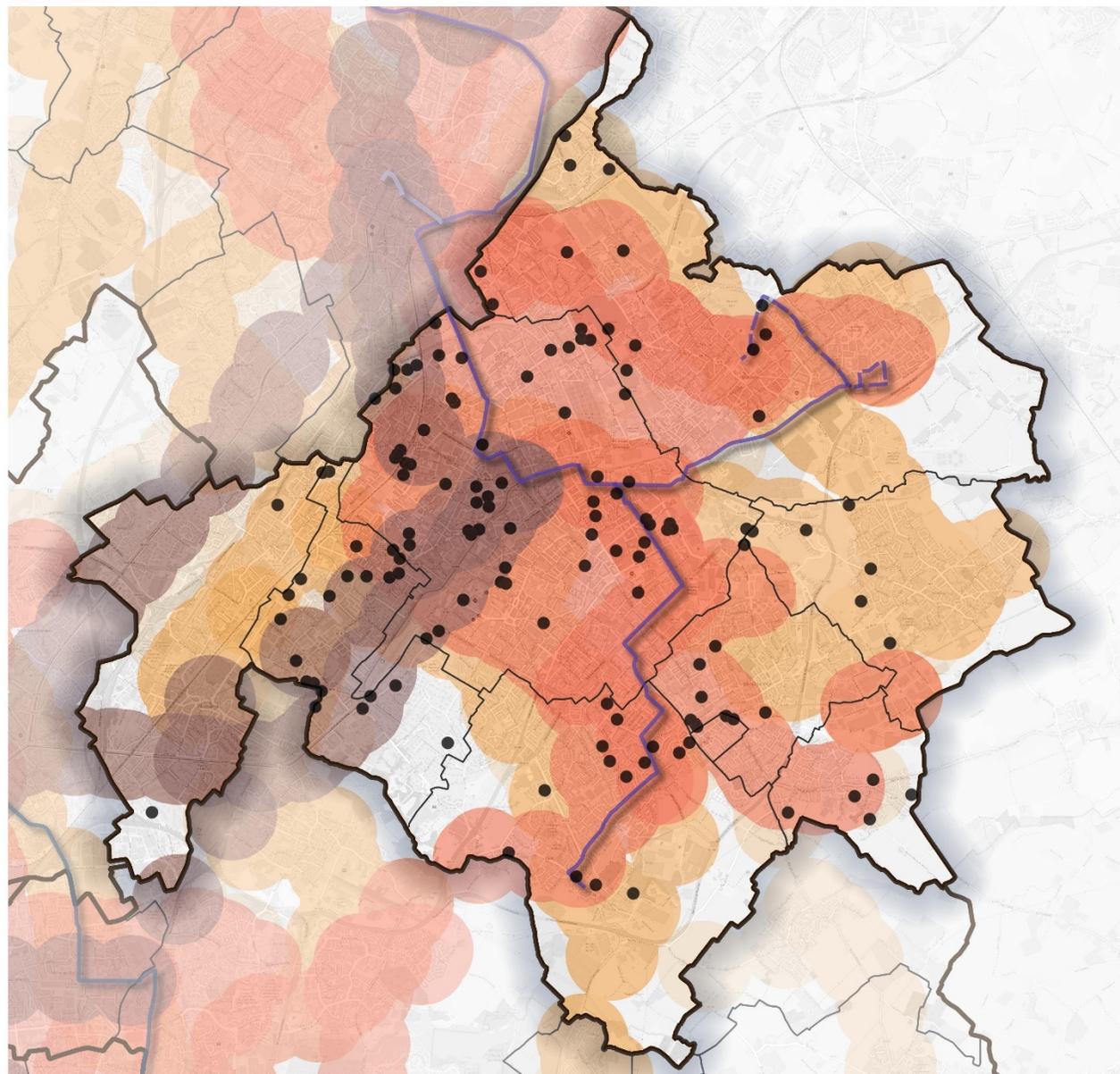
SDIT - Tracé issu du bilan de la concertation

Tramway Pôle métropolitain de Roubaix - Tourcoing

- Référence
- Variante



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH,
à partir du ROL (Relevé des Opérations Logements)
Données arrêtées à fin 2022 (carte extraite le 19.1.2023)



I. Diagnostic du territoire Roubaisien

L'articulation entre développement résidentiel et réseaux de transport

- 87% de la production de logements neufs de la couronne Sud, prévue entre 2022 et 2028, se situe dans un secteur présentant une offre en transport collectif performante (Bus >=100 et TER >=30), voire très performante (métro, tramway).

Bus : offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés

TER : offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés

TERRITOIRE ROUBAISIEEN : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **8495** logements estimés **135** projets estimés

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

Répartition du nombre de logements estimés selon la qualification et la catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-llevia-TER)

Territoire	Nb de projets	Nb de logements estimés	dont "Très Performant"	dont "Performant"	dont "Maillage"	dont "Complémentaire"	dont "Hors niveaux de dessertes"
TERRITOIRE ROUBAISIEEN	135	8495	3397	3974	1053	0	71
			dont "Très Performant"	dont "Performant"	dont "Maillage"	dont "Complémentaire"	dont "Hors niveaux de dessertes"
			39.99 %	46.78 %	12.4 %	0 %	0.84 %

Répartition du nombre de projets estimés selon la qualification et la catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-llevia-TER)

II. Le volet territoire du Roubaisien / 1. Diagnostic

En synthèse : des parcours résidentiels à fluidifier de manière prioritaire

Etudiants	<ul style="list-style-type: none"> - Une présence importante d'étudiants au sein du territoire Roubaisien donc des besoins en logements qui pourraient par ailleurs se développer avec le développement du pôle d'enseignement supérieur de Roubaix et l'amélioration de l'accessibilité (nord-sud + liaisons transversales) du territoire.
Jeunes décohabitants à faibles revenus	<ul style="list-style-type: none"> - Un nombre de jeunes au chômage relativement important parmi les jeunes au sein du territoire Roubaisien (15% des moins de 25 ans) et un taux de pauvreté élevé (54% des moins de 25 ans vivent sous le seuil de pauvreté). - Un accès au parc social assez fluide (près d'un tiers des attributaires ont moins de 30ans, dans la moyenne métropolitaine) mais des jeunes aussi plus exposés à un phénomène de relégation socio-spatiale (mobilité au sein ou vers les quartiers fragiles) et au risque d'indignité / d'insalubrité du logement. - Un nombre de places peu élevé en Résidences Habitat Jeunes - Aucune commune ne désigne ce profil comme étant prioritaire pour autant, ce public apparaît néanmoins comme à accompagner dans le parcours résidentiel et plus largement dans une logique d'insertion (en lien avec la création d'emplois attendue)
Seniors isolés à faibles revenus	<ul style="list-style-type: none"> - Le vieillissement de la population est aussi important pour le territoire Roubaisien que pour la MEL (+1,6% par an en moyenne entre 2012 et 2017). - Des situations de sous-occupation de seniors dans de grands logements (notamment dans le parc social), faute de produits adaptés leur permettant de rester dans la commune - La part des communes ayant désigné ce profil comme prioritaire est moins importante à l'échelle du territoire Roubaisien que de la MEL
Couple de jeunes seniors non isolés	<ul style="list-style-type: none"> - Le vieillissement de la population est aussi important pour le territoire Roubaisien que pour la MEL (+1,6% par an en moyenne entre 2012 et 2017). - La part des communes ayant désigné ce profil comme prioritaire est plus importante à l'échelle du territoire Roubaisien que de la MEL
Familles monoparentales	<ul style="list-style-type: none"> - Le Roubaisien est le territoire qui concentre le plus de familles monoparentales - La part des communes ayant désigné ce profil comme prioritaire est largement moins importante à l'échelle du territoire Roubaisien que de la MEL
Familles avec enfants	<ul style="list-style-type: none"> - Le territoire est bien pourvu en logements pour les familles - Cependant, le nombre de familles avec enfants étant toujours très important, les besoins restent importants - Des prix de l'immobiliers globalement abordables sur l'ensemble du territoire qui permettent à une partie de la population d'accéder à la propriété. Toutefois, les prix des appartements dans le neuf sont élevés. - La réponse aux besoins de ce profil est prioritaire pour la plupart des communes
Les gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> - Des besoins exprimés en matière de création d'aires d'accueil



II. DÉCLINAISON DU PLH A L' ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Territoire Roubaisien

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Offre nouvelle

Une programmation en offre nouvelle permettant de couvrir l'intégralité des besoins du territoire

A 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). **Sur le territoire roubaisien, les besoins sont estimés à 7 650 logements sur toute la durée du PLH3 (soit 1 093 logements / an)***. Les projets de construction identifiés sur la période 2022-2028 contribuent à l'atteinte de ces besoins à hauteur de **8 495** logements. La programmation en offre nouvelle permet donc de couvrir l'intégralité des besoins du territoire. Le territoire Roubaisien dispose par ailleurs de leviers de production supplémentaires, constitués par un nombre importants de logements vacants et de potentiels fonciers en renouvellement.



Projets 2022-2028 : Nombre de logements correspondant à la capacité totale des projets recensés auprès des communes et dont la livraison devrait intervenir entre 2022 et 2028. Sont pris en compte les projets de 5 logements et plus, dans la zone constructible du PLU en vigueur pour de l'habitat.

Le potentiel foncier : Nombre d'hectares pouvant être mobilisés dans la zone constructible du PLU en vigueur pour de l'habitat (issu du recensement des intentions des communes). Ce potentiel sera affiné dans le cadre du PLU3, notamment au regard des enjeux environnementaux.

Le potentiel de logements vacants : Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans, repérés pour une éventuelle remise sur le marché (source: LOVAC vacance de + de 2 ans). Tous ces logements ne sont pas immédiatement mobilisables (logements très dégradés, successions délicates...) et d'importants moyens incitatifs et coercitifs devront être mis en œuvre pour que ces derniers puissent être remis sur le marché.

* Pour décliner ces besoins par territoire, deux clés de répartition ont été appliquées la place des communes selon l'armature urbaine du SCOT et leurs poids démographique [méthodologie détaillée en annexe p°75]

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Offre nouvelle

Mobiliser les outils et moyens disponibles pour développer et encadrer l'offre nouvelle

Intervention d'acquisition foncière

La MEL accompagne les communes dans le développement de logements par le biais de sa politique d'acquisition foncière grâce aux outils suivants :

Outil	Utilité
Acquisition foncière par la MEL et l'EPF	<p>Négociation avec les propriétaires : pour acquérir des terrains et réaliser des opérations de logements sociaux ou mixtes.</p> <p>Droit de préemption : pour acquérir un immeuble permettant la production de logements sociaux dans le diffus en lien avec un bailleur, ou pour acquérir un terrain nécessaire à une opération ne pouvant être directement maîtrisé par un opérateur.</p> <p>Expropriation : dans le cadre de projets d'utilité publique pour accompagner une opération de logements dont la maîtrise foncière est complexe.</p>
Minorations foncières et bail à construction	Cession de terrains à un prix inférieur à leurs valeurs vénales, par application d'une décote. Dans certains cas, les terrains ou immeubles peuvent également être mis à disposition par bail.
Mobilisation d'études (réalisées par un bureau d'étude spécialisé)	<p>Etude de marché : Permet d'identifier le type de logements à privilégier dans le cadre de futurs projets.</p> <p>Etude de programmation : Permet d'alimenter la définition d'un projet immobilier en proposant une approche croisée entre les dimensions urbaines, architecturales et économiques.</p>

Encadrement réglementaire par le PLU

Chaque commune peut s'appuyer sur les outils du PLU pour s'assurer de la maîtrise de son objectif de développement de l'offre nouvelle. Des études peuvent être mobilisées pour identifier les outils du PLU les plus adaptés à la situation des communes

Outil	Utilité
Emplacement réservé pour le logement (ERL)	Permet d'imposer un programme de logement avec une programmation en logement spécifique. L'échelle d'application est généralement à l'échelle de l'ilot.
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Permet de définir sur un secteur déterminé (un quartier par exemple) les intentions et orientations d'aménagement dont la programmation en logement social.
Servitude de Mixité Sociale (SMS)	Permet de délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage est affecté à des catégories de logements définies afin de favoriser l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés.
Servitude de Taille de Logement (STL)	Permet de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

Intervention sur les logements vacants

La production issue du traitement des logements vacants, au même titre que la construction neuve, est prise en compte dans l'évaluation de la satisfaction des besoins en logements.

La stratégie d'intervention de la MEL se situe à deux niveaux : recyclage d'immeubles dégradés pour les situations de blocage durable et actions incitatives pour les autres logements vacants.

Outil	Utilité
Recyclage d'immeubles dégradés (Fabrique des Quartiers)	Permet le recyclage des logements en situation de blocage. Autrement dit, les situations pour lesquelles l'action publique est nécessaire pour initier un déblocage et/ou une remise sur le marché.
Actions incitatives auprès des propriétaires	<p>Permet de remobiliser les propriétaires d'immeubles moins durablement en situation de blocage via :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre de services locaux renforcée à destination des propriétaires bailleurs - Un partenariat avec les professionnels de l'immobilier

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Offre nouvelle

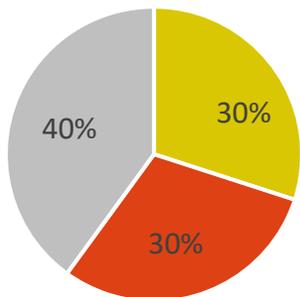
Diversifier et rééquilibrer l'offre nouvelle territorialement

Hors Quartiers Prioritaires de la Ville le PLH fixe un objectif de réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI dont 30% de PLAI dans les opérations de logements.

[Les résidences sociales (pensions de famille, résidences habitat jeunes...) et les résidences pour personnes âgées et handicapées (foyers logements, foyers d'hébergement) s'ajoutent à ce taux plancher de 30% de logement social.]

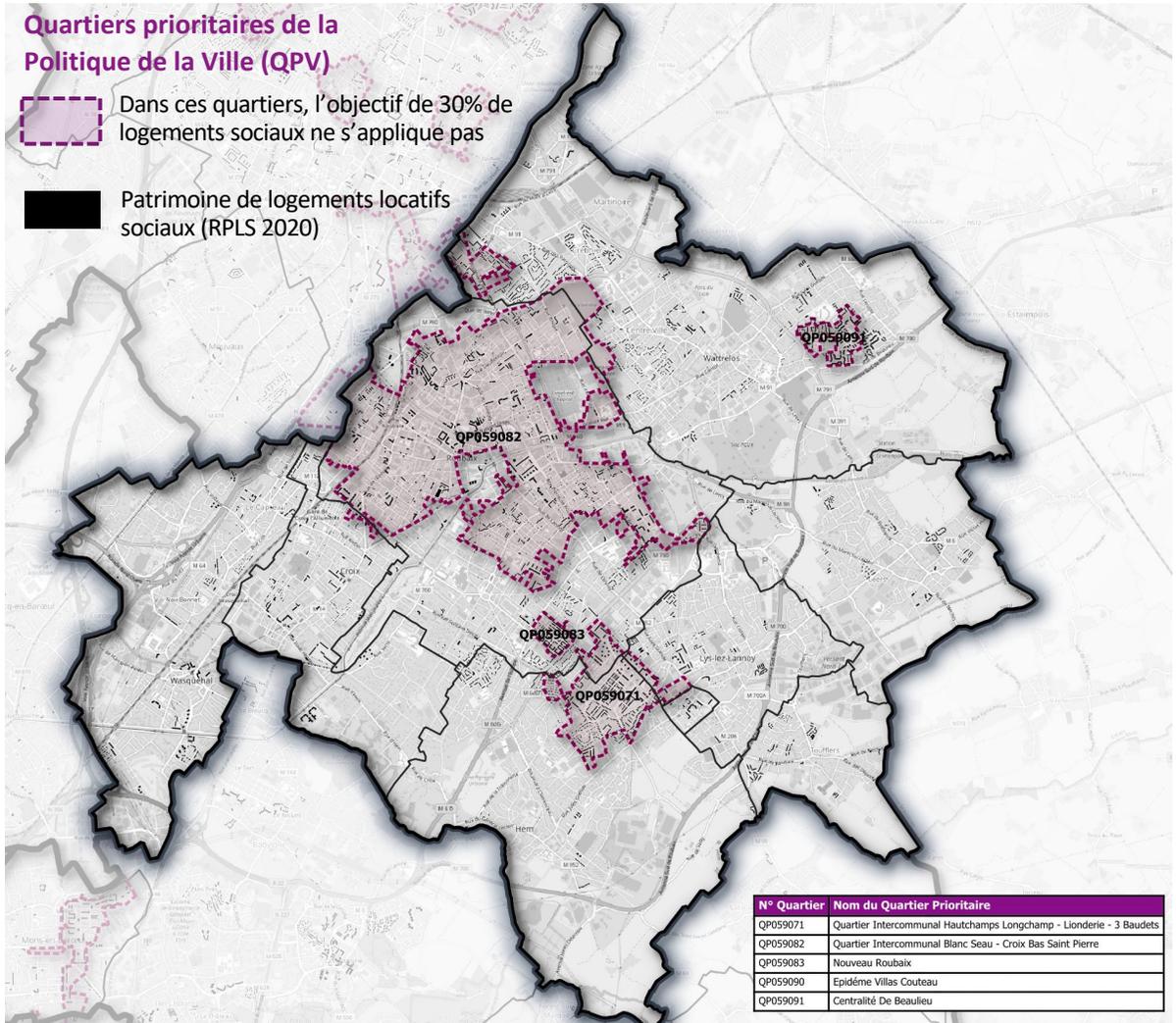
Dans les Quartiers Politique de la Ville, cet objectif de réalisation de 30% de logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI ne s'applique pas. Dans ces quartiers, il est possible d'opérer un rééquilibrage en faveur du logement intermédiaire, notamment en mettant en place une Servitude de Mixité Sociale dite « inversée ».

[Le champ du logement intermédiaire comprend l'accession abordable en Prêt Social Location Accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), les logements locatifs intermédiaires (LLI et PLS)]



- Logement social (PLUS/PLAI)
- Logement intermédiaire
- Logement libre

Application de l'objectif de 30% de logements sociaux en fonction des quartiers (QPV – Hors QPV)



II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Offre nouvelle

Diversifier et rééquilibrer l'offre nouvelle territorialement

Outils et moyens spécifiques

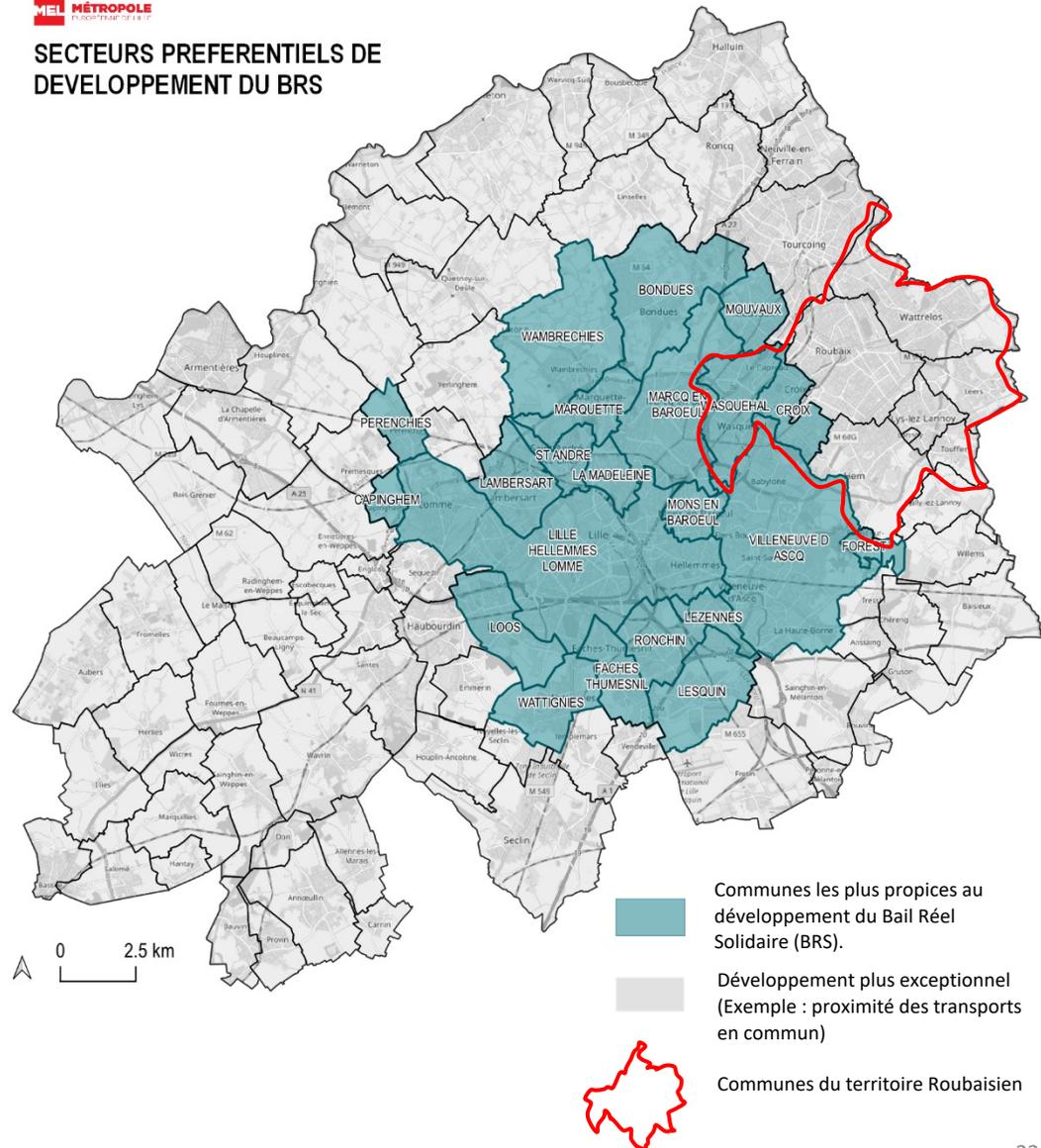
Ces outils s'ajoutent aux outils du PLU détaillés à la page 20

Outil - Logement social	Utilité
Aides à la pierre	Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.
Portail du logement social	Permet d'estimer le niveau de tension globale et par typologie pour guider la programmation de l'offre nouvelle
Outil - Logement intermédiaire	Utilité
L'Organisme de Foncier Solidaire (OFSML)	Permet de favoriser la production de logements abordables en dissociant le foncier, qui reste propriété de l'OFS, de l'immobilier.
Financement du PSLA	Permet d'appuyer financièrement les opérateurs pour des projets de location-accession en Prêt Social Location Accession (PSLA)
Prêt de la MEL à 0%	Permet d'aider les ménages dans le financement de leur logement principal neuf, et ainsi soutenir la construction en facilitant la commercialisation des programmes de logements.

L'analyse des niveaux de prix immobiliers dans le neuf et dans l'ancien a permis d'identifier 2 communes du Roubaisien dont les marchés sont plus propices au développement du Bail Réel Solidaire (BRS) : Wasquehal et Croix. Dans les autres communes, ce type d'offre peut être développé de manière plus exceptionnelle, notamment à proximité des transports en commun.



SECTEURS PREFERENTIELS DE DEVELOPPEMENT DU BRS

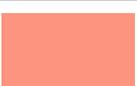


II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Publics Spécifiques

Développer une offre d'habitats adaptés aux personnes âgées, en particulier dans les secteurs de centralité

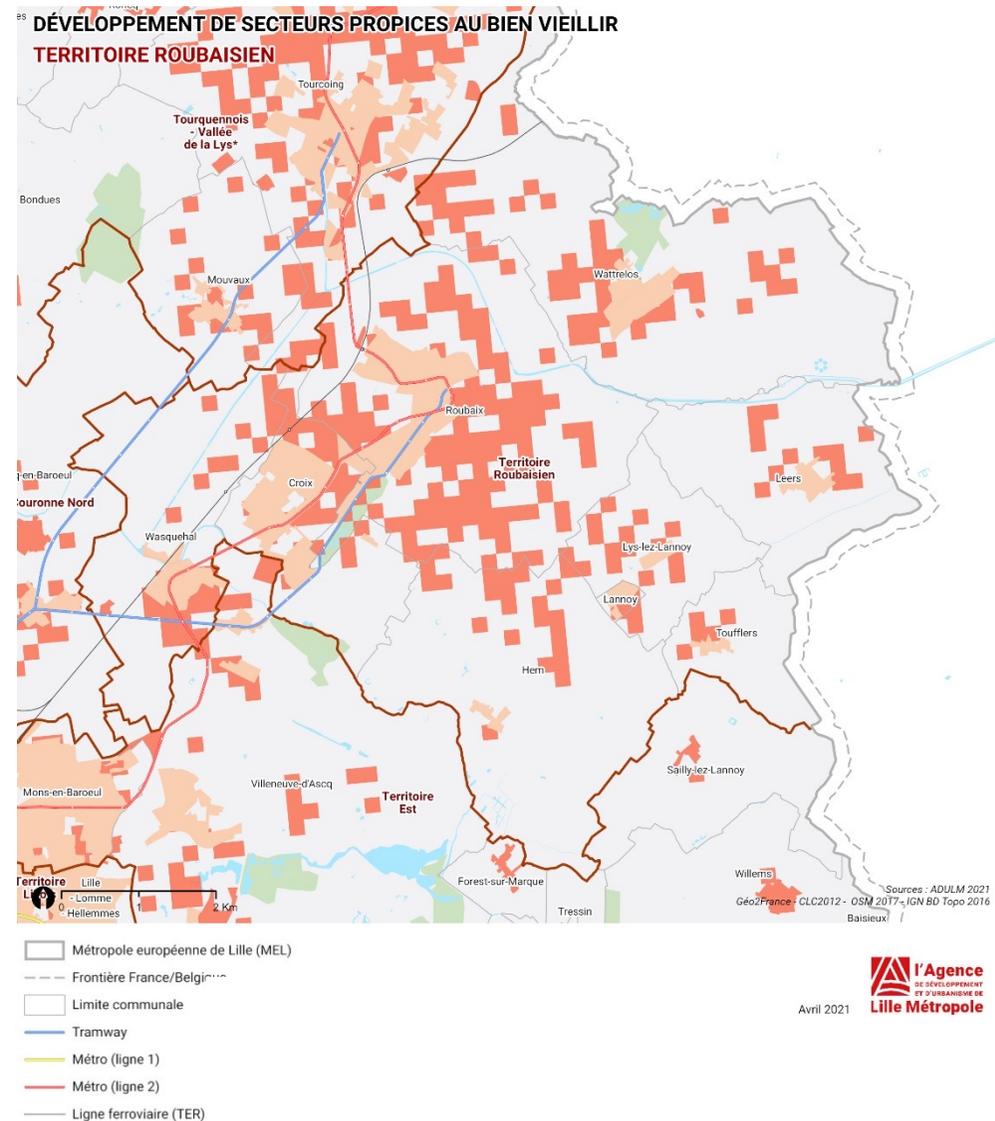
Le PLH identifie 3 types de secteurs qui vont guider l'intensité de l'action métropolitaine en matière d'habitat adapté aux seniors dans l'offre nouvelle. Ces nouveaux habitats adaptés pourront par exemple prendre la forme de béguinages, de résidences intergénérationnelles, ou encore de logements Octave.

La carte présentée ne définit pas de secteurs préférentiels pour l'adaptation de l'habitat existant aux personnes âgées, qui doit pouvoir être réalisée sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Secteurs	Description	Actions 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	

Outils et moyens spécifiques

Outils logement social	Utilité
Aides à la pierre	Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.
Logements OCTAVE	Logements sociaux adaptés aux personnes âgées, au sein desquels les locataires se voient proposer un accompagnement social et des temps collectifs. Ces logements sont intégrés dans des résidences mixtes pour favoriser les relations intergénérationnelles.
Outil aide à l'ingénierie	Utilité
Etudes de marché	Etudes permettant de déterminer, à l'échelle de la commune, le niveau de vieillissement et le besoin en habitat et services adaptés aux personnes âgées.



Pour plus d'informations : [synthèse des travaux de l'ADULM en ligne](#)

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Publics Spécifiques

Un objectif de développement de 250 à 300 logements étudiants par an à l'échelle métropolitaine

Pour déterminer la localisation préférentielle de l'offre, les notions d'accessibilité et de centralité sont prises en compte .

Deux enjeux se dégagent dans la Métropole :

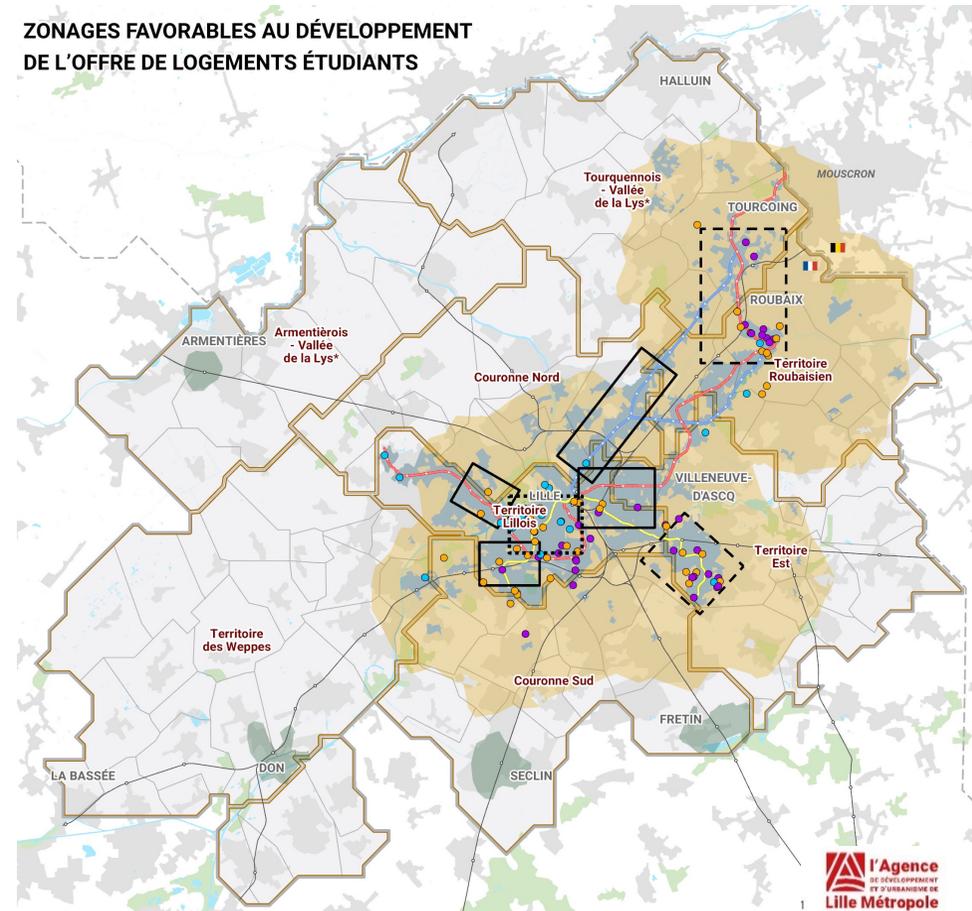
Enjeu de développement d'une offre sociale	
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, peu ou moyennement prévus en résidences étudiantes.
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, accueillant massivement les étudiants, avec un déficit en offre sociale spécifique.
Enjeu de diversification 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.

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

Outils et moyens spécifiques

Outil	Utilité
Aides à la pierre	Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs sociaux dédiés aux étudiants.
Aide aux associations	Aide financières ayant pour objectif de soutenir le fonctionnement des associations proposant des offres alternatives de logements pour les étudiants.
Plan de développement d'une offre adaptée aux différents publics étudiants	Travail sur les réponses à apporter au déficit de logements étudiants, mené par la MEL et ses partenaires (CROUS, universités, ADULM...)

ZONAGES FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS



Localisation de l'offre de logements spécifiques existants

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

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

Pour plus d'informations : [synthèse des travaux de l'ADULM en ligne](#)

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Publics Spécifiques

Diversifier l'offre de logements à destination des étudiants dans le territoire Roubaisien

ZOOM SUR LE ROUBAISIEEN

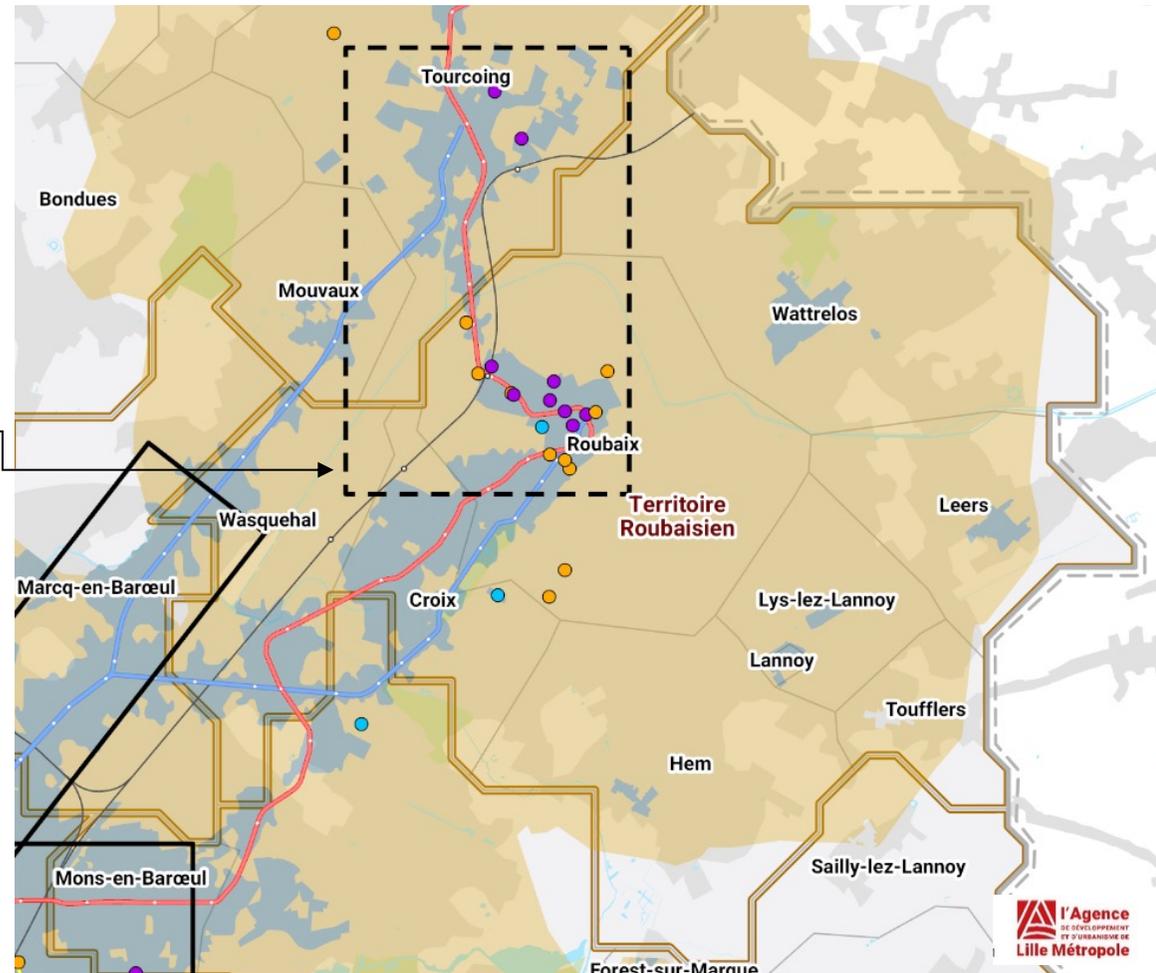
Pour le territoire Roubaisien, un **enjeu de diversification de l'offre*** a été identifié. Le développement d'une offre alternative est ainsi préconisé sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement dans les secteurs présentant une très bonne accessibilité, soit le long de la ligne de métro.

1 secteur présentant une très bonne accessibilité, pourvus en résidences étudiantes (sociales et privés)

Roubaix – Tourcoing

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.

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



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)

Pour plus d'informations : [synthèse des travaux de l'ADULM en ligne](#)

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Publics Spécifiques

Développer une structure d'Habitat spécifiquement destinée aux jeunes

L'offre de Résidence Habitat Jeunes (RHJ) constitue une des réponses adaptées aux besoins en logement des jeunes entre 16 et 30 ans, quelle que soit leur situation. On dénombre 830 places à l'échelle de la MEL en 2020, soit un taux de 3,2 places pour 1 000 jeunes contre 4,8 places pour 1000 jeunes à l'échelle nationale. Les principaux enjeux du PLH 3 sont ainsi de rattraper la faible production de ces dernières années ; répondre à la situation particulière des jeunes de la MEL plus nombreux à être en situation précaire voire de pauvreté ; anticiper les besoins spécifiques au regard de la progression du nombre de mineurs non accompagnés (devenus adultes et de jeunes en alternance) ; adapter et diversifier l'offre, notamment à l'occasion des projets de réhabilitation du parc existant.

=> Le PLH fixe à l'échelle de la MEL un objectif minimal de 630 places à créer sur la période 2022-2028. **Pour chaque territoire, le PLH3 identifie un enjeu de développement d'une structure dédiée aux jeunes précaires telles que les Résidences Habitat Jeunes.**

Caractéristiques du territoire Roubaisien :

- 16,5% des jeunes majeurs (18 – 29 ans) de la Métropole
- 54% des jeunes de moins de 25 ans sous le seuil de pauvreté
- Plusieurs secteurs en zones de centralité et dotés d'une très bonne accessibilité
- Plusieurs résidences Habitat Jeunes déjà présentes sur le territoire (183 places)

Outils et moyens spécifiques

Outil	Utilité
Aides à la pierre	- Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction, en PLAI, des logements en résidences sociales et pensions de famille. - Aides financières pour l'équipement de ces structures.
Aides aux associations	Aides financières aux associations œuvrant dans le champ du logement des jeunes et des personnes en difficulté.
Fonds de Solidarité Logement (FSL)	Accompagnement des jeunes et des personnes en difficultés pour l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées.

Développer de deux nouvelles pensions de famille ou résidences-accueil

Au 31 décembre 2020, on dénombrait sur la Métropole 554 places en pension de famille ou résidence accueil. On recense aujourd'hui 230 personnes en attente d'une place en pension de famille ou résidence accueil. Sur les dernières années, 100 à 150 nouvelles demandes par an ont été enregistrées. Considérant les dernières programmation 2021, les enjeux de reconstitution de places, du turnover et prenant l'hypothèse d'un minimum de 100 nouvelles demandes par an :

=> Le PLH fixe à l'échelle de la MEL un objectif minimal de 450 places en pensions de famille ou résidences accueil. **Pour chaque territoire , le PLH identifie un enjeu de développement de deux nouvelles pensions de famille ou résidences accueil.**

Principaux enjeux du PLH3 :

- Promouvoir l'offre de pensions de famille et résidences d'accueil en milieu urbain et en milieu périurbain
- Renforcer la solidarité métropolitaine pour rééquilibrer l'offre sur le territoire
- Répondre à des besoins non couverts (personnes de moins de 40 ans par exemple)
 - Anticiper et programmer les réhabilitations

Définitions :

Les pensions de famille et les résidences accueil sont destinées à l'accueil des personnes en difficulté pour accéder à un logement autonome et indépendant. Au sein des résidences accueil, les personnes accueillies sont porteuses d'un handicap psychique.

Les Résidences Habitat Jeunes offrent un hébergement provisoire de quelques mois à maximum deux ans, en attendant l'accès à un logement autonome. Le jeune peut être salarié, stagiaire, apprenti, étudiant ou en recherche d'emploi. Le résident signe un contrat d'occupation avec le gestionnaire du foyer.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Publics Spécifiques

Développer l'offre dédiée aux gens du voyage pour répondre au prescription du schéma départemental

 *Fiche à actualiser au terme de la concertation gens du voyage en cours*



Mise en œuvre du plan métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage en réponse aux prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage :

Communes concernées	Type de réponses à développer	Nombre de ménages / nombre de places
Wasquehal	Unités de logement habitat adapté ou terrain familial public	11
Croix	Unités de logement habitat adapté ou terrain familial public	11
Hem	Unités de logement habitat adapté ou terrain familial public	11
Leers	Unités de logement habitat adapté ou terrain familial public	22
Lys-lez-Lannoy		

Pour atteindre les objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, **la MEL soutiendra la production de 30 unités d'Habitat adapté par an.**

En parallèle du développement de solutions adaptées, la MEL poursuit son action de gestion et d'entretien des équipements dédiés à l'accueil et au stationnement des gens du voyage sur le territoire, à travers, notamment, la mise en œuvre des Projets Sociaux Educatifs (PSE).

Outils et moyens spécifiques

Outils logement social	Utilité
Aides à la pierre	Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs sociaux, mobilisables notamment pour la construction d'habitats adaptés aux gens du voyage.
Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)	Permet d'accompagner l'accès au logement adaptés aux gens du voyage.
Bail à réhabilitation	Offre de logements dans le diffus complémentaire à l'offre en habitat adapté. Le contingent de logements créés sur les 20 dernières années est de 21 logements. Le doublement de cette offre est un objectif réaliste.
Outils du PLU	Utilité
OAP thématique	L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique gens du voyage clarifie les intentions de la collectivité en faisant toute la clarté sur les besoins du public gens du voyage. Elle prédétermine éventuellement les secteurs géographiques d'aménagement des futurs équipements.
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)	Permet de délimiter des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage dans des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées. A utiliser au cas par cas pour régulariser des fonciers détenus par des gens du voyage en irrégularité avec le règlement du PLU en zone agricole.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Habitat existant

Rénover et adapter plus de 12 300 logements sur le territoire roubaisien

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) définit un objectif de 8 200 logements à rénover par an à l'échelle de la MEL (soit 57 400 logements) .

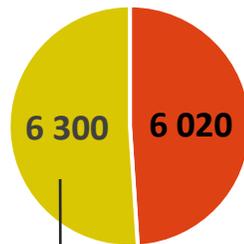
Cet objectif est décliné pour chaque territoire, entre le parc social et le parc privé *[méthodologie détaillée en annexe p°75]*



12 320 logements à rénover sur 2022-2028

(soit **1 760** logements/an)

- Habitat social
- Habitat privé



Dont un minimum de:
1 700 logements en copropriétés et
3 100 logements individuels

Outils et moyens spécifiques

Outil habitat privé	Utilité
Amelio et les aides aux travaux	Amelio s'appuie sur : <ul style="list-style-type: none"> - la Maison de l'Habitat Durable, tête de réseaux des guichets de proximité, où l'on retrouve toutes les informations et les aides utiles aux projets de rénovation; - Les conseillers FAIRE, présents sur tous les territoires et qui proposent des permanences et des animations dans les communes volontaires; - Les programmes Amelio+ et Amelio Pro qui accompagnent les ménages et les copropriétés, à domicile, dans leur projet de rénovation et leur donnent accès aux aides.
Opérations de rénovation urbaine et traitement de l'Habitat indigne	<p>Le Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD) et le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) quartier ancien de Lille et Roubaix : Ciblent les quartiers anciens dégradés qui concentrent un habitat indigne et des situations sociales précaires, il a pour objectif une requalification globale portant à la fois sur l'urbain, le social et l'environnement.</p> <p>Le plan Métropolitain de résorption de l'Habitat Insalubre: Permet de traiter les poches d'habitat insalubre et dégradés disséminées sur le territoire, il concerne 5 communes de la MEL.</p> <p>Le « permis de louer », le « permis de diviser » et la « déclaration de mise en location », applicables dans 22 communes de la MEL, permettent d'améliorer le repérage des logements indignes.</p>
Requalification des courées	Permet la réalisation de travaux d'assainissement et d'aménagement des espaces collectifs . Sensibilise les propriétaires pour l'amélioration des parties privatives de leur logement.
Outil habitat social	Utilité
Aides à l'amélioration du patrimoine des bailleurs sociaux	Ces aides conditionnées à la performance énergétique et à la nature des travaux permettent d'intensifier la dynamique de réhabilitation dans la Métropole et d'assurer la cohérence et la faisabilité des projets des différents bailleurs, sur les espaces publics et privés.
Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU)	Le NPRU cible des quartiers dans lesquels l'ANRU investit afin de diminuer les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants par des travaux de transformation du cadre de vie.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Habitat existant

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°76]



Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

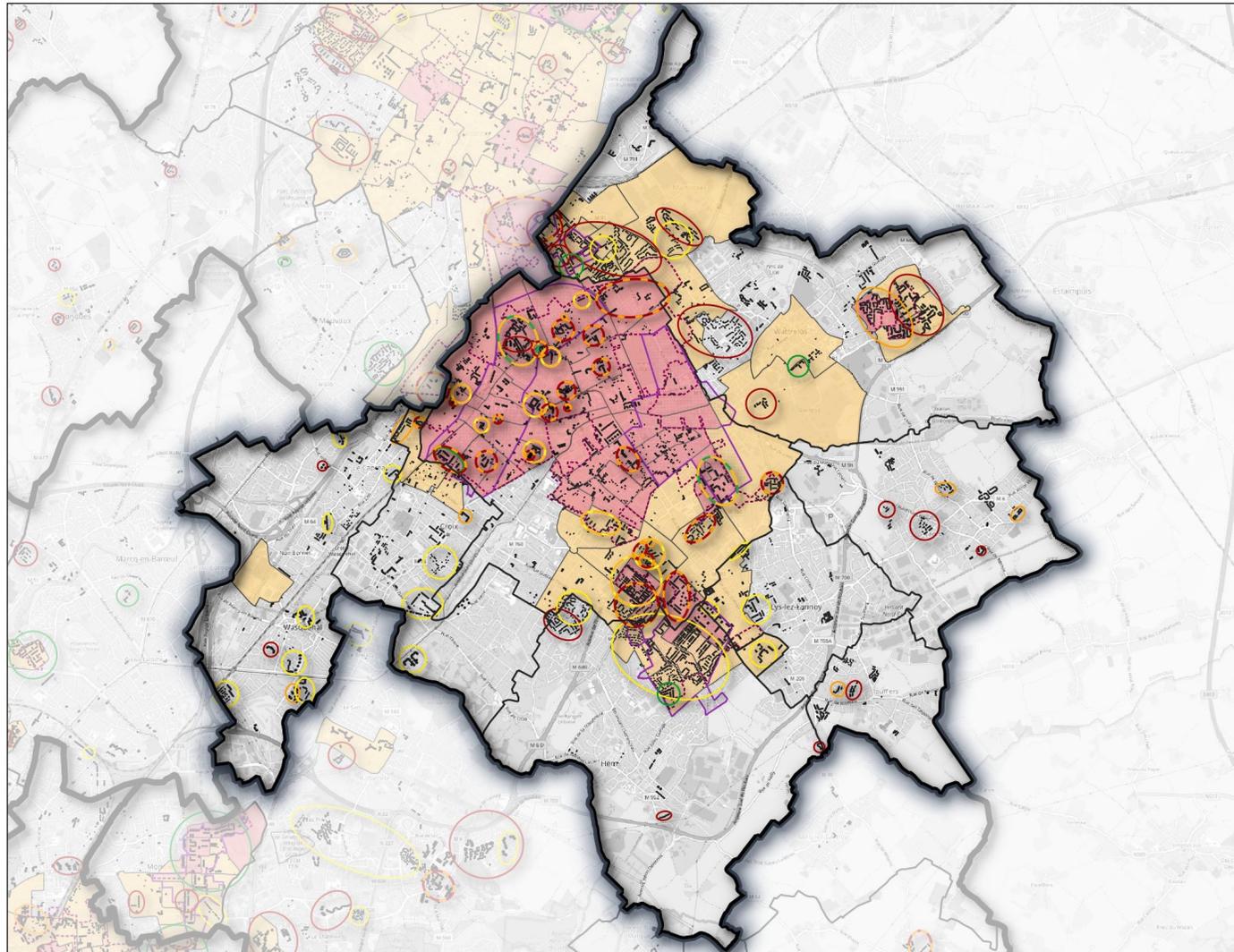
Données arrêtées à fin octobre 2021



*Ilots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc...)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Habitat existant

Le PLH identifie les secteurs à enjeu 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).



Enjeux et dispositifs existants pour l'habitat privé

Secteurs à enjeux

- Secteurs à enjeux élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux très élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux de vulnérabilité des copropriétés

Copropriétés vulnérables

- vulnérabilité modérée
- vulnérabilité moyenne
- vulnérabilité forte
- vulnérabilité très forte
- dont copropriétés mixtes

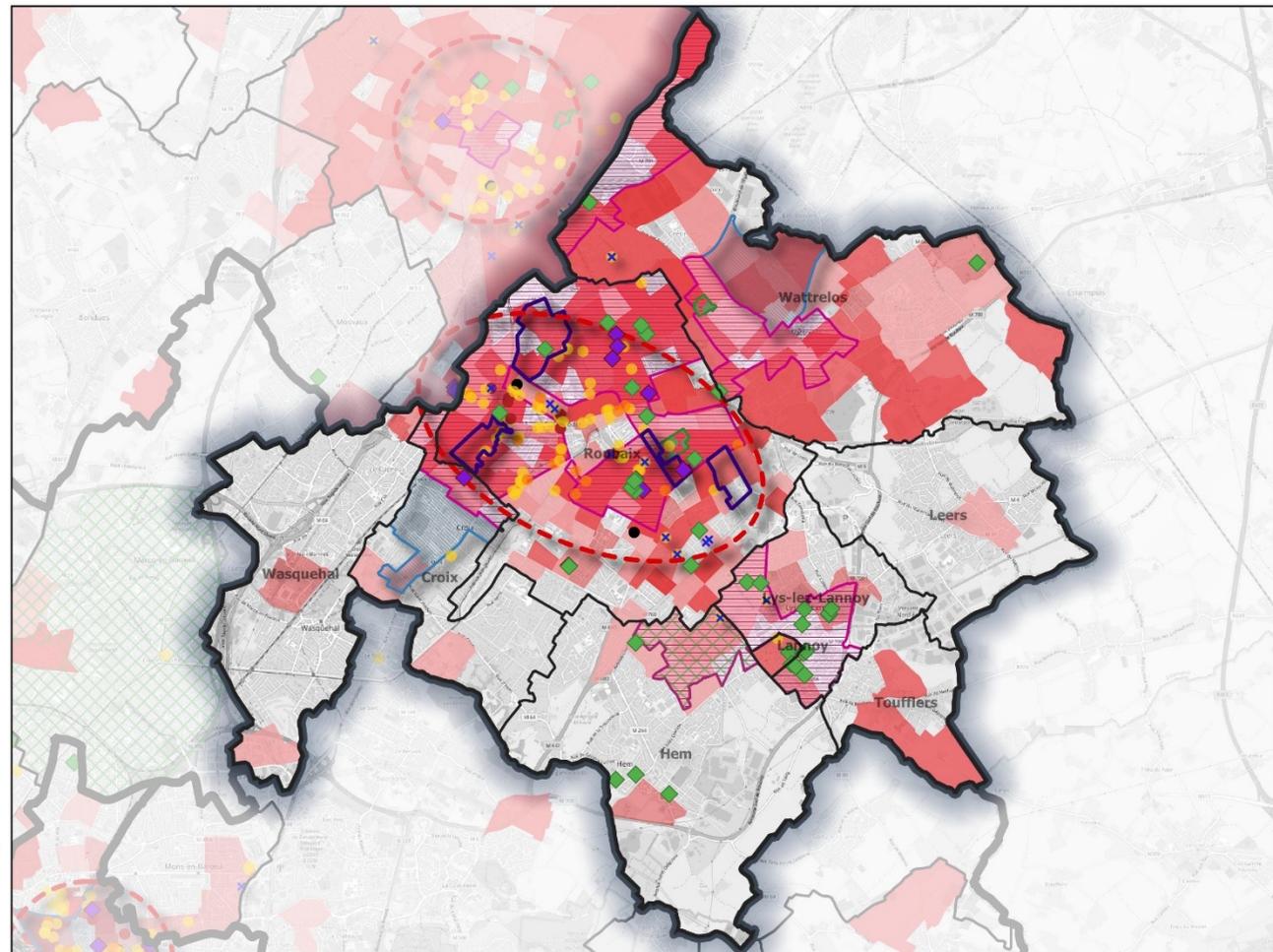
Requalification des Courées

- Courées en attente de requalification

Traitement de l'habitat indigne et rénovation urbaine

- Opération de résorption de l'habitat insalubre
- Programme métropolitain de requalification des quartiers anciens dégradés (PMRQAD)
- Autorisation préalable à la division de logements sur une partie de la commune (APD)
- Périmètre d'application du dispositif Permis de louer
- Déclaration de mise en location (DML)
- Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) avec un volet d'intervention sur le parc privé

0 1 2 3 km



Communes ayant un enjeu pour la réglementation sur le changement d'usage :

Croix, Hem, Roubaix, Wasquehal, Wattrelos

Communes couvertes par un périmètre APD :

Croix, Hem (en partie), Lys-lez-Lannoy, Roubaix, Wattrelos

Communes concernées par des actions programmées en renouvellement urbain :

Roubaix

Sources : VOC (Veille et Observation des Copropriétés), Observatoire du parc privé 2015, Direction Habitat MEL

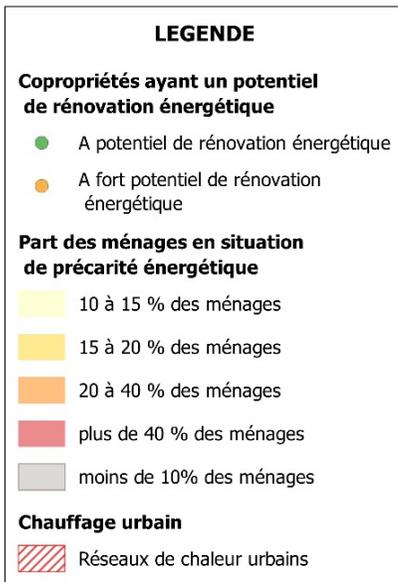
II. Déclinaison du PLH à l'échelle du Roubaisien / Habitat existant

Le PLH identifie les besoins du territoire en matière de rénovation énergétique dans le parc de logement (intensité de la précarité énergétique des ménages, présence de copropriétés ayant un potentiel de rénovation énergétique).

Enjeux énergétiques de l'habitat



Cartographie de Août 2021



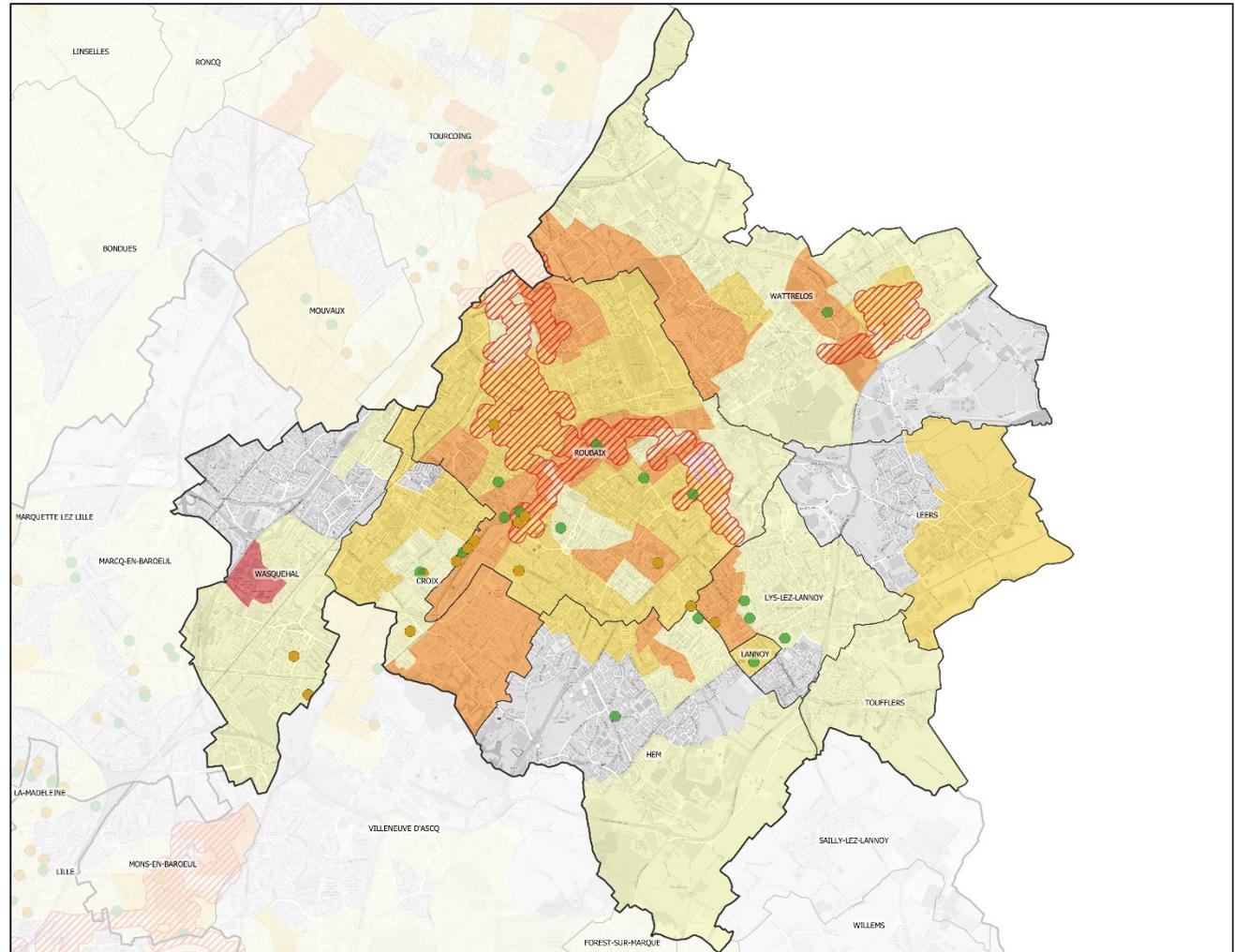
Les copropriétés à potentiel de rénovation énergétique sont sélectionnées selon les critères suivants:

- immeuble construit entre 1946 et 1974
- au moins 20 logements
- au moins 40% de propriétaires occupants

Les copropriétés à fort potentiel de rénovation répondent en plus au critère suivant:

- présence d'un chauffage collectif (cette information n'est renseignée que pour les copropriétés inscrites au registre d'immatriculation)

Part des ménages en situation de précarité énergétique: Part des ménages sous le troisième décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8% des revenus totaux). Représentée à l'IRIS



Sources : VOC (Veille et Observatoire des Copropriétés), Registre National d'Immatriculation des Copropriétés, GEODIP, Observatoire National de la Précarité énergétique, Direction Habitat MEL



0 1 km

II. Déclinaison du PLH à l'échelle de la couronne Sud / Attributions

Renforcer l'équilibre des attributions dans le cadre de la future Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Objectifs d'attribution

Selon les ressources des ménages

- Hors quartiers politique de la ville, au moins 25% des attributions sont au bénéfice des ménages les plus modestes (1er quartile de revenus).
- En quartiers politique de la ville, au moins trois quarts des attributions sont au bénéfice des ménages aux revenus intermédiaires et plus élevés (2eme, 3eme, et 4eme quartile).

Selon la qualification des publics tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attribution

- Les publics prioritaires représentent 50% de la demande de logement social dans la métropole, ils comprennent :
 - o Les ménages prioritaires en 1er accès (dits DALO et PDALHPD), soit 30% de la demande de logement social.
 - o Les ménages prioritaires en mutation (dites mutations complexes et/ou bloquées) et les ménages NPRU soit 20% de la demande de logement social.

L'objectif est de dédier 50% des attributions annuelles totales à ces publics, proportionnellement à la part qu'ils représentent dans la demande de logement social.

Outils et moyens spécifiques

Outil	Utilité
Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)	La future convention intercommunale d'attribution sera le document unique sur les attributions établie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	Vise à répartir les attributions de logements locatifs sociaux de manière équilibrée sur le territoire de la MEL. Des objectifs d'attributions sont fixés selon les revenus des ménages en fonction de la fragilité des quartiers et des communes.
Instances de Coordination Intercommunale (ICI)	Les trois instances de coordination intercommunale, par bassin de vie, apportent de la connaissance sur les attributions et la demande à travers la territorialisation du bilan. Elles proposent des orientations d'attribution avant la commission d'attribution logement (CAL) et assurent un suivi concret et opérationnels de celles-ci.
Portail métropolitain du parc locatif social	Permet d'accompagner les acteurs du logement dans le pilotage des orientations en matières d'attributions et la formulation des préconisations d'attributions.



III. DÉCLINAISON DU PLH A L' ÉCHELLE DES COMMUNES

Roubaix	34	Lys-Lez-Lannoy	56
Croix	40	Toufflers	60
Hem	44	Wasquehal	64
Lannoy	48	Wattrelos	68

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Roubaix

Profil de la commune

Armature urbaine : ville centre d'agglomération



Commune impactée par le Schéma Directeur des Infrastructures de Transport (SDIT)

3 Quartiers Prioritaires (QPV)

96 990 habitants (INSEE 2017)

31% du parc privé de la commune considéré comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

41% de logements locatifs sociaux, soit 15 207 logements (RPLS 2020)

Enjeux pour l'Habitat social



Enjeu d'attractivité et de rééquilibrage de l'offre entre les quartiers



Priorisation des attributions aux ménages aux ressources intermédiaires et plus élevées dans les quartiers fragiles

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

4 178 logements
livraison PLH 2022-2028
(soit 597 logements /an)

*Livraisons PLH2 (2012-2018):
281 logements / an*



Potentiels

15,26 hectares de
potentiels fonciers
en renouvellement

+

1 404 logements
vacants de plus de
deux ans



Objectifs

Besoins en logements du territoire Roubaisien : 7 650 logements entre 2022 et 2028 (soit 1 090/logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire : **55%** des besoins du territoire Roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 40% des ménages de ce territoire)

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Roubaix

Cartographie des projets de logements identifiés (Roubaix Sud)



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

ROUBAIX - SUD

TERRITOIRE :
Territoire Roubaisien

Commune gardienne
de l'eau :
non

Commune SRU :
non

Opérations de construction
de 5 logements et plus sur la
période 2022-2028

Projets de logements

● Projets de logements
Livraisons 2022-2028

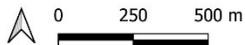
100 Numéro
de projet

Offre en transport collectif existante *

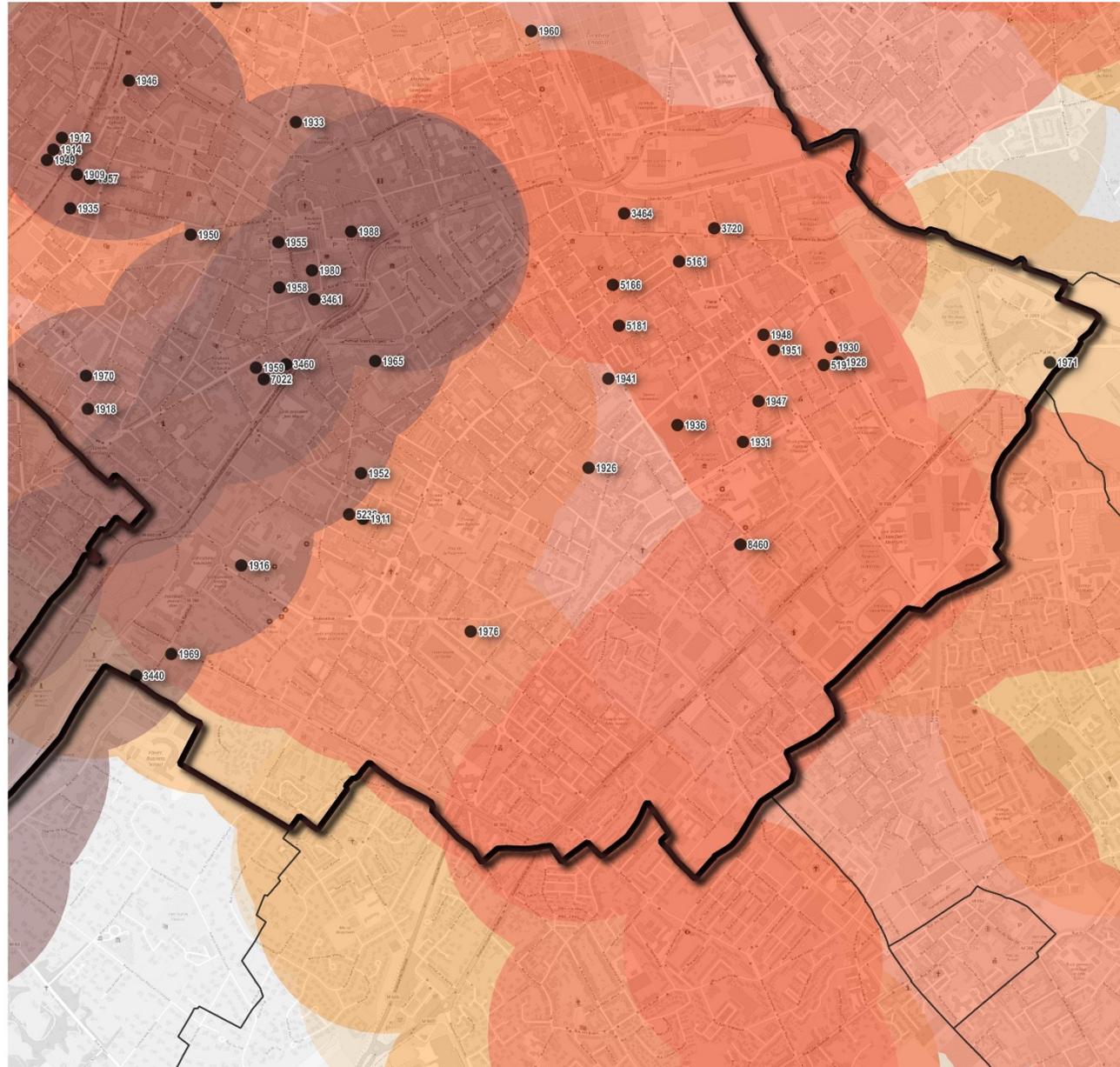
- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus ≥ 100 & TER ≥ 30
- Maillage 50 \leq Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-levia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL (Relevé des Opérations Logements)
Données arrêtées à fin 2022 (carte extraite le 23.1.2023)



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Roubaix

Inventaire des projets de logements identifiés

Roubaix : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **4178** logements estimés

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	N° projet ville	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée
1909	C61	Rés. Etudiante Numérik	145	2023
1910	N3	Mazagran	40	2023
1911	S19	Rue d'Hem	38	2022
1912	O8	Quartier de la Gare - lot 8 (résidence étudiante réside Etude)	166	2023
1914	O9	Quartier de la Gare - lot 9	40	2023
1916	S2	Rehabilitation de l'alle Lacordaire	66	2022
1918	O38	Ancienne Teinturerie rue d'Isly lot 1	27	2022
1926	E38	Friche Hibon	105	2025
1927	O24	Pixel Rue Corneille	40	2022
1928	E51	Trois Ponts Ilôt 9b	20	2027
1930	E46	Trois Ponts Ilôt 5d	29	2022
1931	E32	Ex Maternité - Résidence intergénérationnelle	83	2024
1933	C62	Residence La Sauvegarde	61	2023
1935	O20	Canifrance	25	2024
1936	E28	GTI SODIFAC	130	2025
1940	O22	Résidence Etudiante du Pôle 3D	100	2024
1941	E3	Fonderie Honoré	25	2023
1943	N28	FCV	36	2024
1946	C53	Quartier de la Gare - lot 4 La Capsule	12	2023
1947	E29	Jacob et Fils	91	2024
1948	E48	Trois Ponts Ilôt 1	40	2022
1949	O10	Gare Ilôt Mouvaux Ouest	28	2024
1950	O21	Ancienne CPAM	28	2022
1951	E47	Trois Ponts Ilot 3	28	2027
1952	S35	rue Jean Moulin	12	2025
1955	C41	Ancienne Brasserie Terken	16	2022
1957	C49	Alouette lot D (le jardin de l'alouette)	20	2025
1958	C28	Site de la Région	31	2024
1959	C42	Parc Vauban - phase 1 Site FJT Oasis	105	2023
1960	N25	Couvent de la Visitation	44	2024
1965	C12	Rue Saint Jean	59	2024
1969	S37	Angle Barbleux Delory	34	2022
1970	O29	Ilôt Perche Croix	10	2024
1971	E19	Rue de Carihem	106	2025
1976	S14	ECC Platt	45	2023

N° carto	N° projet ville	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée
1980	C54	Résidence étudiante rue du Château	169	2024
1983	N49	Peignage Lainiere	34	2025
1986	N56	Union - SJ1	175	2023
1988	C40	Site Darty	21	2022
2556	N58	Reconstitution NPRU Barbe d'Or	37	2025
2578	N60	Alma reconstitution FPA NPRU	35	2025
3440	C63	Villa Marceau	31	2023
3460	C25	Ô Barbieux	48	2022
3461	C65	rue de la Poste (assurance Deledalle)	49	2024
3464	E58	Beaurepaire / Sartel	55	2023
3641	O41	Résidence étudiante Art FX	490	2023
3720	E12	rue Dampierre	23	2024
5037	N21	Campus e-sports	278	2025
5144	N24	Lofts rue d'Alger	128	2023
5150	N59	Reconstitution NPNRU Angle Frasez Alma	14	2025
5161	E53	PMRQAD Secteur Est	28	2025
5166	E52	PMRQAD Reconstitution - lot Nord	15	2024
5181	E54	PMRQAD Reconstitution lot Ouest	39	2024
5191	E51	Trois Ponts Ilôt 9a	12	2027
5217	N20	Rue Racine	78	2024
5236	S12	RSS Domitys	128	2024
7022	C39	Parc Vauban Phase 2	115	2024
8158	N51	Hutin 2	9	2025
8159	N50	Square du bon repos	23	2025
8160	N37	Jemmappes / Drouot	37	2025
8458	N53	Union Lots PL5-6	200	2025
8460	E31	Saint Hubert	22	2025

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Roubaix

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux (Roubaix Nord)

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

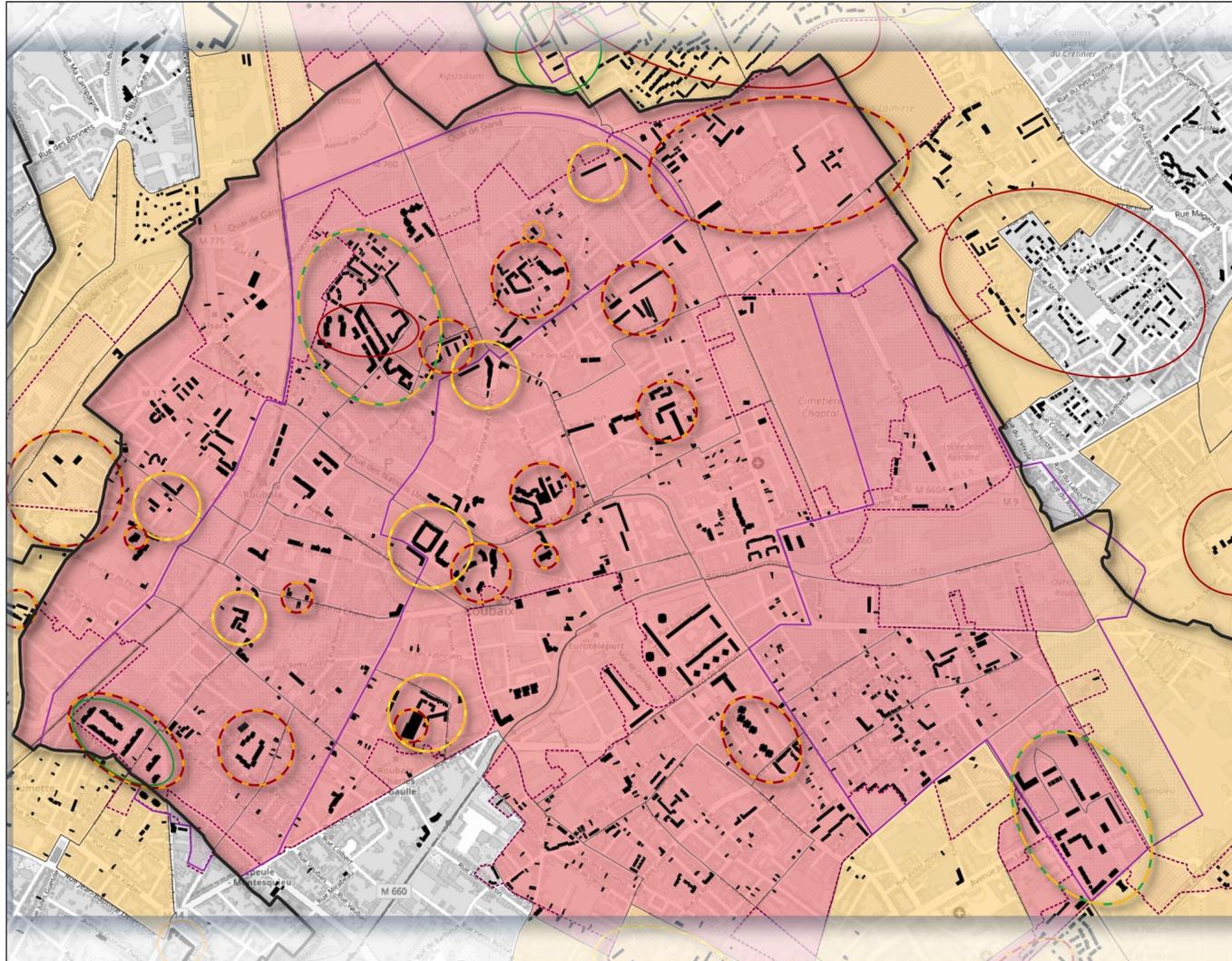
Données arrêtées à fin octobre 2021



*Îlots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc...)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Roubaix

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux (Roubaix Sud)

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

Données arrêtées à fin octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

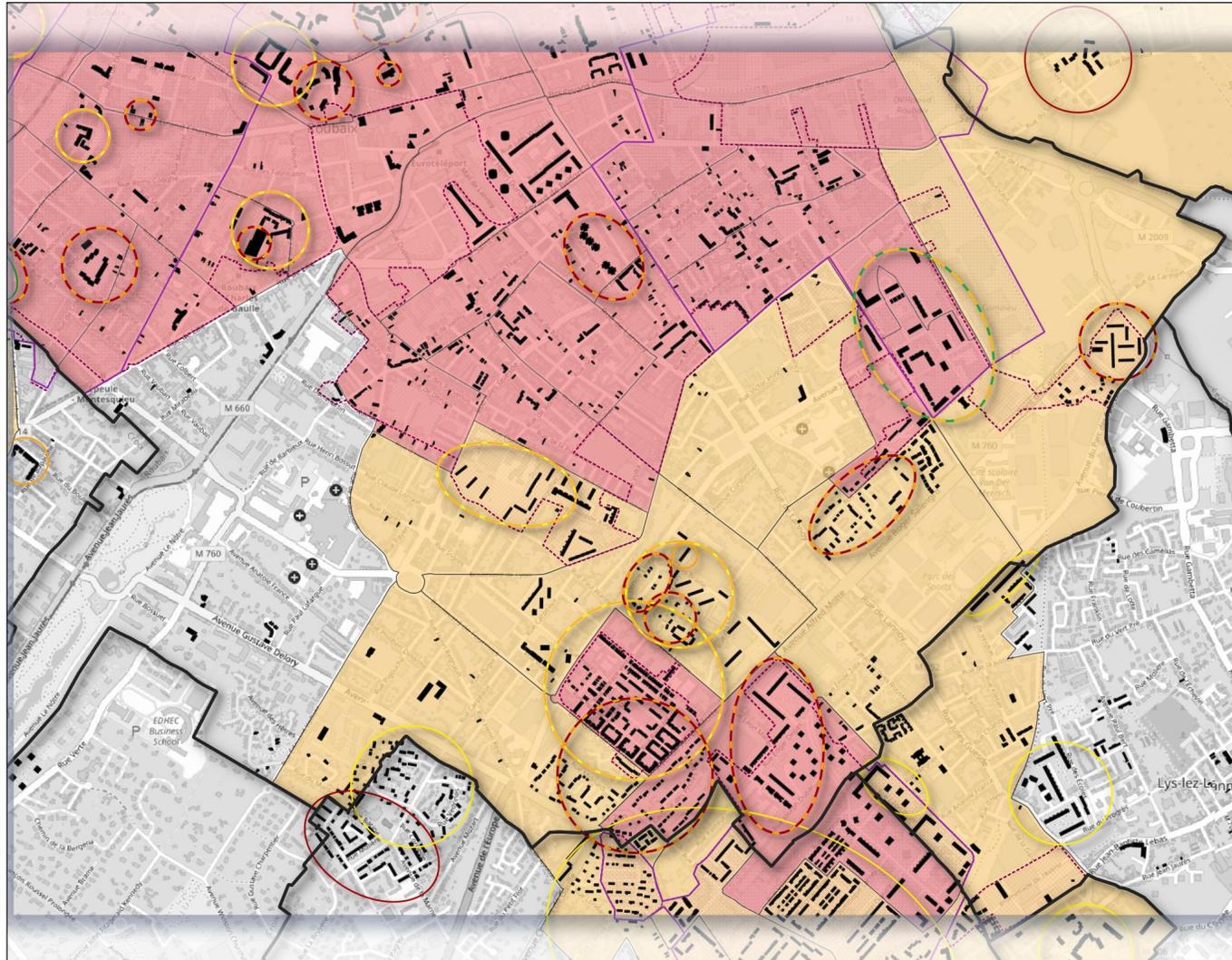
Logements locaux sociaux :

- Patrimoine de logements locaux sociaux (RPLS 2020)

*Ilots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH, MEL, Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc...)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Croix

Profil de la commune

Armature urbaine : ville d'agglomération

1 Quartier Prioritaire (QPV)

21 041 habitants (INSEE 2017)

Commune propice au développement du Bail Réel Solidaire (BRS)

11,4 % du parc privé de la commune identifié comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

22,1 % de logements locatifs sociaux, soit 2 182 logements (DDTM au 01/01/2021)

SRU Commune déficitaire en logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (Inventaire au 01/01/2021)

Obligation SRU

Seuil de logements sociaux à atteindre *	25%
Objectifs de rattrapage 2020-2022	143 logements

* 25% pour l'agglomération de Lille, 20% pour les autres agglomérations (Douai-Lens, Wavrin, Armentières, Béthune, Houplin-Ancoisne)

Enjeux pour l'habitat social



Maintien et développement d'une offre locative sociale (production neuve et conventionnement)



Travail des attributions sur tous les niveaux de ressources



Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

884 logements livraison PLH 2022-2028

(soit **126** logements /an)

Livraisons PLH 2012-2018 : 87 logements /an

SRU 239 logements sociaux pouvant alimenter les objectifs de rattrapage SRU



* Estimation selon situation au 01/01/2021 et livraisons réalisées en 2021



Potentiels

2,05 hectares de potentiels fonciers en renouvellement

+

164 logements vacants de plus de deux ans



Objectifs

Besoins en logements du territoire Roubaisien : 7 650 logements entre 2022 et 2028 (soit 1 093 logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire : **12%** des besoins du territoire roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 11 % des ménages de ce territoire)

Cartographie des projets de logements identifiés

MEL **MÉTROPOLE**
EUROPÉENNE DE LILLE

PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

Croix

TERRITOIRE :
Territoire Roubaisien

Commune gardienne
de l'eau :
non

Commune SRU :
oui

Opérations de construction de 5
logements et plus sur la période
2022-2028

Projets de logements

● Projets de logements Livraisons 2022-2028 100 Numéro de projet

Offre en transport collectif existante *

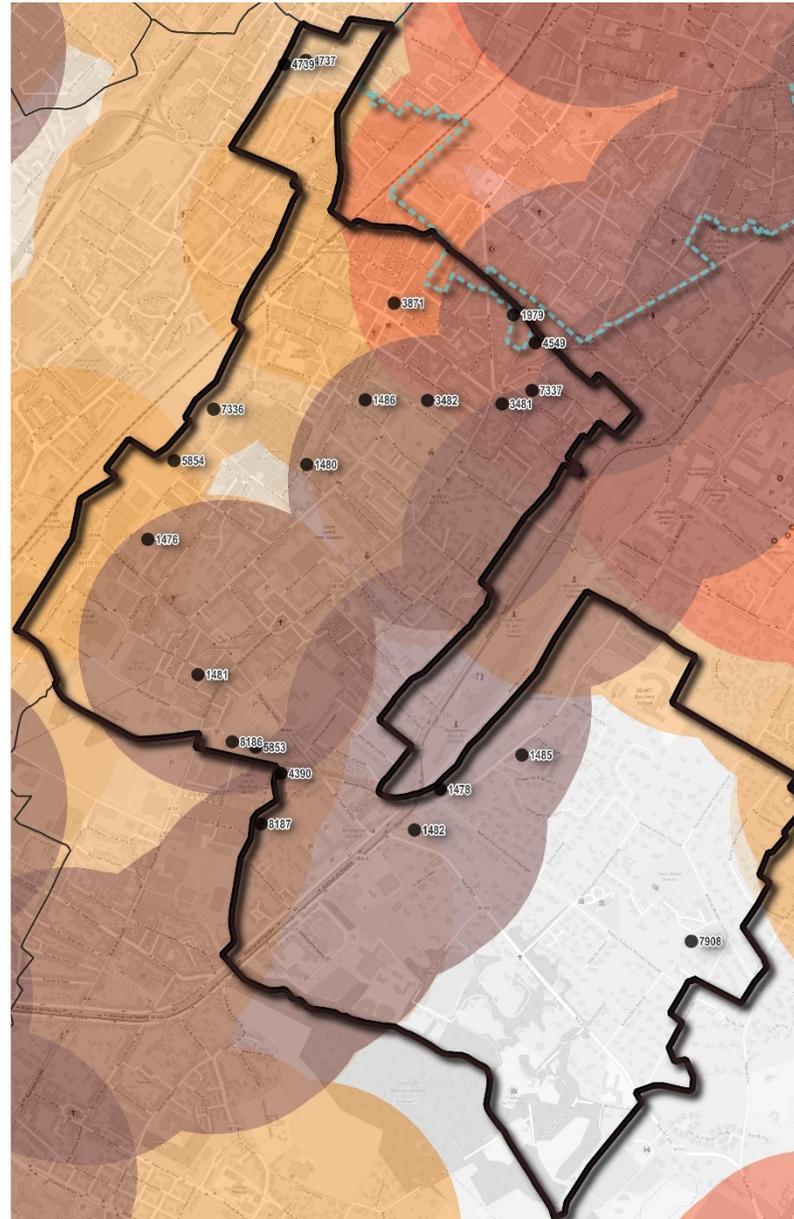
- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus >= 100 & TER >= à 30
- Maillage 50 <= Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-Ilévia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés

Géographie prioritaire

● Périmètre de quartier prioritaire (QP)



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL
(Retlevé des Opérations Logements)
Données arrêtées à fin 2022 (carte extraite le 6.1.2023)

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Croix

Inventaire des projets de logements identifiés

Croix : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **884** logements estimés dont **239** PLUS PLAI PLS estimés

778 logements estimés hors QPV

Le nombre et le taux de logements sociaux affectés à chaque projet tient compte de la programmation connue lors de l'élaboration du PLH. Pour être conforme à la loi SRU, il conviendra de produire au minimum 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS sur le total PLUS-PLAI-PLS

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée	PLUS-PLAI-PLS estimés	Taux PLUS-PLAI-PLS estimés
1476	Site Edgar	215	2025	76	35 %
1478	1 rue Verte	37	2022	11	30 %
1480	19 rue Jules Guesde	24	2023	0	0 %
1481	La Croisée - ex site Miroir 2000	49	2023	14	29 %
1482	Ferme Roussel 1 rue d'Hem	49	2024	16	33 %
1485	Site le Pré vert rue Verte	12	2025	0	0 %
1486	124-126 rue Herriot / 45 bis Avenue Delory	44	2023	13	30 %
1979	Biehler	106	2023	0	0 %
3481	13 rue du Créchet	16	2022	16	100 %
3482	Carissimo	10	2023	0	0 %
3871	8-12 Saint Pierre LMH	16	2028	16	100 %
4390	BECI Le Nôtre angle Chateau	12	2025	0	0 %
4549	50 rue Duthoit	11	2024	0	0 %
4737	Lidl Mackellerie	60	2028	20	33 %
4739	Baudelet	59	2024	17	29 %
5853	Maillerie - Lot 2B - Le Bord	47	2024	13	28 %
5854	Friche Rechim (GDV logts adaptés) - ERL L1 *	11	2025	11	100 %
7336	L'Atelier 215 (Qualid'home)	7	2023	0	0 %
7337	1 Bis rue Alphonse Quennoy	28	2028	0	0 %
7908	Clos Mallet Stevens Lots 1 à 13	13	2023	0	0 %
8186	Maillerie - Lot 2A - Le Point de Croix	17	2024	0	0 %
8187	Maillerie - Lot 1 H - La Marinière	41	2024	16	39 %

* Site Rechim - ERL L1 pour la réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage

Projet à l'étude mais situé en zone non urbanisable au PLU en vigueur (non représenté sur la carte) : Quai de l'Image (zonage UE) - OAP PLU95 - 350 logements dont 120 LLS (34 % de LLS)

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Croix

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

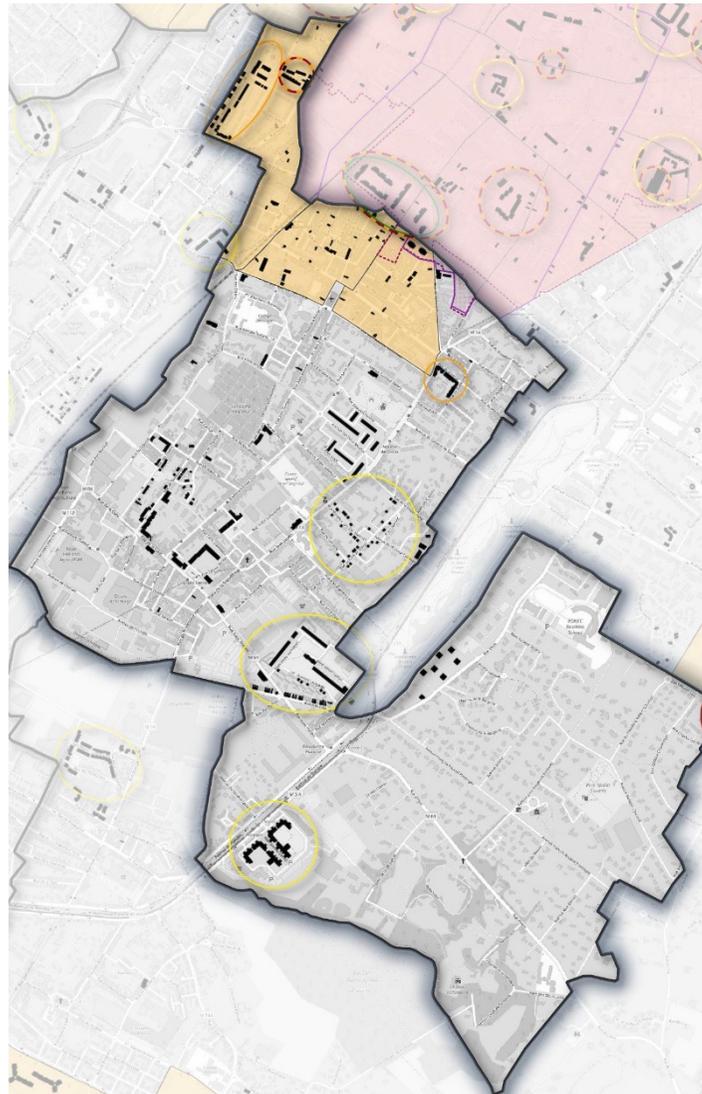
Le PLH identifie des secteurs à enjeux du parc social cumulant plusieurs problématiques (mauvaise performance énergétique, qualité patrimoniale médiocre, fragilité sociale, faible attractivité ou à l'inverse faible offre locative sociale). Ils mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

Données arrêtées à fin octobre 2021



*Ilôts regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee

Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Hem

Profil de la commune

Armature urbaine : ville d'agglomération

Commune impactée par le Schéma Directeur des Infrastructures de Transport (SDIT)



1 Quartier Prioritaire (QPV)

18 617 habitants (INSEE 2017)

5% du parc privé de la commune considéré comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

32,4 % de logements locatifs sociaux, soit 2 300 logements (RPLS 2020)

Enjeux pour l'Habitat social



Enjeu d'attractivité et de rééquilibrage de l'offre entre les quartiers



Priorisation des attributions aux ménages aux ressources intermédiaires et plus élevées dans les quartiers fragiles

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

418 logements livraison PLH
2022-2028

(soit **60** logements /an)

*Livraisons PLH2 (2012-2018):
24 logements / an*



Potentiels

0,79 hectare de
potentiels fonciers
en renouvellement

+

52 logements
vacants de plus de
deux ans



Objectifs

Besoins en logements du territoire Roubaisien : 7 650 logements entre 2022 et 2028 (soit 1 090/logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire : **5,5%** des besoins du territoire Roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 8% des ménages de ce territoire)

Cartographie des projets de logements identifiés



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

Hem

TERRITOIRE :
Territoire Roubaisien

Commune gardienne
de l'eau : non
Commune SRU :
non

Opérations de construction
de 5 logements et plus sur la
période 2022-2028

Projets de logements

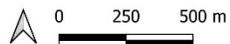
● Projets de logements
Livraisons 2022-2028 100 Numéro
de projet

Offre en transport collectif existante *

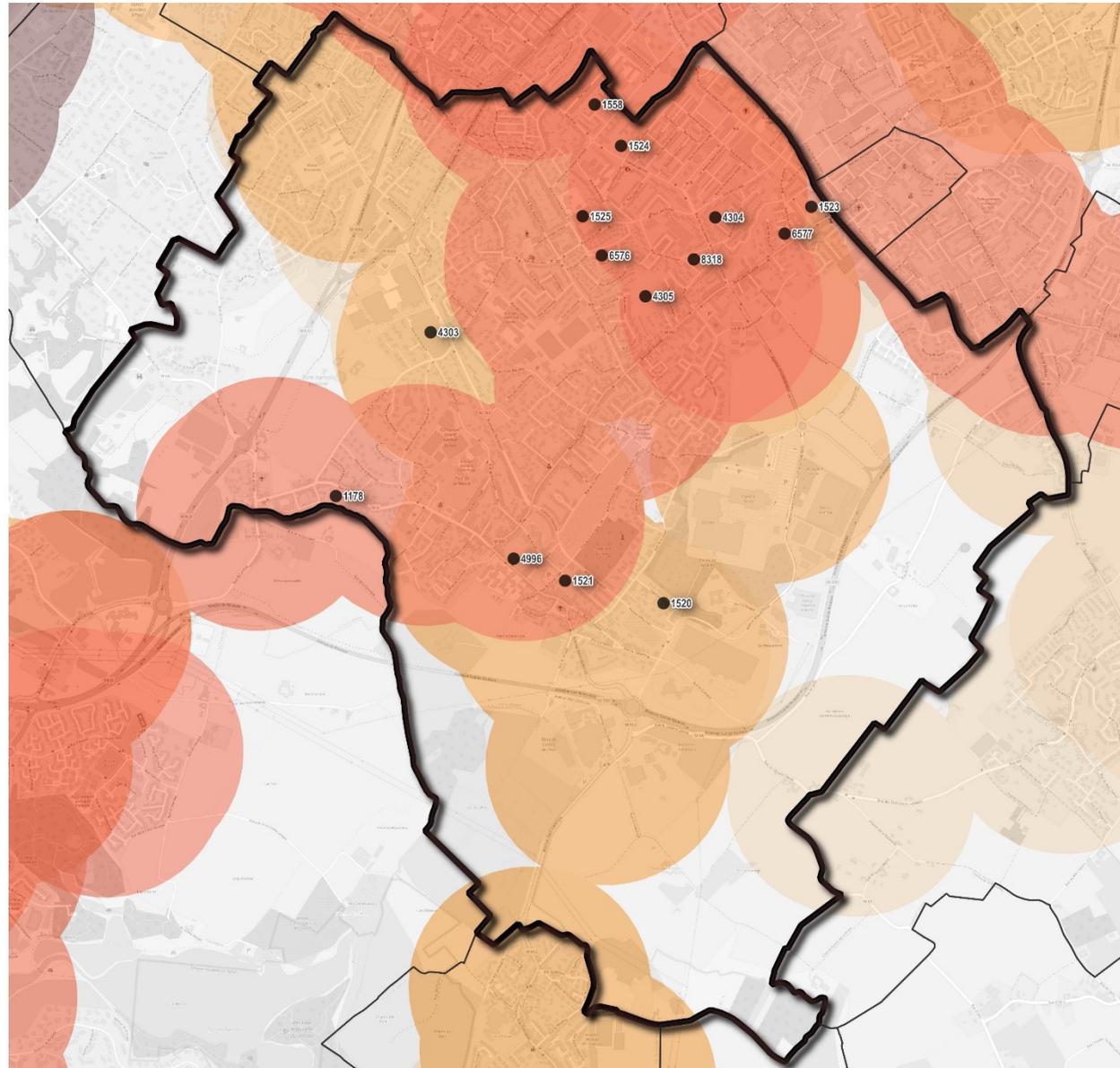
- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus ≥ 100 & TER ≥ 30
- Maillage $50 \leq$ Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport
collectif existante (TC urbain-Ilevia-TER) catégorisée
en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt /
jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) /
jour / 2 sens cumulés



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL
(Relevés des Opérations Logements)
Données arrêtées à fin 2022 (carte extraite le 12.1.2023)



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Hem

Inventaire des projets de logements identifiés

Hem : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **418** logements estimés

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée
1178	133 rue du Général Leclerc	15	2022
1520	Projet European Homes Impasse Dufermont	36	2022
1521	Ex Ateliers municipaux	33	2026
1523	PAPA La Filature et garage Citroën	10	2024
1524	Ex Centre Social des Hauts Champs	12	2023
1525	LIETANIE (nouvelle école)	10	2024
1558	Square Jean Moulin	24	2026
4303	DAMART Clémenceau	82	2025
4304	Square Nadaud	8	2024
4305	Site Okaïdi et Cité Familiale	117	2025
4996	Salle Leplat	7	2025
6576	Rue Louis Braille (Anru)	13	2025
6577	Ecole Saint Charles	44	2024
8318	Angle Watteeuw / Desrousseaux	7	2025

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Hem

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

Données arrêtées à fin octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Logements locatifs sociaux :

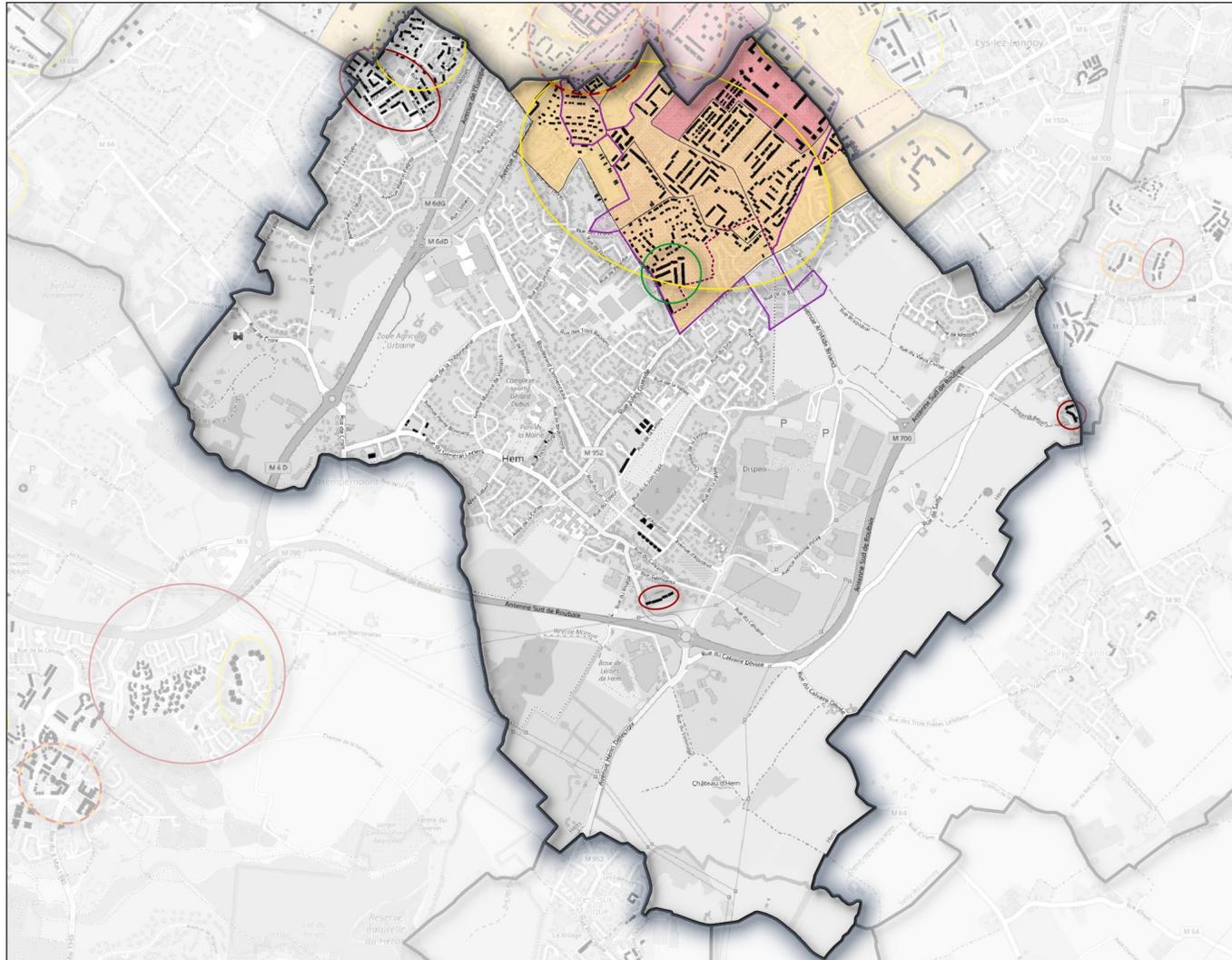
- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Ilôts regroupés pour l'information Statistique de l'Insee

0 250 500 m



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Lannoy

Profil de la commune

Armature urbaine : ville d'agglomération



1 773 habitants (INSEE 2017)

9,5 % du parc privé de la commune considéré comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

31 % de logements locatifs sociaux, soit 273 logements (RPLS 2020)

Enjeux pour l'Habitat social



Maintien et développement d'une offre locative abordable et de qualité



Priorisation des attributions aux ménages aux plus faibles ressources dans les quartiers peu fragiles

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

65 logements livraison PLH
2022-2028
(soit **9** logements /an)

*Livraisons PLH2 (2012-2018):
0 logement / an*



Potentiels

36 logements
vacants de plus de
deux ans



Objectifs

Besoins en logements du territoire Roubaisien : 7 650 logements entre 2022 et 2028 (soit 1 090/logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire : **1%** des besoins du territoire Roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 1% des ménages de ce territoire)

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Lannoy

Cartographie des projets de logements identifiés



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

Lannoy

TERRITOIRE :
Territoire Roubaisien

Commune gardienne
de l'eau :
non

Commune SRU :
non

Opérations de construction
de 5 logements et plus sur la
période 2022-2028

Projets de logements

● Projets de logements
Livraisons 2022-2028

100 Numéro
de projet

Offre en transport collectif existante *

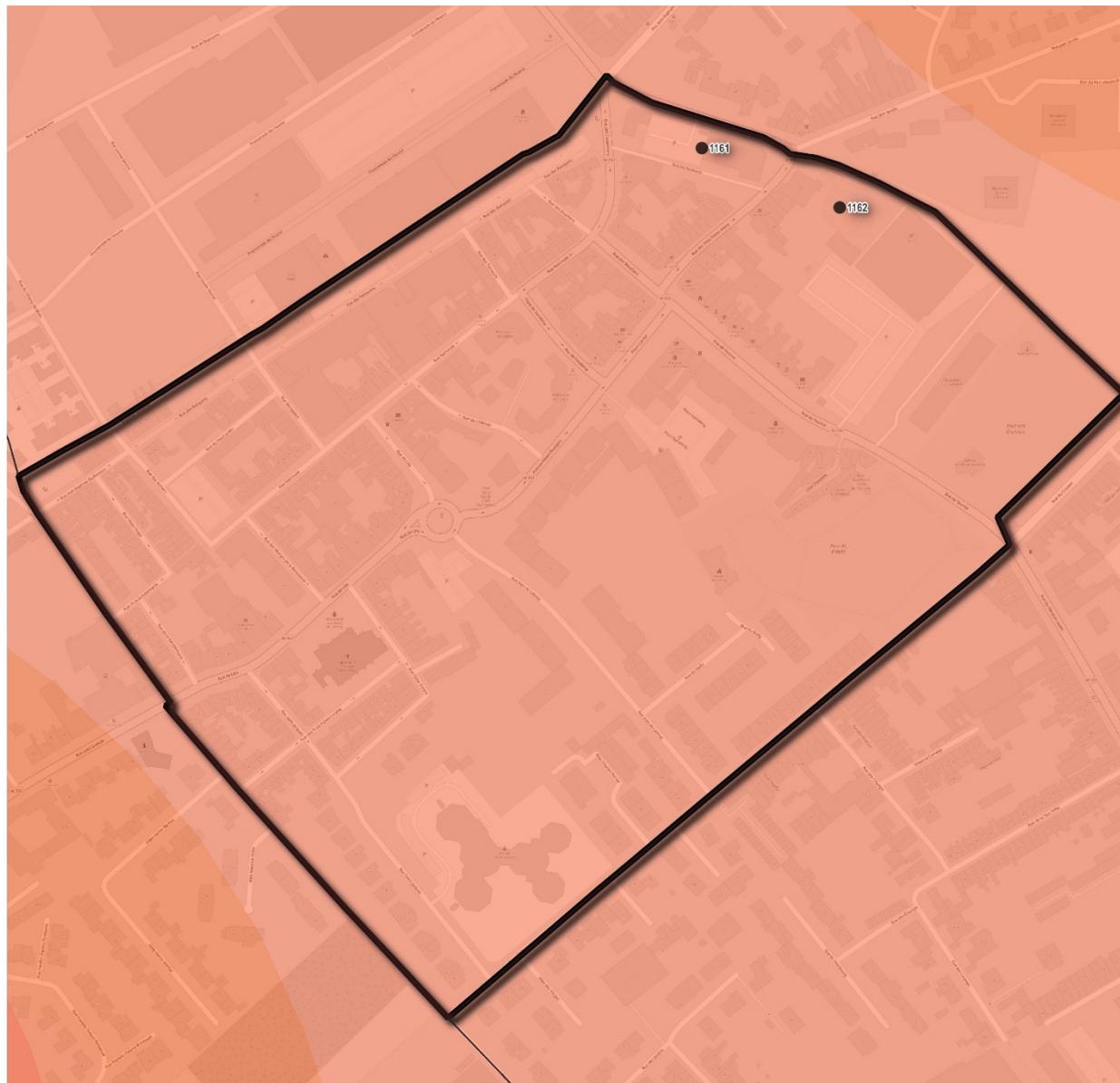
- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus ≥ 100 & TER ≥ 30
- Maillage $50 \leq$ Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-Ilevia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL (Relevé des Opérations Logements)
Données arrêtées à février 2022 (carte extraite le 15.1.2023)



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Lannoy

Inventaire des projets de logements identifiés

Lannoy : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **65** logements estimés

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée
1161	ex-magasin ED rue Jules Guesde	30	2023
1162	Rue des Trois Frères Rémy Foyer Saint Henri	35	2022

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Lannoy

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

Données arrêtées à fin octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

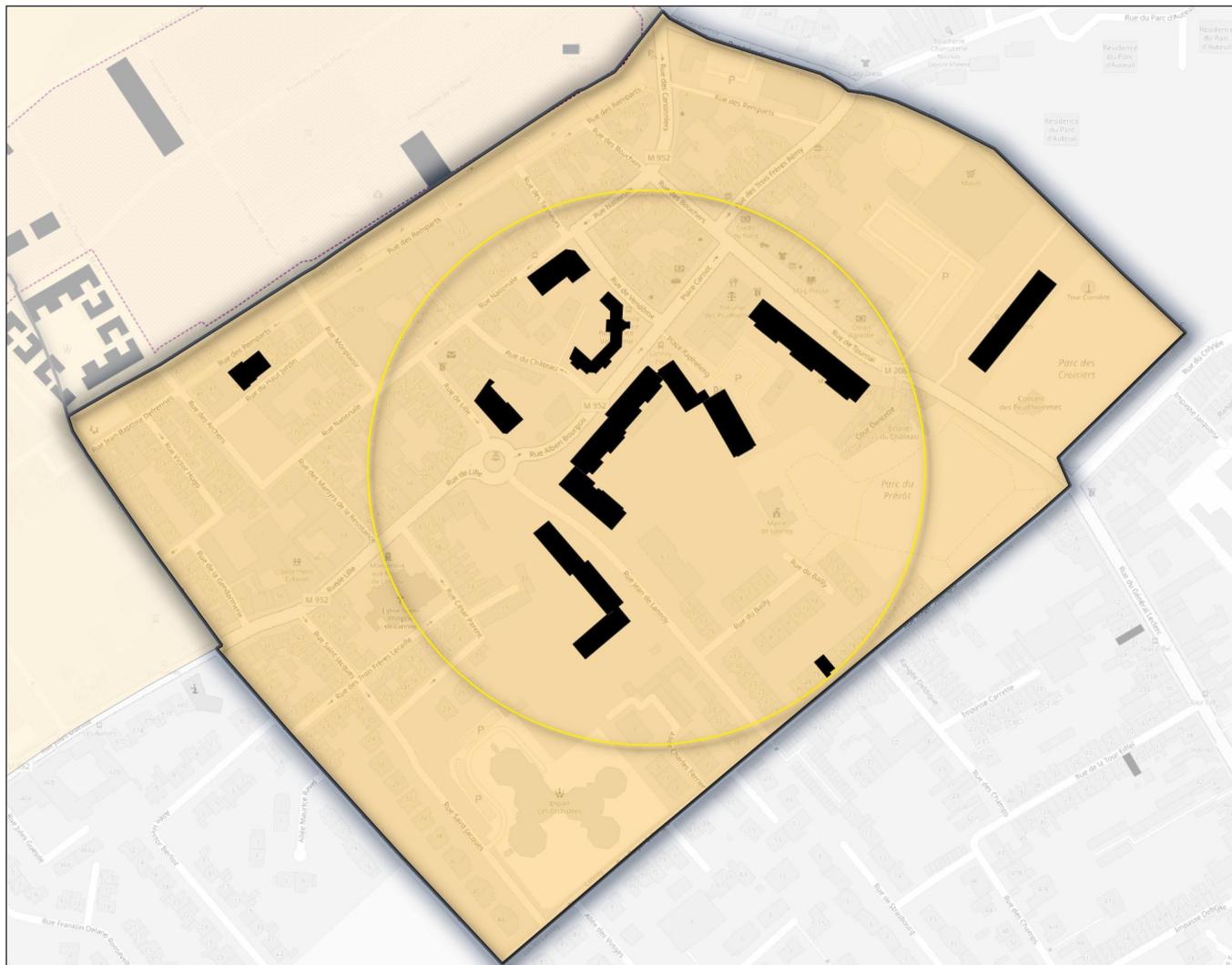
Logements locatifs sociaux :

- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Îlots regroupés pour l'information Statistique de l'Insee

0 100 m

Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Leers

Profil de la commune

Armature urbaine : ville d'agglomération

9 473 habitants (INSEE 2017)



5,1 % du parc privé de la commune identifié comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

19,4 % de logements locatifs sociaux, soit 783 logements (DDTM au 01/01/2021)

SRU Commune déficitaire en logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (inventaire au 01/01/2021)

Obligation SRU

Seuil de logements sociaux à atteindre *	25%
Objectifs de rattrapage 2020-2022	123 logements

* 25% pour l'agglomération de Lille, 20% pour les autres agglomérations (Douai-Lens, Wavrin, Armentières, Béthune, Houplin-Ancoisne)

Enjeux pour l'habitat social



Maintien et développement d'une offre locative sociale (production neuve et conventionnement)



Priorisation des attributions aux ménages aux plus faibles ressources dans les quartiers peu fragiles

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

393 logements livraison PLH
2022-2028

(soit **56** logements /an)

Livraisons PLH 2012-
2018 : 22 logements /an

SRU

244 logements sociaux pouvant alimenter les objectifs de rattrapage SRU

Estimation logements
manquants au 01/01/2022 *

225

PLAI-PLUS-PLS prévus entre
2022 et 2028

244

* Estimation selon situation au 01/01/2021 et livraisons réalisées en 2021



Potentiels

1,95 hectares de
potentiels fonciers
en renouvellement

+

23 logements
vacants de plus
de deux ans



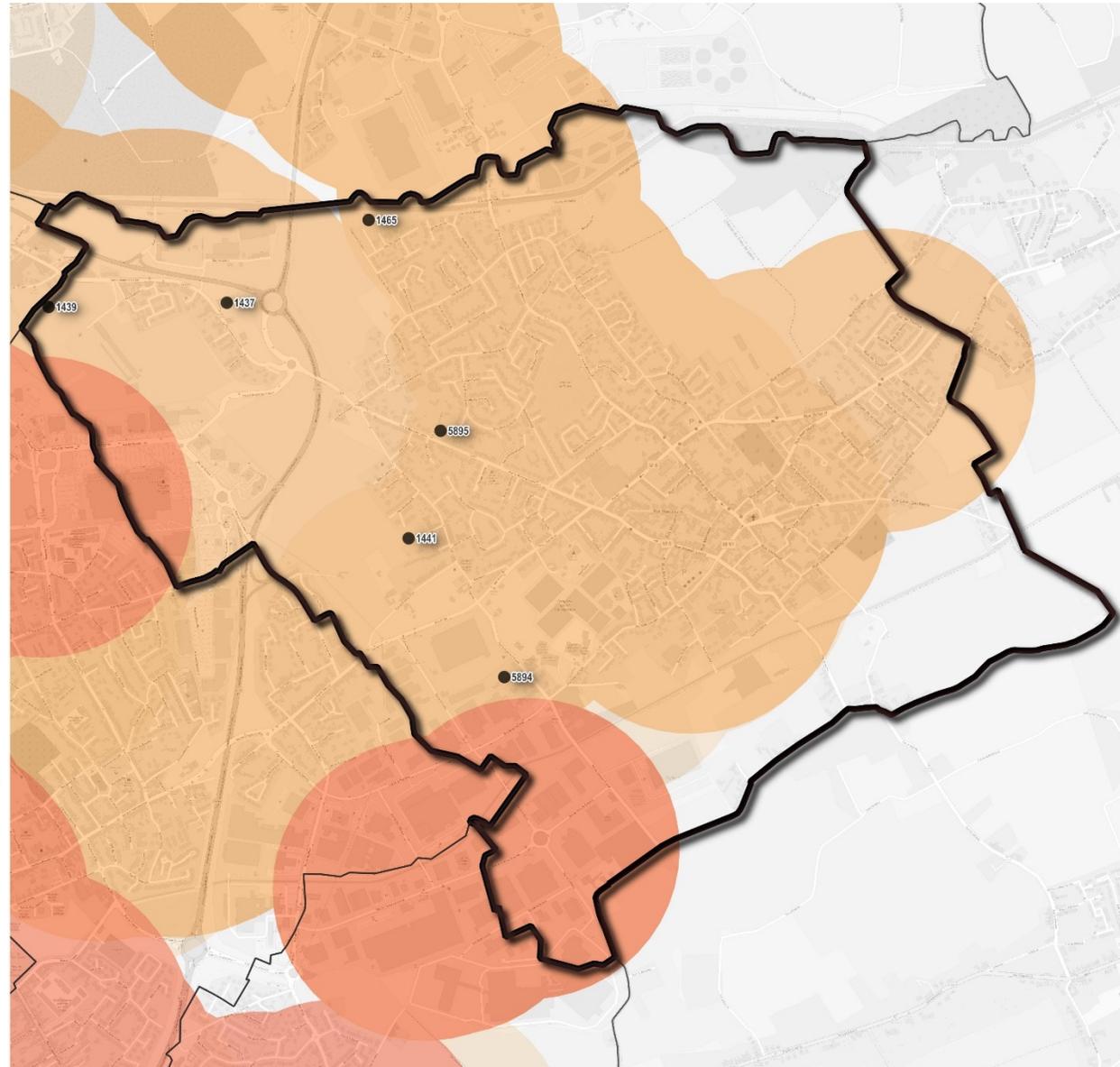
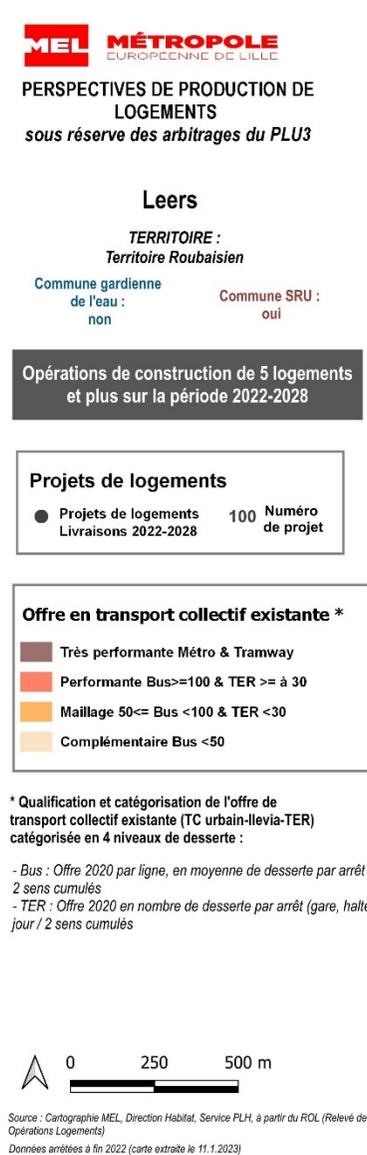
Objectifs

Besoins en logements du territoire Roubaisien : 7 650 logements entre 2022 et 2028 (soit 1 093 logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire : **5%** des besoins du territoire Roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 4 % des ménages de ce territoire)

Cartographie des projets de logements identifiés



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Leers

Inventaire des projets de logements identifiés

Leers : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **393** logements estimés dont **244** PLUS PLAI PLS estimés

Le nombre et le taux de logements sociaux affectés à chaque projet tient compte de la programmation connue lors de l'élaboration du PLH. Pour être conforme à la loi SRU, il conviendra de produire au minimum 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS sur le total PLUS-PLAI-PLS

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée	PLUS-PLAI-PLS estimés	Taux PLUS-PLAI-PLS estimés
1437	ERL 5 - Ferme Loncke	110	2024	44	40 %
1439	Site Carihem (dont logts adaptés)	106	2024	106	100 %
1441	Dédicace	38	2025	38	100 %
1465	Chemin des Chasses	72	2024	38	53 %
5894	European Homes Rue Picavet	51	2024	18	35 %
5895	Rés.Elégance Loginor rue du Maréchal Leclerc	16	2024	0	0 %

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Leers

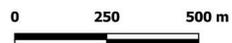
Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

Données arrêtées à fin octobre 2021



*Îlots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Lys-lez-Lannoy

Profil de la commune

Armature urbaine : ville d'agglomération



1 Quartier Prioritaire (QPV)

13 422 habitants (INSEE 2017)

8 % du parc privé de la commune identifié comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

25,2 % de logements locatifs sociaux, soit 1503 logements (DDTM au 01/01/2021)



Commune respectant leur obligation (25%) mais faisant l'objet d'un suivi préventif (Inventaire au 01/01/2021)

Enjeux pour l'habitat social



Maintien et développement d'une offre locative sociale (production neuve et conventionnement)



Priorisation des attributions aux ménages aux plus faibles ressources dans les quartiers peu fragiles

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

396 logements livraison PLH
2022-2028

(soit **57** logements /an)

*Livraisons PLH 2012-2018 :
85 logements /an*



Potentiels

56 logements
vacants de plus
de deux ans



Objectifs

Besoins en logements du territoire Roubaisien : 7 650 logements entre 2022 et 2028 (soit 1 093 logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire : **5%** des besoins du territoire Roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 6 % des ménages de ce territoire)

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Lys-lez-Lannoy

Cartographie des projets de logements identifiés



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

Lys-lez-Lannoy

TERRITOIRE :
Territoire Roubaisien

Commune gardienne de l'eau : non
Commune SRU : non (suivi par inventaire contradictoire)

Opérations de construction de 5 logements et plus sur la période 2022-2028

Projets de logements

● Projets de logements Livraisons 2022-2028 100 Numéro de projet

Offre en transport collectif existante *

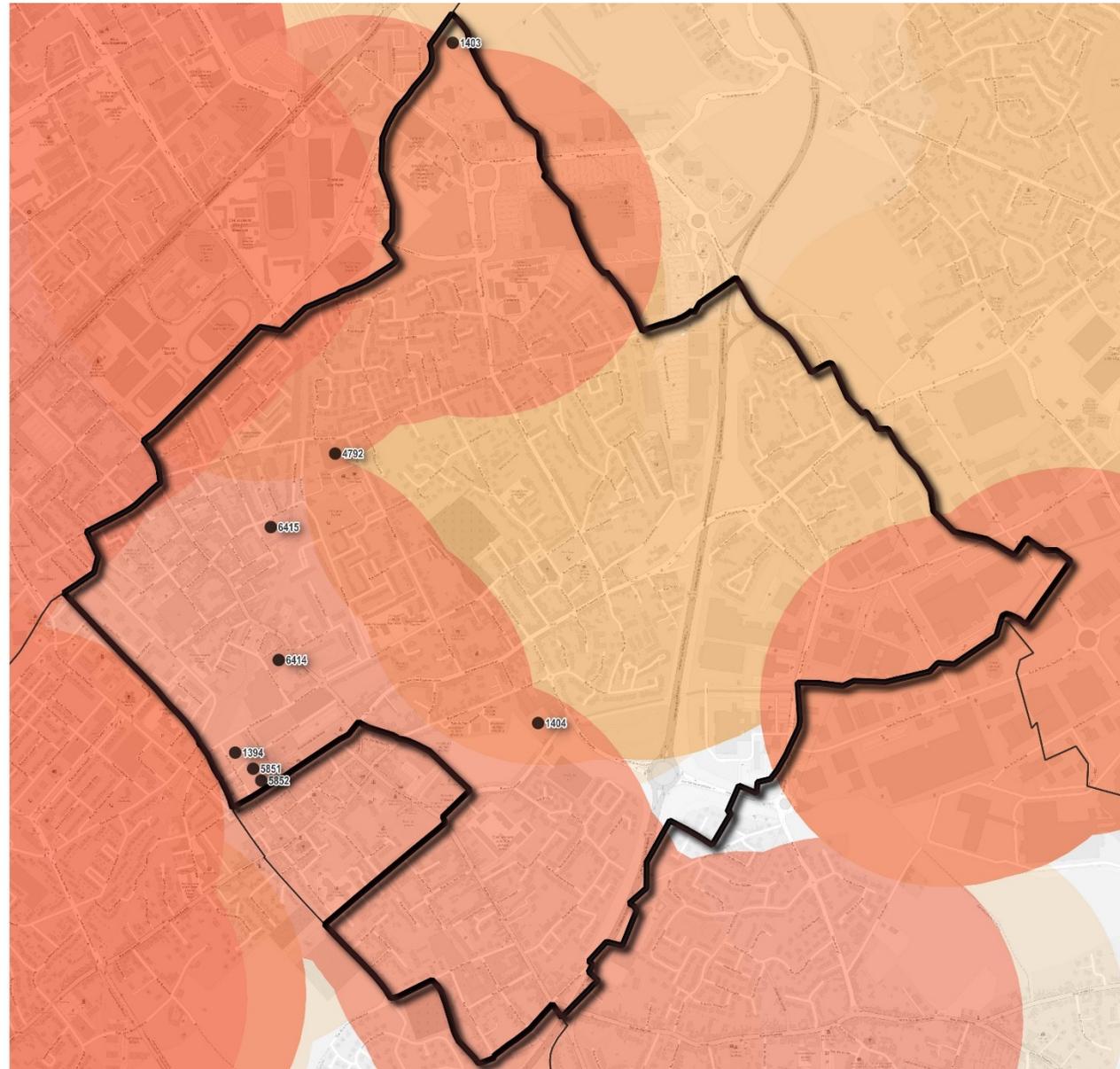
- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus ≥ 100 & TER ≥ 30
- Maillage $50 \leq$ Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-levia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL (Relevé des Opérations Logements)
Données arrêtées à fin 2022 (carte extraite le 12.1.2023)



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Lys-lez-Lannoy

Inventaire des projets de logements identifiés

Lys-lez-Lannoy : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **396** logements estimés

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée
1394	Site rue de Bapaume	35	2025
1403	Carihem (Logements adaptés)	11	2024
1404	Colisée	75	2022
4792	Site Lidl rue du Vert Pré	91	2023
5851	Site Stein (Logis Métropole)	60	2023
5852	Mobicap rue Louise Michel	33	2023
6414	Site de la Gare	66	2023
6415	Art de Lys rue Chanzy	25	2022

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Lys-lez-Lannoy

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

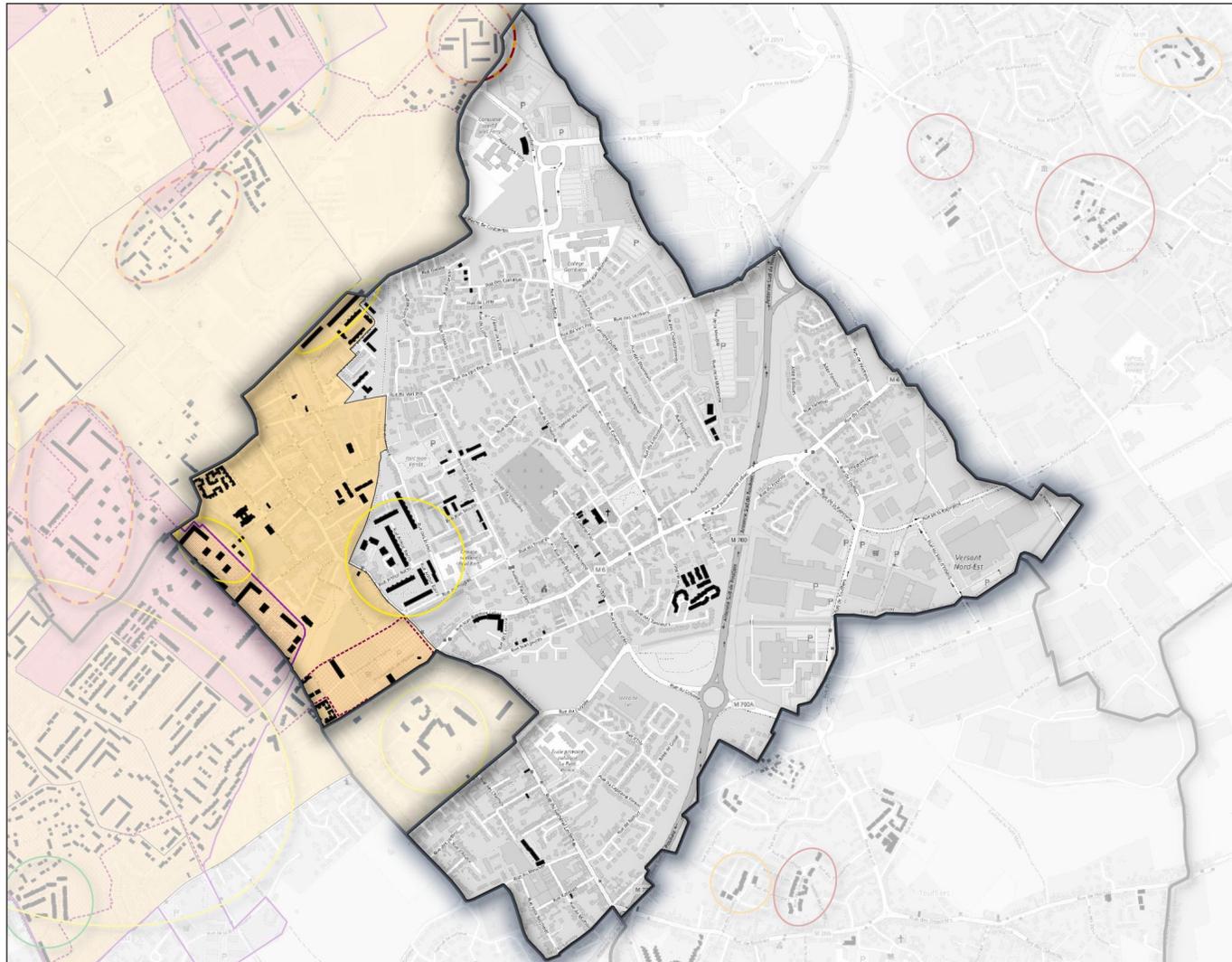
Données arrêtées à fin octobre 2021



*Ilots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc...)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Toufflers

Profil de la commune

Armature urbaine : Ville d'agglomération

3 905 habitants (INSEE 2017)

4,9% du parc privé de la commune identifié comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

18,9 % de logements locatifs sociaux, soit 301 logements (DDTM au 01/01/2021)

SRU Commune déficitaire en logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (Inventaire au 01/01/2021)

Obligation SRU

Seuil de logements sociaux à atteindre *	25%
Objectifs de rattrapage 2020-2022	46 logements

* 25% pour l'agglomération de Lille, 20% pour les autres agglomérations (Douai-Lens, Wavrin, Armentières, Béthune, Houplin-Ancoisne)



Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

145 logements livraison
PLH 2022-2028
(soit **21** logements /an)

Livraisons PLH 2012-2018 : 3 logements /an

SRU 114 logements sociaux pouvant alimenter les objectifs de rattrapage SRU

Estimation logements manquants au 01/01/2022 *

94

PLAI-PLUS-PLS prévus entre 2022 et 2028

114

* Estimation selon situation au 01/01/2021 et livraisons réalisées en 2021



Potentiels

1,33 hectares de potentiels fonciers en renouvellement

+

12 logements vacants de plus de deux ans

Enjeux pour l'habitat social



Maintien et développement d'une offre locative sociale (production neuve et conventionnement)



Travail des attributions sur tous les niveaux de ressources



Objectifs

Besoins en logements du territoire roubaisien : 7 650 logements entre 2022 et 2028 (soit 1 093/logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire : **2%** des besoins du territoire roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 2% des ménages de ce territoire)

Cartographie des projets de logements identifiés



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

Toufflers

TERRITOIRE :
Territoire Roubaisien

Commune gardienne
de l'eau :
non

Commune SRU :
oui

Opérations de construction de 5 logements
et plus sur la période 2022-2028

Projets de logements

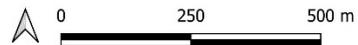
● Projets de logements 100 Numéro
Livraisons 2022-2028 de projet

Offre en transport collectif existante *

- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus ≥ 100 & TER ≥ 30
- Maillage $50 \leq$ Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

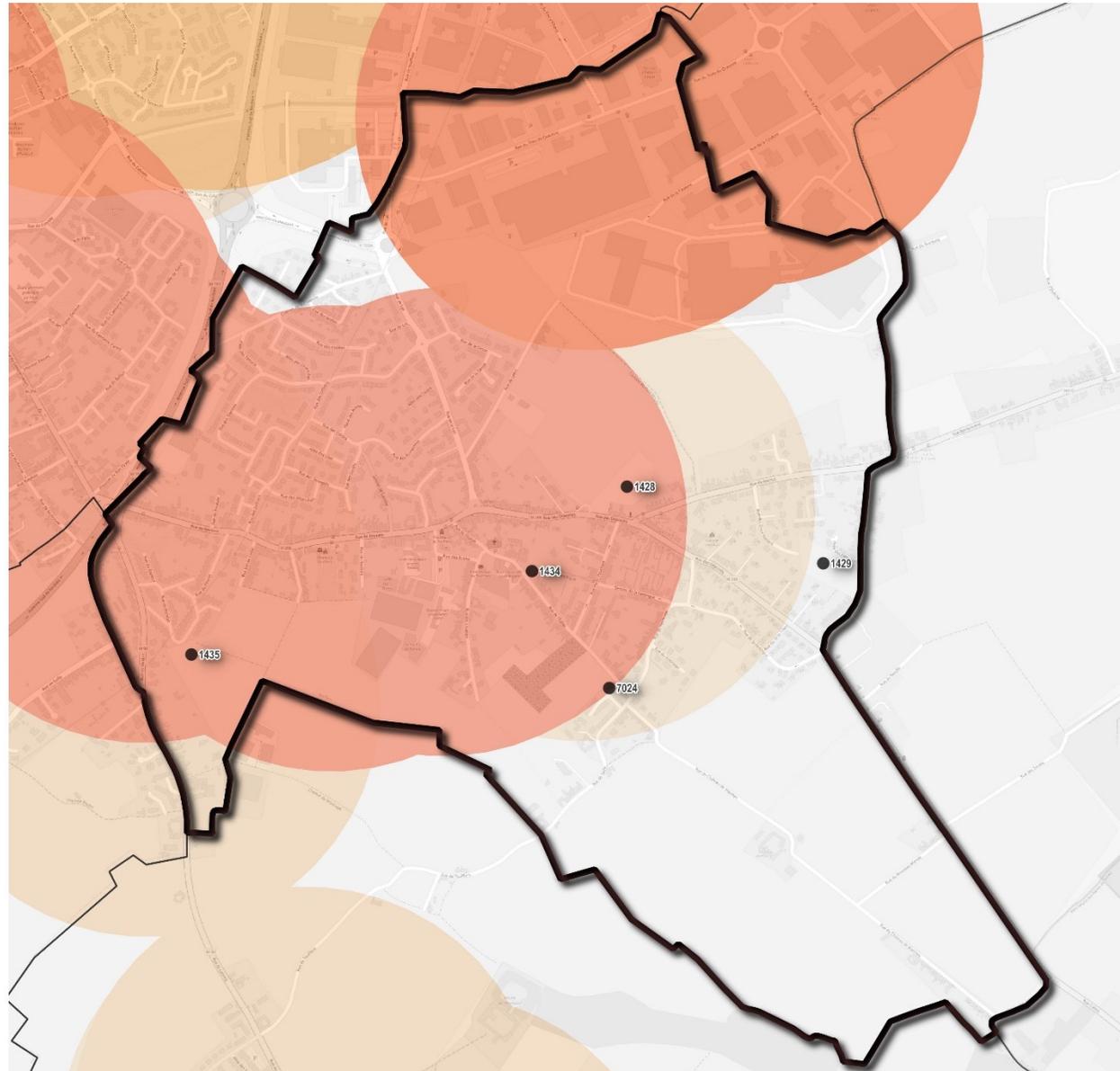
* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-ilevia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL (Relevé des Opérations Logements)

Données arrêtées à février 2022 (carte extraite le 11.1.2023)



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Toufflers

Inventaire des projets de logements identifiés

Toufflers : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **145** logements estimés dont **114** PLUS PLAI PLS estimés

*Le nombre et le taux de logements sociaux affectés à chaque projet tient compte de la programmation connue lors de l'élaboration du PLH.
Pour être conforme à la loi SRU, il conviendra de produire au minimum 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS sur le total PLUS-PLAI-PLS*

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée	PLUS-PLAI-PLS estimés	Taux PLUS-PLAI-PLS estimés
1428	Rue des Déportés	69	2024	56	81 %
1429	Chemin mitoyen ERL L2	25	2023	17	68 %
1434	ERL 4 Rue de l'Eglise et de la Festingue	7	2022	7	100 %
1435	Rue des Mésanges ERL 3	33	2023	23	70 %
7024	Amicale Laïque rue de l'Eglise	11	2023	11	100 %

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Toufflers

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

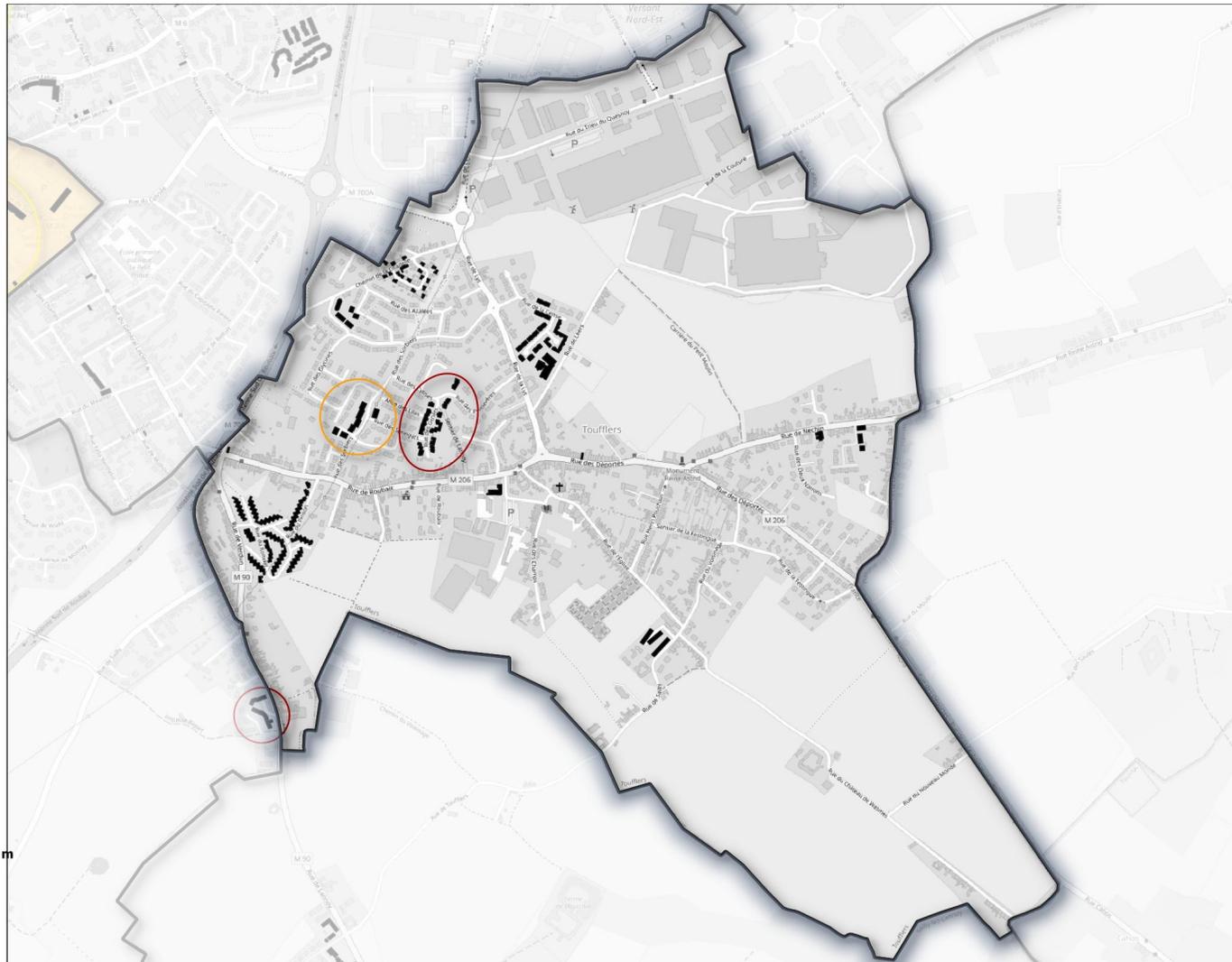
Données arrêtées à fin octobre 2021



*Iris regroupés pour l'information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc...)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Wasquehal

Profil de la commune

Armature urbaine : Ville d'agglomération

20 479 habitants (INSEE 2017)

Commune propice au développement du Bail Réel Solidaire (BRS)

4,6% du parc privé de la commune identifié comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

23,4 % de logements locatifs sociaux, soit 2 198 logements (DDTM au 01/01/2021)

SRU Commune déficitaire en logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (Inventaire au 01/01/2021)

Obligation SRU

Seuil de logements sociaux à atteindre *	25%
Objectifs de rattrapage 2020-2022	90 logements

* 25% pour l'agglomération de Lille, 20% pour les autres agglomérations (Douai-Lens, Wavrin, Armentières, Béthune, Houplin-Ancoisne)

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

153 logements livraison
PLH 2022-2028
(soit **22** logements /an)

Livraisons PLH 2012-2018 :
134 logements /an

SRU 0 logements sociaux pouvant alimenter les objectifs de rattrapage SRU

Estimation logements manquants au
01/01/2022 *

150

PLAI-PLUS-PLS prévus entre 2022 et
2028

Aucun logement recensé

* Estimation selon situation au 01/01/2021 et livraisons réalisées en 2021



Potentiels

9 hectares de
potentiels fonciers
en renouvellement

+

63 logements
vacants de plus de
deux ans



Objectifs

Besoins en logements du territoire roubaisien : 7 650 logements
entre 2022 et 2028 (soit 1 093/logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire :
2 % des besoins du territoire roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 10 % des
ménages de ce territoire)

Enjeux pour l'habitat social



Maintien et développement d'une offre locative
sociale (production neuve et conventionnement)



Priorisation des attributions aux ménages aux plus
faibles ressources dans les quartiers peu fragiles

Cartographie des projets de logements identifiés



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE
LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

Wasquehal

TERRITOIRE :
Territoire Roubaisien

Commune gardienne
de l'eau :
non

Commune SRU :
oui

Opérations de construction de 5
logements et plus sur la période
2022-2028

Projets de logements

● Projets de logements 100 Numéro
Livraisons 2022-2028 de projet

Offre en transport collectif existante *

- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus ≥ 100 & TER ≥ 30
- Maillage 50 \leq Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

* Qualification et catégorisation de l'offre de
transport collectif existante (TC
urbain-levia-TER) catégorisée en 4 niveaux de
desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte
par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte
par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés

Géographie prioritaire

● Périmètre de quartier prioritaire (QP)



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Wasquehal

Inventaire des projets de logements identifiés

Wasquehal : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **153** logements estimés dont **0** PLUS PLAI PLS estimés

Le nombre et le taux de logements sociaux affectés à chaque projet tient compte de la programmation connue lors de l'élaboration du PLH. Pour être conforme à la loi SRU, il conviendra de produire au minimum 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS sur le total PLUS-PLAI-PLS

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée	PLUS-PLAI-PLS estimés	Taux PLUS-PLAI-PLS estimés
4812	Movitex Daxon phase 2	128	2025	0	0 %
5956	Rue du Haut Vinage	25	2024	0	0 %

Projet à l'étude mais situé en zone non urbanisable au PLU en vigueur (non représenté sur la carte) : Site Rechim - Nacarat (zonage UE) - 260 logts dont 78 LLS (30 % de LLS) - Demande de passage en zone U mixte au PLU3

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Wasquehal

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

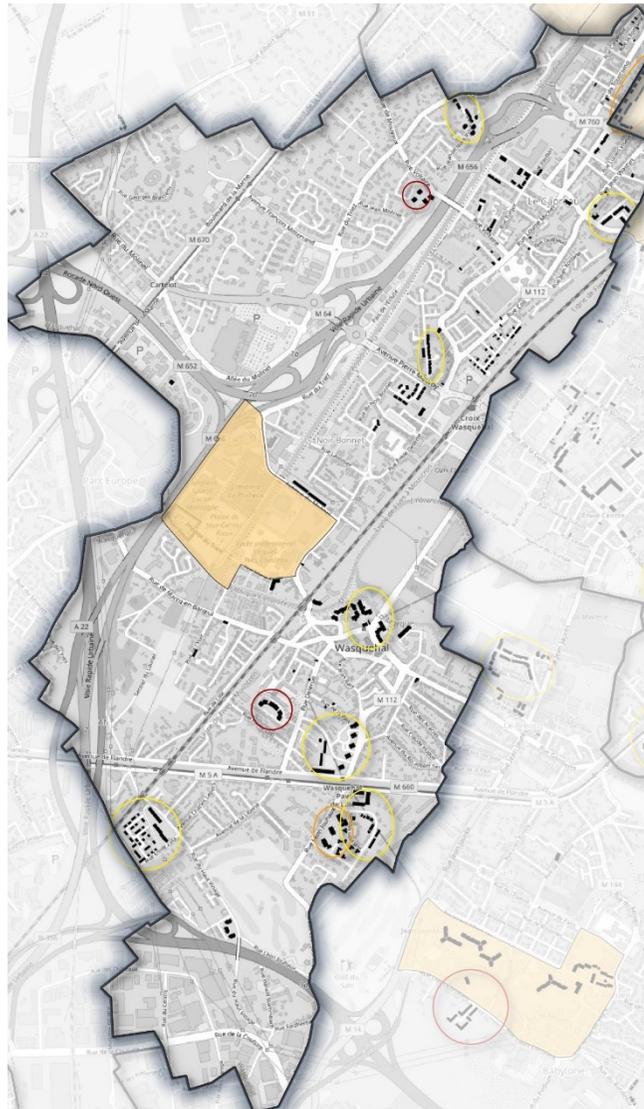
Le PLH identifie des secteurs à enjeux du parc social cumulant plusieurs problématiques (mauvaise performance énergétique, qualité patrimoniale médiocre, fragilité sociale, faible attractivité ou à l'inverse faible offre locative sociale). Ils mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

Données arrêtées à fin octobre 2021



*Ilôts regroupés pour l'information Statistique de l'Insee

Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Wattrelos

Profil de la commune

Armature urbaine : ville d'agglomération

Commune impactée par le Schéma Directeur des Infrastructures de Transport (SDIT)

40 958 habitants (INSEE 2017)

16,9 % du parc privé de la commune considéré comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

33 % de logements locatifs sociaux, soit 5 466 logements (RPLS 2020)



Enjeux pour l'Habitat social



Enjeu d'attractivité et de rééquilibrage de l'offre entre les quartiers



Priorisation des attributions aux ménages aux ressources intermédiaires et plus élevées dans les quartiers fragiles

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

1 863 logements
livraison PLH 2022-2028
(soit **266** logements /an)

*Livraisons PLH2 (2012-2018):
64 logements / an*



Potentiels

0,45 hectare de
potentiels fonciers
en renouvellement

+

193 logements
vacants de plus de
deux ans



Objectifs

Besoins en logements du territoire Roubaisien : 7 650 logements entre 2022 et 2028 (soit 1 090/logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire : **24%** des besoins du territoire Roubaisien

(Pour mémoire la population de la commune représente 18% des ménages de ce territoire)

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Wattrelos

Cartographie des projets de logements identifiés



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE
LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

Wattrelos

TERRITOIRE :
Territoire Roubaisien

Commune gardienne
de l'eau :
non

Commune SRU :
non

Opérations de construction
de 5 logements et plus sur la
période 2022-2028

Projets de logements

● Projets de logements 100 Numéro
Livraisons 2022-2028 de projet

Offre en transport collectif existante *

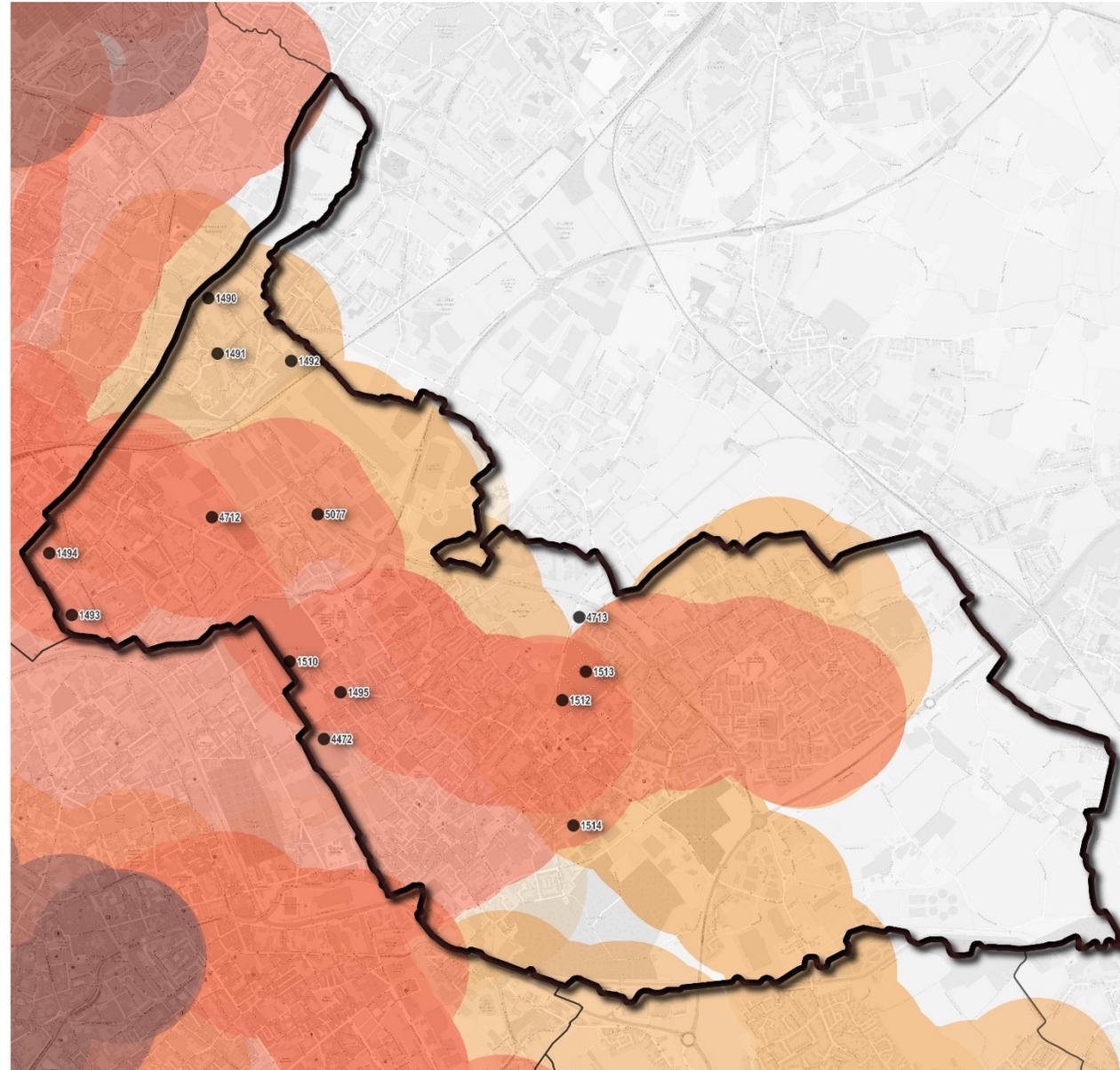
- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus >=100 & TER >= 30
- Maillage 50 <= Bus <100 & TER <30
- Complémentaire Bus <50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport
collectif existante (TC urbain-llevia-TER) catégorisée
en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt /
jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) /
jour / 2 sens cumulés



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL
(Relevé des Opérations Logements)
Données arrêtées à fin 2022 (carte extraite le 10.1.2023)



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Wattrelos

Inventaire des projets de logements identifiés

Wattrelos : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **1863** logements estimés

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée
1490	RUE DES 3 PIERRES	48	2023
1491	RUE DU VIEUX BUREAU	10	2024
1492	MONT A LEUX / CARRIERE COCHETEU	113	2025
1493	ZAC DE L'UNION *	322	2023 / 2025
1494	VILLAS	78	2025
1495	PMRQAD CRETINIER	37	2023
1510	LA LAINIERE PA1 PA2 PA3 L1 L2	166	2024 / 2025
1512	BASANOS ZAC DE L'HIPPODROME	220	2022
1513	ILOT SAINT LIEVIN - ZAC DE L'HIPPODROME	630	A partir de fin 2022
1514	BECK-AVELIN	44	2023
4472	TISSERIN PA4	69	2024
4712	Complicity Rés.Services rue Corneille	80	2024
4713	RUE DE MOHACQ VILOGIA SEPTALIA	8	2022
5077	Bossuet / Lamartine	38	2025

* 29 LLI sur CS3 en cours, les autres macro-lots devant être précisés courant 2023

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Wattrelos

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux (Wattrelos Nord-Ouest)

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

Données arrêtées à fin octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

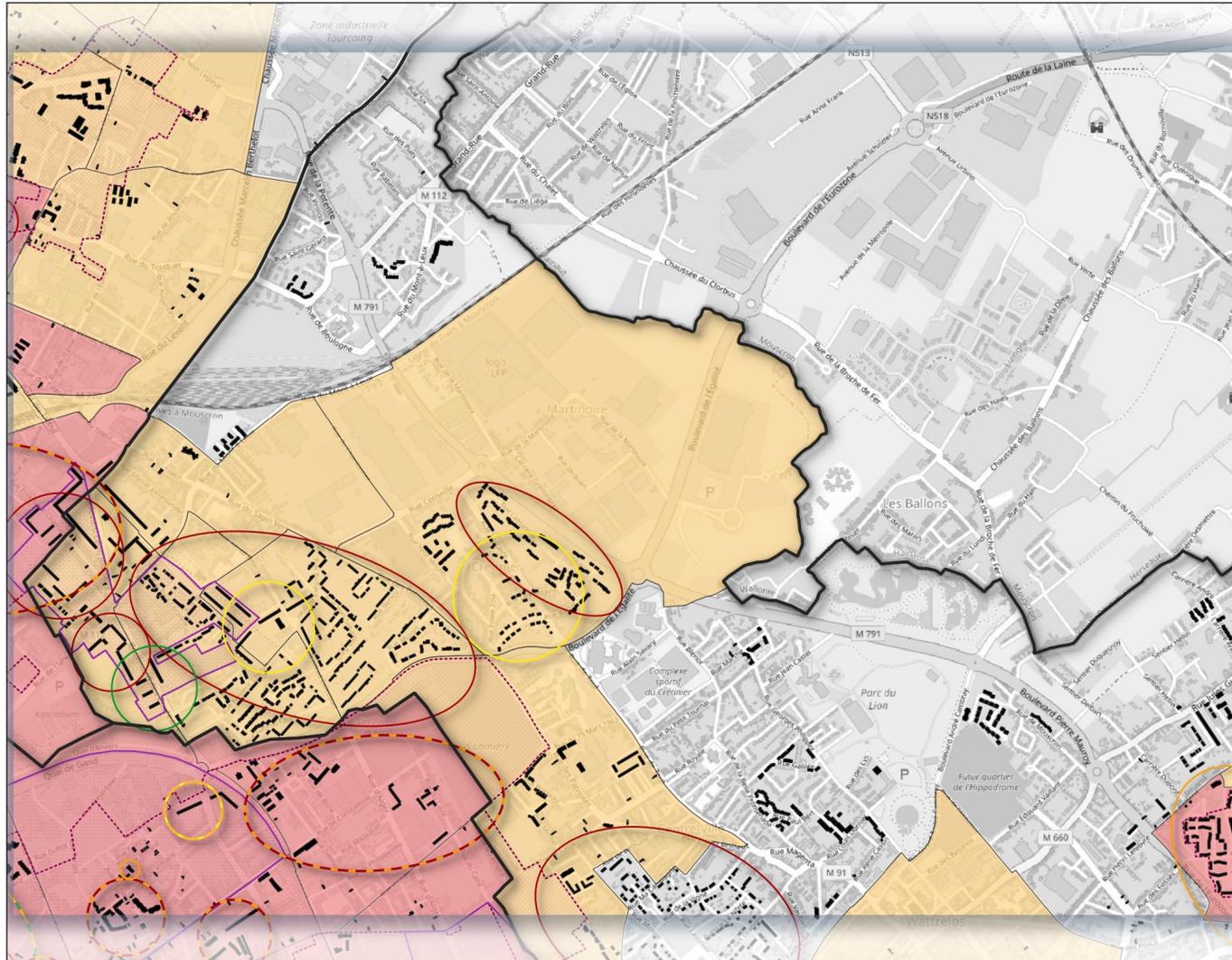
Logements localifs sociaux :

- Patrimoine de logements localifs sociaux (RPLS 2020)

*IRIS regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee

0 250 500 m

Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc...)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Wattrelos

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux (Wattrelos Sud-Est)

Le PLH identifie 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 mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°75]

Données arrêtées à fin octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS* :

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Logements locatifs sociaux :

- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Ilots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente



ANNEXES

ANNEXE 1 – Méthode de répartition des besoins en production et en rénovation

Développement de l'offre nouvelle

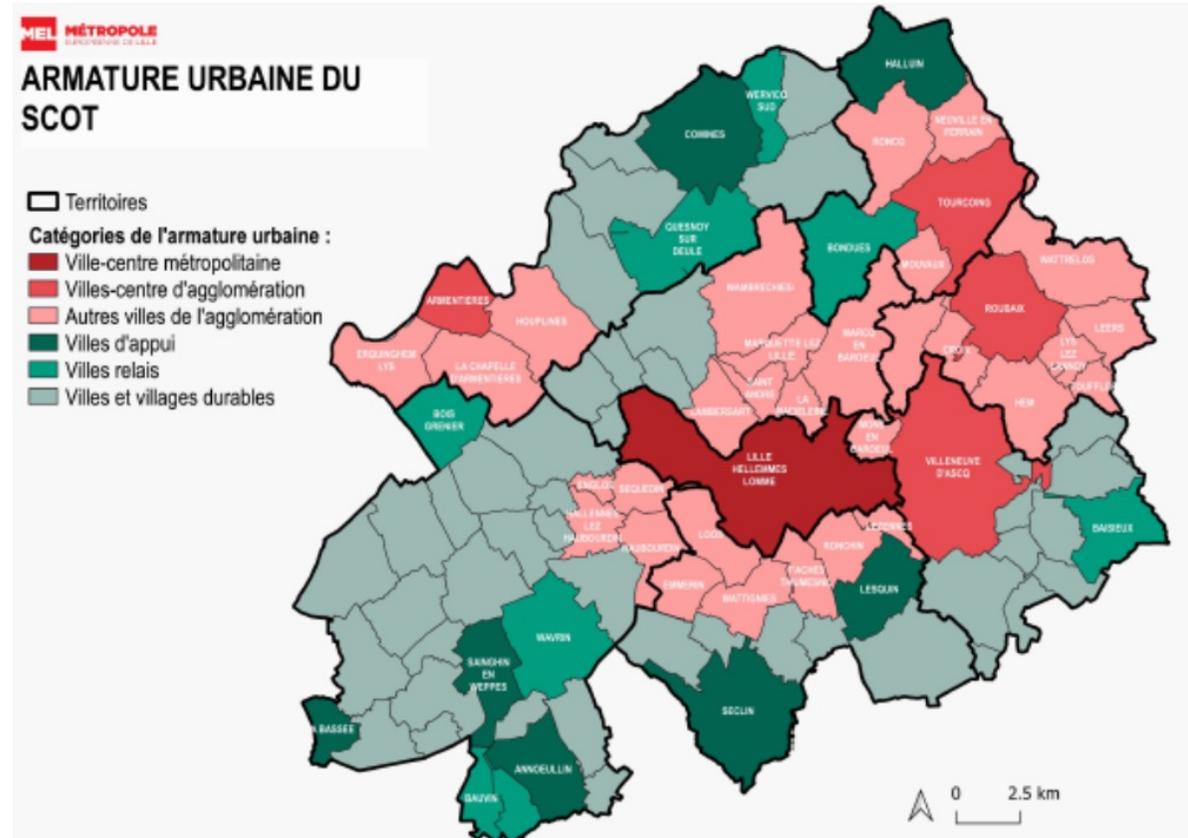
La répartition des objectifs de production de logements par territoire tient compte de :

- La place des communes dans l'armature urbaine du SCOT (ville centre métropolitaine, villes d'agglomération, villes d'appui, villes et villages durables, etc.).
- Leurs poids démographiques (en nombre de ménages).

Intervention sur l'Habitat existant

La répartition des objectifs de rénovation tient compte :

- Pour l'Habitat social : 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 : de la part de chaque territoire en habitat privé individuel et collectif (hors copropriété) antérieur à 1970 au sein de la MEL (*1^{ère} réglementation thermique*).
- Pour les copropriétés : de la part de chaque territoire en copropriétés construites entre 1946 et 1975 au sein de la MEL.
- La ventilation entre l'habitat individuel privé et les copropriétés est proportionnée à leur poids au sein de la MEL.



ANNEXE 2 – Méthode de définition des secteurs à enjeux de l’habitat social

Les enjeux identifiés constituent le socle du dialogue entre la MEL, les communes et les bailleurs pour définir des interventions pluriannuelles en matière de rénovation, de politique d’attribution, de ventes...

1

Analyse cartographique d’indicateurs:

Etiquette
énergétique

Qualification du
parc (URH)

Fragilité
sociale (IFS)

Intentions de
mises en vente

Niveaux de loyers

Rééquilibrage
CIET

2

Repérage de secteurs à enjeux à l’échelle des résidences

3

Qualification de la nature de ces enjeux à l’échelle de la résidence

Enjeux - Résidences	
Renouvellement urbain	Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d’attractivité
Amélioration	Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation
Gestion Urbaine de Proximité	Secteurs d’intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)
Vigilance ventes	Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente
Rééquilibrage des attributions dans des quartiers peu fragiles	Parc accessible dans des secteurs peu fragiles dans lequel des attributions de logements doivent être prioritaires pour des ménages aux revenus modestes

4

Détermination de trois grands types d’enjeux à l’échelle des communes

Enjeux - Communes	
Maintien et développement d’une offre locative abordable et de qualité	Communes ayant peu de logement locatif social, dans lesquelles ont été identifiés des besoins en réhabilitation, une vigilance sur le devenir des ventes, et le maintien d’une offre locative sociale accessible financièrement dans des quartiers présentant des caractéristiques de faible fragilité
Amélioration	Communes où des besoins en réhabilitation et/ou des actions de gestion urbaine de proximité sont identifiés
Attractivité et rééquilibrage de l’offre	Communes où des quartiers d’habitat social présentent des caractéristiques de fragilité nécessitant des interventions sur le cadre de vie et un rééquilibrage de l’offre