

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le

ID : 059-215900176-20220929-DE22156-DE



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022 - 2028

## DOCUMENT D'ORIENTATION



# **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022 - 2028**

DOCUMENT D'ORIENTATION



## SOMMAIRE

p.7	INTRODUCTION
p.11	LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLH
p.15	DE L'ÉLABORATION À LA MISE EN ŒUVRE : LA GOUVERNANCE DU PLH
p.19	LES AMBITIONS TRANSVERSALES DU PLH DE LA MEL
p.22	LES CINQ ORIENTATIONS DU PLH
p.22	<b>ORIENTATION 1</b> INSCRIRE LE PLH DANS LE PROJET MÉTROPOLITAIN
p.37	<b>ORIENTATION 2</b> MASSIFIER LA RÉNOVATION DE L'HABITAT EXISTANT ET RÉGULER L'HABITAT LOCATIF PRIVÉ
p.49	<b>ORIENTATION 3</b> SOUTENIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DURABLES, DÉSIRABLES ET ABORDABLES
p.63	<b>ORIENTATION 4</b> FAIRE RESPECTER LE DROIT À UN HABITAT DIGNE POUR TOUS LES MÉTROPOLITAINS
p.73	<b>ORIENTATION 5</b> PROMOUVOIR UNE MÉTROPOLE SOLIDAIRE QUI ACCOMPAGNE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS VULNÉRABLES OU AUX BESOINS SPÉCIFIQUES
p.93	GLOSSAIRE





# INTRODUCTION

PROJET

**Ce PLH 2022-2028 s'inscrit dans un contexte renouvelé faisant profondément évoluer le projet métropolitain et réinterrogeant les priorités d'intervention de la MEL.**

La crise sanitaire et économique a rebattu les cartes et a mis, encore plus, l'accent sur la nécessité de penser le développement du territoire à long terme, dans une logique de résilience et d'amélioration de la qualité de vie offerte aux habitants. La crise a également renforcé l'urgence à lutter contre la précarité et l'exclusion face à la vulnérabilité d'une partie de la population vis-à-vis du logement. Enfin, la crise et les confinements successifs ont bouleversé le rapport au logement plus que jamais lieu de la vie privée et professionnelle, lieu social... invitant à réinterroger la conception des logements, l'inscription du logement dans son environnement, les usages et les manières d'habiter.

Ce contexte n'est pas neutre et interpelle directement la Politique de l'habitat de la Métropole. Si les priorités affichées dans le PLH 2012-2018 demeurent pertinentes, elles sont à réinterpréter à l'aune de cette situation.

Premièrement, il ne s'agit pas seulement de construire plus mais aussi de produire mieux et suffisamment de logements pour répondre aux besoins quantitatifs dans un contexte immobilier incertain. 6 200 logements doivent être créés annuellement : la MEL fait face à une situation nouvelle par rapport au précédent PLH et connaît un déficit de projets qui invite à renforcer les moyens dédiés à la programmation résidentielle, via la construction neuve et le réinvestissement de l'existant.

Deuxièmement, l'ambition de voir se développer un habitat plus mixte reste parfaitement valable mais doit s'articuler avec la recherche d'un équilibre territorial à toutes les échelles gage de mixité sociale et d'un accès équitable au logement sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Troisièmement, la promotion d'un habitat abordable et adapté est plus que jamais d'actualité mais elle doit désormais se traduire très concrètement.

**L'objectif est clair : chaque habitant de la MEL, quelle que soit sa situation, doit trouver une solution de logement ou d'hébergement adaptée.**

**Face à ces trois défis, la MEL s'engage dans une nouvelle étape de sa politique conduisant à des modes d'intervention renouvelés :**

- ce PLH est l'expression du projet métropolitain, il repose sur **une approche territorialisée**, à l'échelle des huit territoires administratifs, des communes et des quartiers afin d'assurer non seulement la prise en compte des spécificités propres à chaque échelle et chaque secteur géographique mais aussi le déploiement de solutions résidentielles cohérentes avec l'environnement social et urbain dans lequel elles s'inscrivent et s'inscriront ;
- ce PLH se fonde sur **des moyens d'actions renforcés et négociés avec les acteurs de la fabrication de la ville** : les communes bien sûr mais aussi les habitants, les opérateurs de l'habitat, privés comme publics, les associations, les aménageurs, l'Etablissement Public Foncier ;
- ce PLH entend répondre à **l'urgence climatique à travers une politique de développement de l'offre plus durable**, reposant sur une densité contextualisée des programmes neufs, le recyclage de l'existant, des logements vacants et des

friches urbaines plus spécifiquement et une **stratégie de réinvestissement de l'habitat existant confortée** ;

- ce PLH intègre plus que jamais **la diversité des besoins des Métropolitains**, s'appuyant à la fois sur **un diagnostic sensible de la demande de logements**, affiné à l'échelle locale, et sur **des leviers d'actions bien identifiés** pour répondre aux besoins d'information et d'accompagnement des ménages, aux évolutions des modèles familiaux et modes d'habiter ainsi qu'au droit au logement et aux besoins des publics spécifiques : une offre locative très sociale proposant des typologies variées, un habitat adapté à chaque étape de la vie (les étudiants, les jeunes, les seniors) et à chaque mode de vie (les gens du voyage), un accompagnement des parcours résidentiels...

Dans la continuité de son élaboration, le déploiement de ce nouveau PLH se fera en partenariat étroit avec l'ensemble des parties prenantes de l'habitat au premier rang desquelles figurent les Métropolitains, les communes et tous les acteurs de l'habitat présents sur le territoire de la MEL.





# LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLH

## LE PLH DÉCOULE DE TROIS ANS DE TRAVAUX MENÉS COLLECTIVEMENT

Capitale mondiale du design en 2020, la MEL a choisi d'élaborer le PLH dans une logique de design des politiques publiques. Dès lors, l'un des engagements forts de la collectivité a été d'associer, tout au long de la démarche, les partenaires ainsi que les habitants. Cette dynamique de co-construction a pour objectif de définir une nouvelle politique publique notamment à partir des usages et besoins réels des habitants. Ainsi, la volonté de la MEL est de faire de ce troisième PLH un outil de **dialogue commun entre la collectivité et l'ensemble des acteurs locaux.**

	2018	2019	2020	2021
UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ ET SENSIBLE DU TERRITOIRE ET DE LA DEMANDE	Plateforme citoyenne	Rencontres avec les communes	Rencontre des maires nouvellement élus	Contribution de l'Agence de développement et d'Urbanisme sur le logement étudiant et les seniors
	Appel à contribution libre des partenaires	Conférence territoriale des Maires (diagnostic)	Focus Groupes avec les habitants	
		Conférence intercommunale du logement	Estimation des besoins en logements avec le CEREMA	
DES ORIENTATIONS ÉTABLIES DANS UNE LOGIQUE DE TRANSVERSALITÉ ET DE COHÉRENCE ENTRE LES POLITIQUES MÉTROPOLITAINES	Assises de l'Habitat	Contribution du Conseil de Développement	Rencontres interbailleur	Comité participatif des habitants
				Conférences territoriales des Maires
			Comité stratégique Comité de pilotage	Conférence intercommunale du logement
				Comité stratégique Comité de pilotage
UN PROGRAMME D'ACTIONS FONDÉ SUR LA RECHERCHE D'EFFICACITÉ DE L'ACTION MÉTROPOLITAINE			Dix ateliers partenariaux de co-création	Rencontres interbailleurs
				Ateliers territoriaux avec les communes
				Rencontres avec les communes
			Registre en ligne habitants	

Concertation avec les habitants et les partenaires

Concertation avec les communes

Instance politique et stratégique

Contributions techniques





## DE L'ÉLABORATION À LA MISE EN ŒUVRE : LA GOUVERNANCE DU PLH



**La philosophie qui a présidé à l'élaboration du PLH, ouverte et résolument participative, a vocation à perdurer dans le cadre de la mise en œuvre de la Politique Habitat métropolitaine.**

Chef de file de l'Habitat sur son territoire de longue date, la MEL a su développer au fil des années un partenariat solide avec les différents acteurs locaux : l'Etat dans toutes ses composantes (des services déconcentrés à la Justice), les bailleurs sociaux et l'Union Régionale pour l'Habitat bien sûr mais aussi le Département, les promoteurs, les professionnels de l'immobilier, les acteurs impliqués dans l'accompagnement des personnes, les entreprises du bâtiment, les concepteurs (architectes, urbanistes...). Cette dynamique doit être pérenne et couvrir, progressivement, l'ensemble des champs de l'Habitat et de nouvelles thématiques jusque-là moins investies collectivement (l'accession abordable à la propriété par exemple).

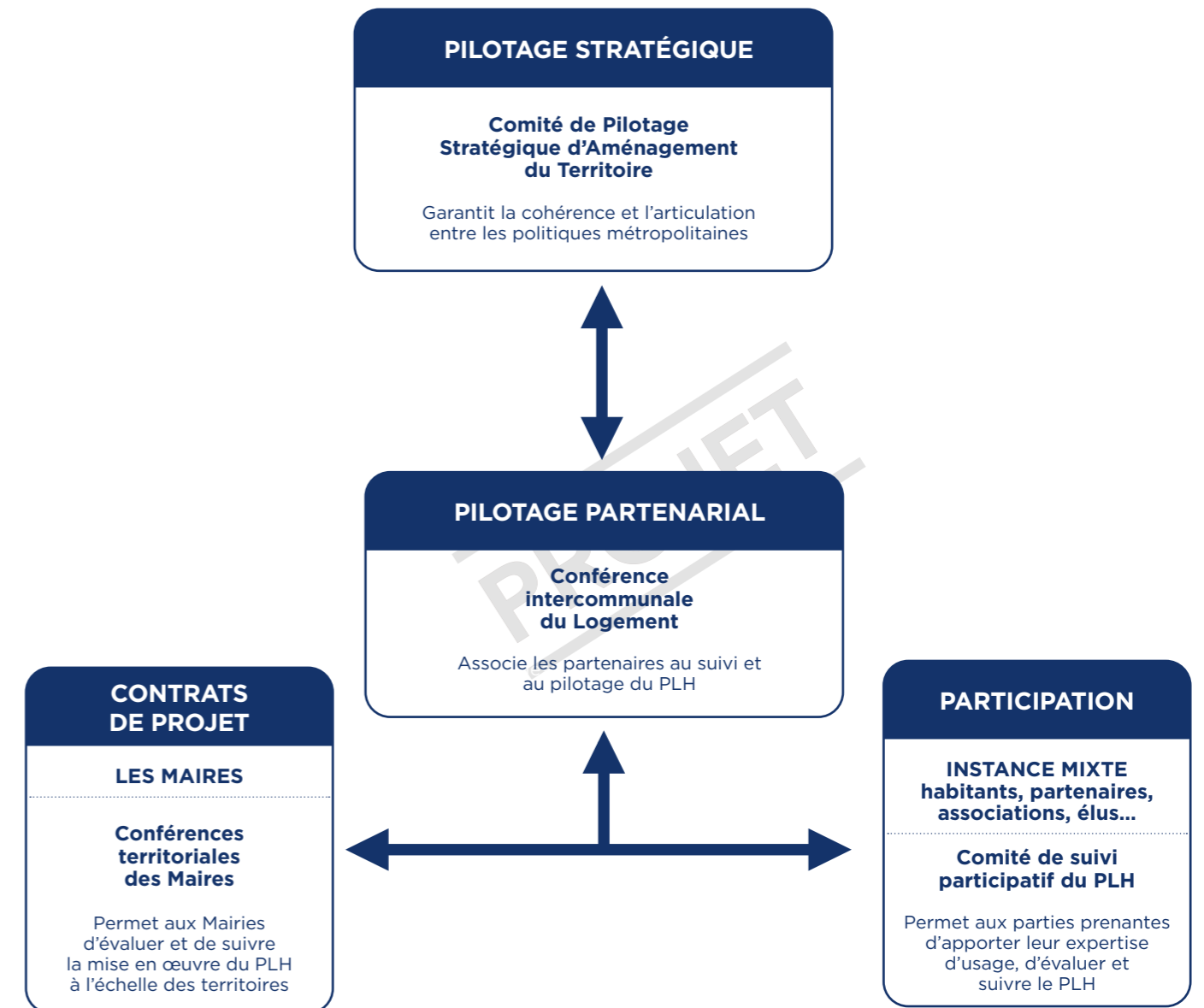
Dans cette perspective, la MEL organise la gouvernance et l'animation du PLH autour de quatre grands blocs :

- une instance stratégique d'aménagement du territoire permettant aux élus de la MEL d'articuler et de suivre les politiques métropolitaines et les documents de planification encadrant le développement métropolitain (Plan Local d'Urbanisme, Programme Local de l'Habitat, Schéma

Directeur des Infrastructures de Transport, Plan d'Action Métropolitain pour l'Emploi...);

- une instance partenariale, la Conférence Intercommunale du Logement qui a vocation à suivre les actions du PLH d'une part, et à intégrer l'instance locale du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDLHPAD) d'autre part, en associant les copilotes Etat-Département et les autres partenaires au pilotage et à la mesure des impacts du PLH ;
- les Conférences territoriales des Maires permettant de suivre les avancées des Contrats de projet MEL et communes et la réalisation des objectifs (de production, de réhabilitation du parc de logements...), tout en travaillant à la levée des freins rencontrés par les communes ;
- une instance participative avec l'instauration d'un Comité mixte réunissant des Métropolitains volontaires, des partenaires institutionnels et acteurs de terrain, des élus communaux... Cette instance aura plusieurs vocations : contribuer au suivi du PLH (à travers l'évaluation de l'impact de certaines actions, par exemple), le renforcer en mobilisant l'expertise d'usage des habitants pour améliorer la conception des projets et dispositifs métropolitains en mobilisant le vécu et l'expérience issue de la vie quotidienne des habitants...

**LA GOUVERNANCE**





# LES AMBITIONS TRANSVERSALES DU PLH DE LA MEL



**Le PLH de la MEL traduit une approche globale de la Politique de l'habitat, avec les ambitions transversales suivantes :**

- la MEL entend garantir un accès équitable au logement à tous les Métropolitains en agissant sur l'ensemble des segments immobiliers (accession, location, social, privé), en apportant des réponses à tous, de l'hébergement au logement classique, et à toutes les étapes de la vie ;
- la MEL prend en compte la diversité des contextes et pose une ambition partagée : chaque commune, chaque territoire administratif contribue à un aménagement vertueux du territoire et à la solidarité métropolitaine ;

- la MEL se donne une obligation de résultat en matière de stratégie foncière, principal levier d'un marché immobilier régulé et de la création d'une offre à la fois qualitative et abordable ;
- la MEL s'adapte aux enjeux environnementaux en promouvant la production d'une offre nouvelle durable et qualitative, peu consommatrice de fonciers, et en intervenant sur l'habitat existant.

**Ce PLH se veut performant et engageant.**

Les orientations du PLH décrites ci-dessous s'inscrivent dans la continuité du projet métropolitain et déclinent cette approche globale de la Politique de l'habitat.

**Elles sont le socle des actions du PLH.**

**LES ORIENTATIONS DU PLH**



**1. Aménagement du territoire**

Inscrire le PLH dans le projet métropolitain



**4. Lutter contre l'habitat indigne**

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



**2. Amélioration de l'existant**

Massifier la rénovation de l'Habitat existant et réguler l'Habitat locatif privé.



**5. Solidarité**

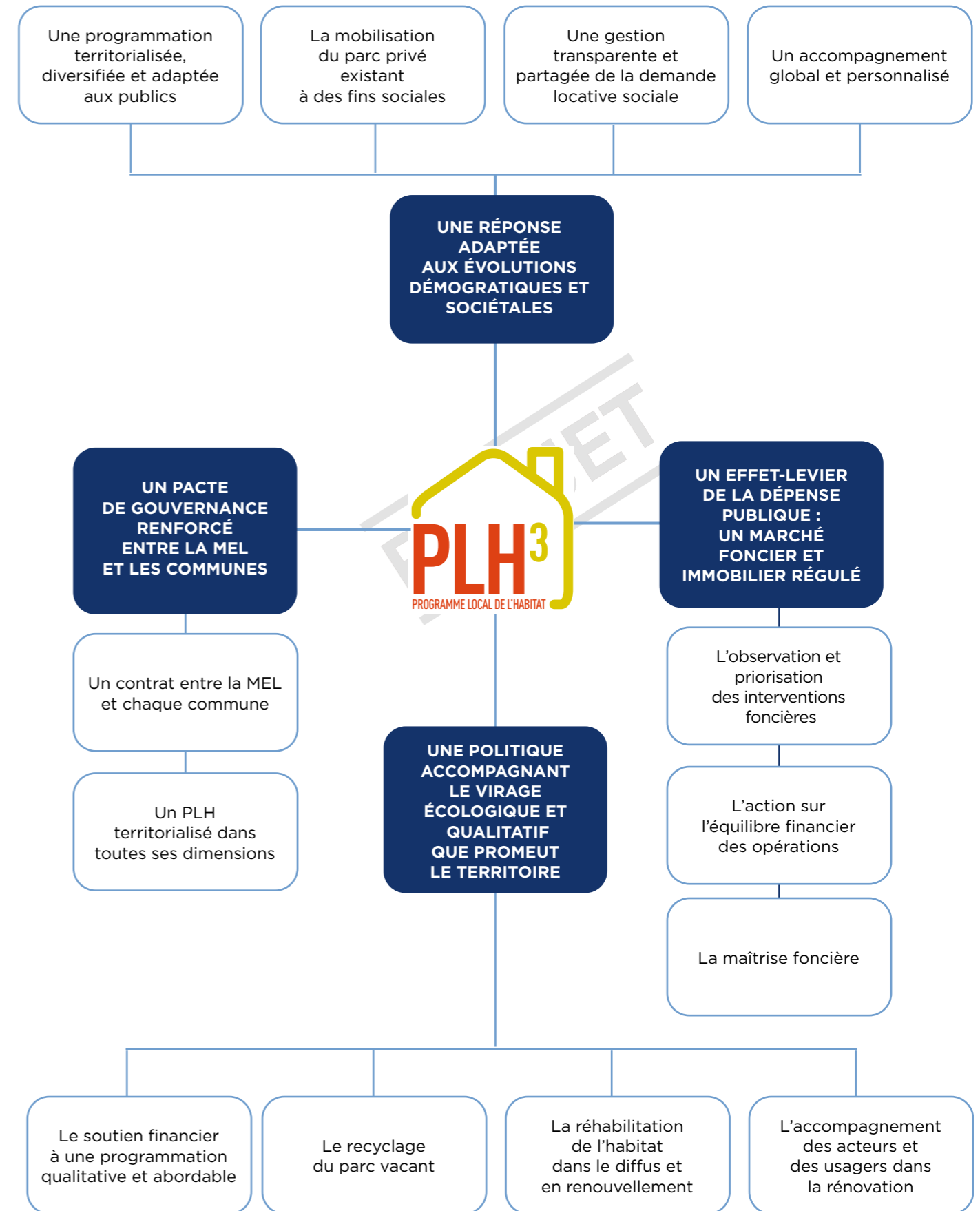
Promouvoir une Métropole solidaire qui accompagne les parcours résidentiels des publics vulnérables ou aux besoins spécifiques.



**3. Production neuve**

Soutenir une production de logements durables, désirables et abordables.

**UN PLH PERFORMANT ET ENGAGEANT**



# LES CINQ ORIENTATIONS DU PLH





## ORIENTATION N°1

Inscrire le PLH  
dans le projet métropolitain





# ORIENTATION N°1

## Inscrire le PLH dans le projet métropolitain



### LE CONTENU DÉVELOPPÉ DANS LE PROGRAMME D'ACTION

#### UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN SIX ACTIONS

##### ACTION 1

**Articuler le PLH avec les autres politiques métropolitaines.**

##### ACTION 2

**Répondre aux besoins quantitatifs en s'appuyant sur le SCOT.**

##### ACTION 3

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

##### ACTION 4

**Développer des réponses adaptées aux différents publics dans les territoires.**

##### ACTION 5

**Intensifier l'action foncière et la cibler territorialement.**

##### ACTION 6

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

#### LA MEL S'ENGAGE !

Face à la crise écologique et sociale, la MEL promeut un développement permettant aux habitants de vivre au plus près des équipements, des lieux de vie sociale, des services essentiels et des emplois. Ce mode de développement permet d'améliorer la qualité de vie des métropolitains tout en respectant l'environnement et en réduisant la consommation foncière.

Dans cette perspective, la MEL accompagne les communes dans la réponse aux besoins en logements et renforce ses moyens d'intervention pour soutenir la production de logements. Elle met à disposition des communes une boîte à outils, en matière d'intervention foncière en particulier.

#### LES IMPACTS RECHERCHÉS

- La consommation foncière est limitée.
- La mobilisation de fonciers est priorisée sur les secteurs dotés en offre de transports en commun, équipements...
- Le réinvestissement des friches et de l'habitat dégradé est favorisé.
- La territorialisation de l'offre se fait en cohérence avec l'armature urbaine de la Métropole.
- Le développement résidentiel contribue à la valorisation des secteurs en difficulté (quartier, commune, territoire).
- Les nouveaux logements créés répondent mieux à la demande dans sa diversité et aux « désirs d'habiter » des Métropolitains.
- Des quartiers connectés aux transports, pôles économiques, aux infrastructures numériques.

### POURQUOI PRODUIRE DU LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA MEL ?

#### LES ENJEUX DU PLH : COMBINER DÉVELOPPEMENT ET DURABILITÉ.

**La programmation de l'offre nouvelle repose à la fois sur une construction neuve compatible avec la sobriété que vise le territoire et le recyclage du parc vacant, stratégie qui montera en puissance tout au long du PLH.**

La première ambition du PLH est de répondre aux besoins quantitatifs en logements pour **rendre possible les parcours résidentiels**. Il est ainsi nécessaire de produire **6 200 logements** par an pour répondre à l'évolution démographique et aux besoins en termes de parcours résidentiel.

#### Ce cap quantitatif conduit :

- **à apporter des réponses aux ménages dépourvus de logement ou en situation de mal logement** : selon l'Observatoire social, animé par l'ADULM, 1 800 ménages, soit 3 000 personnes, se sont déclarés à la rue en mars 2020, 8 000 personnes sont hébergées, 13 000 personnes sont recensées en cohabitation subie. Le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins de ces ménages est estimé à 2 100 par an ;
- **à accompagner non seulement le renouvellement du parc de logements**, pouvant se traduire par la disparition de logements, mais aussi les évolutions démographiques traversant la population : le vieillissement, la décohabitation des jeunes, les séparations et recompositions familiales, l'arrivée de nouveaux habitants. Le nombre de logements à produire pour répondre à ces besoins futurs est estimé 4 100 par an.

Le défi est aujourd'hui de taille pour la MEL : le déficit de projets est tel qu'il manque 1 000 logements par an pour répondre aux besoins quantitatifs estimés. C'est à ce titre que les moyens dédiés à la politique foncière seront renforcés, sur deux volets principalement : la connaissance des potentiels fonciers disponibles à même d'alimenter la production de logements sur le territoire et le portage de fonciers (par la MEL ou l'EPF) afin d'accroître les capacités de production à l'échelle du territoire.

Au-delà du nombre, **la MEL fixe un cadre qualitatif à cette réponse**. Tout d'abord le PLH permet d'appréhender les besoins en logements qualitatifs aux différentes échelles territoriales pour définir des réponses adaptées aux contextes et aux préoccupations des communes de la Métropole.

Ensuite, il conduit à la définition de leviers d'intervention opérationnels permettant de répondre aux questions suivantes :

- Quels modes de production de logement (neuf, remise sur le marché de logements vacants, transformation de bâtis non résidentiels) ?
- Où prioritairement et pour qui ?
- Quels types de logements ?
- Quels leviers de réinvestissement dans le parc existant ?
- Quels outils fonciers mobilisés selon les contextes et les dynamiques de marché ?
- Comment s'appuyer sur les outils de l'urbanisme et de l'aménagement pour accompagner le développement d'un habitat mixte et durable ?



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

À travers le PLH, la MEL souhaite répondre aux besoins en logements s'exprimant sur le territoire. Pour atteindre cette ambition, la MEL doit faire converger l'ensemble de ses politiques publiques et faire du PLH une composante essentielle du projet métropolitain.

Ce dernier vise à relever les défis suivants :

- **bâtir la grande métropole européenne** à l'échelle de l'Europe du Nord-Ouest, capitale d'une région élargie et influente sur le plan économique, social, culturel et environnemental ;
- **réconcilier les ambitions de développement et d'attractivité avec les**

enjeux de consommation modérée de l'espace, de préservation des ressources et de qualité du cadre de vie ;

- **garantir la sobriété énergétique et la fluidité des déplacements** dans un modèle de développement modéré en extension urbaine et assurant une évolution pérenne pour tous les types de commune ;
- rendre possible un **développement urbain attractif** tout en créant les conditions d'une métropole plus équitable au regard des différentes forces et faiblesses sociales, environnementales, foncières, urbaines du territoire.

Le PLH3 s'articule avec chacun de ces documents stratégiques :

- il fait sienne l'ambition du **Plan Climat** d'adaptation du secteur résidentiel au changement climatique à travers, notamment, la territorialisation des objectifs de rénovation énergétique des logements existants ;
- les secteurs bien desservis aujourd'hui et demain accueilleront prioritairement la nouvelle offre de logements, en lien avec le **Plan de mobilité** pour contribuer à la fluidité des déplacements et à la sobriété énergétique.
- l'habitat constitue un volet central des **Contrats de projet** unissant la MEL et les communes, ces documents fixant leurs engagements réciproques.
- le PLH est cohérent avec le scénario de besoins en logements du PLU, qu'il affine et décline en objectifs de production de logements pour les communes ; il identifie les secteurs privilégiés de la production de logements que le PLU pourra si nécessaire accompagner par des outils réglementaires et/ou de programmation ; il contribue à l'ambition d'un aménagement durable et solidaire de la MEL.

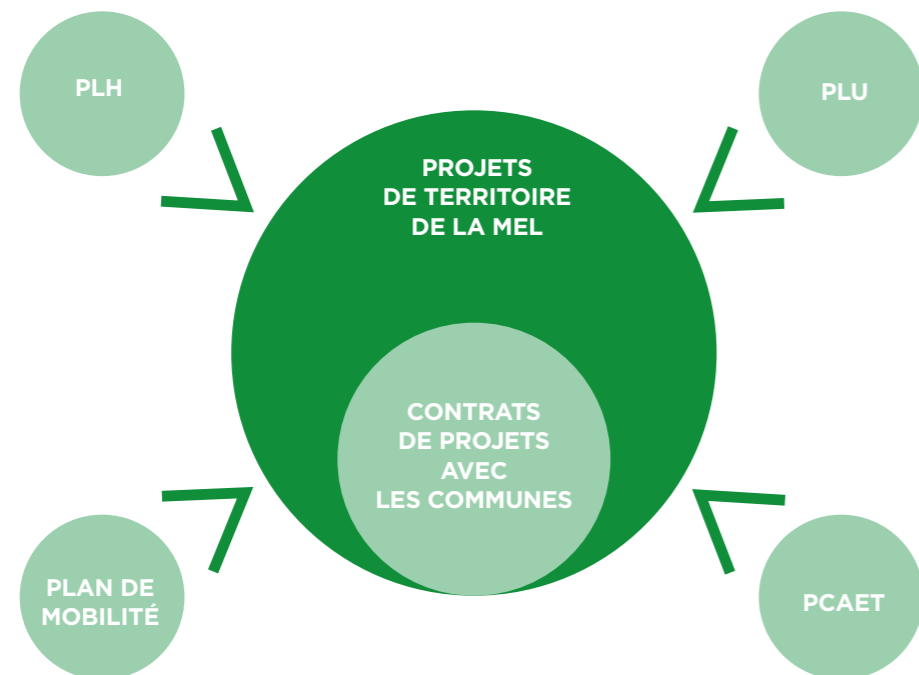
Tous les documents traduisant une politique métropolitaine s'inscrivent dans le projet de territoire et dialoguent entre eux pour assurer la cohérence et l'efficacité de l'action de la MEL. Enfin, à la croisée de ses politiques publiques, la MEL souhaite développer des solutions résidentielles adaptées à des habitants présentant des besoins spécifiques, au sein d'un environnement urbain et social propice.

Une méthodologie a été notamment déployée pour les seniors et les étudiants<sup>1</sup>.

Elle se décline en trois étapes :

- **qualifier les enjeux sur les territoires** à l'aune des besoins actuels observés (présence importante ou non de seniors ou d'étudiants) et de l'environnement qu'ils proposent (desserte en transports, proximité d'une centralité et de ses fonctions : commerces, équipements, services...) ;
- **cerner les enjeux de développement d'une offre d'habitat adaptée** et/ou d'évolution de l'environnement (développement de services, d'équipements...) en fonction des secteurs ;
- **développer une offre adaptée** à l'échelle des secteurs les plus propices.

### UNE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE COHÉRENTE ET EFFICIENTE



<sup>1</sup>La MEL est accompagnée par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole dans ces démarches.

## NOUVEAUTÉ DU PLH3 : LES CONTRATS DE PROJETS DE LA MEL ET DES COMMUNES



### POURQUOI ?

La MEL souhaite mettre à disposition des communes les solutions les plus adaptées à leur situation et les accompagner dans leur développement résidentiel. Les difficultés auxquelles elles sont confrontées sont multiples, elles sont liées au marché immobilier (recul de la production de logements, mauvaise acceptation des projets par la population...), à des dispositions réglementaires en vue de préserver l'environnement (communes « gardiennes de l'eau » par exemple), à la configuration de l'habitat existant facteur de fragilisation des occupants (inadaptation au vieillissement, précarité énergétique)... Face à cela et afin d'augmenter l'impact de son action, la MEL souhaite s'inscrire dans une logique de contractualisation : l'appui de la MEL doit permettre à chaque commune de participer à l'accueil de tous les Métropolitains et de contribuer à la solidarité métropolitaine.

### LES ENGAGEMENTS DES COMMUNES

- Sur la production de logements
  - favoriser la réalisation des projets résidentiels identifiés ;
  - mobiliser le potentiel foncier identifié à l'échelle des territoires et le vivier de logements vacants pour étoffer la réponse aux besoins en logements ;
  - dédier au moins 30% de la production globale au logement social (dont 30% au PLAI), hors quartiers politique de la ville ;
  - donner la priorité au logement intermédiaire (accession / locatif) dans les quartiers politique de la ville ;
  - assurer la diversité des produits à l'échelle des opérations.
- Les communes s'inscrivent dans le cadre de dialogue proposé par la MEL en matière d'amélioration de l'habitat existant, privé comme public.
- Les communes veillent à l'équilibre des attributions de logement social
- Les communes favorisent la réalisation des opérations destinées aux habitants aux besoins spécifiques.

### LES ENGAGEMENTS DE LE MEL

- Mettre à disposition de l'ingénierie métropolitaine sur l'ensemble des champs du PLH
- Mobiliser la Boîte à outils métropolitaine :
  - action foncière : acquisition, portage, minoration foncière, surcharge foncière ;
  - financement des projets : aides à la pierre (construction et rénovation de logements sociaux), soutien à l'accession abordable à la propriété (Prêt Social Location Accession, Prêt à Taux Zéro, Bail Réel Solidaire, minoration foncière) ;
  - conseil et aides aux travaux de réhabilitation et de recyclage de l'habitat existant privé ;
- aides et accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement à travers le Fonds de Solidarité Logement ;
- suivi des demandes de logements prioritaires repérés par les communes.
- Accompagner les projets de logements spécifiques à travers : la mobilisation du partenariat avec les bailleurs sociaux, le portage et la mise à disposition de fonciers pour ces opérations, l'inscription de ces programmes dans les projets d'aménagement développés sur le territoire.



## CONSTRUIRE UNE POLITIQUE FONCIÈRE D'ANTICIPATION

### UN DÉFI MAJEUR

**Augmenter la production de logements en renforçant les leviers d'action foncière et de recyclage de l'habitat existant.**

La MEL est confrontée à un recul de la production de logements et un déficit de projets immobiliers pour les années à venir. 6 200 logements par an sont nécessaires pour répondre aux besoins : le recensement des opérations à venir a permis de mettre en lumière un déficit de projets.

En parallèle, le coût du foncier, de plus en plus rare, augmente, plus vite que les revenus des Métropolitains.

#### Le risque est double :

- une éviction progressive des ménages les moins aisés du marché immobilier, en totale contradiction avec les ambitions portées par la MEL ;
- une incapacité croissante pour les opérateurs de l'habitat, privés comme publics, à équilibrer financièrement leurs projets engendrant une augmentation des prix de sortie des logements (alimentant le premier phénomène) et/ou un nouveau recul de la production.

Afin d'enrayer ce cycle vicieux dès à présent, la MEL souhaite renforcer son action foncière. Le PLH 2012-2018 faisait déjà de la politique foncière une priorité.

Au regard des enjeux actuels, il est nécessaire d'aller plus loin et de construire une stratégie qui, de l'amont à l'aval de la fabrication de la ville, permet de prioriser les interventions de la MEL et de l'EPF et d'agir sur les secteurs présentant de forts enjeux.

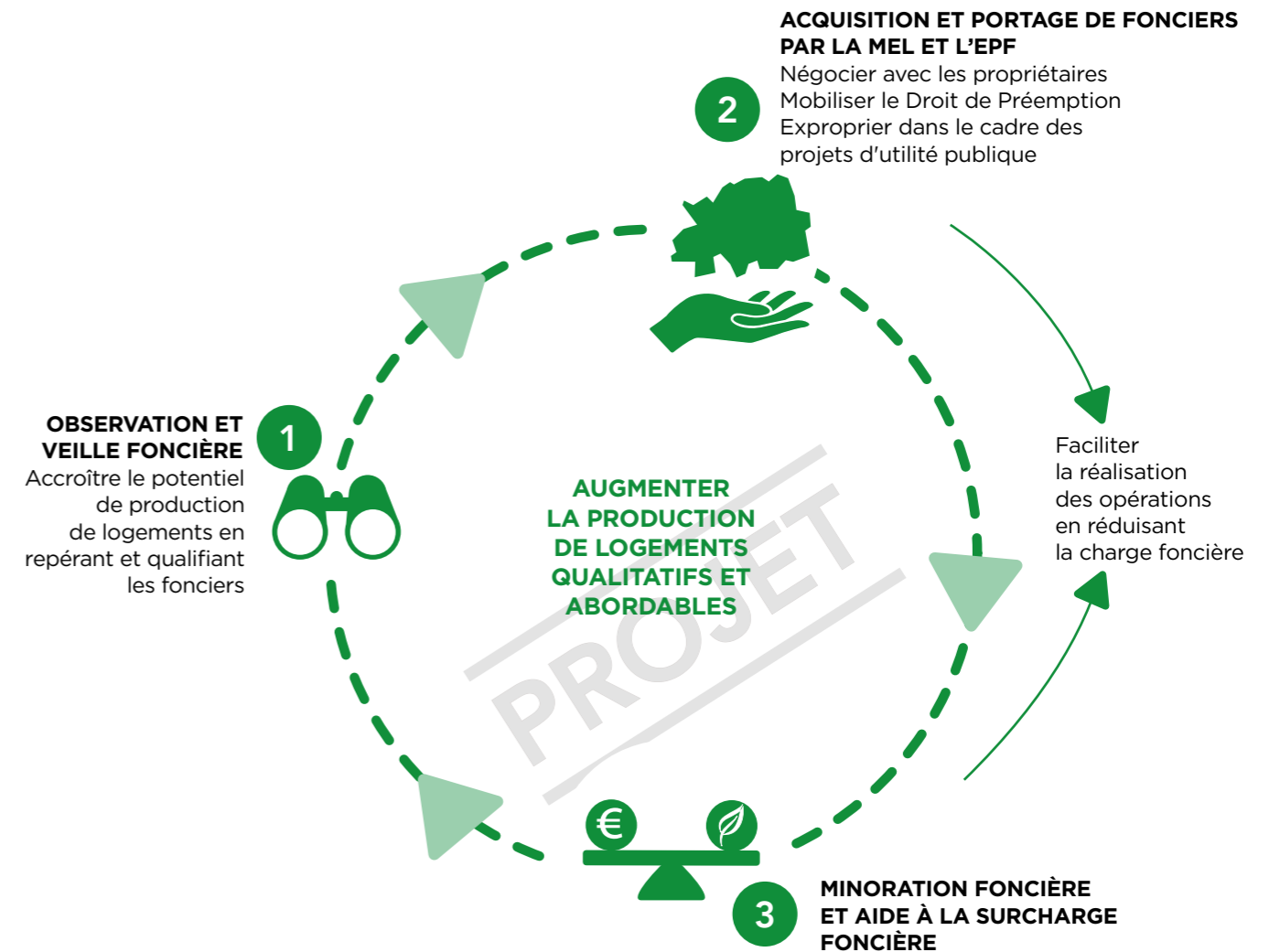
**La MEL s'appuiera sur trois leviers complémentaires.**

**Un budget dédié à la maîtrise foncière renforcé avec l'action cumulée de la MEL et de l'EPF.**

L'action de la MEL en faveur de l'accès au foncier (acquisition ou portage de fonciers, minoration foncière et aide à la surcharge foncière) vise un meilleur équilibre financier des opérations. Elle sera néanmoins, conditionnée à la qualité des opérations, selon plusieurs critères, par exemple : le caractère particulièrement abordable de l'offre proposée, l'innovation et la prise en compte des nouveaux modes d'habiter, la qualité architecturale et environnementale...

Elle sera également priorisée pour les communes présentant des enjeux importants en termes de production et de régulation : communes déficitaires en logements sociaux au regard de la loi SRU, communes gardiennes de l'eau, communes concernées par le SDIT, marchés immobiliers tendus...

## LES TROIS LEVIERS COMPLÉMENTAIRES



## POURSUIVRE ET INTENSIFIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS DE LA MÉTROPOLE

Le renouvellement des quartiers anciens est un moyen de (re)créer une offre de logements qualitative et économe en foncier à travers le réinvestissement du tissu urbain existant. Il contribue, en outre, à améliorer les conditions et la qualité de vie des Métropolitains. Enfin, c'est un levier de revitalisation des territoires en difficultés, il participe ainsi à la solidarité métropolitaine.

**La MEL est engagée de longue date dans le renouvellement urbain des quartiers anciens.** Elle s'investit dès les années 90 dans des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), avant même la prise de compétence logement. Les tranches successives de ces opérations ont permis **le traitement d'environ 3000 immeubles insalubres. En parallèle, la MEL a conduit des projets de transformation d'ampleur des quartiers d'habitat social, à travers notamment la première génération des Projets de Rénovation Urbaine.**

**Au titre du PLH 2022-2028, la Métropole entend poursuivre et intensifier ses interventions en faveur du recyclage des biens dégradés voire indignes, des logements vacants...** Elle déploie et déploiera une palette d'outils diversifiée.

**L'ambition du Plan Métropolitain de résorption de l'habitat insalubre :** agir sur les poches d'habitat dégradé et améliorer la qualité de vie et le cadre de vie.

La dernière opération de RHI, à Roubaix, est en cours de finalisation. **Le Plan Métropolitain de Résorption de l'Habitat**

**Insalubre permettra de décliner la stratégie de la MEL pour les prochaines années.** Il a pour objectif de traiter les poches d'habitat insalubre disséminées sur le territoire, induisant une image dégradée des quartiers d'habitat privé ancien. **Cinq communes de la MEL** sont concernées : Armentières, Croix, Lille, Roubaix et Tourcoing. Il doit permettre de **traiter 32 îlots et conduire à la démolition de 250 à 300 immeubles dégradés.**

**Le NPRU :** un budget global de près de deux milliards d'Euros dédié à la transformation des quartiers d'habitat social et anciens.

**Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) se décline en neuf projets intégrant d'importantes opérations s'étirant jusqu'à 2028.** Les communes de Lille, Roubaix, Tourcoing, Loos, Mons-en-Barœul, Wattrelos, Hem et Wattignies sont concernées.

**Le NPRU prévoit un effort sans précédent de transformation en agissant sur les logements, les équipements publics et les aménagements urbains. Le volet habitat intègre notamment :**

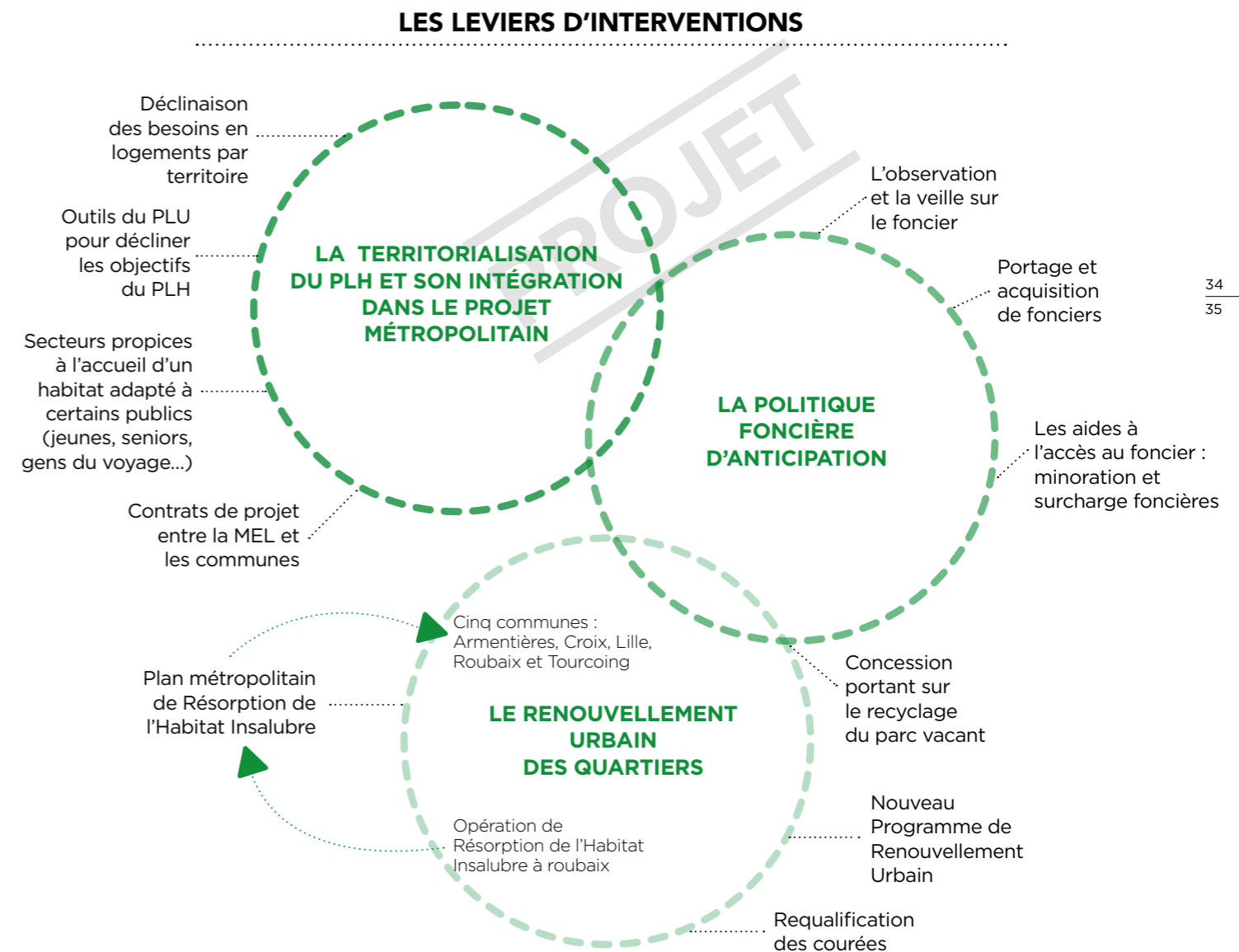
- environ 4 000 logements démolis dans le cadre d'opération de démolition totale ou partielle ;
- plus d'une dizaine de résidences restructurées lourdement sur les quartiers des Aviateurs et de Concorde à Lille, des Oliveaux à Loos et de la Bourgogne à Tourcoing.

**Ces interventions poursuivent un triple objectif :**

- l'amélioration globale de l'habitat social, des conditions de logement des ménages et du cadre de vie dans les quartiers ;
- une plus forte mixité sociale au sein des quartiers à travers la diversification de l'offre (accession, locatif privé...), à l'échelle des communes et de la MEL (via

la reconstitution de l'offre démolie en dehors des quartiers) ;

- la réalisation des parcours résidentiels : les démolitions et restructurations induisent l'accompagnement et le relogement (environ 5 500 ménages concernés) dans des logements adaptés aux besoins et attentes des habitants, en termes de prix, de localisation, de typologie...







**ORIENTATION N°2**  
.....  
Massifier la rénovation  
de l'habitat existant et réguler  
l'habitat locatif privé





# ORIENTATION N°2

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



### LE CONTENU DÉVELOPPÉ DANS LE PROGRAMME D'ACTION

#### UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN HUIT ACTIONS

##### ACTION 7

Développer le service public de la rénovation.

##### ACTION 8

Augmenter le nombre et la qualité des rénovations durables.

##### ACTION

Soutenir la rénovation des copropriétés.

##### ACTION 10

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

##### ACTION 11

Favoriser le logement locatif abordable en encadrant les loyers.

##### ACTION 12

Favoriser le logement locatif abordable en soutenant le conventionnement dans le parc privé.

##### ACTION 13

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

##### ACTION 14

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

#### LA MEL S'ENGAGE !

La MEL soutient la massification de la rénovation de l'habitat existant en déployant des moyens financiers importants, une ingénierie propre et en développant une offre de services au plus près des usagers, occupants comme bailleurs. Elle favorise ainsi le développement, au sein du parc existant, d'une offre de logements à coût maîtrisé, mieux isolés et plus confortables, adaptés aux personnes en perte d'autonomie.

La MEL participe à la régulation des dynamiques au sein de l'habitat locatif privé en s'appuyant sur le permis de louer, les actions de lutte contre la précarité énergétique, l'encadrement des loyers, ou encore sur le service public de la rénovation et de la location solidaire.

#### LES IMPACTS RECHERCHÉS

Chaque ménage dispose facilement et rapidement, d'une solution de rénovation adaptée à ses moyens financiers, à l'état du logement, et à sa capacité à conduire des travaux de manière autonome ou non

Les logements anciens font l'objet de rénovations performantes permettant de réduire leur empreinte environnementale et la facture énergétique des ménages.

Le parc locatif privé offre de bonnes conditions d'habiter aux Métropolitains

présentant des revenus modestes et très modestes.

Les entreprises sont formées et organisées pour répondre à l'accroissement de la demande en rénovation globale durable.

La MEL et les bailleurs sociaux partagent une stratégie d'intervention sur l'habitat social existant intégrant les enjeux patrimoniaux, de mixité sociale, de gestion sociale et de cadre de vie.

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

#### UNE AMBITION FORTE DU PLAN CLIMAT ET DU PLH

Réhabiliter 5 200 logements privés par an au niveau BBC rénovation.

La rénovation de l'habitat privé existant renvoie, sur le territoire de la MEL, à un enjeu tant social qu'environnemental. Les logements devant faire l'objet d'une réhabilitation sont non seulement source d'émissions de gaz à effet de serre mais aussi inadaptés à leurs occupants. La réhabilitation des logements privés doit ainsi contribuer à l'adaptation et à l'atténuation du changement climatique ainsi qu'à une plus forte adéquation de l'offre aux besoins et attentes des Métropolitains, à plusieurs niveaux :

- **les ressources financières** : la rénovation énergétique permet une réduction des consommations énergétiques et donc des factures des habitants ;
- **l'état de santé** : les travaux d'adaptation permettent de réduire l'impact de l'habitat indigne sur la santé des occupants, facilitent le maintien à domicile des seniors, avant même une quelconque perte d'autonomie, et des personnes en situation de handicap ;

- **les désirs d'habiter** : la réhabilitation améliore l'attractivité de l'habitat existant, favorise le réinvestissement et la redynamisation du tissu urbain à travers l'installation de nouveaux ménages.

Engagée de longue date dans l'amélioration de l'habitat existant, la MEL souhaite renforcer son action pour permettre le respect de la loi Climat et Résilience (interdiction de la mise en location des biens en étiquette G à partir de 2025, en étiquette F à partir de 2028, en étiquette E à partir de 2034) et atteindre les ambitions du Plan Climat. Dans cette optique, la MEL souhaite impulser une dynamique durable sur l'ensemble du parc privé, quels que soient la forme urbaine (individuel / copropriété) et les statuts d'occupation (locataires / propriétaires occupants).

**Deux freins principaux sont à lever :**

- toucher davantage de propriétaires et d'occupants afin, ensuite, de les accompagner dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur(s) logement(s) ;
- structurer une filière économique à même d'effectuer ces travaux.

L'enjeu est, ici, tant qualitatif que quantitatif.



## LA MEL S'APPUIERA SUR TROIS OUTILS.

### 1 - Le service public de la rénovation que la MEL entend étoffer.

Il couvre déjà un spectre très large et accompagne tous les types de propriétaires et locataires dans leur démarche de rénovation. **Le réseau AMELIO dispense un accompagnement gratuit aux propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH et aux locataires en précarité énergétique.** Cet accompagnement va du conseil aux porteurs de projets jusqu'au financement des travaux (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap, petits travaux, mise aux normes sécurité et salubrité, petits travaux...). Il propose également une **offre tarifée à destination principale des propriétaires occupants au-dessus des plafonds ANAH.** En parallèle, la MEL s'appuie sur la Maison de l'Habitat Durable, tête du réseau des lieux de proximité qui informent et aiguillent quotidiennement les particuliers.

Dans le cadre du renforcement de ce service public, la MEL souhaite étoffer la palette d'outils à travers :

- **le renforcement du guichet unique** via notamment la mise en place d'une plateforme de mise en relation entre les particuliers et les entreprises en vue de faciliter la réalisation des travaux et de renforcer la confiance des porteurs de projet ;
- le recours au tiers financement en partenariat avec le **Service Public régional de l'Efficacité Énergétique de la Région Hauts-de-France.** Le principe est simple : le tiers-financeur prend en charge l'intégralité des travaux de rénovation énergétique. Par la suite, le propriétaire ou la copropriété lui verse un montant inférieur ou égal aux économies d'énergies permises par la rénovation ;
- son partenariat avec le Département, compétent dans la lutte contre la précarité énergétique au travers du **dispositif Nord Energie Habitat Solidarité (NEHS 59).**

### 2 - La filière de l'éco-rénovation.

Celle-ci consistera notamment à :

- **diffuser des méthodes de rénovation standardisées mais adaptées** au tissu résidentiel métropolitain et aux projets portés par les particuliers.

Il s'agit d'accompagner la transformation du patrimoine bâti de la MEL (habitat ouvrier, maisons 1930) qui fait partie intégrante de son identité vers les standards de confort modernes à travers une rénovation performante et globale ;

- **mobiliser les professionnels autour de la massification de la rénovation** dans la perspective de la Loi Climat et Résilience interdisant la mise en location des passoires énergétiques ;
- **structurer les filières économiques du bâtiment et de l'éco-réhabilitation** pour assurer leur montée en puissance et en compétence.  
Pour y parvenir, la MEL s'appuiera sur le partenariat essentiel avec la Région.

### 3 - La rénovation des copropriétés.

Dans son Plan de relance économique, déployé pour soutenir le tissu économique local au sortir du premier confinement en bénéficiant directement aux Métropolitains, la MEL fait de la rénovation des

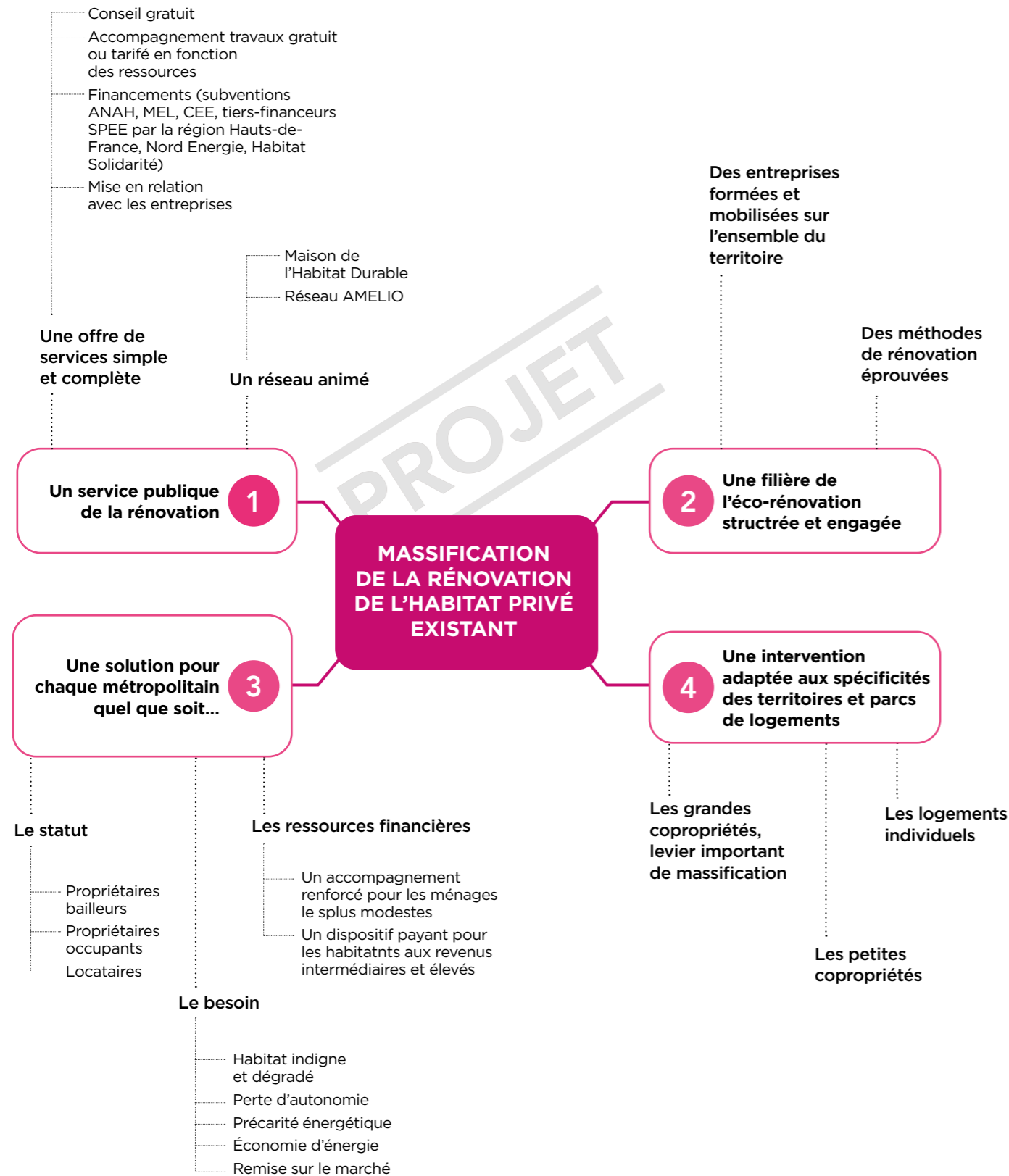
copropriétés une priorité.  
Deux axes sont identifiés :

- le soutien massif à la rénovation thermique des copropriétés. Un premier objectif de 600 logements par an traités en trois ans avait été défini en 2020 ;
- le financement de travaux de mise en sécurité des logements, avec là aussi un objectif initial de 600 logements par an traités pendant trois ans.

Consciente du levier que représentent les copropriétés dans la massification de la rénovation, **la MEL intègre les dispositions exceptionnelles du Plan de relance au PLH** et les prolonge tout au long de sa mise en œuvre.

La massification de la rénovation passera par le déclenchement de plus de projets certes mais également par l'accompagnement de projets plus qualitatifs visant la performance énergétique et, lorsque nécessaire, la réhabilitation globale des biens.

## LES ENGAGEMENTS DU PLH3



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

**Le parc locatif privé est une composante essentielle de l'offre de logements sur le territoire de la MEL : il loge près d'un quart des ménages métropolitains.**

L'offre locative privée se caractérise également par sa relative cherté : ainsi, Lille est la troisième ville de France à avoir les loyers les plus chers alors qu'elle pointe à la neuvième place au titre des revenus médians. Cela s'explique par une combinaison de facteurs : la pression de la demande étudiante sur les petites typologies (Lille est le 3<sup>e</sup> pôle étudiant de France), l'attractivité économique du territoire et vis-à-vis des investisseurs locatifs (grâce aux prix raisonnables à l'achat et aux loyers de sortie élevés).

La MEL et les communes qui la composent sont très engagées dans le maintien et le développement de logements locatifs abordables. En parallèle des actions menées en faveur de l'habitat social, la MEL entend faire du parc locatif privé un levier pour renforcer une offre de logement locatif accessible financièrement et de qualité.

Plusieurs leviers sont mobilisés de manière complémentaire dans cette perspective. Afin de garantir un niveau de qualité satisfaisant des logements locatifs, la MEL s'appuie sur :

- le permis de louer qui permet de veiller à la qualité des logements mis en location dans les communes où l'habitat dégradé est concentré ;

- les actions de lutte contre la précarité énergétique qui combinent aides aux impayés de loyer et accompagnement à la réalisation de travaux (des petits travaux à la réhabilitation performante) ;

**Le maintien et le développement d'un parc locatif privé abordable** dans les secteurs les plus tendus et à l'échelle de la Métropole, grâce :

- à l'encadrement des loyers qui permet de préserver l'accessibilité financière dans la ville-centre et ses communes associées, soumises à une tension locative très forte. Les pouvoirs publics veillent à son application effective à travers des actions de contrôle ;

- au service public de la rénovation et de la location solidaire. Son objet est de sécuriser la gestion locative des propriétaires bailleurs et de rendre les dispositifs de réhabilitation et de conventionnement plus attractifs et, ainsi renforcer une offre à bas niveau de loyer dans le parc privé métropolitain.

Ces outils ont un objectif double : l'accès au logement des Métropolitains aux revenus intermédiaires et modestes d'une part et, d'autre part, le renforcement de la mixité sociale dans les secteurs à l'occupation peu fragile.



## NOUVEAUTÉ DU PHL3 : UNE OFFRE DE SERVICES STRUCTURÉE POUR RÉPONDRE AUX PROBLÉMATIQUES ET ATTENTES DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET PROMOUVOIR UN PARC LOCATIF DE QUALITÉ ET ABORDABLE

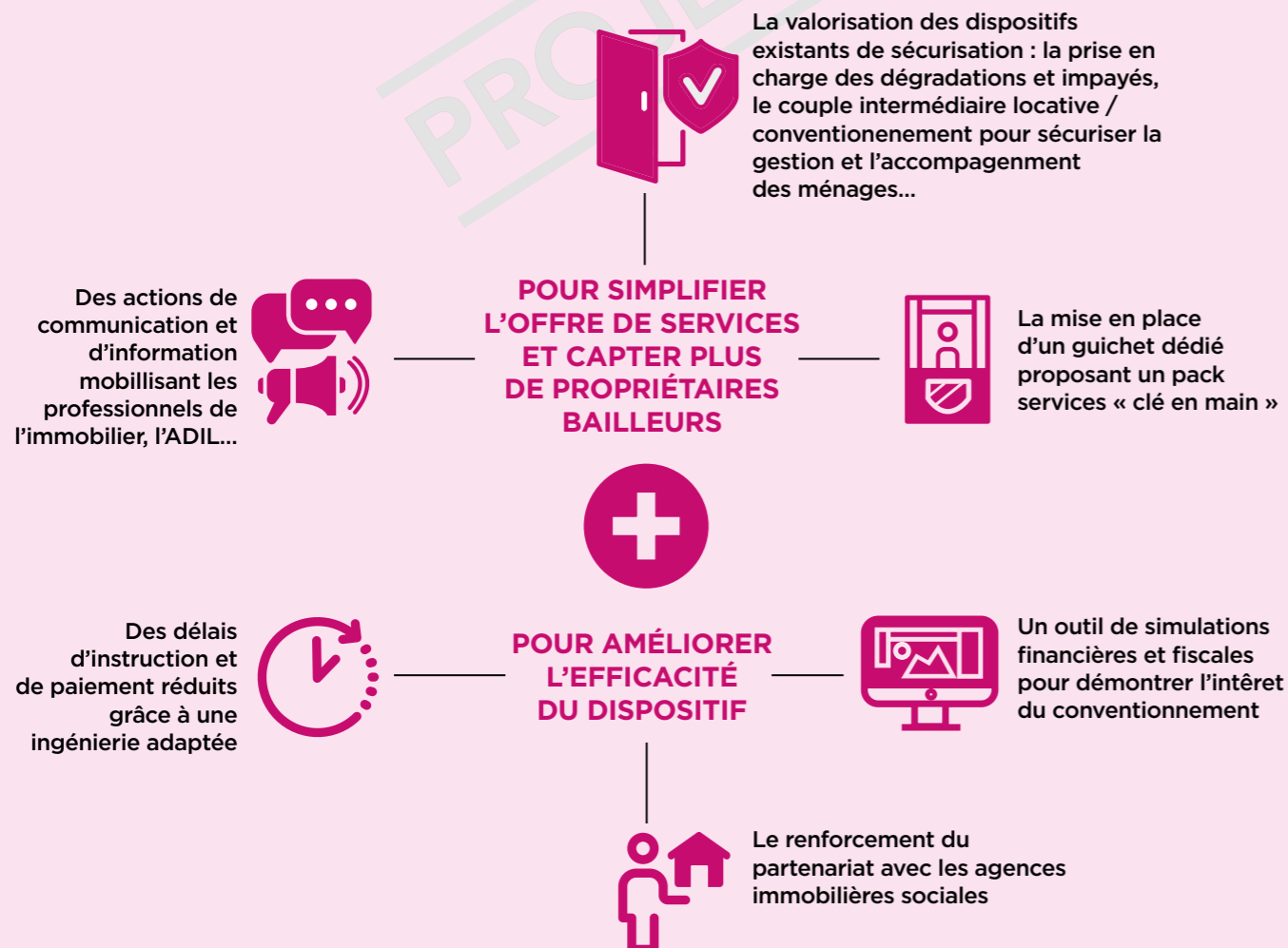


### POURQUOI ?

Le conventionnement dans le parc privé permet de renforcer l'offre locative abordable et très abordable, c'est donc un levier d'accès au logement de ménages modestes et très modestes, en particulier dans des quartiers peu fragiles d'un point de vue social, très urbanisés et où les perspectives de développement d'une offre locative sociale neuve sont faibles. La rénovation et la mobilisation du parc privé locatif à des fins sociales est une ambition ancienne de la MEL.

Cependant, les ambitions ne sont pas atteintes. Plusieurs freins sont mis en avant : des aides insuffisamment visibles et lisibles pour les propriétaires, des dispositifs pas assez attractifs, des délais d'instruction et de paiement trop longs pour les usagers. C'est dans cette perspective que la Métropole et la Ville de Lille ont engagé une étude pour la constitution d'une nouvelle offre de services à destination des propriétaires bailleurs.

### LES DIFFÉRENTS LEVIERS IDENTIFIÉS



## AMÉLIORER L'HABITAT SOCIAL EXISTANT

### UNE AMBITION FORTE DU PLAN CLIMAT ET DU PLH Réhabiliter 3 000 logements sociaux par an avec un objectif de haut niveau de performance<sup>1</sup>.

En décembre 2015, la MEL exposait sa « Stratégie Métropolitaine d'interventions sur le parc social existant » et les cibles poursuivies : amélioration de la performance thermique des bâtiments, traitement du confort des logements et des parties communes, mise aux normes des ensembles immobiliers, adaptation des bâtiments et des logements aux usages, accessibilité au vieillissement et handicap, qualité architecturale des opérations et capacité d'innovation, résidentialisation... L'urgence climatique, la précarisation des occupants du parc social et des demandeurs de logement social... impliquent d'intensifier les actions en matière de réhabilitation du parc social, d'une part pour limiter ses émissions de gaz à effet de serre et, d'autre part, pour réduire la facture énergétique des locataires HLM.

Dans le cadre du PLH, la Métropole se fixe comme objectif d'accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de **3 000 logements par an, en ciblant prioritairement les passoires énergétiques dans la perspective de leur interdiction prévue par la Loi Climat et Résilience** (7 000 logements sociaux seraient énergivores - étiquette F et G - à l'échelle de la MEL<sup>2</sup>).

Le Plan de relance métropolitain a débloqué neuf millions d'euros pour rénover 3 000 logements supplémentaires sur trois ans (2020 - 2022). La MEL intègre les dispositions exceptionnelles du Plan de Relance au PLH et les prolonge tout au long de sa mise en œuvre.

**Un défi :** poursuivre l'amélioration de l'habitat social existant et renforcer son attractivité, sans augmenter les loyers et préserver une offre bon marché.

En parallèle de cette ambition quantitative, la MEL souhaite décliner de manière qualitative et contextualisée son action en faveur de l'habitat social. Ainsi, le volet territorial de la MEL intègre un diagnostic des besoins réalisé à une échelle fine (quartiers, résidences) permettant d'identifier pour **chaque commune** un enjeu global concernant l'habitat social ainsi que des sites à enjeux. Ce diagnostic et les enjeux identifiés constituent le **cadre de dialogue entre la MEL, les communes et les Organismes de Logement Social** permettant de définir des interventions pluriannuelles.

La Métropole est, par ailleurs, très vigilante à la maîtrise de la dépense des locataires (loyer + charges). Cette attention s'inscrit plus largement dans sa volonté de préserver une offre locative sociale abordable sur tout le territoire en vue de garantir l'accès et le maintien dans le logement social des ménages les plus précaires tout en renforçant l'équilibre territorial à l'échelle métropolitaine. C'est à ce titre que la MEL promet auprès des bailleurs sociaux la maîtrise des loyers et poursuit l'observation des charges et des loyers.

La solidité du partenariat avec les Organismes de Logement Social locaux et l'Union Régionale pour l'Habitat est une clé de réussite de cette stratégie ambitieuse. Ce partenariat a permis de construire des objectifs quantitatifs et qualitatifs partagés. Il sera, demain, la garantie de leur atteinte.

<sup>1</sup> BBC rénovation, bâtiments à énergie positive.

<sup>2</sup> Source : RPLS 2020

## NOUVEAUTÉ DU PHL3 : LE CADRE DE DIALOGUE ENTRE LA MEL, LES COMMUNES ET LES BAILLEURS SOCIAUX : UNE STRATÉGIE PROSPECTIVE AU SERVICE DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT SOCIAL



### DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le PLH doit alimenter les contrats de projets entre la MEL et les communes sur toutes les dimensions de la politique de l'habitat. L'habitat social en est un axe essentiel, eu égard à l'ampleur des actions portées par le MEL en la matière : de la gestion urbaine de proximité au financement de la construction, en passant bien entendu par l'amélioration du PLH ont posé un diagnostic des besoins à l'échelle des quartiers et résidences permettant d'identifier pour chaque commune un enjeu global concernant l'habitat social ainsi que des secteurs à enjeux.

Ce diagnostic et 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...

### LA DÉCLINAISON D'ENJEUX À L'ÉCHELLE DE LA RÉSIDENCE

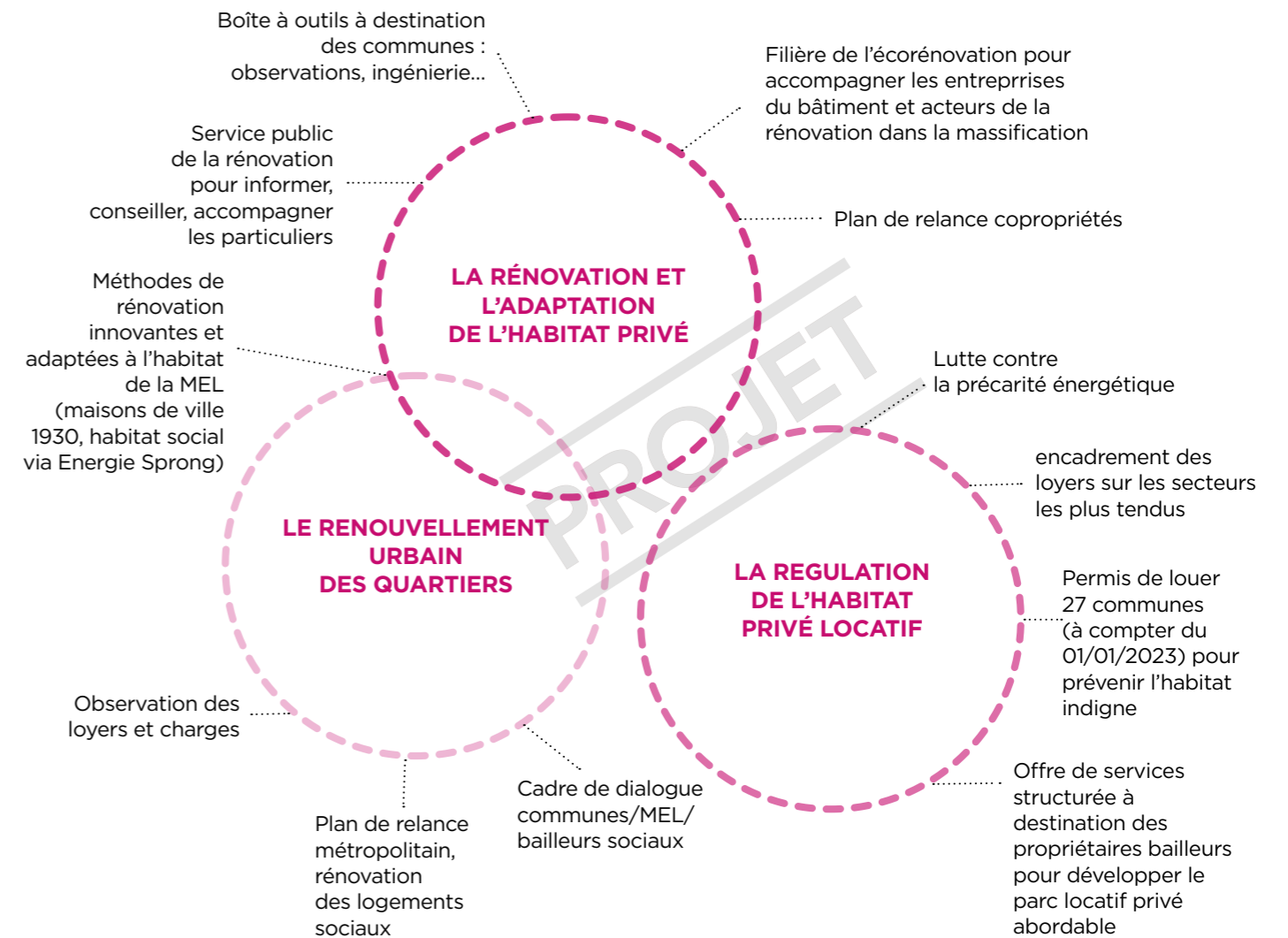
- **Amélioration** : secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation.
- **Vigilance ventes** : secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur/Ville/État/MEL en cas de vente.

- **Renouvellement urbain** : secteurs d'interventions politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains...).
- **Gestion Urbaine de Proximité** : secteurs d'interventions politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains...).
- **Rééquilibrage dans les quartiers peu fragiles** : secteurs peu fragiles présentant un parc accessible sur lesquels les attributions de logements doivent être prioritaires pour des ménages aux revenus modernes.

**La synthèse de ces enjeux a permis de déterminer trois grands types d'enjeux à l'échelle de la commune.**

- **Maintien et développement d'une offre abordable et de qualité** : communes peu dotées en logement social.
- **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.

## LES LEVIERS D'INTERVENTIONS







## ORIENTATION N°3

Soutenir une production de logements durables, désirables et abordables





# ORIENTATION N°3

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



### LE CONTENU DÉVELOPPÉ DANS LE PROGRAMME D'ACTION

#### UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN SEPT ACTIONS

##### ACTION 15

Remobiliser et recycler les logements vacants.

##### ACTION 16

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

##### ACTION 17

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

##### ACTION 18

Renforcer la production en locatif intermédiaire et en accession abordable.

##### ACTION 19

Encadrer la vente de logements sociaux.

##### ACTION 20

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

##### ACTION 21

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

#### LA MEL S'ENGAGE !

La MEL favorise le développement d'un habitat en adéquation avec les attentes et usages des futurs occupants, à faible impact environnemental et abordable.

Elle soutient une programmation, neuve ou en recyclage de l'habitat existant, diversifiée afin de fluidifier les parcours résidentiels, assurer la mixité sociale et permettre un accès équitable au logement de tous les Métropolitains sur tout le territoire.

#### LES IMPACTS RECHERCHÉS

La production d'une offre qualitative et adaptée aux attentes des ménages repose sur le réinvestissement de l'Habitat existant. Le développement de l'offre abordable et très abordable contribue à assurer le droit au logement.

La diversité de l'offre développée permet d'inscrire dans le territoire les habitants quels que soient leurs besoins.

Le rôle de prescripteur et de soutien financier de la MEL est renforcé en matière de qualité des programmes et de promotion des logements vertueux.

Les maîtrises d'ouvrage responsables sont soutenues et accompagnées par la MEL.

L'acceptabilité des programmes est renforcée par une meilleure association des habitants à la définition des projets.

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

L'habitat existant joue un rôle important dans la réponse aux besoins en logement à travers la division de logements, le renouvellement urbain, la remise sur le marché de logements vacants, etc. Pour autant, la trajectoire de la Métropole pour réduire sa consommation foncière, la protection de la ressource en eau impliquent un changement de modèle de développement des communes Gardiennes de l'eau... poussent la Métropole à revoir ses ambitions et ses moyens à la hausse.

**Un défi :** résorber le stock des 9 000 logements vacants depuis plus de deux ans.

**Le recyclage des logements vacants représente un outil essentiel de la MEL.** Déjà engagée, à travers l'intervention de La fabrique des quartiers sur les situations de vacance les plus complexes<sup>1</sup>, la Métropole déploie des moyens supplémentaires pour s'attaquer aux 9 000 logements vacants<sup>2</sup> depuis plus de deux ans présents sur le territoire.

**La lutte contre la vacance apporte des solutions à trois niveaux :**

- **la reconquête urbaine et l'amélioration du cadre de vie** compte tenu de l'impact délétère de la vacance sur l'image et l'ambiance d'une rue voire d'un quartier ;
- **la création de logements sur un territoire où les besoins sont importants**, tout en limitant l'étalement urbain. La remise sur le marché de logements vacants est une réponse particulièrement adaptée pour les communes contraintes dans leur développement résidentiel ;

- **la diversification de l'offre** car le recyclage des biens vacants contribue à remettre sur le marché des logements à prix maîtrisés : logements sociaux, logements conventionnés privés, accession abordable.

En parallèle et toujours dans la perspective de reconquête de l'existant, les opérations par acquisition-amélioration de biens seront favorisées.

**Si la division de logement participe également à la création d'habitat dans l'existant, les outils de régulation de ce phénomène restent nécessaires pour éviter le développement d'une offre peu qualitative, voire indigne.** C'est pourquoi, l'autorisation de diviser sera pérennisée et adaptée sur les communes présentant des enjeux d'habitat dégradé. Une attention particulière sera portée à la politique de contrôle de ce dispositif pour garantir son application effective.

Par ailleurs, afin de maintenir l'offre de logements privés, occupés en résidences principales, **le dispositif déjà mis en place sur la ville-centre pour limiter le développement des meublés de tourisme issus de changements pourra être étendu.** Les communes volontaires, constatant la disparition de logements au profit de la location touristique, pourront être accompagnées par la MEL qui développera des outils communs permettant de mieux maîtriser le développement de ces meublés touristiques.

<sup>1</sup> La stratégie et le dispositif opérationnel sont décrits ici : <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/requalifier-l-habitat-ancien-degrade/lutter-contre-la-vacance>

<sup>2</sup> Source : LOVAC 2020



## NOUVEAUTÉ DU PHL3 : LA MEL ET LA VILLE DE ROUBAIX, LAURÉATE DE L'APPEL À CANDIDATURE DU PLAN NATIONAL DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS



### LES OBJECTIFS DU PLAN NATIONAL

Les 4 mai dernier, la Ministre déléguée chargée du Logement annonçait les 68 collectivités sélectionnées dans le cadre d'un appel à candidature visant à déployer de manière accélérée des outils de lutte contre la vacance sur certains territoires.

**La MEL et la ville de Roubaix sont lauréates et pourront, à ce titre :**

- déployer la solution numérique « Zéro Logement Vacant » pour les aider à repérer, à contacter et à convaincre les propriétaires de logements vacants ainsi que suivre la remise sur le marché de ces logements ;
- débloquer des crédits complémentaires auprès de l'ANAH pour l'ingénierie.

### LE RECYCLAGE DES LOGEMENTS VACANTS, UNE DÉMARCHÉ DÉJÀ ENGAGÉE

Une concession d'aménagement courant jusqu'à 2032 avec la Fabrique des quartiers est spécifiquement dédiée à la remobilisation du parc en déshérence. Cette action permet déjà une intervention sur le recyclage des logements les plus dégradés en partenariat avec l'EPF.

### LES PRINCIPES D'INTERVENTION DE LA STRATÉGIE DE RECYCLAGE DE LA VACANCE



#### 1. Observer et suivre le phénomène de vacance

Recenser les logements pour repérer et engager la remobilisation des propriétaires.



#### 3. Rendre visibles les aides et outils de lutte contre la vacance

Communiquer auprès des propriétaires et des intermédiaires. S'appuyer sur les professionnels de l'immobilier pour relayer.



#### 2. Favoriser la mobilisation d'autres formes de logements et locaux vacants

Diffuser la dynamique à l'habitat social, à l'immobilier de bureaux.



#### 4. Mobiliser le logement vacant pour répondre aux objectifs du Logement d'Abord

Faire de la remise sur le marché un levier de réponse aux besoins des ménages vulnérables.

## POUR SUIVRE LES AMBITIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT ABORDABLE

**Un défi :** réguler la tension sur le parc social qui s'établit en 2020 à plus de cinq demandes pour une attribution.

Si la MEL se distingue des autres métropoles françaises par le caractère plus abordable de son marché immobilier, elle se caractérise également par des niveaux de revenus globalement plus faibles. Le précédent PLH faisait déjà de la production d'une offre diversifiée, en location comme en accession, une priorité grâce à une règle de « diversité » :

- 30% de logements sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI) ;
- 30% de logements intermédiaires (en location et en accession<sup>1</sup> : Bail Réel Solidaire, PLS, Prêt Social de Location Accession...)
- 40% de logements libres (en location et en accession).

Cette règle de mixité a permis d'atteindre, en partie, les ambitions métropolitaines : les logements sociaux et très sociaux ont représenté plus de 30% de la production globale au cours des dernières années, ce qui a permis de réguler la tension sur le parc social. En revanche, l'offre intermédiaire, en location comme en accession, reste insuffisamment développée au regard des besoins et profils des Métropolitains.

**L'objectif du PLH :** financer tous les ans 2 300 logements sociaux et très sociaux, dont 880 PLAI (680 PLAI familiaux et 200 PLAI structure).

Le PLH maintient une règle de diversité des produits pour faire face :

- à l'augmentation de la pression sur le parc social qui, bien que régulée grâce à la production soutenue de logements sociaux, atteint 5,3 demandes pour une attribution en 2020. Les incertitudes professionnelles, financières, les récentes ou futures lois (baisse des APL, réforme attendue des retraites et de l'assurance chômage...), la crise sanitaire... sont autant de raisons qui poussent les occupants du parc social à rester dans leur logement (limitant la mobilité résidentielle et la libération de logements) et les personnes n'y logeant pas à déposer une demande ;
- au renouvellement de l'offre générée par les Projets de renouvellement urbain qui se traduisent par la démolition (en cours et à venir) de 4 000 logements sociaux souvent à bas niveau de loyer ;

**L'objectif du PLH :** produire 2 000 logements en accession abordable et à prix maîtrisé et en location intermédiaire.

- aux difficultés croissantes à accéder à la propriété : malgré les efforts de la MEL, l'accession abordable et à prix maîtrisé représente seulement 18% de l'offre créée sur la période récente. C'est pourtant un segment essentiel pour inscrire la population sur le territoire et améliorer la fluidité au sein du parc locatif social existant, nécessaire à l'accueil des ménages les plus modestes.

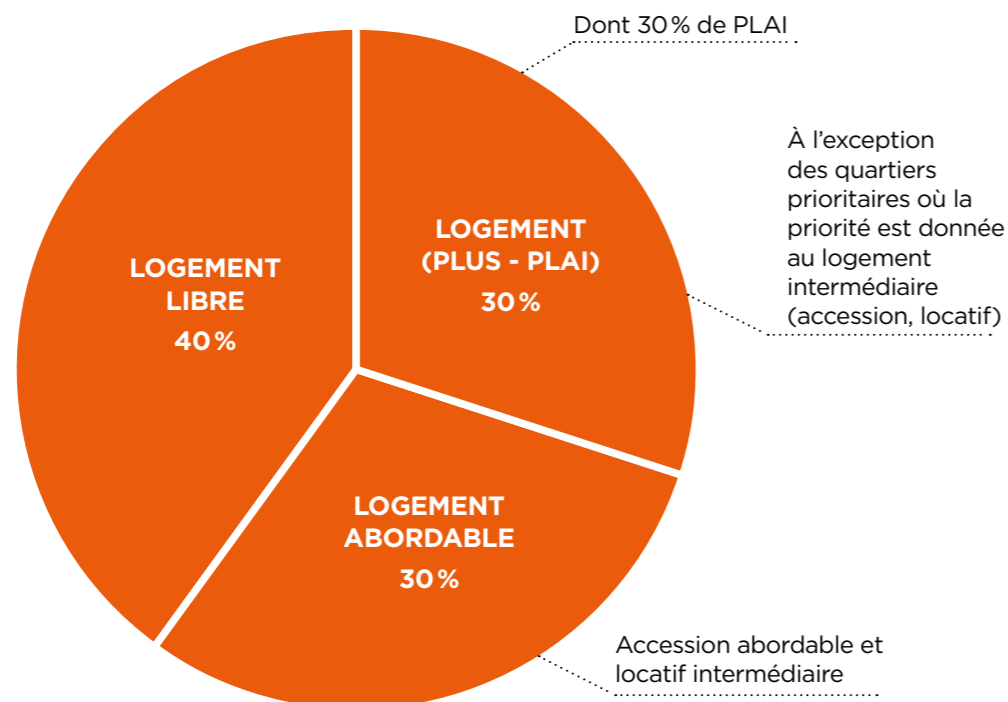
<sup>1</sup> La MEL définit un profond spécifique de 2 400 €/m<sup>2</sup> de surface utile TTC pour l'accession abordable à la propriété

- **aux objectifs de rattrapage des communes en déficit de logement social** : au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 29 communes de la MEL étaient en situation de rattrapage au regard de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. À cette date, il manquait 7 600 logements sociaux pour que ces communes déficitaires atteignent leur seuil légal (25% pour 24 communes et 20% pour cinq communes). Les fiches communales des cahiers de territoire du PLH permettront d'inscrire la programmation prévisionnelle de ces communes pour les six prochaines années et les potentiels fonciers qui permettront d'accueillir de nouveaux projets au-delà du PLH3. Certaines communes déficitaires en logements sociaux, au titre de la loi SRU, se verront proposer un Contrat de Mixité Sociale (CMS), tel que prévu dans la loi 3DS. Ce CMS viendra préciser les cahiers de territoire du PLH.

Concernant le logement social, il est proposé de **contractualiser un objectif d'au moins 30% de logement social, dont 30% de PLAI-PLAI adapté** avec chaque commune. Cet engagement porte sur une période de trois ans, pendant laquelle il est possible de lier plusieurs opérations entre elles à l'échelle de la commune<sup>7</sup>. Cet objectif ne concerne pas les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville. Cette règle de construction d'au moins 30% de logement social s'applique à partir d'un taux plancher de 17 logements. Néanmoins, afin de s'adapter aux contextes locaux, les communes volontaires pourront l'appliquer pour de plus petites opérations (inférieures à 17 logements), notamment grâce aux servitudes de mixité sociale du PLU.

<sup>7</sup> Les résidences sociales (pensions de famille, résidences habitat jeunes...) et les résidences pour personnes âgées et handicapées (foyers d'hébergement) s'ajoutent à ce taux plancher de 30% d logement social.

### LA RÈGLE DE DIVERSITÉ DANS LES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS



**La préservation de l'offre abordable existante nécessite également d'avoir une vigilance sur les sorties de logements dans le parc locatif social.**

#### - La vente de logements sociaux.

La MEL encadre les ventes HLM sur le territoire métropolitain. Elle est consultée pour l'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS) signées entre chaque bailleur social et l'Etat, et délivre les agréments des mises en vente hors conventions d'utilité sociale (CUS). L'interdiction de la vente de logements sociaux familiaux est visée dans : les communes aux marchés immobiliers tendus ; les communes gardiennes de l'eau ; les communes SRU n'atteignant pas leurs objectifs ; ainsi que pour les logements en étiquette énergétique F et G.

Pour les communes SRU, des dérogations sont possibles en cas d'accord de la commune et de programmation prévisionnelle permettant de compenser le volume de vente et de tenir l'objectif de rattrapage SRU ; en cas de ventes à destination des ménages occupants ; en cas d'alternatives proposées en accession sociale à la propriété pour compenser les ventes de logements financés en PLS. De plus, la stratégie métropolitaine limite également la vente de PLAI, des T1/T2/T5 et plus à bas niveau de loyer en dehors des quartiers prioritaires, des logements en étiquette E en les conditionnant à un plan de travaux.

#### - Les démolitions de logements sociaux hors NPRU.

Les démolitions de logements sociaux hors NPRU doivent respecter le cadre d'intervention proposé dans la stratégie métropolitaine sur le parc social existant ; c'est-à-dire une concertation préalable de tous les partenaires, une inscription dans un projet global de restructuration de quartier, une reconstitution de l'offre à minima de un logement démolé pour un logement reconstruit et un protocole de relogement.

**Enfin, la MEL et ses partenaires étoffent les moyens déployés pour développer l'offre en accession abordable.**

En s'appuyant sur une palette d'outils diversifiée, la MEL entend favoriser :

- la sécurisation des parcours résidentiels des candidats ;
- l'équilibre financier des opérations en vue d'assurer des prix de vente en adéquation avec les ménages ciblés par ces dispositifs ;
- la mise en place d'outils adaptés aux contextes locaux et aux marchés immobiliers.

Ces deux derniers points s'incarnent particulièrement dans la mise en place de l'Office Foncier Solidaire (OFS) qui développe le Bail Réel Solidaire (BRS), dispositif permettant de dissocier le foncier du bâti pour diminuer le prix des logements vendus. Mis en œuvre à Lille à travers une opération finalisée et quatre opérations en cours, le BRS a vocation à se développer pour atteindre un rythme de 200 logements produits par an. Il sera prioritairement développé dans les secteurs préférentiels (dans les secteurs urbains, plutôt tendus) et à proximité des axes de transport. Un bilan à mi-parcours sera effectué pour envisager une extension du dispositif dans d'autres territoires.

L'accompagnement des usagers passera tout d'abord par la mobilisation du Prêt exceptionnel à 0% de la MEL. Créé dans le cadre du Plan de relance afin de favoriser l'accession à la propriété, ce dispositif pourrait faire l'objet d'une prolongation. Ensuite, l'approche design portée par la MEL a vocation à se rapprocher des candidats acquéreurs afin de simplifier leurs démarches et les soutenir, pas à pas, dans leur projet d'accession.



## NOUVEAUTÉ DU PHL3 : LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET ABORDABLE DÉPLOYÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA MEL



### POURQUOI ?

Accéder à la propriété reste difficile sur le territoire de la MEL pour les ménages modestes. C'est pourtant une priorité des élus de la Métropole et des communes qui la composent.

Cela se traduit par différents dispositifs, nouveaux pour certains, qui visent à multiplier les réponses pour accompagner plus de ménages dans leur parcours d'accession à la propriété et développer la mixité sociale dans les projets résidentiels. C'est à cette fin que la MEL s'est emparée du dispositif formé par l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS) pour réduire le coût de l'accession à la propriété des ménages modestes et maîtriser durablement le prix du foncier.

### L'action métropolitaine s'appuie sur différents leviers.

- **Des aides financières visant à limiter le prix de sortie des produits** : le Prêt Social Location-Accession (PSLA) et le BRS bénéficient ainsi de la minoration foncière et d'une aide par logement de 8000€
- **Un prêt aux particuliers en vue de les solvabiliser et sécuriser leur projet** : le Prêt à Taux Zéro exceptionnel de la MEL et instauré dans le cadre du Plan de relance
- **Des outils règlementaires** : les Servitudes de mixité sociale (SMS) imposant une part minimale d'accession sociale à la propriété dans des secteurs donnés (en place à Lille, à l'étude à Roubaix)

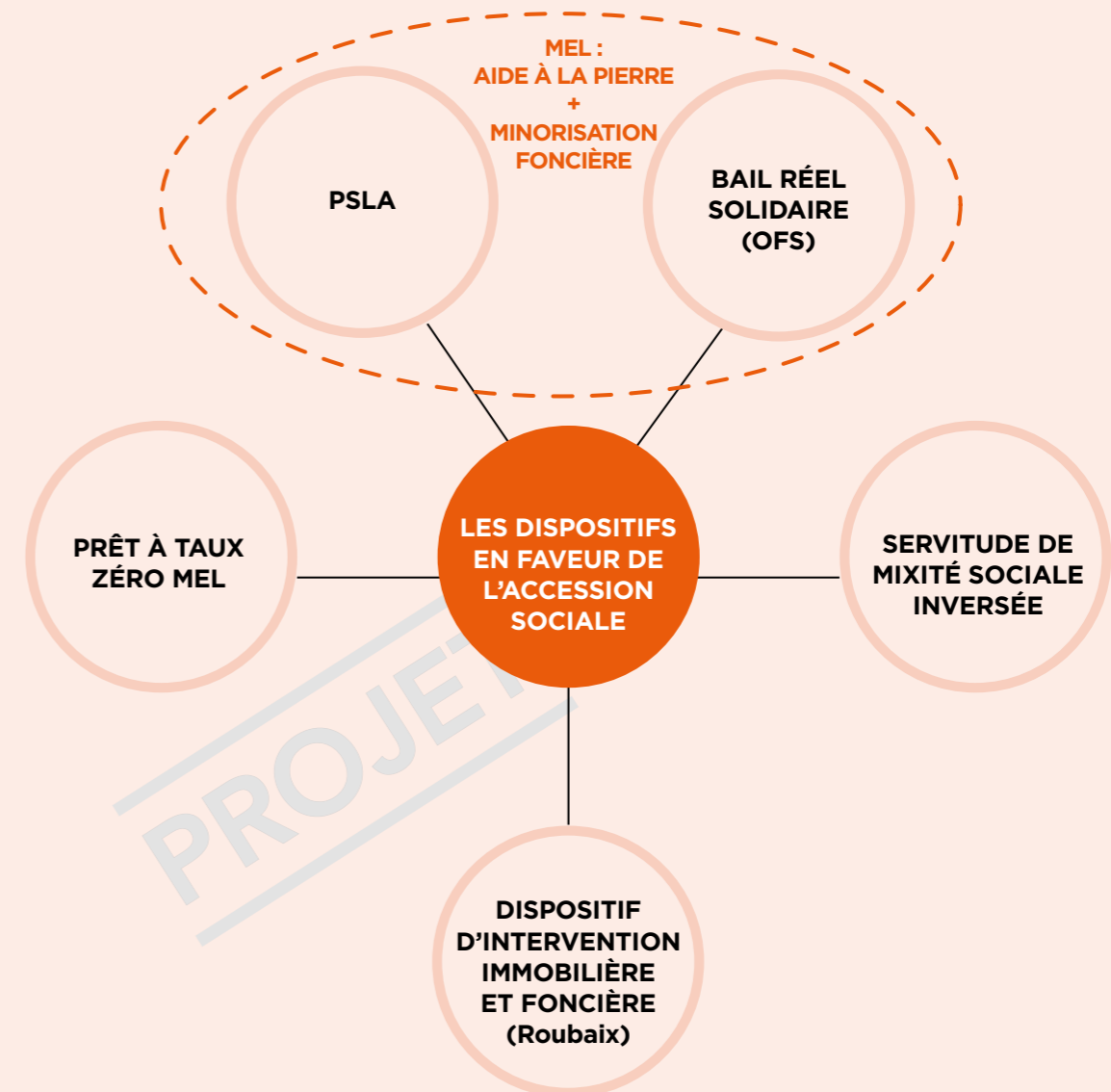
Des outils expérimentaux : le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) consiste, dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat,

à favoriser l'acquisition des immeubles à réhabiliter par des porteurs de projet qui les réhabilitent, les portent pendant une durée de 9 ans pendant laquelle les logements sont loués (conventionnement ANAH). Les 9 ans passés, ils sont revendus à des ménages sous plafonds ANAH. Il est actuellement à l'étude sur la ville de Roubaix.

### La MEL porte une démarche de design de services pour accompagner le développement de l'accession abordable.

Celle-ci a permis de définir plusieurs actions visant à clarifier la communication sur les dispositifs d'accession auprès des usagers, favoriser l'innovation, renforcer l'accompagnement et faciliter les parcours, animer le partenariat. Parmi celles-ci :

- une **page Wikipédia** des acteurs et actions de l'accession abordable sur la Métropole ;
- une **carte des usages de l'accession** pour donner confiance aux candidats à l'accession ;
- une **carte interactive des biens en accession abordable** sur le territoire pour donner à voir les opportunités aux usagers ;
- un **club de l'accession à la propriété** réunissant les partenaires privilégiés de la MEL (la Fédération des Promoteurs Immobiliers, l'Union Régionale pour l'Habitat, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, la Fédération des Bâtiments de France, les partenaires bancaires ...) pour s'informer, se former, échanger de bonnes pratiques et co-construire des solutions sur le sujet de l'accession abordable.



## FAVORISER LA QUALITÉ EN RÉPONSE AUX ATTENTES DES HABITANTS

Au-delà de la réponse quantitative aux besoins, ce PLH doit permettre d'améliorer la qualité des logements produits sur le territoire. Il s'agit tout d'abord de mieux prendre en compte les attentes et les besoins des Métropolitains en matière de formes urbaines, types d'habitat, localisation... et permettre aux habitants (riverains, associations...) de mieux accepter la production neuve de logements. En effet, le nombre de recours sur les permis de construire augmente, les frictions avec les riverains se multiplient, la crise sanitaire a fait évoluer le rapport au logement et à la densité... générant une forme de réticence à construire du logement dans certaines communes.

En parallèle, les acteurs du territoire, les promoteurs privés, les bailleurs sociaux, les concepteurs... ont pris conscience de la nécessité d'accompagner le virage écologique et d'accroître la qualité des logements, principale garantie à sa bonne acceptation par la population.

La MEL souhaite ainsi **laisser plus de place aux habitants dans la programmation de l'offre de tout type de logement**. L'habitat participatif s'inscrit pleinement dans cet objectif en permettant de produire du logement, en adéquation avec les besoins et les désirs des habitants. A ce titre la MEL réaffirme son soutien aux groupes d'habitants sur la base de la délibération de 2017. Un bonus d'aide à la pierre pourrait également être envisagé pour pallier aux surcoûts d'ingénierie générés par ce type d'opération. De plus, la MEL s'appuiera sur les territoires et les opérateurs dans **la mise en place de démarche de concertation à l'échelle des opérations immobilières**.

C'est dans cette perspective que le Comité de suivi participatif, instance mixte constituée d'habitants, d'élus locaux, d'acteurs et de partenaires a travaillé pendant l'élaboration du PLH sur la définition d'une boîte à outils visant à développer les démarches de concertation avec les habitants.

Cette boîte à outils métropolitaine mettra à la disposition des communes et des porteurs de projet.

- **Des outils partagés visant à encadrer les démarches de concertation** : techniques d'animation de réunions de concertation, supports types, recueil de bonnes pratiques et de démarches inspirantes en la matière ;

- **Des ressources pour accompagner, porter la concertation** : un pool d'experts MEL spécialisé dans la participation et la concertation citoyennes, des formations à la concertation ;

- **Des éléments de connaissance permettant d'expliquer les enjeux des projets immobiliers** : portraits de territoire détaillant leur histoire et leur population, explication des besoins quantitatifs et qualitatifs de logements sur la MEL et à l'échelle des territoires.

Le bon calibrage et la meilleure acceptation des projets reposent également sur une **plus grande qualité de l'offre produite à différents niveaux** : l'insertion urbaine, architecturale et paysagère, la prise en compte des modes de déplacement doux, la proximité des services, notamment sociaux et sanitaires, la présence d'espaces naturels / verts (au sein des programmes ou à proximité) et plus largement la qualité environnementale. La Métropole et les villes qui la composent agissent à plusieurs niveaux.

## LES ENGAGEMENTS DU PHL3 : FAVORISER UNE PLUS GRANDE QUALITÉ DE PROJETS DE LOGEMENTS EN TAVAILLANT DE CONCERT AVEC LES ACTEURS DE LA FABRICATION DE LA VILLE

### POURQUOI ?

Pour répondre aux besoins quantitatifs et continuer à produire un nombre suffisant de logements, la MEL est consciente de la nécessité d'améliorer l'acceptation par la population des nouveaux programmes résidentiels et les solutions proposées. L'engagement et la participation des maîtrises d'ouvrage (promoteurs, bailleurs sociaux) et des maîtres d'œuvre (architectes, urbanistes, entreprises du bâtiment...) est indispensable pour engager ce changement.

### COMMENT ?

La Métropole et les villes qui la composent agissent à plusieurs niveaux :

- **à travers la définition d'un cadre co-construit avec les Maîtrises d'ouvrage privées comme publiques**. Lille a ainsi signé en juin dernier son « **Pacte Lille Bas Carbone** » avec plus d'une centaine de professionnels parmi lesquels promoteurs, bailleurs sociaux, aménageurs, architectes, entreprises de construction, bureaux d'études... Ce pacte vise à accélérer et massifier la transition écologique lilloise à travers l'application à tous les projets résidentiels et tertiaires d'exigences opérationnelles

ambitieuses visant à réduire l'impact des constructions nouvelles sur le climat, l'environnement et la santé. De même la ville de La Madeleine, à travers la démarche Arcologie, invite tout porteur de projet immobilier à intégrer des règles écologiques. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Climat/Air/Energie/Risques/Santé » du PLU de la MEL s'inscrit dans la même logique et donne des clés aux acteurs de la fabrication de la ville pour proposer des modèles de développement et des projets plus durables ;

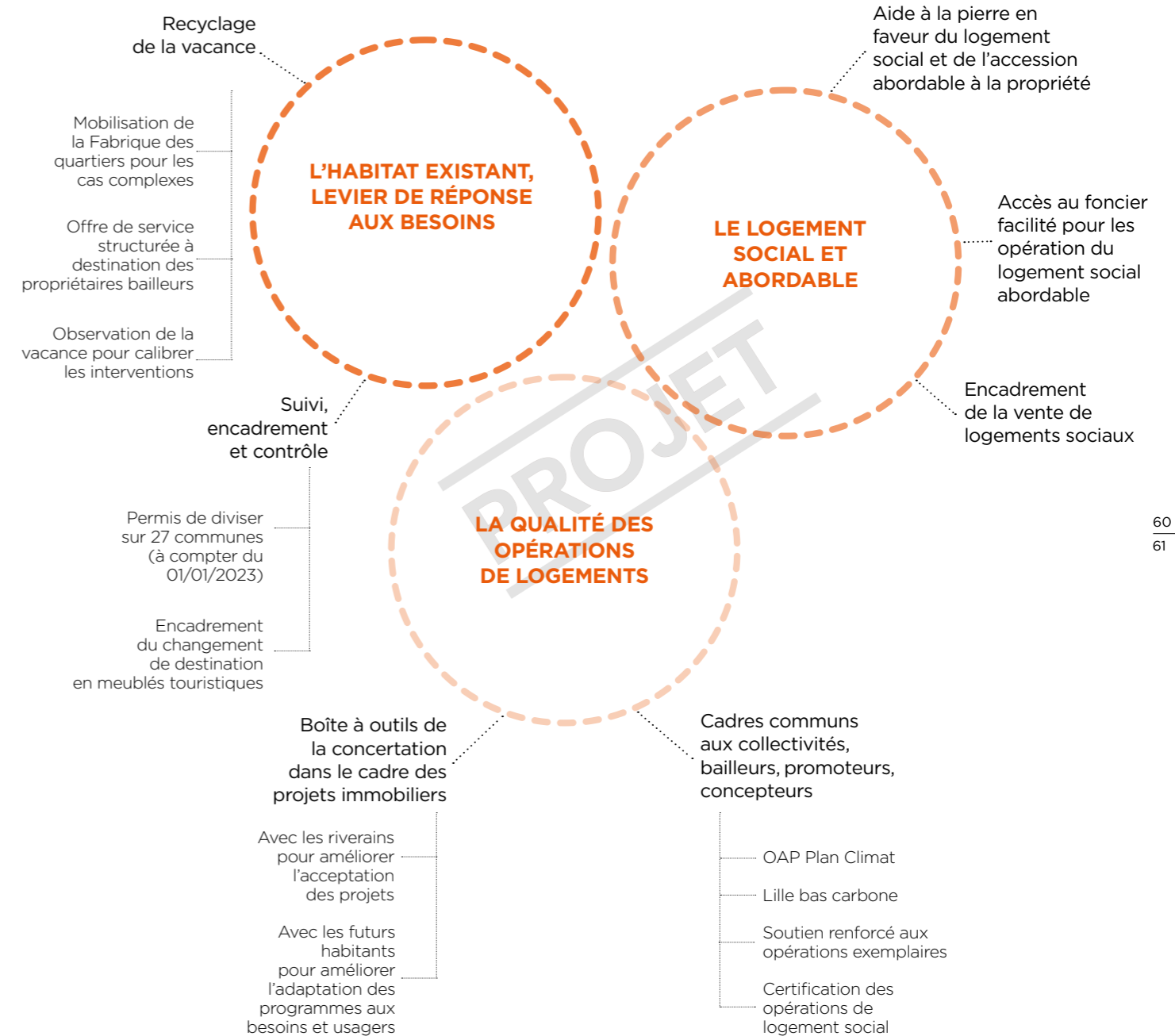
- **à travers le soutien et la valorisation des Maîtrises d'ouvrage responsables et engagées** dans la qualité. Les notions de responsabilité et de qualité sont plurielles et renvoient ici tant à la qualité urbaine et environnementale des programmes, qu'au soin apporté à la conception des logements ou encore à la prise en compte de l'enjeu de rééquilibrage territorial. À ce titre, les opérations de logements sociaux financées par la MEL seront certifiées sur la base d'un label cohérent avec les objectifs poursuivis par le Pacte Lille Bas Carbone et l'OAP du PLU métropolitain. De plus, la MEL soutiendra financièrement les opérations exemplaires



## LES LEVIERS D'INTERVENTIONS

apportant des réponses innovantes et pertinentes aux besoins et usages ;  
 - au regard des résultats du diagnostic statistique et sensible, des observations de terrain faites par les communes notamment..., la MEL sera particulièrement investie dans le **soutien à la création d'une offre accessible financièrement et diversifiée du point de vue des typologies**. Si certaines typologies (T2, T5 et +) doivent être particulièrement développées, la MEL veillera à la représentation de tous les types de logements dans l'optique d'assurer une véritable mixité au sein des programmes et des quartiers.

Elle s'appuiera notamment sur ses aides à la pierre pour mettre l'accent sur les typologies manquantes et sur ce Référentiel qualité pour favoriser l'émergence de projets proposant une diversité de typologies et de formes.  
 Le PLH sera l'occasion d'approfondir cette dimension avec l'ensemble des acteurs, au premier rang desquels figurent les promoteurs immobiliers et leur Fédération ainsi que les bailleurs sociaux, résolus à contribuer au virage écologique et qualitatif de la production résidentielle, et les organismes de logements sociaux. Le défi est de taille, l'ambition réelle.





**ORIENTATION N°4**  
.....  
**Faire respecter le droit à un habitat  
digne pour tous les métropolitains**





## ORIENTATION N°4

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



#### LE CONTENU DÉVELOPPÉ DANS LE PROGRAMME D'ACTION

##### UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN SIX ACTIONS

###### ACTION 22

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

###### ACTION 23

Agir sur la qualité des logements locatifs privés.

###### ACTION 24

Résorber les situations d'habitat précaire en favorisant l'accès au logement.

###### ACTION 25

Développer l'offre d'habitat adapté aux gens du voyage.

###### ACTION 26

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

###### ACTION 27

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

##### LA MEL S'ENGAGE !

L'engagement de la MEL est d'apporter des solutions concrètes aux personnes en situation d'habitat indigne et précaire : quel que soit le besoin, la situation résidentielle initiale, une réponse adaptée est proposée au ménage.

Dans cette perspective, la MEL réaffirme son engagement dans la lutte contre l'habitat indigne. Elle s'investit, aux côtés de ses partenaires, au premier rang desquels figure l'Etat, dans la résorption des bidonvilles. Elle poursuit son action en vue d'améliorer les conditions d'accueil et de vie des gens du voyage sur son territoire.

##### LES IMPACTS RECHERCHÉS

Les communes sont soutenues par la MEL face aux enjeux d'habitat indigne, grâce à un accompagnement adapté à leur taille et aux enjeux sur le terrain.

Le contrôle de la qualité du parc locatif privé est renforcé.

L'accès au droit au logement des ménages vulnérables est renforcé.

Quelle que soit la situation résidentielle,

une solution existe sur le territoire de la Métropole pour accompagner et loger dans de bonnes conditions les ménages.

Les Gens du voyage ancrés dans le territoire bénéficient de conditions d'habitat décentes et respectueuses de leurs souhaits en matière d'habiter.

Les bidonvilles sont résorbés en favorisant les parcours d'insertion et l'accès à un logement digne.

## RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

**Un défi :** accompagner vers une réponse adaptée, toutes les situations d'habitat indigne détectées.

Près de 40 000 logements potentiellement « indignes », 120 000 personnes en situation de mal logement, une aggravation de la situation pressentie à cause de la crise sanitaire... le défi pour la MEL et les pouvoirs publics en général est de taille.

Le territoire connaît déjà dans une dynamique importante en la matière : la lutte contre l'habitat indigne est inscrite dans le dispositif Amelio et dans plusieurs dispositifs opérationnels depuis 2002 (Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général, Maîtrises d'Œuvre Urbaines et Sociales, Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre) et consacrée dans le Protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne mis en place il y a dix ans.

Les enjeux, multiples, demeurent et la MEL souhaite **renouveler son engagement auprès des communes en leur mettant à disposition son ingénierie, renforcer sa boîte à outils pour effectuer les travaux de sortie d'habitat indigne et prévenir le développement du phénomène.** À cette fin, le « permis de louer »<sup>1</sup>, mis en place depuis avril 2019 sur 22 communes de la Métropole, sera pérennisé afin de permettre un meilleur encadrement de la qualité des logements mis en location sur le territoire et un meilleur repérage des biens devant faire l'objet d'une réhabilitation. Son périmètre d'action sera également étendu pour être applicable à 27 communes à compter du 01/01/2023.

De plus, les occupants de logements indignes doivent bénéficier d'un accompagnement adapté et, dans les situations les plus graves, d'un relogement, pérenne ou temporaire, de qualité. A ce titre, la MEL améliore son parc à usage d'habitation temporaire et mobilise les bailleurs sociaux pour contribuer au relogement de ces ménages. De manière générale, la MEL entend accompagner, vers une réponse adaptée, toutes les situations d'habitat indigne détectées. La MEL mobilise chaque année 254 mesures d'accompagnement social renforcé, via le dispositif Amelio +. La poursuite de cette dynamique est un objectif (minimum) de ce nouveau PLH.

La MEL s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes, l'Etat et la Justice.

**Le Protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne** prévoit une intervention coordonnée pour le repérage des situations, la réalisation de travaux en concertation avec le propriétaire ou sous la contrainte et l'accompagnement des occupants à l'accès au droit et à un logement décent. La MEL pourra notamment s'appuyer sur les Unités Territoriales de Prévention et d'Action Sociale (UTPAS) et les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) pour le travail de coordination dans le repérage des situations. Les échanges et partenariats avec les acteurs de la santé seront renforcés au regard des enjeux partagés notamment au titre du Projet Territorial de Santé Mentale. Le PLH conforte la MEL dans son rôle d'animation locale, de mutualisation des informations, des compétences et de l'ingénierie, pour mieux accompagner les communes dans le traitement des situations repérées sur le terrain.

<sup>1</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, le dispositif « Permis de louer » est obligatoire sur 22 communes de la Métropole. Deux outils complémentaires sont ainsi mobilisés : l'autorisation préalable de mise en location, dite « permis de louer » et la déclaration de mise en location. Ces dispositions visent à prévenir et lutter contre l'habitat indigne, engagement réaffirmé par la MEL dans ce PLH3.

## UNE ACTION DE LA MEL QUI COUVRE L'ENSEMBLE DU SPECTRE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (LHI)

### Une intervention coordonnée pour :

- repérer les situations,
- réaliser les travaux en concertation avec le propriétaire ou sous la contrainte,
- accompagner les occupants à l'accès au droit et à un logement social.

### Un partenariat fort qui se traduit dans le protocole métropolitain :

- la MEL,
- les communes,
- l'état,
- la justice.



## NOUVEAUTÉ DU PHL3 : LE RENFORCEMENT DU SERVICE AUX COMMUNES EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE POUR LES COMMUNES NON DOTÉES DE SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ (SCHS)



### DE QUOI S'AGIT-IL ?

Une assistance à maîtrise d'ouvrage est spécifiquement mobilisée dans le cadre du Protocole métropolitain de lutte contre l'Habitat indigne, pour la résolution de situations complexes et pour la **définition d'une offre de service en matière de lutte contre l'habitat indigne à destination des petites communes**. L'objectif est de proposer des scénarios de mutualisation du **contrôle de la décence** des logements, actuellement opéré par certaines communes, avec l'appui de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Le législateur a renforcé ses attentes à l'égard des intercommunalités et les invite à prendre la compétence du pouvoir de police en matière d'habitat, sans imposer le transfert pour autant. La MEL souhaite se saisir de cette opportunité et entend formaliser des propositions de scénarios d'action mutualisée pour garantir une équité de la réponse aux enjeux du logement dégradé sur tout le territoire.

Par ailleurs, **la réflexion sur un service public de l'accès aux droits du logement** sera déployée, afin que le droit à un logement digne puisse trouver une réponse concrète, en articulation avec les acteurs juridiques et sociaux locaux.



## TRAITER LES SITUATIONS D'HABITAT PRÉCAIRE

**L'objectif du PLH :** accompagner la résorption des bidonvilles en favorisant les solutions de relogement pérennes.

En août 2021, près de 1 200 personnes de culture Rom, soit 350 familles, vivaient dans des bidonvilles ou des squats dans 15 communes de la MEL.

Depuis 2010, la MEL s'est engagée de manière volontaire, aux côtés de l'Etat, compétent sur cette question, pour favoriser l'accès des familles à un logement digne, offrir un parcours d'insertion et améliorer les conditions sanitaires dans les bidonvilles (accès à l'eau, gestion des déchets) dans l'attente de solutions de relogement pérennes. Sept villages et cinq SAS d'insertion ont ainsi été cofinancés

par la MEL, dont quatre sont encore en fonctionnement. Au fil des années, ces efforts ont permis de diviser par trois le nombre des personnes vivant en bidonvilles ou dans des squats.

La résorption totale des bidonvilles, en favorisant les parcours d'insertion et l'accès à un logement digne, reste le vœu de la MEL. Elle a signé en décembre 2020, avec l'Etat, une première convention pour prévenir et lutter contre la pauvreté. Le premier volet du programme d'actions porte sur l'accès au logement des personnes les plus précaires, dans le cadre du logement d'abord et prévoit l'intensification des efforts en matière de résorption des bidonvilles.

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

**Un défi :** accompagner l'ancrage des gens du voyage sur le territoire de la MEL, 600 familles dénombrées.

L'ancrage des gens du voyage, citoyens français itinérants, est une réalité métropolitaine : environ 600 familles sont des métropolitains à part entière. La moitié d'entre elles vivent en permanence ou presque sur les aires d'accueil réalisées et gérées par la MEL. L'autre moitié est constituée de groupes régionaux de voyageurs pratiquant l'itinérance et stationnant de manière illicite faute de solutions adaptées en nombre suffisant. Si l'offre existante en capacité d'accueil est loin d'être négligeable à l'échelle du territoire métropolitain, celle-ci demeure insuffisante pour répondre aux besoins des groupes régionaux de voyageurs qui pratiquent l'itinérance dans nos villes. C'est pourquoi, dans le cadre de son Plan métropolitain d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage, la MEL décline les objectifs du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en proposant une localisation pour chaque équipement prescrit.

La réussite de cette stratégie repose sur le déploiement de solutions multiples et notamment la mise en oeuvre si nécessaire dans le PLU des outils réglementaires permettant les implantations d'équipements :

- la création de 450 places en aire de passage et de grand passage pour les voyageurs ;
- la création de 25 places en aire de

- séjour hôpital destinée aux familles des personnes hospitalisées ;
- la création de 30 unités d'habitat adapté par an (terrains familiaux locatifs ; habitat mixte bâti + caravane) qui est une alternative au logement autonome classique ;
- la réhabilitation des aires d'accueil Loi Besson 1 aux normes sanitaires en vigueur ;
- la régularisation, dans la mesure du possible, des fonciers propriétés de gens du voyage via les outils réglementaires du PLU ;
- la mise en place de 10 terrains provisoires afin d'endiguer une partie de la problématique des stationnements illicites, en attendant que les solutions pérennes soient toutes réalisées ;
- l'accès au logement social « classique » pour les familles qui le souhaitent.

Au-delà, la MEL souhaite renforcer la **concertation avec les familles** afin de proposer un habitat répondant à leurs usages et attentes ; avec les communes pour favoriser l'intégration des familles de gens du voyage à la population et aux dynamiques locales.

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 oeuvre des Projets Sociaux Educatifs (PSE) dans chacune des aires d'accueil.

## LES ENGAGEMENTS DU PHL3 : SOUTENIR LA CRÉATION D'UN HABITAT ADAPTÉ AUX GENS DU VOYAGE INCLUSIF ET INNOVANT

### UNE MÉTHODOLOGIE ÉPROUVÉE

Dans le cadre d'un appel à projets, la MEL accompagne le développement de deux projets d'habitat adapté à Lille et Lambersart. Ces projets découlent d'une démarche inscrite dans le temps ayant conduit à la définition d'un cahier des charges partagé. De manière très concrète, celui-ci a été établi à partir d'un diagnostic sensible auprès des gens du voyage qui a permis de l'affiner. Il a ensuite été travaillé collectivement dans le cadre d'une démarche associant les communes, les gens du voyage souhaitant bénéficier de ces solutions, les acteurs de terrain, etc. Les familles sont accompagnées dans leur installation par une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale.

La MEL souhaite développer voire systématiser cette approche.

### QUELS OBJECTIFS ?

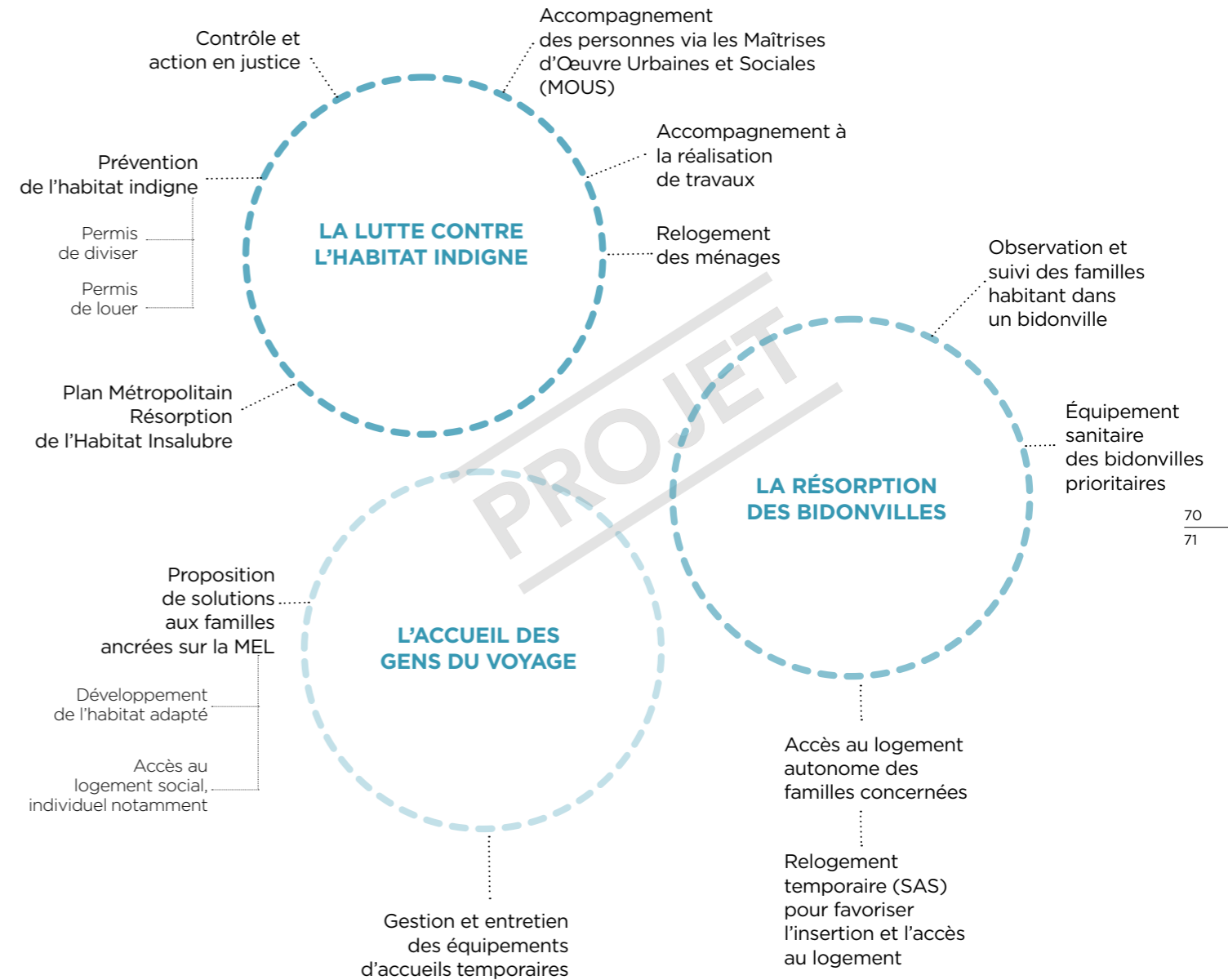
Deux grands objectifs sont poursuivis à travers cette démarche :

- offrir une solution d'habitat digne pour les familles durablement installées (y compris en illicite) ;
- donner une vraie place aux gens du voyage dans la société, leur permettre un accès durable à la ville.

D'un point de vue opérationnel, il s'agit de :

- faciliter la réalisation des 30 unités d'habitat adapté / an grâce à une meilleure acceptation des projets ;
- réduire le stationnement illicite ;
- redonner de la fluidité aux aires d'accueil ;
- améliorer la réponse à la sédentarisation des familles dans les aires d'accueil.

### LES LEVIERS D'INTERVENTIONS







## ORIENTATION N°5



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



# ORIENTATION N°5



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

### LE CONTENU DÉVELOPPÉ DANS LE PROGRAMME D'ACTION

#### UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN 14 ACTIONS

##### ACTION 28

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

##### ACTION 29

Accompagner les ménages prioritaires dans leur demande de logement.

##### ACTION 30

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

##### ACTION 31

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

##### ACTION 32

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

##### ACTION 33

Renforcer les actions à destination du public étudiant.

##### ACTION 34

Mieux prendre en compte les besoins des publics jeunes non étudiants.

##### ACTION 35

Garantir un nombre suffisant de logements sociaux très abordables.

##### ACTION 36

Mobiliser le parc privé à des fins sociales.

##### ACTION 37

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

##### ACTION 38

Favoriser l'accès au droit au logement.

##### ACTION 39

Garantir un accompagnement global et personnalisé.

#### LA MEL S'ENGAGE !

La MEL promeut le droit au logement en favorisant l'accès, le maintien et l'autonomie dans le logement des personnes précaires et aux besoins spécifiques en particulier les seniors, les personnes en situation de handicap, les jeunes notamment les jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) et les mineurs isolés, les personnes sans domicile (étudiants ou non) ou encore les personnes sans domicile, dont celles ayant connu la rue ou l'hébergement temporaire.

Elle déploie, en lien avec l'Etat et leurs partenaires, les principes d'action du logement d'abord :

- la création d'une offre d'habitat adapté aux ménages précaires et vulnérables, tant du point de vue des ressources financières que de l'accompagnement proposé ;
- l'accès le plus direct possible au logement avec un accompagnement personnalisé et transversal liant les différents enjeux d'insertion des publics : le logement, la santé et l'emploi.

Tant en matière d'attribution des logements sociaux que de production nouvelle, la MEL et ses partenaires veillent à inscrire leurs actions selon le principe de la solidarité intercommunale.

#### LES IMPACTS RECHERCHÉS

L'accès et le maintien dans le logement social des ménages, dépourvus de logements notamment, sont facilités.

La mobilité au sein du parc social est améliorée.

Les attributions réalisées dans le parc social permettent un meilleur équilibre territorial.

L'offre abordable ou très abordable du parc social est développée et mieux répartie sur le territoire.

Le rôle du parc privé dans l'accueil des ménages précaires s'est renforcé grâce au développement du conventionnement et de l'intermédiation locative.

L'offre d'hébergement adaptée et l'offre d'habitat adapté diversifiée et équilibrée permettent de garantir le droit au logement et de répondre aux besoins spécifiques.

Le service public de la rue au logement articule localement tous les acteurs de la chaîne de l'hébergement et du logement. Il pilote la diminution du nombre de sans-domicile.

Les dispositifs d'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement sont plus lisibles. Les ménages qui en ont besoin sont accompagnés.

La prévention des expulsions est renforcée.

Les partenariats pluridisciplinaires (logement, santé, insertion) garantissent un accompagnement dans le logement et adapté aux besoins des ménages vulnérables.

Un service public de l'accès aux droits du logement et l'habitat est accessible.



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

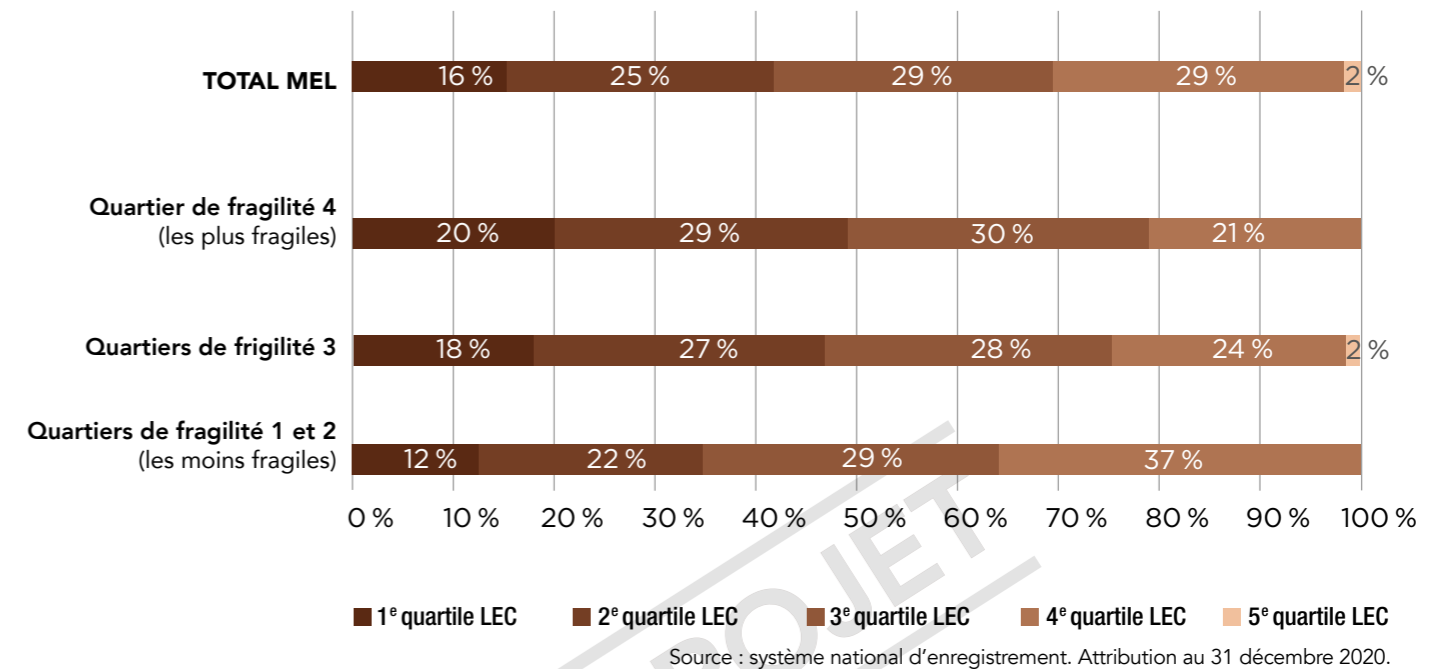
**Un défi :** inscrire la politique d'attribution dans le respect du droit au logement et la solidarité métropolitaine.

Le PLH 3, dans la continuité des précédents, poursuit une ambition centrale : **assurer l'égal accès au logement pour tous les Métropolitains**. Si le premier levier est bien sûr la production de logements en nombre adéquat et diversifiés, il n'est pas suffisant. Consciente de cela, **la MEL s'est engagée très tôt dans l'organisation d'une politique d'attribution des logements sociaux permettant de combiner équilibre territorial de l'occupation du parc et accès facilité au logement social des publics prioritaires et ménages précaires**. C'est tout l'enjeu de la future Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui sera établie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. La tension croissante sur le parc social, aggravée par la crise sanitaire et économique, rend cet engagement plus que nécessaire.

**Équilibre territorial dans les attributions.**  
 La MEL et ses partenaires veillent à l'équilibre des attributions entre les quartiles de revenus, dans chaque quartier et commune de la MEL.  
 Cet objectif contribue à équilibrer les attributions à l'échelle métropolitaine, selon le principe de solidarité entre les différents territoires de la MEL.  
 La Loi Egalité Citoyenneté préconise cette vigilance à l'échelle des quartiers de la politique de la ville, ainsi :

- hors quartiers de la politique de la ville, au moins 25% des attributions doivent se réaliser au bénéfice des ménages les plus modestes (1<sup>er</sup> quartile de revenus) ;
- en quartiers politique de la ville, au moins trois quarts des attributions doivent se réaliser au bénéfice des ménages aux revenus intermédiaires et plus élevés (2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, et 4<sup>e</sup> quartiles).

### ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2020 SELON LES REVENUS DES MÉNAGES ET LA FRAGILITÉ DES QUARTIERS



### SEUIL DE RESSOURCES PAR QUARTILE, POUR UNE PERSONNE SEULE EN 2020

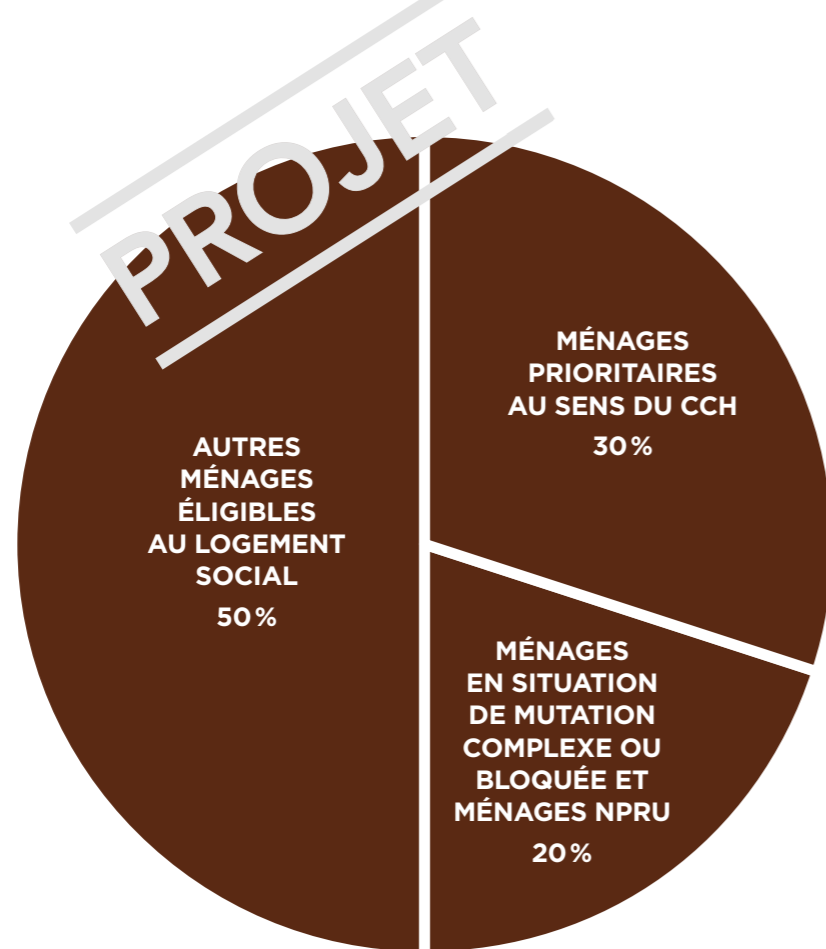
QUARTILE POUR LA MEL	SEUIL DE RESSOURCES 1 <sup>er</sup> QUARTILE	SEUIL DE RESSOURCES 2 <sup>e</sup> QUARTILE	SEUIL DE RESSOURCES 3 <sup>e</sup> QUARTILE	SEUIL DE RESSOURCES 4 <sup>e</sup> QUARTILE
REVENUS ANNUELS POUR UNE PERSONNE SEULE	7 800 €	11 535 €	15 972 €	20 870 €

## DROIT AU LOGEMENT DANS LES ATTRIBUTIONS

La MEL et ses partenaires veillent à attribuer les logements sociaux aux ménages prioritaires dans les proportions qu'ils représentent dans la demande locative sociale.

Ces ménages représentent 50% de la demande.

**La part dans la demande de logement social des ménages prioritaires = les objectifs d'attribution**



## La CIA intégrera les priorités d'attributions du territoire

Tendre vers l'équilibre territorial des attributions, mettre en œuvre le droit au logement, améliorer les parcours résidentiels notamment pour les ménages en sous-occupation ou les personnes âgées dans un logement trop grand, limiter les déplacements dans l'agglomération en facilitant le rapprochement avec le travail, la famille et les principaux services et équipements dans les attributions, promouvoir une métropole accessible en apportant des solutions logement rapides aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Au-delà du cadre stratégique que représente la CIA, la MEL se dotera des outils définis par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et la future loi de différenciation, décentralisation, déconcentration et de simplification de l'action publique locale (3DS).

Celle-ci prévoit de renforcer la transparence des attributions, favoriser l'équité de traitement du demandeur et concilier mise

en œuvre du droit au logement et mixité sociale.

**La MEL préparera ainsi la mise en œuvre de la cotation prévue par la loi ELAN, fin 2023** : il s'agira de travailler l'information du demandeur et la formation des professionnels, notamment dans le cadre des CALEOL, mettre à jour avec les bailleurs et les communes la qualification de l'occupation des résidences (permettant une cotation de la demande associée au contexte logement), affiner les critères de cotation en lien avec les objectifs de la CIA et réaliser l'étude d'impact. La mise en œuvre de la cotation de la demande de logement se fera de manière progressive dans la métropole et sera évaluée au fur et à mesure.

Enfin, la MEL entend **renforcer la dynamique initiée grâce au Plan Partenarial de Gestion de la Demande** qui s'est traduit par le dispositif « bien informé, bien logé » pour informer le demandeur de logement social (site internet, vidéo, brochure) et qui s'incarne dans le Réseau des lieux d'accueil de proximité de la MEL.



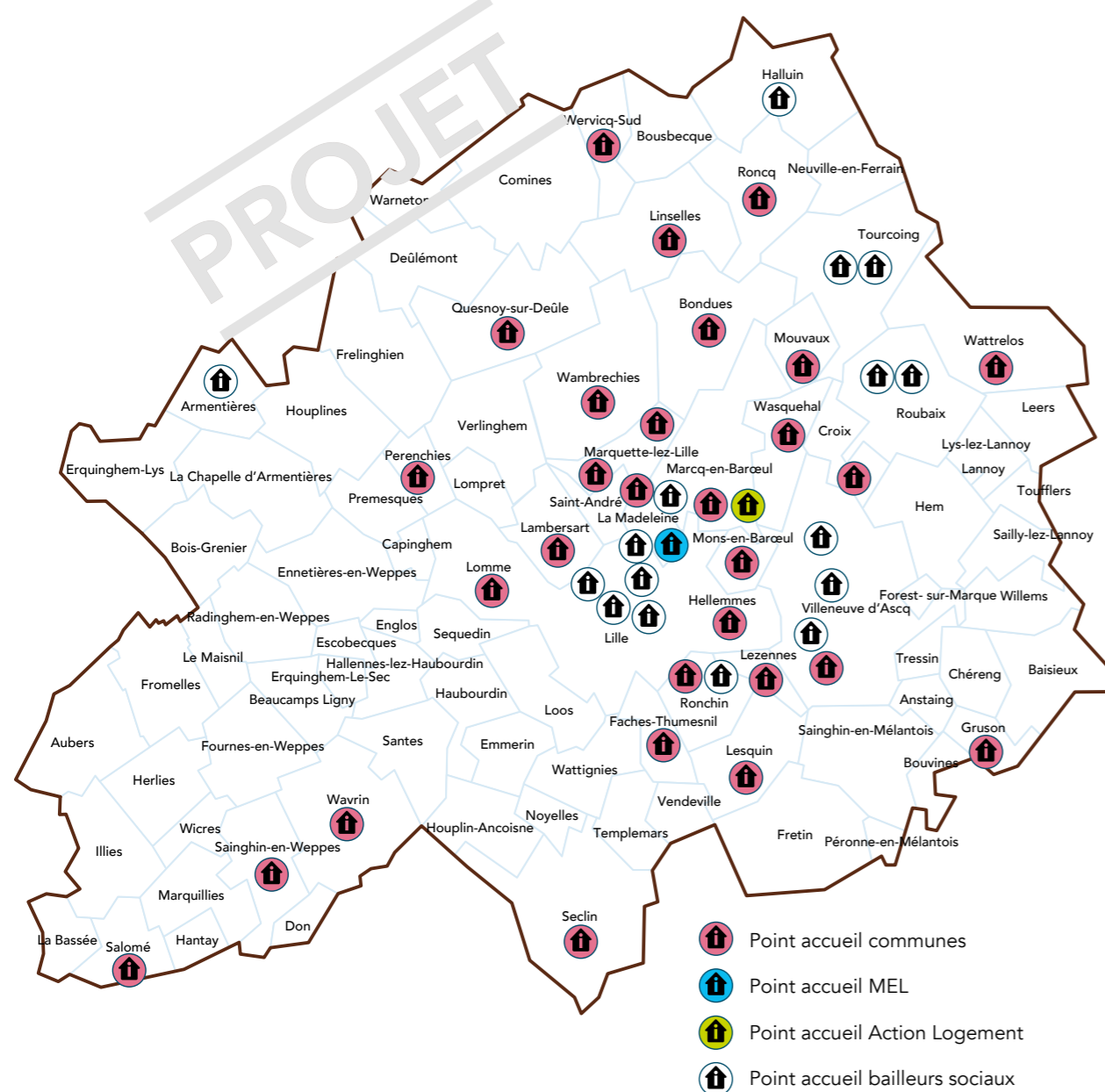
## RÉSEAU « BIEN INFORMÉ, BIEN LOGÉ » DE 47 LIEUX D'ACCUEIL DE PROXIMITÉ

**47 lieux**, en réseau dont l'ambition partagée est de **proposer un accueil de qualité aux demandeurs de logement**, en toute transparence. Leurs fonctions :

- délivrer une information harmonisée ;
- réaliser les enregistrements des demandes de logement ;

- recevoir les demandeurs en entretiens individuels.

Le réseau d'accueil est au cœur de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et de la cotation de la demande de logement.



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

**Un défi :** Accompagner la transition démographique en proposant une offre d'habitat diversifiée aux séniors et aux territoires.

Répondre aux besoins en logement de tous les Métropolitains sous-entend de proposer des solutions adaptées aux spécificités de certains ménages et d'intégrer les besoins liés à la transition démographique à l'œuvre. L'âge peut être un facteur de fragilité voire de rupture dans le parcours résidentiel. La MEL fait donc de la réponse aux besoins des séniors et des jeunes une priorité de ce nouveau PLH.

**Les séniors sont confrontés à de multiples problématiques :** insuffisance de l'offre de logements adaptés à la perte progressive d'autonomie, isolement lié à la localisation du logement (parfois éloigné des services), isolement social qui peut rendre complexe l'accès à un nouveau logement et l'emménagement, baisse des revenus (retraite, veuvage...), sous-occupation des logements, besoin de services à domicile pour assurer l'autonomie le plus longtemps possible... Pour y répondre la MEL déploie un panel de solutions visant à :

- permettre le **maintien dans le logement actuel** en cofinçant des travaux d'adaptation dans le parc privé et social, en partenariat avec les acteurs du vieillissement ;
- **favoriser la mobilité résidentielle dans l'habitat social** en proposant des logements accessibles et adaptés en taille et en coût aux séniors locataires en sous-occupation ;
- **proposer une offre nouvelle d'habitat adapté** répondant aux besoins des séniors: Octave, logement inclusif... ;

- **territorialiser les besoins** en croisant les besoins des séniors, les caractéristiques de l'environnement social et urbain et les niveaux de concentration des commerces, des équipements et des services ;
- aider les communes à qualifier les besoins en logements de leurs séniors.

Sur l'ensemble de ces chantiers, la MEL sollicite le partenariat du Département du Nord dont elle partage la compétence sur ces questions :

- la MEL et le Département soutiennent le développement d'offres complémentaires pour les aînés de la Métropole : le logement adapté et accompagné OCTAVE pour la MEL, le logement inclusif pour les séniors et les personnes en situation de handicap pour le Conseil Départemental. Ces offres complémentaires doivent être généralisées et chaque institution s'engage à en favoriser le développement, utile à certains moments du parcours de vie des personnes. La MEL et le Département favoriseront toute autre initiative touchant au cadre de vie des séniors pour favoriser le bien vieillir chez soi et dans son quartier.
- de concert, les deux institutions œuvrent déjà à l'adaptation des logements existants, avec le programme AMELIO et le dispositif J'AMENAGE59, ce qui favorise la convergence des aides publiques et réduit les restes à charge des personnes qui entreprennent des travaux à domicile. Il convient de renforcer encore cet axe d'intervention commun : en repérant mieux les besoins, en intervenant urgemment à l'issue d'hospitalisation ou de perte rapide de capacités chez certaines personnes, en réduisant les délais de réalisation par les entreprises.

- la MEL et le Département souhaitent innover sur la réponse aux besoins en prévoyant aussi de travailler à une offre évolutive de logements adaptés, qui puisse être revisitée par des experts en ergothérapie de manière périodique. Un partenariat commun sur ce champ est à explorer.

De la même manière, il convient d'engager une réflexion avec les bailleurs sur le logement connecté pour œuvrer à l'inclusion sociale des personnes et lutter ensemble contre les phénomènes de repli à domicile des personnes isolées.

Il convient également de proposer une offre nouvelle en accompagnement des seniors qui souhaiteraient déménager dans le parc social sans en avoir suffisamment les ressources (humaines et financières).

Toujours sur l'innovation, la MEL se propose d'ouvrir un marché de soutien en ingénierie des communes qui souhaiteraient développer de l'habitat à destination des personnes âgées sans être nécessairement outillées pour en déterminer la nature exacte, ce qui ouvre la voie à des réflexions sur l'offre logement et l'offre en établissement social et médico-social, leur suffisance, leur diversité, leur ancienneté et leur utilité pour les défis démographiques à venir.

La MEL accueille une part importante d'habitants jeunes, avec presque 115 000 étudiants. Le territoire est confronté à deux grandes problématiques :

- les jeunes résidant dans la MEL se caractérisent par des profils plus précaires que dans d'autres territoires et ont des besoins diversifiés : jeunes actifs, apprentis, saisonniers, anciens mineurs non accompagnés devenus adultes...

- l'attractivité vis-à-vis des étudiants génère d'importants besoins en logements abordables compte tenu de la faiblesse des ressources d'une grande partie d'entre eux. Selon l'étude de l'ADULM sur le logement des étudiants, à l'échelle de l'académie de Lille, près d'un tiers des étudiants bénéficient d'une bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux.

**L'objectif du PLH :** financer 300 logements sociaux / an dédiés aux étudiants et 100 places / an en structures dédiées aux jeunes précaires telles que les Résidences Habitat Jeunes (soit la création d'une structure par territoire sur la durée du PLH).

De manière générale, la MEL ne dispose pas d'une offre suffisante pour répondre aux publics jeunes, étudiants ou non. Ce retard est d'autant plus criant qu'ils ont été particulièrement touchés par la crise.

Le logement des jeunes, quels que soient leurs revenus, leur statut vis-à-vis de l'emploi ou leur situation résidentielle est une priorité du PLH. L'amélioration des conditions d'habitat des jeunes sur la MEL passera par la création de nouvelles offres dédiées, diversifiées et innovantes, et l'amélioration des structures existantes.

**L'amélioration des résidences étudiantes, une démarche déjà engagée :** Dans le cadre du Plan de relance de la MEL, les élus métropolitains ont voté en décembre 2020 un soutien financier de 12 M€ en faveur du Crous Lille Nord-Pas-de-Calais. Ce soutien financier a vocation à supporter un projet de réhabilitation de quatre résidences gérées par le CROUS de Lille, pour proposer des logements étudiants aux normes sanitaires et énergétiques.

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

### DE QUOI S'AGIT-IL ?

En mars 2018, le MEL était retenue au titre l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par le Ministère de la cohésion des territoires pour accélérer la mise en oeuvre du plan « **Logement d'abord** » 2018-2022, au côté de 22 autres territoires. Cet engagement collectif s'explique tout d'abord par le **constat partagé d'une précarité importante à l'échelle de la Métropole**. Il découle, ensuite, de la **volonté politique des élus de le MEL de conforter la dynamique et les initiatives engagées depuis plus d'une dizaine d'années maintenant pour assurer la réalité du « Droit au logement »**.

Ce plan doit permettre de réduire significativement le nombre de personnes sans domicile à l'horizon 2022. Il repose sur la capacité de le MEL et de ses partenaires à orienter ces personnes vers un logement durable, prévenir les expulsions locatives et apporter un accompagnement personnalisé.

En employant les outils du Logement d'Abord sur son territoire, **la MEL et l'ensemble des parties prenantes reconnaissent que l'accès au logement pérenne permet de garantir au ménage un environnement sécurisant, non discriminant et de le reconnaître dans son statut de citoyen**. La personnalisation de l'accompagnement est reconnue comme condition de réussite, il s'agit donc d'adapter, cet accompagnement au projet de la personne en mobilisant l'ensemble des compétences nécessaires (accès et appropriation du logement, santé, insertion...).

### QUELLE TRADUCTION SUR LE MEL ?

Plusieurs actions sont déjà engagées et ont vocation à se renforcer dans le cadre du PLH :

- la mise en place d'un observatoire social animé par l'agence d'Urbanisme et de Développement ;
- le développement d'une offre de logements abordables dans le parc social, en veillant à l'équilibre territorial ;
- le confortement de l'offre de pensions de famille et de résidences accueil ;
- la mobilisation de logements dans le parc privé, en développant l'intermédiation locative ou en s'appuyant sur le travail spécifique engagé sur la remise sur le marché de logements vacants longue durée et /ou dégradés ;
- la prévention des situations d'expulsion.

**Un défi :** veiller à la production de logements très sociaux, de typologies et loyers adaptés aux ménages les plus fragiles.

À l'instar d'autres métropoles françaises, la MEL connaît une situation préoccupante au regard du nombre de personnes sans logement ou risquant de le devenir. Selon l'Observatoire social, animé par l'ADULM, 1 800 ménages, soit 3 000 personnes, se sont déclarés à la rue en mars 2020, 8 000 personnes sont hébergées, 13 000 personnes sont recensées en cohabitation subie. Outre l'accès au logement ordinaire dans les parcs social et privé, se pose également la question du nombre et de la concentration



géographique de l'offre d'hébergement et d'habitat adapté (résidences sociales, pensions de famille, résidence accueil) au sein des trois principaux pôles urbains de Lille, Roubaix et Tourcoing alors que d'autres territoires seraient propices à l'implantation de ce type de structures. Dans ce contexte, **la MEL et ses partenaires se sont engagés à accélérer les initiatives métropolitaines prises depuis plusieurs années autour de trois axes :**

**Le premier porte sur l'intensification de la production de logements accessibles et une plus forte mobilisation des logements existants pour faciliter l'accès au logement des personnes précaires.**

Aujourd'hui, moins de la moitié des logements sociaux de la MEL peut être considérée à bas niveau de loyer + charges (inférieurs au plafond APL). La problématique est plus importante encore pour les T2 : moins de 10% peuvent être reconnus comme accessibles financièrement. En vue de renforcer l'offre locative sociale abordable, principal frein à l'accès au logement social des ménages très modestes, **la MEL soutiendra la création annuelle de 680 logements familiaux très sociaux (PLAI) dont 100 à bas niveau de quittance (dit adapté), destinés à des ménages fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales.** Une attention particulière sera portée

aux besoins identifiés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et le Comité Technique Territorial (CTT), notamment en termes de petite typologie, de grand logement familial et de logement adapté au handicap. Parallèlement à la production, la MEL assurera le suivi régulier des niveaux de loyer dans le parc social, des charges liées au logement et du reste à vivre : les données analysées dans le cadre de l'étude menée sur l'accessibilité financière du parc locatif social seront ainsi actualisées.

**Le second vise une plus forte mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales.**

Deux principaux leviers sont activés : le conventionnement de logements locatifs privés et la remise sur le marché d'une partie de logements vacants au bénéfice de ménages modestes. La MEL entend également accompagner, en lien avec l'Etat, la relance de l'intermédiation locative, en veillant à un déploiement territorial équilibré et en travaillant à la levée des freins (différentiel de loyers et gestion des risques locatifs). Enfin, un travail de valorisation de la location solidaire sera réalisé afin de rendre le dispositif attractif auprès de propriétaires bailleurs soucieux de donner du sens à leur patrimoine et d'assurer sa visibilité auprès des ménages précaires et des partenaires en charge de leur accompagnement.

**« Propriétaire solidaire »** : à travers ce dispositif, la MEL poursuivra la sensibilisation des propriétaires bailleurs soucieux de donner du sens à leur patrimoine en louant leurs biens à des ménages en situation de précarité. Ce dispositif intègre différentes réponses en matière de gestion locative sécurisée, d'accompagnement des locataires et de travaux potentiels.

Pour plus de tranquillité, les propriétaires bailleurs ont la possibilité, de confier la gestion de leur bien à un organisme agréé « **intermédiation locative** », qui aura pour mission de sécuriser la relation locative entre le propriétaire et le locataire et de prévenir l'arrivée d'éventuelles difficultés.

**Le troisième et dernier levier porte sur le développement d'une offre d'habitat adapté** (résidences sociales, pensions de famille, résidence accueil) **pour les personnes en très grandes difficultés sociales et / ou économiques.** La MEL soutiendra la création de pensions de famille ou résidences accueil, deux sur chaque territoire de la MEL sur la période de mise en œuvre du PLH. L'objectif est, non seulement, d'étoffer les réponses existantes mais aussi de déconcentrer l'offre aujourd'hui présente essentiellement

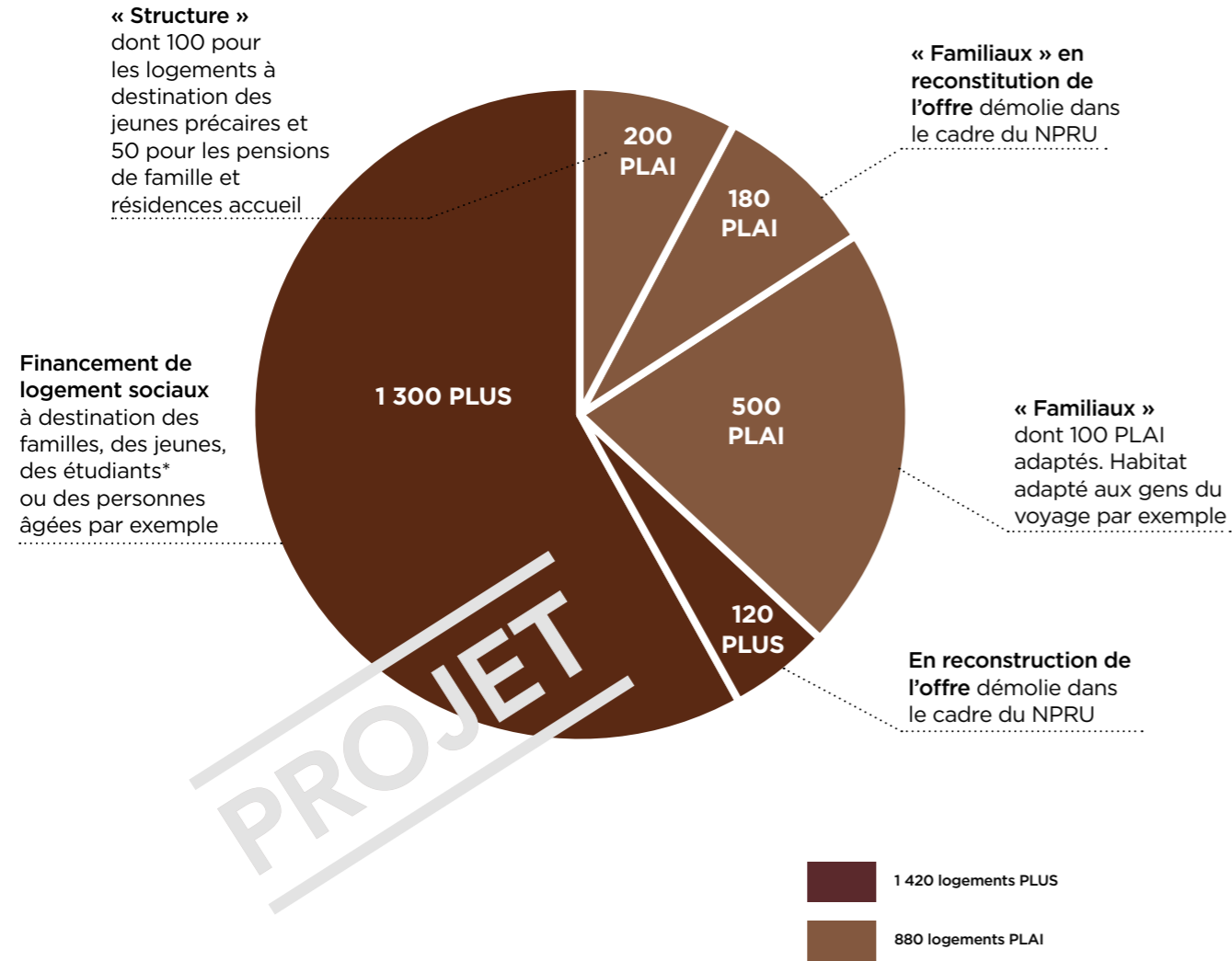
dans les principaux pôles urbains de la Métropole. Elle poursuivra également les échanges avec l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour que l'offre d'accueil temporaire Lits halte soin santé (LHSS) et Lits d'accueil médicalisé (LAM) destinée aux personnes sans domicile fixe puisse être confortée.

**La MEL mobilisera sa politique foncière et d'aménagement ainsi que le partenariat avec les bailleurs sociaux pour réaliser cet objectif.**

**De manière générale, il s'agit pour la MEL d'inscrire les principes du Logement d'abord dans l'ensemble de ses actions et travaux partenariaux menés dans le cadre de la politique habitat :** réflexion sur l'accessibilité financière du parc social, travail sur la programmation PLAI et PLAI adaptés, mobilisation des logements vacants, révision des documents et dispositifs cadres (PLH, FSL...), articulation avec les autres politiques stratégiques, notamment santé et insertion.

**L'objectif du PLH :** favoriser la création de deux pensions de famille ou résidences accueil / an soit environ 50 places/an, en apportant des solutions financières et foncières.

## LES ENGAGEMENTS ANNUELS DE LA MEL : 2 300 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX PRODUITS POUR LA PÉRIODE 2022 - 2028



\* Le logement des étudiants est majoritairement financé en PLS et quelques fois en PLUS.

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

Si le développement de l'offre est indispensable à la réalisation effective du Logement d'Abord, elle n'est pas suffisante. Le Logement d'Abord repose également sur la capacité des acteurs à accompagner les parcours des personnes sans abri ou en situation de mal logement.

**C'est de la combinaison des deux que l'atteinte de l'objectif « Zéro Personne sans solution de logement digne » résultera.**

Ainsi, la MEL s'engage, aux côtés de ses partenaires, à assurer un accompagnement adapté aux besoins des personnes pour accéder, se maintenir dans le logement et prévenir les expulsions.

Elle mobilise pour cela le Fonds de Solidarité Logement (FSL) et son offre de service en accompagnement social lié au logement, mise en œuvre par plus de 25 opérateurs associatifs sur l'ensemble du territoire métropolitain. Chaque habitant modeste rencontrant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement décent et durable peut solliciter un accompagnement social personnalisé.

Des actions innovantes et expérimentales peuvent aussi être subventionnées. Dans ce cadre, elle porte une attention particulière aux actions visant un accompagnement global, associant une autre corde à l'arc de l'accompagnement spécialisé dans le logement (par exemple l'autonomie de jeunes majeurs, l'intervention sociale et familiale au domicile, ou l'accès aux soins). Les partenariats institutionnels en

lien avec l'Etat, le Département du Nord et l'ARS seront recherchés afin de veiller à la convergence des co-financements mobilisés.

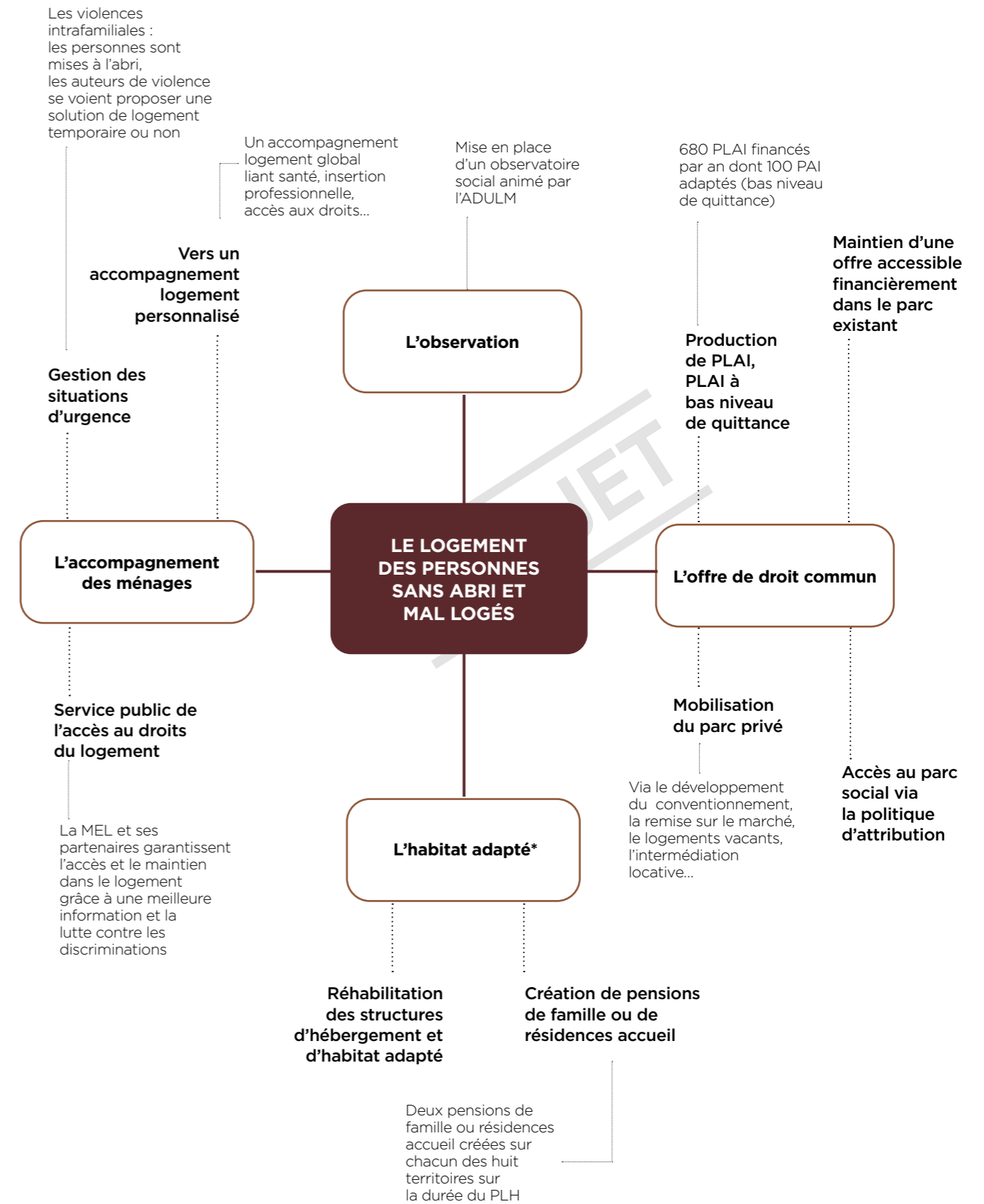
Elle accompagne aux côtés de l'Etat la mise en place d'une coordination dédiée à l'accompagnement global, pilotée par le **Système Intégré d'Accompagnement et d'Orientation (SIAO)**. Dans son rôle d'orientation et d'accompagnement, le SIAO ciblera les acteurs du Logement d'abord et les personnes accompagnées pour :

- les informer régulièrement sur les dispositifs existants, et ainsi faciliter l'adéquation besoins et dispositif(s) mobilisable(s) ;
- faciliter l'interconnaissance entre les acteurs de la veille sociale, du médico-social, du culturel et du logement au sein d'un même réseau de proximité et ainsi favoriser les accompagnements pluridisciplinaires : logement, santé, insertion professionnelle, environnement familial ;
- créer et déployer les outils de repérage des situations nécessitant un soutien dans l'accès et le maintien en logement social, privé et adapté ;
- proposer une expertise et des ressources spécialisées et ainsi venir en appui des professionnels pour assurer un accompagnement global et personnalisé, basé sur la libre-adhésion des personnes ;
- repérer les besoins non couverts en termes d'offre et d'accompagnement.



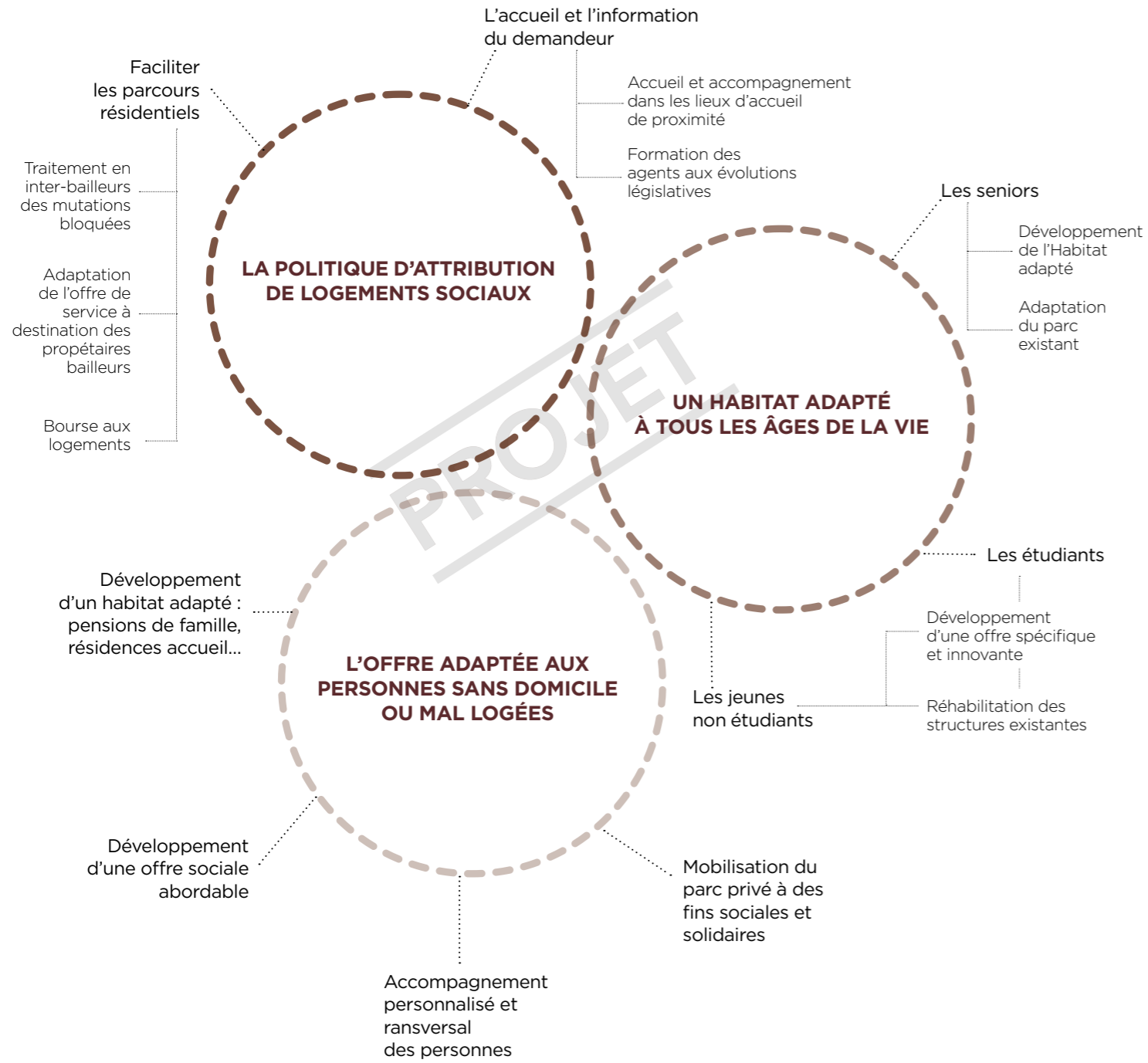
**Enfin la MEL s'engage à :**

- participer à la déclinaison territoriale du Service public de la rue au logement, en s'appuyant sur les partenariats et les actions déjà engagés dans le cadre du PDALHPD et de la mise en œuvre accélérée de la politique Logement d'abord. Il s'agira d'assurer les conditions d'un pilotage pérenne et d'une mise en œuvre opérationnelle de la politique publique de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans logement ou risquant de le devenir. Le Service public de rue au logement articulera localement tous les acteurs de la chaîne de l'hébergement et du logement. Il pilotera la diminution du nombre de sans-domicile;
- lutter contre les discriminations, notamment en informant les ménages de leurs droits quelle que soit leur situation, en sensibilisant les acteurs locaux pour éviter les discriminations dans l'accès au logement.



\* L'habitat adapté renvoie aux solutions permettant d'assurer le respect du droit au logement pour les ménages très précaires et/ou vulnérables.

## LES LEVIERS D'INTERVENTIONS



PROJET





# GLOSSAIRE

PROJET

**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
**ADULM** : Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole  
**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat  
**APL** : Aide Personnalisée au Logement  
**ARS** : Agence Régionale de Santé  
**BBC** : Bâtiment Basse Consommation  
**BRS** : Bail Réel Solidaire  
**CALEOL** : Commission d'Attribution de Logements et d'Examen d'Occupation des Logements  
**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation  
**CEE** : Certificat d'économie d'énergie  
**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution  
**CUS** : Convention d'Utilité Sociale  
**DALO** : Droit Au Logement Opposable  
**DIIF** : Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière  
**EPF** : Etablissement Public Foncier  
**FAIRE** : Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Energétique  
**FBF** : Fédération Bancaire Française  
**FPI** : Fédération des Promoteurs Immobiliers  
**FSL** : Fonds de Solidarité Logement  
**HLM** : Habitation à Loyer Modéré  
**LHI** : Lutte contre l'Habitat Indigne  
**MEL** : Métropole Européenne de Lille  
**MHD** : Maison de l'Habitat Durable

**MOUS** : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale  
**NPRU** : Nouveau Programme de Renouvellement Urbain  
**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
**PCAET** : Plan Climat Air-Energie Territorial  
**PDLHPD** : Plan Départemental d'action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLH** : Programme Local de l'Habitat  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**PLU** : Plan local d'Urbanisme  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social  
**PSE** : Projets Socio-Educatif  
**PSLA** : Prêt Social de Location-Accession  
**PTZ** : Prêt à Taux Zéro  
**RHI** : Résorption de l'Habitat Insalubre  
**RHJ** : Résidence Habitat Jeunes  
**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale  
**URH** : Union Régionale pour l'Habitat  
**SIAO** : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation  
**SMS** : Servitude de Mixité Sociale  
**SPEE** : Service Public de l'Efficacité Energétique  
**SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain



PROJET



**Pour en savoir + sur le logement en Métropole**

[www.lillemetropole.fr/votre-metropole/competences/amenagement-du-territoire/logement-votre-metropole](http://www.lillemetropole.fr/votre-metropole/competences/amenagement-du-territoire/logement-votre-metropole)

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

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

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

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

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

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

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

**Impression :** MEL - Ressources partagées

Achévé d'imprimer en janvier 2022





Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le



ID : 059-215900176-20220929-DE22156-DE

---

## INFORMATIONS PRATIQUES

**Métropole Européenne de Lille**

2 boulevard des Cités Unies

CS 70043

59040 Lille Cedex

Tél : +33(0)3 20 21 22 23

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



**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE