

PLH³

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

MEL MÉTROPOLE
EUROPEENNE DE LILLE



LES ANNEXES

Table des matières

ANNEXE 1 : Définition des besoins en logement	2
ANNEXE 2 : Territorialisation des besoins en logements	5
ANNEXE 3 : Estimation de la production prévisionnelle de logements.....	7
ANNEXE 4 : Bilan de la concertation citoyenne	9
I. Les différentes étapes de la concertation.....	9
Phase 1 : Lancement des travaux avec la concertation numérique du printemps 2018.....	9
Phase 2 : Cartes de l'Habiter, aux Focus group et aux entretiens sensibles.....	9
Phase 3 : Mise en place d'un registre en ligne et d'un comité participatif.....	10
Phase 4 : Atelier participatif sur le volet dédié aux publics spécifiques	10
II. Les principaux constats issus de la concertation citoyenne.....	11
1.Les besoins transversaux mis en avant par les habitants	11
2.Les besoins spécifiques mis en avant par les habitants	12
3.Les propositions concrètes issues du comité de suivi participatif	17
4.Quelle place pour la concertation citoyenne après l'adoption du PLH3 ?	18

ANNEXE 1 : Définition des besoins en logement

Dans le cadre de l'élaboration de son 3^{ème} Programme Local de l'Habitat, la MEL a confié en 2019 une mission au CEREMA pour l'estimation des besoins en logements.

Le CEREMA s'est appuyé sur une méthodologie et un outil national « OTELO » qui a été développé pour le compte du ministère en charge du logement.

L'étude s'est appuyée sur une analyse collégiale d'acteurs locaux réunissant l'État, la Fondation Abbé Pierre, l'INSEE, l'ADULM, l'Union Régionale de l'Habitat, la Fédération des Promoteurs Immobiliers et Action Logement.

TROIS SCÉNARIOS PROPOSÉS POUR APPROCHER LES BESOINS

INDICATEURS PRIS EN COMPTE	SCÉNARIO BAS	SCENARIO CENTRAL	SCENARIO HAUT
Poursuite des tendances actuelles démographiques et d'évolution du parc de logements	✓	✓	✓
Réduction du taux de logements vacants	✓	✗	✓
Réduction du déficit migratoire	✗	✗	✓
Estimation des besoins	5 900 logements / an	6 000 logements / an	6 200 logements / an

UN SCÉNARIO RETENU : 6 200 LOGEMENTS/AN

Il repose sur la poursuite des tendances démographiques actuelles tout en visant un recentrage du développement résidentiel sur la métropole avec un ralentissement de la périurbanisation. Pour cela, il prend en compte les objectifs de la MEL en matière de :

< Diminution du déficit migratoire

En cohérence avec le SCoT, le solde migratoire retenu est tendanciel mais redressé par une baisse de 10% du nombre de ménages quittant la MEL (3382/an) soit 338 ménages de plus par an.

< Diminution de la vacance

L'estimation des besoins intègre les objectifs de remobilisation des logements vacants inscrits dans l'accord cadre avec la fabrique des quartiers (environ 900 logements en 6 ans sur la MEL).

DIFFÉRENTS TYPES DE BESOINS ONT ÉTÉ PRIS EN COMPTE

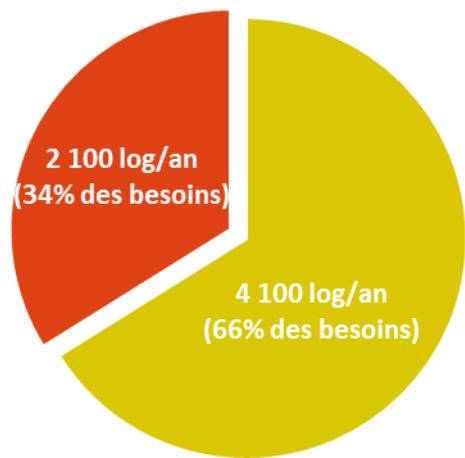
Les deux-tiers des besoins (4 100 logements/an) sont liés aux évolutions démographiques traversant la population (vieillissement, décohabitation, recomposition familiale, arrivée de nouveaux habitants) et aux besoins de renouvellement du parc de logement (démolitions, changements d'usage...).

[dits besoins futurs]

Le tiers restant (2 100 logements/an) est lié aux besoins des ménages dépourvus de logements ou en situation de mal logement.

[dits besoins en stock]

■ Besoins futurs ■ Besoins en stock



DÉTAILS DES BESOINS FUTURS

Répartition des besoins futurs

(pour répondre aux évolutions démographiques et aux besoins de renouvellement du parc de logement)

La grande majorité des besoins futurs est liée aux évolutions démographiques. En effet, la disparition des résidences principales (démolitions, logements vacants, résidences secondaires...) est globalement compensée par :

- un taux de restructuration supérieur au taux de disparition. La création de logement dans le parc existant (restructuration, division pavillonnaire) répond à une partie des besoins identifiés.
- la prise en compte d'une hypothèse de 900 logements vacants remobilisés sur 6 ans.

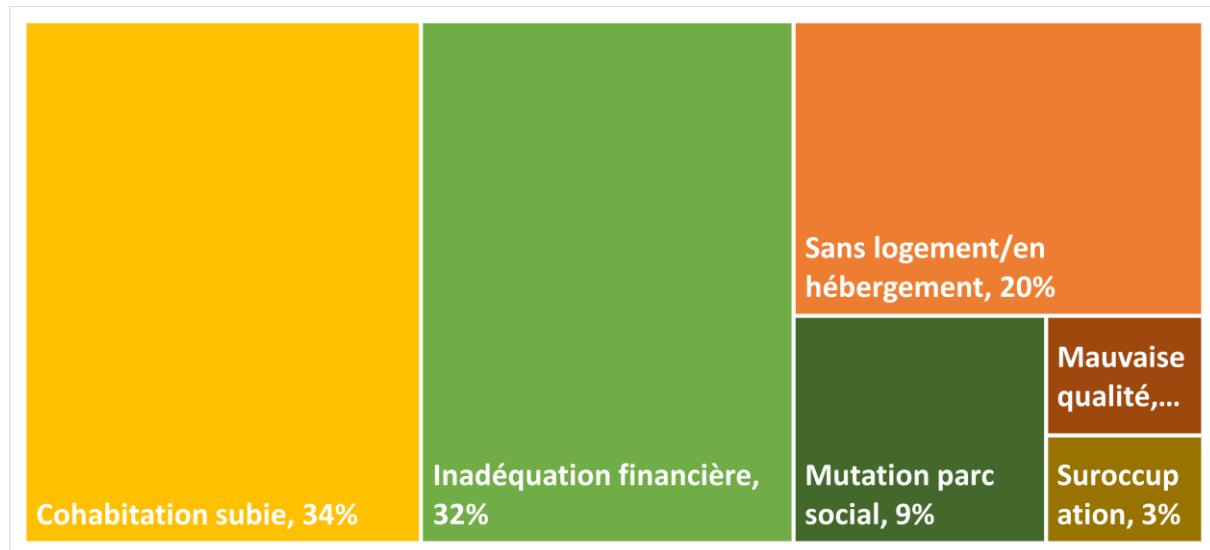
Sources utilisées pour estimer ces besoins

Situations générant un besoin	Paramètres pris en compte	Précisions méthodologiques et sources
Les évolutions démographiques	évolution du nombre de ménages liée : <ul style="list-style-type: none"> - au vieillissement - à l'arrivée de nouveaux habitants - aux séparations/recompositions familiales 	INSEE (projections de population Omphale associé à EP22)
Renouvellement du parc de logement	<ul style="list-style-type: none"> - disparition de logements (démolitions, changement d'usages) - ou restructuration (fusion ou divisions de logements) 	Filocom
Evolution de la vacance	évolution du nombre de logements vacants	Filocom
Evolution des résidences secondaires	évolution des résidences secondaires à compenser	Filocom

DÉTAILS DES BESOINS EN STOCK

Répartition des besoins en stock

(pour répondre aux besoins des ménages dépourvus de logements ou en situation de mal-logement)



Sources utilisées pour estimer ces besoins

Situations générant un besoin	Ménages pris en compte	Sources utilisées
Sans logement/en hébergement	Sans abris	Etude sur le sans abrisme de l'ADULM
	Ménages en hébergement (75% d'entre eux doivent trouver une solution de logement pour répondre aux ambitions du Logement d'abord).	
Cohabitation subie	cohabitation intergénérationnelle subie (situation de précarité ne permettant pas la décohabitation)	Etude du CEREMA
	logés gratuitement ou chez un tiers	
Inadéquation financière	locataires du parc privé avec un taux d'effort > 40%	CAF
Sur occupation	locataires du parc privé en surpeuplement accentué (manque 2 pièces par rapport à la taille du ménage)	INSEE
Ménages dans un logement de mauvaise qualité	Vivant dans un logement sans sanitaire	INSEE
Mutation dans le parc social	Toutes les demandes de mutations ne sont pas prises en compte. Un traitement est appliqué pour ne retenir que la demande résiduelle dans l'hypothèse d'une parfaite fluidité des mutations.	SNE

ANNEXE 2 : Territorialisation des besoins en logements

43 400 logements à produire à horizon du PLH3 (soit 6 200 logements par an)

Cet objectif a été décliné par territoire en fonction de deux clés de répartition :

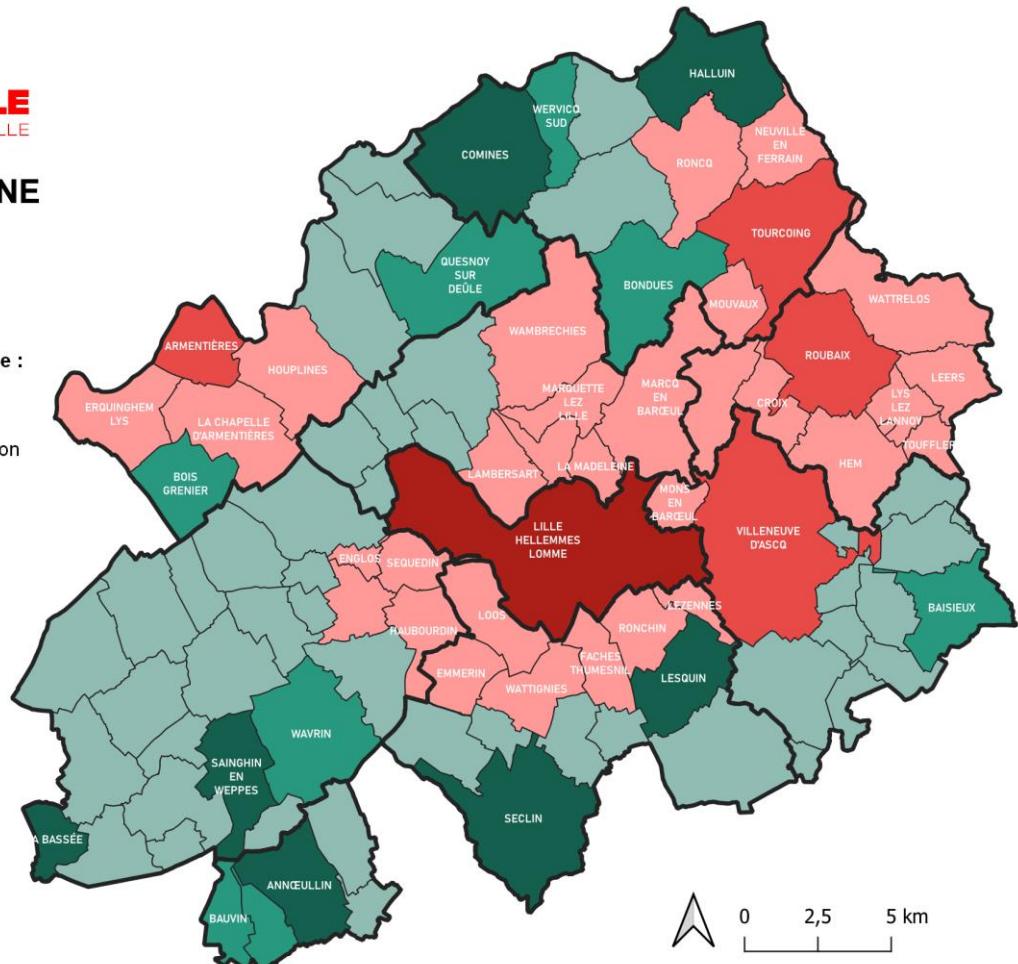
- La place des communes dans l'armature urbaine du SCOT (ville centre métropolitaine, villes d'agglomération, villes d'appui, villes et villages durables, etc.).
- Leurs poids démographiques (en nombre de ménages).



ARMATURE URBAINE DU SCOT

Territoires

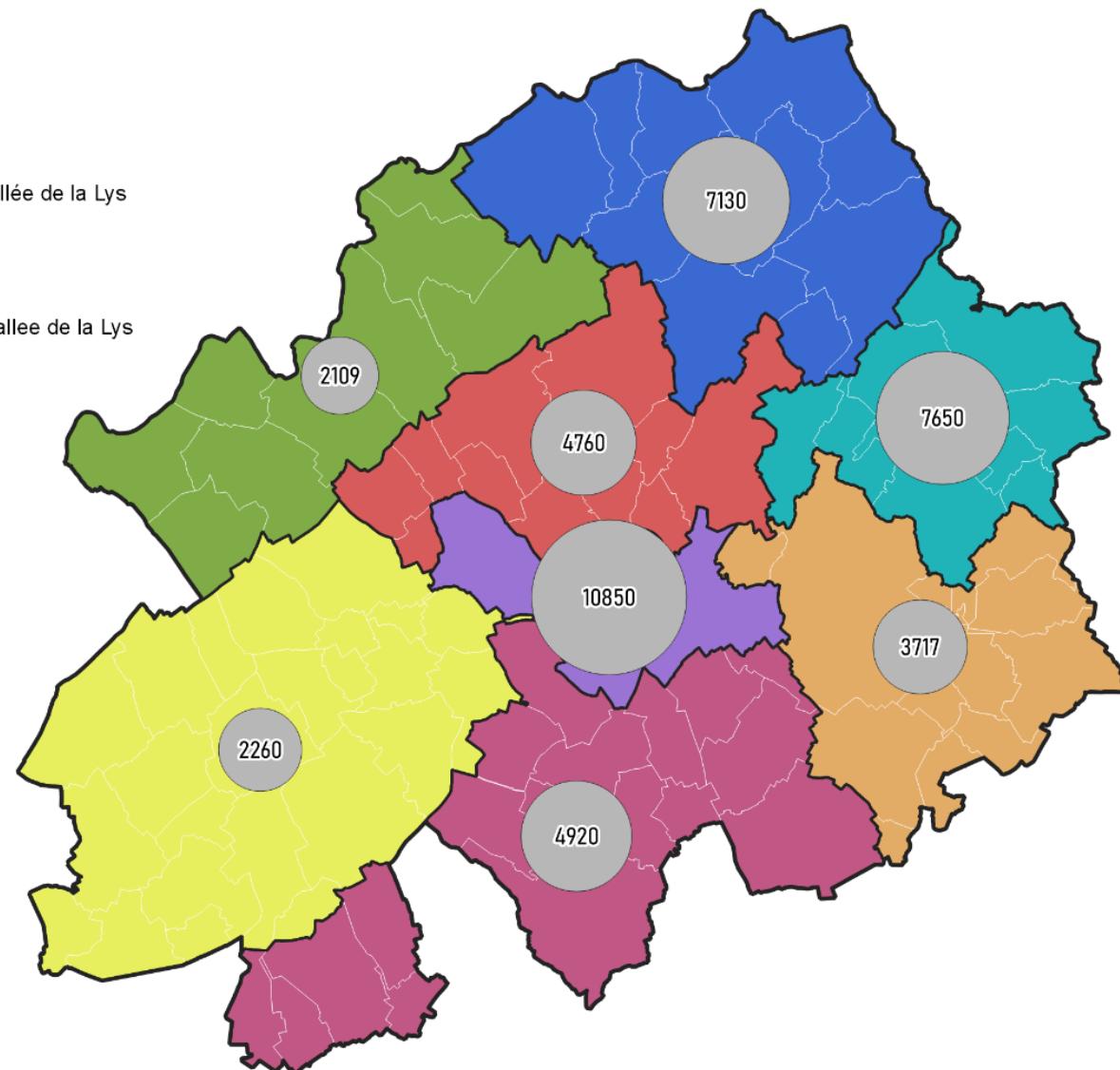
- Catégories de l'armature urbaine :**
- Ville-centre métropolitaine
 - Villes-centre d'agglomération
 - Autres villes de l'agglomération
 - Villes d'appui
 - Villes relais
 - Villes et villages durables



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR TERRITOIRE**Territoires :**

- [Green square] Armentiérois - Vallée de la Lys
- [Red square] Couronne Nord
- [Purple square] Couronne Sud
- [Yellow square] Les Weppes
- [Blue square] Tourquennois - Vallee de la Lys
- [Orange square] Est
- [Dark purple square] Lillois
- [Teal square] Roubaisien

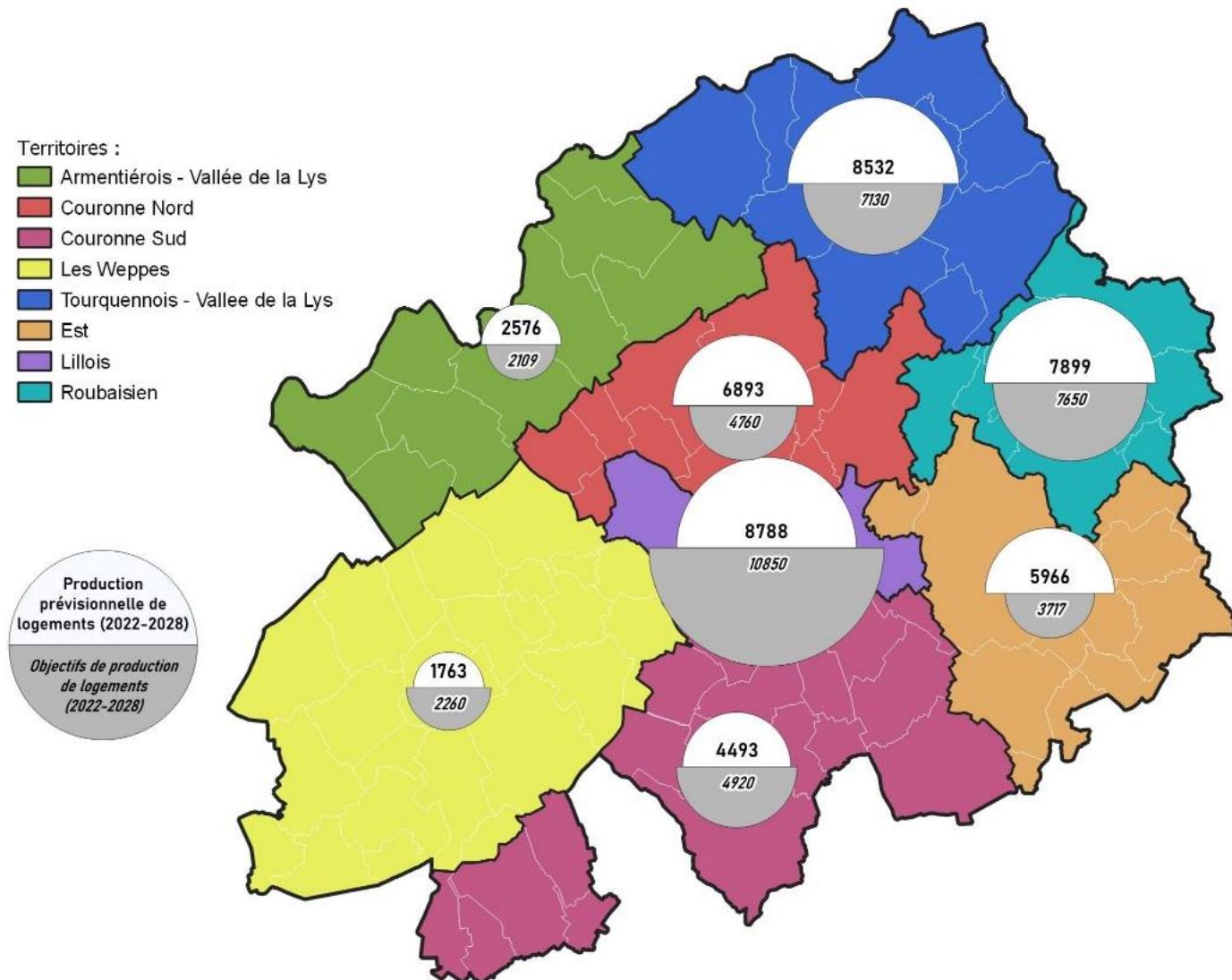
Objectifs de production de logements par territoire (2022-2028)



ANNEXE 3 : Estimation de la production prévisionnelle de logements

LA PRODUCTION PRÉVISIONNELLE DES TERRITOIRES CONFRONTÉE AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Nombre de logements estimés – données arrêtées en Février 2022



47 000 logements neufs estimés pour une date de livraison à horizon du PLH3 (soit 6 700 logements/an)

Cette estimation a été réalisée grâce à un travail de recensement des projets de logements mené auprès des communes.

Le nombre de logements estimés correspond à la capacité totale des projets dont la livraison devrait intervenir entre 2022 et 2028. Sont pris en compte les projets de plus de 5 logements, dans la zone constructible du PLU en vigueur pour de l'habitat.

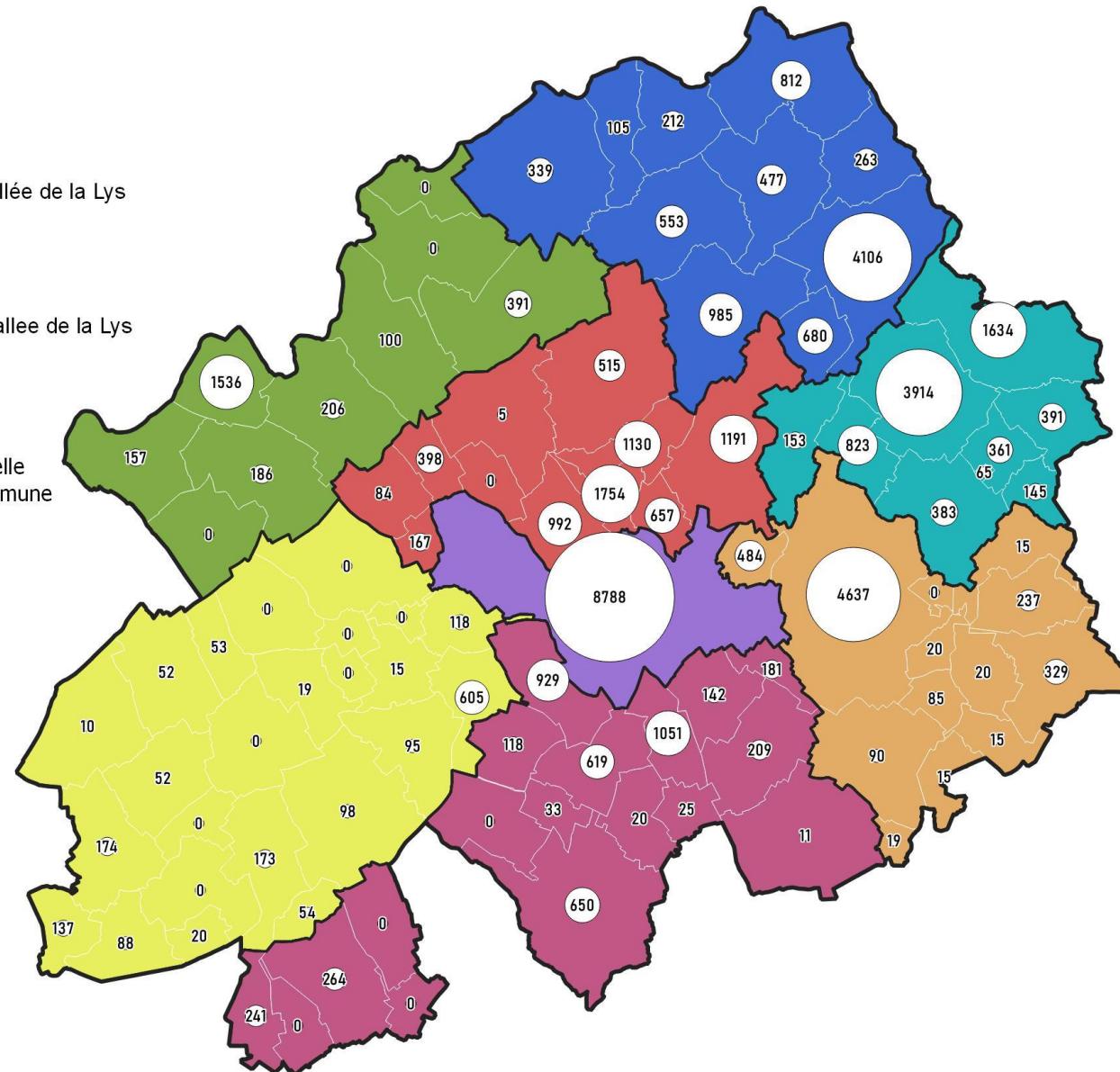
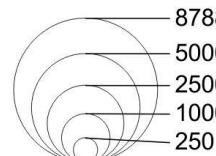
LA PRODUCTION PRÉVISIONNELLE DES COMMUNES

Nombre de logements estimés – données arrêtées en Février 2022

Territoires :

- [Green square] Armentiérois - Vallée de la Lys
- [Red square] Couronne Nord
- [Purple square] Couronne Sud
- [Yellow square] Les Weppes
- [Blue square] Tourquennois - Vallée de la Lys
- [Orange square] Est
- [Dark Blue square] Lillois
- [Teal square] Roubaaisien

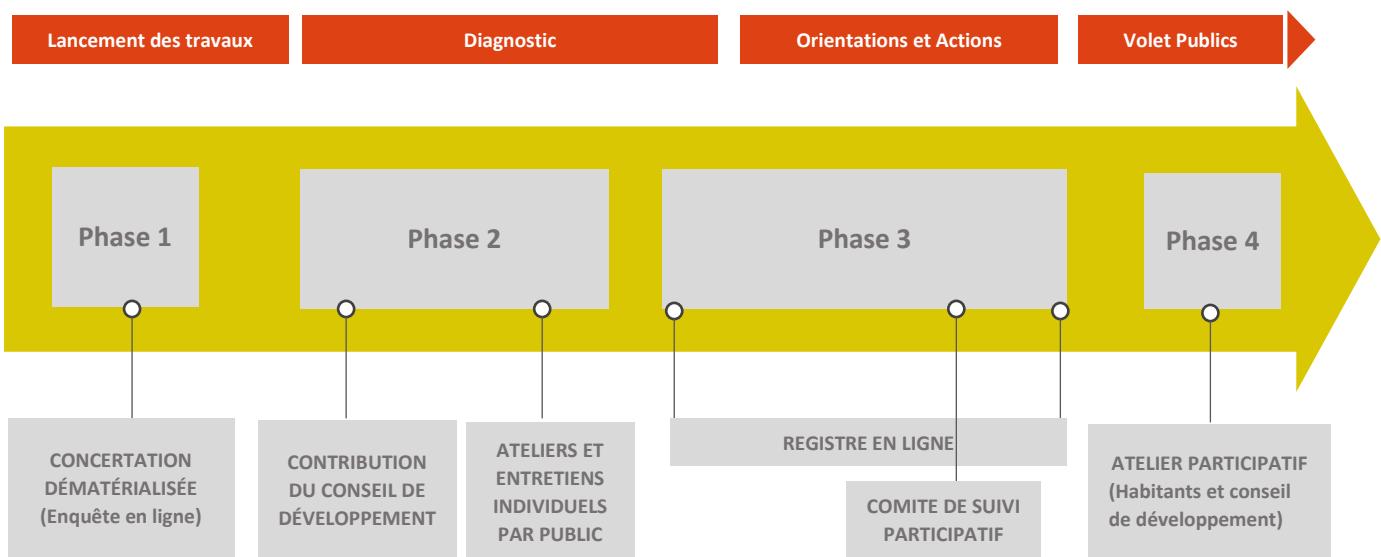
Production prévisionnelle
de logements par commune
(période 2022-2028)



ANNEXE 4 : Bilan de la concertation citoyenne

I. Les différentes étapes de la concertation

Lors du conseil métropolitain du 23 février 2018, la MEL a lancé la révision de son 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH3). Les travaux d'élaboration se sont inscrits dans une dynamique partenariale associant tous les acteurs de l'habitat : les communes, les partenaires institutionnels et les opérateurs publics comme privés. Bien que le PLH ne soit pas soumis à une procédure stricte de concertation, la volonté des élus métropolitains a été, dès le lancement des travaux d'ouvrir l'élaboration du PLH3 à la concertation afin d'intégrer les habitants à chaque étape du projet.



Phase 1 : Lancement des travaux avec la concertation numérique du printemps 2018

Au printemps 2018, une première phase de concertation a été lancée via la plateforme citoyenne métropolitaine. Les objectifs de cette première phase de concertation étaient de définir la perception des habitants du logement sur la métropole et de questionner leurs attentes prioritaires. Du 9 avril au 3 juin 2018, 300 personnes ont participé à cette concertation. Cette concertation permettait une expression citoyenne sur l'habitat en métropole tout en évaluant l'action de la MEL et les enjeux à cibler en matière d'habitat. Cette première phase de concertation s'est organisée par voie numérique à travers une page web dédiée, une cartographie interactive et une enquête en ligne à choix multiples.

Phase 2 : Cartes de l'habiter, aux Focus group et aux entretiens sensibles

Une deuxième phase de consultation a démarré en 2019 avec une contribution du conseil de développement qui a réalisé des cartes sensibles représentant l'habiter aujourd'hui et l'habiter rêvé de demain. Cet exercice a permis de relever les atouts, les carences mais aussi et surtout les potentiels de transformation pour mieux habiter la métropole.

Puis 10 ateliers collectifs et de nombreux entretiens individuels ont été réalisés avec des habitants (étudiants, familles monoparentales, seniors...) pour échanger sur leurs visions des besoins en logement. Un appel à volontaires avait été lancé via la plateforme de participation citoyenne de la Métropole du 19 juillet au 30 septembre 2019. Par la suite, des partenaires ont été mobilisés pour

compléter le panel des habitants rencontrés. Cela nous a permis de nous rapprocher de jeunes accompagnés par les Missions Locales, de jeunes hébergés en structures collectives (Résidence Habitat Jeunes, Foyer de Jeunes Travailleurs) et de séniors résidant au sein d'un domicile accompagné Octave. Au total, 72 habitants ont été interrogés dans le cadre de cette enquête sensible.

Phase 3 : Mise en place d'un registre en ligne et d'un comité participatif

Une fois le diagnostic finalisé, une 3^e phase de concertation s'est ouverte avec l'ouverture d'un registre en ligne. Accessible à tous les habitants de la Métropole, ce registre qui a été ouvert du 2 novembre 2020 au 30 novembre 2021, a permis aux habitants de réagir sur le diagnostic et les orientations du PLH3. Pour faire connaître ce registre en ligne, des affiches et des brochures ont été distribuées aux mairies de la MEL afin de diffuser l'information auprès des habitants. Une stratégie de communication via la presse, le site internet, les outils de communication et les réseaux sociaux de la MEL et de ses communes a également été mise en place.

Puis, un comité participatif composé d'acteurs du logement et d'habitants a été mis en place. Le conseil métropolitain avait souhaité un recrutement des habitants qui y siègeraient par tirage au sort sur liste électorale. La crise sanitaire a perturbé ce recrutement. Si le tirage au sort a bien été réalisé ainsi que le porte à porte pour recueillir le consentement des tirés au sort, aucun d'eux n'a souhaité s'engager dans la démarche. Dès lors, et alors qu'un confinement était à nouveau mis en place, la MEL a lancé un appel à candidatures du 23 novembre au 20 décembre 2020. Comme pour le registre en ligne, une large stratégie de communication a été mise en place afin de permettre au plus grand nombre d'avoir accès à cette information et de pouvoir postuler. Ainsi, 61 candidatures ont été enregistrées et 15 candidats ont été sélectionnés. Cette sélection tient compte en priorité en fonction de leur origine géographique, leur statut d'occupation et leur tranche d'âge en respectant le principe de parité.

Les habitants sélectionnés ont suivi 2 séances de formation initiale. Par la suite, le comité s'est réuni pendant 4 séances entre février et juin 2021. Les travaux de cette instance ont porté sur des actions concrètes qui sont venues alimenter le programme d'actions du PLH3. Trois thématiques ont été identifiées : l'information des demandeurs de logement social, la rénovation durable et performante de l'habitat privé, la concertation dans le développement de projets d'habitat.

Phase 4 : Atelier participatif sur le volet dédié aux publics spécifiques

Une dernière phase de concertation a eu lieu en avril 2022 sur le volet publics du PLH3. Un atelier a réuni les habitants du comité de suivi participatif, ainsi que des membres du conseil de développement pour travailler sur les sept fiches dédiées aux ménages ayant des besoins spécifiques : comment les améliorer et par quel biais les diffuser ?

Ces sept fiches ont été évaluées par quinze personnes, réparties en trois groupes de travail. Des propositions d'amélioration ont été formulées pour rendre ces fiches plus pédagogiques et plus pratico pratiques. Des modifications ont été effectuées pour en tenir compte et plusieurs fiches de ce volet publics devraient être transformées en documents faciles à lire et à comprendre (FALC), notamment les fiches dédiées aux séniors, aux personnes handicapées mais aussi aux ménages vulnérables ne maîtrisant pas toujours l'écrit.

D'autre part, les participants ont également proposé des pistes de diffusion personnalisées en fonction des différents publics visés.

II. Les principaux constats issus de la concertation citoyenne

1. Les besoins transversaux mis en avant par les habitants

- ❖ Si les métropolitains concertés souhaitent limiter l'étalement urbain, cela doit se faire en garantissant un bon cadre de vie offrant des espaces verts, privatifs ou mutualisés.

Les récurrences les plus importantes concernant les actions en matière de logement sont la densification des centres-villes et la requalification des friches et des terrains vacants. Pour autant concernant le cadre de vie, c'est bien la création d'un espace vert à rayonnement métropolitain en centralité de Lille qui est la plus souvent mentionnée.

Le caractère trop minéral de la métropole a été mis en avant de manière répétée. S'il est encore difficile pour une partie des habitants interrogés de faire une concession sur un espace vert privatif, cette concession est d'autant plus difficile à faire que la métropole européenne compte très peu d'espaces verts et même de verdure. Les habitants veulent plus d'arbres et de végétaux dans les rues mais aussi davantage de parcs et d'aires de jeux.

- ❖ Une aspiration quasi générale à l'accession à la propriété. Des aides à renforcer pour les personnes seules et les ménages aux revenus modestes.

Les participants se projettent presque tous idéalement dans un projet d'acquisition immobilière, quand cela n'est pas déjà fait. Beaucoup évoquent le sentiment de « jeter de l'argent par les fenêtres » en louant plutôt qu'en achetant. Dans les faits, le pas reste difficile à franchir en particulier pour les habitants achetant seuls ou pour les ménages plus modestes.

Pour lever ces freins financiers, certains habitants évoquent l'intérêt de la location accession. Ils souhaitent que ces dispositifs d'accession aidée soient davantage développés. Ils soulignent également la nécessité de communiquer sur ces dispositifs qui restent trop méconnus. Et ils souhaitent être mieux accompagnés pour étudier les financements possibles.

- ❖ Des logements proches des services et des transports. Une mobilité douce à faciliter.

De nombreux participants soulignent que le développement de l'habitat doit être privilégié en cœur de Ville, à proximité des commerces, des services et des transports. La question de la mobilité est également revenue fréquemment. Les difficultés pour circuler à vélo ont été relevées à plusieurs égards (problème du stockage des vélos chez soi, difficultés à circuler car les pistes cyclables ont tendance à manquer). L'engorgement des lignes de métros a aussi été souligné tout comme celui des axes routiers en particulier pour se rendre dans la ville centre.

- ❖ Des loyers trop chers et des demandes de garanties trop exigeantes dans le parc privé, pour une qualité qui n'est pas toujours au rendez-vous.

Le principal frein pour trouver un logement à louer dans la MEL est financier que ce soit parce que les loyers sont trop élevés dans les quartiers souhaités ou parce que les garanties financières sont trop sélectives.

De même dans le parc privé, certains habitants évoquent la présence de marchands de sommeil louant des logements très chers et de mauvaise qualité.

Un outil concret est cité pour vérifier la qualité des logements et contraindre les bailleurs privés à réaliser des travaux : le permis de louer. Un habitant propose que cet outil soit valable pour une durée déterminée, pour vérifier dans le temps la mise aux normes des logements loués.

❖ **Rénover l'habitat ancien, informer et accompagner les habitants dans leurs projets de rénovation**

Pour les habitants, les principaux enjeux concernant le logement dans la MEL sont d'améliorer l'habitat existant sur le plan énergétique et de rénover l'habitat dégradé. La Maison de l'habitat durable est un lieu encore peu connu des usagers en particulier pour les locataires du parc social. De manière plus marquée, les aides de l'ANAH et de la MEL pour la rénovation des logements privés sont méconnues. De plus, ces dispositifs d'aide sont jugés trop complexes.

Le principal frein identifié par les habitants pour la réalisation de travaux de rénovation reste les difficultés financières. Ensuite la difficulté à trouver une entreprise qualifiée qui fait écho à la crainte que les travaux se passent mal. Les attentes des métropolitains vis-à-vis de la MEL sont d'avoir un lieu d'information pour les aider dans leurs démarches et être accompagnés, notamment dans le suivi et le contrôle de la réalisation des travaux.

Enfin certains habitants évoquent l'existence de passoires énergétiques dans le parc social et la nécessité d'inciter les bailleurs sociaux à les rénover pour que les locataires à faibles revenus ne soient pas ceux qui paient les factures les plus élevées.

Ce que cela a impliqué dans l'élaboration du PLH3 :

Les enjeux transversaux soulevés par les habitants ont été pris en compte dans la définition des cinq orientations stratégiques. Tout d'abord, le PLH3 promeut un développement permettant aux habitants de vivre au plus près des équipements, des lieux de vie sociales, des services essentiels et de 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.

Le besoin d'espace vert et de végétation en particulier pourra trouver des réponses dans différentes actions telles que la production d'un référentiel qualité pour les logements neufs, ou encore le renforcement de la place des habitants dans la conception des projets.

Par ailleurs le PLH3 prévoit une massification de la rénovation de l'habitat existant. Cela implique une simplification des démarches pour les usagers et une offre de service globale permettant de soutenir et d'accompagner les habitants dans leurs projets de travaux.

Concernant plus spécifiquement le parc locatif privé, la MEL poursuivra les efforts engagés dans sa régulation en s'appuyant sur le panel d'outils existants, permis de louer, permis de diviser, encadrement des loyers.

Enfin ce PLH3 fait de l'accession abordable une priorité. La MEL et ses partenaires s'engagent à étoffer les moyens déployés pour développer ce type d'offre. De nombreux outils existent déjà - Bail Réel Solidaire, Location Accession, Prêt à Taux zéro de la MEL – d'autres sont à créer – carte interactive des biens en accession abordable, page wikipédia des acteurs et actions de l'accession abordable dans la Métropole...

2. Les besoins spécifiques mis en avant par les habitants

❖ **Les étudiants :**

Une grande diversité de situation est observée : parc privé individuel, colocation, résidences étudiantes, colocations à projets solidaires (Kaps), etc. Par la suite, devenir propriétaire d'une maison continue à représenter une évolution naturelle de la trajectoire résidentielle, en retrait du tissu urbain

dense et avec jardin privatif à disposition. Pour autant, les enjeux environnementaux interrogent certains sur le mode de vie décrit ci-dessus dans la mesure où il repose très fortement sur le recours à la voiture.

Les critères dominants identifiés lors des ateliers sont le prix et la localisation. Les étudiants souhaitent idéalement un logement proche des transports en commun et leur permettant d'envisager une mobilité à pied, vélo, bus...

❖ **Les jeunes en insertion :**

Pour les situations les plus précaires, l'urgence de devoir trouver un logement se heurte aux difficultés d'accéder à un logement pérenne que ce soit dans le parc social où les délais de traitement sont trop longs ou dans le parc privé où les exigences des bailleurs sont déconnectées de la situation des jeunes en insertion.

La perspective d'un habitat intergénérationnel rebute certains jeunes qui craignent d'assumer un rôle d'auxiliaires de vie. Par ailleurs, si les jeunes résidant en foyer de jeunes travailleurs ou en Résidence Habitat Jeunes apprécient d'avoir une vie collective plus importante, ils insistent tous sur l'importance d'acquérir une certaine autonomie grâce à leur logement.

L'appartement individuel demeure la solution privilégiée, symbole fort de l'autonomie. Les logements meublés apparaissent comme une opportunité financière en particulier pour l'électroménager qui apparaît comme un coût important à l'installation. Mais le désir de s'approprier les lieux pour leur donner une identité pousse les jeunes à vouloir meubler par eux-mêmes. Le désir de pouvoir recevoir et héberger des personnes est important. Le studio apparaît ainsi comme insatisfaisant pour la majorité des jeunes rencontrés.

Enfin, des expériences antérieures de logement insalubres, de sans-abrisme ou d'hébergement conditionnent un niveau d'attente se situant au seuil de la légalité : un logement idéal n'est rien d'autre qu'un logement salubre. Pour les personnes les plus précaires, ne pouvant pas ou peu s'appuyer sur une aide familiale, les dispositifs d'accompagnement adaptés apparaissent indispensables pour devenir pleinement autonomes.

Leurs critères de localisation se concentrent sur l'accès aux transports. Celui-ci est crucial pour pouvoir aller travailler, certains horaires de bus calqués sur les rythmes scolaires peuvent poser problème pour ceux qui commencent tôt/finissent tard.

❖ **Les jeunes actifs :**

Pour une partie de ces ménages, le désir de devenir parents est un vecteur fort de changement de logement. Or, auprès des bailleurs sociaux, l'envie de fonder une famille n'ouvre pas de facto des droits pour un T3 tant que l'enfant n'est pas né.

L'accession à la propriété d'une maison constitue un objectif pour beaucoup. Le bâti ancien est considéré comme une opportunité intéressante, mais qui nourrit également des craintes d'investissements non maîtrisés dans des travaux de rénovation. Les étrangers s'installant sur Lille souffrent de la complexité administrative des démarches liées au logement dans leur ensemble (location, achat, rénovation.).

Pour ceux qui souhaitent accéder à la propriété, l'agencement de l'espace compte moins que la superficie totale. Dans le logement ou à proximité de celui-ci, un garage ou bien un local pour stocker voitures et/ou vélos sont attendus. En ce sens, les box à vélo sont perçues positivement et leur

développement semble attendu. Le désir d'un espace vert privé est exprimé, néanmoins des solutions intermédiaires comme des jardins partagés sont envisageables.

La proximité des lieux de scolarisation et des commerces ressortent comme les éléments les plus structurants de la qualité d'un quartier. Au-delà de la proximité des transports en commun, l'accessibilité des axes routiers est importante. Les usagers présents lors de l'atelier ont exprimé un désir d'une vie de quartier dynamique : certains regrettent un mode de vie trop individualisé à l'échelle du quartier et le manque d'interconnexions au sein du voisinage.

❖ Les personnes travaillant dans la MEL mais n'y résidant pas

L'accession à la propriété demeure une étape naturelle, en vue notamment de constituer un patrimoine. Les prix sur le territoire de la MEL amènent les primo-accédants à sortir de l'espace métropolitain, pour ceux, qui cherchent un mode de vie plus proche de la campagne. La carrière professionnelle évoluant, les finances permettent d'envisager dans un second temps un retour dans la MEL. Pourtant, une fois hors-MEL, et bien que l'augmentation du temps de transport (en commun ou individuel) soit parfois problématique, l'offre intra-MEL et à temps de transport équivalent est perçue comme moins attractive. Le cadre de vie devient donc un critère plus important que l'accessibilité. Parmi les critères de choix, la maison individuelle constitue l'élément le plus important, avec un accès rapide à la nature.

❖ Les familles monoparentales

Dans la majorité des cas, la rupture familiale précipite une situation d'urgence, la personne devant trouver un logement dont elle sera seule à assumer le loyer. Le temps administratif d'une demande de logement social apparaît comme non adapté pour les usagers connaissant une rupture.

Le logement actuel n'est pas nécessairement perçu comme pérenne. Les usagers rencontrés se projettent à moyen terme dans la recomposition d'un foyer et idéalement l'accès à la propriété. Toutefois, les prix élevés sur le marché métropolitain constituent un frein.

Pour les familles monoparentales nombreuses il est parfois difficile de trouver un logement comptant suffisamment de chambres dans le parc social alors que le parc privé est souvent inabordable. Elles doivent souvent se résoudre à opter pour un logement avec 3 chambres. Cela entraîne des difficultés de confort et d'intimité.

La sécurité du quartier est un élément très présent dans les discours pour que les enfants puissent évoluer dans le quartier en toute quiétude. De la même manière, l'accès aux écoles est un critère essentiel. La peur de couper l'enfant de liens stables et établis freinent la perspective de déménager, en particulier lorsque la séparation au sein du foyer avec l'ancien conjoint est déjà perçue comme un élément avec des conséquences suffisamment lourdes pour la construction de l'enfant.

De ce fait, la présence d'équipements, de parcs et d'activités à proximité sont recherchées. A l'échelle du quartier, l'accès aux écoles est un critère essentiel.

❖ Les jeunes seniors

Qu'ils soient propriétaires d'une maison individuelle ou locataires en HLM, les jeunes seniors ont à l'esprit la question de l'adaptation du logement. Ceux pour qui les enfants sont partis de la maison familiale songent à un logement de plain-pied, proche des services. Ils expriment le souhait de conserver un jardin ou au moins d'avoir accès à un espace vert à proximité et d'avoir une chambre supplémentaire pour accueillir, par exemple, les petits-enfants.

Les revenus plus modestes sont plus anxieux à l'approche de la retraite : ils se demandent s'ils pourront continuer à payer leur loyer malgré la baisse de leur revenu. Par ailleurs les locataires du parc social ayant une faible pension de retraite sont particulièrement sensibles à la mauvaise isolation qui mine leurs finances. De plus, la rénovation du logement apparaît comme complexe, même pour ceux qui se sont rendus dans les structures offrant un accompagnement (type maison de l'habitat).

La grande majorité des personnes présentes ne connaissent pas l'éventail de solutions logements existantes en dehors des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) ou du logement individuel classique. Une fois présentés, les dispositifs type béguinage/Octave suscitent intérêt et curiosité. Bien que, de manière générale, persiste une volonté de concilier l'accès rapide à toutes les aménités. Aussi à l'échelle du quartier, un désir fort de vivre-ensemble est exprimé et va de pair avec une certaine crainte de vivre une forme de ségrégation générationnelle.

❖ Les seniors de plus de 65 ans

Les problématiques sont multiples. Le recours (ou le non-recours) aux solutions existantes (octave, EHPAD, béguinage) s'explique, en complément du degré de connaissances de ces dispositifs, par des dimensions sociales et psychologiques :

- Le refus de vendre le foyer auquel les habitants sont attachés
- La rupture avec le voisinage, les amis.
- Le refus de dilapider un potentiel héritage avec une vente, pour juste être en mesure de payer un EHPAD
- Les problèmes de santé et l'anxiété face au vieillissement, qui relèguent au second plan la prise de décision.

Pour autant, si la nature multi-problématique de la situation explique une forme de paralysie décisionnelle, la nécessité de trouver un logement adapté est bien à l'esprit de ce public. Dès lors un accompagnement est alors essentiel pour "démêler" la situation, et rassurer à toutes les étapes d'un déménagement.

❖ Les personnes en situation de handicap

Pour les personnes en situation de handicap rencontrées, les besoins vis-à-vis du logement varient en fonction du type de handicap, du degré d'autonomie et du parcours de vie. Ainsi pour les personnes à mobilité réduite la question de l'adaptation du logement se pose très fortement. Cela peut freiner l'accès à un logement autonome : à titre d'exemple, les logements avec baignoire ou les résidences sans ascenseur ne peuvent pas répondre au besoin des personnes en fauteuil roulant. Au contraire certains aménagements du logement sont souhaités : une douche sans seuil, des éléments de cuisine avec une hauteur adaptée, des espaces assez larges pour permettre la rotation d'un fauteuil roulant dont la largeur est d'au moins 70 cm, et la surélévation de certains éléments comme les machines à laver. Néanmoins, certaines personnes rencontrées ont souligné que la norme PMR ne répond pas avec pertinence à toutes les situations dans lesquelles se déclinent le handicap. Aussi, les personnes en situation de handicap logées dans le parc social en particulier ne se sentent pas écoutées par les bailleurs sociaux (peu de proposition de logement, logements qui ne sont pas réellement adaptés...).

Ce que cela a impliqué dans l'élaboration du PLH3 :

Pour les étudiants :

La fiche action N° 34 intitulée « Renforcer les actions à destination des étudiants » prévoit de renforcer l'offre sociale à destination des étudiants et définit des secteurs de localisation préférentiels permettant un accès rapide, en transports en commun ou en vélo aux commerces et aux lieux d'études.

Pour les jeunes en insertion :

La fiche action N° 33 intitulée « Mieux prendre en compte les besoins des jeunes » prévoit d'équiper le territoire en habitat adapté pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs. De plus, de nombreux outils seront mobilisés pour fluidifier l'accès au logement social des jeunes et faciliter l'accès durable à un logement autonome abordable (intermédiation locative, fonds de solidarité logement...).

Pour les jeunes actifs :

La fiche action N°9 « Développer le service public de la rénovation » permettra de renforcer l'offre de service globale (conseil, accompagnement, financement, suivi de travaux...) notamment pour les jeunes ménages qui ont un projet d'achat dans l'ancien et qui ont besoin d'être aidé et accompagné pour la réalisation de travaux.

Pour les familles / futures familles :

La fiche action N°1 « Articuler le PLH avec les autres politiques métropolitaines » permettra notamment d'inscrire dans le PLU3 des servitudes de taille de logements, pour garantir une part minimale de logements familiaux dans certains secteurs attractifs et ainsi s'assurer que les familles et futures familles puissent y loger.

La fiche action N°18 « Renforcer la production en locatif intermédiaire et en accession abordable » prévoit le déploiement d'une palette d'outils complète pour augmenter l'offre en accession abordable et la faire connaître aux ménages souhaitant accéder à la propriété dans la Métropole.

Pour les séniors :

La fiche action N° 32 intitulée « Adapter la programmation résidentielle aux enjeux du vieillissement et à la perte d'autonomie » prévoit de dynamiser et de diversifier l'offre nouvelle dédiée aux séniors pour répondre à la diversité des besoins. Les domiciles accompagnés Octave qui offre un logement et des services sécurisants seront entre autres développés. Cette solution répond aux désirs des certains séniors qui sont attachés à la mixité générationnelle et qui ne souhaitent pas vivre dans des structures occupées à 100% par des séniors.

Par ailleurs une expérimentation est prévue pour la mise en place d'une aide au déménagement pour les locataires du parc social qui seraient désireuses de trouver un logement plus adapté.

Pour les personnes handicapées :

En plus du dispositif AMELIO permettant aux personnes handicapées de faire des travaux d'adaptation dans leur domicile la fiche action N°29 intitulée « Accompagner les ménages prioritaires dans leur demande de logement » et la fiche action N°31 « Renforcer la mobilité au sein de l'habitat social et rendre le locataire acteur de son parcours » doivent permettre d'améliorer les parcours résidentiels des personnes handicapées qui peuvent être confrontées à des problèmes de mutations complexes et bloquées.

3. Les propositions concrètes issues du comité de suivi participatif

❖ Groupe « Concertation et Construction neuve »

Le comité participatif a suggéré la mise en place d'une boîte à outil de la concertation qui serait :

- un canal unique pour obtenir une réponse à une question de méthodologie, de budget, de contacts, de logistique ;
- un moyen d'aiguiller toute personne vers une solution adaptée ;
- un outil pour rassemblant l'ensemble des actions indispensables devant permettre une mise en œuvre d'un projet partagé par tous,
- un outil de promotion de la concertation sur les projets immobiliers de la MEL, facile à lire et à comprendre.

Ce que cela a impliqué dans l'élaboration du PLH3 :

Cette proposition a été intégrée au programme d'action du projet de PLH3. La fiche action N°20 intitulée « Renforcer le dialogue avec les habitants et les communes pour faciliter la réalisation de projets neufs et assurer leur qualité résidentielle » prévoit de concevoir et mettre à disposition une boîte à outils afin d'accompagner les communes (élus / techniciens) et l'ensemble des parties prenantes dans la concertation autour des projets immobiliers.

❖ Groupe « Logement social »

Le comité participatif a évalué la brochure “bien informé, bien logé” et la page logement social du site internet de la MEL. Plusieurs pistes d'amélioration ont été évoquées pour améliorer ces outils de communication grand public sur le logement social.

Une trentaine d'idées ont été proposées pour améliorer l'entretien réglementaire.

Une quinzaine de pistes ont été mises en avant pour faire de la pédagogie et informer autour de la cotation de la demande (éléments de langage, choses à dire ou à ne pas dire, etc.).

Ce que cela a impliqué dans l'élaboration du PLH3 et de la CIA :

Les outils de communication testés auprès du comité de suivi participatif seront améliorés et renouvelés en fonction des remarques des participants. Les informations seront simplifiées et plus pratiques. Par ailleurs, le guide bien informé, bien logé devrait être adapté en format facile à lire et à comprendre (FALC) pour être accessible au plus grand nombre, en particulier aux ménages les plus vulnérables ne maîtrisant pas toujours l'écrit. Le comité de suivi participatif pourrait par ailleurs être à nouveau mobilisé dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pour continuer à travailler sur l'information faite aux demandeurs sur les attributions de logements sociaux mais aussi pour l'évaluation du dispositif.

❖ Groupe « rénovation durable de l'habitat privé »

Le comité participatif a identifié des mesures (coercitives et incitatives) pour faire en sorte que les bailleurs s'engagent davantage dans la rénovation performante.

Les participants ont également évalué trois pistes d'action prospectives : le tiers-financement (financer les travaux par un contrat de partage des gains d'économies d'énergie avec le ménage bénéficiaire) ;

les diagnostics aléatoires (réaliser de manière aléatoire des diagnostics de performance énergétique) et la garantie de performance énergétique (garantie financière des résultats énergétiques après les travaux).

Ils ont proposé neuf actions pour diminuer le coût des travaux pour les propriétaires occupants (groupement d'achats, obligation à rénover, partage des gains d'économies d'énergie, etc.).

Ce que cela a impliqué dans l'élaboration du PLH3 :

Certaines de ces propositions et pistes d'actions sont venus nourrir la réflexion engagée sur une nouvelle offre de service pour les propriétaires bailleurs. La fiche action N°9 « Développer le service public de la rénovation » est notamment le fruit de cette réflexion. Elle propose déployer une offre complète de services à destination des Métropolitains : conseil gratuit, diagnostic et assistance à maîtrise d'ouvrage, mise en relation avec les entreprises, suivi des travaux, financement.

4. Quelle place pour la concertation citoyenne après l'adoption du PLH3 ?

Lors de l'atelier de clôture, les participants ont discuté des suites à donner à l'expérimentation. Plusieurs scénarios ont été évoqués :

- une instance consultative que pourrait saisir la MEL et/ou qui pourrait s'auto-saisir sur des sujets précis relevant de la politique métropolitaine de l'Habitat et qui permettrait de faire remonter à l'administration et au politique des sujets clés en matière de logement et d'habitat;
- un groupe de suivi citoyen qui sur la durée du PLH3 observerait activement la bonne avancée du programme d'action;
- une mobilisation de l'expertise d'usage des habitants dans des ateliers ou des évènements plus ponctuels qui permettraient d'améliorer la conception des projets et dispositifs métropolitains en mobilisant le vécu et l'expérience issue de la vie quotidienne des habitants;
- une instance faisant respecter les droits des personnes et des habitants;
- une participation pédagogique où par la mixité des profils une forme de pédagogie mutuelle se crée où chacun apprend de l'autre, découvre ses contraintes, ses besoins et ses schémas de pensée.

Ce qui a été décidé pour la mise en œuvre et le suivi du PLH3 :

La MEL a souhaité répondre favorablement à la demande du comité de suivi participatif, à savoir une pérennisation de cette instance de concertation, bien au-delà de la période d'élaboration des documents du PLH. Le document d'orientation du projet de PLH3 propose plusieurs vocations pour ce comité de suivi participatif :

- contribuer au suivi du PLH (à travers l'évaluation de l'impact de certaines actions, par exemple),
- renforcer 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.