

Lille, le 23 juin 2022

## **Note d'information sur le projet de PLH3**

*à l'attention des communes de la MEL*

### **I. Contexte et calendrier**

#### **Qu'est-ce que le Programme Local de l'Habitat (PLH) ? Comment a-t-il été élaboré ?**

C'est le document cadre et la feuille de route de la politique locale de l'habitat. Il est basé sur l'adhésion et l'action volontaire de l'ensemble des communes, organisées en territoire. Il fixe les orientations et les objectifs de la politique locale, dans un cadre de travail partagé.

L'élaboration du troisième PLH de la MEL a été engagée par la délibération n°18 C 0037 de février 2018 qui a défini ses principaux objectifs et les modalités d'association des partenaires. Ce projet de PLH3 est l'aboutissement de plusieurs années de travaux et de concertations politiques, partenariales et citoyennes.

#### **Quels sont les documents constitutifs du PLH3 ?**

Le projet de PLH est constitué de plusieurs documents :

- Un diagnostic (État des lieux statistique et définition des besoins) ;
- Un document d'orientation (5 orientations stratégiques) ;
- Un programme d'actions thématique (39 fiches action) ;
- Un programme d'actions territorial (8 cahiers de territoire, comprenant les fiches communales et les cartographies des projets de logements) ;
- Un volet publics spécifiques (7 fiches dédiées aux habitants ayant des besoins spécifiques) ;
- Des annexes (méthodologie, carte de synthèse, bilan de la concertation citoyenne).

#### **Quel calendrier prévisionnel pour l'adoption du PLH3?**

Le projet de PLH3 a été arrêté par la délibération n° 22 C 0200 du 24 Juin 2022.

Fin août 2022 : Les communes recevront un courrier de notification de la délibération d'arrêt de PLH ainsi qu'un lien de téléchargement vers le projet de PLH arrêté. À compter de cette date, elles auront deux mois pour donner leur avis par délibération (délai légal fixé par le code de la construction et de l'habitation).

Septembre – Octobre 2022 : Délibération des conseils municipaux.

Février 2023 : Délibération du conseil de la MEL sur le projet de PLH3 modifié (en fonction des observations des communes). Puis transmission à l'État pour avis.

Été 2023 : Délibération du conseil de la MEL pour l'adoption du PLH3 (si avis favorable de l'État, si non, nouvelle consultation des communes).

## **Quelle formalisation de l'avis des communes sur le projet de PLH3 arrêté ?**

L'avis de la commune doit se faire par délibération. Le conseil municipal donne un avis favorable ou défavorable sur le projet de PLH3. Il peut s'engager à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences pour le PLH3. Il peut également émettre des observations et proposer des modifications (notamment concernant l'actualisation de la liste des projets de logements).

Pour que l'avis de la commune soit pris en compte, la délibération du conseil municipal devra être notifiée au président de la MEL. À défaut, de réponse dans un délai de deux mois (à compter de la date de réception du courrier de la MEL), l'avis sera réputé favorable.

Pour aider les communes dans la formalisation de leur avis et l'animation des débats au sein du conseil municipal, la MEL met à disposition des communes :

- Un modèle de support de présentation (format PPT) ;
- Un modèle de délibération à trous ;
- La présente note d'information.

Les modèles proposés ne sont pas obligatoires. Par ailleurs, ils peuvent être personnalisés par chacune des communes souhaitant les utiliser.

## **II. Les objectifs phares du PLH3**

### **1. Produire 43 400 logements, soit 6 200 logements / an**

#### **Pourquoi les besoins en logements sont-ils évalués à 6200 logements par an ?**

L'estimation des besoins en logements a été confiée au CEREMA qui s'est appuyé sur une méthodologie et un outil national développé pour le compte du ministère en charge du logement, « OTELO ». Une analyse collégiale d'acteurs locaux a permis d'adapter la méthodologie au contexte et aux enjeux observés dans la Métropole.

Les deux-tiers des besoins sont liés aux évolutions démographiques traversant la population (vieillesse, décohabitation, recomposition familiale...). Le tiers restant est lié aux besoins des ménages dépourvus de logements ou en situation de mal logement (cohabitation subie, sur occupation, personnes hébergées...).

#### **Le PLH attribut-il des objectifs de production précis aux communes ?**

Les objectifs de production sont déclinés à l'échelle des huit territoires de la MEL. Pour cela, deux clés de répartition ont été utilisées, la place des communes dans l'armature urbaine du SCOT et leurs poids démographiques.

Pour garantir l'atteinte des objectifs territoriaux, il est proposé aux communes de favoriser la réalisation des projets de logements identifiés dans leurs fiches communales. Et de mobiliser, dans

la mesure du possible, son potentiel foncier et son vivier de logements vacants pour étoffer la réponse aux besoins.

## **Comment construire autant dans un contexte de « zéro artificialisation nette » ? Comment seront accompagnées les communes ?**

L'action foncière de la MEL sera amplifiée. Sur les 6 200 logements/an, le PLH vise un objectif de 1000 logements/an à produire sur du foncier acquis par la MEL et l'EPF.

Le renouvellement urbain sera facilité. Les communes pourront s'appuyer sur des services de la MEL, au travers de Masterplan ou d'études de faisabilité ou de capacité, pour leurs projets plus complexes et exigeants. La Fabrique des quartiers pourra être mobilisée pour le recyclage des logements vacants de longue durée (pour les cas les plus complexes).

L'acceptabilité de la densité sera favorisée. Le projet de PLU3 prévoit l'application d'une densité minimale. Cette densité devra être accompagnée d'exigences fortes de qualité et d'une concertation avec les citoyens pour que sa bonne intégration dans le tissu urbain la rende acceptable. La MEL proposera un référentiel qualité et mettra à la disposition des communes une boîte à outil de la concertation citoyenne à l'échelle des opérations de logements.

## **2. Rénover 57 400 logements, soit 8 200 logements / an**

### **Pourquoi les besoins en rénovation sont-ils évalués à 8 200 logements par an ?**

Compte tenu de l'urgence climatique, de la hausse des coûts de l'énergie, et de la progressive interdiction de location des passoires thermiques dès 2025<sup>1</sup>, l'enjeu de rénovation du parc existant est réaffirmé et renforcé dans le PLH3. Les objectifs poursuivis sont ceux du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) qui vise -45% d'émission de GES d'ici 2030 et la neutralité carbone en 2050.

### **Le PLH attribut-il des objectifs de rénovation précis aux communes ?**

Les objectifs de rénovation du PLH3 sont déclinés à l'échelle des huit territoires de la MEL.

Pour l'habitat social, les objectifs sont répartis en fonction de la part de chaque territoire en logements sociaux énergivores. Pour l'habitat privé, ils sont répartis en fonction de la part de chaque territoire en logements privés antérieurs à la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique.

Pour garantir l'atteinte des objectifs territoriaux, il est proposé aux communes de s'inscrire dans le cadre de dialogue proposé par la MEL en matière d'amélioration de l'habitat existant.

Pour l'amélioration de l'habitat social en particulier, des cartographies identifient des secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation (Vous référer à votre fiche communale < cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux).

---

<sup>1</sup> 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)

### **3. Produire 30% de logement social, dont 30% de logement très social**

#### **Quels sont les objectifs des communes en matière de logements abordables ?**

En dehors des quartiers politique de la ville, il est proposé aux communes de dédier au moins 30 % de leur production aux logements sociaux (PLUS-PLAI), dont 30 % de PLAI.

Cet engagement porte sur trois ans et donne la possibilité de lier plusieurs opérations entres elles si contextes particuliers (fragilité sociale du quartier par exemple). De manière générale, cette règle s'applique pour toutes les opérations comprenant au moins 17 logements. Toutefois, ce seuil d'application peut être abaissé par les communes, notamment grâce aux Servitudes de Mixité Sociale du PLU.

#### **Quels logements sont pris en compte dans les 30% de logements sociaux ?**

Sont pris en compte les logements familiaux financés en PLUS, PLAI ou PLAI adaptés, hors reconstitution de l'offre NPRU.

Les logements sociaux en structure collective ainsi que les logements sociaux issus de la reconstitution de l'offre NPRU s'ajoutent à ce taux plancher de 30% de logements sociaux.

Les logements locatifs intermédiaires (PLS, LLI) et l'accession abordable sont considérés comme du logement intermédiaire.

Le développement de l'accession sociale à la propriété est un des fers de lance du PLH. Il s'agit d'être en mesure de développer du logement à moins de 2400 € le m<sup>2</sup> en neuf là où les prix du logement « libre » s'établissent souvent autour de 4 000€ et plus. Pour ce faire plusieurs outils existent : le PSLA (prêt social location accession) qui permet aux ménages de passer par une phase de location avant d'acheter, le Bail Réel Solidaire avec un objectif de 200 réalisations par an sur la durée du PLH3 que nous espérons largement dépasser.

### **4. Lutter contre l'habitat indigne et accueillir les gens du voyage**

#### **Comment seront accompagnées les communes dans la lutte contre l'habitat indigne ?**

Les communes demeurent compétentes en matière de police générale et spéciale.

La MEL apporte de manière complémentaire les outils nécessaires à la résolution des situations repérées à l'échelle locale. Elle améliore la connaissance de l'ensemble des situations d'indignité diagnostiquées sur le territoire et oriente les occupants de logements indignes (locataires et propriétaires occupants) ainsi que les propriétaires bailleurs vers un panel de solutions pour tendre vers le « zéro personne sans solution d'habitat digne ».

La fiche action N°22 du programme d'action thématique prévoit notamment d'outiller les communes pour réaliser les travaux d'office (étude des possibilités de mutualisation, de maîtrise d'ouvrage déléguée...).

#### **Existe-il des objectifs quantitatifs pour la production de logements adaptés aux gens du voyage?**

Le PLH fixe un rythme de production de 30 unités d'habitat dédié aux gens du voyage par an.

Cela permettra d'atteindre les prescriptions du schéma départemental de 157 unités de logement à l'horizon de 2025. Le but étant ainsi de réduire les phénomènes de stationnement illicite dans la

Métropole et de trouver une fluidité plus forte dans les aires permanentes d'accueil permettant l'accueil des voyageurs dans de bonnes conditions.

## **5. Développer 16 pensions de familles et 8 structures pour les jeunes**

### **Le PLH attribut-il des objectifs aux communes pour l'accueil des publics spécifiques ?**

Le PLH fixe un objectif de création d'1 structure pour les jeunes et de 2 pensions de famille ou résidence accueil pour chaque territoire de la MEL.

Le PLH ne fixe pas d'objectifs quantitatifs pour tous les publics, mais il a pour ambition de ne laisser aucun ménage sans une solution de logement ou d'hébergement qui soit adaptée à sa situation.

Le développement d'une offre spécifique, sur tous les territoires et pour tous les publics est recherché. Pour cela, il est proposé aux communes de favoriser la réalisation des opérations destinées aux habitants aux besoins spécifiques.

### **Qu'est-ce que le volet publics spécifiques ?**

C'est l'une des nouveautés de ce PLH3, il s'agit de 7 fiches recensant les solutions existantes et synthétisant les engagements de la MEL et de ses partenaires pour 7 publics :

- les jeunes,
- les étudiants,
- les gens du voyage,
- les ménages vulnérables,
- les séniors,
- les personnes handicapées,
- les familles.

Ce document se veut accessible aux premières personnes concernées, les habitants eux-mêmes. C'est pourquoi il intègre des informations pratiques sur les dispositifs existants et sur les bonnes adresses à connaître pour trouver des informations sur les dispositifs et être aidé dans ses démarches. La liste des bonnes adresses n'a pas vocation à être exhaustive mais elle donne un aperçu du panel de solutions de logements et d'aides diverses que les habitants de la Métropole peuvent mobiliser pour trouver un logement ou mieux se loger.

Ces 7 fiches seront largement diffusées dans les lieux recevant du public (mairies, associations...) et sur les réseaux sociaux.