

Lille Métropole



Mieux
vivre
ensemble

30% de logement social
dans les projets habitat :

équilibre territorial, qualité résidentielle,
diversité sociale **quel bilan ?**



LE PRINCIPE DES 30%

- 30% de logement social dans les projets habitat.....4
- Une évaluation qualitative après trois ans de mise en œuvre.....6
- Opérations mixtes, de quoi parle-t-on ?.....7

UN PRINCIPE BIEN PERÇU PAR LES ACTEURS LOCAUX

- Le développement d'une offre locative sociale bien localisée.....9
- Une même qualité résidentielle pour les logements libres et sociaux.....10
- Un principe bien approprié par les communes, un recours différencié aux outils du PLU.....11
- Un partenariat renforcé entre opérateurs.....12
- Quels impacts sur les prix ?.....13

GESTION & COHABITATION : LA MIXITÉ À QUELLE ÉCHELLE ?

- La présence de logement social ne freine pas la commercialisation des logements libres.....15
- Attribution des logements sociaux : des stratégies concertées...16
- Une gestion locative et patrimoniale des logements sociaux modifiée par le statut de copropriété.....17
- Une cohabitation réussie et une bonne intégration à l'échelle du quartier et de la ville.....18

POINTS DE VIGILANCE & PERSPECTIVES

30% de logement social dans les projets habitat

Lille Métropole a adopté, par sa délibération cadre de 2008, le principe selon lequel tout nouveau projet de logement doit compter au moins 30% de logement social PLUS⁽¹⁾ et PLAI⁽²⁾, dont 20% de PLAI.

Ce principe, qui s'inscrit dans la politique de promotion de la diversité et de la qualité de l'habitat, répond à plusieurs objectifs :

- **Intensifier la production d'une offre locative à prix accessible**, dans un contexte de forte tension du marché du logement, comme en témoignent la déconnexion croissante entre coût du logement et revenus des ménages et la hausse continue de la demande en logement social.
- **Assurer un équilibre territorial de l'offre nouvelle**, dans une métropole historiquement marquée par des contrastes géographiques importants, et contribuer aux objectifs de rattrapage communaux issus de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.
- **Promouvoir une même qualité résidentielle pour l'ensemble des logements**, quel que soit leur statut : limiter la concurrence foncière entre opérateurs privés et organismes de logement social pour les terrains les plus valorisés, banaliser le logement social dans l'espace urbain et impulser des références de qualité communes.
- **Favoriser l'accès de tous à un logement de qualité et contribuer à une certaine diversité du profil des ménages** au sein des résidences, en lien avec la politique intercommunale de peuplement.

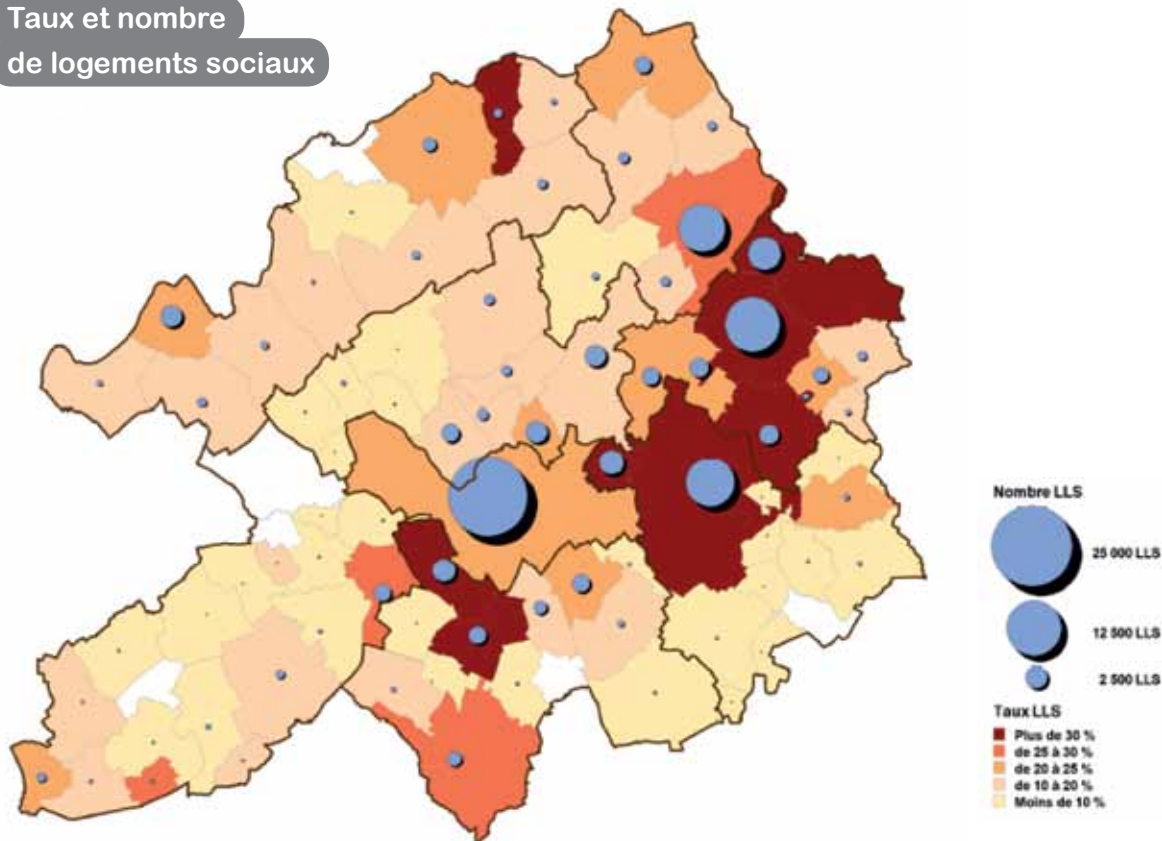


Lille / Organum / Escaut Habitat et LMH

(1) PLUS (Prêt locatif à usage social) : logements sociaux « ordinaires » destinés aux ménages aux revenus modestes. Les plafonds de ressources et de loyer sont définis annuellement (en 2013 : revenu fiscal annuel de 19 834€ pour une personne seule)

(2) PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) : logements dits « très sociaux » destinés aux ménages à très faibles revenus. Les plafonds de ressources et de loyer sont définis annuellement (en 2013 : revenu fiscal annuel de 10 908€ pour une personne seule)

Taux et nombre de logements sociaux



Source : FILOCOM 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Les modalités de mise en œuvre de ce principe ont été définies par la délibération du 11 décembre 2009, votée à l'unanimité du Conseil de communauté. **Chaque commune s'est engagée sur l'objectif de 30% de PLUS/PLAI dont 20% de PLAI au sein de la production neuve sur une période de trois ans**, à compter du 1er janvier 2010. Pour intégrer le poids relatif du logement social dans les quartiers et les contraintes de phasage des constructions, **il est donné la possibilité de lier plusieurs opérations entre elles dans le temps et le territoire de la commune.**

Les modalités d'application du principe des 30%

- Toutes les opérations de 17 logements ou plus doivent comporter au moins 30% de logement social. Est considéré comme logement social les logements financés en PLUS et en PLAI, ce dernier devant par ailleurs représenter 20% des logements sociaux produits. Le PLS en est exclu, hormis lorsqu'il s'agit d'une résidence pour étudiants ou pour personnes âgées et dépendantes aidée par Lille Métropole.
- Pour prendre en compte les contextes communaux et infra-communaux, **une souplesse d'application est prévue** : certaines opérations peuvent être liées entre elles, sur le territoire de la commune et sur une durée de trois ans (2010-2012 / 2013-2015 / etc.).
- Le principe peut-être rendu opposable et s'appliquer strictement à chaque permis de construire en mobilisant des outils du PLU (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés logements...), notamment dans des secteurs tendus ou déficitaires en logement social.
- L'évaluation quantitative est réalisée à l'échelle de la commune, sur une période de trois ans, sur la base des permis de construire autorisés et commencés.



Lille / Soleil intérieur / SCI Maisons en ville et GHI

Une évaluation qualitative après trois ans de mise en œuvre

Après trois ans de mise en œuvre, Lille Métropole a souhaité évaluer les effets de ce principe et les leviers mobilisés pour l'atteindre, comme cela avait été prévu par la délibération de décembre 2009 et par le Programme local de l'habitat 2012/2018. Au-delà du bilan quantitatif, il s'agit d'identifier **les nouvelles pratiques développées par les collectivités, les opérateurs privés et les organismes de logement social, et de mesurer les effets induits sur l'équilibre territorial de l'offre, les caractéristiques des logements produits et les modes de gestion et de cohabitation au sein des résidences mixtes.**

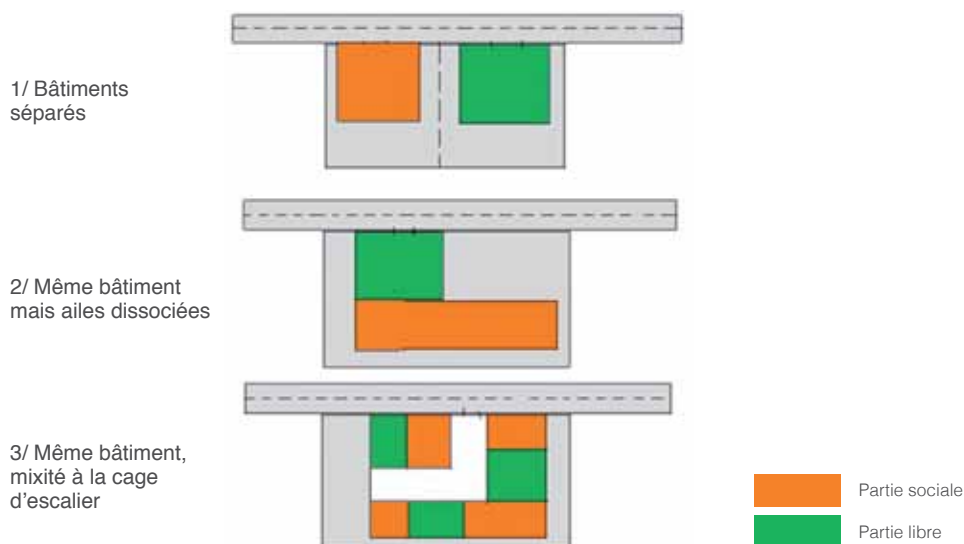
Cette évaluation a été confiée à un groupe de quatre étudiants du **Master Stratégies Territoriales et Urbaines de Sciences Po Paris**, sous le tutorat d'un professionnel de l'habitat. Des entretiens ont été menés avec plus de 70 acteurs locaux (collectivités, Etat, promoteurs, organismes de logement social, syndicats, associations...) et une enquête par courrier réalisée auprès des 87 communes de l'agglomération. Six opérations mixtes ont été étudiées plus précisément ; leurs habitants ont été interrogés pour connaître leur point de vue sur leur logement, leur résidence, la vie sociale au sein de leur immeuble ainsi que leurs parcours et projets résidentiels (70 entretiens).

Bien que le recul sur ces opérations mixtes, pour la plupart livrées récemment, soit encore faible, **les premiers éléments d'évaluation permettent de tirer un bilan positif du « principe des 30% »**. Il a contribué à diversifier la localisation du logement social et à « l'indifférencier » dans la ville. La reconfiguration des rôles et des missions des organismes de logement social pour la gestion des résidences lorsqu'elles sont en copropriété est déjà bien intégrée. Enfin, la vie collective dans les programmes mixtes semble vécue positivement, les difficultés de cohabitation rencontrées n'étant pas liées à la pluralité des statuts d'occupation.

Opérations mixtes, de quoi parle-t-on ?

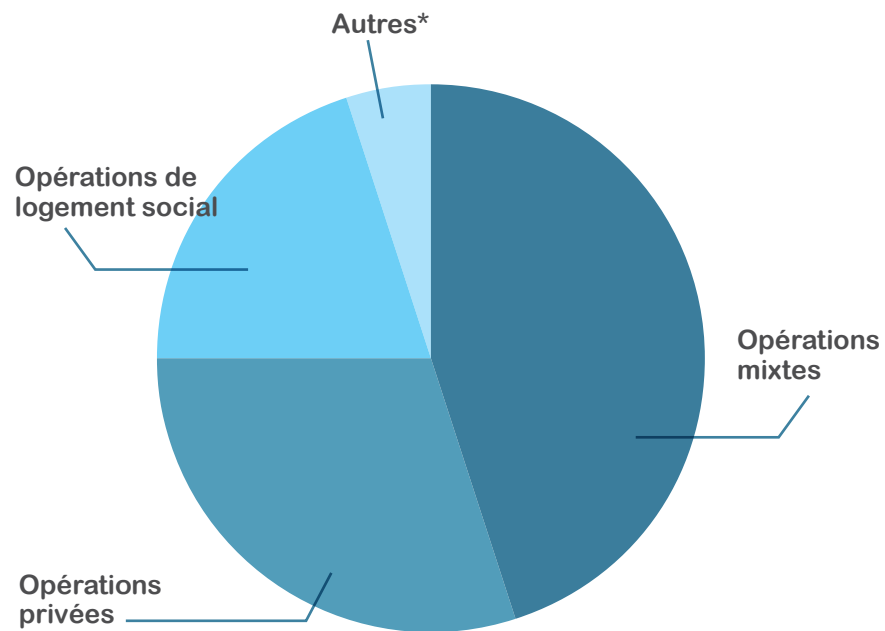
Les opérations mêlant logement social et logement libre peuvent prendre plusieurs formes :

- **La maîtrise d'ouvrage séparée** : les promoteurs et organismes de logement social procèdent à un partage foncier en amont de la construction et assurent la maîtrise d'ouvrage de leurs bâtiments respectifs. Les deux parties gardent ainsi leur autonomie pour le montage, la construction et le cas échéant la gestion des bâtiments. Cela n'exclut pas une maîtrise d'œuvre commune, ni une copropriété sur des espaces communs (stationnement par exemple).
- **La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)** : les organismes de logement social achètent une partie des logements construits par les promoteurs. De plus en plus utilisée depuis le plan de relance de 2008, elle peut concerner soit quelques logements diffus dans un immeuble, soit une cage d'escalier, soit un bâtiment entier. Elle peut ou non donner lieu à une copropriété.



Armentières / Les Villas Lumière / Loger Habitat et Notre Logis

**Part de logements produits par type d'opérations
(logements autorisés 2010-2012)**



*Autres : opérations en PLS, avec ou non logements libres.
Source : Lille Métropole, relevé des opérations logement 2010-2012

Nombre moyen de logements par opération	
Opérations mixtes	70
Opérations de logement social	25
Opérations privées	4

Les opérations mixtes représentent aujourd'hui une part très significative de la production de logements : au cours des trois dernières années, la moitié des logements autorisés font partie d'une opération mixte. Un tiers appartient à une opération exclusivement privée, sachant qu'il s'agit de petites opérations de quatre logements en moyenne. Enfin, 15% des opérations sont constituées de logement social exclusivement, pour une taille moyenne de 25 logements par opération.

UN PRINCIPE BIEN PERÇU PAR LES ACTEURS LOCAUX

Les objectifs poursuivis par le « principe des 30% » sont largement partagés par les communes et les opérateurs, qui y voient un levier pour promouvoir la diversité sociale au sein de la métropole.

La disposition est bien intégrée aux stratégies des communes et des opérateurs. Elle a certes introduit une complexification du montage opérationnel des programmes immobiliers, mais le partenariat entre promoteurs et organismes de logement social, dans le cadre des VEFA notamment, s'est peu à peu étoffé et semble aujourd'hui suffisamment avancé pour que soient dépassées les premières difficultés de mise en œuvre.



Villeneuve d'Ascq / La Haute Borne / Nexity et INA

Le développement d'une offre locative sociale bien localisée

Le premier effet constaté du « principe des 30% » est le **développement de l'offre locative sociale dans des secteurs valorisés**, précédemment hors de portée des organismes de logement social en raison des prix fonciers. Cette localisation privilégiée du logement social, à proximité des transports et des services notamment, est unanimement saluée par les élus et les bailleurs sociaux qui peuvent ainsi diversifier leur implantation.



Lille / Rives de la Haute Deule / LMH

Une même qualité résidentielle pour les logements libres et sociaux

Le développement d'opérations mixtes est facteur **d'indifférenciation visuelle entre logement social et logement libre**, conséquence à la fois de l'uniformisation des formes urbaines et des matériaux de construction et de l'absence de signalétique spécifique sur les bâtiments.

Il a également permis d'imposer les mêmes exigences de qualité à l'ensemble des logements. A titre d'exemple, le référentiel BBC+ conçu localement en anticipation de la RT2012⁽³⁾ pour les opérations de logement social a été mis en œuvre pour l'ensemble des logements des opérations mixtes.

La qualité architecturale des projets est particulièrement regardée par les élus, dans un souci de valorisation de leur commune mais également d'acceptation par les riverains de nouveaux projets d'habitat : les réticences qui peuvent s'exprimer de la part d'habitants résidant déjà dans la commune semblent d'ailleurs tenir plus souvent à la construction de logements en général qu'au développement du logement social en particulier.

A noter que **les opérations mixtes sont également utilisées pour initier la revalorisation de quartiers peu attractifs** : elles sont alors réalisées en plusieurs phases, le logement social étant considéré comme tête de pont de la transformation urbaine d'un secteur en reconversion, facilitant la commercialisation des logements libres réalisés dans un second temps.

(3) Nouvelle réglementation thermique qui s'impose à l'ensemble des permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier 2013.

Un principe bien approprié par les communes, un recours différencié aux outils du PLU

Le principe des 30% est d'une manière générale bien intégré dans les objectifs des communes et n'a pas modifié en profondeur les stratégies communales. Il a au contraire confirmé les orientations déjà à l'œuvre. **Il offre néanmoins un argument supplémentaire aux élus pour discuter des projets avec les opérateurs** et pour qu'une partie de la programmation soit orientée vers du logement social.

Certaines communes ont choisi de solliciter Lille Métropole **pour inscrire au PLU des servitudes ou emplacements réservés logement, le plus souvent dans une optique de rééquilibrage infra-communal de l'offre**. D'autres communes estiment qu'il s'agit d'outils trop complexes et que la maîtrise du permis de construire est suffisante pour orienter la production. Un certain nombre d'entre elles sont également attachées au maintien d'une souplesse d'application du principe, rendue impossible dès lors qu'il est inscrit au PLU sous forme de prescription.

La plupart des élus reste néanmoins favorable à une application du principe projet par projet, n'utilisant les possibilités de « mutualisation » d'opérations entre elles qu'à la marge, essentiellement dans les quartiers dans lesquels l'offre locative sociale est déjà très développée.

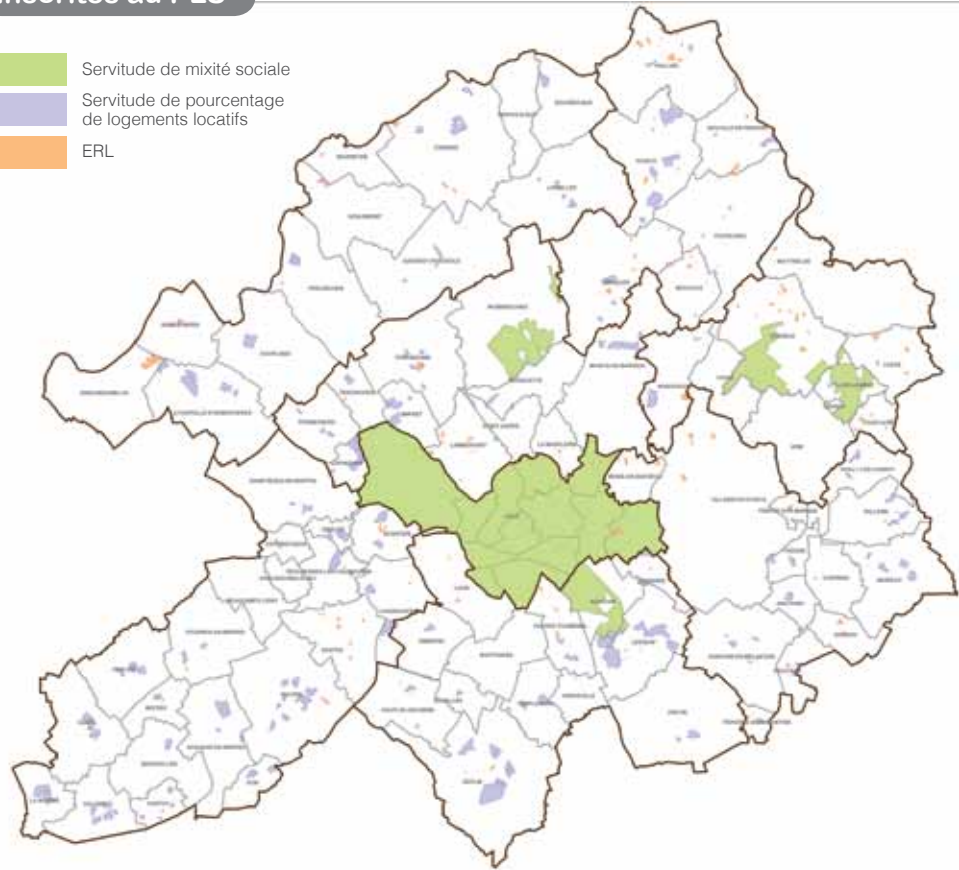
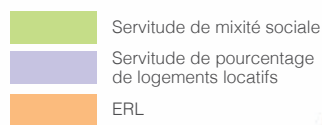
Du côté des promoteurs, l'inscription de servitudes est clairement perçue comme une contrainte, contrainte qui présente néanmoins selon eux l'intérêt de la clarté. Enfin, la bonification de COS pour logement social est largement mobilisée.

Quelques outils du PLU

Emplacement réservé logement : secteur délimité au PLU dans lequel doit nécessairement être réalisé un projet de logements respectant un programme déterminé (minimum de logements à réaliser et pourcentage minimal de certaines catégories de logement, logement social et/ou accession sociale par exemple).

Servitude de mixité sociale : secteur délimité au PLU dans lequel, en cas de réalisation d'un projet de logements, un pourcentage minimal de certaines catégories de logement pour tout permis de construire déposé (logement social, accession sociale...) doit être réalisé. En cas de réalisation d'un programme autre que l'habitat, ces servitudes n'ont pas d'effet.

Carte des servitudes inscrites au PLU



Un partenariat renforcé entre opérateurs

L'ensemble des opérateurs souligne la complexité du montage opérationnel des programmes mixtes, en particulier lors des premières expériences de cette « coopération forcée » : les statuts juridiques, les clientèles, la nature des financements, les temporalités et modes de décision ou encore les stratégies de développement, très différents entre promoteurs et organismes de logement social, doivent être conciliés lors de la réalisation d'une opération mixte.

Les premières difficultés semblent néanmoins en grande partie surpassées, par l'adaptation des pratiques des différents opérateurs, en particulier **l'association le plus en amont possible des organismes de logement social aux projets**. Cela permet en effet d'adapter les types de logement et leur conception intérieure à la demande locative sociale, de mieux penser la répartition du logement social au sein de l'opération et d'anticiper les enjeux de gestion du parc locatif social.

Les opérations mixtes sont très majoritairement engagées à l'initiative des promoteurs. Ils sont presque systématiquement contraints de s'associer avec un organisme de logement social pour réaliser un programme immobilier. A l'inverse, les organismes



Tourcoing / Côté Parc / SCI Maisons en ville et GHI

assurent l'essentiel de leur développement en maîtrise d'ouvrage propre (70% des logements sociaux financés en 2012) et peuvent décliner la proposition d'association avec un promoteur si l'opération concernée ne rentre pas dans leur stratégie de développement. La position des organismes dans la négociation avec les promoteurs s'en trouve renforcée.

La VEFA est en effet considérée par les bailleurs sociaux comme une variable d'ajustement : elle vient en complément de leur production propre pour accéder à de nouveaux marchés ou ajuster leurs objectifs de construction. Ils sont par ailleurs très attachés à maintenir une part significative de leur production en maîtrise d'ouvrage directe, afin de maintenir leur rythme d'activités, de garder un savoir-faire en matière de construction et de rester maître de leur production : l'intensification de la VEFA induit pour les organismes de logement social, de même d'ailleurs que pour les collectivités, une moindre visibilité du volume de production à venir ainsi que des dates de livraison (le démarrage des opérations conduites par des promoteurs est conditionné au taux de commercialisation préalable des logements libres).

Le partenariat avec un organisme de logement social présente néanmoins également des avantages pour le promoteur. Si la vente en VEFA à un organisme de logement social n'est plus prise en compte par les établissements bancaires dans la pré-commercialisation des opérations qu'ils financent, elle constitue **un filet de sécurité pour les promoteurs en cas de difficultés de commercialisation** : une partie des logements libres ne trouvant pas acquéreur pourra alors être conventionnée en logement social après cession à l'organisme partenaire de l'opération.

Quels impacts sur les prix ?

Si le principe des 30% est bien accepté, l'un des risques soulevé par les promoteurs est le possible renchérissement du prix des logements libres : ils se disent en particulier contraints de répercuter sur les logements libres le manque à gagner sur les logements sociaux vendus en VEFA à des prix inférieurs au marché, pointant ainsi le risque d'une fragilisation de l'accession à la propriété.

Ce point de vue doit néanmoins être relativisé en tenant compte de l'appui financier apporté par les collectivités, sur le volet foncier notamment, pour un nombre non négligeable d'opérations mixtes.

Surtout, l'évolution à la hausse des prix immobiliers constatée dans le neuf s'explique essentiellement par l'augmentation des coûts de construction et des normes constructives. Un éventuel effet inflationniste du principe des 30% sur les logements libres n'est donc pas avéré.

A l'inverse, la modération attendue des prix fonciers, par la prise en compte, dans le « compte à rebours » du promoteur, d'une moindre plus-value pour la commercialisation des logements destinés aux organismes de logement social, n'a pas été constatée, principalement du fait d'une forte concurrence entre opérateurs pour la maîtrise foncière de nouveaux terrains.

Du côté des organismes de logement social, les points de vue sont partagés sur l'intérêt financier de recourir à une VEFA : une partie d'entre eux mettent en avant une plus faible visibilité des coûts réels de construction ainsi qu'une moindre flexibilité sur l'évolution de la programmation au cours du projet pour améliorer l'équilibre financier de l'opération. D'autres estiment à l'inverse que les marges de négociation des promoteurs avec les entreprises de construction peuvent être plus importantes. A noter également que les prix de vente en VEFA présentent l'avantage d'être fixés en amont, quels que soient les évolutions de coûts et les aléas de l'opération.

GESTION & COHABITATION : LA MIXITÉ À QUELLE ÉCHELLE ?

Afin de faciliter la gestion des immeubles et l'organisation des services rendus aux propriétaires et occupants, **les opérateurs tendent à privilégier l'intégration des logements sociaux dans des bâtiments séparés ou des entrées distinctes**. Cette séparation n'est pas de nature à favoriser l'émergence d'une vie collective entre locataires du parc social, locataires privés et propriétaires occupants. Cependant, si, d'après les cas étudiés, la cohabitation dans les ensembles où le logement social est localisé de manière diffuse dans les résidences ne pose pas de difficulté particulière, **l'intérêt des opérations mixtes réside tout autant dans l'accès équivalent des ménages aux services urbains de la métropole et leur bonne intégration dans la ville que dans le développement de relations de voisinage entre habitants aux statuts résidentiels différents**.



Saint André / Sainte Hélène

La présence de logement social
ne freine pas la commercialisation
des logements libres

Le principe des 30% n'a pas d'incidence sur la commercialisation des logements libres, même si les promoteurs sont généralement discrets vis-à-vis des acquéreurs potentiels sur la présence de logement social au sein de l'opération. Celle-ci,

lorsqu'elle est connue de l'acquéreur, semble néanmoins largement secondaire dans sa décision d'acquisition par rapport à la localisation, la qualité et le prix de commercialisation des logements. D'après les promoteurs, les accédants, qui ont tendance à considérer plus fortement que les investisseurs l'organisation de la vie sociale dans la résidence et la gestion future de la copropriété, semblent plus sensibles à la présence de logement social, sans en faire pour autant un critère rédhibitoire d'acquisition.

Attribution des logements sociaux : des stratégies concertées

Les attributions des logements sociaux des opérations mixtes font l'objet d'un partenariat étroit entre communes et organismes de logement social, de même que pour l'ensemble des opérations neuves. Il se concrétise dans certaines communes par l'organisation d'une pré-commission d'attribution afin d'instruire de manière bilatérale les dossiers des demandeurs. **Le taux d'effort des locataires constitue l'un des principaux critères de sélection.** Les communes tendent à privilégier les demandeurs locaux, et les organismes **les ménages déjà locataires de leur parc**, dans une logique de « parcours résidentiel ascendant ». Une attention est systématiquement portée à la diversité des profils. Enfin, les bailleurs portent un regard d'autant plus vigilant sur les attributions que la mixité entre les différents statuts d'occupation est fine.

Conformément à la règle des 20% de PLAI au sein des opérations de logement social, **le nombre de logements très sociaux en collectif neuf s'est fortement accru.** Il s'agit d'un phénomène récent, l'essentiel des PLAI étant jusqu'alors développé en diffus après acquisition-amélioration d'un logement existant. Il est parfois jugé problématique par les acteurs concernés, car il peut conduire à rendre plus complexe l'organisation de l'accompagnement social des occupants et amener une mixité sociale susceptible d'entraîner des difficultés de cohabitation. **Les PLAI des programmes mixtes semblent néanmoins fortement orientés vers des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds mais ne rencontrant pas de difficulté sociale.**

D'une manière générale, le profil socio-économique des occupants des programmes mixtes semble, d'après les dires d'acteurs, moins précarisé que dans l'ensemble du parc social.



Bousbecque / Bords de Lys / Loginor et Notre Logis

Une gestion locative et patrimoniale des logements sociaux modifiée par le statut de copropriété

Le principe des 30% entraîne la création de plus en plus de copropriétés mixtes logement social / logement libre dans les programmes neufs. **Cette configuration est néanmoins évitée dès que possible par les bailleurs, qui souhaitent conserver la maîtrise de la gestion locative et patrimoniale.** Lors du montage d'opération en VEFA, les opérateurs privilégient largement la localisation du logement social au sein d'une cage d'escalier ou d'un bâtiment distinct, plutôt que de manière diffuse dans l'immeuble.

Les copropriétés conduisent en effet les organismes de logement social à faire évoluer leurs modes d'intervention : gestion de l'entretien des espaces collectifs par la copropriété, le cas échéant alimentation partagée en chauffage, eau chaude sanitaire et eau, réalisation de travaux soumise à la décision de l'assemblée générale de copropriété, etc. Les organismes perdent ainsi une certaine autonomie dans leurs modes de gestion et les arbitrages patrimoniaux. Ils doivent également s'organiser pour participer aux différentes instances de la copropriété.

Leur niveau d'implication est variable : certains sont systématiquement membres du conseil syndical et suivent de manière très étroite les estimations de charges ainsi que les contrats passés auprès de prestataires extérieurs ; **d'autres ne participent qu'aux assemblées générales**, de manière à ne pas instaurer une position de force par rapport aux autres copropriétaires. Ils établissent généralement dans ce cas des rapports privilégiés avec le syndic. Enfin, **quelques uns assurent directement la fonction de syndic.**

Les bailleurs sociaux ont développé des compétences et modes d'organisation spécifiques pour gérer le parc social intégré à une copropriété, qu'elle soit issue d'une VEFA ou de la vente HLM : selon les cas, des référents (directeur d'agence par exemple) ou services (services techniques ou juridiques par exemple) assurent les missions de suivi des copropriétés dont le bailleur est partie prenante. Des ser-

vices ad hoc peuvent également être créés. **Des formations internes des équipes sur le fonctionnement des copropriétés sont organisées par quelques organismes.**

Les copropriétés peuvent par ailleurs être source d'incompréhension pour les locataires du parc social, en particulier sur les missions respectives du bailleur et du syndic en matière de gestion de la résidence : le bailleur reste le plus souvent l'interlocuteur privilégié des locataires. Il relaie si besoin les informations au syndic, ce qui peut entraîner une moindre réactivité dans le règlement des dysfonctionnements constatés.

La facturation des charges est une autre difficulté récurrente : l'analyse des premières opérations mixtes montrent en particulier **des appels de charge élevés et une régularisation tardive** car postérieure au vote en assemblée générale de la copropriété. Quelques bailleurs ont édité **un guide de la copropriété à l'attention des locataires** pour clarifier le mode de fonctionnement de la résidence et les missions respectives du syndic et du bailleur.

Du côté des syndicats, la présence d'un organisme de logement social ne pose pas de difficulté, voire est perçue positivement, le dialogue avec un autre professionnel étant jugé plus simple qu'avec des particuliers.

Une cohabitation réussie et une bonne intégration à l'échelle du quartier et de la ville

Au sein des opérations mixtes, la diversité sociale semble vécue avec indifférence, voire plutôt positivement, par la majorité des habitants des logements sociaux comme des logements libres. Les quelques conflits d'usage constatés ne sont pas liés à la pluralité des statuts d'occupation, à l'exception de l'utilisation des places de stationnement régulièrement évoquée par les habitants (sous-utilisation par les locataires du parc social, pour lesquels le parking fait l'objet d'un bail spécifique, non obligatoire, au profit d'un stationnement gratuit sur la voie publique).

Dans les opérations où les logements libres et sociaux sont clairement séparés, les relations de voisinage restent limitées et les occasions de rencontres rares (la fête des voisins n'est par exemple pas organisée à l'échelle de l'ensemble des bâtiments). La proximité relationnelle dépend fortement de la proximité spatiale, et donc du choix de la répartition du logement social au sein de l'opération. La présence d'un espace commun, du type jardin, est également favorable à une meilleure connaissance des résidents entre eux, même si les relations de voisinage se restreignent très fréquemment à celles entretenues entre voisins de palier.

A une échelle plus large, le bon emplacement des opérations mixtes, la proximité des services, commerces et transports, leur insertion dans le tissu urbain environnant, permettent de favoriser l'intégration des habitants dans la ville et l'accès aux différentes aménités de la métropole.

POINTS DE VIGILANCE & PERSPECTIVES

Le bilan des 30% de logement social au sein de la production neuve est positif, non seulement du point de vue du partenariat développé entre promoteurs, organismes de logement social et communes pour le montage des opérations que de celui de la gestion et de la cohabitation au sein de résidences mixtes. Certaines améliorations pourraient néanmoins être apportées pour faciliter sa mise en œuvre.

1/ Lille Métropole souhaite engager **un dialogue plus étroit avec les communes sur les modalités d'application du principe des 30%, les outils à leur disposition et le suivi en continu et à une échelle fine de la production.**

2/ La poursuite **d'échanges réguliers entre opérateurs, par le biais de l'association régionale pour l'habitat et de la fédération des promoteurs immobiliers**, pourrait permettre d'identifier les bonnes pratiques en matière de montage d'opération mixte, de tirer les enseignements des expériences passées et ainsi de faciliter la coopération entre promoteurs et organismes de logement social.

3/ Si l'intégration de logements sociaux à une copropriété semble de mieux en mieux anticipée et gérée par les différentes parties prenantes, **le suivi du fonctionnement des copropriétés mixtes et des reconfigurations des missions des organismes induites mérite d'être poursuivi dans les prochaines années**, le recul étant encore faible sur le sujet.

4/ Enfin, Lille Métropole prévoit de préciser avec les opérateurs et les communes **la vocation et l'usage des PLAI au sein des immeubles mixtes ainsi que les conditions d'accompagnement social des locataires**, afin d'améliorer l'accès au logement neuf des ménages prioritaires, en lien avec la politique intercommunale de peuplement.



Lille / Clos Saint Luc / Eiffage et LMH



1 rue du Ballon - CS 50749 - 59034 LILLE CEDEX
Téléphone : +33 (0)3 20 21 22 23 - Fax : +33 (0)3 20 21 22 99
www.lillemetropole.fr