

Annexes

Mieux
vivre
ensemble



ANNEXE 1 : DEMARCHE DE TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION NEUVE

Le programme d'actions territoriales complète et détaille les objectifs de construction neuve pour chaque territoire et chaque commune.

1. CONTEXTE (CF. FICHE ACTION 1)

Depuis la loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les exclusions (MOLLE), les PLH ont un caractère plus opérationnel et doivent décliner les objectifs de construction neuve à l'échelle des communes.

Le présent PLH (2012 -2018) s'inscrit dans les documents d'urbanisme existants qui ont vocation à évoluer (Schéma Directeur et PLU, entré en vigueur en 2005) et s'appuie sur les délibérations cadres prises par Lille Métropole depuis 2008 (mobilité et Plan de Déplacements Urbains, Ville Intense, Plan Métropolitain de Développement Economique, Habitat, Développement Durable).

Le cadre de définition des objectifs de construction neuve, présenté ci-après, a vocation à évoluer suite à l'adoption du SCOT et du PLU, dont les travaux sont en cours.

Ce cadre a permis de définir la contribution de chaque commune à la réalisation de l'objectif des 6000 logements neufs par an, soit 36 000 logements neufs entre 2012 et 2018.

2. PRINCIPES DE TERRITORIALISATION

Le PLH, à travers 3 principes, propose un cadre de hiérarchisation des priorités de développement communautaire.

Ces 3 principes, présentés ci-après, ont été cartographiés et croisés avec les zonages du PLU :

- 1^{er} principe : favoriser le tissu urbain existant
- 2^{ème} principe : favoriser la desserte en transports en commun
- 3^{ème} principe : favoriser la proximité des services et la centralité

Les objectifs de construction neuve définis pour chacune des communes tiennent compte de ces principes.

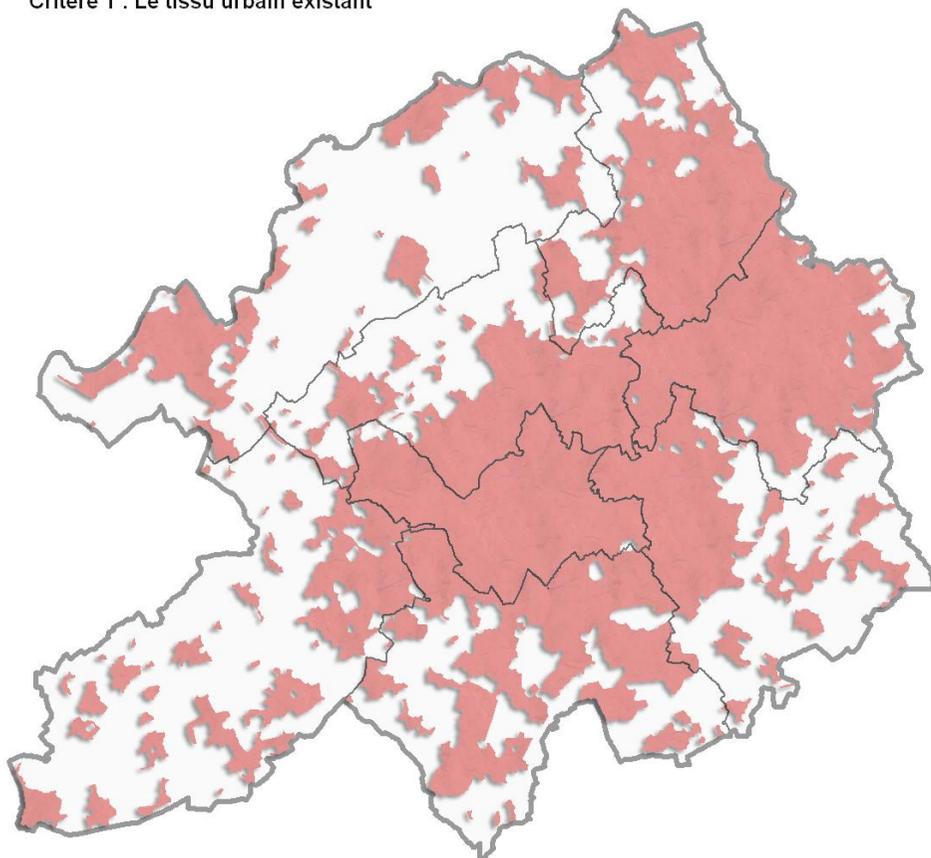
Les cartographies ont vocation à être actualisées en fonction des évolutions du territoire (tâche urbaine, équipements en écoles, marchés, précisions concernant la localisation des futurs transports en commun, etc.).

Ce travail constitue la contribution du PLH aux travaux du SCOT en cours.

Ce cadre a vocation à évoluer à la suite des travaux du SCOT, notamment sur la centralité.

1^{er} principe : le tissu urbain existant

Critère 1 : Le tissu urbain existant



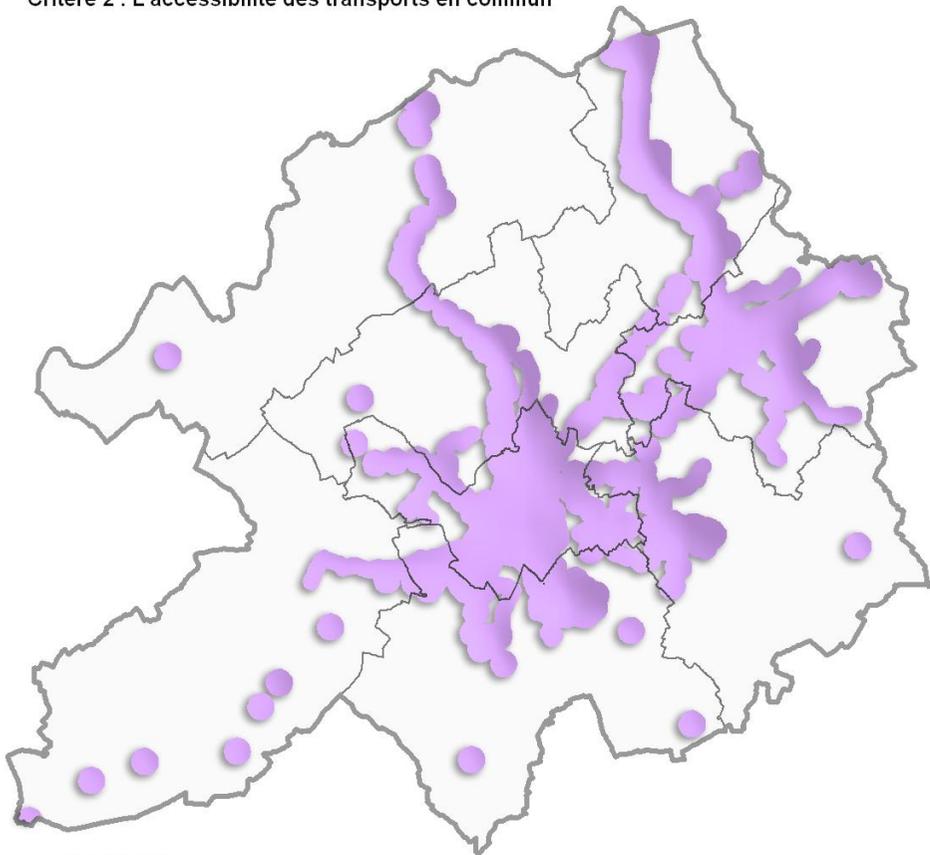
Sources : Agence d'urbanisme de Lille Métropole, LMCU

La cartographie de la tâche urbaine s'appuie sur le **fichier OCSOL** réalisé par l'Agence de Développement et d'Urbanisme dans le cadre des travaux du SCOT.

1. Données utilisées : OCSOL niveau 1. Toutes les zones artificialisées ont été retenues à l'exception des infrastructures de transport (routes, autoroutes, voies ferrées)
2. Elimination des zones artificialisées < 30 000m²
3. Opération de dilatation / érosion pour lisser les espaces < 200m à l'intérieur des taches urbaines ou pour agréger des taches urbaines discontinues
4. Comblement des espaces non artificialisés uniquement à l'intérieur des taches urbaines avec les zones U du PLU.

2^{ème} principe : l'accessibilité aux transports en commun

Critère 2 : L'accessibilité des transports en commun



Source : LMCU

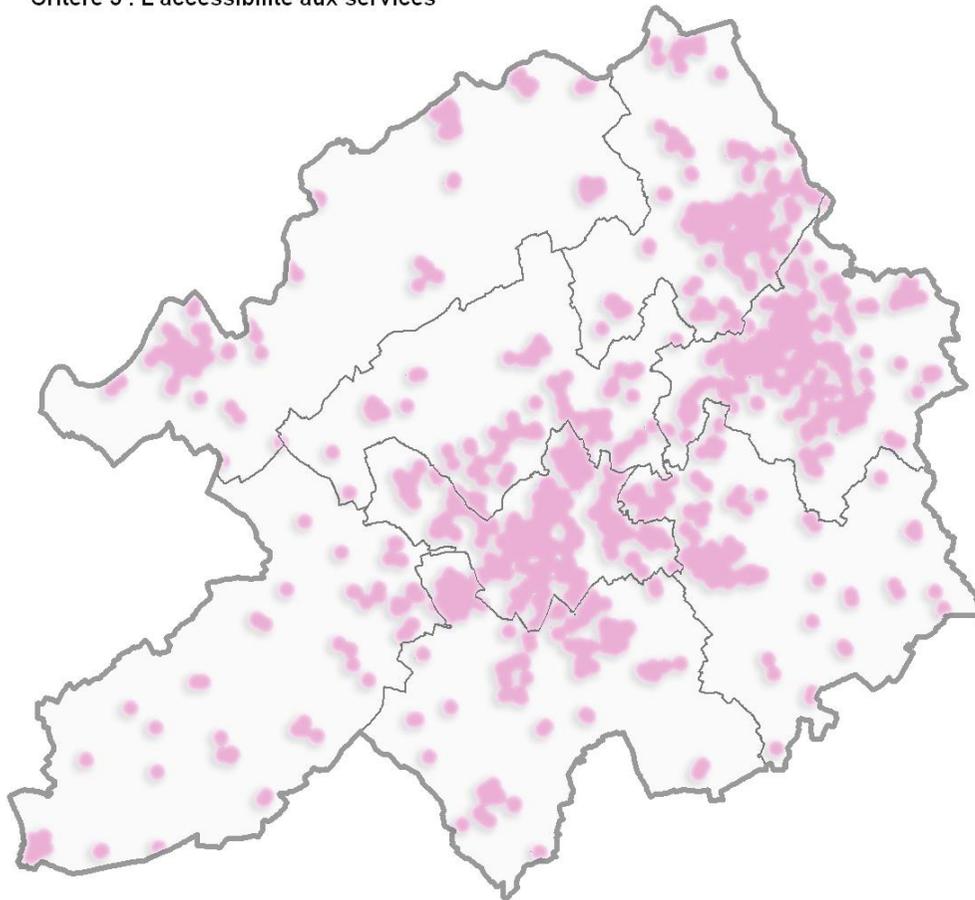
Ont été repris dans le principe d'accessibilité aux transports en commun :

- L'ensemble des **DIVAT**, disque de 500 m autour des stations de transport en commun (métro, tramway, bus à haut niveau de service)
- Les **arrêts de bus de plus de 60 passages par jour** (disque de 300 m autour des lignes)

Ces éléments pourront être complétés en fonction du développement du réseau des transports en commun (précisions des tracés aujourd'hui non figés, programmation des lignes, évolution de la desserte, etc..)

3^{ème} principe : L'accessibilité aux services

Critère 3 : L'accessibilité aux services



Source : LMCU

La centralité fait l'objet de travaux dans le cadre du SCOT en cours d'élaboration.

Dans le cadre du PLH ont été retenus, une sélection de critères rendant compte de l'accessibilité aux services, notamment scolaires, et susceptibles d'illustrer des centralités (à défaut de les définir) :

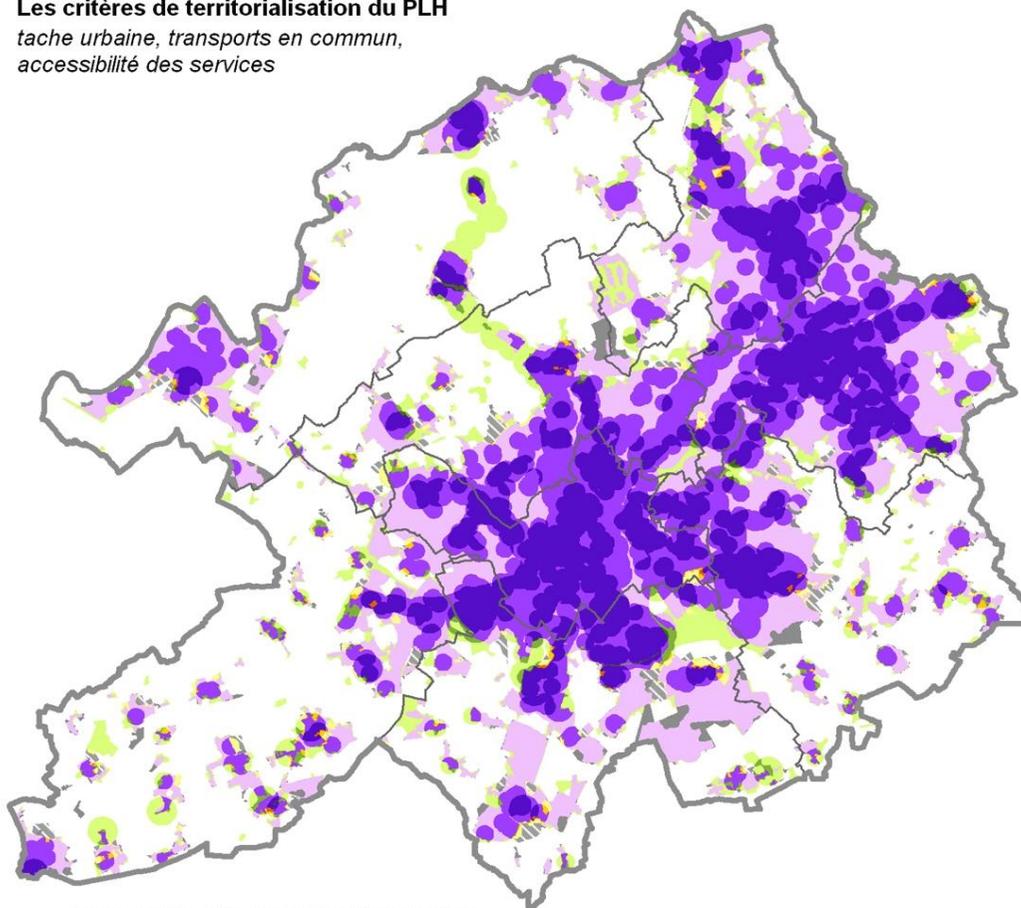
- **Les écoles primaires et secondaires** (qui constituent l'une des composantes des stratégies résidentielles des ménages et peuvent témoigner d'une centralité, notamment pour les communes moins urbaines)
- **Les marchés et les linéaires commerciaux du PLU**

Des périmètres de 300 m autour des écoles, des marchés et des linéaires commerciaux ont été cartographiés.

Cartographie de synthèse des principes de territorialisation

Les critères de territorialisation du PLH

*tache urbaine, transports en commun,
accessibilité des services*



Sources : Agence d'urbanisme de Lille Métropole, LMCU



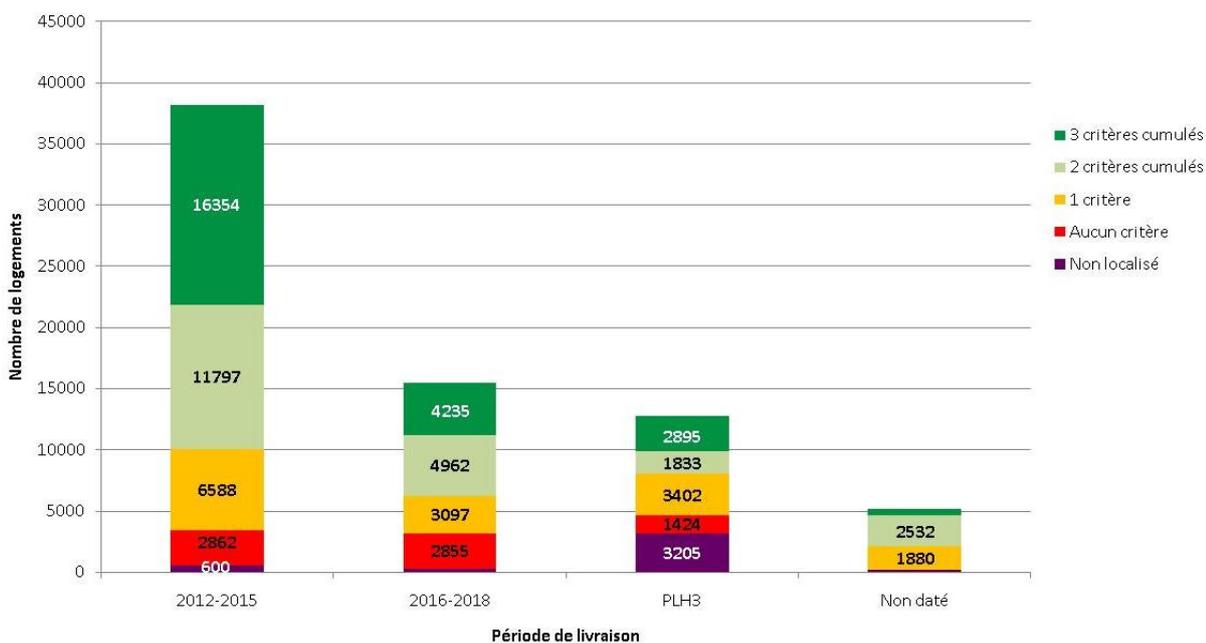
La superposition des 3 principes avec le PLU propose une hiérarchie des secteurs de développement de l'offre en logement pour le PLH (2012 - 2018)

3. OBJECTIFS DE CONSTRUCTION NEUVE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENT

Les rencontres avec les communes et les réunions de territoires ont permis d'identifier l'ensemble des opérations, projets, potentiels et gisement pour de l'habitat dans le temps du PLH 2 et au-delà. Les fiches communales reprennent l'ensemble des périmètres.

Opération (périmètre rouge sur la cartographie)	le permis de construire est déposé ou le sera très prochainement, l'opération est en cours et sera livrée entre 2012 et 2018, c'est-à-dire dans le temps du PLH 2.
Projet (périmètre rouge sur la cartographie)	Le site est identifié, la programmation est définie / estimée, l'opérateur est éventuellement identifié. Le projet peut être rattaché à la temporalité du PLH 2 ou du PLH 3.
Potentialité habitat (périmètre vert sur la cartographie)	Le secteur est identifié par la commune comme pouvant faire l'objet d'un projet habitat, mais aucune programmation n'est définie et aucun opérateur n'est mobilisé sur le site. Eventuellement une première estimation du nombre de logements a été faite. Ce potentiel peut être rattaché à la durée du PLH 2, du PLH 3 ou à plus long terme
Gisement (périmètre vert sur la cartographie)	Sites bâtis ou non, en zone U mixte ou économique, en AU, constituant un gisement foncier mutable. Vocation future à définir, avec une possibilité pour de l'habitat. Sa temporalité s'inscrit dans le PLH 2, le PLH 3 ou sur le long terme (2025 et au-delà)

Cette démarche aboutit à identifier un potentiel de plus de 53 000 logements (tous critères confondus) pour les 6 années du PLH.

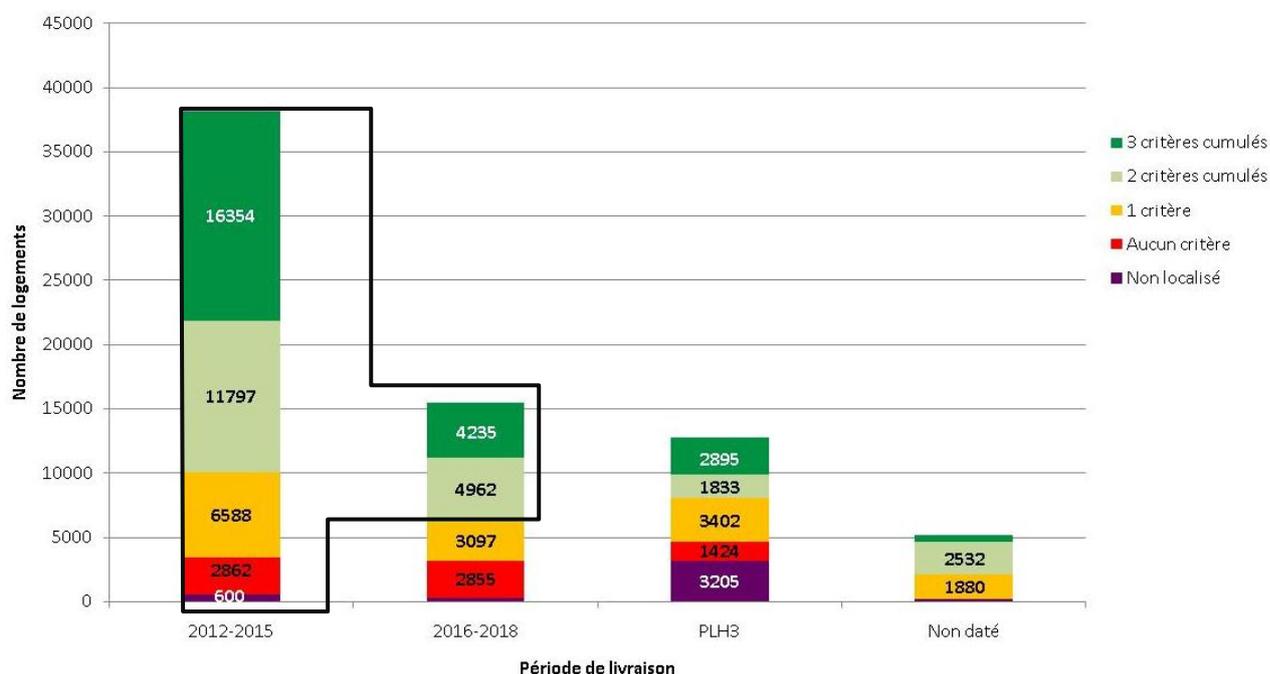


Le classement du potentiel de logements (53 000) en fonction des 3 principes de territorialisation exprime de fortes disparités territoriales.

	Potentiel cumulant 3 critères	Potentiel cumulant 2 critères	Potentiel en 1 critère	Potentiel en 0 critère	Potentiel non localisé	Potentiel total en logements (2012-2018)
Territoire de la couronne Nord	27%	35%	24%	14%	0%	5815
Territoire de la couronne Sud	24%	57%	19%	0%	0%	6425
Territoire Lillois	36%	26%	20%	17%	0%	12633
Territoire de la Lys	9%	5%	21%	50%	16%	4337
Territoire des Weppes	29%	20%	20%	26%	4%	3034
Total Territoire Est	9%	56%	32%	0%	3%	5971
Territoire Roubaisien	62%	27%	11%	0%	0%	8219
Territoire Tourquennois	43%	40%	5%	0%	12%	7208
<i>Territoire communautaire</i>	<i>56%</i>	<i>31%</i>	<i>9%</i>	<i>0%</i>	<i>4%</i>	<i>53642</i>

La confrontation de la cartographie des principes de territorialisation avec les projets de logement et les potentialités foncières a guidé la définition des objectifs de construction neuve pour chacune des communes de notre métropole.

Compte tenu l'engagement des opérations, tous les logements dont la livraison est prévue avant 2015, sont pris en compte dans les objectifs quantitatifs de construction du PLH. A partir de 2016, pour favoriser la meilleure localisation des projets, seuls ceux s'inscrivant dans 2 ou 3 critères de localisation sont pris en compte.



L'objectif maximum de production pour la durée du PLH 2 s'établit donc à 47 398 logements. L'objectif minimum correspond à 76% de l'objectif maximum, c'est-à-dire à 36 000 logements, soit 6000 logements par an.

La méthode, appliquée pour chaque commune, permet d'atteindre en moyenne 6000 logements par an, l'objectif maximum constitue la marge de sécurité à conserver, compte tenu des incertitudes liées aux projets, au marché du logement, au contexte national et international, etc.

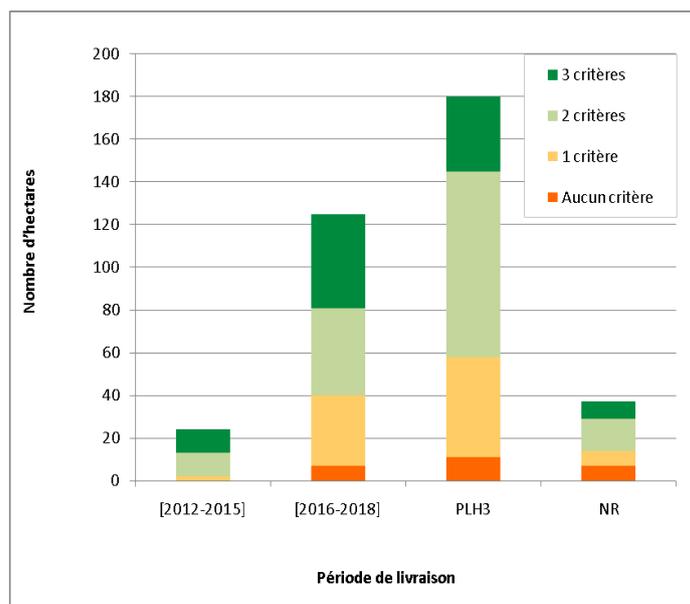
Les calendriers de livraison envisagés sont ambitieux, notamment pour la période 2012 – 2015. Ils vont probablement être lissés sur toute la durée du PLH 2.

Gisements et potentiels fonciers complémentaires

En complément des sites analysés précédemment pour lesquels un nombre de logements à construire était indiqué, d'autres fonciers ont pu être repérés en gisement ou en potentiel.

Il s'agit de sites dont on ne connaît pas, à ce jour, la destination finale et quelle sera la part du logement dans les projets qui seront développés. Ces sites constituent néanmoins un potentiel pour le développement de l'offre en logement, principalement à l'horizon du PLH 3.

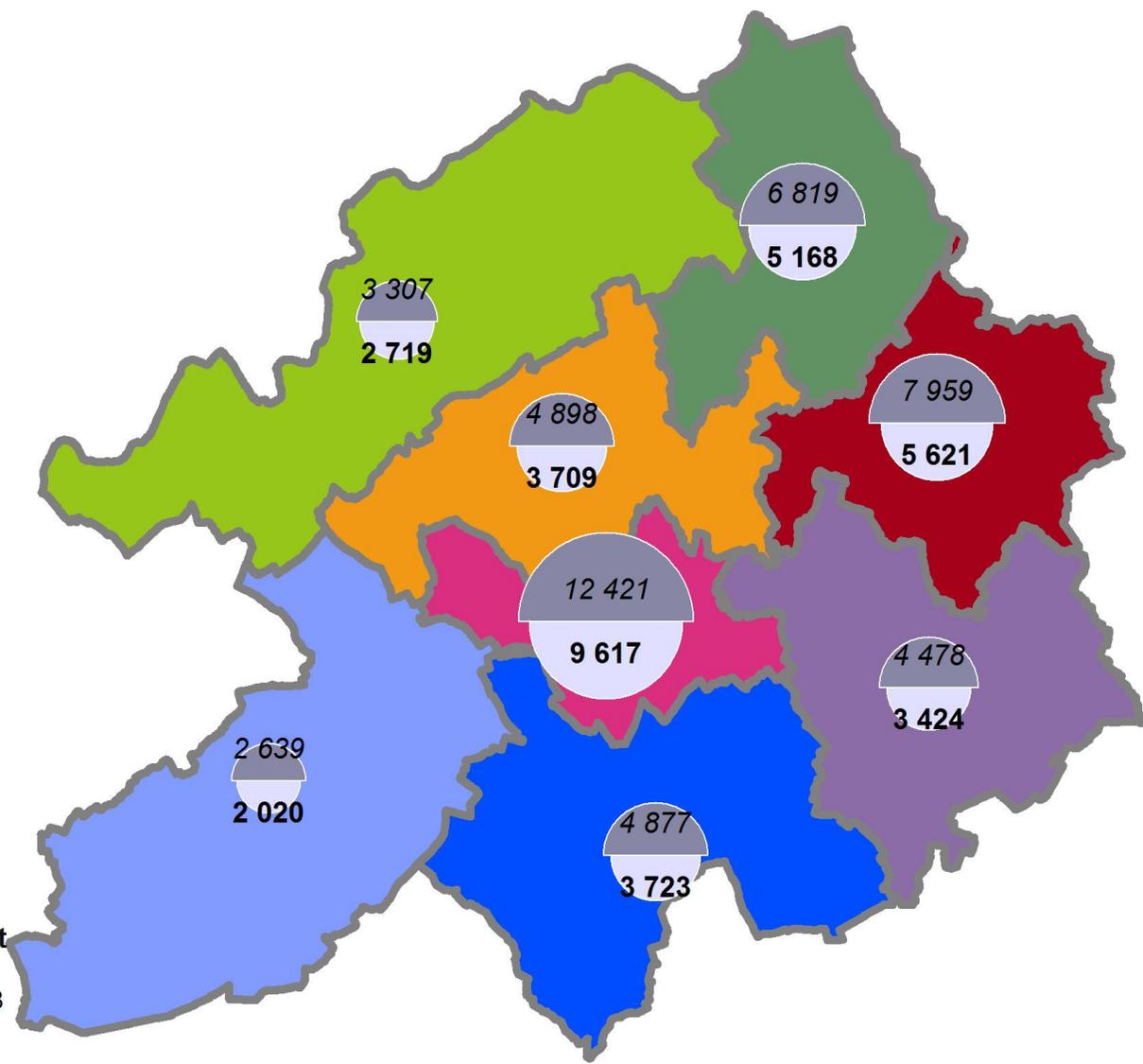
Une mission de référentiel foncier est en cours. Seuls les territoires tourquennois et de la Lys ont pu être intégrés dans ce document. Le potentiel foncier sur les autres territoires sera complété et permettra de consolider la politique de l'habitat à moyen terme.



72% des sites (en hectares) répondent à 2 ou 3 principes de territorialisation.

Territoires

- Couronne Nord
- Couronne Sud
- Territoire de la Lys
- Territoire des Weppes
- Territoire Est
- Territoire Lillois
- Territoire Roubaisien
- Territoire Tourquennois



Objectif de production haut

nombre de logements sur la période 2012-2018

Objectif de production bas

nombre de logements sur la période 2012-2018



4. SUIVI EVALUATION DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION NEUVE

Le programme de construction neuve nécessite un suivi de l'avancement et une actualisation permanente des projets s'inscrivant dans le PLH, en lien avec les communes.

Dans ce cadre, plusieurs outils seront mobilisés par Lille Métropole :

- En lien avec les travaux de l'Agence d'Urbanisme et de Développement, le fichier Sitadel sera fiabilisé et analysé (cf. fiche action 15). Ce fichier national est constitué des Permis de Construire accordés par les maires.
- Le Relevé des Opérations Logement (ROL) est un outil communautaire qui recense l'ensemble des projets inscrits dans le PLH 2 et au-delà. Il reprend les travaux réalisés avec chacune des communes.

Ces 2 outils concourent également à évaluer l'atteinte des l'objectif des 30% de logement social pour chaque commune.

Dans le cadre du portail cartographique communautaire en cours de développement, chaque commune pourra avoir accès aux informations figurant dans la fiche communale.

Chaque année, la liste des projets habitat, la cartographie, un bilan des permis de construire et du respect de la mixité sociale, seront effectués.

Une fiche navette sera créée afin que les communes puissent transmettre les informations à Lille Métropole.

Ces résultats feront l'objet d'une restitution aux communes dans la cadre des comités de territoire.

**ANNEXE 2 : PRINCIPES DE REPARTITION DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS DE
L'ACCORD COLLECTIF INTERCOMMUNAL**

1. Répartition entre territoires

Le principe de répartition obéit à une logique de rééquilibrage qui prend en compte, dans un premier temps, la pression de la demande des ménages prioritaires et les réponses développées par les **territoires**.

Ce principe de répartition s'appuie sur la constitution **de deux indices**.

Le premier indice mesure la pression de la demande émanant des ménages prioritaires dans les territoires, en cumulant plusieurs indicateurs ; il fonctionne comme suit :

- Tout d'abord, plus la part des ménages prioritaires est importante dans le fichier de la demande, plus la demande est supérieure au nombre d'attributions pour ces ménages et plus leur délai d'attente est important, plus la **note de pression sera forte** ;
- De même, pour élargir la mesure et ne pas se focaliser aux seuls demandeurs, plus le territoire accueille d'allocataires CAF percevant le RSA, et plus la dépendance aux aides de la CAF est importante parmi la population, plus la **note de pression initiale est augmentée**.

Le second indice mesure la capacité de réponse des territoires et fonctionne comme suit :

- Plus **l'offre est abondamment disponible** (nombre, % et mobilité) et **plus la prise en charge des ménages prioritaires est forte** (importance des ménages prioritaires dans les attributions), **plus l'indice de réponse est élevé**.

La dernière opération consiste donc à **rapprocher les deux indices** :

- Un territoire où la pression est importante et la réponse apportée est faible devra fournir un effort plus important ;
- A l'inverse, dans un territoire où la réponse est plus importante que la pression, on peut diminuer légèrement sa contribution aux attributions aux ménages prioritaires ;
- Enfin, un territoire où la prise en charge est à la hauteur de la pression mesurée, il faut conserver le même niveau de réponse.

On aboutit ainsi à une première clé de répartition de l'objectif entre les territoires. Cette clé a pour objectif de moduler la contribution actuelle des 8 grands territoires à l'accès des ménages prioritaires en fonction de l'importance des écarts observés pour chacun.

Le tableau ci-après présente les résultats issus de ce principe de répartition.

	MISE EN EVIDENCE DES DESÉQUILIBRES ENTRE LES TERRITOIRES			Contribution des territoires aux attributions relevant des critères ACI dans Lille Métropole En %		Attributions relevant des critères ACI réalisées actuellement (moyenne 2009/2010)		Proposition d'objectifs annuels sur une base de 3000 attributions sur Lille Métropole	
	NOTE PRESSION DE LA DEMANDE	NOTE REPONSE DES TERRITOIRES	ECART PRESSION DEMANDE / REPONSE	Contribution actuelle (moyenne 2009/2010)	Proposition de contribution nouvelle prenant en compte l'objectif de rééquilibrage des territoires	Nombre d'attributions réalisées (2009/2010)	Part de ménages prioritaires dans le total des attributions du territoire	Proposition d'objectifs d'attributions annuelles	Part de ménages prioritaires dans le total des attributions du territoire
Couronne Nord	13	12	-1	5%	6%	130	23%	190	34%
Couronne Sud	18	21	3	9%	8%	240	33%	240	33%
Territoire de la Lys	16	9	-7	4%	7%	110	25%	210	48%
Territoire des Weppes	10	9	-1	4%	5%	110	36%	150	49%
Territoire Est	23	25	2	9%	8%	240	29%	250	30%
Territoire Lillois	36	36	0	32%	30%	840	41%	880	43%
Territoire Roubaisien	29	37	8	25%	22%	670	40%	660	40%
Territoire Tourquennois	29	24	-5	12%	14%	310	33%	420	44%
Total LMCU	26	26	0	100%	100%	2640	35%	3000	40%

2. Répartition entre communes d'un territoire

La seconde clé de répartition décline le volume attribué à un grand territoire aux différentes **communes** qui le composent. Elle s'appuie sur l'indice de fragilité dans le parc social.

Le principe retenu est de moduler à la baisse l'objectif d'attribution communal pour les communes les plus fragiles, et à la hausse pour les communes les moins fragiles, tout en tenant compte des capacités d'attribution de chacun.

Est appliqué le principe suivant :

Au sein du territoire, on regarde la répartition constatée en matière d'attributions ACI en 2009-2010 entre les communes. Pour chaque commune est donc calculé un taux d'attribution aux ménages relevant de l'ACI. Ce taux représente la part des attributions aux ménages relevant de l'ACI / parc HLM en location existant sur la commune.

En fonction de la fragilité des ménages occupant le parc social, une modulation du taux d'attribution 2009-2010 aux ménages ACI est appliquée selon la règle suivante :

- Augmentation de 50% du taux d'attribution aux ménages relevant de l'ACI en 2009-2010 pour les communes de fragilité 1, et diminution de 50% de ce taux pour les communes de fragilité 5.
- Augmentation de 25% du taux d'attribution ACI pour les communes de fragilité 2, et diminution de 25% de ce taux pour les communes de fragilité 4.
- Les communes de fragilité moyenne voient leur objectif augmenter ou diminuer selon qu'elles sont parmi les moins fragiles ou les plus fragiles du territoire.

Cette modulation donne un chiffre corrigé d'attributions aux ménages relevant de l'accord collectif pour chaque commune sur l'année 2009-2010. Elle donne donc incidemment une nouvelle répartition communale des attributions ACI dans un territoire.

C'est cette nouvelle répartition entre les communes qui est appliqué à l'objectif fixé au territoire lors des étapes 1 et 2.

Une déclinaison par bailleur sera également déduite de ce principe.

ANNEXE 3 : GLOSSAIRE

ACI : Accord collectif intercommunal
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
ADULM : Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole
AIVS : Agence immobilière à vocation sociale
ALT : Allocation logement temporaire
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANRU : Agence nationale de la rénovation urbaine
APU : Atelier populaire d'urbanisme
ARH : Association régionale pour l'habitat
ARS : Agence régionale de santé
BBC : Bâtiment basse consommation
CAF : Caisse d'allocations familiales
CAPEB : Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CCAPEX : Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions
CCAS : Centre communal d'action sociale
CCI : Chambre de commerce et d'industrie
CD2E : Création Développement EcoEntreprises
CDC : Caisse des dépôts et consignations
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIAPH : Commission intercommunale d'accessibilité aux personnes handicapées
CIL : Comités interprofessionnels du logement
CIP : Conférence intercommunale du peuplement
CLP : Commission locale du plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées
CLIC : Centre local d'information et de coordination
CODERST : Conseil de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques
COS : Coefficient d'occupation des sols
CRIB : Comité de relogement interbailleurs
CROUS : Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
CSP : catégorie socio-professionnelle
CTAO : Comité technique d'analyse et d'orientation
CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale
CUS : Convention d'utilité sociale
DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale
DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer
DGRFIP : Direction régionale des finances publiques
DIA : Décision d'intention d'aliéner
DIVAT : Disque de valorisation des axes de transport
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DUP : Déclaration d'utilité publique
ECLN : Enquête de commercialisation des logements neufs
EHPAD : Etablissement de l'hébergement des personnes âgées dépendantes

EIE : Espaces info-énergie
EPF : Etablissement public foncier
EPLS : Enquête du patrimoine locatif social
EPSM : Etablissement public de santé mentale
ERL : Emplacement réservé logements
ESH : Entreprise sociale pour l'habitat
FAM : Foyer d'accueil médicalisé
FAP : Fondation Abbé Pierre
FART : Fonds d'aide à la rénovation thermique
FEDER : Fond européen de développement régional
FFB : Fédération française du bâtiment
FJT : Foyer de jeunes travailleurs
FNAIM : Fédération nationale de l'immobilier
FNARS : Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale
FPI : Fédération des promoteurs immobiliers
FSE : Fond social européen
FSL : Fonds solidarité logement
GIP LMRU : Groupement d'intérêt public Lille métropole rénovation urbaine
GRL : Garantie des risques locatifs
HQE : Haute qualité environnementale
LCS : Loyers conventionnés sociaux
LCTS : Loyers conventionnés très sociaux
LHI : Lutte contre l'habitat indigne
LI : Loyers intermédiaires
Loi DALO : loi Droit au logement opposable (5 mars 2007)
Loi ENL : loi Engagement national pour le logement (16 juillet 2006)
Loi MOLLE : loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions (25 mars 2009)
Loi SRU : loi Solidarité et renouvellement urbains (13 décembre 2000)
MDPH : Maison départementale des personnes handicapées
MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
MRES : Maison régionale de l'environnement et des solidarités
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
OESU : Observatoire des évolutions sociales et urbaines
OLAP : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
OPAH RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain
OPS : Occupation du parc social
OREDA : Observatoire régional de la demande et de ses attributions (géré par l'ARH Nord-Pas de Calais)
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
PALULOS : Prime pour l'amélioration des logements à usage locatifs et occupation sociale
PAM : Prêt à l'amélioration
PAPA : Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement
PB : Propriétaire bailleur
PC : Permis de construire
PDAHI : Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
PDALPD : Plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées
PDH : Plan départemental de l'habitat

PDU : Plan de déplacements urbains
PIG : Programme d'intérêt Général
PLA-I : 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
PMDE : Plan métropolitain de développement économique
PMN : Pact métropole nord
PNRAS : Participation pour la non réalisation des aires de stationnement
PNRQAD : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
PO : Propriétaire occupant
PPI : plan pluriannuel d'investissement
PPPI : Parc privé potentiellement indigne
PRE : Participation pour raccordement à l'égout
PRU : Programme de rénovation urbaine
PSLA : Prêt social location-accession
PSP : Plan stratégique de patrimoine
PUP : Projets urbains partenariaux
PVR : Participation pour voirie et réseau
RHI : Résorption de l'habitat insalubre
RT : Réglementation thermique
SCHS : Service communaux d'hygiène et de santé
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGV : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
SIAO : Système intégré d'accueil et d'orientation
SMGDV : Syndicat mixte des gens du voyage
SMS : Servitude de mixité sociale
SNAL : Société nationale des aménageurs lotisseurs
SPLA : Société publique locale d'aménagement
SPLL : Secteur de pourcentage de logements locatifs
SRADT : Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire
STL : Servitude de taille de logement
TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties
TGI : Tribunal de grande instance
TLE : Taxe locale d'équipement
UDCCAS : Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale
UMF : Union des Maisons de France
UNAFAM : Union nationale des amis et familles de malades psychiques
UNPI : Union nationale des propriétaires immobiliers
URHAJ : Union régionale pour l'habitat des jeunes
URIOPSS : Union régionale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux
USLD : Unités de soins de longue durée
VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement
VSD : Versement pour sous-densité
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZAD : Zone d'aménagement différé