



Publié le : 18/12/2009

Transmis en préfecture le : 18/12/2009

**EXTRAIT**

Du Registre aux délibérations  
Du Conseil de la Communauté

**Réunion du CONSEIL du 11/12/2009**

Nombre de membres en exercice : 170

Date de la convocation à la réunion : 4 décembre 2009

**Présidente : Mme Martine AUBRY***(Secrétaire de Séance : Mme Vinciane FABER)*

Présents : (147) M. ADYNS, M. AISSI, M. AMIELH, Mme AUBRY, M. BAERT, M. BAILLOT, M. BARRET, M. BELIN, M. BERNARD, M. BEZIRARD, Mme BIENCOURT, M. BLOT, M. BOCQUET, M. BODIOT, M. BOSSUT, Mme BOUCHART, Mme BOUDRY, M. BOUREL, M. BRAND, M. BREHON, M. CACHEUX, M. CAMBIEN, M. CASTELAIN, M. CAUCHE, M. CAUDRON, M. CHARLET, M. CODRON, M. COISNE, M. COLIN, M. COSTEUR, M. COUSIN, Mme CULLEN, M. DARMANIN, Mme DARNEL, M. DAUBRESSE, M. DAVOINE, Mme DE CLERCQ, M. DE SAINTIGNON, M. DEBREU, M. DECOCQ, M. DELABY, Mme DELACROIX, M. DELAHOUSSE, M. DELEBARRE E., M. DELEBARRE J., M. DELRUE, Mme DEMESSINE, M. DEROO, M. DESMARECAUX, M. DESPIERRE, M. DOJKA, M. DROART, M. DUBOIS, M. DUBUISSON, M. DUCROCQ, Mme DUHEM, M. DUJARDIN, M. DUQUENNE, M. DURAND E, M. DURAND Y, M. DUSAUSOY, M. ELEGEEST, Mme FABER, M. FOCART, M. FREMAUX, M. GABRELLE, M. GADAUT, M. GAUTHIER, M. GERARD, Mme GOUBE, M. GRIMONPREZ, M. GRUSON, M. HAESEBROECK, M. HAYART, M. HENNO, M. HERBAUT, M. HOUSSIN, Mme HUVENNE, M. IFRI, M. JACOB, Mme JACQUOT, M. JANSSENS, M. JEGOU, Mme KRIEGER, M. LANNOO, M. LEBAS, M. LEDOUX, M. LEFEBVRE, M. LEGRAND, M. LEMOISNE, M. LEPRETRE, M. LESAFFRE, Mme LINKENHELD, M. LOOSVELT, M. MACQUET, M. MAIMOUNI, M. MARCHAND, M. MASSART, Mme MAUROY, M. MERTEN, M. MOLLE, M. MUNCH, M. MUTEZ, M. OLSZEWSKI, M. OURAL, M. PARGNEAUX, M. PAU, M. PAUCHET, M. PAURON, Mme PINCEDE, M. PLANCKE, Mme PLOUVIER, M. PLUSS, M. PROVO, M. QUEVERUE, M. QUIQUET, M. RABARY, Mme REIFFERS, M. REMORY, M. RENARD, Mme RINGOTTE, Mme ROCHER, Mme RUSQUART, M. SANTRE, Mme SARTIAUX, M. SEGARD, M. SERHANI, Mme SIX, M. SPRIET, Mme STANIEC WAVRANT, M. TIR, M. TURPIN, M. VAN TICHELEN, Mme VANCOILLIE, M. VANDIERENDONCK, M. VERBRUGGE, M. VERDONCK, M. VEROONE, M. VERSPIEREN, M. VICOT, M. VIGNOBLE, M. WATTEBLED, M. WAYMEL, Mme WILLOQUEAUX, M. WOOD, M. ZOUTE.

Excusés ayant donné pouvoir : (22) M. ANDRE (pouvoir à M. ELEGEEST), M. BENABBOU (pouvoir à M. COSTEUR), Mme BRESSON (pouvoir à M. QUIQUET), M. DELANNOY (pouvoir à M. VANDIERENDONCK), M. DERONNE (pouvoir à M. DESMARECAUX), M. DERUYTER (pouvoir à M. BERNARD), M. DUVAL (pouvoir à M. LEBAS), M. DUWELZ (pouvoir à M. AISSI), Mme FILLEUL (pouvoir à M. MUTEZ), Mme KECHEMIR (pouvoir à M. RABARY), Mme MULLIER (pouvoir à Mme REIFFERS), M. PACAUX (pouvoir à M. LEFEBVRE), M. PASTOUR (pouvoir à M. CAMBIEN), M. PICK (pouvoir à M. SPRIET), M. RICHIR (pouvoir à M. HENNO), M. RONDELAERE (pouvoir à M. VERDONCK), Mme SCHARLY (pouvoir à M. LEGRAND), M. TARDY (pouvoir à Mme VANCOILLIE), Mme TELALI (pouvoir à M. CAUDRON), M. VANBELLE (pouvoir à M. JANSSENS), M. VERCAMER (pouvoir à Mme PLOUVIER), M. WILLOCCQ (pouvoir à M. BELIN).

Excusés : (1) M. LIEVEQUIN.

**AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE - AMENAGEMENT RENOUVELLEMENT URB - HABITAT**

**Politique locale de l'habitat - Mise en oeuvre de la délibération cadre habitat du 5 décembre 2008. - Application de la règle de 30% de logements sociaux dans les opérations de logement.**

*AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE - AMENAGEMENT RENOUVELLEMENT URB - HABITAT***Politique locale de l'habitat - Mise en oeuvre de la délibération cadre habitat du 5 décembre 2008. - Application de la règle de 30% de logements sociaux dans les opérations de logement.**

Rapport de Mme la Présidente au Conseil de la Communauté : **ADOpte A L'UNANIMITE**  
**Ont signé tous les membres présents**

**RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION CADRE DU 5 DÉCEMBRE 2008**

Le Grand débat logement et la délibération cadre du 5 décembre 2008 qui en est issue fixent comme objectif la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI, dont 20% de PLAI dans les opérations de logement.

Cette diversité se traduit dans les objectifs annuels de production : 6 000 logements sont à construire par an, se répartissant en 2000 PLUS-PLAI, 500 PLS, 200 PSLA, jusqu'à 500 Pass Foncier, le solde en locatif et accession "libre"

Le logement social (PLUS-PLAI) et le logement intermédiaire en locatif ou en accession sociale (PLS, PSLA, Pass Foncier), financé ou agréé par notre établissement représentent plus de la moitié de l'objectif de production. La convention de délégation qui nous lie avec l'Etat garantit chaque année les financements pour le logement social et le logement intermédiaire à ce niveau.

Cette proportion est toutefois amenée à varier selon le dynamisme des marchés immobiliers. Le logement social est contra-cyclique, l'accession sociale à la propriété très fragile dans le neuf est très sensible à la conjoncture, l'investissement locatif est particulièrement réactif aux politiques fiscales édictées au niveau national.

**LES ATTENTES DES COMMUNES ET DES TERRITOIRES : PRÉCISER LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DANS LES OPÉRATIONS DE LOGEMENT DES 30% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DONT 20% DE PLAI.**

Les premiers vice-présidents au logement et à la gouvernance ont conduit, entre le 14 septembre et le 20 octobre 2009, huit réunions de territoire dédiées à la politique locale de l'habitat.

L'objectif des réunions était d'expliquer la délibération cadre du 5 décembre 2008, de présenter sa mise en oeuvre et de recenser les questions, demandes et suggestions.

Les demandes suivantes ont été recensées :

- préciser les modalités de mise en oeuvre, dans les opérations de logement, de la règle de 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de PLAI,
- permettre une souplesse d'application pour s'adapter aux contextes communaux et infra-communaux : permettre par exemple de comptabiliser deux opérations conduites en simultanéité dans un même programme, intégrer la problématique des "petits permis" où le recours à un bailleur social est difficile à obtenir,
- se doter, le cas échéant, des outils réglementaires pour rendre opposable l'objectif de 30% dans les secteurs les plus déficitaires en logements locatifs sociaux et dans les secteurs de marchés les plus tendus, grâce à l'inscription d'une servitude au Plan local d'urbanisme sécurisant et encadrant la délivrance du permis de construire.
- enfin, préciser ce que recouvrent les 30% de logements locatifs sociaux, en particulier vis-à-vis des résidences étudiantes et des résidences pour personnes âgées ou handicapées financées en PLS.

Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
 Pour la Présidente  
 Le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué

  
 Henri SEGARD



Nous proposons en conséquence, au travers de la présente délibération :

- un cadre de mise en oeuvre de l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux et décider des outils contractuels et réglementaires à mobiliser pour atteindre cet objectif.

Au travers de ces outils :

permettre la souplesse nécessaire pour mettre en oeuvre les objectifs et non pour les remettre en cause.

permettre, dans certains secteurs, de rendre opposable l'objectif de 30% au travers du PLU.

- une définition des 30% de logements locatifs sociaux, intégrant la question des résidences étudiants et pour personnes âgées et handicapées.

## CADRE DE MISE EN OEUVRE DE L'OBJECTIF DE 30% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

### 1 - Un engagement par commune, une évaluation triennale

En cohérence avec les Contrats de territoire et dans la perspective du nouveau PLH (2012-2017), il est proposé de contractualiser avec chaque commune l'objectif de 30% de logement locatifs sociaux dont 20% de PLAI.

Cet engagement porte sur une période de trois ans et donne la possibilité de lier plusieurs opérations réalisées dans cette période (intégrer les contraintes de phasage des opérations) et sur le territoire de la commune (intégrer le poids relatif de logements locatifs sociaux dans les quartiers).

En particulier, dans un objectif de diversification des produits-logement et d'une plus grande mixité sociale, il demeure possible de développer des opérations intégrant en totalité d'autres types de logements dans les quartiers d'ores et déjà caractérisés par une très forte proportion de logement sociaux ou situés dans les périmètres des Zones Urbaines sensibles."

L'engagement est évalué au terme de trois années. L'évaluation porte sur le respect des 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de PLAI, par commune, calculé sur la base des autorisations (permis accordés) et des mises en chantier.

Au terme des trois ans, dans le cas de non respect de cette règle communautaire inscrite dans le Contrat de territoire et d'absence de contraintes et raisons indépendantes de la volonté de la commune expliquant le défaut de mise en oeuvre, les autres termes du Contrat de territoire engageant Lille Métropole seront réexaminés.

### 2 - La mise en oeuvre de secteurs de servitude de "mixité sociale" dans le Plan local d'urbanisme

Depuis l'approbation du PLU en 2004 puis celle du PLH en 2005, la Communauté urbaine a fait évoluer son plan d'urbanisme pour s'assurer de la mise en oeuvre des objectifs de production de logements sociaux et de diversité sociale :

- 149 Emplacements réservés au logement (E.R.L.) sont inscrits au PLU, dans 45 communes dont 17 communes article 55 de la loi SRU. Le PLU est régulièrement modifié pour intégrer de nouveaux emplacements,

- 180 secteurs situés en extension urbaine (AUCm et AUDm) dans les communes disposant de moins de 30% de logements locatifs sociaux sont concernés par une servitude prescrivant 20% minimum de logements locatifs sociaux tels que défini dans le PLH adopté en 2005.

Avec la délibération cadre du 5 décembre 2008 qui fixe de nouveaux objectifs, ces dispositions nécessitent à la fois d'être revisitées et complétées.

#### a) La servitude de "mixité sociale" créée par la loi Molle dite loi Boutin

La loi d'engagement national pour le logement (E.N.L.) de 2006 permettait au PLU de déterminer, dans des zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de

Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
Pour la Présidente  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué

  
Henri SEGARD



logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logement locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. C'est ce qui avait conduit LMCU en 2007 à prescrire 20% minimum de logements locatifs sociaux dans les secteurs d'extension urbaine du PLU dans les communes de moins de 30% de logements locatifs.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (M.O.L.L.E.) fait évoluer cette disposition. Les secteurs de pourcentage de logement ne concernent plus uniquement les logements locatifs mais tous types de logements. Surtout, ils deviennent des servitudes d'urbanisme qui n'ouvrent droit ni au délaissement ni à indemnité. Dès lors, il convient de les nommer servitudes de mixité sociale.

#### b) Proposition de mise en oeuvre dans le PLU de Lille Métropole

Il est proposé de mettre en oeuvre des secteurs de servitude permettant d'inscrire dans le PLU de Lille Métropole l'objectif communautaire de 30% minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations de logement (dont 20% de PLAI).

Dans le périmètre des secteurs concernés, la servitude donne au maire qui accorde le permis de construire un argument réglementaire à opposer au pétitionnaire. Plus globalement, la servitude est un outil supplémentaire (aux côtés des E.R.L., des Z.A.C.) pour s'assurer de la maîtrise de l'objectif de production de logements locatifs sociaux, en particulier en secteurs de marché tendu.

L'inscription de secteurs de servitude implique une modification du PLU quels que soient le nombre et l'ampleur des servitudes décidées.

Il est proposé la méthode suivante :

- la délimitation de ces secteurs sera issue d'une co-production entre LMCU et les communes membres s'appuyant sur l'analyse du contexte local et de l'opportunité de la servitude pour mettre en oeuvre l'objectif de mixité sociale.

- Cette co-production s'appuiera notamment sur un cadre d'analyse et des critères relatifs à la population et au logement, proposés à l'échelle communautaire pour favoriser la mise en cohérence des secteurs de servitude dans le PLU ( % de logements locatifs sociaux à l'échelle des quartiers de 2000 habitants "IRIS 2000", de la section cadastrale ou de la commune quand le secret statistique ne permet pas de plus petite échelle, périmètres de Zones urbaines sensibles).

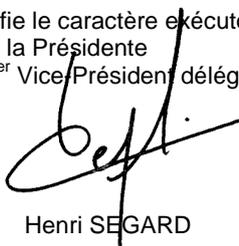
- Outre la mise en oeuvre des 30% minimum de logements locatifs sociaux, l'analyse et les servitudes pourront intégrer, selon le contexte local, des problématiques particulières :  
prescription possible liée à la taille des logements,  
prise en compte possible du parc privé existant avec une prescription relative au conventionnement par l'ANAH,  
prescription possible d'autres catégories de logement dans les secteurs où le logement privé manque.

C'est dans la zone urbaine que se situe le principal enjeu de la mise en oeuvre de secteurs de servitude : les deux tiers de la construction sont amenés à s'y concentrer selon l'objectif de la ville intense. L'essentiel de la construction en diffus s'y concentre d'ores et déjà. Face à la vitalité du marché immobilier de certaines communes, le maire qui accorde les permis peut se trouver démuné sur le plan réglementaire pour maîtriser l'objectif de mixité sociale.

Il s'agit également d'engager la réflexion sur les secteurs en extension urbaine, notamment ceux couverts par une servitude de 20% à actualiser.

#### TAILLE DES OPÉRATIONS CONCERNÉES ET DÉFINITION DES 30% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
Pour la Présidente  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué

  
Henri SEGARD



## 1 - La taille d'opération concernée

Pour appliquer valablement l'objectif des 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de PLAI par opération, il est proposé que le seuil minimum d'opération soit de 17 logements permettant de réaliser 5 PLUS PLAI dont 1 PLAI, soit environ 350 m<sup>2</sup> de SHON sociale.

Ce seuil s'applique à l'opération dès lors qu'un secteur de servitude de mixité sociale est mis en oeuvre. En dehors, il s'apprécie par commune à l'opération avec la possibilité précisée plus haut de lier plusieurs opérations entre elles, dans le temps et dans le territoire de la commune.

Sur la base des orientations politiques données, une concertation avec les constructeurs privés et sociaux se révèle indispensable pour préparer et anticiper les effets des secteurs de servitude.

## 2 - La définition des 30% de logements locatifs sociaux

Au travers de sa délibération du 5 décembre 2008, la Communauté urbaine a défini les catégories de logement entrant dans les 30% de logement locatif social : il s'agit des logements financés en PLUS et PLAI. Le PLS relève du logement locatif intermédiaire. Il en est exclu.

Il faut préciser cette définition au regard de la situation des logements dits "spécifiques". En effet, depuis plusieurs années, l'Etat flèche en PLS le financement des résidences étudiantes, des foyers d'accueil médicalisés (FAM) et des EHPAD.

### Les établissements pour personnes âgées et dépendantes

La Communauté Urbaine a obtenu de l'Etat de financer les EHPAD de maîtrise d'ouvrage HLM en PLUS pour diminuer la redevance payée par les locataires. Ces établissements, aidés par LMCU, entrent de fait dans la définition communautaire du logement locatif social.

Les EHPAD et les FAM de maîtrise d'ouvrage privée, financés en PLS et non aidés par Lille Métropole ne rentrent pas dans le compte des 30% de logements locatifs sociaux. Ils sont par contre exonérés de l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux compte tenu de leur règle de financement spécifique.

### Le logement étudiant

La Communauté a sollicité le secrétaire d'Etat au logement pour un financement en PLUS des opérations sous maîtrise d'ouvrage HLM, permettant de développer une offre accessible aux étudiants boursiers. Le secrétaire d'Etat s'est engagé à apporter une réponse rapide.

A défaut d'un accord de l'Etat sur le financement en PLUS, il est proposé que les résidences étudiantes de maîtrise d'ouvrage HLM financées en PLS et aidées par Lille Métropole pour en baisser le loyer soient comptées dans les 30% de logements locatifs sociaux.

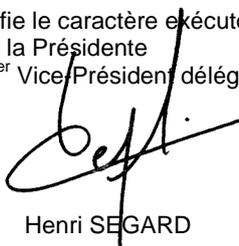
Les résidences étudiantes de maîtrise d'ouvrage privée financées en PLS, non aidées par Lille Métropole sont exonérées de la réalisation des 30% compte tenu de leur règle de financement mais ne rentrent pas dans le compte des 30% de logements locatifs sociaux.

## CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE

2010 :

- mise en place et exploitation du cadre d'analyse et des critères communautaires nécessaires à l'analyse des contextes locaux,

Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
Pour la Présidente  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué

  
Henri SEGARD



- concertation avec les communes pour la mise en oeuvre du tableau de suivi par commune : liste des projets habitat, % de logements locatifs sociaux, date d'autorisation envisagée, " opérations liées ",
- concertations avec les communes préalable au lancement de la modification du PLU, envisagée en deux vagues (conseils de février et de juin 2010).

En conséquence, les Commissions Logement, Urbanisme Aménagement Ville Renouvelée et Gouvernance consultées, il vous est proposé :

1 - d'adopter le cadre de mise en oeuvre de l'objectif des 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de PLAI, soit :

- l'engagement par commune à l'atteinte de l'objectif et son évaluation triennale, permettant de lier plusieurs opérations sur cette période et dans le territoire de la commune. L'évaluation se fait sur la base des autorisations (permis accordés) et des mises en chantier. Au terme des trois ans, dans le cas de non respect de cette règle communautaire inscrite dans le Contrat de territoire et d'absence de contraintes et raisons indépendantes de la volonté de la commune expliquant le défaut de mise en oeuvre, les autres termes du Contrat de territoire engageant Lille Métropole seront réexaminés.

- l'inscription dans le PLU, par modification de celui-ci aux conseils de février et juin 2010, de secteurs de servitude de "mixité sociale ", dont la délimitation sera issue d'une co-production entre Lille Métropole et les communes membres,

2 - d'adopter le seuil d'opération concernée : 17 logements permettant 5 PLUS PLAI dont 1 PLAI,

3 - d'adopter la définition des 30% de logements locatifs sociaux :

- sont comptés les logements financés en PLUS et PLAI, intégrant les résidences étudiantes et pour personnes âgées et dépendantes, de maîtrise d'ouvrage HLM et assimilés, et aidées par LMCU pour en baisser la redevance ou le loyer,

- non comptés, mais exonérés de cet objectif, de part leur financement exclusif en PLS, les résidences étudiantes et pour personnes âgées et dépendantes de maîtrise d'ouvrage privée non aidée par LMCU.

Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
Pour la Présidente  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué



Henri SEGARD

