

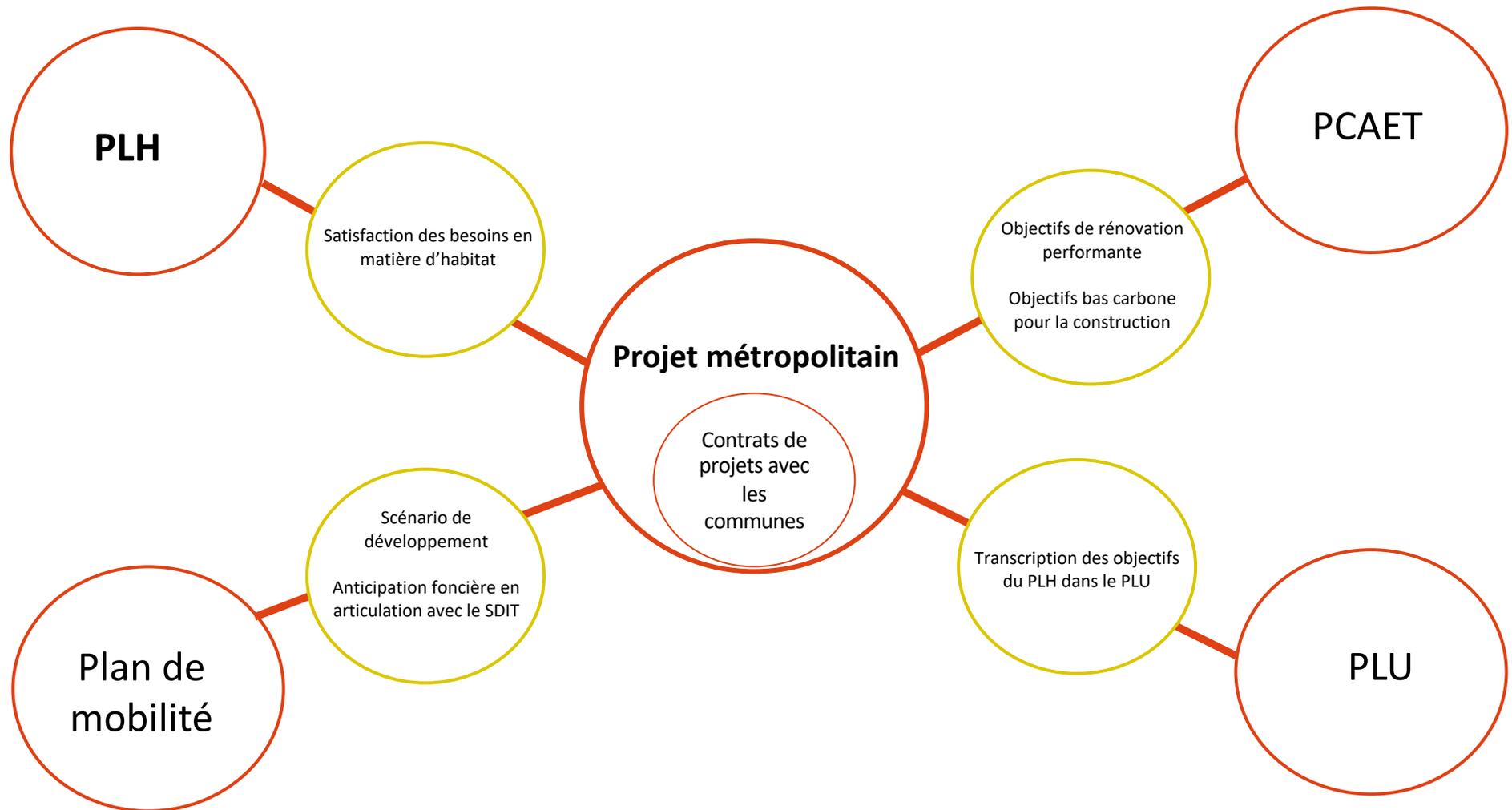
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE



Programme Local de l'Habitat 2022 - 2028

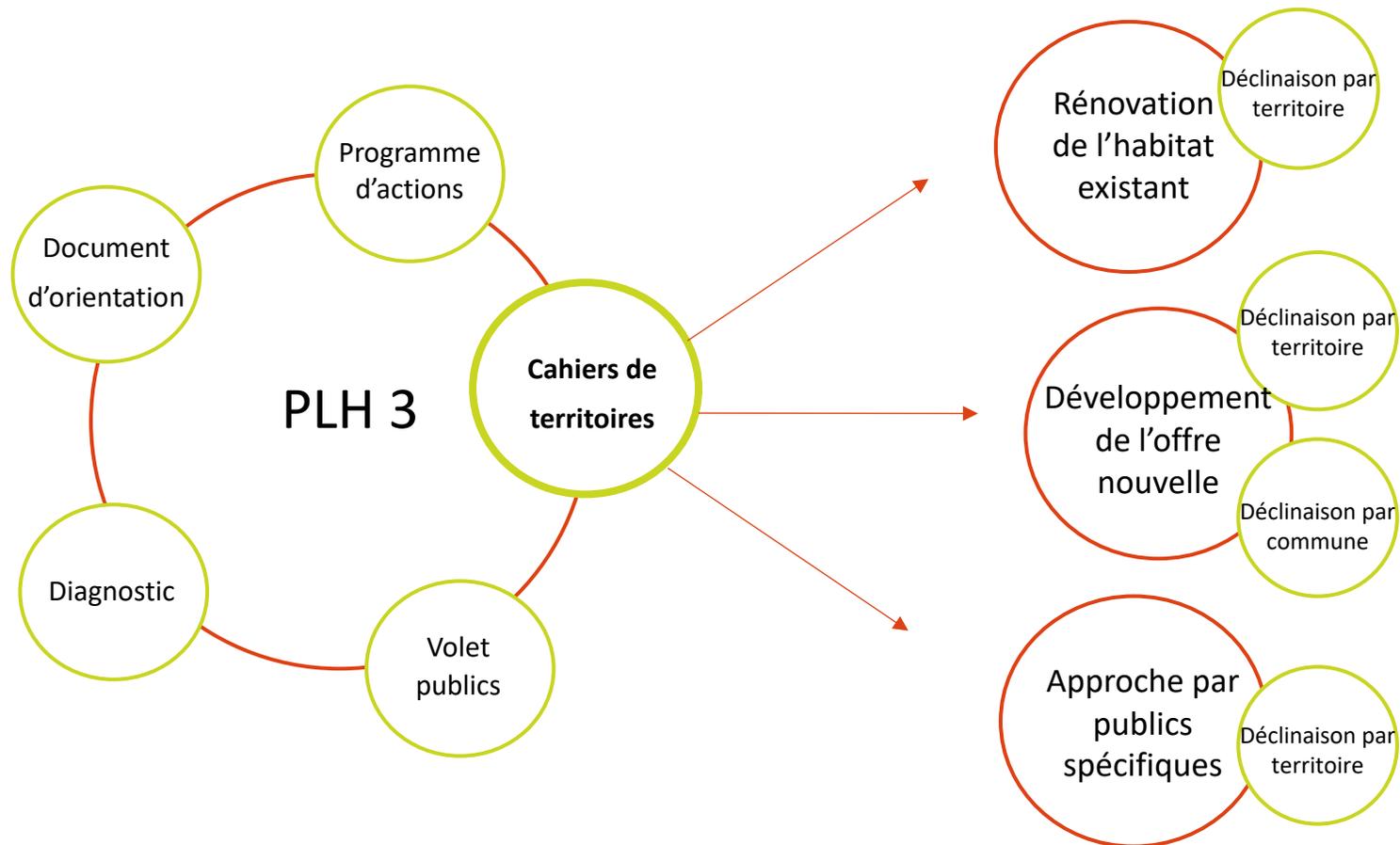
—→ **Cahier de territoire**
Territoire lillois

Un PLH élaboré en cohérence avec les autres documents de programmation métropolitains



Le cahier territorial, une pièce essentielle du PLH de la MEL

Le PLH de la MEL se compose d'un diagnostic, d'un document d'orientation, d'un programme d'actions thématique et d'un volet publics spécifiques. Il comprend également des cahiers territoriaux qui enrichissent et déclinent le PLH à l'échelle des territoires et des communes. Ces volets territoriaux illustrent l'importance accordée par la Métropole à la **territorialisation de sa politique publique** pour répondre au mieux aux besoins des territoires qui la composent et aux populations qui l'occupent.





SOMMAIRE

I. Diagnostic du territoire Lillois	5
II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire	20
Offre nouvelle	21
Publics spécifiques	25
Habitat existant	30
Attributions	44
Fiche synthèse	45
Annexes	48
Méthode de répartition des besoins (production et rénovation)	49
Méthodologie de définition des secteurs à enjeux de l'habitat social	50



I. DIAGNOSTIC

I. Diagnostic du territoire Lillois

Chaque diagnostic de territoire est composé de:

1. Une fiche d'identité du territoire

2. La résonance des enjeux habitat métropolitains sur le territoire

5 grands enjeux métropolitains ont été identifiés collectivement par les acteurs de l'habitat réunis en conférence intercommunale du logement dans le cadre des travaux du PLH :

- La transition écologique et le développement durable
- Le coût du logement en lien avec la situation des habitants
- L'équilibre territorial entre les territoires et au sein des différents territoires
- L'adaptation du logement aux évolutions des situations de vie
- L'articulation entre développement résidentiel et réseaux de transport

Le diagnostic positionne chaque territoire à l'aide de quelques indicateurs synthétiques par rapport à ces 5 grands enjeux.



I. Diagnostic du territoire Lillois

Le territoire en quelques mots

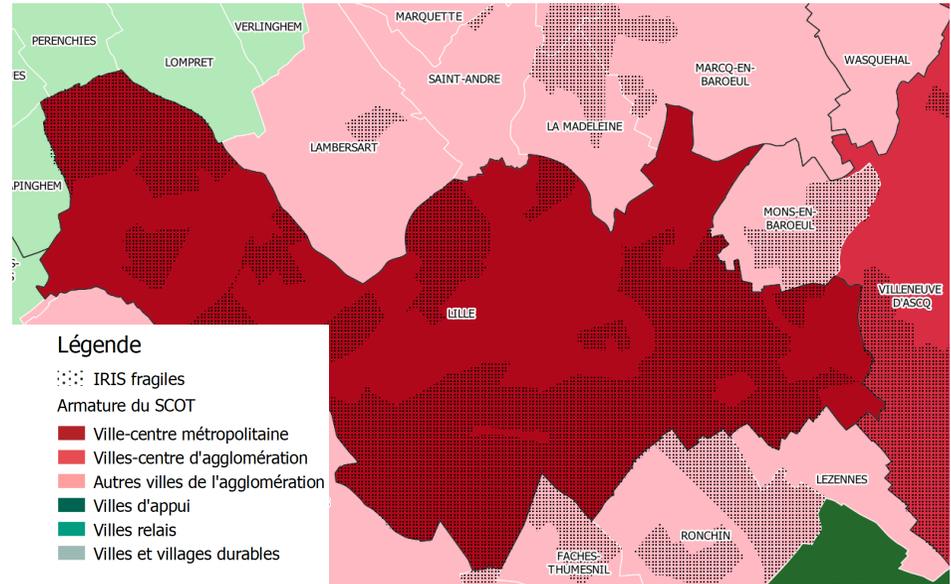
Les **232 787 habitants du territoire Lillois** (Lille, Lomme, Hellemmes) représentent **20% de la population de la MEL**. Au cœur de l'agglomération, de la région mais aussi de l'Eurorégion, ce territoire joue un rôle majeur dans le processus de métropolisation. Il concentre, à ce titre, les fonctions métropolitaines au sein des quartiers centraux (Vieux-Lille, Lille-Centre, Saint-Sauveur, Parc Vauban) et aux franges de ceux-ci (Euratechnologies, Lomme, Hellemmes...).

Le territoire Lillois s'inscrit dans une **dynamique de renouvellement urbain importante** qui se traduit par le traitement de l'habitat dégradé ancien, la poursuite des interventions dans les quartiers de la géographie prioritaire et le renforcement de la mixité sociale aux différentes échelles territoriales.

Pour autant, de nombreux quartiers se caractérisent par la grande **fragilité socio-économique*** de leur population, en particulier les secteurs sud et est de la ville qui jouent un rôle prépondérant dans l'accueil de ménages en difficultés économiques et/ou sociales.

Le territoire Lillois se démarque, enfin, du reste de la MEL par son **profil résidentiel « à part »** marqué par l'importance du parc locatif, privé et social, la prépondérance de l'habitat collectif, la jeunesse de sa population découlant de sa fonction universitaire...

* La fragilité des quartiers est définie à l'aune d'un indice de fragilité sociale (de 1 à 4) composite intégrant des données relatives aux caractéristiques de la population (revenu médian / UC, taux de non emploi 25-64 ans, taux de familles comptant + de 4 enfants, taux de familles monoparentales)



Les chiffres clés – les besoins résidentiels

Evolution annuelle de la population 2012-2017 (INSEE 2017)	0.4%
Taille des ménages (INSEE 2017)	1.87
Part des familles monoparentales (au sein des familles) (INSEE 2017)	21.3%
Part des personnes âgées (INSEE 2017)	14.4%
Taux de pauvreté (FILOCOM 2017)	26.1%

Les chiffres clés – les dynamiques immobilières

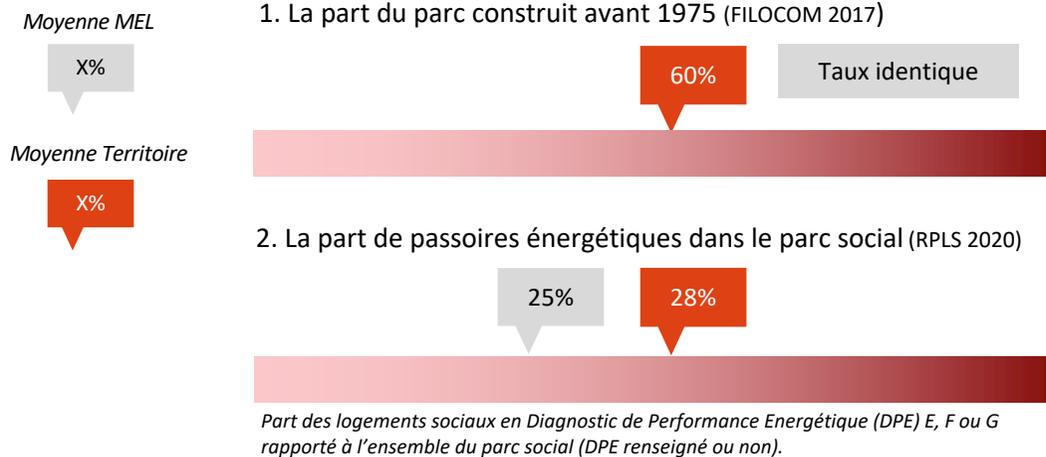
Part des propriétaires occupants (INSEE 2017)	28.3%
Part du logement individuel (INSEE 2017)	21.5%
Part du parc social (RPLS 2020)	26.3%
Part du parc privé potentiellement indigne (PPPI 2015)	9.8%

I. Diagnostic du territoire Lillois

La transition écologique et le développement durable

Les données et éléments de compréhension clés

Les besoins d'amélioration de la performance énergétique dans le parc existant



La prégnance des enjeux environnementaux

3. Des réservoirs de biodiversité à préserver



Des constats aux enjeux

- **L'amélioration de la performance énergétique de l'habitat est un enjeu majeur à l'échelle du territoire Lillois :**
 - Les besoins d'intervention sur l'habitat sont très importants : 93 191 logements ont été construits avant la date des premières réglementations thermiques (1975) (FILOCOM 2017), malgré les dispositifs déployés, la part des logements potentiellement énergivores demeure conséquente ;
 - Le parc social compte 9 033 logements énergivores (étiquettes E à G) selon la base RPLS 2020.
 - Outre la nécessité de réduire l'impact de l'habitat sur l'environnement, il existe un enjeu de lutte contre la précarité énergétique : 26% des ménages Lillois vivent sous le seuil de pauvreté et sont autant de foyers exposés au risque de précarité énergétique.
- La construction de logements est déjà très largement portée par le logement collectif, le développement résidentiel Lillois se caractérise ainsi par une dynamique de construction importante d'une part, et, d'autre part, par la densité des opérations neuves. L'enjeu porte sur la nécessité de déployer des projets résidentiels acceptables et durables alliant :
 - Intensité urbaine et accès à des espaces de respiration et de nature en tenant compte du confinement qui a pu changer le rapport au logement de la population;
 - Construction et réduction de l'empreinte du secteur résidentiel ;
- En parallèle, le territoire poursuit une **stratégie de recyclage du parc vacant** et, plus largement, de **réinvestissement de l'habitat existant** ambitieuse en vue de réguler la consommation foncière tout en valorisant son patrimoine.

I. Diagnostic du territoire Lillois

La transition écologique et le développement durable



LILLE-LOMME-HELLEMMES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL - QUALITE ET VENTES DANS LES SECTEURS DE FRAGILITE

Indicateurs d'analyse :

- ▲ Logements Locatifs Sociaux mis en vente ou orientés à la vente
- Résidences où la qualité de bien-vivre ensemble est à conforter ou à travailler*
- Résidences à bas loyer dans les secteurs peu fragiles ayant eu un faible rééquilibrage des attributions

Etiquette énergétique du patrimoine :

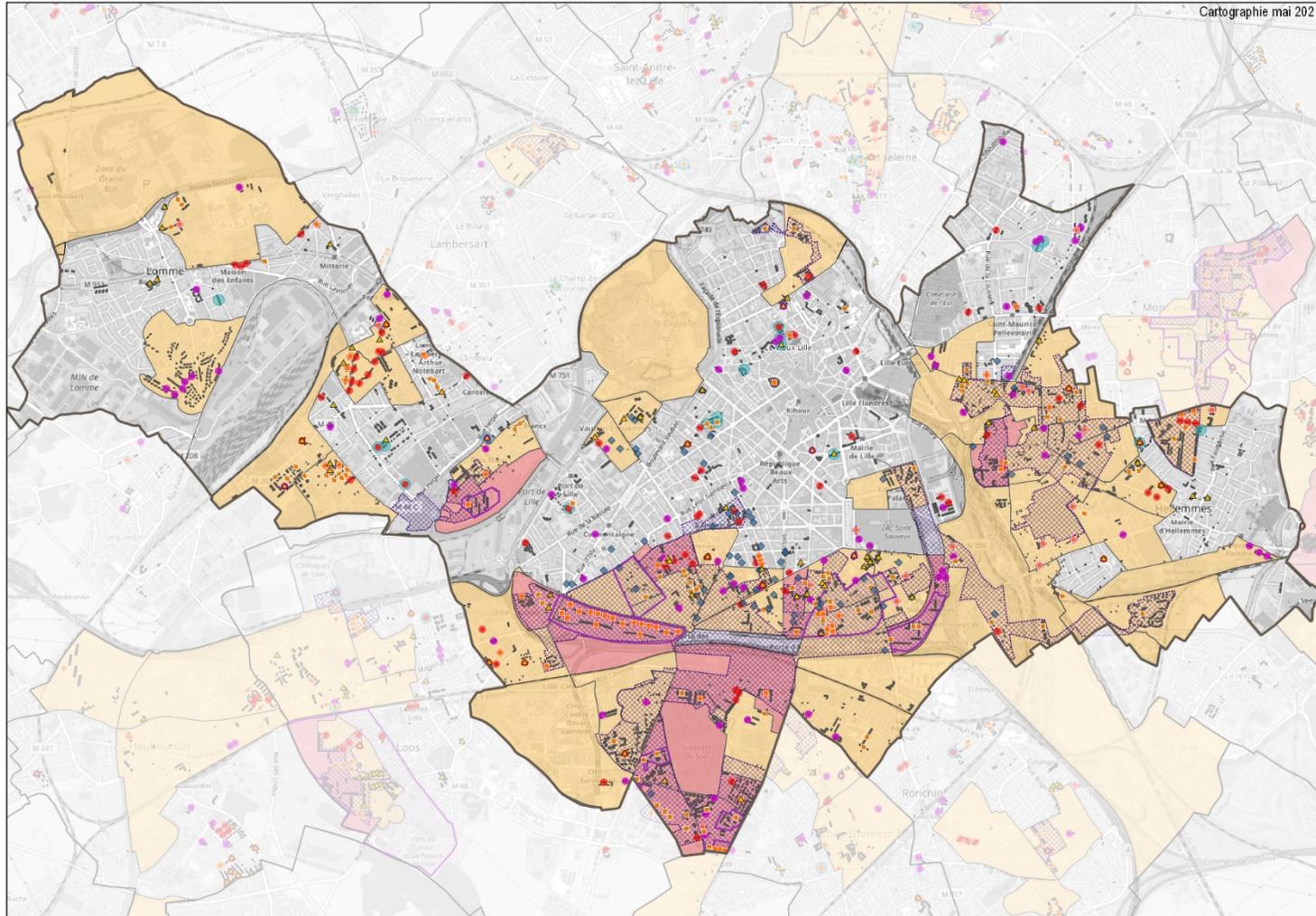
- au moins 25% des logements en DPE E, F ou G
- au moins 25% des logements sans DPE
- Autres résidences LLS
- ◆ Copropriétés vulnérables (indice >11)

Géographie Politique de la Ville :

- QPV
- NPRU

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS** :

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité



*Classification bailleurs / communes
**l'lot regroupés pour l'information
Statistique de l'Insee

I. Diagnostic du territoire Lillois

Le coût du logement en lien avec la situation des habitants

Les données et éléments de compréhension clés

L'accessibilité financière de l'offre libre

1. Le prix au m² d'un appartement neuf (CECIM 2020)



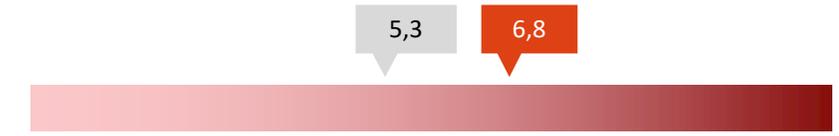
2. Le prix d'une maison ancienne (DV3F)



Médiane de prix pour les ventes de maisons anciennes intervenues entre 2010 et 2019.

Les besoins en logements locatifs abordables

3. La tension exercée sur le parc locatif social (SNE 2021)



Nombre de demande pour une attribution de logement social

4. Les locataires du parc privé pauvres (FILOCOM 2017)



Part parmi les locataires du parc privé

Des constats aux enjeux

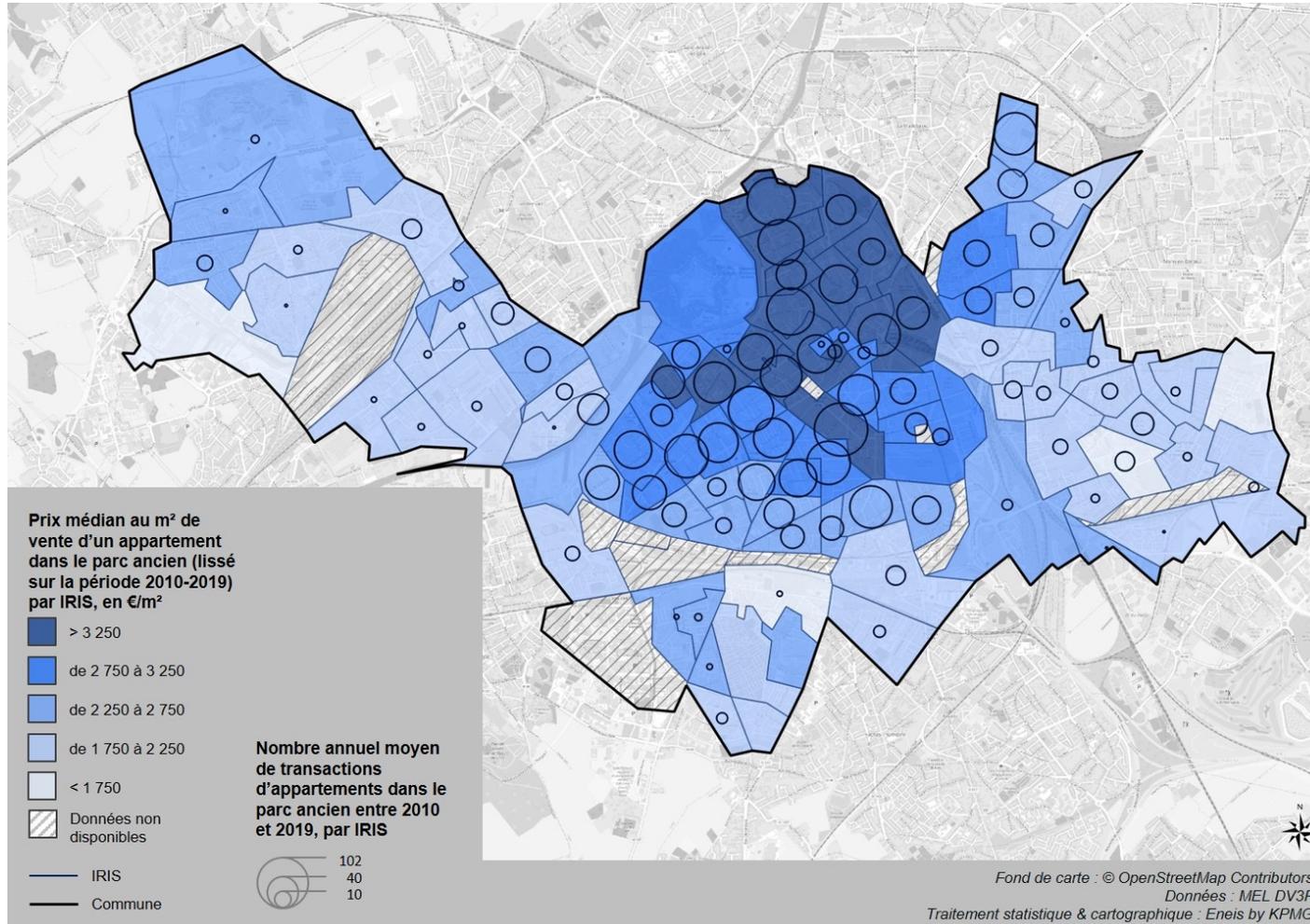
- Le **marché immobilier Lillois est dynamique**. Lille, en tant que ville-centre, a le **taux de construction le plus élevé de la MEL**, et soutient ainsi la **dynamique de construction de la Métropole**. **28% des logements commencés entre 2012 et 2017 l'ont été sur le territoire Lillois** (contre 22% entre 2006 et 2011).
- En matière de prix de vente, le **territoire Lillois réhausse la moyenne métropolitaine**, avec des prix globalement élevés :
 - Le territoire Lillois (comme la Couronne Nord) se caractérise par un nombre élevé de ventes d'appartements, pesant fortement sur la répartition des ventes d'appartements dans la métropole. On observe une répartition assez équilibrée des biens en fonction de leur prix de vente offrant un panel diversifié (de très accessible, moins de 2000€ / m², à très cher, plus de 4000€/ m², une part importante des ventes revenant aux biens « intermédiaires » situés entre 2 500€ et 3 300€ du m²). **La localisation joue ici un rôle prépondérant (cf. page suivante)**.
 - Le marché de l'individuel se caractérise par un nombre de vente nettement plus limité et une distribution des prix plus restreinte (des biens très accessibles et des biens assez chers)
- Ces quelques constats mettent en lumière plusieurs choses : le **rôle moteur de la ville-centre métropolitaine** sur le marché immobilier, sa **capacité à répondre à une diversité de besoins**, une vigilance à avoir quant au **caractère excluant de certains segments et secteurs rendant difficile le maintien de certains profils de ménages** sur le cœur métropolitain.

I. Diagnostic du territoire Lillois

Le coût du logement en accession

Carte des prix immobiliers à l'échelle des IRIS

En collectif :

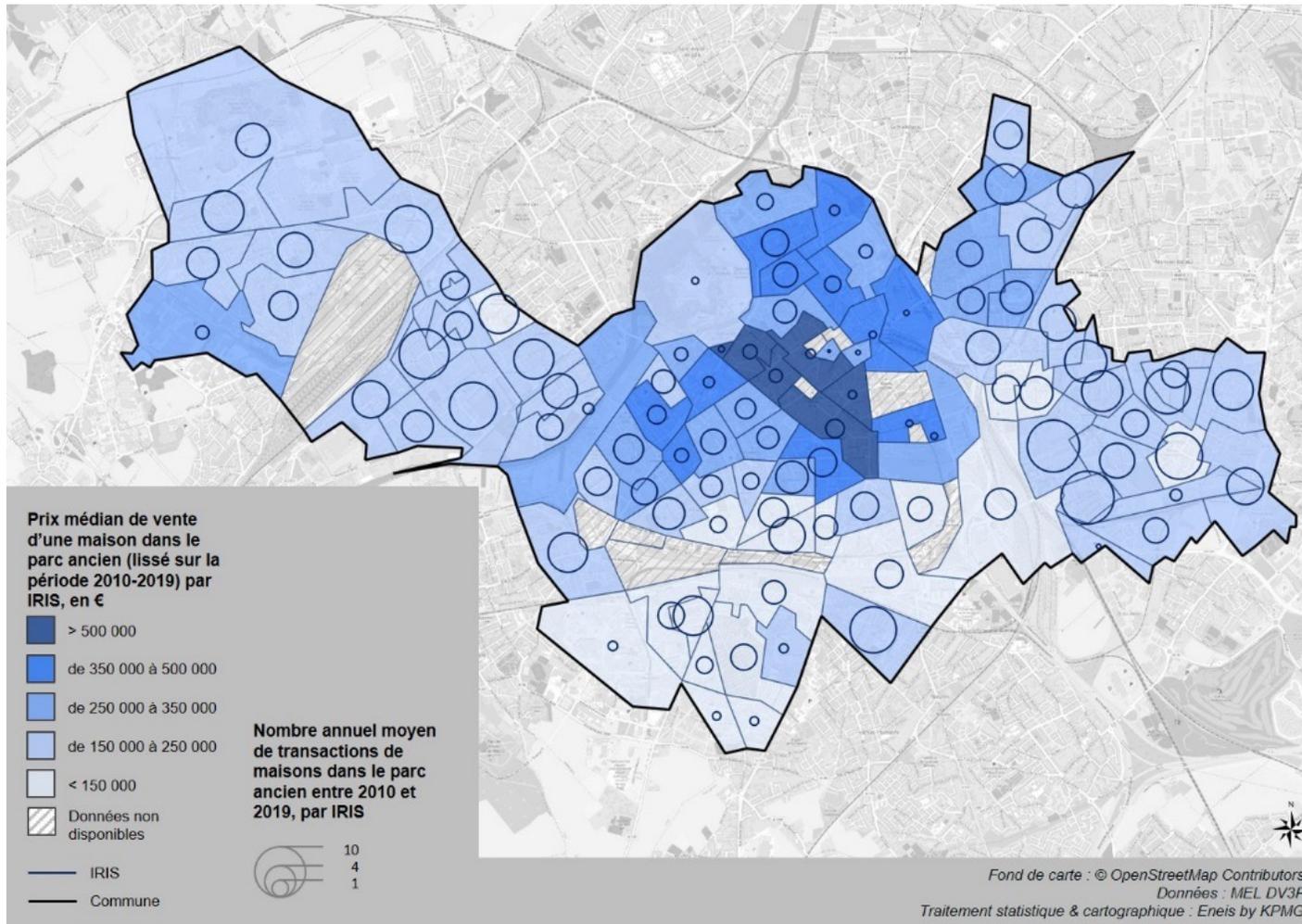


I. Diagnostic du territoire Lillois

Le coût du logement en accession

Carte des prix immobiliers à l'échelle des IRIS

En individuel :

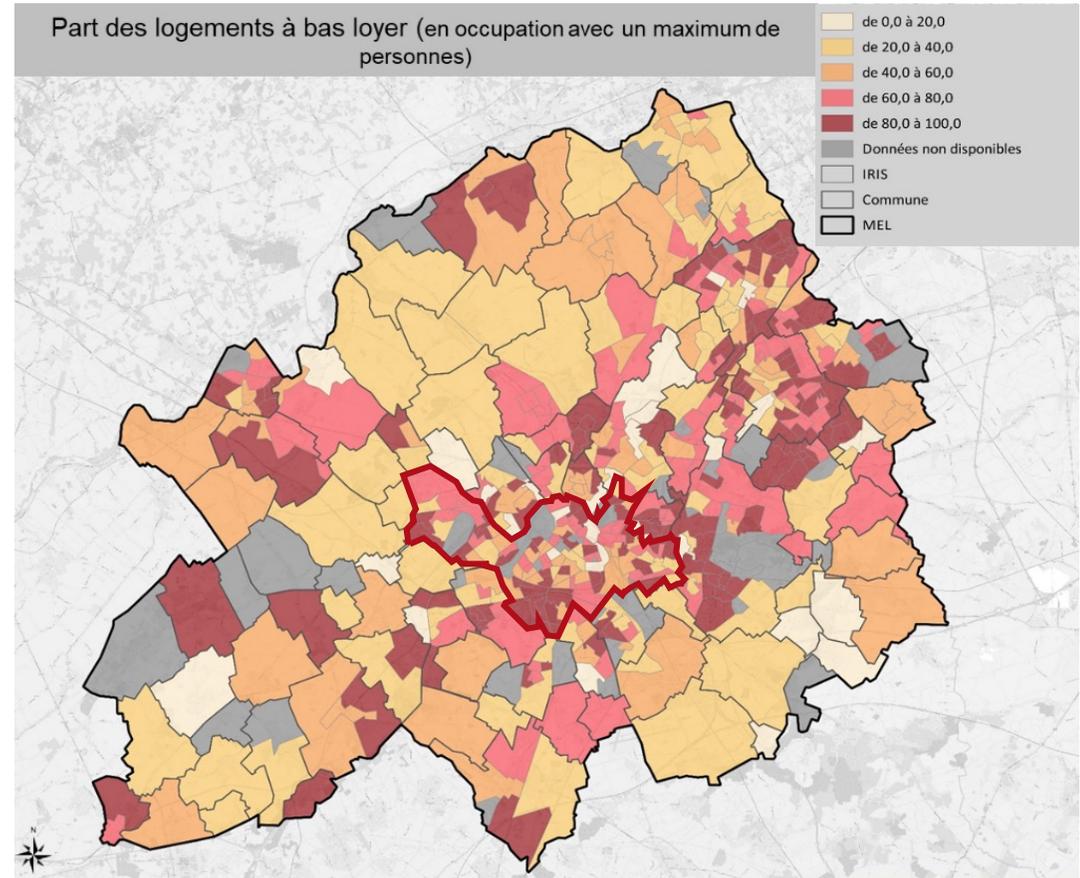


I. Diagnostic du territoire Lillois

Carte sur l'accessibilité du parc social

Des constats aux enjeux

- Les **besoins en logements locatifs abordables sont importants**, en témoigne la pression sur le parc social supérieure à celle de la MEL. Un quart de l'offre locative sociale de la MEL (31 000 logements en 2018) se situe sur la ville-centre métropolitaine. Cet état de fait combiné à la précarité d'une part importante de la population invite certes à poursuivre le développement du logement social mais en poursuivant le mouvement rééquilibrage de l'offre entre les quartiers. **Aujourd'hui, les logements à bas loyer se situent majoritairement dans les quartiers (Lille sud notamment) les plus fragiles socialement.**
- Sur un territoire accueillant une part importante de ménages modestes, **plusieurs enjeux ressortent** :
 - La **tension sur le parc social observée à l'échelle du territoire est supérieure à la moyenne métropolitaine** (6,8 demandes pour une attribution contre 5,3 pour la MEL). Cette pression s'explique à la fois par l'importance de l'offre présente et l'attractivité du territoire Lillois ;
 - Certains ménages se trouvent particulièrement empêchés dans leur parcours vers ou au sein du parc :
 - Le rapport demandes / attributions est proche voire supérieur à **7 pour les ménages de plus 55 ans** ;
 - Il est de 8 demandes pour une attribution pour les ménages du premier quartile qui représentent 21% des attributaires, tous quartiers confondus.

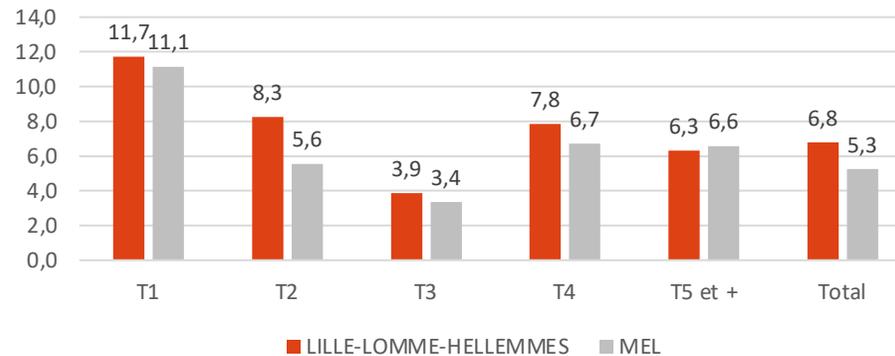


I. Diagnostic du territoire Lillois

Zoom sur la tension au sein du parc social

Nombre de demandes pour une attribution

Source : SNE 2021



Nombre de demandes et d'attributions au sein du parc social

Source : SNE 2021

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total
Demandes	3 045	5 997	3 599	2 705	703	16 049
Attributions	260	726	934	345	111	2 376

Des constats aux enjeux

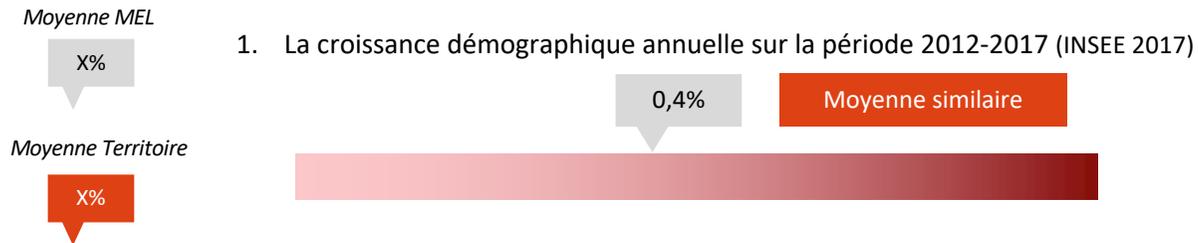
- La **tension sur le parc social est élevée** au sein du territoire Lillois en comparaison avec la MEL (6,8 demandes pour 1 attribution au sein du Lillois contre 5,3 à l'échelle de la MEL). Elle **apparaît importante sur les petites typologies** (T1 et T2) ainsi que sur les grands logements (T4, T5 et plus). Ainsi, l'enjeu du développement des petites typologies et en particulier des T2 qui sont souhaités par 37% des demandeurs est prégnant. Par ailleurs, le renforcement de l'offre en T4 et + reste nécessaire car ces typologies représentent 21% des logements demandés.

I. Diagnostic du territoire Lillois

Les dynamiques de développement et l'équilibre territorial

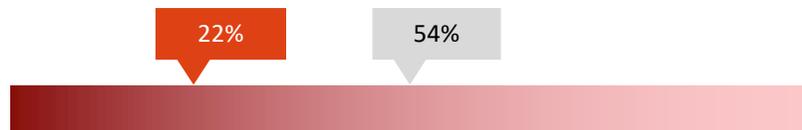
Les données et éléments de compréhension clés

Le niveau d'attractivité résidentielle du territoire



Le développement résidentiel : modèle et dynamiques

2. La part de l'habitat individuel des résidences principales (INSEE 2017)



3. La part de l'individuel dans les logements commencés 2013-2018 (Sitadel)



Des constats aux enjeux

- Les **tendances démographiques à l'œuvre sur le territoire Lillois mettent en lumière son attractivité** qui se traduit par des mouvements migratoires marqués (des arrivées massives de jeunes, d'étudiants, des départs de jeunes actifs non compensés...), un dynamisme endogène important (solde naturel proche de 1% / an), etc.
- L'enjeu majeur pour la MEL est de **renforcer les dynamiques du cœur métropolitain pour accroître le rayonnement et l'attractivité de la métropole dans son ensemble**. A ce titre, il s'agit de permettre au cœur métropolitain d'évoluer de manière à assurer une **intensification forte tout en préservant et améliorant la qualité urbaine et architecturale propre à chaque secteur du cœur métropolitain**.

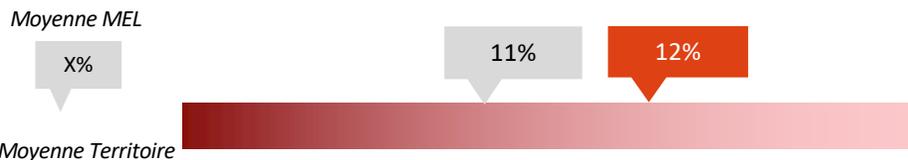
I. Diagnostic du territoire Lillois

Les dynamiques de développement et l'équilibre territorial

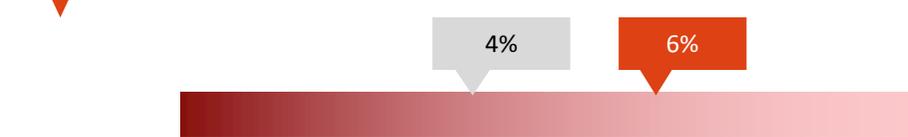
Les données et éléments de compréhension clés

Le niveau de fragilité sociale et patrimoniale

1. La part des logements individuellement potentiellement indignes (PPPI 2015)



2. La part des logements en copropriété vulnérable (VOC 2020)



Des constats aux enjeux

- Le territoire Lillois est hétérogène du point de vue de son peuplement. Les **fragilités sociales se concentrent dans quelques quartiers du secteur sud et, dans une moindre mesure, du nord est de la ville**. Le secteur ouest (situé à proximité de la ville de Loos) fait figure de poche de précarité au sein d'un espace peu fragile ;
- En termes de dynamiques de rééquilibrage territorial par les attributions de logements, deux faits notables s'observent :
 - Au sein des **quartiers prioritaires**, déjà très fragiles, certains sous-secteurs voient leur **fragilité se renforcer** (en rouge sur la carte) ;
 - Le rééquilibrage des attributions doit se poursuivre :

Les dynamiques en matière de mixité sociale au sein du parc

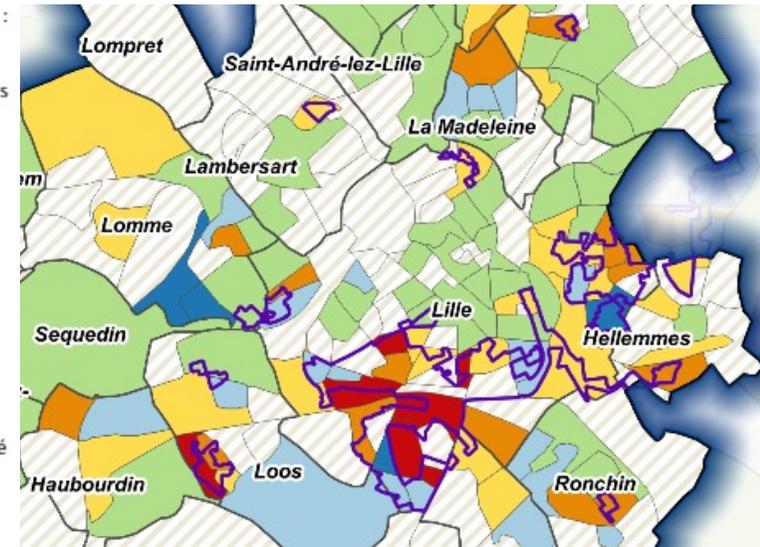
Convergence vers le profil métropolitain

- Des quartiles : Equilibre sur les 4 tranches de revenus
- Equilibre sur les 2 tranches : 50% d'attributions aux ménages des 1er et 2e quartiles, 50% aux ménages des 3e et 4e quartiles

Divergence par rapport au profil métropolitain

- Faible rééquilibrage des quartiers peu fragiles
- Quartiers moyennement fragiles : sureprésentation des 3e et 4e quartiles
- Quartiers moyennement fragiles : sureprésentation des 1er et 2e quartiles
- Renforcement de la fragilité des quartiers très fragiles
- Moins de 11 attributions
- Pas d'attributions
- Périmètres des QPV

Attributions 2020 selon la fragilité des quartiers et les quartiles LEC



Source : GTC à partir des attributions SNE 2020

- En 2020, parmi les ménages attributaires d'un logement social, seuls 16% relevaient du 1er quartile.
- On note par ailleurs que les quartiers peu fragiles ne contribuent pas suffisamment à l'accueil des ménages modestes et très modestes.

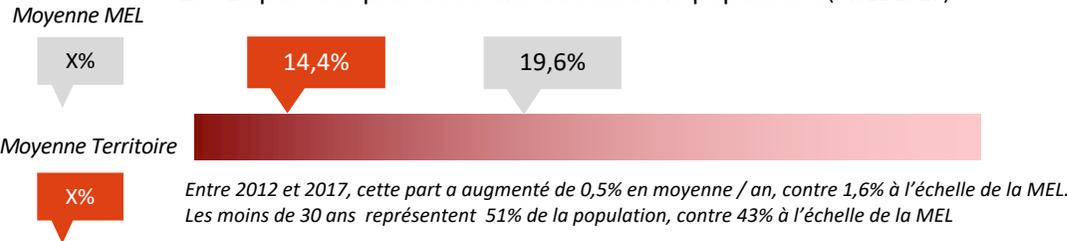
I. Diagnostic du territoire Lillois

L'adaptabilité du logement aux évolutions des situations de vie

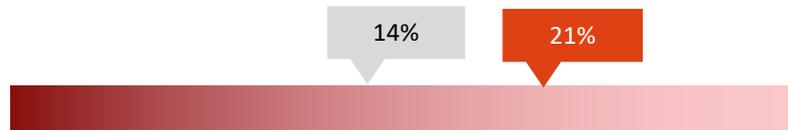
Les données et éléments de compréhension clés

L'adaptation de l'offre résidentielle au vieillissement

1. La part des plus de 60 ans au sein de la population (INSEE 2017)



2. Les plus de 60 ans vivant sous le seuil de pauvreté (FILOCOM 2015)



Offre résidentielle et évolution des modèles familiaux

3. La taille moyenne des ménages (INSEE 2017)



4. La part des petites typologies dans le parc (T1 et T2) (INSEE 2017)



Ce faible taux de petites typologies est à analyser à l'aune de la présence de petits ménages sur le territoire : les personnes seules représentent 53% de la population

Des constats aux enjeux

- Le **vieillessement constitue une préoccupation importante pour le territoire Lillois, comme pour l'ensemble de la MEL**. Cette tendance soulève plusieurs enjeux :
 - A l'image des autres territoires urbains de la MEL (roubaisien, tourquennois et couronne nord), **le territoire Lillois se caractérise par une forte densité de seniors. Ceux-ci sont, par ailleurs, plus précaires que sur les territoires moins denses de la MEL** : en 2015, la différence entre le niveau de vie médian des seniors Lillois et la moyenne métropolitaine était de 1 050€ (au détriment de Lille) ;
 - L'adaptation de l'offre au vieillissement** sur un territoire où le parc ancien prédomine et est souvent peu adapté aux besoins des personnes âgées, (44% des logements ont été construit avant 1949);
 - La sous-occupation** : 81% des ménages de deux personnes dont la personne de référence a plus de 65 ans sous-occupent leur logement. Cependant, la sous-occupation au sein du parc social est inférieure sur le territoire Lillois (21% contre 23,4% à l'échelle de la MEL).
- Le **territoire Lillois se distingue très fortement du reste de la MEL** : l'offre y est particulièrement diversifiée et les petits logements y sont très présents (en lien avec la vocation universitaire de la ville-centre métropolitaine). L'enjeu consiste toutefois à répondre à des besoins en présence contrastés (de la grande famille aux personnes seules) et de conforter l'attractivité du territoire Lillois vis-à-vis des jeunes actifs, des familles et familles en devenir.

I. Diagnostic du territoire Lillois

L'articulation entre développement résidentiel et réseaux de transport



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

LILLE-LOMME-HELLEMMES

Opérations de construction de 5 logements et plus sur la période 2022-2028

Projets de logements

Bois-Blancs	Nom du quartier
100	Nombre de logements par quartier

Offre en transport collectif existante *

- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus >=100 & TER >= à 30
- Maillage 50 <= Bus <100 & TER <30
- Complémentaire Bus <50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-llevia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

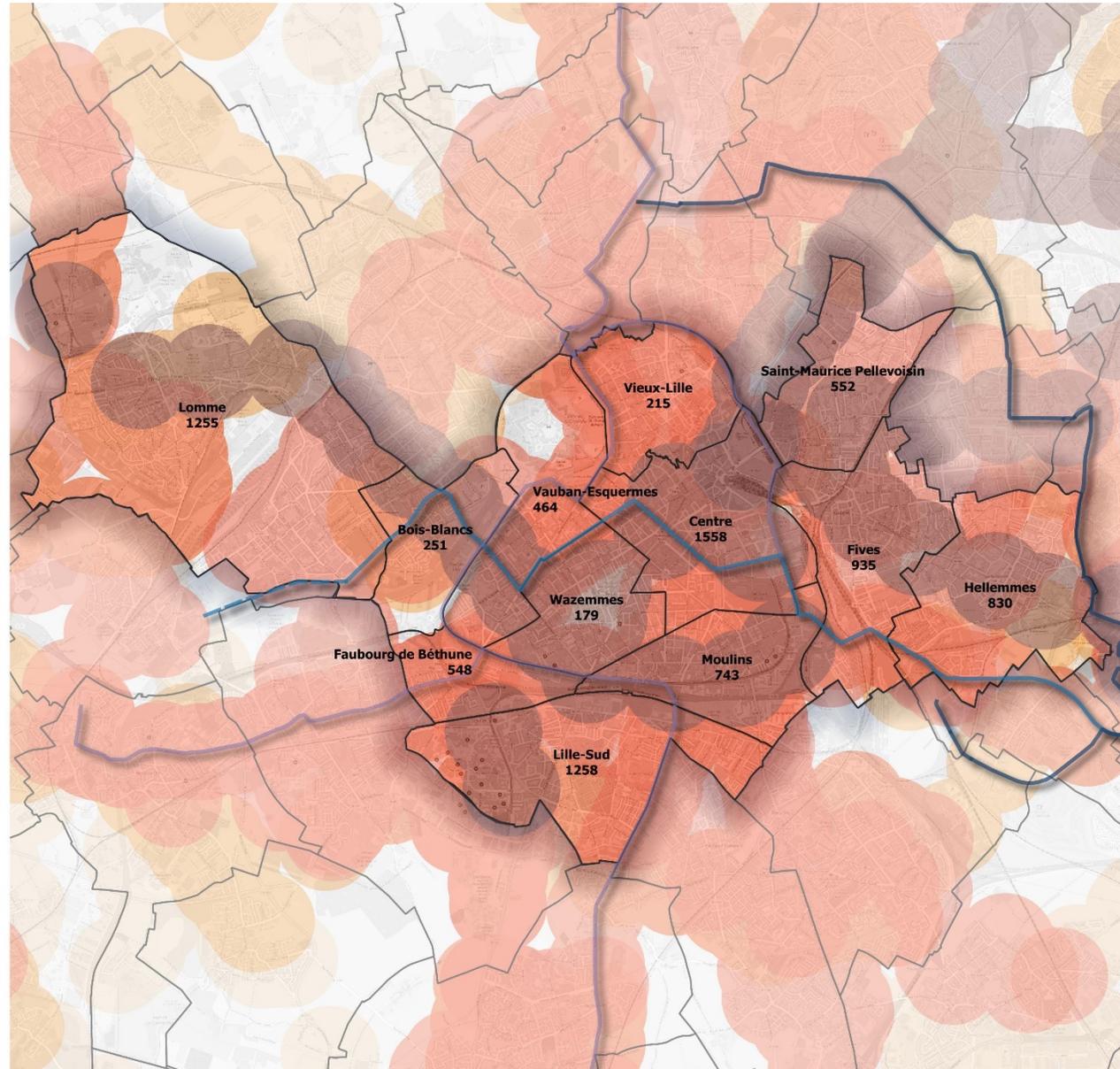
- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés

SDIT - Tracé issu du bilan de la concertation

- BHNS Lille - Villeneuve d'Ascq**
 - Référence
 - Variante
- BHNS Villeneuve d'Ascq - Marcq-en-Baroeul**
 - Référence
- Tramway Pôle métropolitain de Lille et sa couronne**
 - Référence



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL (Relève des Opérations Logements)
Données arrêtées à février 2022 (carte extraite le 19.1.2023)



I. Diagnostic du territoire Lillois

L'articulation entre développement résidentiel et réseaux de transport

- Le territoire Lillois est le cœur du réseau de transports de la Métropole Lilloise, qui est notamment organisé autour du nœud des gares Lille-Flandres/Lille-Europe, point de rencontre des bus, trams, métro, trains régionaux, nationaux et internationaux desservant la région.
- Près de 69% de la production de logements neufs du territoire, prévue entre 2022 et 2028, se situe dans un secteur présentant une offre en transport collectif très performante (métro et tramway).

LILLE-LOMME-HELLEMMES : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **8788** logements estimés **141** projets estimés

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

Répartition du nombre de logements estimés selon la qualification et la catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-Ilevia-TER)

Territoire	Nb de projets	Nb de logements estimés	dont "Très Performant"	dont "Performant"	dont "Maillage"	dont "Complémentaire"	dont "Hors niveaux de dessertes"
LILLE-LOMME-HELLEMMES	141	8788	6046	2742	0	0	0
			68.8 %	31.2 %	0 %	0 %	0 %

Répartition du nombre de projets estimés selon la qualification et la catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-Ilevia-TER)



II. DÉCLINAISON DU PLH A L' ÉCHELLE DU TERRITOIRE

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Offre nouvelle

Une programmation en offre nouvelle ambitieuse reposant sur la construction neuve et le renouvellement urbain

A l'échelle de la MEL, les besoins sont estimés à 43 400 logements sur le temps du PLH 2022-2028 (soit 6 200 logements /an). **Sur le territoire Lillois, les besoins sont estimés à 10 850 logements sur toute la durée du PLH3 (soit 1 550 logements / an)***. Or, les projets de construction identifiés sur la période 2022-2028 contribuent à l'atteinte de ces besoins à hauteur de **8 788** logements. **Environ 2 000 logements restent à identifier pour atteindre l'objectif fixé par le PLH**. Près de 800 logements créés en petits diffus devraient venir compléter les projets recensés dans le cadre de l'élaboration du PLH. Le territoire Lillois dispose par ailleurs d'environ 3 000 logements vacants de longue durée et de potentiels fonciers en renouvellement.



Projets 2022-2028

8 788 logements identifiés dans les projets de logements envisagés par la commune
(soit **1 255** logements / an)

Leviers de production supplémentaires (sous réserve des arbitrages du PLU3)



800 logements en petits diffus estimés sur la durée du PLH
(soit **115** logements/an)

+

2 967 logements vacants de plus de deux ans

+

172 hectares de potentiels fonciers en renouvellement

Objectifs

10 850 logements à produire
(soit **1 550** logements / an)



Projets 2022-2028 : Nombre de logements correspondant à la capacité totale des projets recensés auprès des communes et dont la livraison devrait intervenir entre 2022 et 2028. Sont pris en compte les projets de 5 logements et plus, dans la zone constructible du PLU en vigueur pour de l'habitat.

Le potentiel foncier : Nombre d'hectares pouvant être mobilisés dans la zone constructible du PLU en vigueur pour de l'habitat (issu de l'étude d'identification du gisement foncier, menées avec l'EPF). Ce potentiel sera affiné dans le cadre du PLU3, notamment au regard des enjeux environnementaux.

Le potentiel de logements vacants : Nombre de logements vacants depuis plus de deux ans, repérés pour une éventuelle remise sur le marché (*source: LOVAC vacance de + de 2 ans*). Tous ces logements ne sont pas immédiatement mobilisables (logements très dégradés, successions délicates...) et d'importants moyens incitatifs et coercitifs devront être mis en œuvre pour que ces derniers puissent être remis sur le marché.

Logements en diffus : Estimation du nombre de logements qui pourraient être livrés, en petit diffus (moins de 5 logements), entre 2022 et 2028.

* Pour décliner ces besoins par territoire, deux clés de répartition ont été appliquées la place des communes selon l'armature urbaine du SCOT et leurs poids démographique [méthodologie détaillée en annexe p°49]

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Offre nouvelle

Un territoire soumis à une forte pression foncière et immobilière, qui a pris des mesures pour développer et encadrer l'offre nouvelle

Intervention d'acquisition foncière

La MEL et l'EPF accompagnent le territoire Lillois dans le développement de logements grâce aux outils suivants :

Outil	Utilité
Acquisition foncière par la MEL et l'EPF	<p>Négociation avec les propriétaires : pour acquérir des terrains et réaliser des opérations de logements sociaux ou mixtes.</p> <p>Droit de préemption : pour acquérir un immeuble permettant la production de logements sociaux dans le diffus en lien avec un bailleur, ou pour acquérir un terrain nécessaire à une opération ne pouvant être directement maîtrisé par un opérateur.</p> <p>Expropriation : dans le cadre de projets d'utilité publique pour accompagner une opération de logements dont la maîtrise foncière est complexe.</p>
Minorations foncières et bail à construction	Cession de terrains à un prix inférieur à leurs valeurs vénales, par application d'une décote. Dans certains cas, les terrains ou immeubles peuvent également être mis à disposition par bail.
Mobilisation d'études (réalisées par un bureau d'étude spécialisé)	<p>Etude de marché : Permet d'identifier le type de logements à privilégier dans le cadre de futurs projets.</p> <p>Etude de programmation : Permet d'alimenter la définition d'un projet immobilier en proposant une approche croisée entre les dimensions urbaines, architecturales et économiques.</p>

Encadrement réglementaire par le PLU

Le territoire Lillois mobilise l'ensemble des outils de mixité sociale du PLU pour s'assurer de la maîtrise de son objectif de développement de l'offre nouvelle. Tout le territoire est notamment couvert par des servitudes de mixité sociale et de taille de logements.

Outil	Utilité
Emplacement réservé pour le logement (ERL)	Permet d'imposer un programme de logement avec une programmation en logement spécifique. L'échelle d'application est généralement à l'échelle de l'ilot.
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Permet de définir sur un secteur déterminé (un quartier par exemple) les intentions et orientations d'aménagement dont la programmation en logement social.
Servitude de Mixité Sociale (SMS)	Permet de délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage est affecté à des catégories de logements définies afin de favoriser l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés.
Servitude de Taille de Logement (STL)	Permet de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

Intervention sur le parc existant

Le recyclage des logements vacants représente un levier important de création de logements sur le territoire Lillois et contribue à la satisfaction générale des besoins.

Le maintien d'une offre de logements suffisante et accessible passe également par la régulation des changements d'usage ainsi que par la mise en place de l'encadrement des loyers.

Outil	Utilité
Recyclage d'immeubles dégradés et vacants (Fabrique des Quartiers)	Permet le recyclage des logements en situation de blocage. Autrement dit, les situations pour lesquelles l'action publique est nécessaire pour initier un déblocage et/ou une remise sur le marché.
Actions incitatives auprès des propriétaires	<p>Permet de remobiliser les propriétaires d'immeubles moins durablement en situation de blocage via :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre de services locaux renforcée à destination des propriétaires bailleurs - Un partenariat avec les professionnels de l'immobilier
Encadrement des loyers	Permet de réguler les niveaux de loyers pour maintenir une offre abordable pour les revenus modestes et intermédiaires.
Encadrement changement d'usage	Permet de réguler les transformations de logement pour maintenir une offre suffisante de résidences principales dans un marché du logement tendu.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Offre nouvelle

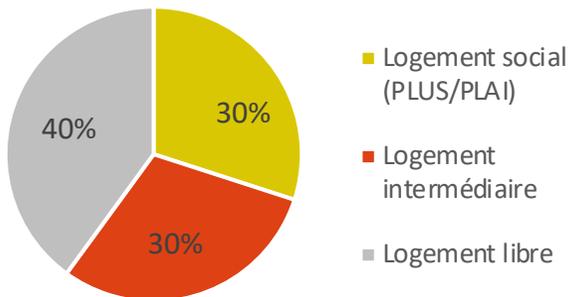
Diversifier et rééquilibrer l'offre nouvelle territorialement

Hors Quartiers Prioritaires de la Ville le PLH fixe un objectif de réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI dont 30% de PLAI dans les opérations de logements.

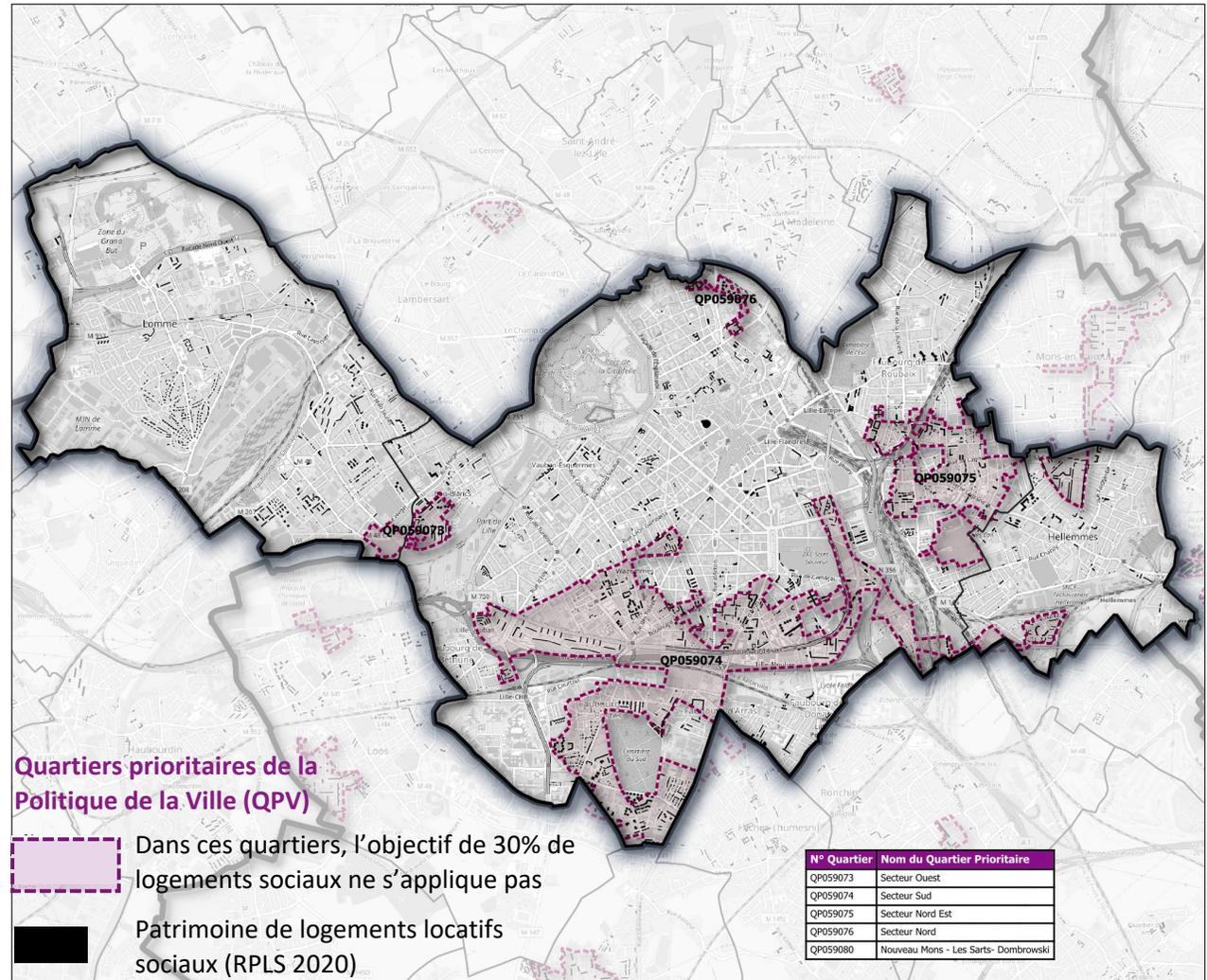
[Les résidences sociales (pensions de famille, résidences habitat jeunes...) et les résidences pour personnes âgées et handicapées (foyers logements, foyers d'hébergement) s'ajoutent à ce taux plancher de 30% de logement social.]

Dans les Quartiers Politique de la Ville, cet objectif de réalisation de 30% de logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI ne s'applique pas. Dans ces quartiers, il est possible d'opérer un rééquilibrage en faveur du logement intermédiaire, notamment en mettant en place une Servitude de Mixité Sociale dite « de diversification ».

[Le champ du logement intermédiaire comprend l'accession abordable en Prêt Social Location Accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), les logements locatifs intermédiaires (LLI et PLS)]



Application de l'objectif de 30% de logements sociaux en fonction des quartiers (QPV – Hors QPV)



II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Offre nouvelle

Une forte mobilisation des outils favorisant la mixité sociale dans tous les quartiers du territoire Lillois

Le territoire Lillois s'appuie fortement sur les outils du PLU (Servitude de Mixité Sociale, Emplacement réservée pour le logement, Orientation d'Aménagement et de Programmation...) et sur l'Office Foncier Solidaire pour s'assurer du respect de cet objectif de mixité sociale.

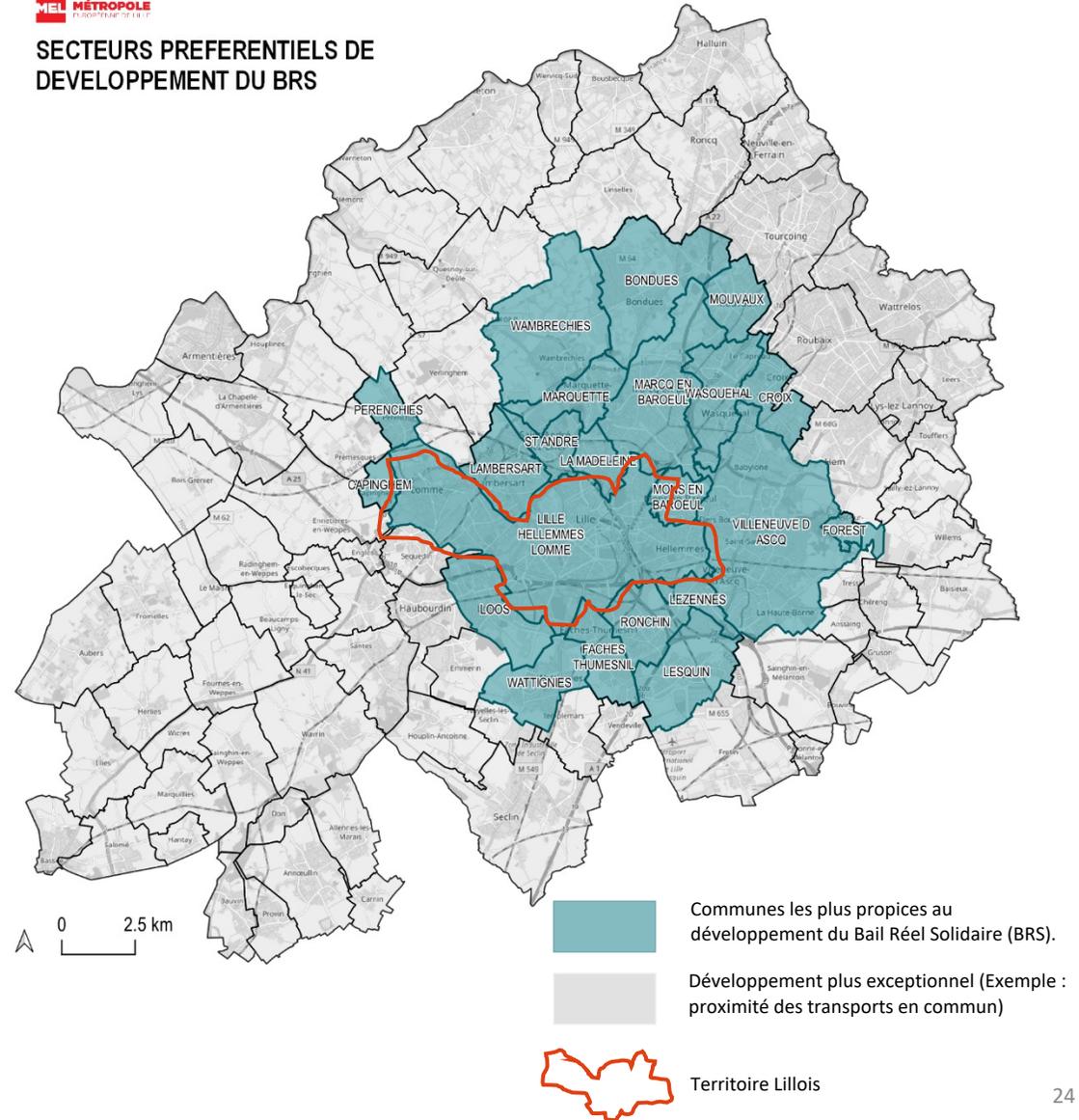
Outils et moyens spécifiques

Ces outils s'ajoutent aux outils du PLU détaillés à la page 22

Outil - Logement social	Utilité
Aides à la pierre	Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.
Portail du logement social	Permet d'estimer le niveau de tension globale et par typologie pour guider la programmation de l'offre nouvelle
Outil - Logement intermédiaire	Utilité
L'Organisme de Foncier Solidaire (OFSML)	Permet de favoriser la production de logements abordables en dissociant le foncier, qui reste propriété de l'OFS, de l'immobilier.
Prêt de la MEL à 0%	Permet d'aider les ménages dans le financement de leur logement principal neuf, et ainsi soutenir la construction en facilitant la commercialisation des programmes de logements.

MEL MÉTROPOLÉ
Lille Métropole

SECTEURS PREFERENTIELS DE DEVELOPPEMENT DU BRS

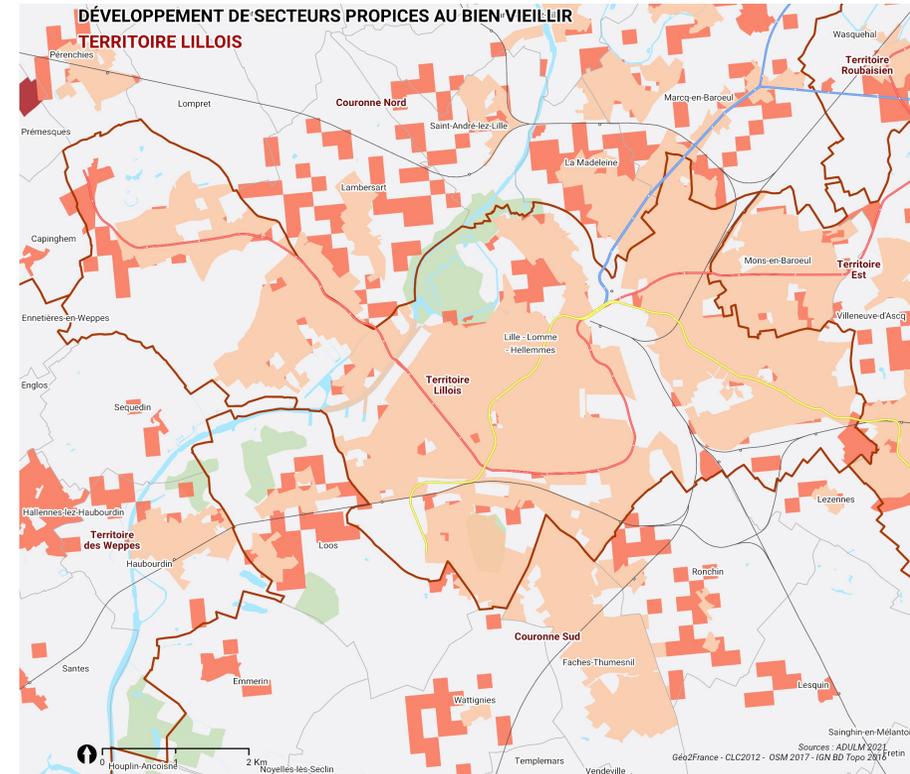


II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Publics Spécifiques

Un très bon niveau d'équipement et de services, propice à la création d'une offre nouvelle de logements adaptés aux seniors

Le PLH identifie 3 types de secteurs qui vont guider l'intensité de l'action métropolitaine en matière d'habitat adapté aux seniors dans l'offre nouvelle. Ces nouveaux habitats adaptés pourront par exemple prendre la forme de béguinages, de résidences intergénérationnelles, ou encore de logements Octave. La carte présentée ne définit pas de secteurs préférentiels pour l'adaptation de l'habitat existant aux personnes âgées, qui doit pouvoir être réalisée sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Secteurs	Description	Actions PLH3
	Concentration importante des seniors Très bon niveau d'équipements et services de proximité	Développement d'une offre nouvelle adaptée
	Concentration plus modérée des seniors Niveau intermédiaire d'équipements et de services de proximité	Développement d'une offre nouvelle adaptée en complétant le panel de commerces et de services
	Besoins plus diffus Faible niveau d'équipements et de services de proximité	



-  Métropole européenne de Lille (MEL)
-  Frontière France/Belgique
-  Limite communale
-  Tramway
-  Métro (ligne 1)
-  Métro (ligne 2)
-  Ligne ferroviaire (TER)

Avril 2021


Pour plus d'informations : [synthèse des travaux de l'ADULM en ligne](#)

Outils et moyens spécifiques

Outils logement social	Utilité
Aides à la pierre	Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.
Logements OCTAVE	Logements sociaux adaptés aux personnes âgées, au sein desquels les locataires se voient proposer un accompagnement social et des temps collectifs. Ces logements sont intégrés dans des résidences mixtes pour favoriser les relations intergénérationnelles.
Outil aide à l'ingénierie	Utilité
Etudes de marché	Etudes permettant de déterminer, à l'échelle de la commune, le niveau de vieillissement et le besoin en habitat et services adaptés aux personnes âgées.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Publics Spécifiques

Un objectif de développement de 250 à 300 logements étudiants par an à l'échelle métropolitaine

Pour déterminer la localisation préférentielle de l'offre, les notions d'accessibilité et de centralité sont prises en compte .

Deux enjeux se dégagent dans la Métropole :

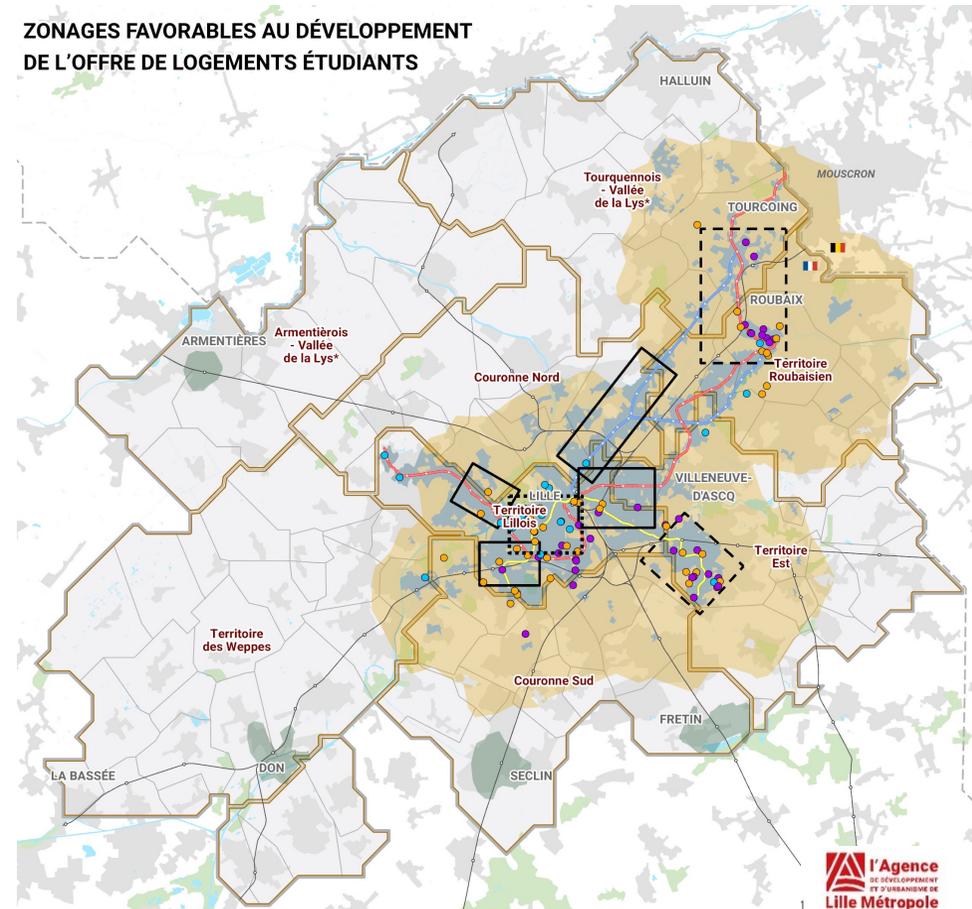
Enjeu de développement d'une offre sociale	
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, peu ou moyennement prévus en résidences étudiantes.
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, accueillant massivement les étudiants, avec un déficit en offre sociale spécifique.
Enjeu de diversification de l'offre	
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, pourvus en logements étudiants privés et sociaux.
	Secteurs présentant une bonne accessibilité.
	Secteurs présentant une accessibilité TER.

* Cette diversification de l'offre se traduit par le développement d'offres de logements alternatives telles que des colocations solidaires, des chambres chez l'habitant, ou encore des habitats intergénérationnels.

Outils et moyens spécifiques

Outil	Utilité
Aides à la pierre	Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs sociaux dédiés aux étudiants.
Aide aux associations	Aide financières ayant pour objectif de soutenir le fonctionnement des associations proposant des offres alternatives de logements pour les étudiants.
Plan de développement d'une offre adaptée aux différents publics étudiants	Travail sur les réponses à apporter au déficit de logements étudiants, mené par la MEL et ses partenaires (CROUS, universités, ADULM...)

ZONAGES FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS



Localisation de l'offre de logements spécifiques existants

- Sociale (CROUS et hors CROUS)
- Privée
- Dédiée Ecole

- Découpage territorial MEL (Juin 2021)
- Tramway
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Ligne ferroviaire (TER)

Pour plus d'informations : [synthèse des travaux de l'ADULM en ligne](#)

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Publics Spécifiques

Des enjeux de développement de l'offre sociale étudiante sur le territoire Lillois

L'attractivité de la ville a fait monter les prix des loyers dans le marché locatif privé, en particulier pour les petites typologies qui accueillent de nombreux étudiants. Pour y faire face, le territoire lillois a mis en place un encadrement des loyers à Lille, Hellemmes et Lomme. Ce dispositif permet de rapprocher les loyers des capacités financières réelles des locataires du parc privé. En complément de cette action de régulation du parc locatif privé, un enjeu de développement d'une offre sociale spécifiquement dédiée aux étudiants est identifiée sur le territoire Lillois.

ZOOM SUR LE TERRITOIRE LILLOIS

Un enjeu de développement de l'offre sociale se dégage pour ce territoire

3 secteurs présentant une très bonne accessibilité, peu ou moyennement pourvus en résidences étudiantes

Lomme – Bois blancs – Lambersart

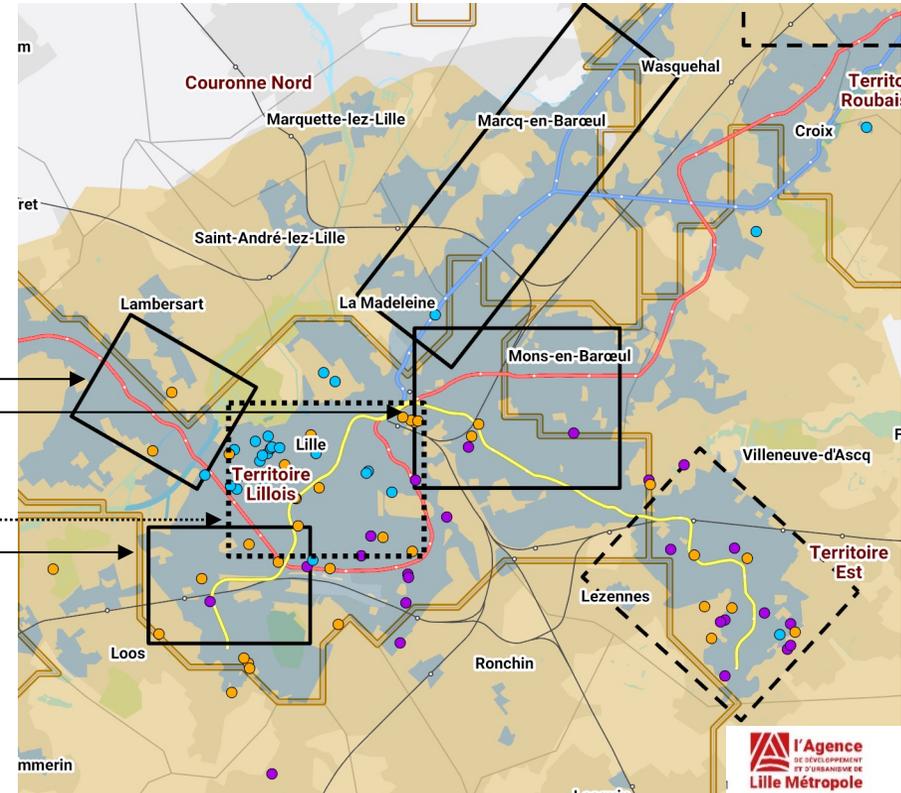
Fives – Hellemmes – Mons en Baroeul

CHU Eurasanté – Loos

Le secteur de Lille centre présentant une très bonne accessibilité, accueillant massivement des étudiants mais avec un déficit en offre sociale spécifique

Lille Centre

Enjeu de développement d'une offre sociale	
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, peu ou moyennement prévus en résidences étudiantes.
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, accueillant massivement les étudiants, avec un déficit en offre sociale spécifique.



Localisation de l'offre de logements spécifiques existants

-  Sociale (CROUS et hors CROUS)
-  Privée
-  Dédicée Ecole

-  Découpage territorial MEL (Juin 2021)
-  Tramway
-  Métro (ligne 1)
-  Métro (ligne 2)
-  Ligne ferroviaire (TER)

Pour plus d'informations : [synthèse des travaux de l'ADULM en ligne](#)

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Publics Spécifiques

Déploiement d'un large panel d'intervention pour répondre aux besoins des jeunes et des ménages fragiles

L'offre de Résidence Habitat Jeunes (RHJ) constitue une des réponses adaptées aux besoins en logement des jeunes entre 16 et 30 ans, quelle que soit leur situation. On dénombre 830 places à l'échelle de la MEL en 2020, soit un taux de 3,2 places pour 1000 jeunes contre 4,8 places pour 1000 jeunes à l'échelle nationale. Les principaux enjeux du PLH 3 sont ainsi de rattraper la faible production de ces dernières années ; répondre à la situation particulière des jeunes de la MEL plus nombreux à être en situation précaire voire de pauvreté ; anticiper les besoins spécifiques au regard de la progression du nombre de mineurs non accompagnés (devenus adultes) et de jeunes en alternance ; adapter et diversifier l'offre, notamment à l'occasion des projets de réhabilitation du parc existant.

⇒ **Le PLH fixe à l'échelle de la MEL un objectif minimal de 630 places à créer sur la période 2022-2028. Pour chaque territoire, le PLH3 identifie un enjeu de développement d'une structure dédiée aux jeunes précaires telles que les Résidences Habitat Jeunes. Le territoire Lillois, déjà fort de 626 places en Résidence Habitat Jeunes, s'est d'ores et déjà engagé dans la réalisation de 5 nouvelles opérations de résidences dédiées aux jeunes actifs.**

Caractéristiques du territoire Lillois :

- 33% des jeunes majeurs (18 – 29 ans) de la Métropole
- 58% des jeunes de moins de 25 ans sous le seuil de pauvreté

Outils et moyens spécifiques

Outil	Utilité
Aides à la pierre	- Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction, en PLAI, des logements en résidences sociales et pensions de famille. - Aides financières pour l'équipement de ces structures.
Aides aux associations	Aides financières aux associations œuvrant dans le champ du logement des jeunes et des personnes en difficulté.
Fonds de Solidarité Logement (FSL)	Accompagnement des jeunes et des personnes en difficultés pour l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées.

Au 31 décembre 2020, on dénombrait sur la Métropole 554 places en pension de famille ou résidence accueil. On recense aujourd'hui 230 personnes en attente d'une place en pension de famille ou résidence accueil. Sur les dernières années, 100 à 150 nouvelles demandes par an ont été enregistrées. Considérant les dernières programmation 2021, les enjeux de reconstitution de places, le turn-over et prenant l'hypothèse d'un minimum de 100 nouvelles demandes par an :

⇒ **Le PLH fixe à l'échelle de la MEL un objectif minimal de 450 places en pensions de famille ou résidences accueil. Pour chaque territoire, le PLH identifie un enjeu de développement de deux nouvelles pensions de famille ou résidences accueil. Déjà 3 pensions de famille en projets à Lille durant la durée du PLH mais aussi des projets de logements inclusifs, des logements temporaires pour faire face aux situations de violences conjugales...**

Principaux enjeux du PLH3 :

- Promouvoir l'offre de pensions de famille et résidences d'accueil en milieu urbain et en milieu périurbain
- Renforcer la solidarité métropolitaine pour rééquilibrer l'offre sur le territoire
- Répondre à des besoins non couverts (personnes de moins de 40 ans par exemple)
 - Anticiper et programmer les réhabilitations

Définitions :

Les pensions de famille et les résidences accueil sont destinées à l'accueil des personnes en difficulté pour accéder à un logement autonome et indépendant. Au sein des résidences accueil, les personnes accueillies sont porteuses d'un handicap psychique.

Les Résidences Habitat Jeunes offrent un hébergement provisoire de quelques mois à maximum deux ans, en attendant l'accès à un logement autonome. Le jeune peut être salarié, stagiaire, apprenti, étudiant ou en recherche d'emploi. Le résident signe un contrat d'occupation avec le gestionnaire du foyer.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Publics Spécifiques

Développer l'offre dédiée aux gens du voyage pour répondre au prescription du schéma départemental



Fiche à actualiser au terme de la concertation gens du voyage en cours



Mise en œuvre du plan métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage en réponse aux prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage :

Communes concernées	Type de réponses à développer	Nombre de ménages / nombre de places	Etat d'avancement du projet	Observations
Lille	Aire d'accueil permanente	38 places	Existant à relocaliser	
	Habitat adapté	8 logements	À réaliser	Maitrise d'ouvrage SIA Habitat – Dépôt de PC 2021
	Habitat adapté	17 logements	A réaliser	Foncier en cours de prospection
Hellemmes	Aire d'accueil permanente Hellemmes-Ronchin	50 places	Existant à relocaliser	Foncier en cours de prospection

Pour atteindre les objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, **la MEL soutiendra la production de 30 unités d'Habitat adapté par an.**

En parallèle du développement de solutions adaptées, la MEL poursuit son action de gestion et d'entretien des équipements dédiés à l'accueil et au stationnement des gens du voyage sur le territoire, à travers, notamment, la mise en œuvre des Projets Sociaux Educatifs (PSE).

Outils et moyens spécifiques

Outils logement social	Utilité
Aides à la pierre	Aides financières ayant pour objectif de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs sociaux, mobilisables notamment pour la construction d'habitats adaptés aux gens du voyage.
Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)	Permet d'accompagner l'accès au logement adaptés aux gens du voyage.
Bail à réhabilitation	Offre de logements dans le diffu complémentaire à l'offre en habitat adapté. Le contingent de logements créés sur les 20 dernières années est de 21 logements. Le doublement de cette offre est un objectif réaliste.
Outils du PLU	Utilité
OAP thématique	L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique gens du voyage clarifie les intentions de la collectivité en faisant toute la clarté sur les besoins du public gens du voyage. Elle prédétermine éventuellement les secteurs géographiques d'aménagement des futurs équipements.
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	Permet de délimiter des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage dans des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées. A utiliser au cas par cas pour régulariser des fonciers détenus par des gens du voyage en irrégularité avec le règlement du PLU en zone agricole.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Rénover plus de 16 000 logements sur le territoire Lillois

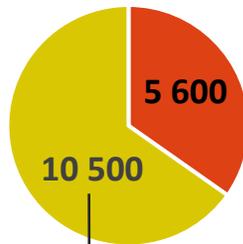
Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) définit un objectif de 8 200 logements à rénover par an à l'échelle de la MEL (soit 57 400 logements) .

Cet objectif est décliné pour chaque territoire, entre le parc social et le parc privé [méthodologie détaillée en annexe p°49]



16 100 logements à rénover sur
2022-2028
(soit **2 300** logements/an)

- Habitat social
- Habitat privé



Dont un minimum de:
6 200 logements en copropriétés et
1 900 logements individuels

Outils et moyens spécifiques

Outil habitat privé	Utilité
Amelio et les aides aux travaux (aides locales, aides nationales et métropolitaines, aides du département, aide des autres organismes)	Amelio s'appuie sur : <ul style="list-style-type: none"> - la Maison de l'Habitat Durable, tête de réseaux des guichets de proximité, où l'on retrouve toutes les informations et les aides utiles aux projets de rénovation; - Les conseillers FAIRE, présents sur tous les territoires et qui proposent des permanences et des animations dans les communes volontaires; - Les programmes Amelio+ et Amelio Pro qui accompagnent les ménages et les copropriétés, à domicile, dans leur projet de rénovation et leur donnent accès aux aides.
Zoom sur les aides locales des Villes de Lille, Hellemmes et Lomme	Les aides des Ville de Lille, Hellemmes et Lomme s'adressent aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés ou syndic. Elles permettent de réduire les consommations d'énergies en améliorant les performances énergétiques des logements privés de plus de 15 ans. (Ex : Aides individuelles « Rénovation haute performance » et « Rénovation passoire thermique », Aide collective « Copro rénovation performante »...).
Opérations de rénovation urbaine et traitement de l'Habitat indigne	<p>Le Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD) et le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) quartier ancien de Lille et Roubaix : Ciblent les quartiers anciens dégradés qui concentrent un habitat indigne et des situations sociales précaires, il a pour objectif une requalification globale portant à la fois sur l'urbain, le social et l'environnement.</p> <p>Le plan Métropolitain de résorption de l'Habitat Insalubre: Permet de traiter les poches d'habitat insalubre et dégradés disséminées sur le territoire, il concerne 5 communes de la MEL.</p> <p>Le « permis de louer », le « permis de diviser » et la « déclaration de mise en location », applicables dans 22 communes de la MEL, permettent d'améliorer le repérage des logements indignes.</p>
Requalification des courées	Permet la réalisation de travaux d'assainissement et d'aménagement des espaces collectifs . Sensibilise les propriétaires pour l'amélioration des parties privatives de leur logement.
Outil habitat social	Utilité
Aides à l'amélioration du patrimoine des bailleurs sociaux	Ces aides conditionnées à la performance énergétique et à la nature des travaux permettent d'intensifier la dynamique de réhabilitation dans la Métropole et d'assurer la cohérence et la faisabilité des projets des différents bailleurs, sur les espaces publics et privés.
Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU)	Le NPRU cible des quartiers dans lesquels l'ANRU investit afin de diminuer les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants par des travaux de transformation du cadre de vie.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Le PLH identifie des secteurs à enjeux du parc social cumulant plusieurs problématiques (mauvaise performance énergétique, qualité patrimoniale médiocre, fragilité sociale, faible attractivité ou à l'inverse faible offre locative sociale). Ils mettent en exergue les actions à engager en mobilisant la politique métropolitaine et celles des communes, les bailleurs et les associations. [méthodologie détaillée p°50]



Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Lille-Hellemmes-Lomme

Données arrêtées à fin octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

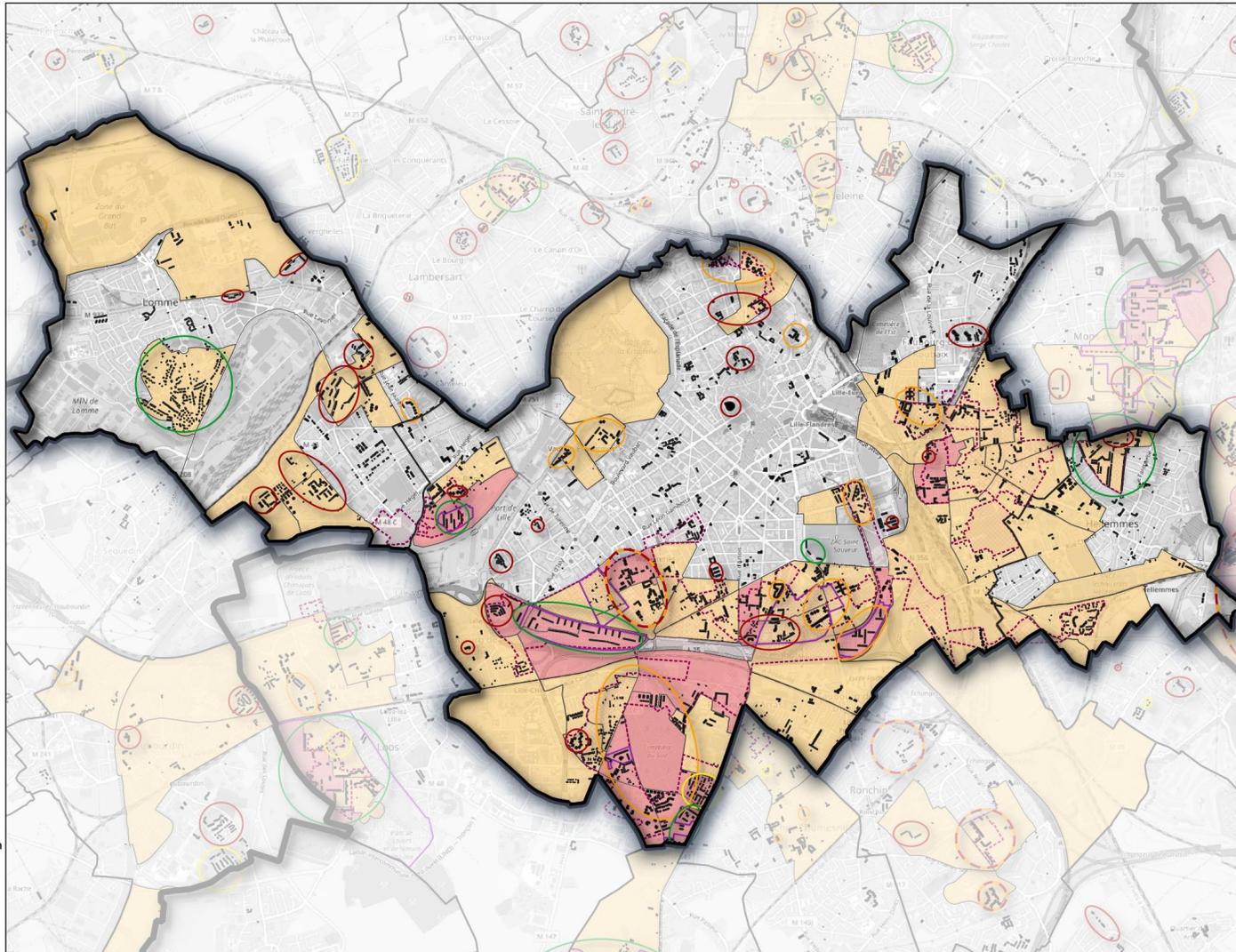
Logements locatifs sociaux :

- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Ilôts regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee

0 1 2 km

Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Lille Nord

Données arrêtées à fin octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

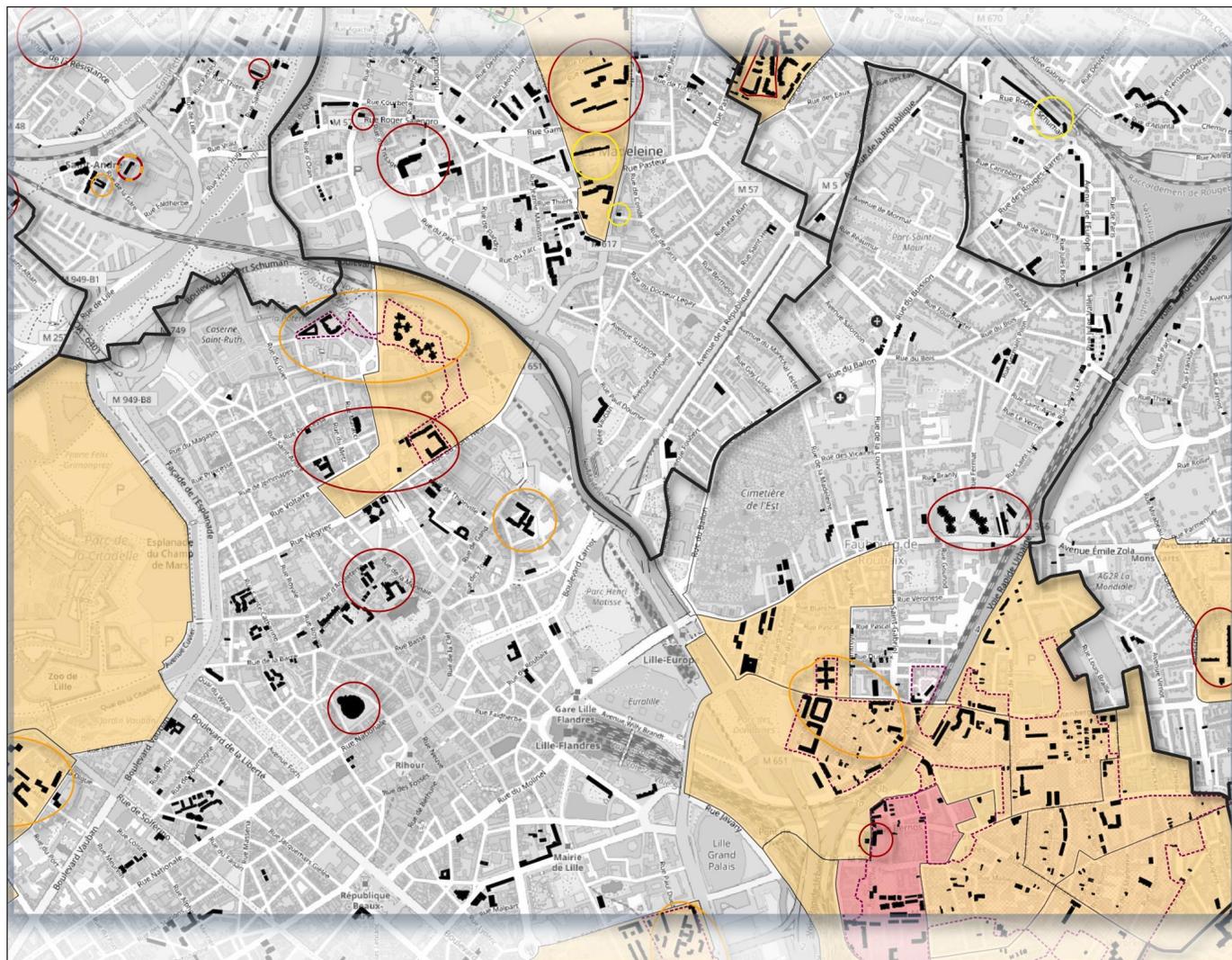
Logements locatifs sociaux :

- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Îlots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee

0 250 500 m

Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Lille Centre

Données arrêtées à fin
octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

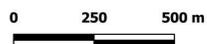
Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Logements locatifs sociaux :

- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Ilots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Lille Sud

Données arrêtées à fin
octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

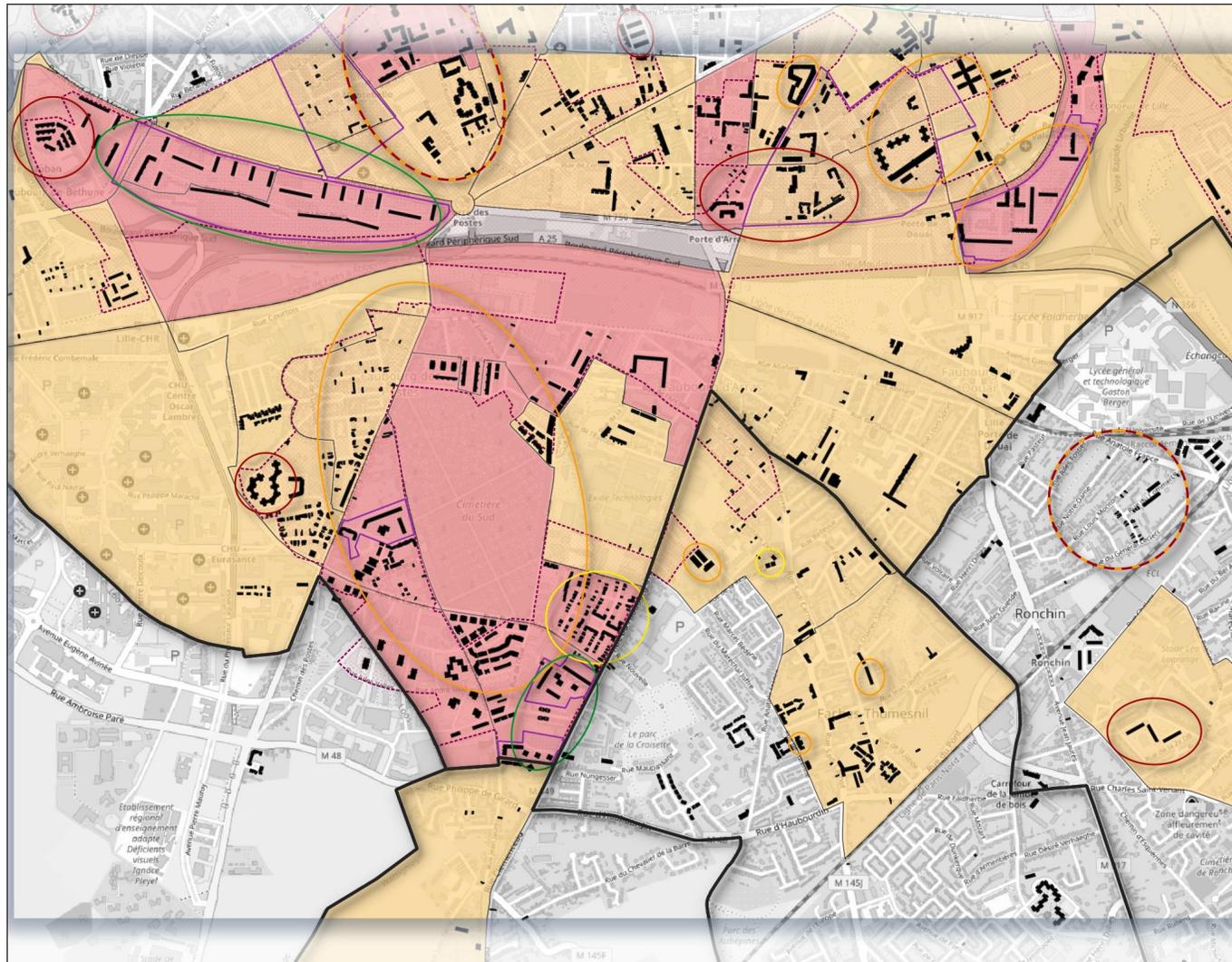
Logements locatifs sociaux :

- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Ilots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee

0 250 500 m

Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Données arrêtées à fin
octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration
ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine
de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente
et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

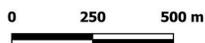
Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire
de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme
de Renouvellement Urbain

Logements locatifs sociaux :

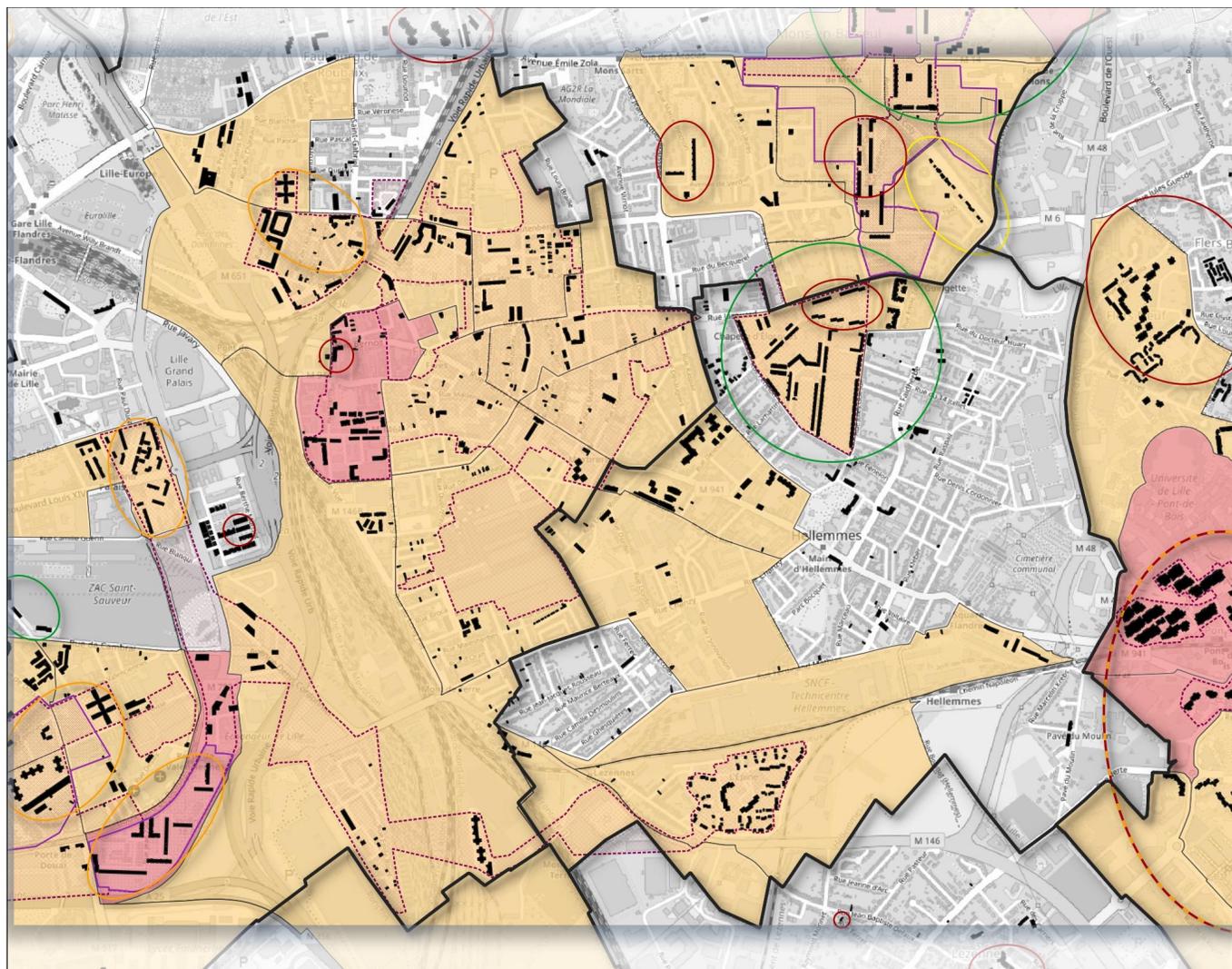
- Patrimoine de logements
locatifs sociaux (RPLS 2020)

*îlots regroupés pour l'information
Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre
du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité
IRIS d'après le diagnostic de la CL)

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux



Lille Hellemmes

**Implication pour la
politique métropolitaine :**

Amélioration : Secteurs à
prioriser dans le cadre de la
future programmation en
réhabilitation

Renouvellement Urbain :
Secteurs de renouvellement
urbain avec une intervention
globale sur le cadre de vie
pour accompagner un retour
d'attractivité

**Gestion Urbaine de
proximité :** Secteurs
d'intervention politique de
la ville et sur le cadre de vie
(assainissement, voirie,
résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs
sur lesquels la MEL appelle à
un dialogue opérateur / ville
/ Etat / MEL en cas de vente

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux

Lille Lomme

Données arrêtées à fin
octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS*

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

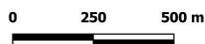
Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Logements locatifs sociaux :

- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Îlots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la CL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Le PLH identifie les secteurs à enjeux du parc privé (parc privé potentiellement indigne, sur occupation, mutation à valeur basse, copropriétés vulnérables). Ils guideront l'intensité de l'action métropolitaine en matière d'intervention sur l'habitat privé existant (amélioration, prévention copropriété, renouvellement urbain, vigilance mise en location et division).



Enjeux et dispositifs existants pour l'habitat privé Lille-Hellemmes-Lomme

Secteurs à enjeux

- Secteurs à enjeux élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux très élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux de vulnérabilité des copropriétés

Copropriétés vulnérables

- vulnérabilité modérée
- vulnérabilité moyenne
- vulnérabilité forte
- vulnérabilité très forte
- dont copropriétés mixtes

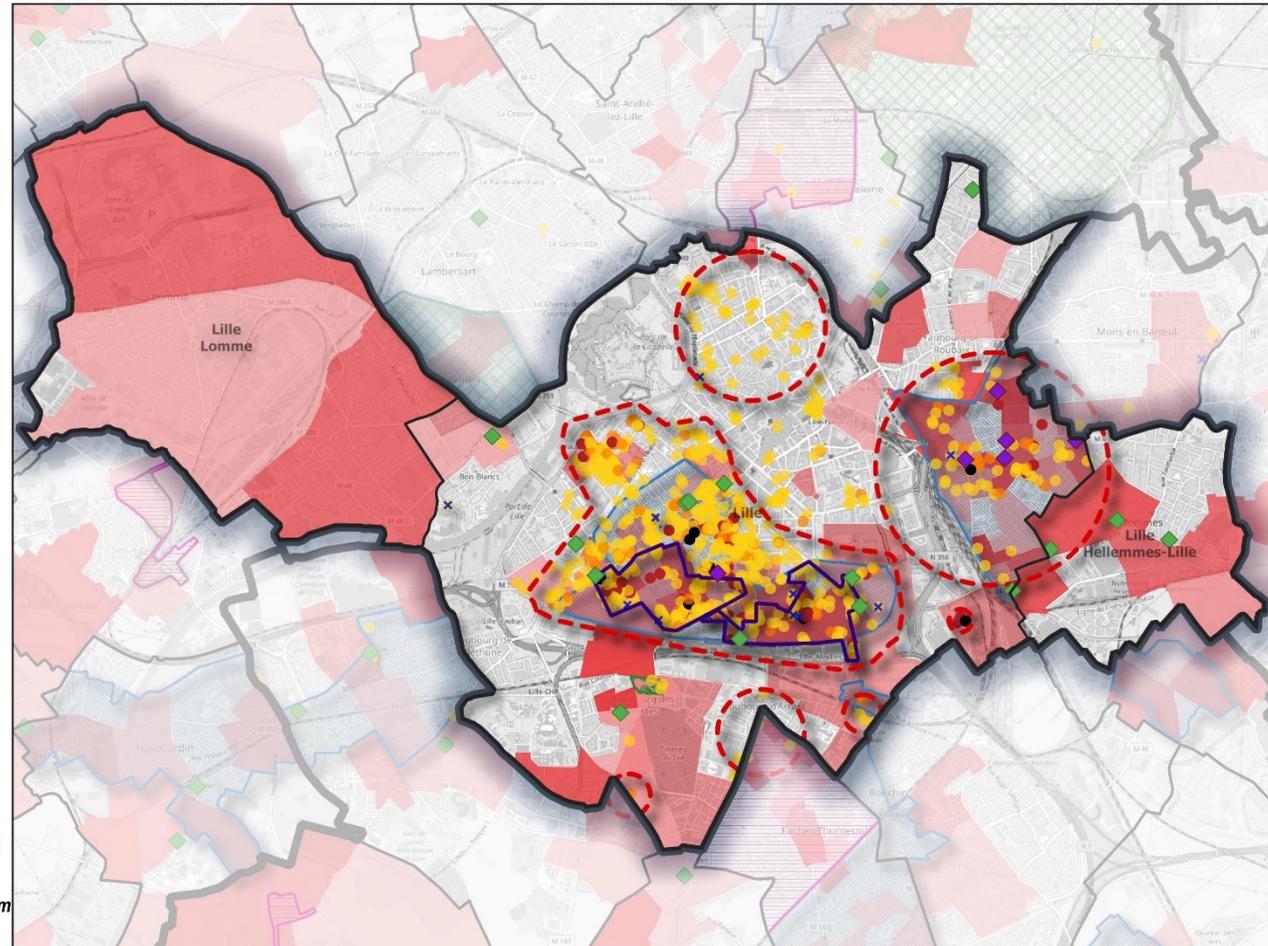
Requalification des Courées

- Courées en attente de requalification

Traitement de l'habitat indigne et rénovation urbaine

- Opération de résorption de l'habitat insalubre
- Programme métropolitain de requalification des quartiers anciens dégradés (PMRQAD)
- Autorisation préalable à la division de logements sur une partie de la commune (APD)
- Périmètre d'application du dispositif Permis de louer
- Déclaration de mise en location (DML)
- Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) avec un volet d'intervention sur le parc privé

0 1 2 3 km



Communes ayant un enjeu pour la réglementation sur le changement d'usage :

Lille

Communes couvertes par un périmètre APD :

Hellemmes, Lille, Lomme

Communes concernées par des actions programmées en renouvellement urbain :

Lille

Sources : VOC (Veille et Observation des Copropriétés), Observatoire du parc privé 2015, Direction Habitat MEL

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Enjeux et dispositifs existants pour l'habitat privé

Lille Nord

Secteurs à enjeux

- Secteurs à enjeux élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux très élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux de vulnérabilité des copropriétés

Copropriétés vulnérables

- vulnérabilité modérée
- vulnérabilité moyenne
- vulnérabilité forte
- vulnérabilité très forte
- × dont copropriétés mixtes

Requalification des Courées

- ◆ Courées en attente de requalification

Traitement de l'habitat indigne et rénovation urbaine

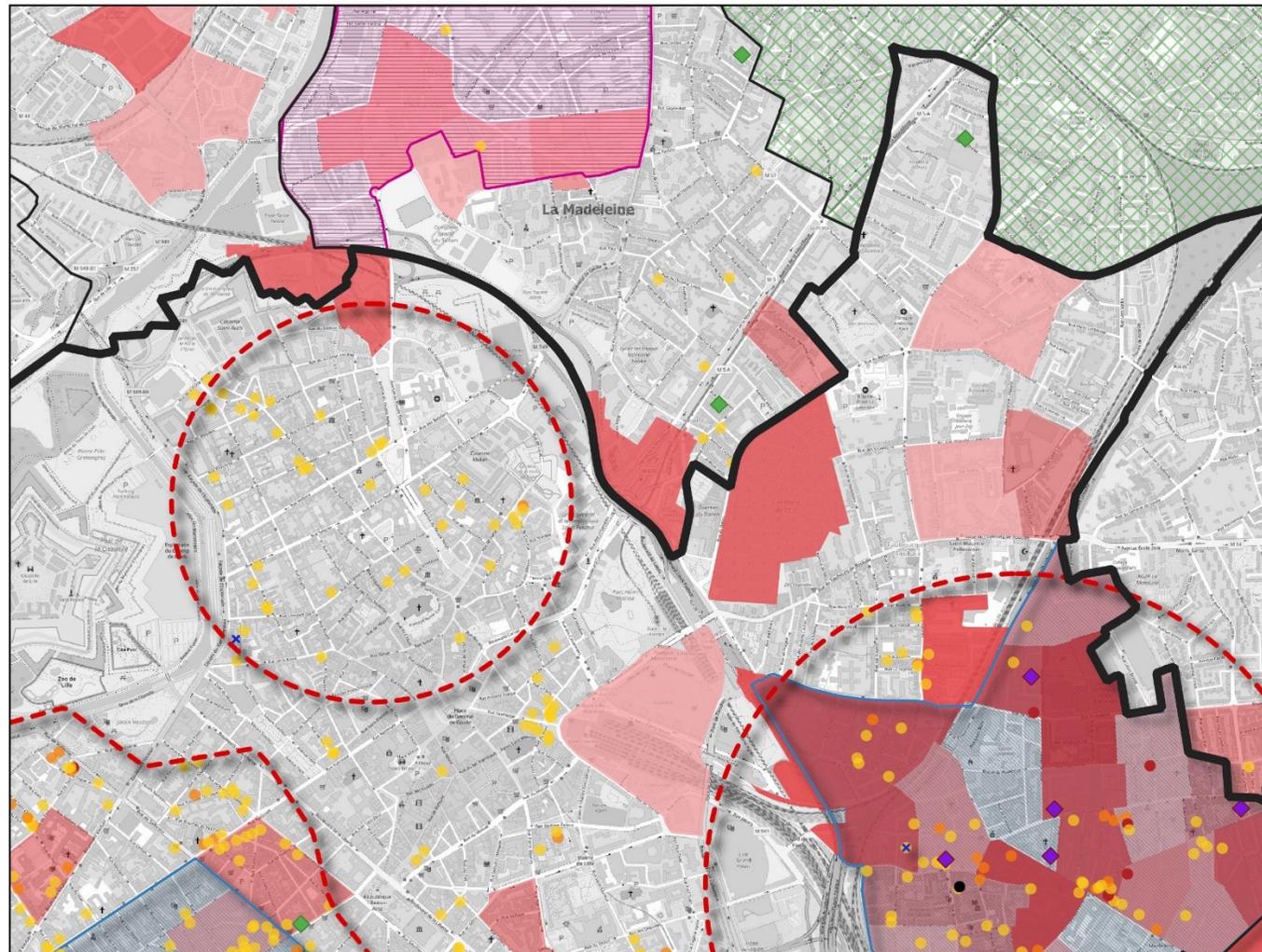
- ◆ Opération de résorption de l'habitat insalubre

- Autorisation préalable à la division de logements sur une partie de la commune (APD)

- Périmètre d'application du dispositif Permis de louer

- Déclaration de mise en location (DML)

0 500 1 000 m



Communes ayant un enjeu pour la réglementation sur le changement d'usage :

Lille

Communes couvertes par un périmètre APD :

Hellemmes, Lille, Lomme

Communes concernées par des actions programmées en renouvellement urbain :

Lille

Sources : VOC (Veille et Observation des Copropriétés), Observatoire du parc privé 2015, Direction Habitat MEL

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Enjeux et dispositifs existants pour l'habitat privé

Lille Centre

Secteurs à enjeux

- Secteurs à enjeux élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux très élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux de vulnérabilité des copropriétés

Copropriétés vulnérables

- vulnérabilité modérée
- vulnérabilité moyenne
- vulnérabilité forte
- vulnérabilité très forte
- dont copropriétés mixtes

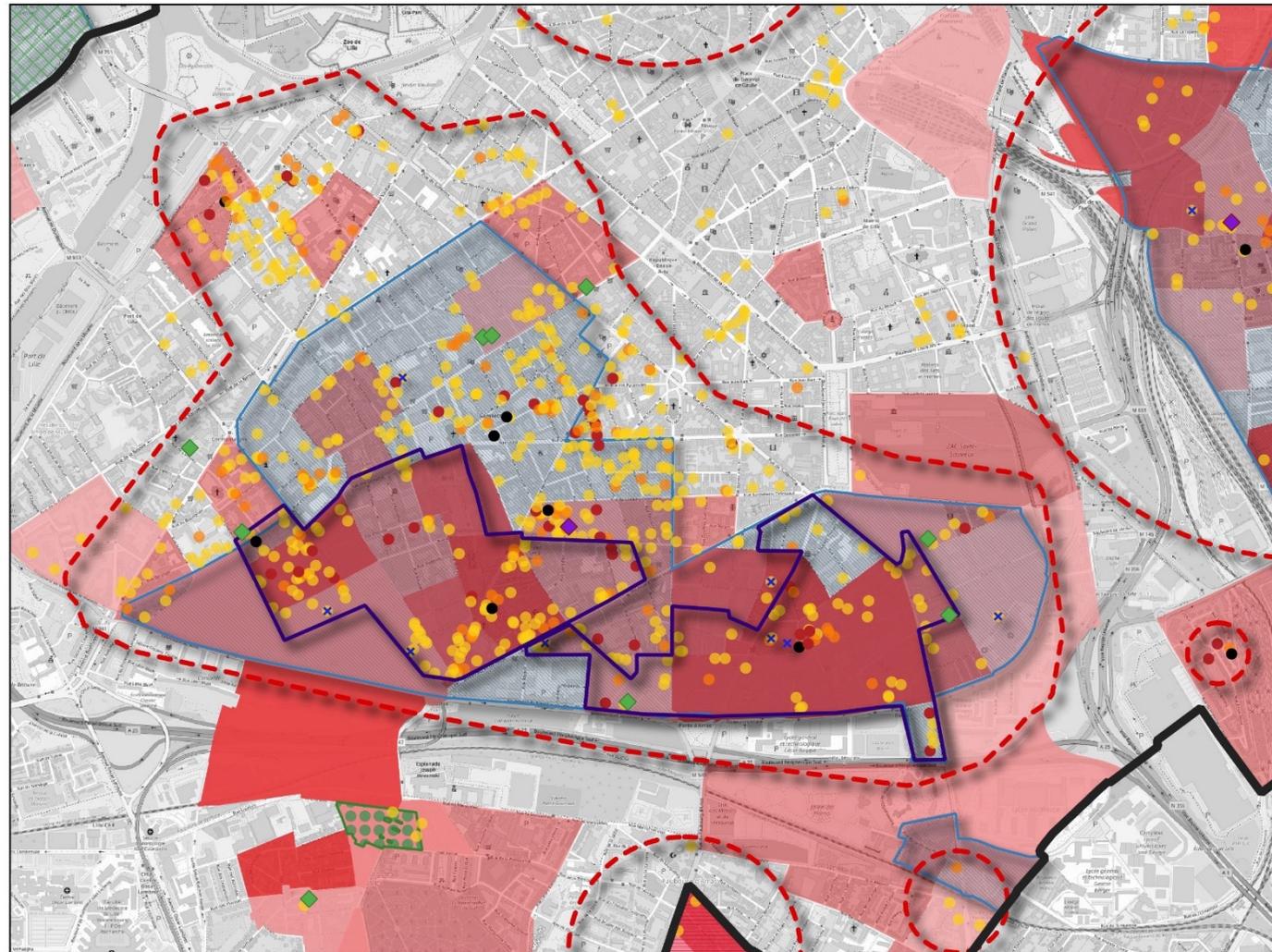
Requalification des Courées

- Courées en attente de requalification

Traitement de l'habitat indigne et rénovation urbaine

- Opération de résorption de l'habitat insalubre
- Programme métropolitain de requalification des quartiers anciens dégradés (PMRQAD)
- Autorisation préalable à la division de logements sur une partie de la commune (APD)
- Périmètre d'application du dispositif Permis de louer
- Déclaration de mise en location (DML)
- Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) avec un volet d'intervention sur le parc privé

0 500 1 000 m



Communes ayant un enjeu pour la réglementation sur le changement d'usage :

Lille

Communes couvertes par un périmètre APD :

Hellemmes, Lille, Lomme

Communes concernées par des actions programmées en renouvellement urbain :

Lille

Sources : VOC (Veille et Observation des Copropriétés), Observatoire du parc privé 2015, Direction Habitat MEL

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Enjeux et dispositifs existants pour l'habitat privé

Lille Sud

Secteurs à enjeux

- Secteurs à enjeux élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux très élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux de vulnérabilité des copropriétés

Copropriétés vulnérables

- vulnérabilité modérée
- vulnérabilité moyenne
- vulnérabilité forte
- vulnérabilité très forte
- dont copropriétés mixtes

Requalification des Courées

- Courées en attente de requalification

Traitement de l'habitat indigne et rénovation urbaine

- Opération de résorption de l'habitat insalubre

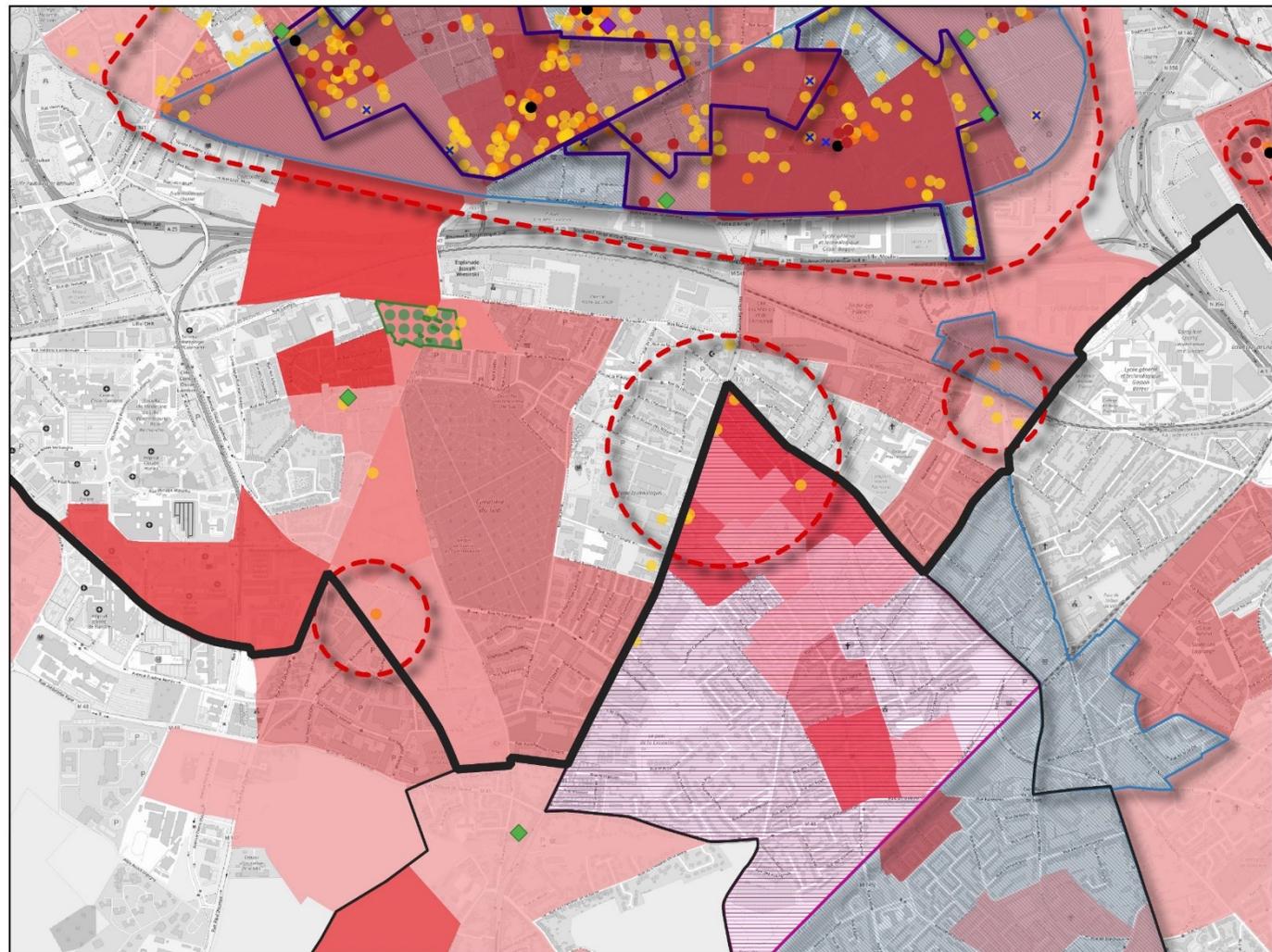
- Programme métropolitain de requalification des quartiers anciens dégradés (PMRQAD)

- Périmètre d'application du dispositif Permis de louer

- Déclaration de mise en location (DML)

- Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) avec un volet d'intervention sur le parc privé

0 500 1 000 m



Communes ayant un enjeu pour la réglementation sur le changement d'usage :

Lille

Communes couvertes par un périmètre APD :

Hellemmes, Lille, Lomme

Communes concernées par des actions programmées en renouvellement urbain :

Lille

Sources : VOC (Veille et Observation par Copropriétés), Observatoire du parc privé 2015, Direction Habitat MEL

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Enjeux et dispositifs existants pour l'habitat privé

Lille Hellemmes

Secteurs à enjeux

- Secteurs à enjeux élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux très élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux de vulnérabilité des copropriétés

Copropriétés vulnérables

- vulnérabilité modérée
- vulnérabilité moyenne
- vulnérabilité forte
- vulnérabilité très forte
- dont copropriétés mixtes

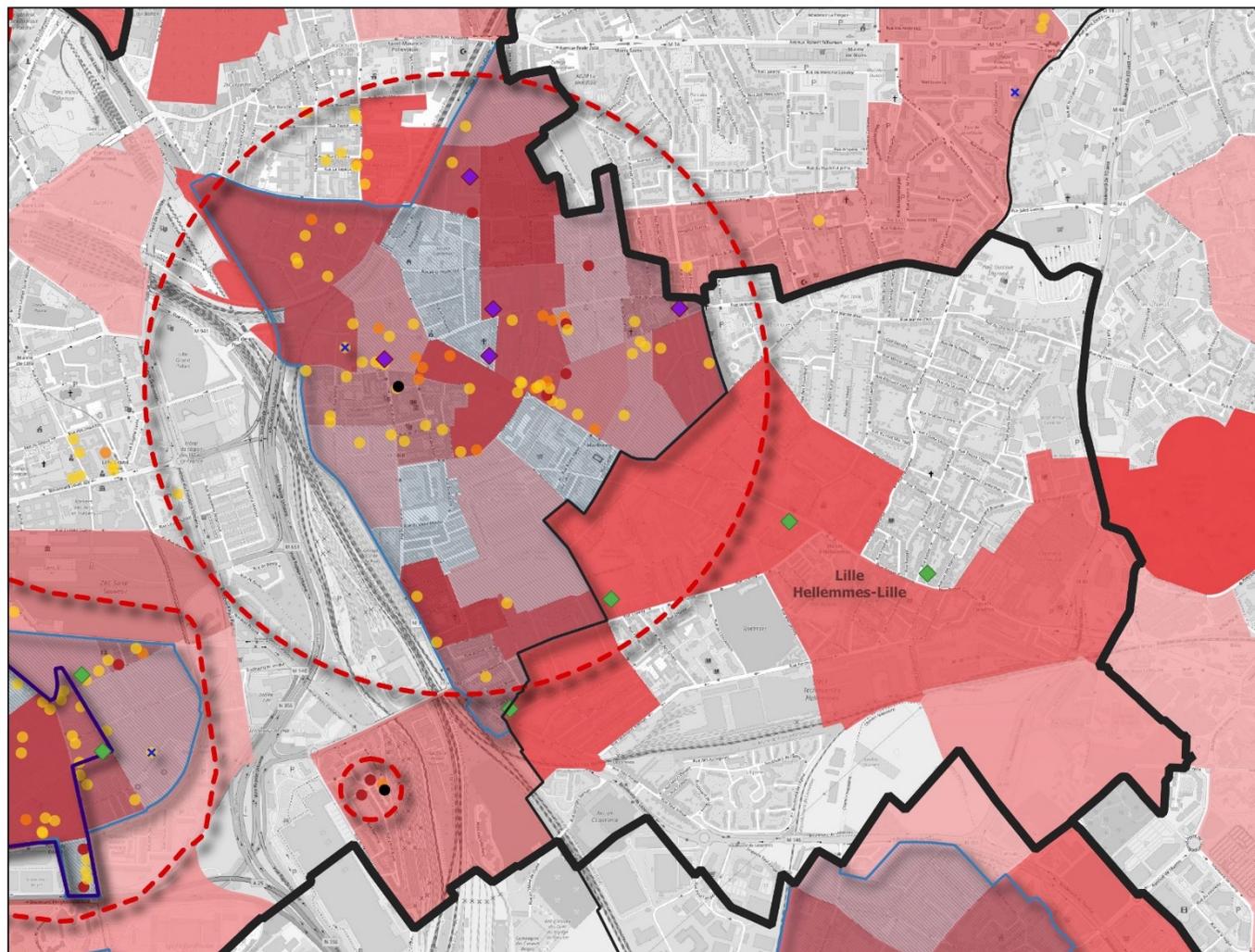
Requalification des Courées

- Courées en attente de requalification

Traitement de l'habitat indigne et rénovation urbaine

- Opération de résorption de l'habitat insalubre
- Déclaration de mise en location (DML)
- Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) avec un volet d'intervention sur le parc privé

0 500 1 000 m



Communes ayant un enjeu pour la réglementation sur le changement d'usage :

Lille

Communes couvertes par un périmètre APD :

Hellemmes, Lille, Lomme

Communes concernées par des actions programmées en renouvellement urbain :

Lille

Sources : VOC (Veille et Observation des Copropriétés), Observatoire du parc privé 2015, Direction Habitat MEL

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Enjeux et dispositifs existants pour l'habitat privé

Lille Lomme

Secteurs à enjeux

-  Secteurs à enjeux élevés du parc privé
-  Secteurs à enjeux très élevés du parc privé
-  Secteurs à enjeux de vulnérabilité des copropriétés

Copropriétés vulnérables

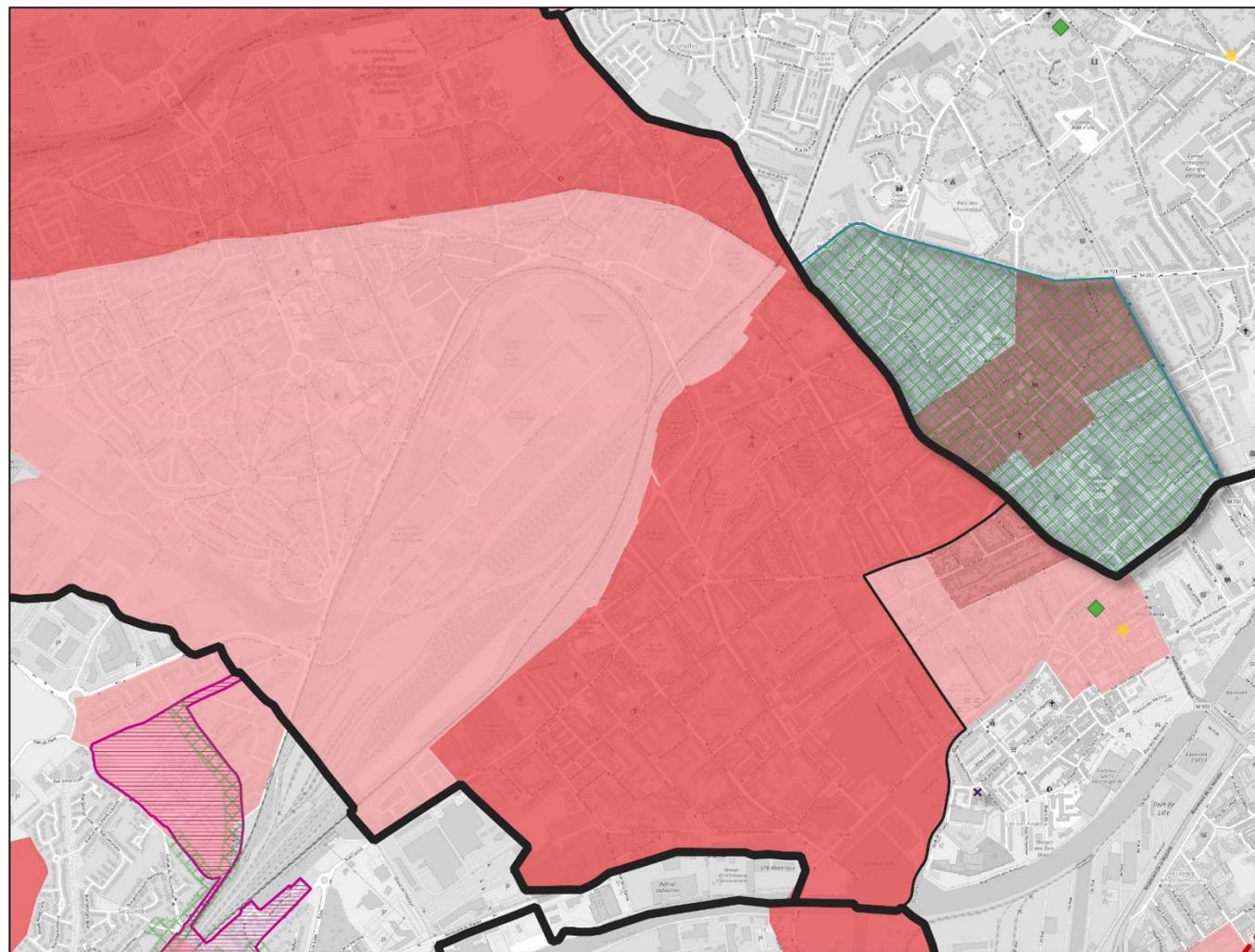
-  vulnérabilité modérée
-  vulnérabilité moyenne
-  vulnérabilité forte
-  vulnérabilité très forte
-  dont copropriétés mixtes

Requalification des Courées

-  Courées en attente de requalification

Traitement de l'habitat indigne et rénovation urbaine

-  Opération de résorption de l'habitat insalubre
-  Autorisation préalable à la division de logements sur une partie de la commune (APD)
-  Périmètre d'application du dispositif Permis de louer
-  Déclaration de mise en location (DML)



Communes ayant un enjeu pour la réglementation sur le changement d'usage :

Lille

Communes couvertes par un périmètre APD :

Hellemmes, Lille, Lomme

Communes concernées par des actions programmées en renouvellement urbain :

Lille

Sources : VOC (Veille et Observation des Copropriétés), Observatoire du parc privé 2015, Direction Habitat MEL

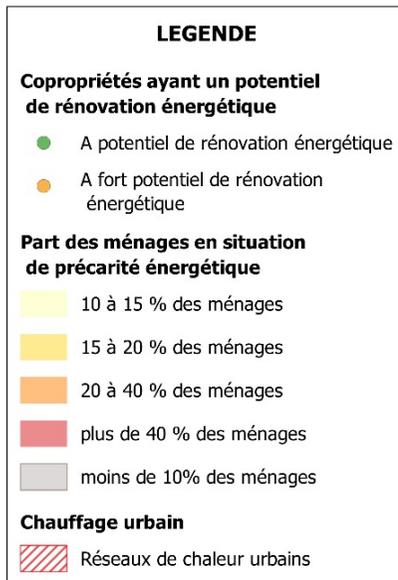
II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Habitat existant

Le PLH identifie les besoins du territoire en matière de rénovation énergétique dans le parc de logement (intensité de la précarité énergétique des ménages, présence de copropriétés ayant un potentiel de rénovation énergétique).

Enjeux énergétiques de l'habitat



Cartographie de Août 2021



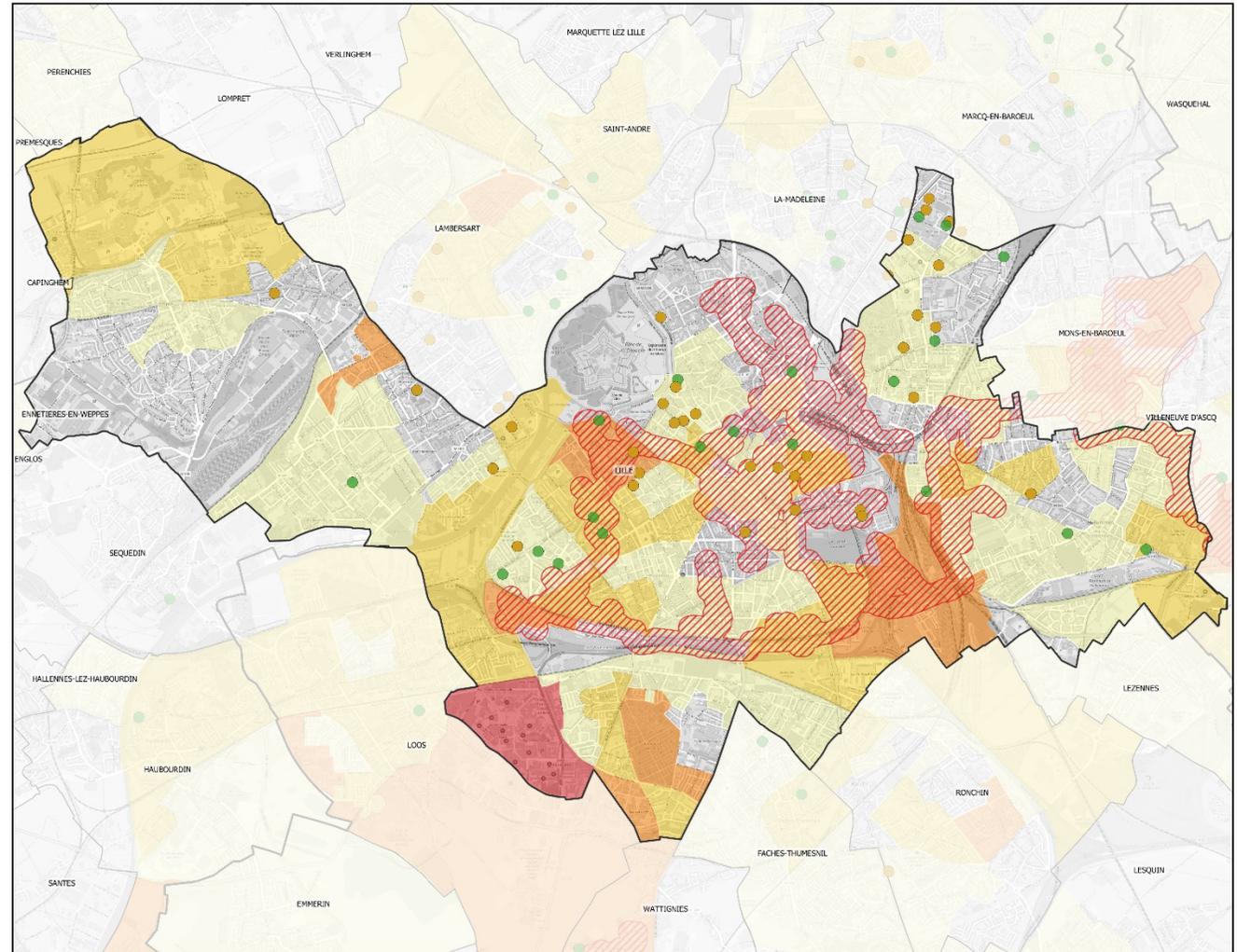
Les copropriétés à potentiel de rénovation énergétique sont sélectionnées selon les critères suivants:

- immeuble construit entre 1946 et 1974
- au moins 20 logements
- au moins 40% de propriétaires occupants

Les copropriétés à fort potentiel de rénovation répondent en plus au critère suivant:

- présence d'un chauffage collectif (cette information n'est renseignée que pour les copropriétés inscrites au registre d'immatriculation)

Part des ménages en situation de précarité énergétique: Part des ménages sous le troisième décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8% des revenus totaux). Représentée à l'IRIS



Sources : VOC (Vieille et Observatoire des Copropriétés), Registre National d'Immatriculation des Copropriétés, GEODIP, Observatoire National de la Précarité énergétique, Direction Habitat MEL



0 1 km

II. Déclinaison du PLH à l'échelle de la couronne Sud / Attributions

Renforcer l'équilibre des attributions dans le cadre de la future Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Objectifs d'attribution

Selon les ressources des ménages

- Hors quartiers politique de la ville, au moins 25% des attributions sont au bénéfice des ménages les plus modestes (1er quartile de revenus).
- En quartiers politique de la ville, au moins trois quarts des attributions sont au bénéfice des ménages aux revenus intermédiaires et plus élevés (2eme, 3eme, et 4eme quartile).

Selon la qualification des publics tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attribution

- Les publics prioritaires représentent 50% de la demande de logement social dans la métropole, ils comprennent :
 - o Les ménages prioritaires en 1er accès (dits DALO et PDALHPD), soit 30% de la demande de logement social.
 - o Les ménages prioritaires en mutation (dites mutations complexes et/ou bloquées) et les ménages NPRU soit 20% de la demande de logement social.

L'objectif est de dédier 50% des attributions annuelles totales à ces publics, proportionnellement à la part qu'ils représentent dans la demande de logement social.

Outils et moyens spécifiques

Outil	Utilité
Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)	La future convention intercommunale d'attribution sera le document unique sur les attributions établie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	Vise à répartir les attributions de logements locatifs sociaux de manière équilibrée sur le territoire de la MEL. Des objectifs d'attributions sont fixés selon les revenus des ménages en fonction de la fragilité des quartiers et des communes.
Instances de Coordination Intercommunale (ICI)	Les trois instances de coordination intercommunale, par bassin de vie, apportent de la connaissance sur les attributions et la demande à travers la territorialisation du bilan. Elles proposent des orientations d'attribution avant la commission d'attribution logement (CAL) et assurent un suivi concret et opérationnels de celles-ci.
Portail métropolitain du parc locatif social	Permet d'accompagner les acteurs du logement dans le pilotage des orientations en matières d'attributions et la formulation des préconisations d'attributions.

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Fiche de synthèse

Profil de la commune

Armature urbaine : Ville centre métropolitaine

5 Quartier Prioritaire (QPV)

Commune impactée par le Schéma Directeur des Infrastructures de Transports (SDIT)

Commune pionnière dans le développement du Bail Réel Solidaire (BRS)

232 787 habitants (INSEE 2017)

9,8% parc privé potentiellement indigne (PPPI 2015)

26,3% de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

Enjeux pour l'habitat social



Enjeux d'attractivité de certains quartiers et de rééquilibrage de l'offre entre les quartiers



Priorisation des attributions aux ménages aux ressources intermédiaires et plus élevées dans les quartiers fragiles

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

8 788 logements livraison
PLH 2022-2028

(soit **1 255** logements /an)

*Livraisons PLH2 (2012-2018)
: 11 333 logements*



Potentiels

800 logements en petits diffus
estimés sur la durée du PLH
(soit **115** logements/an)

+

2 967 logements
vacants de plus de
deux ans

+

172 hectares de
potentiels fonciers
en renouvellement



Objectifs

10 850 logements à produire
(soit **1 550** logements / an)

II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Fiche de synthèse

Cartographie des projets de logements identifiés



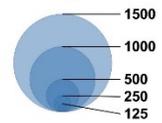
PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

LILLE-LOMME-HELLEMMES

Opérations de construction de 5 logements et plus sur la période 2022-2028

Projets de logements par quartier

Nb de logements par quartiers

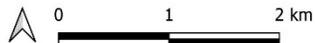


Offre en transport collectif existante *

- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus ≥ 100 & TER ≥ 30
- Maillage 50 \leq Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

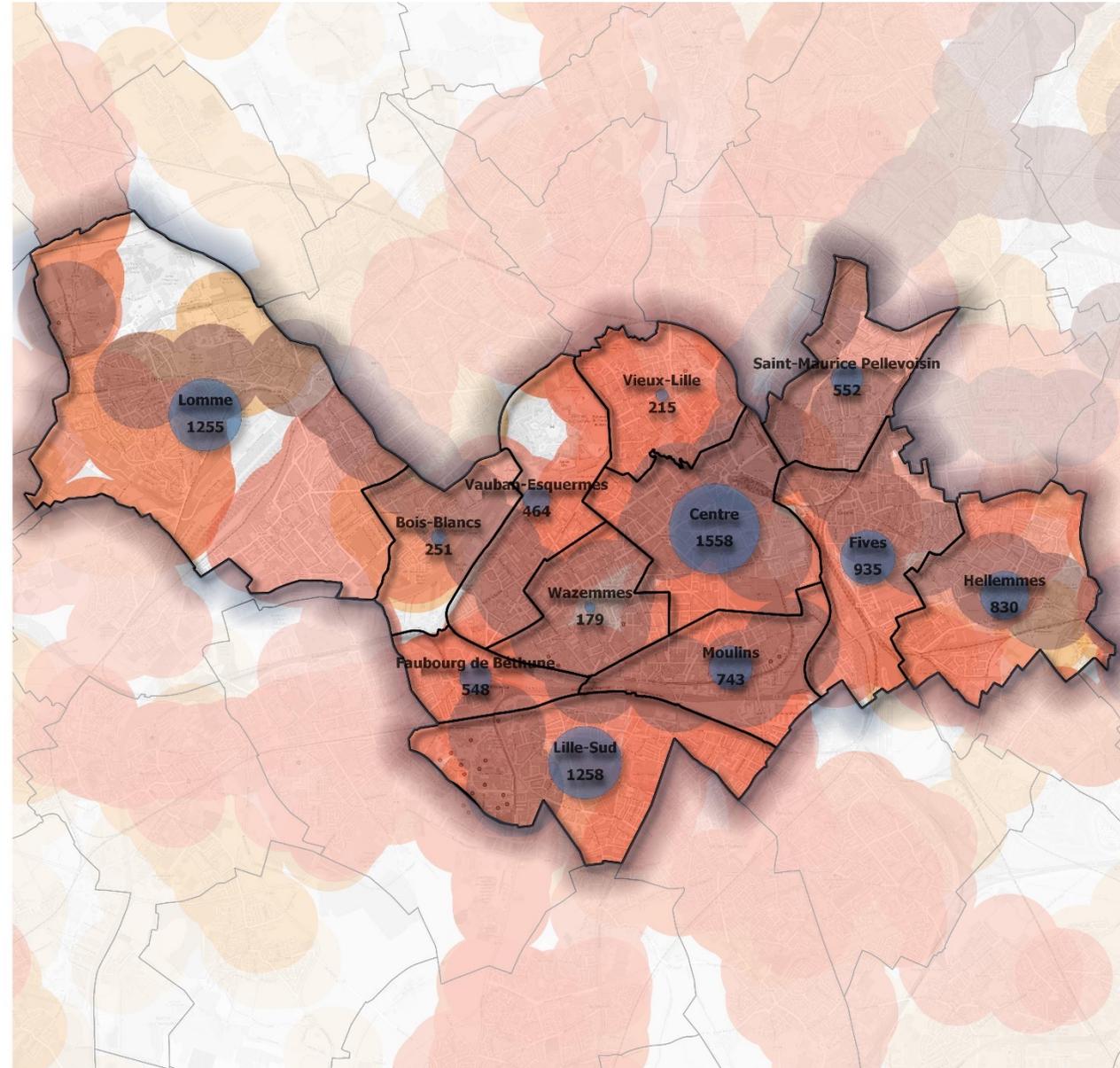
* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-levia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés



Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir du ROL (Reliévè des Opérations Logements)

Données arrêtées à février 2022 (carte extraite le 6.1.2023)



II. Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire Lillois / Fiche de synthèse

Inventaire des projets de logements identifiés

LILLE-LOMME-HELLEMMES : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **8788** logements estimés

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

Répartition du nombre de logements par quartiers

Nom du quartier	Nb total de logts estimés	dont logts libres	dont accession aidée et BRS	dont logts intermédiaires (PLS...)	dont logts locatifs sociaux (PLUS-PLAI)
Bois-Blancs	251	88	97	0	66
Centre	1558	697	190	89	582
Faubourg de Béthune	548	319	150	0	79
Fives	935	372	217	175	171
Hellemmes	830	343	180	47	260
Lille-Sud	1258	746	405	50	57
Lomme	1255	736	207	35	277
Moulins	743	330	155	40	218
Saint-Maurice Pellevoisin	552	237	92	1	222
Vauban-Esquermes	464	206	38	83	137
Vieux-Lille	215	25	0	0	190
Wazemmes	179	130	0	0	49



ANNEXES

Développement de l'offre nouvelle

La répartition des objectifs de production de logements par territoire tient compte de :

- La place des commune 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).

Intervention sur l'Habitat existant

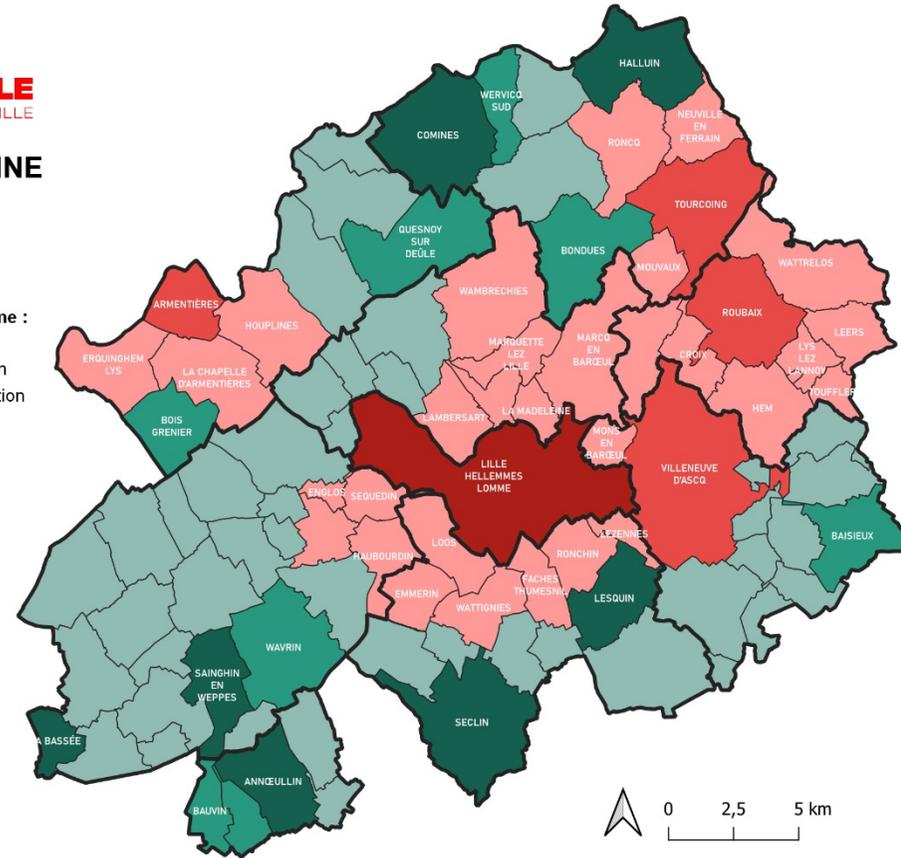
La répartition des objectifs de rénovation tient compte :

- Pour l'Habitat social : de la part de chaque territoire en logements sociaux à étiquette énergétique E, F, G et D dans les quartiers prioritaires.
- Pour l'Habitat privé : de la part de chaque territoire en habitat privé individuel et collectif (hors copropriété) antérieur à 1970 au sein de la MEL (*1^{ère} réglementation thermique*).
- Pour les copropriétés : de la part de chaque territoire en copropriétés construites entre 1946 et 1975 au sein de la MEL.
- La ventilation entre l'habitat individuel privé et les copropriétés est proportionnée à leur poids au sein de la MEL.



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



ANNEXE 2 – Méthode de définition des secteurs à enjeux de l’habitat social

Les enjeux identifiés constituent le socle du dialogue entre la MEL, les communes et les bailleurs pour définir des interventions pluriannuelles en matière de rénovation, de politique d’attribution, de ventes...

1

Analyse cartographique d’indicateurs:

Etiquette
énergétique

Qualification du
parc (URH)

Fragilité
sociale (IFS)

Intentions de
mises en vente

Niveaux de loyers

Rééquilibrage
CIET

2

Repérage de secteurs à enjeux à l’échelle des résidences

3

Qualification de la nature de ces enjeux à l’échelle de la résidence

Enjeux - Résidences	
Renouvellement urbain	Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d’attractivité
Amélioration	Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation
Gestion Urbaine de Proximité	Secteurs d’intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)
Vigilance ventes	Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente
Rééquilibrage des attributions dans des quartiers peu fragiles	Parc accessible dans des secteurs peu fragiles dans lequel des attributions de logements doivent être prioritaires pour des ménages aux revenus modestes

4

Détermination de trois grands types d’enjeux à l’échelle des communes

Enjeux - Communes	
Maintien et développement d’une offre locative abordable et de qualité	Communes ayant peu de logement locatif social, dans lesquelles ont été identifiés des besoins en réhabilitation, une vigilance sur le devenir des ventes, et le maintien d’une offre locative sociale accessible financièrement dans des quartiers présentant des caractéristiques de faible fragilité
Amélioration	Communes où des besoins en réhabilitation et/ou des actions de gestion urbaine de proximité sont identifiés
Attractivité et rééquilibrage de l’offre	Communes où des quartiers d’habitat social présentent des caractéristiques de fragilité nécessitant des interventions sur le cadre de vie et un rééquilibrage de l’offre