

Séance du vendredi 10 février 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

**PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2028 DE LA METROPOLE
EUROPEENNE DE LILLE MODIFIE SUITE A L'AVIS DES COMMUNES**

Le projet de Programme local de l'habitat (2022-2028) a été adopté par le Conseil de la MEL du 24 juin dernier par la délibération n°22-C-0200. Il a été transmis à l'ensemble des communes et au syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui, conformément à l'article R302-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), disposaient d'un délai légal de deux mois (de fin août à fin octobre) pour faire connaître leurs avis par voie délibérative.

Selon la procédure dictée par l'article L302-2 du CCH, la MEL délibère ensuite une seconde fois sur le projet de PLH, en tenant compte, le cas échéant, des avis exprimés par les communes et le syndicat mixte du SCoT.

Cette délibération présente le projet de PLH 2022-2028, modifié en fonction des avis reçus.

I. Rappel du contexte

A) Bilan des avis des communes et du SCoT

La consultation des 97 communes aboutit au bilan suivant :

- 86 communes ont émis un avis favorable, avec ou sans observations (dont 32 de manière tacite)
- 6 communes ont émis un avis favorable avec réserves (avis favorable sous réserve de la prise en compte de certaines remarques)
- 5 communes ont émis un avis défavorable (dont 2 hors délai légal des deux mois)

Le syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) a émis un avis favorable.

B) Suite de la procédure de consultation

Après la consultation des communes et du SCoT, la MEL sollicitera l'avis de l'État sur la base de la délibération du conseil de la MEL, accompagné des avis formulés par les communes. Le projet de PLH 2022-2028, modifié sera transmis au préfet de département. Celui-ci saisira le Comité Régional de l'Habitat et de l'hébergement (CRHH) qui émettra également un avis sur le projet de PLH 2022-2028.

II. Objet de la délibération

A) Modifications apportées au projet de PLH 2022-2028

1. Actualisation des projets de logements des communes

La MEL a laissé la possibilité aux communes qui le souhaitaient d'actualiser les données sur les projets d'habitat en fonction des évolutions connues. 31 communes ont saisi cette opportunité et nous ont fait part de modifications de programmation, d'annulation, de nouveaux projets, d'ajustement du périmètre. Toutes les demandes, respectant le champ d'observation du PLH3 ont été prises en compte dans les différents documents composant le PLH.

2. Autres modifications émanant des avis des communes

4 communes souhaitent que le rôle du Maire dans la procédure d'attribution des logements sociaux soit davantage valorisé, la fiche action N°28 est ajustée pour préciser et réaffirmer la place du maire dans la préparation des CALEOL et dans la prise de décision.

Suite aux observations de 2 communes, les modalités d'application de la règle des 30% minimum de logement social dans les opérations d'habitat sont précisées dans la fiche action N°17 (seuil de déclenchement, cas particuliers des béguinages).

Suite à la proposition d'une commune, la fiche action N°4 dédiée au développement des réponses adaptées aux différents publics dans les territoires a été complétée. La médiation sociale est ajoutée à la liste des outils à valoriser pour favoriser le lien social, prévenir les situations conflictuelles et assurer une veille technique et sociale dans les quartiers d'habitat.

À la demande d'une commune, la fiche action N°2 a été ajustée. En effet, celle-ci demande une meilleure prise en compte du contexte immobilier incertain pouvant fragiliser la réalisation des projets de logements prévus. Dans ce contexte particulier, elle émet une réserve sur l'objectif haut des 6 200 logements par an fixé par le PLH. La MEL maintient l'objectif des 6 200 logements par an correspondant aux besoins estimés sur la durée du PLH selon une méthodologie nationale développée pour le compte du ministère du logement. Il repose sur la poursuite des tendances démographiques actuelles tout en visant un recentrage du développement résidentiel sur la métropole avec un ralentissement de la périurbanisation.

Toutefois, la MEL reconnaît les difficultés rencontrées pour assurer les équilibres financiers et la sécurisation des projets de logements. Elle s'engage dans ce PLH3 à accompagner les communes dans le montage et le suivi des opérations les plus complexes, et à adapter et diversifier, dans la mesure du possible, ses aides financières et ses moyens d'intervention (Fiche action 2).

À la demande d'une commune, les communes sont ajoutées dans la liste des partenaires de plusieurs actions liées à la lutte contre l'habitat indigne et à la mobilisation du parc privé à des fins sociales (fiches action N°22 et 36). À la demande de cette même commune, d'autres ajustements ont été apportés. Des outils de repérage de l'habitat indigne ont été ajoutés à la fiche action 22. D'autre part, le cahier de préconisation de Roubaix pour promouvoir la qualité de l'habitat a été mentionné au même titre que des démarches similaires mises en place à Lille et à La Madeleine (Fiche action 21). Par ailleurs, la Maison de l'Habitat de Roubaix a été ajoutée à la liste des partenaires et acteurs de l'information et de l'accompagnement à la rénovation (Fiche action 9). Enfin, la réévaluation à mi-parcours des secteurs géographiques propices au Bail Réel Solidaire a été inscrite dans la fiche action dédiée à l'action foncière (fiche action N°5).

Diverses autres rectifications plus techniques ont été introduites et sont présentées en annexes.

B) Réserves ou observations ne donnant pas lieu à une modification du projet de PLH3

1. Relatives à l'attribution des logements sociaux

5 communes expriment des craintes sur la diminution du rôle décisionnel du maire dans les commissions d'attribution des logements sociaux.

Elles demandent que le rôle du maire, sa connaissance du territoire et sa politique de peuplement soient réaffirmés et respectés.

La place du Maire est inchangée dans la prise de décision, il dispose d'ailleurs d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Cela sera rappelé dans la fiche action du PLH dédiée à l'équilibre territorial des attributions (fiche action N°28).

La décision d'attribution doit être conforme aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial (art. L.441-1 du CCH) et aux objectifs de la CIA 2022-2028 qui a été concertée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et adoptée à l'unanimité par le Conseil de la MEL du 24 juin 2022 (Délibération n°22-C-0201).

Une commune demande de pouvoir prioriser les résidents de la commune dans l'attribution des logements sociaux. Cette demande ne peut donner lieu à une modification du projet de PLH. En effet, conformément à la loi Égalité et citoyenneté (article 70), le fait de résider dans la commune souhaitée ne peut pas constituer un critère de priorisation. Cependant, il est rappelé que le rapprochement domicile-travail ou familial, pour les aidants par exemple, peut constituer un critère d'attribution.



2. Relatives à la production de logements sociaux

8 communes expriment des réserves ou observations sur la production de logements sociaux. Leurs remarques portent essentiellement sur trois points :

a) Le maintien et les modalités d'application de la règle des 30% de logements sociaux dans les opérations de logements

2 communes demandent la suppression ou la modulation de la règle des 30% de logements sociaux (PLUS/PLAI), dont 30% de logements très sociaux (PLAI) qui s'applique à toutes les communes. Ces communes souhaiteraient l'application d'un taux de logement social différencié selon les contextes locaux (taux de logements sociaux déjà existants, présence d'aire de captage, offre de mobilité...).

La MEL maintient l'objectif de production locative sociale sur l'ensemble du territoire métropolitain dans le but de produire une offre nouvelle qui soit en adéquation avec la demande des ménages. En effet, 55% des ménages métropolitains sont éligibles aux logements sociaux PLUS-PLAI. De plus, depuis 2019, une nette augmentation de la pression entre l'offre et la demande est observée sur le territoire métropolitain. Alors que la pression était de 4,3 demandes pour 1 attribution en 2019, elle est passée à 5,3 en 2020 et en 2021.

Cependant, cet objectif s'adapte aux contextes locaux afin que soit pris en compte le poids plus ou moins important du parc social dans les quartiers.

D'ailleurs le PLU offre des outils, Servitudes de mixité sociale (SMS), Emplacements réservés logements (ERL), Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), projets urbains, permettant d'adapter ce taux aux contextes locaux. Dans le projet de PLU3, qui fait l'objet d'une délibération présentée au Conseil de ce jour, 24 communes sont concernées par une SMS, plus de 100 OAP et près de 200 ERL sont inscrits. La fiche action N°17 est modifiée pour préciser le rôle des outils du PLU dans l'adaptation aux contextes locaux.

b) Relatives à l'articulation entre la mobilité et la construction de logements sociaux

3 communes émettent des réserves ou observations sur la production de logements sociaux dans les communes ayant une offre de mobilité jugée insuffisante. En effet, selon ces communes, l'offre de mobilité des villages ou de certaines communes périphériques, ne répondrait pas aux besoins des candidats au logement social. Sont plus particulièrement ciblés par cette affirmation, les ménages ayant des revenus compatibles au logement social PLAI.

Il est rappelé que les projets de logements des communes dont la livraison pourrait intervenir sur la durée du PLH3 ont été analysés au regard de l'offre existante de desserte en transport en commun : 79% des nouveaux logements prévus se situent dans un secteur performant et très performant, 12% en secteur de maillage et 7% en secteur complémentaire. Seul 1% des logements se situent hors niveaux de desserte



en transport en commun. Certaines communes souhaitent par ailleurs décongestionner la circulation routière avant d'accueillir une nouvelle population.

3. Relatives aux objectifs contenus dans le projet de PLU3

Certaines communes se sont exprimées à cette même occasion sur le projet de PLU3 qui fait l'objet par ailleurs d'une délibération présentée au Conseil de ce jour et qui fait état de la collaboration avec les communes sur le PLH3.

4. Autres remarques ou demandes particulières

Une commune demande une inscription et une augmentation des objectifs chiffrés en matière d'acquisition de logements vacants en vue d'un recyclage. La baisse de la production de logements sociaux dans le neuf et la nécessité de limiter l'étalement urbain font de la mobilisation des logements vacants un enjeu prioritaire du PLH3. Des échanges avec les services de l'État sont engagés pour accélérer la mobilisation des logements vacants.

2 communes demandent une progression des aides de la MEL pour le PSLA et les opérations complexes produisant du logement social. Le PLH ne détaille pas les montants des aides de la MEL qui sont amenés à évoluer dans le temps. Afin de mieux soutenir la production de logements aidés et l'amélioration du parc locatif social, un nouveau cadre des aides de la MEL a été voté par la délibération du 16 décembre 2022.

Une autre commune demande de détailler le budget alloué à chaque action et de le faire au-delà de 2026. La réalisation des objectifs du PLH3 est estimée à 420 millions d'euros inscrits dans le budget 2022-2026 de la MEL dont 335M€ en investissement et 85M€ en fonctionnement. Le détail des inscriptions budgétaires est présenté dans le Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) et de Fonctionnement (PPF).

De nombreuses communes formulent des remarques relatives aux priorités communales d'intervention. Il est pris note des observations n'appelant pas d'évolution des documents. Les techniciens de la MEL se rapprocheront des communes pour les accompagner aux mieux dans leurs projets de développement liés à l'habitat.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) D'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat, modifié et complété des avis des communes ne remettant pas en cause l'économie générale du projet ;
- 2) D'autoriser Monsieur le Président à transmettre le projet de PLH 2022-2028 accompagné des avis des communes, au Préfet du Nord qui, après

consultation du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, fera part de son avis.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

M. Thierry ROLLAND s'étant abstenu. MM. Michel BORREWATER, Eric BUYSSECHAERT, Loïc CATHELAIN, Patrick GEENENS et Charles-Alexandre PROKOPOWICZ n'ayant pas pris part au vote.