

Les Cahiers

N°1 | Sept. 2006

SYNTHÈSE DES TRAVAUX DES COMMISSIONS DU
CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DE LILLE MÉTROPOLE

Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole Communauté Urbaine



Suite à l'avis qu'il a donné sur le Projet d'agglomération et le Schéma Directeur, le Conseil de Développement de Lille Métropole s'est saisi du thème de l'Habitat. Ces travaux ont été menés par la commission Habitat, pilotée par Francis Calcoen. Mais la préoccupation "Habitat" est présente dans d'autres commissions notamment dans celles traitant de la coopération métropolitaine et du Plan de Déplacement Urbain (PDU).

OBJECTIF :
**Cohérence
de l'"Habiter"
avec l'attractivité,
la solidarité et
la cohésion sociale
de la métropole.**



Retrouvez l'ensemble des
Cahiers du Conseil de
Développement de Lille
Métropole sur Internet :
www.lillemetropole.fr
rubrique : **Le Conseil de
développement**

La réflexion de la Commission "Habitat" du Conseil de développement s'est engagée sur quatre points : l'état des lieux, les orientations générales et les priorités, les propositions d'actions, la nécessité d'un suivi et d'une méthode.



L' "Habiter"
=
logement
+
services
+
cadre de vie
+
accessibilité

➤1 État des lieux

Les atouts de la métropole résident dans son identité très particulière : le poids des maisons individuelles, la forte présence d'un secteur économique du logement, la mixité sociale en cœur de ville et un caractère agricole important.

Les handicaps concernent l'inadéquation qualitative et quantitative de l'offre de logements, la hausse constante des prix et la présence en centre ville de friches économiques souvent à dépolluer. Une anticipation insuffisante de la gestion du foncier a conduit à une péri-urbanisation bien au-delà du territoire de LMCU et à une insuffisance d'espaces verts et de loisirs.

(familles en difficulté ou recomposées, handicapés, jeunes et personnes âgées...) et de faciliter le passage d'un type de logement à un autre (Centre d'hébergement et de réadaptation sociale, Foyer de jeunes travailleurs, locatif social...).

Le PLH doit s'articuler avec les autres politiques de LMCU, du Département du Nord et des communes concernant les transports, le foncier, l'économie, le cadre de vie, l'insertion des personnes en difficulté... et doit être ouvert aux territoires voisins.

La prise de la compétence habitat décidée par LMCU lui a permis de conventionner avec l'État la gestion des aides à la pierre.

➤3 Propositions d'actions

Une politique foncière volontariste, cohérente, lisible et anticipatrice pour réguler le marché et répondre aux besoins. Dans l'objectif de réinvestir prioritairement sur le tissu urbain existant et sur les friches, il est nécessaire de développer les moyens d'analyse en coût global. Le Conseil recommande de préserver les zones de maraîchages de proximité et les ressources en eau de qualité.

Une action en faveur de la construction neuve, notamment par la baisse des coûts de production, et une mobilisation du parc existant pour aboutir à une diversification de l'offre. Cette stratégie implique : la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour une offre nouvelle de logements,

➤2 Orientations générales et priorités

La démarche globale de l'"Habiter" devrait prendre en compte :

- la plupart des cibles Haute Qualité Environnementale, la présence d'équipements et de services publics et privés de proximité et le renforcement des réseaux de transports en commun ;
 - la mixité sociale et la participation citoyenne.
- L'objectif majeur du PLH est de répondre à des besoins de logements massifs et diversifiés



HISTORIQUE

<ul style="list-style-type: none"> • Début des travaux Habitat du Conseil de Développement, piloté par Hélène Combe et Francis Calcoen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Avis du Conseil de développement sur la prise de compétence Habitat par LMCU. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vote par le Conseil communautaire de la Prise de compétence PLH (Programme Local de l'Habitat) par LMCU (compétence habitat partielle). 	<ul style="list-style-type: none"> • Avis du Conseil de développement sur le PLH. 	<ul style="list-style-type: none"> • PLH adopté par le Conseil communautaire.
17 Septembre 2002	19 décembre 2002	19 décembre 2003	18 Avril 2005	1 ^{er} juillet 2005



le renforcement de l'efficacité des dispositifs de sécurisation des propriétaires bailleurs.

L'innovation nécessaire : Au-delà de l'attention portée aux personnes en difficulté (handicapés, personnes âgées, jeunes travailleurs), des solutions innovantes peuvent être initiées telles que :

- organiser un réseau de logements labellisés chez l'habitant,
- développer le concept des maisons relais,
- agir sur la primo accession, le parc locatif social,
- prolonger l'effort de valorisation des quartiers d'habitat social.

Une véritable participation des habitants. La participation des habitants doit être effective. Pour cela, il faut renforcer la concertation, faciliter la connaissance et encourager les initiatives.

Ainsi, la Commission "Jeunes" du Conseil de développement a élaboré un guide pratique du logement. Cette démarche a été menée en lien avec les autres acteurs de l'habitat pour rendre lisible les dispositifs d'accès au logement et d'offres de logements. Le guide sera accessible sur le site web de LMCU.

La mobilisation des acteurs C'est :

- le développement d'un véritable réseau des artisans et entreprises ayant un savoir-faire et des méthodes de travail répondant aux objectifs de la Haute Qualité Environnementale et favorisant l'abaissement des coûts d'usage,

- la diffusion des informations de tous ordres permettant d'abaisser les coûts de production et d'utilisation du logement,
- une réponse adaptée à l'évolution des modes de vie, le travail avec les financeurs pour adapter les moyens et rapprocher les ressources des bénéficiaires,
- l'information et l'association d'investisseurs potentiels, de propriétaires et de professionnels de la gestion locative.

74 Nécessité d'un suivi et d'une méthode

La réussite du PLH dépendra de la capacité de LMCU à :

- **renforcer** ou mettre en place des outils pour le suivi et la veille tels des fiches de synthèse et des documents d'analyse à large diffusion élaborés à partir des travaux de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (PLU ; foncier ; demandes de logements ; mobilité résidentielle ; prix et loyers ; construction neuve ; comparatif avec les territoires voisins...).

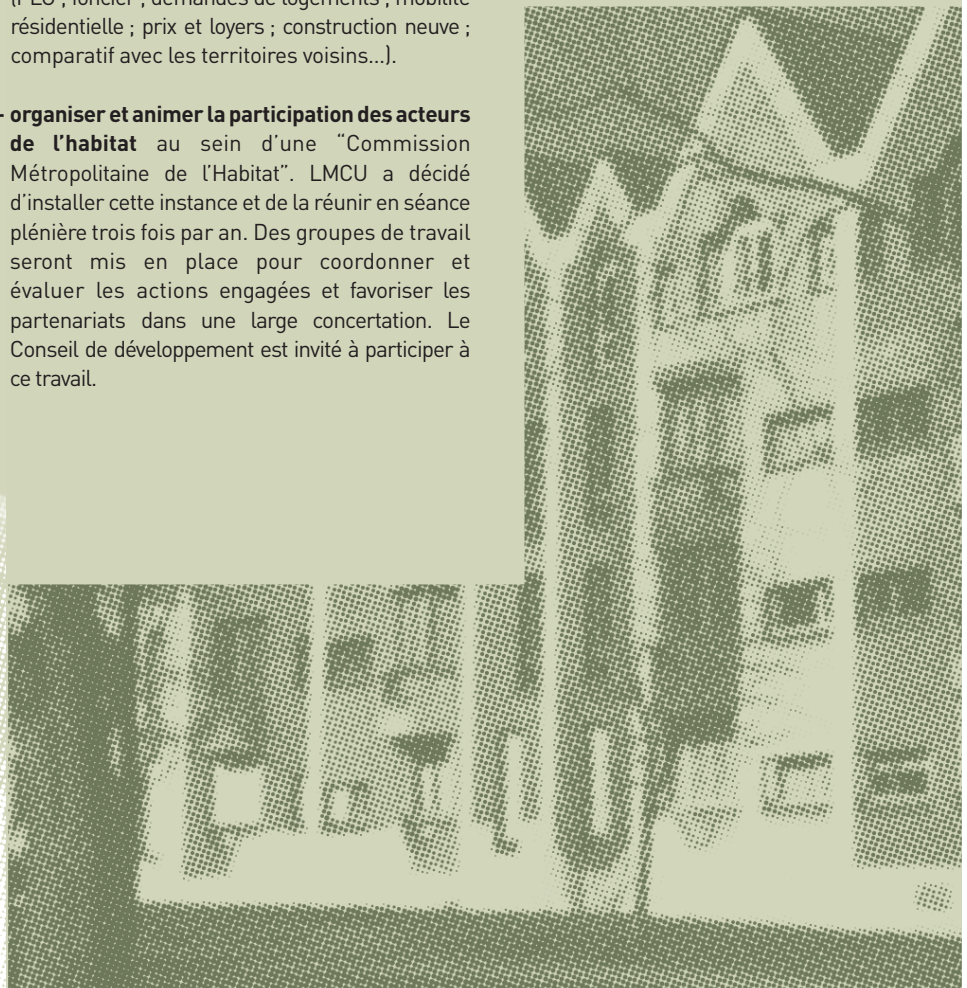
- **organiser et animer la participation des acteurs de l'habitat** au sein d'une "Commission Métropolitaine de l'Habitat". LMCU a décidé d'installer cette instance et de la réunir en séance plénière trois fois par an. Des groupes de travail seront mis en place pour coordonner et évaluer les actions engagées et favoriser les partenariats dans une large concertation. Le Conseil de développement est invité à participer à ce travail.

- **diffuser l'information auprès des habitants :** le guide du logement réalisé par les jeunes du Conseil de développement constitue déjà une première réponse à cet objectif. D'autres initiatives de ce type devraient suivre.

- **constituer des partenariats forts** avec l'État, la Région, le Département, la Caisse des dépôts et consignations, les collecteurs du 1%, les établissements publics fonciers...ainsi que les organismes de logement social, les associations, le PACT, les promoteurs. Le Conseil propose l'élaboration d'une charte partenariale.

LE SAVIEZ-VOUS ?

2.000 logements sociaux en moyenne doivent être construits par an pour satisfaire les besoins.



A RETENIR



LE CHIFFRE

5.000 à 5.500

C'est le nombre de logements (tous logements confondus) à construire par an dans la Communauté Urbaine pour satisfaire les besoins.

➤ Les réflexions et les propositions du Conseil de Développement s'inspirent d'une double nécessité :

- l'urgence des réponses à apporter à des besoins multiples et divers,
- l'inscription de ces réponses dans une politique cohérente de long terme pour valoriser le territoire par un habitat au service de ses habitants. Cette politique devra être en concordance avec l'Agenda 21 et les projets "Vision et Attractivité".

➤ La mise en œuvre du PLH appelle donc un engagement fort de LMCU pour :

- mobiliser tous les acteurs en assumant la responsabilité de chef d'orchestre,
- élargir sa prise de compétence en coopération étroite avec les communes,
- trouver les financements à la hauteur des enjeux et objectifs,
- organiser des services communautaires (et partenaires) pour sa mise en œuvre et son suivi.

PAROLE D'EXPERT

“

Marie-Marguerite Massart

Administrateur du Pact Métropole Nord

➤ Quelles sont les missions du Pact Métropole Nord ?

La mission actuelle du Pact Métropole consiste principalement à conduire le processus de fusion des Pact de Lille, Roubaix et Tourcoing qui aura lieu à la fin du premier semestre 2007. A terme, le Pact Métropole Nord sera une association de référence en matière de production de logements adaptés vers les populations les plus défavorisées, un acteur du renouvellement urbain et de l'accompagnement social sur le territoire de LMCU.

➤ Quels changements a apporté la prise de compétence "habitat" par LMCU pour un organisme tel que le Pact Métropole Nord ?

La prise de compétence "habitat" a été un événement décisif et majeur pour le Pact Métropole Nord dans la mesure où, par l'élaboration du PLH qu'elle a induit, le Pact a pu devenir un interlocuteur reconnu au niveau communautaire par ses contributions régulières, développer ses coopérations, tout en préservant ses rapports de proximité avec chaque commune de l'agglomération.

➤ Quels sont, à ce jour, les délais pour l'obtention d'un logement social dans la métropole ? Ces délais sont-ils allongés ou raccourcis ?

Ici, l'agglomération lilloise ne fait pas exception. Les délais de satisfaction de la demande sont aussi longs que dans le reste de la région Nord-Pas de Calais. Ainsi, en moyenne, faut-il attendre environ 34 mois pour obtenir un logement HLM. Nous espérons vivement que la prise de compétence habitat, adossée au PLH et à la délégation des aides à la pierre contribueront à la réduction de ce temps d'attente mais il est trop tôt bien sûr pour en juger, l'effort financier et le volontarisme de LMCU n'ayant pas encore eu le temps de produire les effets escomptés en matière de production de logement.

➤ Le Conseil de développement a axé ses recommandations sur l' "habiter". Ces exigences sont-elles applicables dans les logements gérés par le Pact Métropole Nord ou d'autres organismes de logement social ?

Oui, ces recommandations sont une réalité pour les locataires des Pact de la métropole que nous accompagnons au quotidien dans un parcours résidentiel de progrès. Celui-ci passe d'abord et avant tout par l'apprentissage individuel ou collectif des droits et devoirs du locataire. Notre objectif demeure plus que jamais l'insertion par le logement et la construction avec les familles de leur parcours logement en les associant à leur projet dans un esprit de participation.

VOS RÉACTIONS...

Contact :

Séverine Flahault
Chargée de mission,
Conseil de Développement
de Lille Métropole

Tél. : 03.20.63.73.92

Ou sur Internet

www.lillemetropole.fr -
rubrique : **Le Conseil de
développement**

Lexique

- **LMCU** : Lille Métropole
Communauté Urbaine
- **PACT** : Propagande
et Action Contre le Taudis
- **PDU** : Plan de
Déplacement Urbain
- **PLH** : Programme
Local de l'Habitat de Lille
Métropole Communauté
Urbaine
- **PLU** : Plan Local
d'Urbanisme



Les Cahiers

DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
N°1 - Septembre 2006

Directeur de la publication : Patrick Peugeot
Rédaction : Commission Communication
Conseil de Développement de Lille Métropole
Agence de développement et d'urbanisme
de Lille métropole - Espace international
299 Boulevard de Leeds
59777 Eurallille
Tél. : 03.20.63.33.54
Fax : 03.20.63.73.99
Mail : conseildeveloppement@cudl-lille.fr
www.lillemetropole.fr - rubrique : Le Conseil
de développement
Dépôt légal à parution