



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

Projet de diagnostic
du troisième
Programme Local de l'Habitat
de la Métropole Européenne de Lille

Document provisoire

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
A. Méthodologie et organisation du diagnostic	3
B. Les grandes questions soulevées par le diagnostic et les enjeux pour le futur Programme Local de l'Habitat	3
I. De l'évaluation à l'élaboration d'un nouveau PLH : s'appuyer sur les réussites du PLH2 pour renouveler l'action métropolitaine en matière d'habitat	7
A. Une programmation résidentielle aux effets positifs	7
B. Des interventions sur l'habitat existant importantes, dans le cadre du droit commun et de projets opérationnels d'ampleur	14
C. Une montée en puissance de la MEL sur les politiques d'accès et de maintien dans le logement des ménages en grandes difficultés	17
II. Promouvoir un développement raisonnable de l'habitat permettant de préserver la vocation familiale du territoire et de conforter les villes de la Métropole	32
A. Le triptyque emploi-transports-logements, un défi de 1 ^{er} ordre	32
B. Un regain démographique et un dynamisme résidentiel certains sur la période récente qui profitent à l'ensemble du territoire, et en particulier aux petites villes et villes moyennes	35
C. La MEL, un profil métropolitain atypique et paradoxalement	39
III. Maintenir le rythme de création de logements tout en renforçant l'approche qualitative de la programmation pour mieux accompagner la diversité des parcours résidentiels	45
A. Premier enjeu du PLH3 : répondre aux besoins quantitatifs en logements pour fluidifier les parcours résidentiels	46
B. Un enjeu fort du PLH3 : intensifier les efforts engagés en matière de production locative sociale	48
C. Le PLH3, l'opportunité de mieux prendre en compte la complexité et la diversité des parcours résidentiels	55
IV. Marchés immobiliers et fonciers : connaître les dynamiques infra-métropolitaines pour guider et territorialiser au mieux la programmation résidentielle	69
► Structuration et évolution de l'offre résidentielle : les capacités du territoire à répondre aux besoins résidentiels existants	70
► Un marché immobilier local dynamique, laissant entrevoir des disparités à l'échelle inframétropolitaine	75

Introduction

A. Méthodologie et organisation du diagnostic

La MEL engage l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat. Cette démarche se veut ouverte et fondée sur la prise en compte des contributions des usagers de la Politique locale de l'Habitat : les habitants, les communes, les partenaires institutionnels et les opérateurs publics comme privés.

Le diagnostic a vocation à éclairer les parties prenantes sur les dynamiques du marché de l'habitat et les conditions d'habiter le territoire de la MEL. S'appuyant sur une méthodologie combinant analyse de la matière documentaire préexistante, intégration des contributions des partenaires et communes, investigations statistiques, ce document met en lumière les grands constats et tendances passées certes mais surtout les enjeux et défis qui devront guider l'action de la MEL dans le cadre de son PLH.

Ce document s'organise autour de quatre grands axes d'investigation :

- De l'évaluation à l'élaboration d'un nouveau PLH : s'appuyer sur les réussites du PLH2 pour renouveler l'action métropolitaine en matière d'habitat ;
- Promouvoir un développement raisonnable de l'habitat permettant de préserver la vocation familiale du territoire et de conforter les villes de la Métropole ;
- Habitat et réponses aux besoins locaux : appréhender les besoins en volume mais aussi à travers une analyse plus sensible par profils types de bénéficiaires afin de mieux répondre aux besoins en logements ;
- Marchés immobiliers et fonciers : connaître les dynamiques infra-métropolitaines pour guider et territorialiser au mieux la programmation résidentielle.

B. Les grandes questions soulevées par le diagnostic et les enjeux pour le futur Programme Local de l'Habitat

Les questions soulevées ci-dessous font l'objet d'approfondissement tout au long du document. Il s'agit ici de donner une grille de lecture synthétique des principales problématiques posées à la MEL et des défis qui, demain, animeront son action en tant que chef de file de la Politique de l'Habitat. A chaque interrogation, de premiers éléments de réponse sont apportés et un renvoi est fait aux pages les approfondissant ?.

1/ En quoi les enjeux de l'habitat de la MEL se distinguent des autres métropoles françaises ?

Enjeu #1 : La population de la MEL se caractérise par des niveaux de revenus particulièrement faibles.

Avec un niveau de revenus médian inférieur à 20 000€ par an par unité de consommation, les habitants de la MEL sont davantage exposés au risque de précarité que les habitants des autres métropoles nationales. A titre de comparaison, le niveau de revenus médians s'élève à 22 000€ environ sur Toulouse Métropole et Nantes Métropole, 21 600€ sur Bordeaux Métropole et à 20 500€ sur la métropole d'Aix-Marseille.

De manière générale, les indicateurs de pauvreté demeurent très élevés sur la MEL qui déploie, à ce titre, d'importants moyens pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes à faibles ressources.

 Voir p18-20

Enjeu #2 : l'habitat dégradé est une problématique particulièrement prégnante sur le territoire de la MEL

Près de 40 000 logements seraient indignes soit près de 8% du parc. Près de 23 000 sont concentrés sur les trois principales villes du territoire : Lille, Roubaix et Tourcoing. A titre de comparaison, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole et Toulouse Métropole comptent entre 3% et 4% de logements indignes sur leur territoire.

La Métropole et les communes se sont saisies, de longue date, de cette problématique à travers la mise en place d'un dispositif d'intervention structuré assis sur des investissements conséquents (protocoles de lutte contre l'habitat indigne notamment). La résorption de l'habitat indigne et dégradé demeure néanmoins un enjeu d'actualité pour le PLH3.

 Voir p22-24

La MEL partage avec les autres métropoles l'enjeu de maintien des classes intermédiaires sur son territoire, aujourd'hui attirées / poussées vers les territoires situés en frange faute d'une offre répondant à leurs attentes et à leurs revenus.

2/ Le marché de l'habitat de la MEL est-il excluant ?

Le marché de l'habitat de la MEL est atypique à plusieurs égards et est à analyser à l'aune des caractéristiques de la population locale.

Deux données interrogent la fluidité des parcours résidentiels dans le parc privé : le **taux d'accession à la propriété sur la MEL est inférieur** à celui observé sur les Métropoles de comparaison (Nantes, Rennes, Lyon, Bordeaux, Toulouse...) alors même que les prix des logements (neufs et anciens) sont globalement moins élevés. Un des éléments de réponse à ce premier constat est la plus forte précarité des habitants de la MEL. Les outils déployés par la MEL visent à favoriser l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Le PLH3 doit permettre de renforcer l'action de la MEL en la matière.

Quant au parc social, il fait l'objet d'une pression relativement importante signe de l'importance des besoins quantitatifs et de la nécessité de mieux accompagner les parcours résidentiels vers et dans le parc social. Pour autant, cette tension ne s'aggrave pas grâce, notamment, à l'engagement important de la MEL et de ses partenaires en faveur du logement social. L'enjeu est ici double, il s'agit non seulement de poursuivre le développement du parc mais aussi d'aller plus loin dans le rééquilibrage de l'offre locative très abordable et de fluidifier les parcours à toutes les échelles.

 Voir p8-13, p37, p46

3/ Comment relever le défi du mal logement ?

Précarité importante, prégnance de l'habitat ancien et dégradé... sont autant de facteurs favorisant la vulnérabilité des ménages vis-à-vis de leur logement. A ces premiers publics, s'ajoutent les personnes sans-abri, les hébergés chez un tiers et les personnes bloquées dans les structures d'hébergement faute de pouvoir accéder un logement autonome ou accompagné... **Le mal logement représente plus que jamais un défi pour la MEL**. La structuration et le renforcement des solutions visant à réduire les situations de mal logement font l'objet d'un important travail dans le cadre de la politique d'attribution des logements sociaux, des aides et accompagnements accordés au titre du Fonds de Solidarité Logement, du déploiement du Logement d'Abord¹. Le PLH3 devra permettre d'articuler les réponses apportées.

 Voir p16-17, p61

Comment concilier développement de l'habitat et développement durable du territoire métropolitain ?

Deux phénomènes sont à analyser pour répondre à cette question :

- **L'impact de l'habitat sur le climat** : malgré l'engagement public en faveur de la rénovation de l'habitat (3 000 logements concernés par an), le secteur résidentiel représente à l'échelle de la MEL 24% des émissions de gaz à effet de serre et 32% des consommations d'énergie du territoire métropolitain ;
- **La localisation de l'offre nouvellement créée et les formes urbaines privilégiées** : le développement résidentiel de la MEL sur la période passée a bénéficié aux petites villes voire villages du territoire. A l'exception de Lille, qui a conforté sa place de ville-centre, les principales polarités du territoire affichent des taux de construction peu élevés. A noter, cependant, que les formes urbaines denses se sont très largement développées, le collectif représentant plus de 82% de la production neuve.

Le PLH3 est face à un défi majeur : la réduction de l'empreinte écologique de l'habitat.

Pour le relever, deux conditions de réussite sont à réunir :

- Massifier les interventions dans l'habitat existant avec en ligne de mire l'atteinte de l'objectif défini dans le Plan Climat Air Energie Territorial : plus de 8 000 logements rénovés par an ;
- Poursuivre le développement résidentiel tout en limitant la consommation foncière et le renforcement des grandes villes du territoire dans la continuité des ambitions portées dans le précédent PLH et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

 Voir p21-25, 31-33, 66

¹ Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, dit plan Logement d'abord, a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022, en privilégiant des solutions pérennes de retour au logement, plutôt que la multiplication de réponses d'hébergement de court terme. La MEL est un des 23 territoires de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord.

Faut-il créer davantage de logements sur la MEL ?

C'est l'habitat existant qui répond à l'essentiel des besoins en logement, que l'on souhaite devenir propriétaire ou que l'on soit locataire.

Cependant la production neuve contribue et contribuera demain à la réalisation des parcours résidentiels des métropolitains, au renouvellement de la ville sur elle-même, au rééquilibrage des territoires, à l'amélioration de la qualité résidentielle à l'échelle de la MEL...

Créer des logements, via la construction, le recyclage du parc vacant, le réinvestissement de bâti existant non résidentiel... répond bien à des besoins exprimés d'un point de vue quantitatif.

Ainsi, à l'échelle de la MEL et selon les projections de besoins en logements réalisées, il serait nécessaire de produire entre 6 223 logements / an² pour :

- Répondre aux besoins aujourd'hui non ou mal satisfaits : mal logement, sans-abrisme, cohabitation contrainte...
- Accompagner les évolutions de la population grâce à une offre adaptée en nombre et en qualité : décohabitation, vieillissement...
- Limiter le départ de certains profils de ménages et notamment les classes « intermédiaires » ;
- Soutenir les transformations de l'habitat existant, importantes sur la MEL, menées dans le cadre des Politiques de renouvellement urbain.

 Voir p43-44

² Cette estimation renvoie au scénario « Haut » travaillé dans le cadre de l'Outil de Territorialisation de l'Offre de Logements. Ce volume peut encore évoluer mais constitue une première base dans la perspective de l'élaboration du projet résidentiel de la MEL.

I. De l'évaluation à l'élaboration d'un nouveau PLH : s'appuyer sur les réussites du PLH2 pour renouveler l'action métropolitaine en matière d'habitat

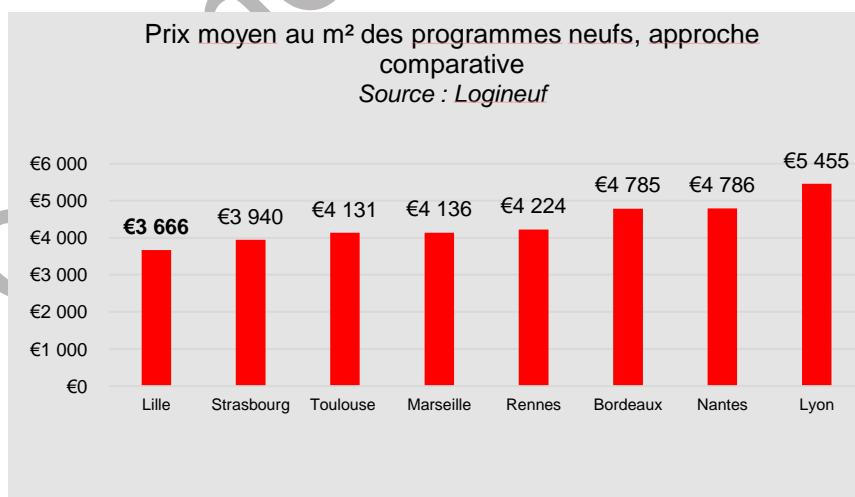
A. Une programmation résidentielle aux effets positifs

Une production de logement qui répond aux besoins des Métropolitains

Une production de logements importante permettant de répondre aux besoins et d'atténuer la pression sur le marché immobilier

La production de logements passée permet de tendre vers les objectifs quantitatifs définis dans le cadre du PLH2. **Près de 6 000 logements ont été commencés annuellement depuis 2012.** Cette moyenne masque la montée en puissance progressive de la construction neuve³ sur le territoire : alors que 5 517 logements étaient commencés en 2012, le seuil des 7 000 logements est dépassé en 2017. **Cette situation, si elle suit en partie les tendances nationales, reflète une dynamique locale particulière :**

- Elle découle, tout d'abord de **l'attractivité de la Métropole** confirmée par le rôle qu'elle joue aux échelles départementale (polarisation de la construction de logements, de la création d'emplois) et nationale (3^{ème} pôle économique après Paris et Lyon, 3^{ème} pôle étudiant de France, proximité des capitales européennes...)
- Elle s'inscrit, ensuite, dans un mouvement vertueux de **régulation du marché immobilier** : comme le montre le graphique ci-dessous, Lille demeure une ville-centre « abordable » comparativement aux autres territoires. Ainsi, la tendance haussière et générale sur le marché semble contenue sur le marché lillois grâce à une politique volontariste en faveur d'une offre abordable ;



- Le **contexte favorable instauré par la MEL** à travers le déploiement d'une palette d'outils visant à soutenir la production de logements (aides à la pierre, encadrement

³ Sitadel, nombre de logements commencés en date réelle, extractions et traitements réalisés par la MEL

de la programmation pour garantir la mixité de l'offre, politique foncière...) a joué, par ailleurs, très fortement.

NB : Les chiffres de 2018 font état d'une production de 5 666 logements commencés à l'échelle de la MEL (5 732 en intégrant les Communautés de communes de Weppes et de la Haute-Deûle) invitant à une vigilance particulière quant au maintien de la dynamique passée.

Approche comparée du rythme de production neuve

Nombre de logements construits pour 1 000 habitants	
France	6
Hauts-de-France	4,6
Nord	5,1
MEL	7

Source : Sitadel

L'investissement de la Métropole a, ainsi, contribué à atteindre un rythme de production :

- Plus important qu'aux échelles nationale et régionale.
- Dans la moyenne des Métropoles telles que l'Eurométropole de Strasbourg et le Grand Lyon

- Enfin, elle s'est traduite par le **développement de la mixité sociale et l'amélioration de la réponse aux besoins des ménages éligibles au logement social**. Ce point est abordé plus longuement par la suite.

Une offre neuve qui, à l'échelle de la MEL, répond avant tout aux besoins des habitants déjà présents sur le territoire

La demande endogène relève à la fois des besoins exprimés par les ménages implantés sur le territoire et des mouvements observés au sein du parc existant (démolitions de logements, changement de vocation de bâtis...).

Le solde naturel est nettement positif sur la période récente (0,8%/an entre 2011 et 2016) mais permet seulement de **contrebancer la perte de population liée à des départs plus nombreux que les arrivées**. En parallèle, **la taille des ménages continue de diminuer**. La constitution d'une nouvelle offre a donc surtout permis de répondre aux besoins en logements des habitants de la Métropole. Ainsi, **seul un quart des nouvelles constructions de logement aurait accueilli des ménages nouvellement installés sur le territoire**⁴.

Par ailleurs, les logements construits au cours des années passées contribuent **au renouvellement du tissu résidentiel**. Un quart de la production neuve aurait, en effet, permis de compenser la disparition de logements (démolitions, changements de destination...).

La production récente et actuelle de la MEL est donc essentiellement mobilisée pour :

- Répondre aux besoins des populations déjà en place et à l'évolution des modèles familiaux et modes d'habiter (décohabitation, séparation, vieillissement...)

⁴ Source : calcul du point mort rétrospectif par Sémaophores, dans le cadre de l'évaluation du PLH2

- **Contrebalancer la tendance massive de réinvestissement de l'habitat existant** découlant des démolitions réalisées dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain ou du Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, la disparition du parc vétuste voire indigne...

Des questions émergent de ces premiers constats :

- **Malgré la dynamique de production positive**, le solde migratoire, qui tend à s'améliorer, demeure négatif. Ce phénomène est en partie alimenté par le départ de ménages, des familles notamment, qui ne trouvent pas de réponse à leurs besoins et attentes, en particulier sur les territoires lillois et roubaisiens. Cet état de fait découle non seulement de prix de marché qui bien que régulés ne correspondent pas aux capacités financières des ménages mais également de la configuration de l'offre neuve tournée majoritairement vers le collectif, les petites et moyennes typologies (T1, T2 et T3). Au-delà des enjeux démographiques, ces départs alimentent une dynamique d'étalement urbain, à l'opposé de l'ambition de favoriser le renouvellement urbain, et génèrent des déséquilibres en termes de développement territorial et social ;
- **Le développement résidentiel récent ne contribue pas toujours à conforter le tissu existant** : si la construction neuve permet de compenser la disparition de logements, elle n'est pas nécessairement localisée sur les secteurs en renouvellement.

Un dispositif de soutien à la production de logements abordables – en location comme en accession – qui produit des effets mais ne suffit pas à satisfaire l'ensemble des besoins

Une politique métropolitaine volontariste en matière de production de logements sociaux à poursuivre et à adapter aux enjeux d'aménagement du territoire

L'offre sociale a connu un développement soutenu au cours de la précédente période, en lien avec l'objectif affiché dans le PLH2 de dédier 30% de la construction aux logements sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI).

Les 12 000 logements sociaux (PLUS et PLAI) construits depuis 2012 ont permis de limiter la tension sur le parc, de la primo-demande notamment. Jusqu'en 2017, la MEL se distinguait ainsi d'autres Métropoles, Toulouse Métropole et le Grand Lyon notamment. 2019 marque cependant une forme de rupture avec une intensification de la pression exercée par la demande de premier accès, un phénomène que connaissent, avec plus d'acuité encore les Métropoles de comparaison.

Approche comparée de la tension sur le parc public (hors demande de mutation)

	2015	2017	2019
MEL	3,8	3,7	4,3
Toulouse Métropole	3	3,2	3,9
Grand Lyon	3,7	5	6,1

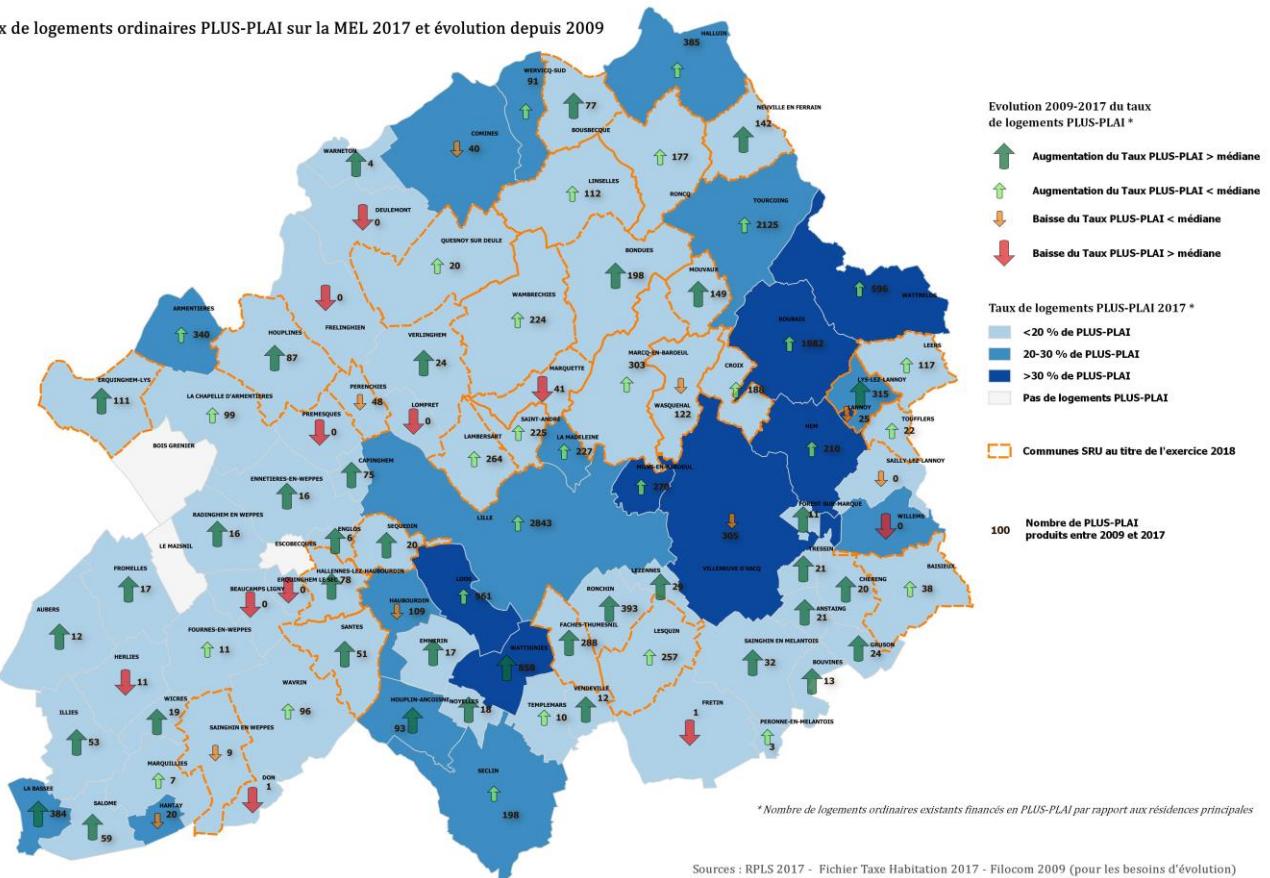
Source : SNE et Porter à connaissance de l'Etat

La métropole de Lille a atteint ses objectifs en termes de construction de logements sociaux grâce à la mobilisation de multiples outils : les aides à la pierre, le travail partenarial important, la mise en place de la règle des trois tiers⁵ encadrant les opérations de logements.

Outre l'atteinte des objectifs quantitatifs (un tiers de la production annuelle dédiée au logement social), le PLH a atteint deux ambitions portées en 2012 :

- Dédier 30% de la production locative sociale au PLAI, offre la plus accessible ;
- Rééquilibrer l'offre dans une double perspective : donner aux communes concernées les moyens de remplir les objectifs définis dans la loi SRU (25% de logements sociaux à horizon 2025) et accompagner la déconcentration du parc afin de renforcer la mixité sociale aux différentes échelles.

Taux de logements ordinaires PLUS-PLAI sur la MEL 2017 et évolution depuis 2009



Ce mouvement doit être poursuivi au regard des besoins constatés : près de 53 000 demandeurs et une pression sur le parc s'élevant à 4,5 demandes pour une attribution toutes demandes confondues, des nouveaux habitants éligibles à 67% aux logements PLUS-PLAI, des occupants du parc locatif privé qui se précarisent...

Cette dynamique devra néanmoins s'adapter à la nouvelle donne en matière de développement résidentiel et aux questions qu'elle soulève :

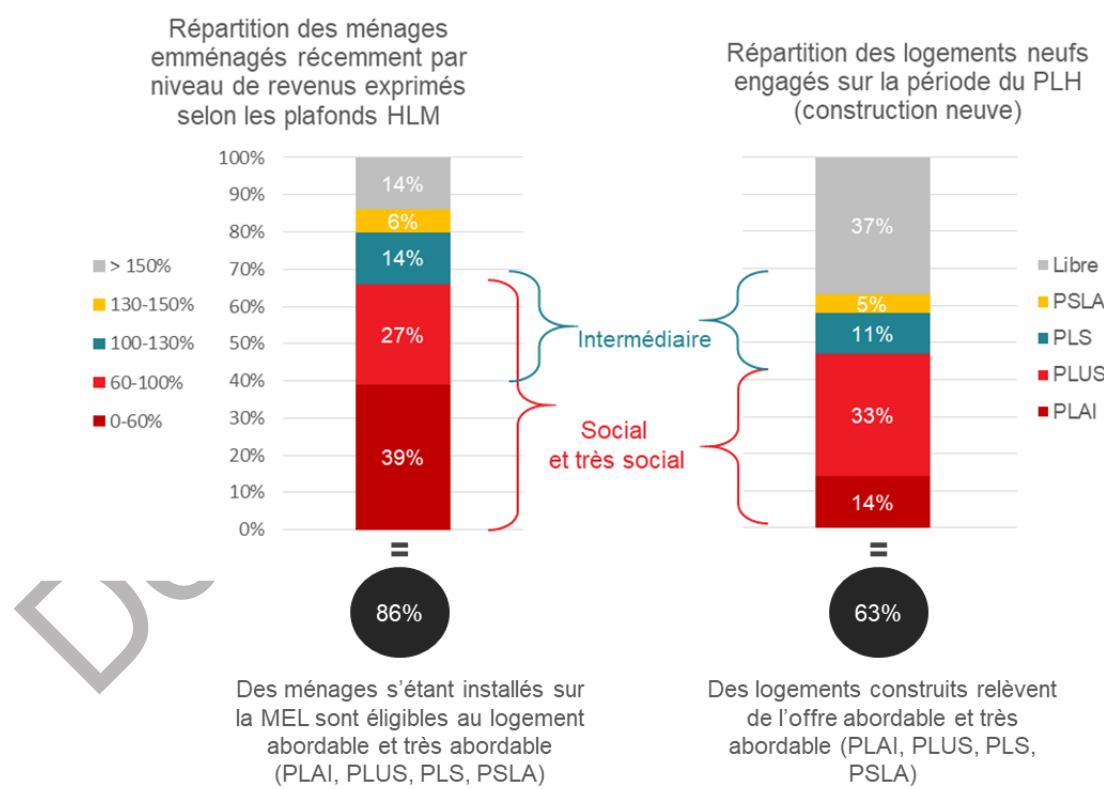
- La priorité donnée au renouvellement urbain : quel impact sur les coûts de production du logement social ? comment mieux s'appuyer sur les organismes de

⁵ L'objectif du PLH2 était de produire 6 000 logements par an dont un tiers de logements sociaux (PLUS-PLAI), un tiers de logements intermédiaires (PLS, accession sociale et abordable), un tiers de logements libres (accession et locatif)

logement social pour réinvestir le tissu urbain existant ? En parallèle, comment renforcer la captation du parc privé dans la création d'une offre conventionnée très abordable ?

- La protection de la ressource en eau et la création d'un projet de territoire pour les communes « gardiennes de l'eau ». Parmi les communes en retard par rapport à la loi SRU, 6 sont concernées et dont 5 présentant des enjeux de rattrapage relativement importants : Santes, Sainghin-en-Weppes, Hallennes-les-Haubourdin et, dans une moindre mesure, Faches-Thumesnil et Lesquin ;
- La nécessité de consolider à l'échelle métropolitaine, une offre abordable et très abordable, en location certes mais aussi en accession à la propriété. La création de logements demeure insuffisamment orientée vers ces segments alors même que les besoins sont importants. Ainsi, alors que 86% des ménages s'étant récemment installés sur le territoire métropolitain pourraient prétendre à un logement abordable et très abordable, 63% de l'offre mise sur le marché sur la période précédente correspond à ce type d'offre (du logement très social à l'accession abordable à la propriété).

Accessibilité des logements neufs en fonction des niveaux de revenus exprimés selon les plafonds HLM



Sources : FILOCOM 2015, Sitadel, données du service habitat de la MEL

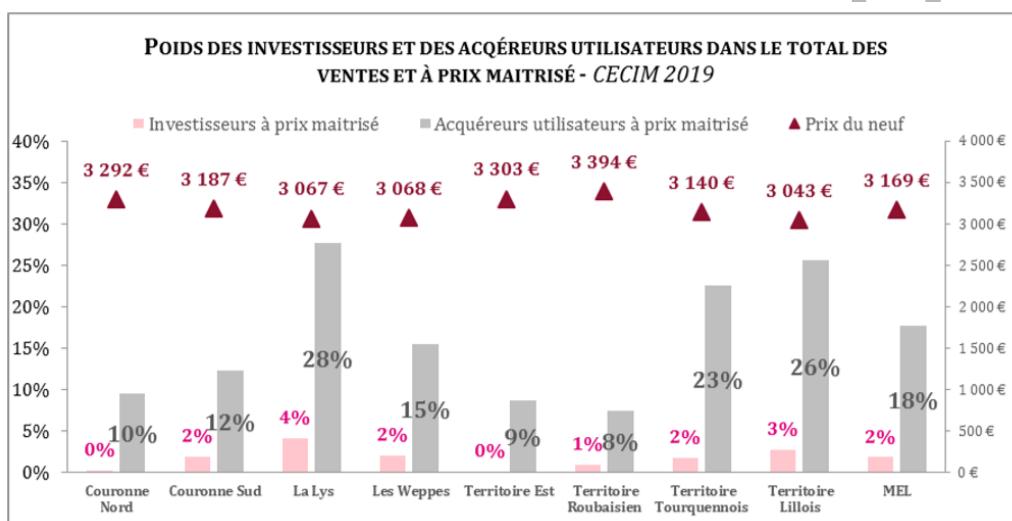
L'accession sociale et à prix maîtrisé : un enjeu toujours d'actualité pour la MEL

La MEL promeut la création d'une offre en accession abordable, dont les prix de vente sont compris entre 2 000 et 2 400€ / m², à travers le soutien au PSLA⁶, la minoration des charges foncières sur les opérations portées par la Métropole, la création de l'Office Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (dont deux programmes ont déjà été lancés à Lille)...

Pour autant, ce type d'offre n'est pas suffisamment présent sur le marché alors qu'elle représente un levier de fidélisation des ménages aux ressources « intermédiaires ».

Quels que soient les formes urbaines et les territoires, la question de l'accessibilité financière des logements produits en accession à la propriété se pose.

La place de l'accession abordable – dont le prix de vente est inférieur à 2 400€ / m² donc – dans la production neuve reste limitée dans l'absolu (500 logements en 2018) et en relatif (18% du marché neuf). Sa part varie, néanmoins, d'un territoire à l'autre : alors qu'elle est très faible dans les territoires Est, Roubaïsien et, dans une moindre mesure les Couronnes Nord et Sud, elle est très importante sur la Lys, le Lillois et le Tourquennois.



Source : Evaluation du PLH2 – Rapport d'évaluation des politiques publiques

Au sein de cette production à prix maîtrisé, le PSLA demeure encore très marginal. Par ailleurs, les prix pratiqués sont très hétérogènes, allant de 90 000€ à 200 000€.

Les produits neufs en accession à la propriété, bien que de plus en plus diversifiés, ne permettent pas l'accession à la propriété d'une partie importante de la population.

Les efforts en la matière sont donc à poursuivre dans le cadre du PLH3 et devront porter sur :

- **Un volume plus important de logements en accession abordable** à travers la mobilisation renforcée du PSLA, la montée en puissance du Bail Réel Solidaire⁷,

⁶ Le PSLA est un dispositif d'accession associant des prix encadrés, des ménages sous plafonds de ressources sécurisés, par ailleurs, par une garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté à réaliser l'accession.

⁷ Le Bail Réel Solidaire est un dispositif récent qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Il est adossé à l'Organisme de Foncier Solidaire. Une opération a déjà été commercialisée à Lille (15 logements), une autre est en cours. Le prix de vente est de 2 110€ TTC / m².

le dispositif de minoration foncière dans les opérations d'aménagement métropolitaines...

- **Une meilleure prise en compte des dynamiques inframétropolitaines** (niveau d'attractivité des territoires et de tension sur le marché immobilier, caractéristiques de la population...) afin d'aboutir à une **territorialisation pertinente de l'offre en accession abordable**.

Document provisoire

B. Des interventions sur l'habitat existant importantes, dans le cadre du droit commun et de projets opérationnels d'ampleur

Au-delà de la construction de logements neufs, l'intervention sur l'habitat ancien pendant le temps du PLH2 a également permis de répondre à **plusieurs enjeux phares pour la MEL** :

- L'amélioration des conditions de vie de ménages connaissant souvent des difficultés sociales et / ou économiques ;
- L'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, volet à intensifier compte tenu des évolutions démographiques observées et attendues ;
- Le renforcement de la qualité d'un parc ancien accessible représentant près d'un tiers de l'offre résidentielle du territoire ;
- La création d'une offre de logements économique en foncier.

Un réseau de conseil et d'accompagnement tout public pour améliorer l'habitat privé ancien

Au-delà des interventions sur le bâti, le réseau AMELIO s'articule autour de différents dispositifs d'information, de conseil et d'accompagnement :

- **La Maison de l'Habitat durable**, guichet unique orientant toutes les demandes des particuliers, propriétaires occupants ou locataires, vers les bons interlocuteurs ;
- **Les espaces Info-Energie** répartis sur l'ensemble du territoire de la MEL accueillent des permanences où les conseillers info-énergie accompagnent les particuliers sur les aspects techniques et financiers de leur projet de rénovation ;

Le programme AMELIO, constitue le socle de la stratégie d'intervention de la MEL sur l'habitat privé. Dans ce cadre, deux dispositifs clés ont été déployés afin de favoriser la réalisation de travaux dans une perspective de rénovation durable du parc de logements :

- Un accompagnement gratuit pour les **propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH et les locataires en précarité énergétique**. AMELIO + consiste, notamment, à financer les travaux de rénovation énergétique, d'adaptation au vieillissement et au handicap, petits travaux, mise aux normes sécurité et salubrité... qui procure un accompagnement renforcé, gratuit et à domicile aux ménages les plus modestes (ressources inférieures aux plafonds Anah), propriétaires occupants, locataires en précarité énergétique, copropriétaires...
 - ➔ *Dans ce cadre et en l'espace de deux ans (2018-2019), 1 612 logements ont fait l'objet d'une rénovation durable dont 1 220 occupés par leurs propriétaires, 58 logements locatifs privés et 334 situés en copropriété*
- Une offre tarifée à destination principale des **propriétaires occupants au-dessus des plafonds ANAH**. AMELIO Pro relève à la fois de l'outil d'aide à la décision et de l'accompagnement personnalisé administratif et financier. En plus d'une aide financière à la rénovation énergétique, les particuliers aux revenus intermédiaires bénéficieront d'une **aide à la définition du projet de rénovation** (audit énergétique)

et environnemental), le lancement des travaux (montage du dossier administratif et financier, mise en relation avec les entreprises certifiées partenaires) et le suivi du chantier (préparation des travaux, visites de chantier...).

➔ *Ce dispositif récent mis en œuvre dans le cadre d'une délégation de service public (2019-2022) vise la mise en chantier de 1 500 à 2 000 logements en trois ans.*

La MEL traite également la **problématique des copropriétés fragiles ou dégradés** à travers une action multidimensionnelle :

- L'observation et la veille active (VOC) : améliorer la connaissance des situations et suivre leur évolution dans le temps, en particulier des 600 copropriétés définies comme fragiles ;
- La prévention des fragilités via le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) ;
- L'accompagnement à la rénovation durable des copropriétés via AMELIO + et le déploiement d'aides aux travaux ;
- Des opérations de plus grande ampleur type plan de sauvegarde.

Des projets opérationnels d'ampleur

Un nouveau programme de rénovation urbaine pour poursuivre la dynamique de transformation des quartiers d'habitat social et d'habitat privé dégradé

Dix projets de renouvellement urbain de première génération (2004-2009)⁸ sont achevés. Le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014 – 2024** poursuit ces actions de requalification urbaine importantes. Les secteurs des Oliveaux à Loos, de la Bourgogne à Tourcoing, de Roubaix, du Nouveau Mons à Mons-en-Baroeul et du Sud de Lille ont été identifiés comme des quartiers à rénover prioritairement par le programme national. De plus, certains quartiers se sont ajoutés à la liste et ont été intégrés au programme en tant que quartiers PNRU « d'intérêt régional » (Hem, Wattignies, Wattrelos, Lille – Aviateurs).

Pour l'ensemble de ces 9 opérations en cours, d'importantes interventions sur l'habitat social existant sont et seront menées jusqu'en 2028.

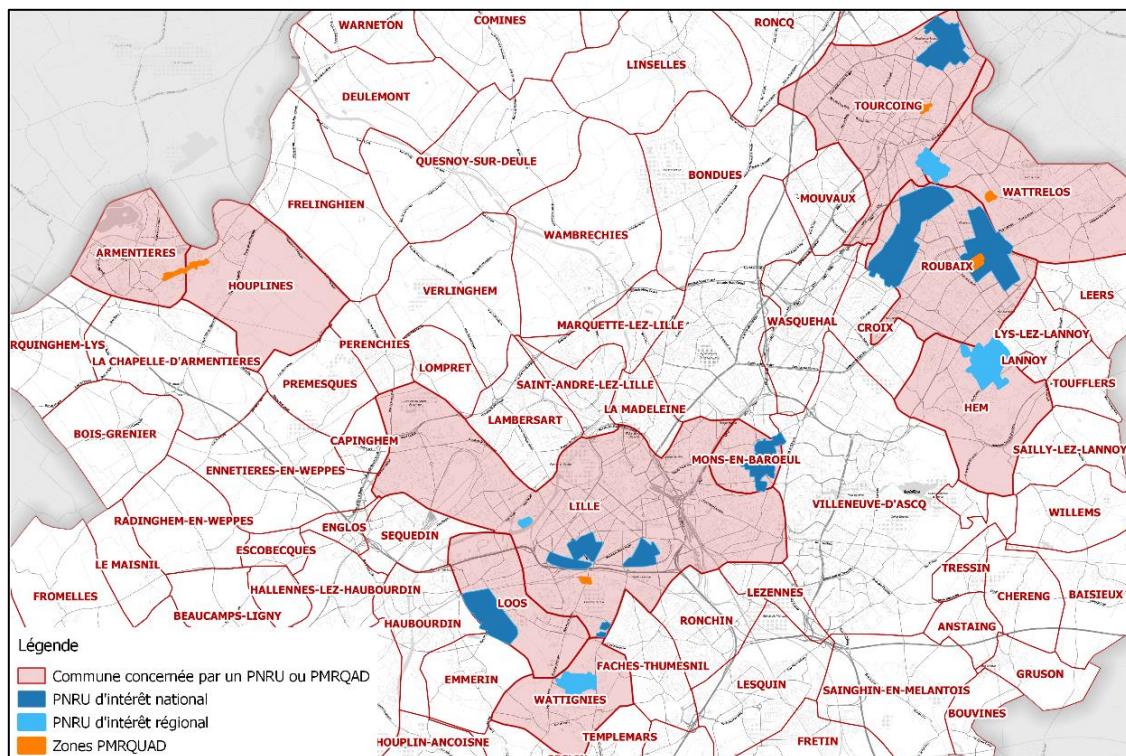
- Environ 4 000 logements démolis dans le cadre d'opération de démolition totale ou partielle ;
- Plus d'une dizaine de résidences restructurées lourdement, générant des relogements, sur les quartiers des Aviateurs et de la Concorde à Lille, des Oliveaux à Loos et de la Bourgogne à Tourcoing ;

En parallèle, le **Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD) 2011-2023** sur les communes d'Armentières/Houplines, Lille, Roubaix,

⁸ Il s'agit des projets suivants : Wattrelos – Beaulieu ; Roubaix – Trois Ponts et Quartiers Anciens ; Hem/Roubaix/Lys-lez-Lannoy – Hauts-Champs-Loongs-Champs ; Tourcoing ; Lille – Quartiers Anciens ; Lille – Lille Sud ; Lambersart – Pacot Vandracq ; Armentières – Près du Hem, Salengro et quartiers anciens ; Villeneuve d'Ascq – Pont de Bois et Mons-en-Baroeul – Nouveau Mons

Tourcoing et Wattrelos permet la programmation de **455 logements**, dont 179 en recyclage et 276 en production neuve.

Cartographie des projets d'ampleur portés à l'échelle de la MEL sur l'habitat existant, public comme privé



La politique de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité ancienne de la MEL, traitée dans le cadre de plusieurs dispositifs opérationnels depuis 2002 (OPAH, PIG, MOUS...). La mise en œuvre du protocole de Lutte contre l'Habitat indigne il y a 10 ans a constitué une étape clé dans la montée en puissance de la politique métropolitaine.

La MEL porte, en outre, **une action de résorption de l'habitat insalubre dans les courées**. Sur les 1500 courées que l'on comptait dans les années 1990, **500 ont été démolies** dans le cadre des **opérations de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI)**, **500 ont été requalifiées par la mise aux normes de l'assainissement**, **500 restent donc encore à traiter**.

Une opération de RHI sur Roubaix visant la démolition de 11 courées et 106 logements est en cours (2012-2021). **La prochaine opération de RHI est en cours d'étude** : elle concerne 8 communes sur l'ensemble du territoire de la Métropole Européenne de Lille (Armentières, Croix, Houplines, Lille, Loos, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos).

En parallèle, la **mise aux normes de l'assainissement des courées** se poursuit : à ce jour plus de 90 courées sont en attente de travaux d'assainissement.

Enfin, des actions de prévention sont mises en place comme les récents dispositifs prévus par la loi ALUR (permis de louer et permis de diviser) qui permettent aux pouvoirs publics de vérifier la décence des conditions de location et de vente et donc de lutter contre les marchands de sommeil.

Une réponse effective à la vacance dans le parc de logements

En confiant à la Fabrique des quartiers une étude sur la vacance en 2014 puis une mission opérationnelle en 2016, **la MEL s'est également progressivement dotée d'une stratégie de recyclage des logements vacants.**

Sur les 2 390 logements ayant fait l'objet d'un diagnostic, **460 logements pourraient être remis sur le marché**, avec ou sans rénovation. Ce potentiel constitue un véritable levier du développement résidentiel métropolitain répondant à une ambition double de la collectivité : améliorer la réponse aux besoins, tant quantitatifs que qualitatifs, tout en réinvestissant l'habitat existant. Ce projet a trouvé une réponse opérationnelle à travers la mise en place d'une concession d'aménagement liant la MEL et la Fabrique des quartiers sur une période de 12 ans⁹. **Sur le temps du PLH3, cette action devrait permettre de créer, via la remise sur le marché, près de 1 000 logements.**

C. Une montée en puissance de la MEL sur les politiques d'accès et de maintien dans le logement des ménages en grandes difficultés

Au-delà du soutien au renforcement d'une offre de logements adaptée aux publics en difficultés sociales et ou économiques, la MEL s'est dotée d'une stratégie et de moyens d'actions pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des publics en difficultés. Plusieurs documents et dispositifs sous-tendent ces politiques.

La MEL a fixé, en 2012, **un premier cadre en matière de politique d'attribution de logements sociaux à travers la mise en place d'un Accord Collectif intercommunal** (prise en charge des publics prioritaires). La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial ([CIET](#))¹⁰ en 2016 puis la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)¹¹, prochainement, viennent renforcer **le rôle de chef de file de la Métropole en matière de politique d'attribution et de peuplement**. Aujourd'hui, la CIET en constitue le cadre stratégique. Elle vise à **répartir les attributions de logements locatifs sociaux de manière équilibrée sur le territoire de la MEL**. Pour ce faire, des objectifs d'attributions sont fixés selon les revenus des ménages en fonction de la fragilité des quartiers¹². **Ceux-ci reposent sur un « équilibre**

⁹ La concession d'aménagement porte sur la période 2020 – 2032, le budget prévisionnel s'établit à 63 millions d'euros, dont une participation de 19 millions d'euros de la MEL

¹⁰ La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial, document rendu obligatoire par les lois LAMY et ALUR, vise à améliorer la mixité sociale en permettant aux plus modestes d'accéder au logement social et à veiller à un meilleur équilibre entre les territoires. La CIET de la MEL fixe des objectifs d'attribution selon les revenus des ménages en fonction de la fragilité des quartiers et des communes.

¹¹ Instaurée par la Loi Egalité et Citoyenneté, la Convention Intercommunale d'Attribution vise à mieux articuler les objectifs du droit au logement et de mixité sociale en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

¹² Le diagnostic de la fragilité des quartiers repose sur la part que représente le parc social dans un quartier de 2 000 habitants et l'indice de fragilité de l'occupation des parcs publics et privés à l'échelle des mêmes quartiers, intégrant les indicateurs socio-économiques suivants : les revenus par unité de consommation, les taux de personnes sans emploi, les taux de salariés précaires, les autres facteurs de fragilité identifiés à savoir les taux de familles monoparentales et nombreuses.

de référence » (correspondant aux tendances observées dans les attributions à l'échelle métropolitaine) qui consacre à l'échelle de **chaque quartier** :

- Environ 25% des attributions à des ménages modestes et 25% à des ménages très modestes ;
- Environ 25% des attributions à des ménages aux ressources intermédiaires et 25% à des ménages aux ressources plus élevées¹³.

La MEL est également devenue au 1^{er} juillet 2017 l'**autorité compétente pour le pilotage et la gestion du Fonds de Solidarité Logement** (FSL) sur son territoire, par transfert du Département du Nord. Le FSL constitue un des instruments de la mise en œuvre du droit au logement. Construit autour de deux volets, le FSL est un outil de solidarité auprès des ménages en difficultés d'accès ou de maintien dans un logement décent à travers :

- Des aides directes aux ménages à la fois pour corriger et prévenir la dégradation des situations observées : aides à l'installation dans le logement, aides au maintien dans le logement (impayés de loyer, d'eau, d'énergie ou de télécommunication), garanties de loyer ;
- Un accompagnement logement et une gestion locative adaptée, permettant un appui personnalisé par des associations compétentes.

Enfin, l'**engagement de la MEL se traduit par le déploiement de réponses en faveur du Logement d'abord et de lutte contre le sans-abrisme**, en particulier les expérimentations « Logement d'abord » (2011-2014), « Un chez soi d'abord », « 10 000 logements accompagnés », CHRS Hors les murs, etc. Dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt, la MEL a été retenue en 2018 parmi les **territoires de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal**. Afin de définir une stratégie d'intervention la plus adaptée possible aux besoins des ménages concernés, la MEL a souhaité disposer d'un **diagnostic exhaustif des situations présentes sur son territoire**. Cette démarche a été confiée à l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole. L'étude¹⁴ approfondit la connaissance sur deux éléments en particulier :

- Le nombre de personnes concernées, leurs profils, les problématiques qu'elles rencontrent ;
- Le parcours et les mécanismes qui amènent les personnes à la rue¹⁵.

En parallèle de cette démarche, la MEL œuvre au renforcement de ses moyens d'actions en vue d'améliorer l'accès au logement de ces personnes. **On observe déjà une amélioration dans la prise en compte de ces publics dans la politique d'attribution de logement social** : la part des attributions dédiées aux ménages sans abri ou en habitat de fortune est ainsi passée de moins de 3% en 2017 à 4,22% en 2019.

¹³ Les objectifs restent à atteindre : entre 2017 et 2019, 56% des attributions au sein des quartiers les plus fragiles bénéficiaient aux ménages modestes et très modestes. A l'inverse, dans les quartiers peu fragiles, 59% des attributaires d'un logement présentaient des ressources intermédiaires et élevées.

¹⁴ Les personnes sans domicile et les personnes vulnérables vis-à-vis du logement dans la Métropole Européenne de Lille », novembre 2019, ADULM

¹⁵ Une synthèse des profils de ces publics est réalisée dans la partie III

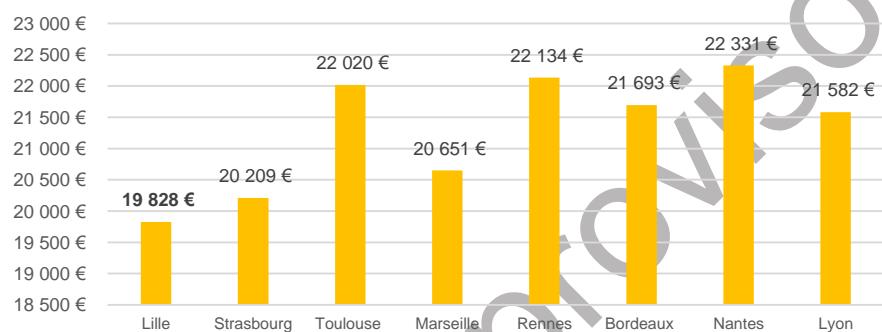
D. Les marges d'adaptation et d'amélioration pour mieux répondre aux besoins et tendre vers un aménagement plus raisonné du territoire

Mieux répondre à la demande en logements abordables et très abordables pour améliorer la réponse aux besoins et préserver la mixité sociale à l'échelle métropolitaine

Poursuivre le développement de l'offre très abordable, sur l'ensemble du territoire métropolitain

Si la MEL se distingue des autres métropoles françaises par le caractère plus abordable de son marché immobilier, elle se caractérise également par des niveaux de revenus globalement plus faibles.

Revenus par unité de consommation en 2016
Source : INSEE



Les indicateurs de pauvreté sont toujours très élevés dans la MEL comme dans les Hauts-de-France par rapport aux moyennes françaises. En 2016, le taux de pauvreté était de 19 % au sein de la MEL (18% pour les Hauts-de-France) alors qu'il était de 14,2% en France métropolitaine.

Au-delà de ce premier constat, plusieurs phénomènes interpellent :

- **Le rôle de parc social de fait du parc privé locatif se renforce** alors même que son occupation se précarise : en 2015, 68% de ses occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM contre 40% pour les propriétaires occupants¹⁶. La paupérisation des occupants du parc locatif privé constitue une préoccupation majeure. Elle s'accompagne, par ailleurs, d'une « sur-mobilité résidentielle »¹⁷ de ces ménages contribuant, sur certains secteurs, à renforcer le phénomène de paupérisation. L'étude menée par l'ADULM¹⁸ démontre ainsi que si les mobilités résidentielles ne suffisent pas à expliquer l'appauprissement des quartiers à l'échelle métropolitaine, les ménages précaires vis-à-vis de l'emploi sont surreprésentés parmi les emménagés récents dans le parc locatif privé dans les communes précarisées. C'est particulièrement vrai à Roubaix ;
- En lien avec le point précédent et de manière plus globale, le diagnostic de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial démontre que **les déséquilibres de**

¹⁶ Source : FILOCOM, 2015

¹⁷ 30% des logements sont occupés depuis moins d'un an, contre 6% pour les propriétaires occupants et 12% pour les locataires HLM (Source : FILOCOM 2015)

¹⁸ ADULM, Mobilités résidentielles et paupérisation, objectiver la contribution des mobilités résidentielles à l'appauprissement des quartiers, juin 2016.

peuplement se creusent. Cette tendance met en lumière une désaffection pour certains segments de parc et secteurs géographiques, accueillant de l'habitat social comme privé, et intensifiant le phénomène de spécialisation socio-spatiale ;

- **L'offre locative sociale neuve est en partie déconnectée** des besoins. Si la production neuve fait la part belle au locatif social voire très social (les PLUS-PLAI représentant 33% des logements construits entre 2012 et 2017), les niveaux de loyer demeurent trop élevés pour les ménages les plus précaires. En parallèle, les démolitions programmées dans le cadre du PRU puis du NPRU, l'incitation faite aux Organismes de Logement Social de vendre leur patrimoine pour reconstituer leurs fonds propres... contribuent à la disparition de l'habitat social ancien, plus accessible financièrement¹⁹. **Derrière cet état de fait, se pose l'enjeu de satisfaire au mieux les choix résidentiels des ménages en permettant à tous d'habiter là où ils le souhaitent sans que le coût du logement ou l'inadéquation de l'offre (typologie, forme...) ne soient un frein à la mobilité résidentielle.**

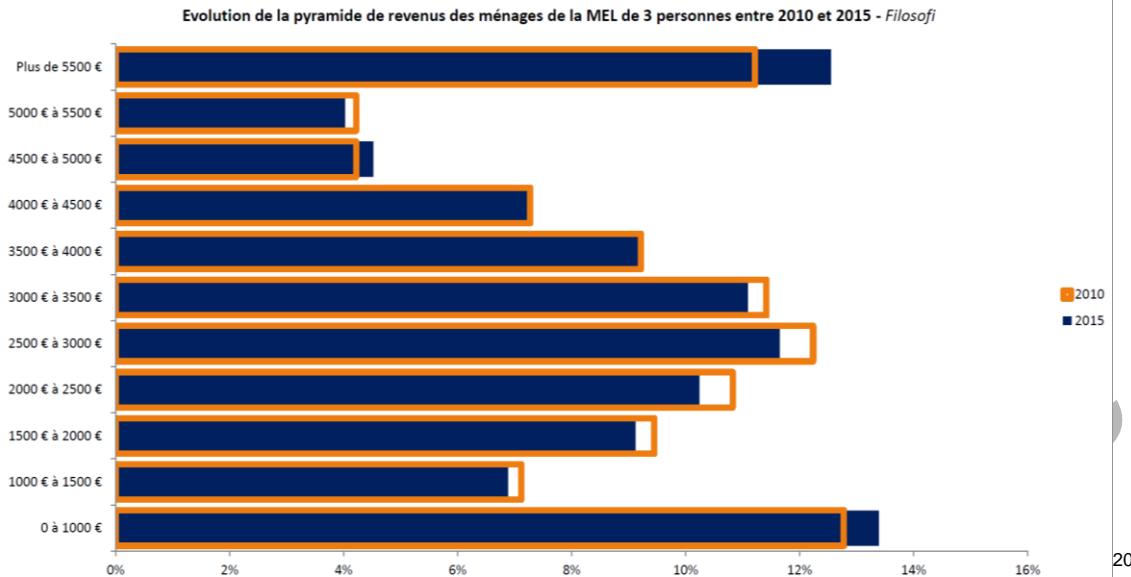
Dans le cadre de [l'étude menée sur l'accessibilité financière du parc locatif social](#), le lien entre géographie prioritaire, phénomène de concentration de l'offre locative sociale et du parc à bas loyer a été objectivé : ce sont bien les communes et les quartiers les mieux dotés en logement social qui accueillent le contingent le plus important de logements dont les loyers (avec ou sans charges) sont les plus faibles. Un état de fait qui va de pair, le plus souvent, avec la concentration des ménages les plus précaires.

Au regard de ces constats – paupérisation de l'occupation du parc locatif privé, renforcement des dynamiques de ségrégation socio-spatiale, déconnexion des loyers d'une partie du parc social au regard de la précarité des demandeurs – tout l'enjeu du PLH3 sera de définir les conditions d'atteinte d'un objectif fondamental de la MEL : l'accès à un logement digne et adapté pour les ménages précaires tout en luttant contre la spécialisation sociale de certains territoires.

Une attractivité métropolitaine qui ne peut se traduire par l'exclusion d'une partie des habitants

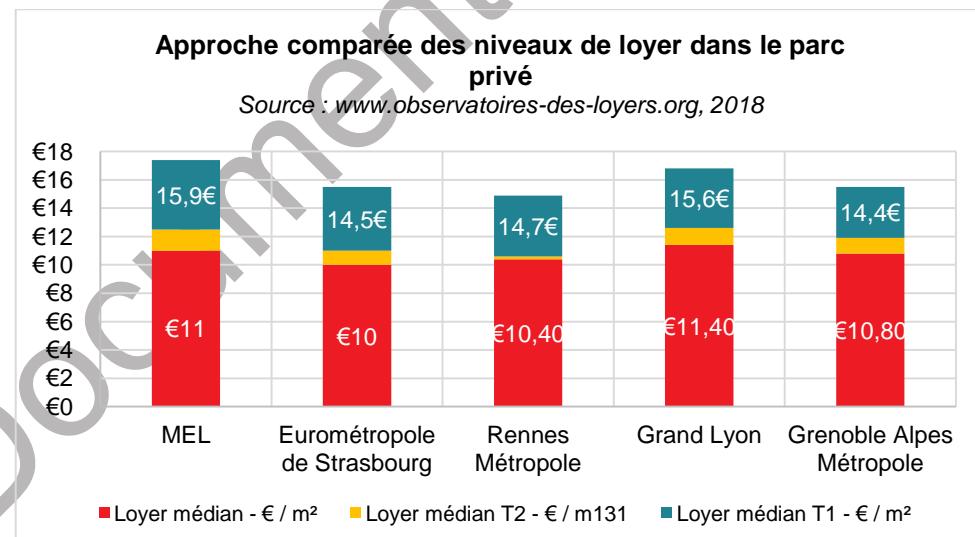
Une évolution relativement récente interpelle : la MEL gagne des habitants à hauts et bas revenus, mais perd des ménages aux revenus intermédiaires, traduisant un phénomène de polarisation de la population métropolitaine.

¹⁹ Source : Eneis, Etude sur l'accessibilité économique du parc social de la MEL, 2018



Outre le logement social, la création d'une offre abordable, en location comme en accession, destinée aux ménages présentant des niveaux de revenus intermédiaires constitue donc un enjeu de premier ordre pour la MEL.

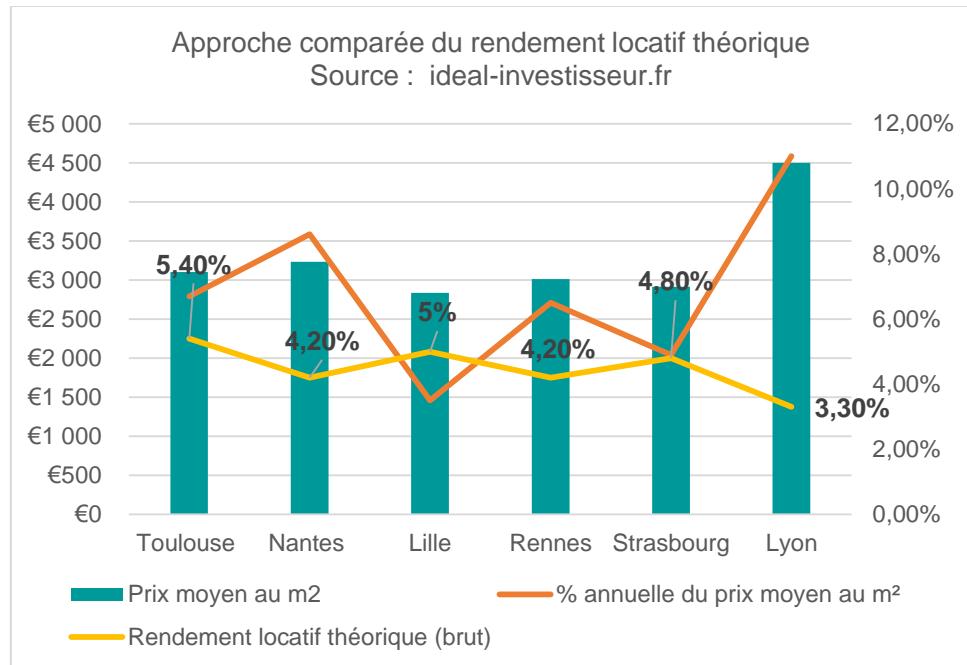
Cette nécessité est d'autant plus prégnante sur le segment du locatif libre, particulièrement emblématique du paradoxe lillois. Lille est la troisième ville de France à avoir les loyers les plus chers alors qu'elle pointe à la neuvième place au titre des revenus médians.



La cherté du parc locatif privé s'explique par une combinaison de facteurs : la pression de la demande étudiante sur les petites typologies (Lille est le 3^{ème} pôle étudiant de France), l'attractivité économique du territoire.... Elle peut s'expliquer également par la place importante occupée par les investisseurs sur le marché du neuf. En effet, les travaux réalisés dans le cadre de l'évaluation du PLH2 ont démontré **une augmentation de la part des**

²⁰ Graphique extrait de l'évaluation du PLH2 et réalisé par Sémaphores

investisseurs dans les ventes réalisées : le nombre de logements réservés par des investisseurs est de 4 965 entre 2016 et 2018 contre 3 365 entre 2013 et 2015. Ce mouvement concerne, par ailleurs, les huit territoires de la MEL. Selon les professionnels de l'immobilier, Lille reste une des villes les plus attractives de France pour l'investissement locatif (la troisième derrière Toulouse et Nantes) : les prix raisonnables à l'achat (dont l'augmentation est moins rapide que dans les autres métropoles) combinés à un niveau de loyer élevé génère un rendement théorique important.



L'impact de l'investissement locatif sur le renchérissement de l'offre reste à établir. Cette situation interpelle, néanmoins, directement la Politique Locale de l'Habitat car elle met en lumière une difficulté d'accès sur le marché immobilier résultant d'une inadéquation entre le profil des ménages et l'offre créée²¹. Cette tendance est à l'origine de deux types de mécanisme :

- **Le départ des ménages qui peuvent le faire** et trouvent satisfaction en dehors du territoire métropolitain ;
- **Une concurrence exacerbée entre les publics sur le marché immobilier**, du locatif en particulier, au détriment des plus précaires. Elle est particulièrement forte entre les petits ménages accueillis dans les centres urbains : étudiants, jeunes décohabitants et précaires (hors étudiants), personnes âgées isolées... ;

Par ailleurs, compte tenu de l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers sur Lille, Hellemmes et Lomme, une vigilance particulière devra être portée à l'évolution des loyers sur le reste du territoire métropolitain.

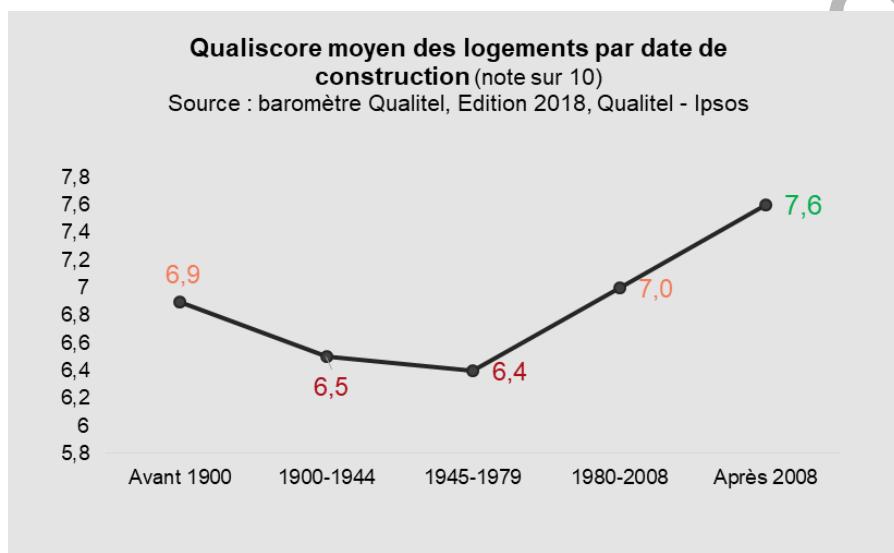
²¹ L'évaluation du PLH2 a mis en évidence l'inadéquation entre les segments de prix des logements neufs et les niveaux de ressources des ménages ayant récemment emménagé sur le territoire. Ainsi, 66% des emménagés récents sont éligibles au logement social et très social (PLUS et PLAI) quand les logements financés en PLAI et PLUS sur la période 2012 – 2017 représentent 47% des logements commencés.

L'amélioration de l'habitat existant : un défi pour le PLH3 à la croisée des politiques de solidarité et d'aménagement durable du territoire

Les actions sur le parc privé ancien apparaissent toujours comme étant un des objectifs les plus importants de la politique de l'habitat. En effet, les phénomènes d'indignité et d'inconfort restent marqués malgré les interventions renforcées des collectivités et des partenaires. L'attention est également portée sur la problématique de vacance car celle-ci représente un véritable potentiel en matière de développement résidentiel.

Les interventions sur l'habitat privé existant constituent plus que jamais un défi pour la Métropole Européenne de Lille

Outre les situations d'urgence – ménages habitant un logement indigne, insalubre, inconfortable – l'amélioration du confort (thermique, acoustique...) du parc est un enjeu majeur à l'échelle locale comme nationale. Selon l'édition 2018 du baromètre Qualitel, un des facteurs qui pèsent le plus dans l'inégalité des Français face à la qualité du logement est l'ancienneté du bien occupé. En effet, selon l'enquête réalisée dans ce cadre, il existe un « trou de qualité » pour les logements construits entre 1900 et 1980 contrairement au parc récent (construit après 2008). Ainsi, les notes de satisfaction attribuées aux logements varient fortement d'une période à l'autre.



Les principales raisons de ce manque perçu de qualité sont :

- La consommation énergétique ;
- L'isolation acoustique ;
- Le confort thermique ;
- L'aération et la ventilation ;
- La qualité des matériaux de construction.

Si la construction neuve, dynamique sur le territoire de la MEL, est un levier de renouvellement progressif du parc de logements, elle ne peut suffire : le parc ancien loge l'essentiel des ménages du territoire, 54% d'entre eux occupant un logement construit avant 1970, le parc récent représentant moins de 10% de l'offre actuelle²².

Par ailleurs, le mouvement de divisions des logements alimente aujourd'hui, en grande partie, les mouvements dans le parc et contribue à accroître le nombre de logements.

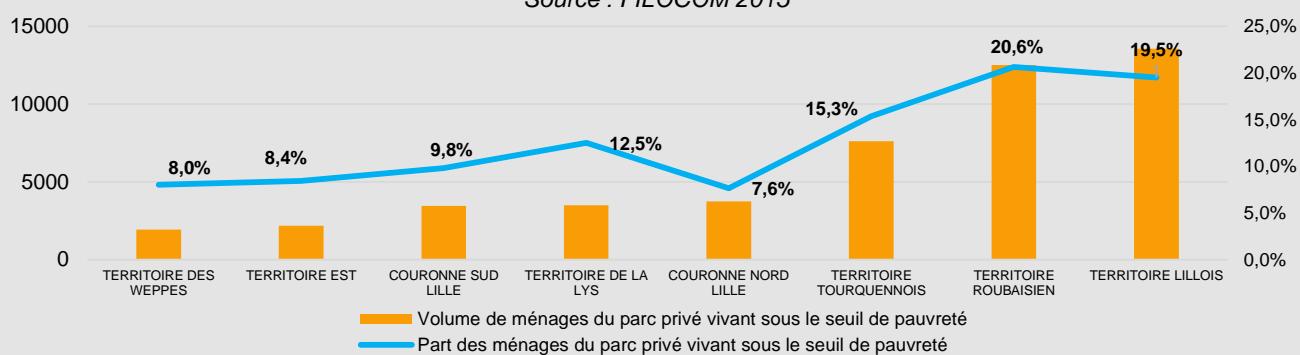
Autre point important, les caractéristiques de l'occupation du parc privé : celui-ci accueille près de la moitié des ménages de la MEL vivant sous le seuil de pauvreté²³. 48 450 ménages sont concernés, locataires pour l'essentiel (65% à l'échelle de la MEL).

²² Source : RGP de l'Insee 2015

²³ Le seuil de pauvreté renvoie ici au seuil défini en 2015 dans FILOCOM. Les ménages dont le revenu par unité de consommation est inférieur à 8 775 € / an

Part ménages pauvres accueillis dans le parc privé, à l'échelle des 8 territoires de la MEL

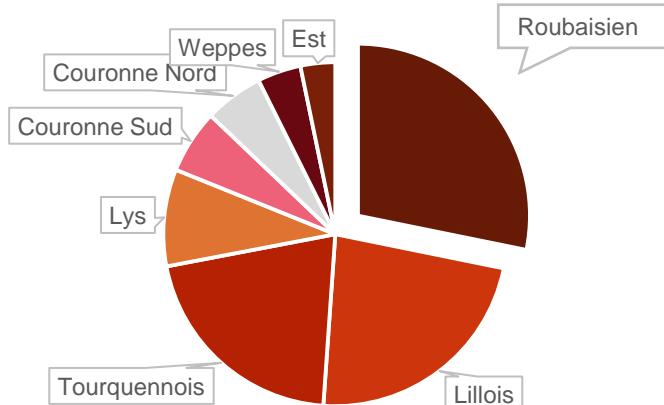
Source : FILOCOM 2015



Si la proportion et le volume de ménages pauvres occupant un logement privé varie fortement d'un secteur géographique à l'autre, tous les territoires sont concernés. La précarité économique combinée à l'ancienneté et le manque de confort du parc crée des situations sociales difficiles dont la résolution constitue une priorité d'intervention pour la Politique Locale de l'Habitat.

C'est sur les territoires Lillois, Tourquennois et Roubaïsien que la part de ménages pauvres est la plus importante. Cette situation s'accompagne sur le Tourquennois et le Roubaïsien d'une surreprésentation des logements de qualité médiocre voire très médiocre²⁴. **En effet, les enjeux en matière d'intervention sur le parc privé se concentrent sur les territoires Roubaïsien (28% du PPPI²⁵ de la MEL, soit plus de 11 000 logements), Lillois (22%, 9 166 logements) et Tourquennois (21%, 8 352 logements). Les interventions doivent donc être poursuivies et renforcées dans ces secteurs.**

Répartition territoriale du Parc Privé Potentiellement Indigne
Source : PPPI 2015



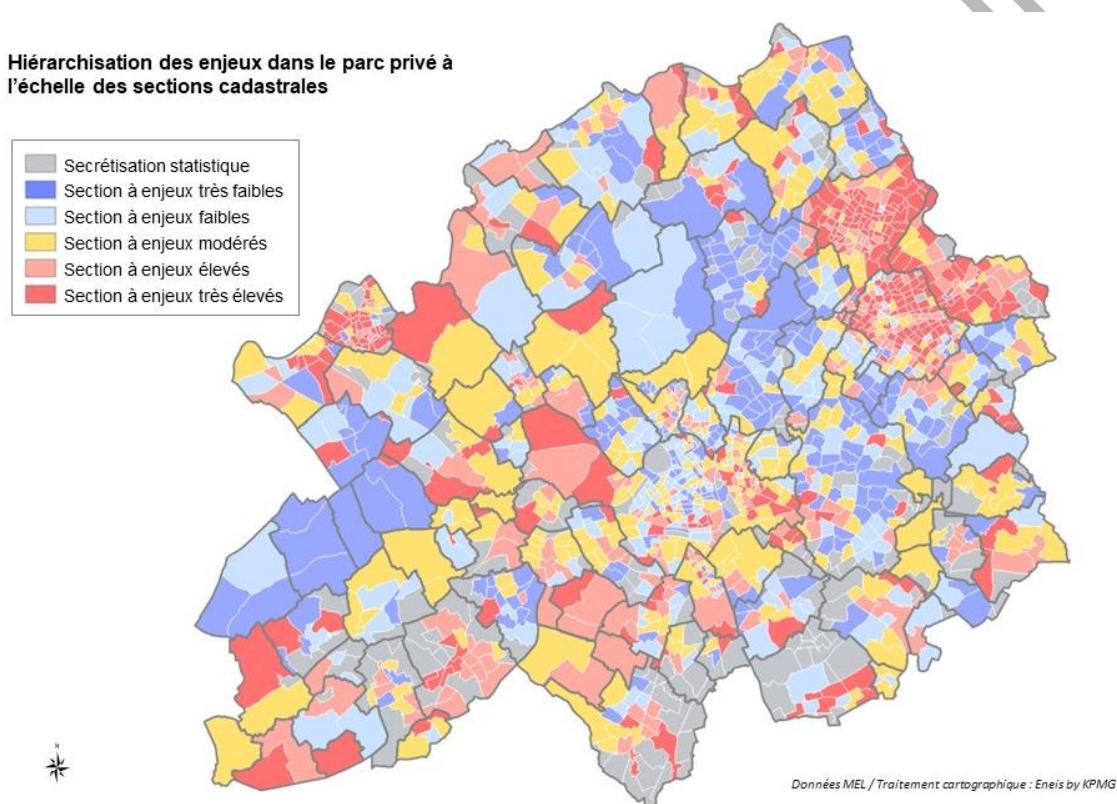
²⁴ Selon le classement cadastral FILOCOM, les parcs privés du Tourquennois et du Roubaïsien compteraient respectivement 29% et 18% de logements médiocres et très médiocres.

²⁵ Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) est ici entendu au sens le plus large possible concernant les résidences principales :

- de catégorie 6 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté;
- de catégories 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté, soit 75% du revenu médian.

La très forte concentration des problématiques liées à la dégradation d'un parc accueillant une population très modeste dans les zones les plus denses, ne doit pas faire oublier le caractère diffus de ces questions. A l'échelle de la MEL, 40 000 logements seraient potentiellement indignes accueillant plus de 107 000 personnes, dont 11 200 en dehors des territoires Roubaisien, Tourquenois et Lillois.

La carte²⁶ ci-dessous illustre ce double phénomène de polarisation – diffusion du phénomène. Ainsi, si la part de PPPI est moins importante dans la Lys, la Couronne Sud ou encore les Weppes, certaines communes sont néanmoins fortement concernées. C'est notamment le cas d'Armentières (près de 2 000 logements relevant du PPPI recensés), Houplines, Faches-Thumesnil (500 biens chacune) et, dans une moindre mesure au regard des volumes concernés la Bassée, Salomé, Seclin, Ronchin, ...



Le repérage et l'accompagnement des copropriétés : un enjeu quantitatif et qualitatif

Le dispositif d'Observation et de Veille active permet d'améliorer, en continu, la connaissance sur l'état du parc de copropriétés. Le récent état des lieux (2019) met en lumière des **enjeux quantitatifs importants** : parmi les 8 200 copropriétés que compte la MEL, représentant 135 635 logements, 40% ont été construites avant 1974, date de la première réglementation thermique, et 37% sont en situation de fragilité. Ces dernières représentent un gisement de 600 copropriétés fragiles.

²⁶ Cette carte est réalisée à partir de données croisées (traitements et classification établis par la MEL) : FILOCOM 2015, PPPI 2015, PERVAL 2015, CAF 2014

Les situations sont très disparates en fonction des communes et des quartiers. Il est, néanmoins, possible de **dresser un « portrait » des copropriétés vulnérables²⁷** de la MEL et **d'identifier des facteurs de fragilisation** :

- **La localisation au sein du territoire métropolitain** : ce critère joue à deux niveaux. **Aux échelons métropolitain et communal, on observe un phénomène de concentration des copropriétés fragiles** : seules 34 communes de la MEL sont concernées. **Lille regroupe ainsi 54 % du parc situé au sein de l'ensemble des copropriétés vulnérables** (alors que la commune rassemble 48% de l'ensemble du parc en copropriété de la MEL), Roubaix 16% (contre 5% de l'ensemble du parc en copropriété), Tourcoing 8% (contre 7% du parc en copropriété), et Wattignies 3% (contre 1%).

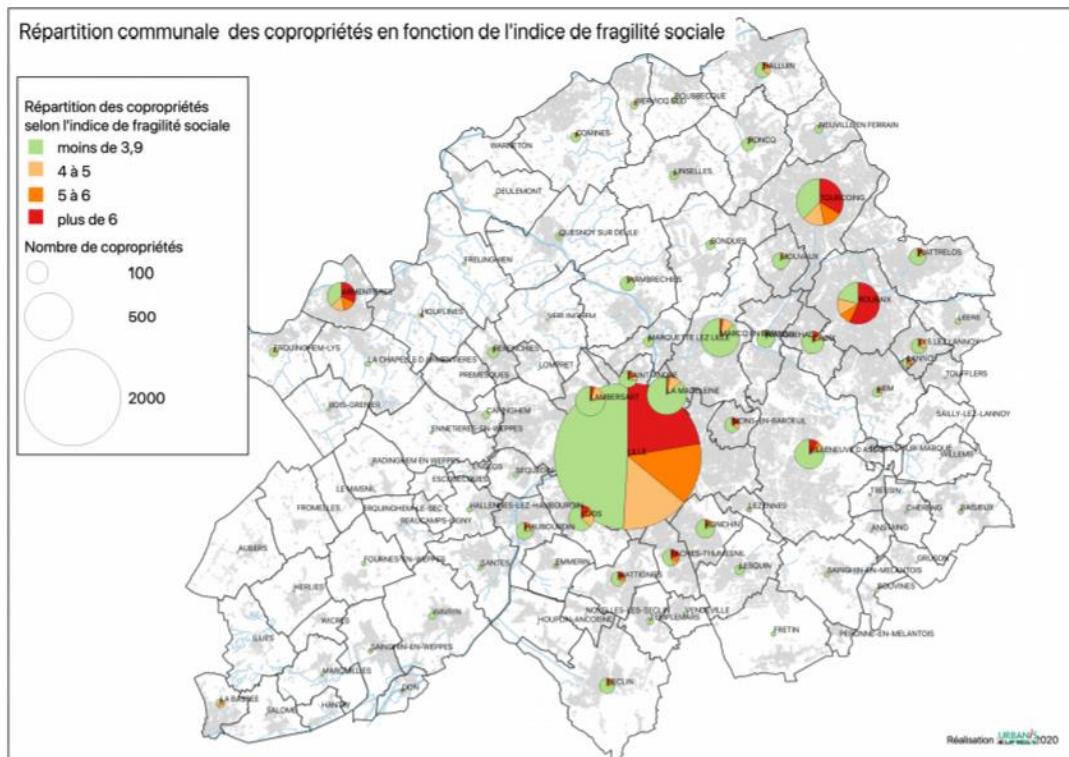
Une analyse plus fine permet de hiérarchiser les enjeux en fonction de l'intensité du phénomène. Ainsi sur Roubaix, Wattignies et Lannoy plus d'un tiers des logements se situent dans une copropriété dite vulnérable. Sur Loos, Armentières, Wattrelos et Hem, cette proportion varie de 15 à 25%. Sur Lille, Tourcoing, Villeneuve-d'Ascq, Haubourdin, Faches-Thumesnil elle oscille entre 10% et 15%.

A l'échelle infracommunale, un focus sur l'indice de fragilité sociale met en lumière **l'impact du contexte** (quartiers prioritaires, taux d'équipement, secteurs de fragilité sociale) sur la vulnérabilité du parc : celle-ci est accentuée dans les communes d'Armentières, Lille, Roubaix et Tourcoing.

²⁷ Urbanis, en charge du dispositif de VOC, a constitué un indice composite permettant de mesurer la vulnérabilité des copropriétés métropolitaines. Celui-ci est composé :

- L'indice de fragilité de l'offre, qui permet de caractériser l'offre de logements en analysant les fichiers fonciers. Cet indicateur permet de caractériser la vulnérabilité potentielle de l'offre de logements.
- L'indice de fragilité sociale détermine succinctement le profil socio-économique des ménages habitant la copropriété, tout en accordant une part significative à l'environnement immédiat des habitants (équipements, QPV...).
- L'indice du marché immobilier, qui permet de déterminer le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier local.

La combinaison de ces trois indices définit la vulnérabilité d'une copropriété



Source : Urbanis, le parc en copropriété sur le territoire de la MEL (VOC)

- **La taille** : les **copropriétés de petite taille concentrent davantage de facteurs de fragilité**. Alors qu'elles ne représentent que 21% de l'ensemble du parc en copropriété, les copropriétés de 11 logements ou moins regroupent 37% des logements situés dans une copropriété marquée par une vulnérabilité modérée, 46% des logements situés dans une copropriété vulnérable et 72% des logements situés dans une copropriété avec une vulnérabilité marquée ;
- **L'ancienneté** : les ensembles construits avant 1946 sont soumis à un risque de fragilité accrue. Cela se traduit, notamment, par une surreprésentation des copropriétés fragiles au sein des tissus anciens lillois, roubaisien, tourquennois et armentiérois.

Des interventions sur l'habitat social à intensifier et à penser de manière intégrée

Outre les enjeux d'intervention sur l'habitat privé, **les interventions sur le patrimoine locatif social doivent se poursuivre, dans le cadre du NPRU bien sûr mais également en dehors**. Les besoins d'amélioration demeurent importants, en matière de performance énergétique notamment, 18 000 logements sociaux seraient énergivores sur le territoire. Ils le sont d'autant plus au regard de l'occupation sociale.

Celle-ci se caractérise par un **vieillissement marqué des locataires**. En effet, l'âge moyen en 2015 des occupants du parc social est de 51,5 ans contre moins de 42 ans dans le parc locatif privé²⁸ et augmente de manière continue (50,7 ans en 2009). Outre les enjeux

²⁸ Données FILOCOM 2015 et 2009

d'adaptation du logement, du bâti et de l'environnement direct soulevés par cette tendance, se posent deux questions :

- **La sous occupation dans le parc social** - où le nombre de pièces moyen par occupant est déjà supérieur à la moyenne constatée dans le parc privé²⁹. Une première estimation du nombre de logements sociaux en sous-occupation (sans croisement avec le facteur âge) est désormais possible via la consolidation des enquêtes d'occupation du parc social réalisée par le GIP SNE : à l'échelle de la MEL environ **24 000 logements seraient concernés, soit 23,5% du parc**. Le phénomène est particulièrement marqué sur le territoire de la Lys (2 000 logements concernés, soit 29% des effectifs) et, dans une moindre mesure, sur les Weppes (971 logements, soit $\frac{1}{4}$ du parc) et le territoire Est (3 200 logements, $\frac{1}{4}$ du parc également) ;
- **La soutenabilité financière** de certains ménages au passage à la retraite induisant une baisse des ressources.

Ces deux dimensions soulèvent, plus largement, la nécessité de mieux accompagner la mobilité résidentielle des personnes âgées au sein du parc social (cf. partie III : l'âge, un critère différenciant dans l'accès au parc social).

La précarité des occupants du parc social constitue une problématique générale. Le revenu moyen net par unité de consommation s'élève à 10 419€ (selon FILOCOM), contre 22 941€ pour les occupants du parc privé (16 031€ pour les seuls locataires). A cette précarité monétaire, s'ajoutent des facteurs de fragilisation : monoparentalité, familles nombreuses...

Les enjeux d'amélioration du parc social existant sont donc multiples – environnementaux, sociodémographiques, patrimoniaux, de peuplement... – et nécessitent des interventions croisées³⁰.

Plus qu'un enjeu d'amélioration de l'habitat existant, un modèle de développement résidentiel à refonder

Le réinvestissement du parc privé et, plus largement, des tissus existants a vocation à soutenir de plus en plus fortement la création de logements dans un contexte de :

- Raréfaction et de besoin de protection de la ressource foncière ;
- Nécessaire préservation de la ressource en eau qui concerne l'ensemble du territoire et plus spécifiquement les communes accueillant les champs captants ;
- Déplacements pendulaires qui s'intensifient (cf. infra) et ont un impact négatif sur la qualité de vie des navetteurs et des habitants du territoire (qualité de l'air, embouteillages...) ;

Si l'intervention de la MEL sur l'habitat existant est ancienne (LHI, lutte contre la précarité énergétique, opérations de renouvellement d'ampleur...), il s'agit désormais d'accompagner **ce changement de paradigme et de passer d'une politique d'amélioration de l'habitat à**

²⁹ En moyenne, un ménage du parc social (toutes typologies et formes urbaines confondues) dispose de près de 0,8 pièce par occupant, contre 0,67 dans le parc privé.

³⁰ Délibération cadre – Stratégie Métropolitaine d'interventions sur le parc social existant. Cette délibération du conseil, en date du 18/12/15 expose les cibles de la programmation en réhabilitation de la MEL : amélioration de la performance thermique des bâtiments, traitement du confort des logements et des parties communes, mise aux normes des ensembles immobiliers, adaptation des bâtiments et des logements aux usages, accessibilité au vieillissement et handicap, qualité architecturale des opérations et capacité d'innovation, résidentialisation, conditions d'adhésion au projet

un développement résidentiel fondé sur le réinvestissement du parc et du tissu existants. Ce défi se situe à l'interface entre les différentes politiques publiques portées par la MEL. Ainsi, le [Plan Climat Air-Energie Territorial](#) arrêté en décembre 2019 rappelle que le secteur résidentiel est le principal consommateur d'énergie et invite à :

- Massifier les interventions sur le parc existant : le PCAET fixe un objectif de 8 200 logements rénovés annuellement, contre 3 200 aujourd'hui ;
- Adapter l'habitat au changement climatique et faire du développement résidentiel un levier de la transition : promotion d'un habitat résilient et durable, contribution à la réduction des îlots de chaleur, recherche de modes de construction à l'impact carbone faible...

Le PLU² s'inscrit également dans cette logique. C'est d'ailleurs un des points centraux du scénario de développement retenu : le développement résidentiel promu ne doit pas se traduire par une consommation accrue de terrains en extension urbaine mais bien par une intensification du renouvellement urbain. Ainsi, d'après le projet de PLU² approuvé le 12 décembre 2019, 75% des logements à réaliser à l'horizon 2028 le seront sur les fonciers compris dans la tâche urbaine de référence et recyclables. Cela équivaut à un potentiel de plus de 46 000 logements à produire en 10 ans. La mobilisation du bâti ancien, dégradé et / ou vacant doit en être une des traductions. **Le défi est de taille et ce pour plusieurs raisons** : difficultés à mobiliser le foncier en renouvellement urbain, équilibre financier des opérations complexe à réaliser...

Tout l'enjeu du futur PLH sera de mettre en adéquation ces ambitions avec les outils de la Politique Locale de l'Habitat afin de faire du renouvellement urbain la **modalité principale de création de logements à moyen et long termes**, en visant :

- **Une réduction massive de la consommation foncière** via :
 - **L'intensification de la mobilisation du bâti existant** : il s'agira, en particulier d'assurer la continuité et l'opérationnalité de la stratégie de mobilisation des friches du territoire et de recyclage du parc vacant. Dans ce cadre, il s'agira de veiller à limiter les effets de concurrence entre opérations neuves et projets de réhabilitation du bâti ancien. **La lutte contre la vacance constitue une priorité que traduit l'engagement de la MEL aux côtés de la Fabrique des quartiers. L'enjeu est fort** : à l'image de la tendance nationale (la vacance augmente de 3,4% / an entre 2010 et 2015 en France) la MEL voit la vacance progresser à mesure que son parc de logements se développe, et ce de manière plus marquée que sur les autres métropoles. Ainsi, alors que les grandes agglomérations connaissent une hausse mesurée du phénomène³¹ (environ 3% / an entre 2011 et 2016), le parc vacant augmente chaque année de plus de 5% sur le territoire de la MEL ;
 - **La valorisation des tissus existants de la MEL aux différentes échelles territoriales et selon les différentes typologies de communes.** L'Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise réalisé par l'ADULM dans le cadre de l'élaboration du PLU², met en avant une diversité très importante des tissus pouvant être reconfigurés pour créer de nouveaux logements : tissus pavillonnaires au niveau des interstices entre Lille, Roubaix et Tourcoing, tissus de

³¹ L'augmentation de la vacance sur les autres métropoles françaises, entre 2011 et 2016 est comprise entre 2,3% (Grand Lyon) et 3,5% (Rennes Métropole). Les taux de croissance de la vacance se situe, pour Toulouse, Strasbourg ou encore Bordeaux, aux alentours de 3%.

maisons jumelées ou groupées en périphérie des coeurs de bourgs et des villes de la tâche urbaine...

- **Un réinvestissement urbain génératriceur de rééquilibrage territorial et social.** Les 9 projets du NPRU vont donner lieu à la démolition de 4 000 logements (à Roubaix, Tourcoing, Lille, Wattrelos et Hem). En effet, le NPNRU ainsi que le PMRQAD, via le relogement des ménages concernés par les démolitions, doivent s'accompagner d'une déconcentration des problématiques sociales. Malgré tout, celle-ci ne doit pas contraindre les choix résidentiels des ménages.

Document provisoire

En synthèse

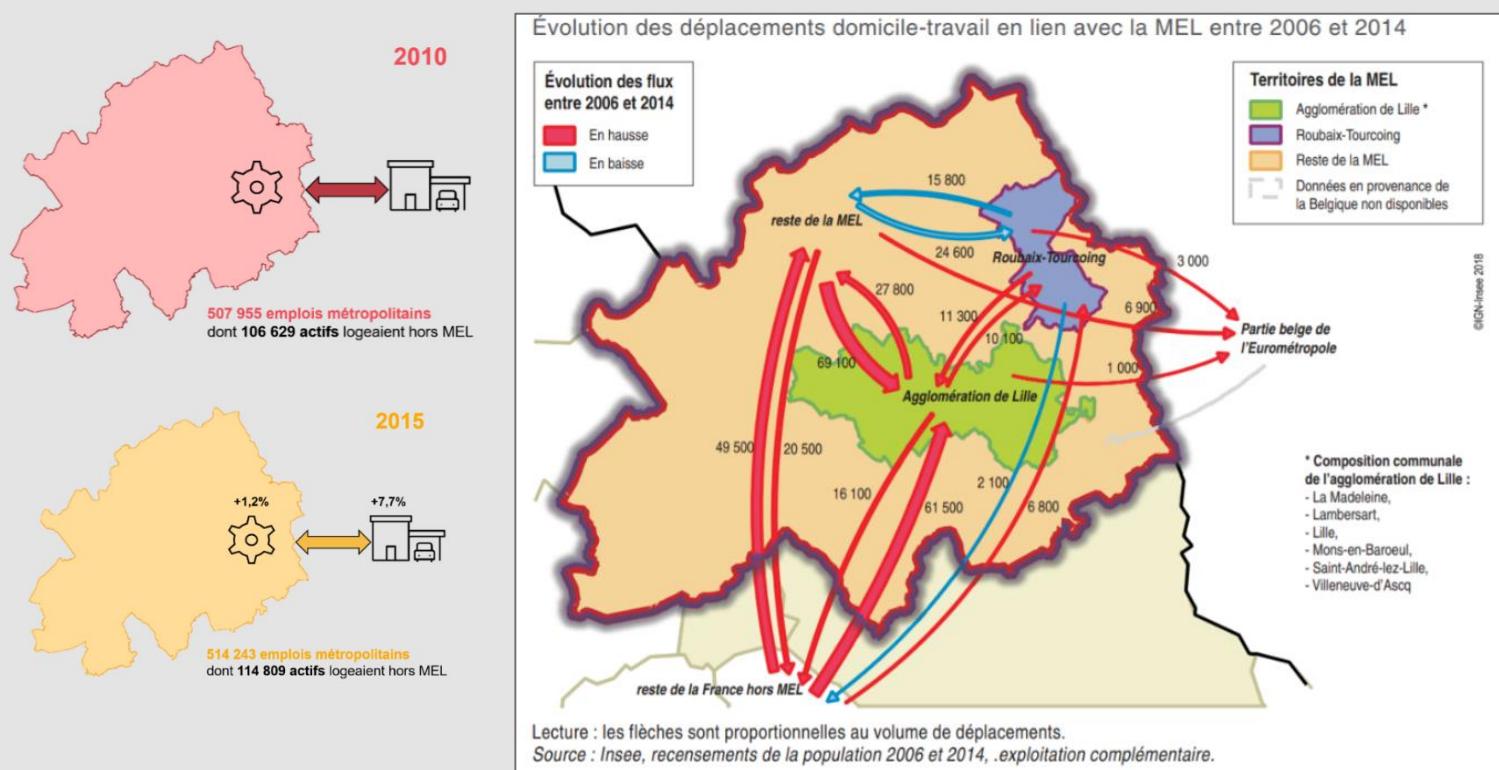
Les principaux constats du diagnostic	Les principaux défis du PLH3
<p>► Un développement résidentiel aux effets positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Plus de 6 000 logements construits par an permettant de répondre aux besoins des habitants de la MEL et d'accompagner les parcours résidentiels (décohabitation, séparation, vieillissement)... ; ○ Une production de logements sociaux à la hauteur des objectifs, permettant de ne pas aggraver la pression sur le parc social. <p>► Une offre abordable, en locatif comme en accession encore insuffisante au regard des caractéristiques de la population, plus précaire qu'à l'échelle nationale ;</p> <p>► Un investissement important de la Métropole dans la réponse aux besoins résidentiels et l'accompagnement des ménages en grandes difficultés ;</p> <p>► Une politique d'intervention sur l'habitat existant ancienne et bien structurée mais des enjeux d'amélioration du parc privé et social encore très forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Des territoires concentrant les problématiques d'habitat dégradé – le Roubaisien, le Tourquenois, les faubourgs lillois – pour lesquels d'importants investissements ont été réalisés ; ○ En parallèle, des communes à l'ingénierie limitée, en matière de lutte contre l'habitat dégradé mais à enjeux ; ○ Une massification des interventions qui restent à conduire. 	<p>► Maintenir le cap quantitatif en matière de création de logements mais infléchir les tendances pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Placer les besoins et attentes des habitants au cœur de la programmation résidentielle pour tendre vers une offre plus adaptée et permettre à tous de se loger où ils le souhaitent sur la Métropole ; ○ Renforcer la place de l'offre abordable et très abordable sur toute la MEL pour une plus grande adéquation coût du logement / revenus des ménages ; ○ Orienter la création de logements vers le tissu urbain existant, en cohérence avec le PLU². <p>► Mieux articuler programmation de l'offre, réponse aux besoins des ménages en grande difficultés et mixité sociale</p> <p>► Assurer la montée en puissance des actions d'amélioration des conditions d'habiter des locataires et des propriétaires du territoire des ménages du parc privé, selon plusieurs prismes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La solidarité territoriale vis-à-vis des territoires concentrant les difficultés (parc ancien et dégradé, occupation fragile...) ; ○ L'accompagnement des ménages occupant un logement indigne, indécent ou de mauvaise qualité ; ○ Le renforcement de l'attractivité de l'habitat existant, concurrencé par le développement de l'offre neuve ; ○ L'habitat comme levier de lutte contre le changement climatique en vue d'atteindre les ambitions définies dans le PCAET.

II. Promouvoir un développement raisonné de l'habitat permettant de préserver la vocation familiale du territoire et de conforter les villes de la Métropole

Cet axe d'investigation vise à détailler deux enjeux, abordés plus haut, centraux pour le PLH3 :

- La nécessité de réguler et de mieux territorialiser la création de logements dans une logique de promotion d'un modèle de développement résidentiel durable ;
 - La préservation du profil familial de la MEL, principal moteur de la croissance démographique.

A. Le triptyque emploi-transports-logements, un défi de 1^{er} ordre



Des flux pendulaires qui progressent, reflets d'un manque de régulation du développement résidentiel et des difficultés du territoire à maintenir une partie de sa population

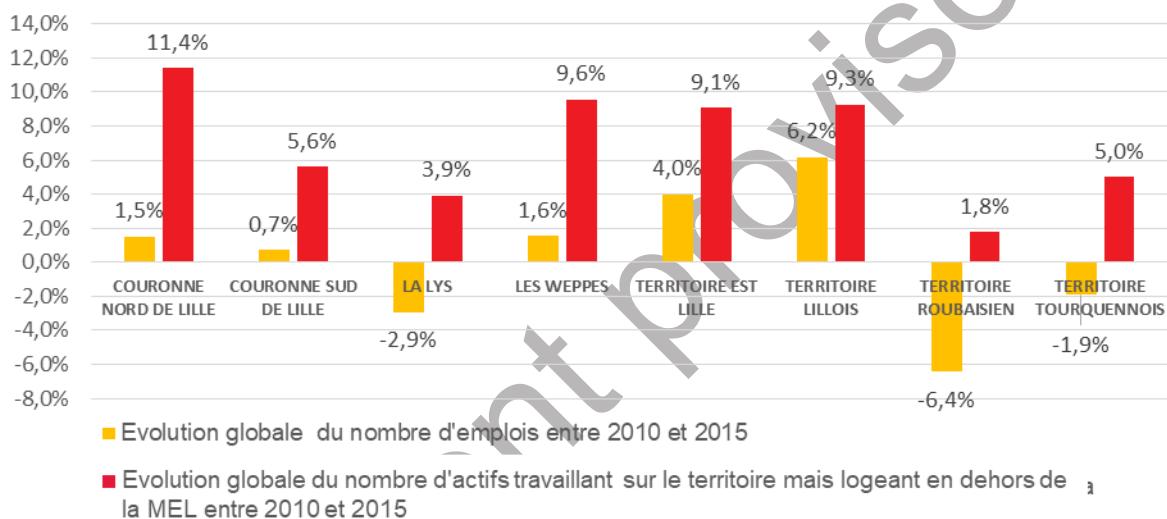
La MEL est une métropole attractive à l'échelle nationale voire internationale grâce à sa vocation universitaire et à son dynamisme économique. En tant que principal moteur économique des Hauts-de-France, elle concentre la plupart des centres de décision et sièges sociaux des entreprises et accueille $\frac{1}{4}$ de la population active de la région.

L'ampleur des flux pendulaires et la progression du nombre d'actifs travaillant sur la MEL mais n'y résidant pas mettent en lumière la difficulté du territoire à fidéliser une partie de ses habitants ou à se rendre suffisamment attractive vis-à-vis de certains profils.

En 2015, 514 243 emplois étaient recensés dans la Métropole dont 114 809 occupés par des actifs logeant hors de la MEL (22%). La dynamique tend à s'accentuer car entre 2010 et 2015, le nombre d'actifs logeant hors de la MEL a augmenté de 7,7 %. Par ailleurs, ce constat masque des disparités à l'échelle des huit territoires de la MEL. Les couronnes Nord et Sud de Lille ainsi que les Weppes sont les territoires les plus touchés par l'augmentation de ces flux pendulaires.

*Approche comparée à l'échelle des 8 territoires inframétropolitains
Evolution comparée du nombre d'emplois et du nombre d'actifs
travaillant sur le territoire mais n'y résidant pas, entre 2010 et 2015*

Source : Insee

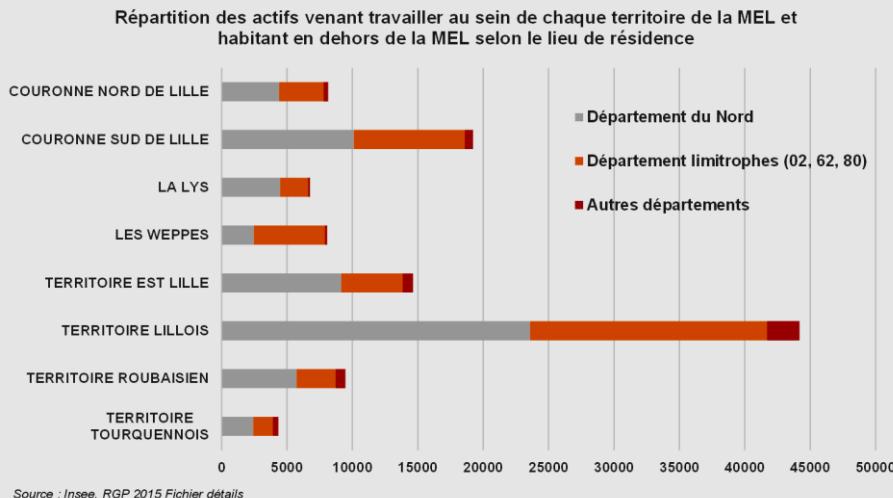


Des flux pendulaires reflètent d'un phénomène complexe, entre concurrence des territoires limitrophes et réalité d'un bassin d'habitat élargi

L'accroissement des déplacements domicile-travail entre la MEL et l'extérieur, en particulier les EPCI du Nord, est à analyser sous deux angles.

Tout d'abord, cette situation peut s'expliquer par la **présence d'une offre plus attractive, car abordable et répondant davantage aux désirs d'habiter des ménages** sur les territoires d'accueil des actifs. Un profil dominant émerge parmi les actifs travaillant sur la MEL mais résidant à l'extérieur : des familles, propriétaires d'une maison et exerçant une profession intermédiaire. Ce profil est particulièrement présent chez les ménages habitant le département du Nord, représentant 54% des flux pendulaires. Comme évoqué précédemment, ces publics représentent également une « cible » de la Politique métropolitaine de l'Habitat, dans une perspective à la fois de préservation de la vocation familiale de la MEL, de la mixité sociale, mais aussi de la qualité de vie. Plus largement, la limitation des flux pendulaires favorise un développement résidentiel plus durable fondé sur le renouvellement urbain.

Les flux pendulaires entre la MEL et l'extérieur



Quels profils pour les ménages travaillant sur la MEL mais n'y résidant pas ?

Les actifs de la MEL sont 35,5% à vivre en dehors du territoire métropolitain.

Ils ont en moyenne 41 ans et ont le plus souvent des professions intermédiaires (32,2%).

Ils sont en général en couples (59,7%) et sont des ménages composés de 3 à 4 personnes.

La grande majorité vit dans un logement individuel (86,9%) et sont propriétaires (71,5%).

Expliquer les flux pendulaires par la présence d'une offre abordable et attractive en dehors de la MEL serait néanmoins réducteurs. **Ces navettes traduisent également l'existence d'un bassin d'habitat élargi dépassant les limites administratives des intercommunalités.** Les échanges, particulièrement importants entre la MEL et la Communauté de Communes Pévèle-Carembault en sont une des manifestations.

L'accroissement des flux pendulaires entre la Métropole lilloise et ses territoires limitrophes ainsi qu'au sein de la MEL peut quoi qu'il en soit se traduire par une baisse de la qualité de vie :

- Pour les ménages concernés : ceux-ci passent plus de temps dans les transports. Selon l'INSEE, en 2014, la moitié des actifs travaillant dans la MEL sans y résider parcourait plus de 26 km pour se rendre au travail, soit près de 3 km supplémentaires par rapport à 2006.
- Pour l'ensemble de la population métropolitaine : atteinte à la qualité de l'air générée par l'émission de gaz à effets de serre, congestion des axes routiers et autoroutiers...

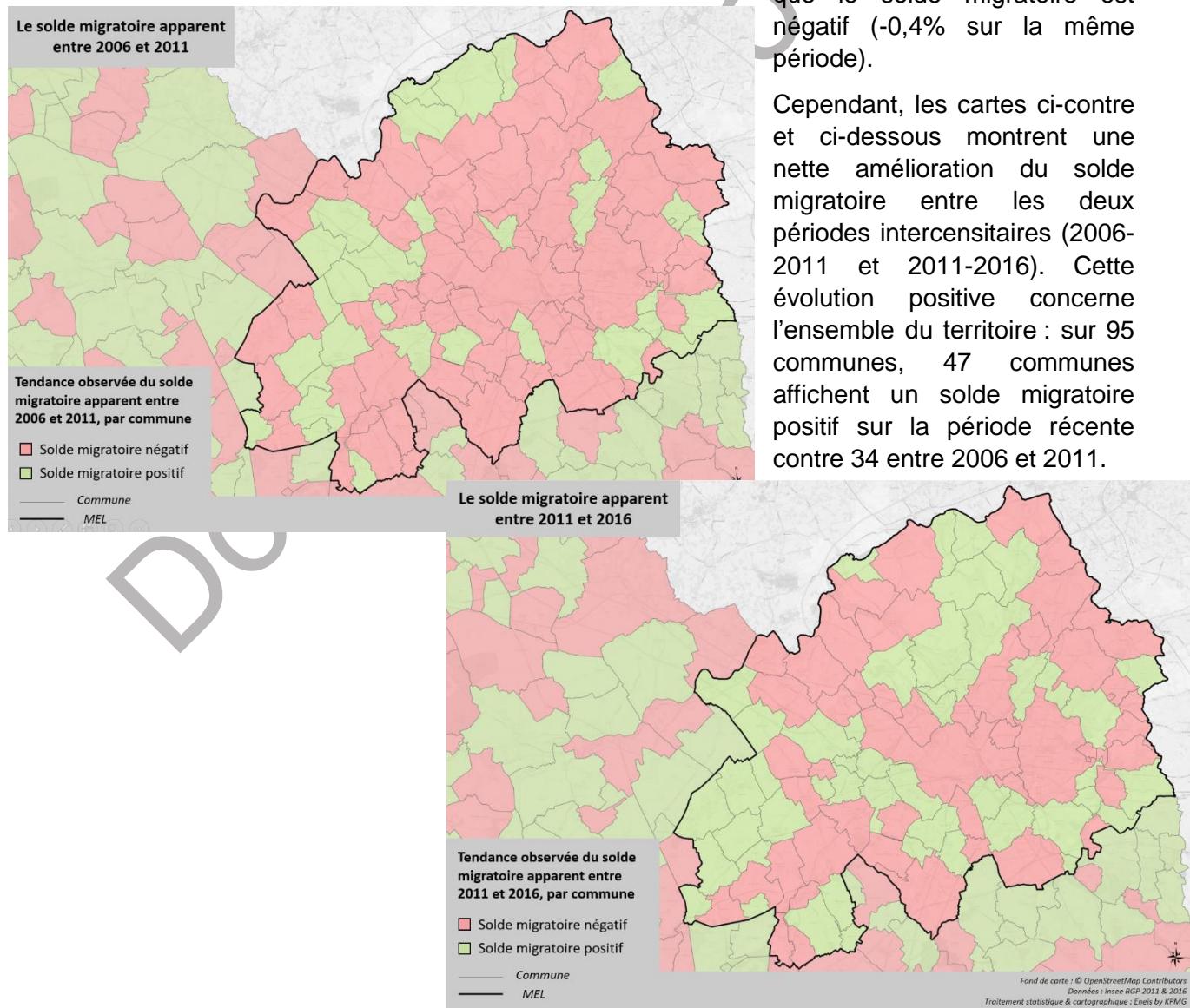
Cet enjeu, à la croisée des politiques publiques, est majeur pour le PLH3 dont les réponses devront porter non seulement sur le développement d'une offre de logements attractive et

abordable à même de retenir les ménages qui quittent le territoire faute de solution satisfaisante mais également sur la territorialisation de l'offre. Le contexte institutionnel – élaboration concomitante au PLH du Plan de Déplacements Urbains, approbation du Schéma directeur des infrastructures de transport en juin 2019 – favorise une approche intégrée des enjeux de mobilité et d'habiter. Plus largement, la période actuelle invite à repenser le rapport entre lieu de vie et lieu de travail, l'évolution des modes de travailler (développement du télétravail, déploiement des espaces de co-working, couverture numérique des territoires) rabat les cartes entre les territoires au sein et en dehors de la Métropole.

B. Un regain démographique et un dynamisme résidentiel certains sur la période récente qui profitent à l'ensemble du territoire, et en particulier aux petites villes et villes moyennes

Un déficit migratoire qui tend à se réduire à l'échelle de la MEL

Comme évoqué précédemment, le principal moteur de la croissance démographique de la MEL demeure le solde naturel positif. L'évolution positive du nombre d'habitants repose avant tout sur le nombre des naissances et non sur le nombre de nouveaux arrivants. En effet, à l'échelle de la MEL, le solde naturel est positif (+0,8% entre 2011 et 2016) alors que le solde migratoire est négatif (-0,4% sur la même période).



Autre tendance positive : les principaux pôles urbains, à l'exception de Villeneuve d'Ascq, ont vu leur déficit migratoire se réduire fortement entre ces deux périodes.

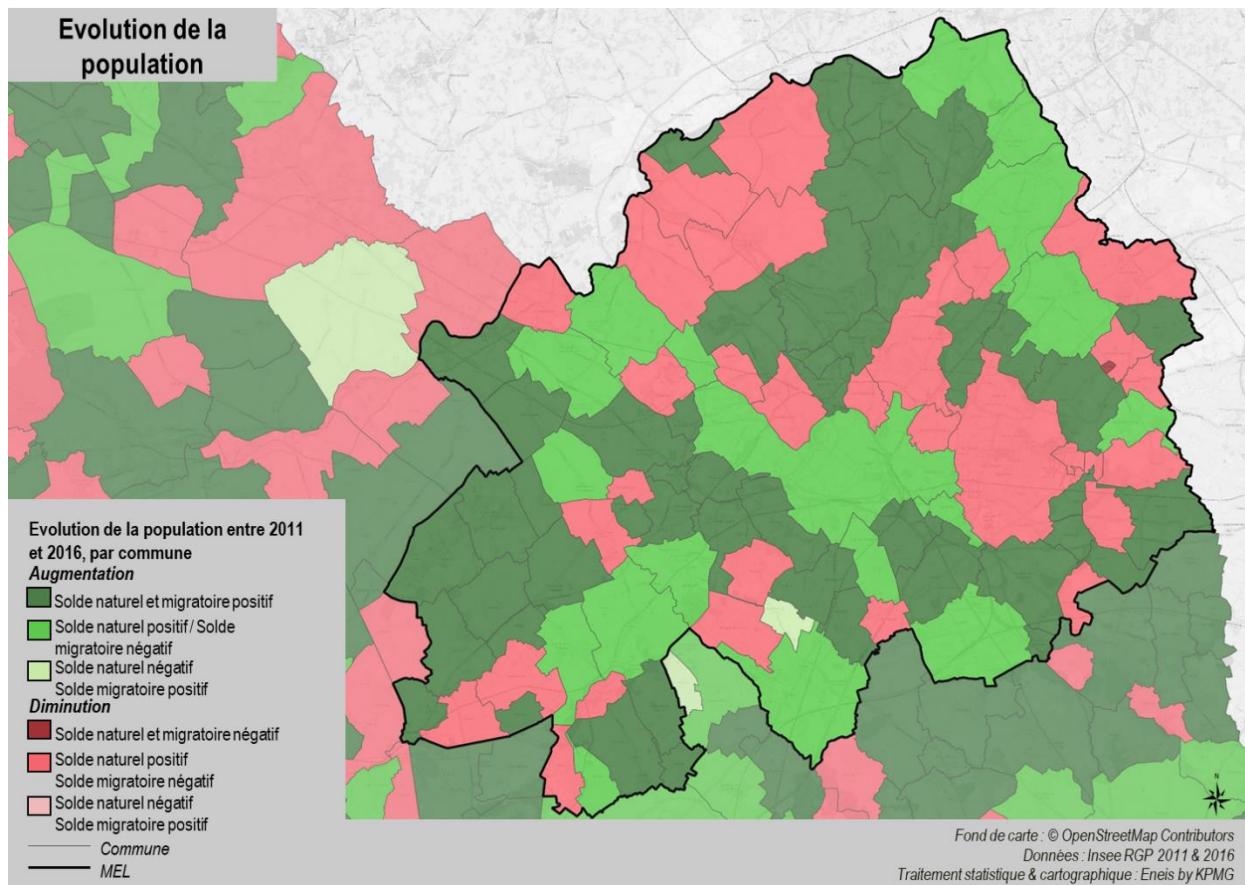
Des tendances démographiques disparates en fonction des territoires et des types de communes

La croissance endogène de la population et le fait migratoire se traduisent différemment sur les territoires métropolitains mettant en lumière des vocations résidentielles et des niveaux d'attractivité différenciés à l'échelle infra.

La comparaison entre les huit territoires de la MEL est, à ce titre, instructive. A titre d'exemple, alors que les Weppes et la Couronne Sud affichent un solde migratoire nettement positif entre 2011 et 2016, la Lys, le Territoire Est et, dans une moindre mesure la Couronne Nord connaissent des départs d'habitants plus importants que les arrivées.

Tableau synthétique des évolutions démographiques au sein des territoires administratifs de la MEL

La Lys, le Territoire Est et la Couronne Nord	Une dégradation du déficit migratoire	L'ensemble des typologies de communes touchées Les communes attractives sont essentiellement des petites villes et des villages
Le Lillois, le Tourquennois et le Roubaisien	Une réduction du déficit migratoire	Lille, Roubaix près de deux fois moins de sorties Tourcoing proche de l'équilibre
Les Weppes et la Couronne Sud	Un solde migratoire positif	Un regain d'attractivité général sur les Weppes Sur la Couronne Sud, les principales villes affichent toutes un déficit migratoire, à l'exception de Wattignies A l'inverse les petites villes, villes moyennes et villages ont vu majoritairement leur population croître



Par ailleurs, **le regain d'attractivité profite particulièrement aux villages, petites villes et villes moyennes**, traduisant un phénomène de desserrement résidentiel important au détriment des polarités.

Un développement résidentiel soutenu sur les territoires peu denses

Ce dernier point se traduit par un taux de construction élevé³² sur ces communes. Celles-ci renvoient, au sein de l'armature du SCoT, aux strates « villes et villages durables », « villes relais » et, dans une moindre mesure, « villes d'appui ».

Les grandes villes de la Métropole, Tourcoing, Roubaix, Armentières et Villeneuve d'Ascq, ont un solde naturel positif mais leur solde migratoire est négatif. Par conséquent, le nombre d'habitants supplémentaires entre 2011 et 2016 résulte d'un nombre de naissances supérieur aux décès. La construction de logements répond ainsi principalement aux besoins en logements endogènes générés par l'évolution des ménages :

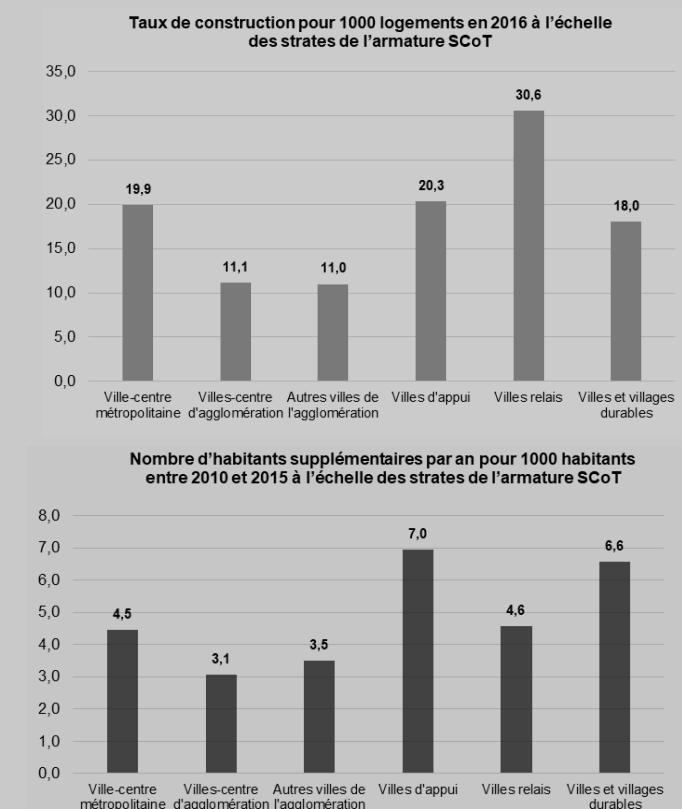
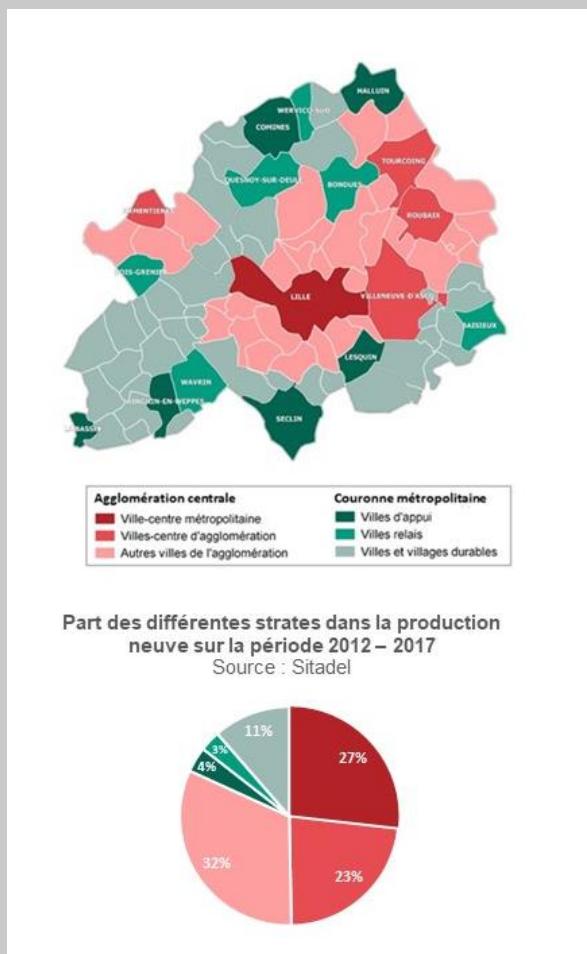
- **L'arrivée d'un (nouvel) enfant** pouvant motiver le changement de logement et, éventuellement l'achat d'un logement neuf. A ce titre, il est à noter que ces quatre villes se caractérisent par un profil familial marqué en témoigne la taille des ménages importante (entre 2,4 pour Villeneuve-d'Ascq et 2,6 pour Roubaix) ;

³² Ici le taux de construction est défini comme suit : nombre de logements neufs créés pour 1000 logements existants

- **Les besoins de décohabitation**: séparation (part importante de familles monoparentales), accès au premier logement autonome pour les jeunes, veuvage (importance des seniors isolés)...

Le modèle résidentiel actuel de la MEL tend à conforter les petites villes voire les villages. Dans un territoire multipolarisé, cette dynamique se justifie. Elle interroge néanmoins le triptyque emplois-transports-logements car elle génère, de fait, une augmentation du nombre des flux pendulaires au sein de la métropole. Elle remet, en outre, en question, l'ambition – portée par le SCoT, le PLU2, ou encore le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) à une autre échelle – de concentrer la croissance démographique et la construction neuve au sein de la tâche urbaine pour limiter la consommation foncière.

Evolution de la population et construction de logements à la lumière de l'armature du SCOT



Les petites communes ont fortement alimenté la croissance démographique en témoignant le ratio relatif au nombre d'habitants supplémentaires par an et le taux de construction pour 1 000 logements observés sur les trois strates que sont les villes d'appui et relais, les villes et villages durables. Parmi elles, les villes relais se démarquent par un très fort taux de construction - porté essentiellement par Baisieux, Wervicq Sud et Quesnoy-sur-Deûle – malgré une augmentation plus mesurée de la population.

Ces évolutions relatives sont, néanmoins, à nuancer : en volume, ce sont bien les grandes villes de la MEL, et en particulier Lille, qui accueillent le plus de logements. Sur les près de 30 000 logements commencés depuis 2012, plus d'un quart l'ont été sur la ville-centre tandis que les quatre villes-centres d'agglomération (Tourcoing, Roubaix, Villeneuve d'Ascq, Armentières) accueillaient environ 23% de la construction neuve.

A noter, la situation contrastée au regard de leurs poids respectifs dans le parc de logements existant, des autres villes de l'agglomération : alors que certaines bénéficient d'une dynamique importante (Marquette-lez-Lille, Wattignies, Wambrechies, La Chapelle d'Armentières), d'autres affichent des taux de construction presque nuls (Hem, Lambertsart, Lannoy...).

Répartition du parc de logements en 2016 et des logements commencés entre 2012 et 2017 en fonction de l'armature urbaine
(Source : Insee RGP 2011-2016 et Sitadel, service Habitat de la MEL)

	Part des différentes strates territoriales dans le parc de logements de la MEL	Part des différentes strates dans la production neuve sur la période 2012 - 2017
Ville-centre métropolitaine	23,7%	26,8%
Villes-centre d'agglomération	22,4%	22,9%
Autres villes de l'agglomération	36,7%	32,1%
Villes d'appui	5,3%	3,7%
Villes relais	2,8%	3,1%
Villes et villages durables	9,1%	11,4%

C. La MEL, un profil métropolitain atypique et paradoxal

Un profil familial marqué par rapport aux autres métropoles françaises

Dynamiques de croissance démographique comparées, MEL ►► autres Métropoles
Source : Insee, RGP 2011-2016

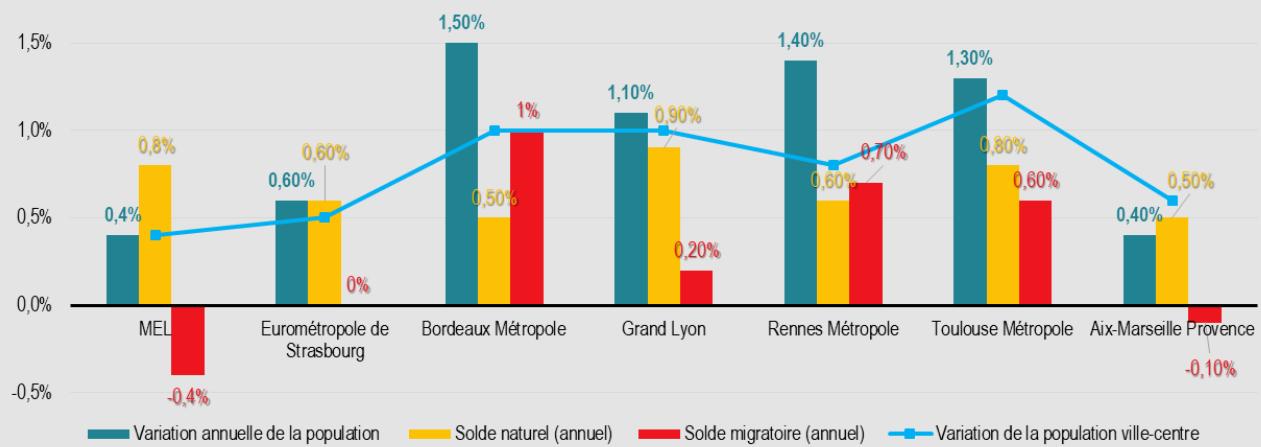


Tableau synthétique des évolutions démographiques au sein des grandes Métropoles françaises

Métropoles	Les moteurs de la croissance	
MEL Métropoles présentant un profil proche : Eurométropole de Strasbourg, Aix-Marseille-Provence	Des Métropoles qui voient leur population progresser grâce à un profil familial affirmé	Un solde naturel nettement positif , un solde migratoire nul voire négatif Des villes-centres qui ne s'appuient que sur un dynamisme endogène
Grand Lyon, Toulouse Métropole	Des Métropoles s'appuyant sur les deux moteurs de croissance démographie	Un solde naturel important et un solde migratoire positif Des villes-centres qui demeurent attractives
Bordeaux Métropole Rennes Métropole	Des Métropoles dont le dynamisme repose principalement sur leur attractivité	Un solde migratoire supérieur au solde naturel Des villes-centres attractives

La MEL a la croissance démographique la plus réduite, avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, par rapport à la moyenne des métropoles françaises comparées. Sa population a évolué de 0,4% entre 2011 et 2016 alors que les Métropoles de Bordeaux, Lyon, Rennes et Toulouse ont vu leur population croître respectivement de 1,5%, 1,1%, 1,4% et 1,3%.

Comme l'Eurométropole de Strasbourg et Aix-Marseille-Provence, **la MEL est une métropole qui voit sa population progresser grâce à un profil familial affirmé**. Cette tendance **s'incarne, comme évoqué précédemment par un solde naturel nettement positif**, un solde migratoire nul (Eurométropole de Strasbourg) voire négatif et des villes-centres ne s'appuyant que sur un dynamisme endogène. Cependant, la tendance est plus largement marquée pour la MEL que pour l'ensemble des autres métropoles.

Une problématique métropolitaine qui s'incarne particulièrement sur la MEL : le départ des jeunes ménages

Le rapport 2018 de l'Observatoire des territoires – « Impacts des mobilités : vers une déconcentration de la population et une différenciation des territoires » - met en lumière trois grands faits métropolitains en matière d'attractivité résidentielle :

- L'attractivité résidentielle des Métropoles françaises repose presque exclusivement, tous territoires confondus, sur deux catégories de population : **les étudiants et, pour les plus importantes, les jeunes actifs** ;
- Certaines Métropoles (1/3, dont Nantes, Paris, Toulouse, Lyon...) permettent plus aisément aux étudiants d'entrer sur le marché du travail et « **fidélisent** » donc **une population de jeunes actifs** :
 - o Néanmoins, toutes ne permettent pas à tous une égale insertion sur le marché du travail : beaucoup de jeunes diplômés quittent les Métropoles pour des pôles urbains plus gros où les opportunités d'emploi sont plus nombreuses.

- Les **Métropoles sont systématiquement ou presque déficitaires pour toutes les tranches d'âge à partir de 30 ans** : un déménagement souvent synonyme d'installation en périphérie, un mouvement « sans retour » généralement :

- Un âge qui correspond à l'arrivée des enfants et à des choix résidentiels se tournant vers des logements plus grands et l'accès à la propriété ;
- Quelques exceptions : Nantes (30-39 ans, 40-49 ans), Tours et Bordeaux (uniquement pour les 40-49 ans), Toulon (pour les plus de 65 ans).

L'attractivité de la MEL repose en grande partie sur les étudiants : les néo-résidents ont l'âge moyen le plus faible (26,4 ans) si on le compare aux autres métropoles françaises. Cependant, une fois leur parcours professionnel amorcé, ces étudiants ne restent pas nécessairement sur le territoire. Plusieurs explications à cela : la provenance géographique des étudiants et le retour, une fois les études achevées, vers le territoire d'origine ; les opportunités et mobilités professionnelles des diplômés et jeunes cadres qui s'organisent à l'échelle nationale voire internationale (rôle prépondérant de Paris et attractivité des métropoles européennes)...Cela s'explique également, et ce malgré la dynamique locale et la présence de grands pôles économiques, par leur difficulté à trouver sur la MEL une réponse résidentielle adéquate. En parallèle et comme évoqué précédemment, une partie des jeunes couples, avec ou sans enfants, quittent le territoire au profit de sa périphérie directe où accéder à la propriété et à un logement plus grand est plus simple.

Cette dernière catégorie constitue un véritable enjeu pour la Politique de l'Habitat métropolitaine car la fidélisation de jeunes ménages constitue un levier de mixité sociale et intergénérationnelle (dans un contexte de vieillissement accru de la population).

Les trois profils types des ménages quittant la MEL



Emigration dans un EPCI limitrophe (du département et hors département)
3 382 ménages / 7 916 personnes



Age moyen à l'émigration : 29,6 ans



Taille des ménages : 2,34 personnes par ménage

- 34% de couples sans enfant
- 31% de couples avec enfant(s)
- 26% de personnes seules



Ratio CSP+/CSP- = 0,78



73,8% des ménages résident dans un bien individuel
28% des ménages émigrants résident dans un logement construit depuis 2006.



52% des ménages émigrants sont locataires (43,5% LPP et 8,5% LLS)
46,7% de propriétaires

Emigration dans un EPCI non limitrophe mais dans le département
1 825 ménages / 4 017 personnes

Age moyen à l'émigration : 32,0 ans

Taille des ménages : 2,20 personnes par ménage

- 25% de couples sans enfant
- 21% de couples avec enfant(s)
- 41% de personnes seules

Ratio CSP+/CSP- = 1,00

52,3% des ménages résident dans un bien individuel
35% des ménages émigrants résident dans un logement construit avant 1945.

67,7% des ménages émigrants sont locataires (54,9% LPP et 12,6% LLS)
28,7% de propriétaires

Emigration dans un autre territoire

10 525 ménages / 21 736 personnes

Age moyen à l'émigration : 29,3 ans

Taille des ménages : 2,07 personnes par ménage

- 23% de couples sans enfant
- 13% de couples avec enfant(s)
- 52% de personnes seules

Ratio CSP+/CSP- = 2,07

24,9% des ménages résident dans un bien individuel contre 73% dans un bien collectif
26% des ménages émigrants résident dans un logement construit avant 1945.

80% des ménages émigrants sont locataires (76% LPP et 4% LLS)
15,8% de propriétaires

Des jeunes couples ou familles qui s'installent dans un EPCI limitrophe.

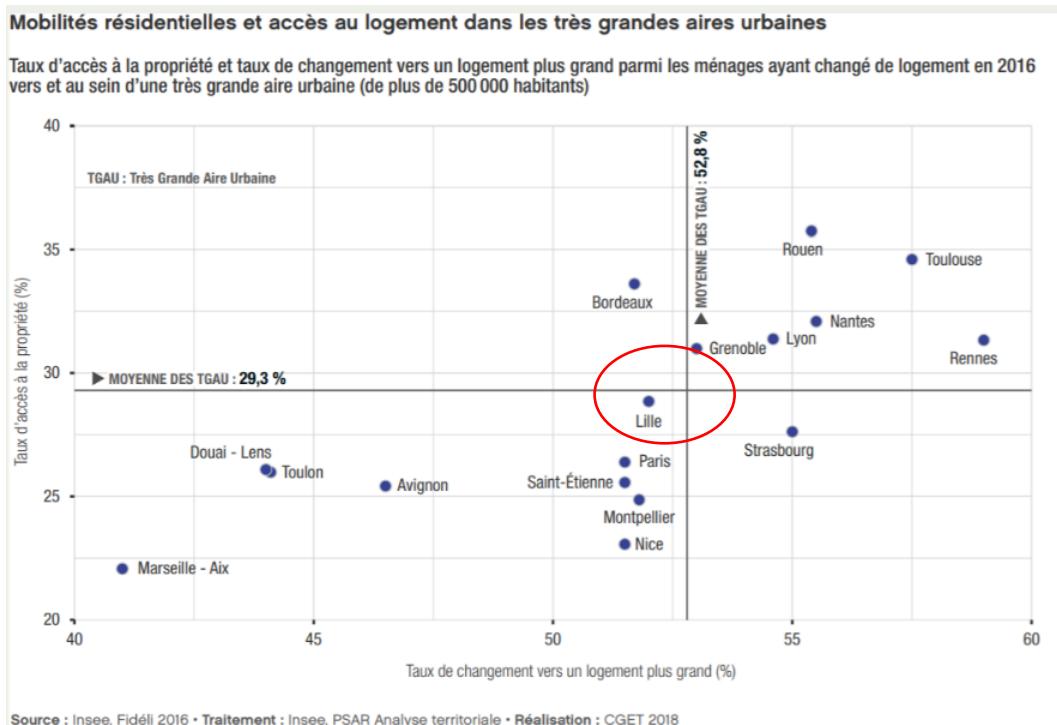
Un profil mixte de ménages qui s'installent dans un autre EPCI du Nord.

Des jeunes en début de parcours professionnel qui s'installent en dehors du Département du Nord

(Source : Insee, MIGCOM 2015-2016)

Une offre de logements qui ne permet pas toujours de répondre aux aspirations résidentielles de certains profils de ménages, les familles notamment

Le graphique ci-dessous (extrait du rapport de l'Observatoire des territoires) permet de positionner les très grandes aires urbaines françaises les unes par rapport aux autres quant à leur capacité respective à offrir des trajectoires résidentielles à leur population.



L'aire urbaine de Lille apparaît « dans la moyenne » :

- Un **taux d'accès à la propriété**³³ pour les ménages ayant changé de logement au sein ou s'étant installés sur la MEL d'environ 29%
- Un **taux de changement vers un logement plus grand**³⁴ d'environ 52%

Cependant, l'accès à la propriété est équivalent voire plus faible pour l'aire urbaine de Lille que pour des métropoles comme Bordeaux, Lyon ou Toulouse où le marché immobilier est en théorie plus excluant (respectivement des prix de +59%, +60% et +10% par rapport à Lille). De même, l'accès à la propriété y est, semble-t-il plus difficile qu'à Rennes ou Grenoble où les prix à l'achat sont proches de ceux de Lille.

Prix au m² moyen pour un appartement, septembre 2019

	Lille	Bordeaux	Lyon	Toulouse
Prix au m ²	2 799 €	4 459 €	4 478 €	3 073 €

Source : meilleursagents.com

³³ Taux d'accès à la propriété : Part des ménages propriétaires occupants.

³⁴ Taux de changement vers un logement plus grand : Part des ménages mobiles qui changent pour un logement plus grand.

En synthèse	
<p>Les principaux constats du diagnostic</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Une augmentation des flux domicile-travail traduisant le phénomène de périurbanisation à l'œuvre sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> ○ Des flux générant des nuisances pour les navetteurs comme les habitants de la MEL (embouteillages, nuisances sonores, pollution de l'air...) et ayant des effets négatifs sur le cadre et la qualité de vie offerts ▶ Un regain d'attractivité global qui profite en particulier aux petites villes et villes moyennes de la MEL : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettant en lumière les disparités entre certaines grandes villes (Armentières, Villeneuve-d'Ascq, Lambersart, La Madeleine) qui perdent des habitants et les petites villes et villages alentours qui se développent ; ○ Interpelant, plus largement, le modèle de développement résidentiel récent qui contribue à renforcer la périurbanisation et ne conforte pas le tissu urbain existant ▶ Le départ important des jeunes ménages (hors étudiants) reflétant la difficulté pour la MEL de répondre aux besoins et désirs d'habiter de ces profils 	<p>Les principaux défis du PLH3</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Faire du développement durable un principe clé de la programmation de logements à travers une territorialisation de l'offre permettant de : <ul style="list-style-type: none"> ○ Conforter les principaux pôles métropolitains et soutenir le regain d'attractivité des territoires en difficultés ; ○ Programmer les logements dans les secteurs bien desservis en transports en commun pour limiter les flux domicile – travail sur un mode routier ; ○ Flécher prioritairement les opérations de logements neuves dans le tissu urbain existant pour limiter le phénomène de mitage. ▶ Proposer des logements, dans le neuf comme dans l'ancien, répondant aux attentes des jeunes familles et familles en devenir : <ul style="list-style-type: none"> ○ Rendant notamment possible l'accession à la propriété ; ○ Répondant à ce désir d'occuper une maison, proche d'espaces verts ; ○ Offrant d'importantes aménités : équipements (scolaires, culturels), commerces, proximité des transports...

III. Maintenir le rythme de création de logements tout en renforçant l'approche qualitative de la programmation pour mieux accompagner la diversité des parcours résidentiels

Cette partie expose trois questions centrales du Programme Local de l'Habitat :

- 1 **Les besoins en logements quantitatifs** : combien de logements faut-il créer pour répondre aux besoins en logement non satisfaits à ce jour et futurs ?
- 2 **Les besoins en logements sociaux** : comment mieux satisfaire cette demande exprimée et observable ? dans quelle mesure interpelle-t-elle la programmation locative sociale future et sa déclinaison en typologie, niveaux de loyer...et les actions à déployer pour favoriser la fluidité dans le parc social existant ?
- 3 **Les besoins en logements qualitatifs exprimés par certains publics** : que nous dit l'analyse ciblée de problématiques spécifiques et/ou emblématiques du fonctionnement du marché de l'habitat de la MEL ? en quoi permet-elle d'alimenter les réflexions sur l'offre de logements à développer dans les années à venir ?

Ces approches croisées ont vocation à rendre compte des enjeux propres au marché immobilier de la MEL et aux défis qui se posent au futur PLH. **Si le cap quantitatif de la programmation résidentielle doit être maintenu** – répondre aux besoins exprimés sous-entend de réaliser environ **6 223** logements par an – il s'agit également de l'**infléchir pour améliorer la réponse à la demande** :

- **Locative sociale** : un tiers des logements mis sur le marché sont des logements sociaux et très sociaux. Outre la nécessaire poursuite de la production pour faire baisser la pression sur le parc, se pose la question de l'adéquation des logements créés aux besoins des demandeurs, de mutation comme en premier accès. La mauvaise satisfaction de certains profils invite, en effet, à faire bouger les lignes en la matière ;
- **Emanant de profils types** : plutôt qu'un raisonnement classique par segment immobilier, l'illustration par des cas concrets des besoins recensés sur la MEL vient donner des lignes directrices à la programmation de logements. Il est question ici d'une inversion de logique.

A. Premier enjeu du PLH3 : répondre aux besoins quantitatifs en logements pour fluidifier les parcours résidentiels

Pour estimer les besoins en logements, la MEL a établi, via l'outil OTELO³⁵, plusieurs scénarios prospectifs fondés sur des hypothèses différentes permettant d'aboutir à un besoin compris entre 5 900 et 6 400 logements par an :

- **Un scénario tendanciel** fondé sur une projection tendancielle de la croissance démographique et la taille des ménages avec un niveau de vacance constant, donc, au taux actuel
- **Un scénario tendanciel de mobilisation des logements vacants** établi à partir des objectifs visés dans le cadre de la stratégie de recyclage du parc vacant (concession d'aménagement couvrant la période 2020-2032 confiée à la Fabrique des quartiers), soit environ 900 logements remis sur le marché en 6 ans (soit 150 par an)
- **Un scénario combinant une remobilisation importante des logements vacants et une réduction du déficit migratoire³⁶**, comme envisagé dans le Schéma de Cohérence Territorial.

Ce dernier scénario est aujourd'hui privilégié. Il conduit à estimer à **6 223 le nombre de logements à réaliser par an**. C'est un cap quantitatif à la fois réaliste – car s'inscrivant dans les tendances passées – et ambitieux dans la mesure où il conduit :

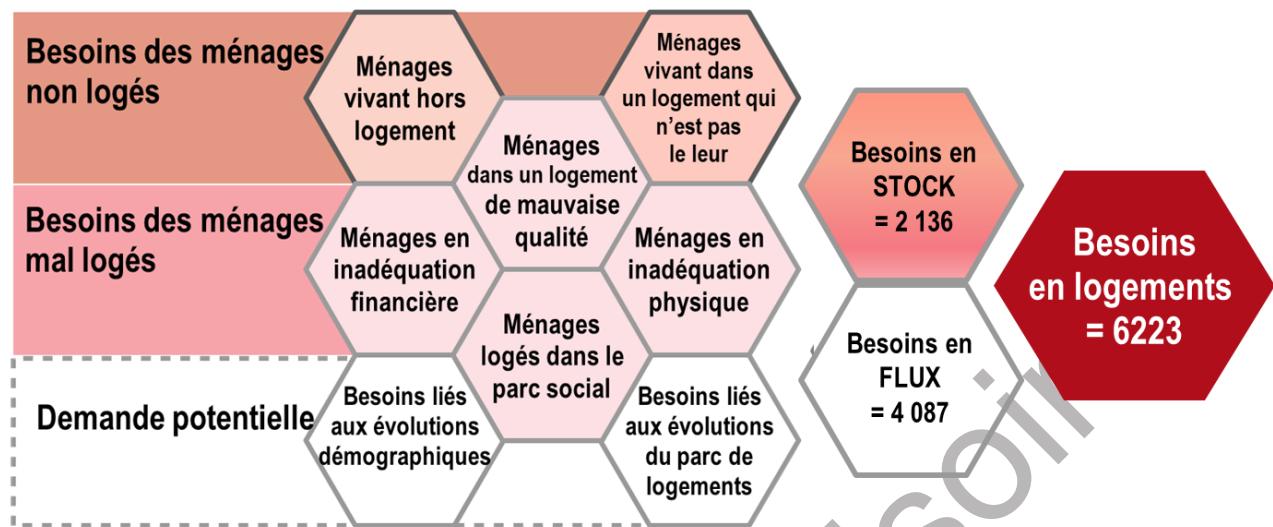
- A apporter des réponses aux ménages en situation de mal logement ou dépourvus de logements ;
- A accompagner non seulement le renouvellement du parc de logements – pouvant se traduire par la disparition de logements – et les mouvements de fond traversant la population en particulier : le vieillissement, la décohabitation des jeunes, les séparations et recompositions familiales, l'arrivée de nouveaux habitants.

Tout l'enjeu du PLH3 est de pouvoir s'assurer que la MEL dispose des capacités pour atteindre cet objectif : les projets identifiés aujourd'hui par les communes le permettent-ils ? Dans le cadre de la présente démarche un recensement des opérations de logement a été réalisé faisant état d'une capacité de mise sur le marché de 6 000 logements par an. Il en faudrait environ 8 000 pour sécuriser la création effective des 6 223 logements nécessaires et intégrer les éventuels aléas de projets (retards dus aux processus d'instruction des permis de construire, éventuels recours, au démarrage effectif des travaux...). Il s'agit donc d'identifier de nouveaux potentiels résidentiels à travers un repérage fin des emprises foncières libres et l'identification des friches et espaces vacants d'une part et, d'autre part, d'interroger la programmation des opérations envisagées à ce jour à l'aune du principe de densité.

³⁵ OTELO vise à accompagner les territoires dans l'évaluation des besoins en logement. Cette méthodologie développée par le CEREMA fait l'objet d'une démarche spécifique sur le territoire de la MEL

³⁶ Chaque année la MEL voit partir 35 000 personnes, 44% s'installent dans le département du Nord ou les départements limitrophes (15 400 personnes) : cela représente environ 6 000 ménages. Il s'agirait de réduire les départs en direction des EPCI limitrophes d'environ 10% / an.

Le schéma ci-dessous décompose de manière plus précise le besoin annuel³⁷ en logements.



Source : Les besoins en logements sur la métropole européenne de Lille, CEREMA

³⁷ Cette hypothèse de travail devra faire l'objet d'une validation

B. Un enjeu fort du PLH3 : intensifier les efforts engagés en matière de production locative sociale

Une production et une politique d'attributions qui permettent de contenir la tension

A l'échelle métropolitaine, un volume de demandeurs qui croît, un délai d'attribution qui reste long

Comme évoqué en introduction, la MEL parvient à limiter la pression exercée sur le parc locatif social grâce à une construction de logements sociaux importante (plus de 2 000 logements créés par an en moyenne depuis 2012) et une politique d'attribution partagée permettant :

- Une gestion et une information de plus en plus efficaces de la demande, conformément aux engagements pris dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs ;
- Une bonne prise en charge des publics prioritaires : pour rappel, en 2017, les ménages relevant de l'Accord Collectif Intercommunal représentaient 48% des primo-attributaires. Cette part continue, par ailleurs de croître (la moitié des primo-attributaires relèvent de l'ACI en 2018) :
- Une ambition de longue date, formalisée dans le cadre de la CIET, de rééquilibrage du peuplement se traduisant par des objectifs d'accueil de ménages très modestes, modestes et intermédiaires identiques (en part relative) sur tous les territoires composant la MEL.

Pour autant, l'enjeu reste fort :

- La demande a augmenté de 3% depuis 2015 (soit environ 1 800 demandeurs supplémentaires) s'établissant à près de 53 000 demandeurs enregistrés en 2018 ;
- Le nombre d'attributions a quant à lui diminué sur la même période, mais le délai moyen d'attribution n'augmente pas.

Résultat : la tension sur le parc se maintient à 4,5 demandes pour une attribution en 2018.

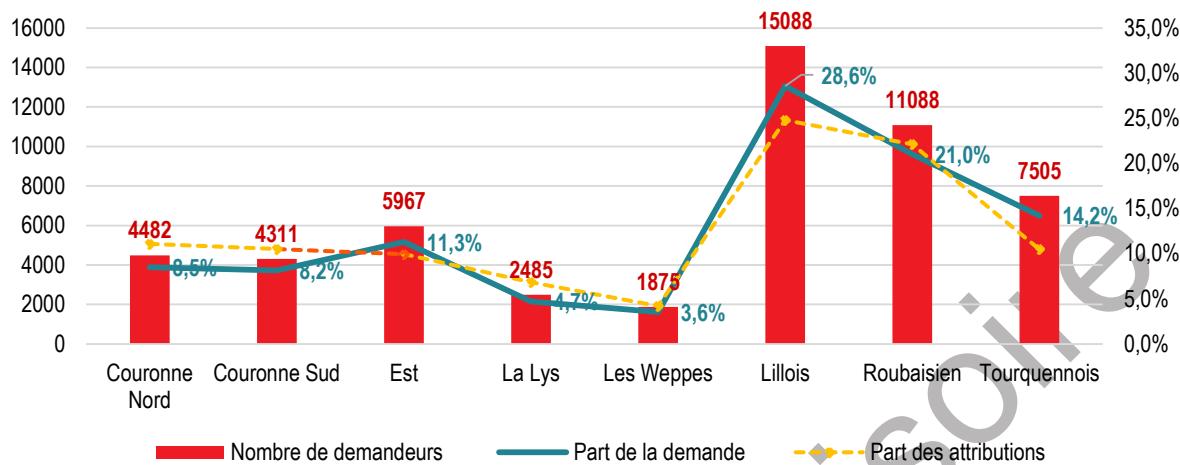
Ce premier état des lieux pose plusieurs questions :

- **La mobilisation de leviers complémentaires à la construction de logements** pour développer le parc locatif aidé à l'échelle métropolitaine ;
- **La fluidification des parcours au sein du parc social** dans un contexte de précarisation des occupants rendant plus difficile la mobilité résidentielle des locataires ;
- **Les réponses à apporter à certains publics pour lesquels l'accès au parc social est complexe.**

Une demande locative sociale qui s'exprime sur l'ensemble du territoire métropolitain

Volume et poids relatif de la demande locative sociale à l'échelle des territoires

Source : SNE 2018



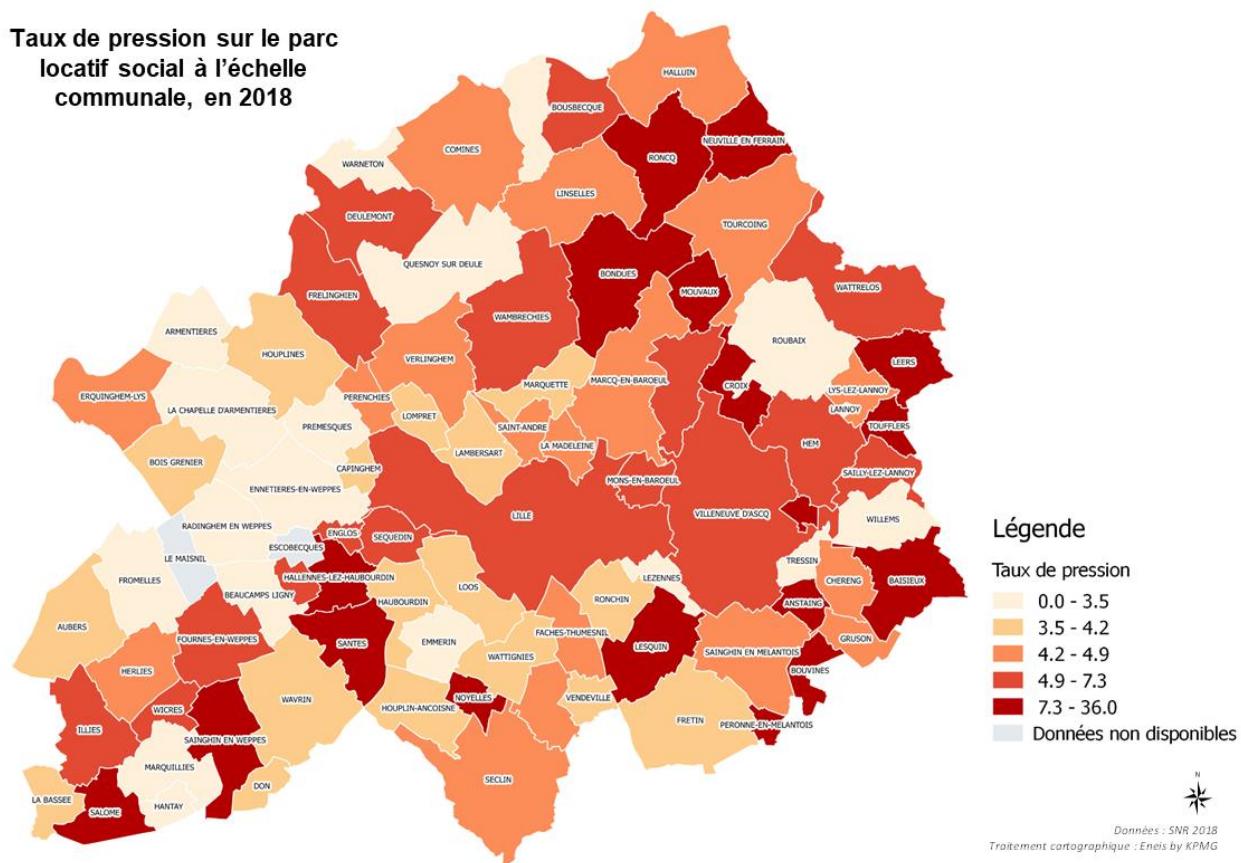
Les secteurs urbains, au premier rang desquels figure le territoire Lillois, sont les territoires privilégiés d'expression et d'accueil de la demande locative sociale. Cela s'explique notamment par la présence, plus importante, du parc social dans les bassins Roubaisien, Tourquennois et Lillois. Cela se justifie également par l'existence d'un parc locatif social plus accessible financièrement, en lien avec le caractère ancien du patrimoine. Il n'en reste pas moins que la demande est diffuse et s'exprime également sur les territoires moins denses de la MEL laissant apparaître deux choses :

- L'existence de ménages modestes et très modestes sur ces territoires pour lesquels l'occupation d'un logement privé peut constituer une fragilité (taux d'effort, précarité, occupation d'un logement peu qualitatif...) ;
- L'attractivité de ces secteurs vis-à-vis de l'ensemble de la population, quels que soient les niveaux de revenus.

Autre constat intéressant : la demande exprimée est globalement locale. Seuls 8,5% des demandeurs (4 500 sur plus de 52 000) vivent en dehors de la MEL (dont 73% du Nord ou du Pas de Calais). Par ailleurs, 71% des demandeurs souhaitent rester sur le territoire où ils résident actuellement.

Cet état de fait plaide non seulement pour maintenir les efforts globaux réalisés en matière de production locative sociale mais également pour poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre à travers la réalisation d'opérations conventionnées sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Taux de pression sur le parc locatif social à l'échelle communale, en 2018



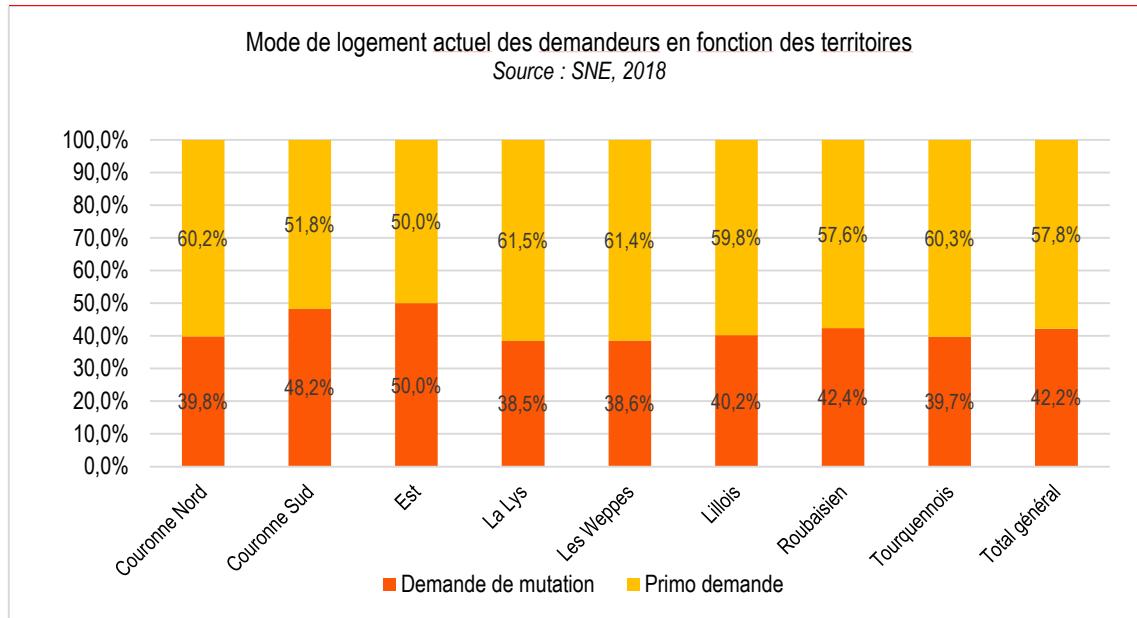
A l'échelle communale, les niveaux de pression sont très disparates. Les communes les plus tendues (où le nombre de demandes est le plus élevé par rapport aux attributions effectives) sont, pour l'essentiel, situées dans la périphérie directe des principales villes de la MEL : Bondues, Croix, Mouvaux, Roncq, Neuville-en-Ferrain, Hallennes-les-Haubourdin, Santes.... Les villes petites et moyennes du territoire sont également plébiscitées par les demandeurs de logement social. Les communes présentant une tension importante sur le parc locatif social sont, pour la grande majorité d'entre elles, des communes astreintes à l'article 55 de la loi SRU.

Des demandeurs de logement social « empêchés » dans leur parcours résidentiel

L'analyse des données issues du SNE met en lumière plusieurs points de vigilance :

- Si elle est contenue la demande reste importante : 4,5 demandes pour une attribution, c'est un taux de pression inférieur à ce que l'on peut constater sur d'autres métropoles mais cela reste élevé (à titre de comparaison, il est respectivement de 3,6 et 3,2 aux échelles départementales et régionales) ;
- La demande de mutation est peu satisfaite, signe d'un manque de fluidité dans le parc social et de trajectoires résidentielles bloquées pour les locataires HLM faute d'une offre suffisante et adaptée ;
- Certains profils de ménage (composition familiale, niveaux de revenus) sont moins bien satisfaits que la moyenne, manifestation d'un décalage entre offre existante ou récemment développée et besoins d'une partie des demandeurs.

Une demande de mutation importante et insuffisamment satisfaite



La demande de mutation est importante sur l'ensemble de la MEL : son taux de pression (près de 6 demandes pour une attribution à l'échelle de la MEL) est, quel que soit le territoire, supérieur à celui de la primo-demande (3,86).

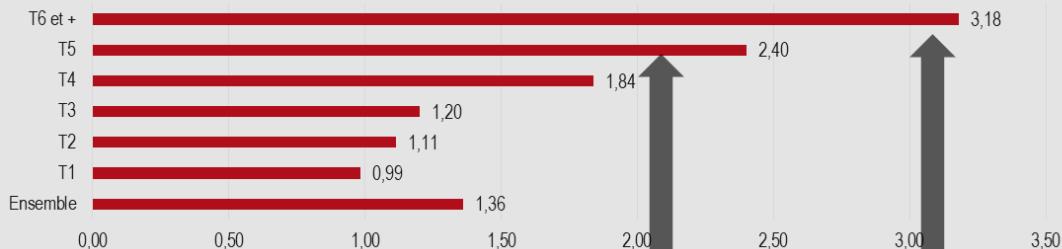
Les ménages au profil familial (couples avec enfants, familles monoparentales) sont particulièrement représentés au sein des demandeurs de mutation.

Le niveau de tension est très fort sur les territoires les plus denses qui sont les plus dotés en logements sociaux : le territoire Roubaisien, Lillois, Tourquenois et le territoire Est (Villeneuve d'Ascq). Sur ces territoires, compte tenu du volume de la primo-demande et de l'urgence que revêtent certaines situations (absence de logement, habitat dégradé...), la demande de mutation est, de fait, moins prioritaire.

Des familles nombreuses dont l'accès au parc social est contraint faute d'offre adaptée

L'analyse de la demande locative sociale met également en lumière la difficulté à satisfaire les besoins des familles nombreuses. Deux indicateurs permettent d'objectiver cette situation : le faible taux de satisfaction et le délai d'attente globalement plus long pour les grands ménages

Adéquation offre / demande : le délai d'attente moyen (en année) en fonction de la typologie des logements
Source : SNE, 2018



Adéquation offre / demande : le délai d'attente moyen en fonction de la composition familiale
Source : SNE 2018



Les délais d'attente, plus ou moins importants en fonction des compositions familiales et des typologies de logement, laissent entrevoir une relative inadéquation de l'offre avec une partie de la demande exprimée.

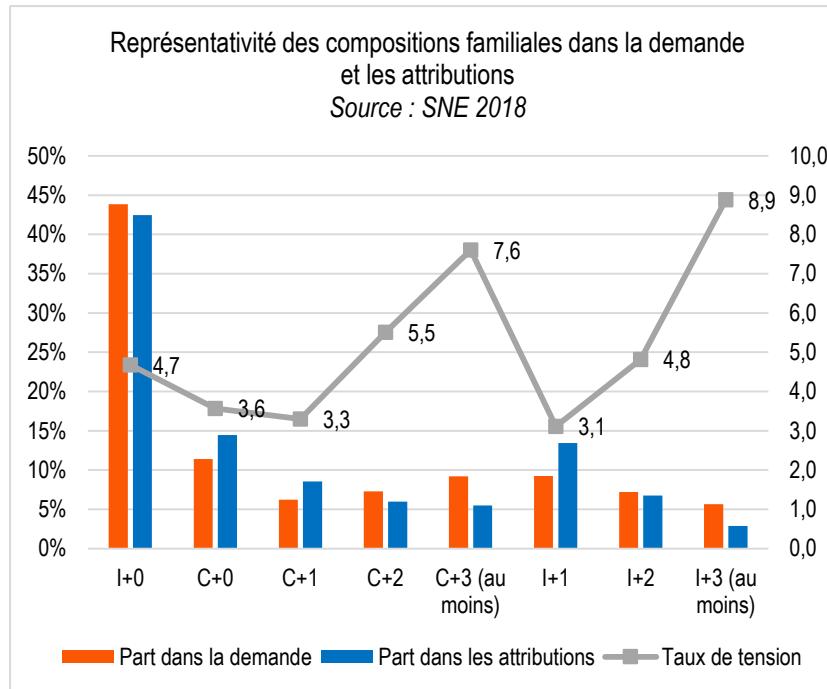
Répartition du parc social par typologie

Source : RPLS 2018

Nombre de pièces des logements	Volume	% dans le parc social
1	8793	6,7%
2	32319	24,7%
3	46023	35,2%
4	32037	24,5%
5	9367	7,2%
6	1705	1,3%
7	268	0,2%
8	52	0,0%
9	21	0,0%

Les petits ménages sont « favorisés » par le processus d'attribution. Cela se justifie par la configuration de l'offre existante et nouvellement développée :

- en 2018, près d'1/3 du parc social est composé de T1-T2 et le taux de rotation est généralement plus élevé dans le parc de petits logements ;
- Par ailleurs, 67% des logements comptent 1 à 3 pièces. La production récente conforte cette tendance : 43% des logements construits depuis 2012 sont des T1 – T2, 38,5% des T3.



En outre, cela s'explique par le profil des demandeurs. Les personnes seules représentent le gros des effectifs de la demande et, logiquement, des attributions.

La distorsion entre demande et attribution est manifeste pour les grands ménages : plus le nombre de personnes par ménage est élevé plus le taux de tension croît et les délais de satisfaction s'allongent.

A l'inverse, les couples sans enfant ou avec un enfant globalement sont, quant à eux, surreprésentés dans les attributions par rapport à leur poids dans la demande. Ces ménages semblent bénéficier d'un accès plus aisément au logement social.

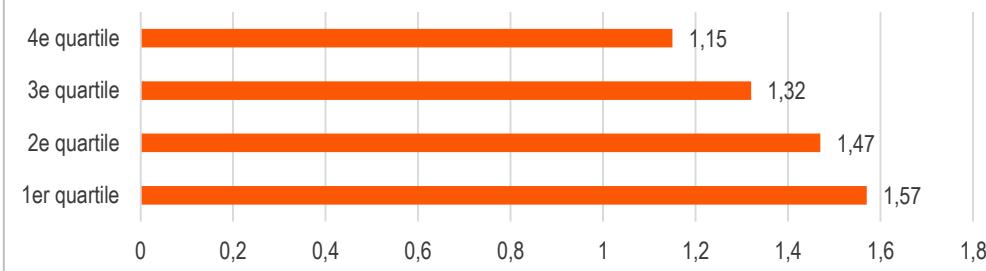
Enfin, en ce qui concerne les familles **monoparentales**, leur traitement est différencié selon le nombre d'enfants à charge. En effet, les « petites familles » monoparentales accèdent plus facilement au parc social que les familles comptant deux enfants ou plus.

Des ménages très modestes qui attendent globalement plus que les autres

L'accès du logement social pour les plus modestes constituent une priorité pour la MEL, en témoignent les objectifs ambitieux affichés par la MEL.

Cependant, les besoins en logements des plus modestes demeurent importants, tout comme les difficultés à les loger. L'analyse des délais d'attente est, là aussi, instructive : **le temps de satisfaction s'allonge à mesure que les ressources des demandeurs diminuent.**

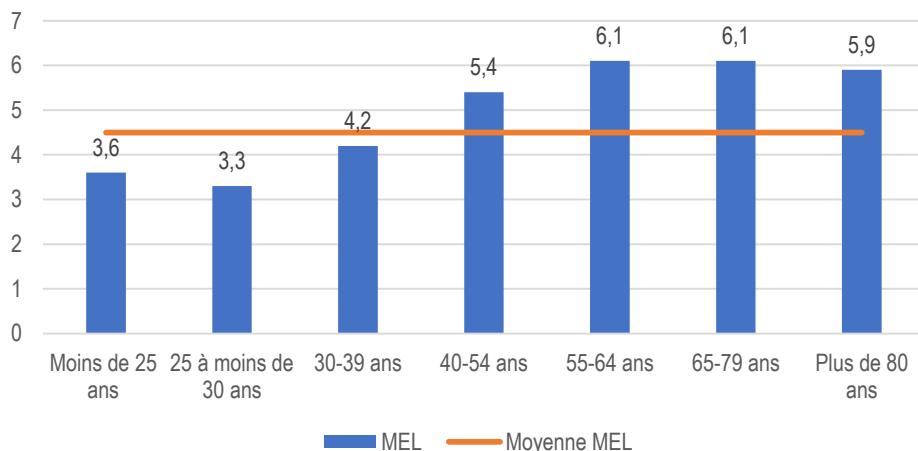
Adéquation offre / demande : le délai d'attente moyen en fonction du niveau de ressources des ménages
Source : SNE, 2018



L'âge, un critère différenciant dans l'accès au parc social

L'entrée dans le parc social est plus difficile pour les demandeurs de plus de 55 ans. Elle l'est particulièrement pour la tranche d'âge des 55-64 ans. Si ce constat doit être relativisé à l'aune de la part que représentent ces ménages au sein de la demande (11% pour les 55-64 ans, 7% pour les 65-79 ans et 2% pour les plus de 80 ans à l'échelle de la MEL), il interpelle la fluidité des parcours résidentiels des jeunes retraités ou retraités en devenir et des séniors dans un contexte de précarisation croissante des personnes âgées.

Taux de pression (demandes pour une attribution) par tranche d'âge
Source : SNE 2018



C. Le PLH3, l'opportunité de mieux prendre en compte la complexité et la diversité des parcours résidentiels

Des parcours de moins en moins linéaires appelant au développement d'une offre de logements plus flexible et évolutive

Les parcours résidentiels ont très largement évolué au cours des dernières décennies. Alors que les trajectoires étaient assez linéaires et suivaient globalement la progression en âge des ménages, on observe aujourd'hui une complexification des parcours auxquels plusieurs facteurs contribuent :

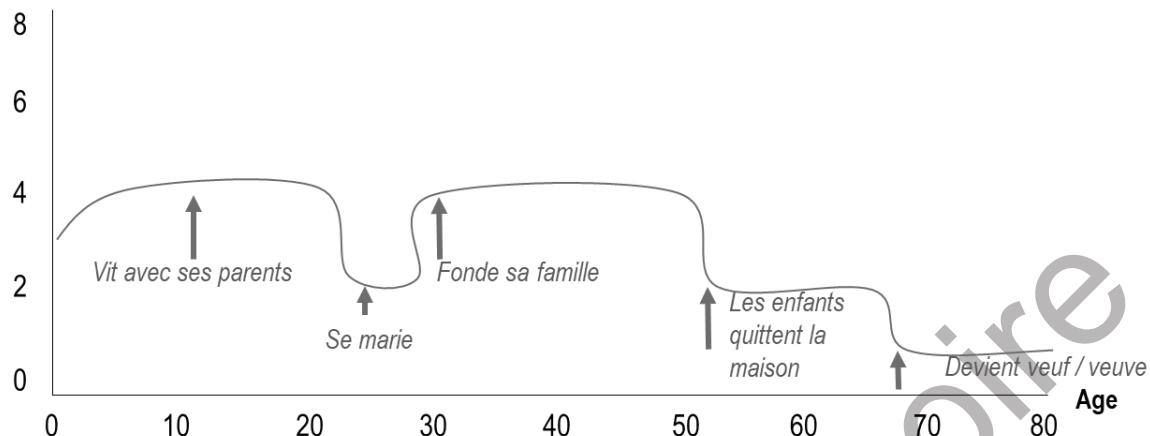
- 1 **Des revenus et statuts professionnels plus « élastiques »³⁸** : alors que l'on postule que les revenus, des locataires comme des accédants à la propriété, sont censés croître progressivement (dans des proportions variables), les évolutions du monde du travail remettent en cause ce modèle. La sortie du salariat (auto-entrepreneuriat, intermittence, polyactivité...) d'une partie de la population active en est une des manifestations. Par ailleurs, le développement du travail précaire et l'augmentation du chômage viennent fragiliser une partie des travailleurs, pour laquelle l'accès (ou le maintien) dans le logement devient plus difficile. Enfin la mobilité professionnelle tend à se renforcer et conduit non seulement à des changements de postes mais aussi à des déménagements / relocalisations ;
- 2 **Le vieillissement de la population et le paradigme du maintien à domicile** contribue non seulement à accroître la demande en logement mais justifie également de renforcer une offre de logements adaptée, intermédiaire... en vue de favoriser les mobilités résidentielles des seniors et accroître la fluidité dans le parc de logements ;
- 3 **L'augmentation du nombre de séparations et de divorces au sein des couples** alimente également les besoins en logement et invite à repenser les modes d'habiter familiaux : familles monoparentales, garde partagée, familles recomposées...

Autant d'évolutions qui appellent à élargir la palette des réponses apportées, par rapport à l'objet logement en tant que tel (typologies évolutives et modulaires, formes urbaines...) mais aussi aux usages résidentiels et services associés au logement. Cela interroge directement les opérateurs du logement (promoteurs, bailleurs sociaux) et le rôle des pouvoirs publics pour instaurer un cadre favorable à la diversification de l'offre.

³⁸ Isabelle Baraud-Serfaty, Clément Fourchy, Nicolas Rio, « Aujourd'hui, la vie est comme cela : "le logement comme service" », Revue Sur-Mesure [En ligne], 3| 2018, mis en ligne le 20/07/2018, URL : <http://www.revuesurmesure.fr/issues/habiter-des-desirs-au-projet/aujourd'hui-la-vie-est-comme-cela>

« HIER » : DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES PLUS LINEAIRES

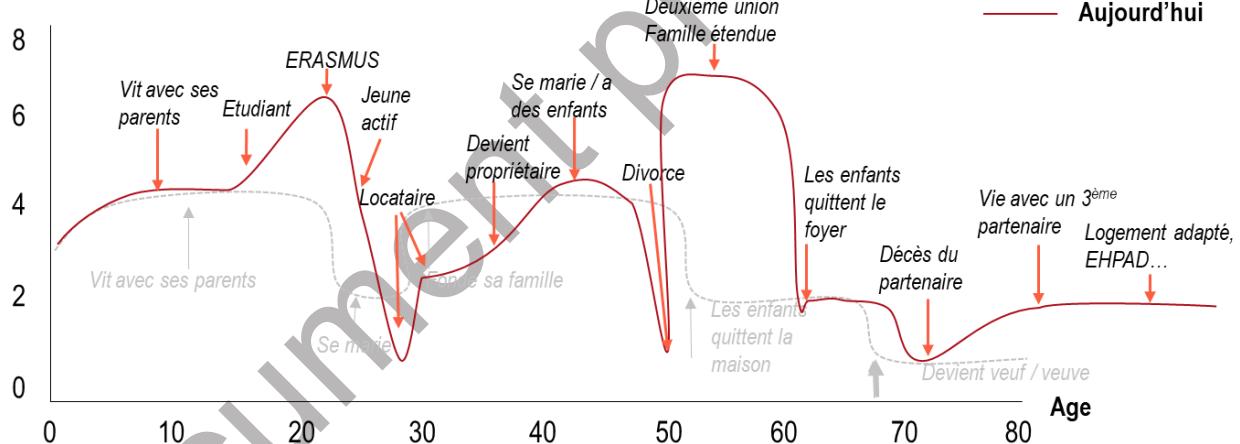
Taille de la famille



Source : Aujourd'hui, la vie est comme cela, « le logement comme service », Isabelle Baraud-Serfaty, Nicolas Rio, Clément Fourchy, Nexity

« AUJOURD'HUI » : DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES QUI SE DIVERSIFIENT ET SE COMPLEXIFIENT

Taille de la famille



Source : Aujourd'hui, la vie est comme cela, « le logement comme service », Isabelle Baraud-Serfaty, Nicolas Rio, Clément Fourchy, Nexity

Le PLH3, outil de réflexion pour une meilleure appréhension des trajectoires résidentielles et des besoins en découlant

Les Politiques de l'Habitat doivent intégrer cette complexité croissante des parcours, de vie et résidentiel. L'approche qualitative déployée dans le PLH3 permet d'illustrer, à travers le recours à des profils – types, les enjeux d'évolution de l'offre résidentielle.

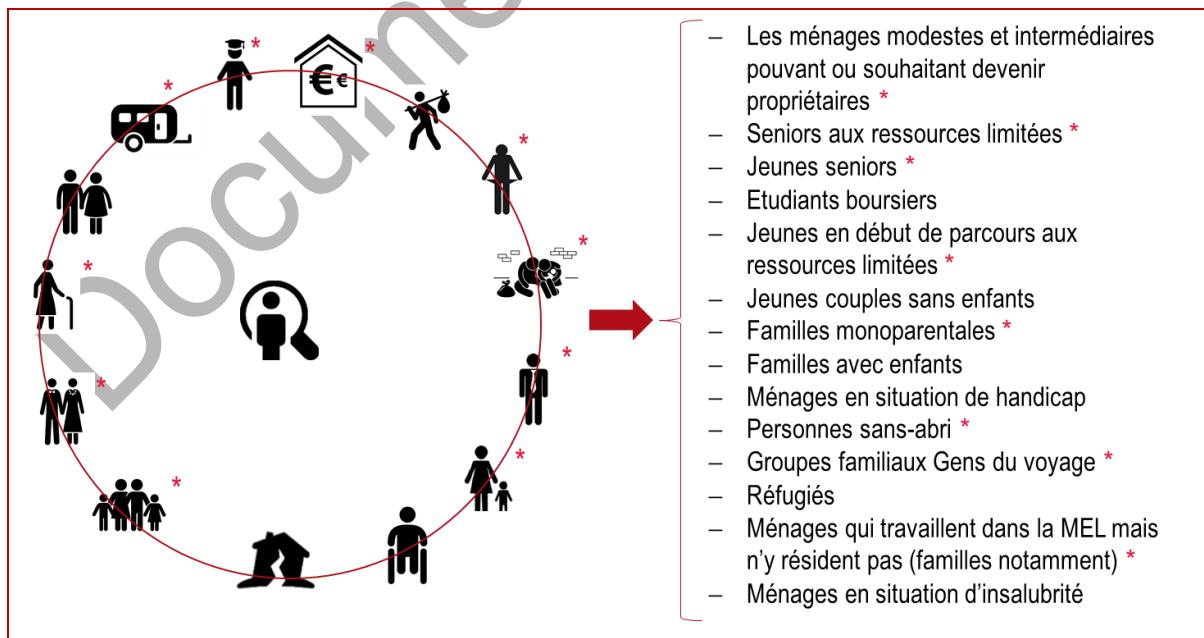
Une analyse croisant données socio-démographiques, remontées terrains de la part des communes et des acteurs ont mis en lumière des besoins nécessitant une attention particulière (à distinguer des publics prioritaires du L441-1).

Les trajectoires résidentielles exposées ci-dessous relèvent d'enjeux complémentaires de la Politique de l'Habitat métropolitaine :

- 1 **La solidarité** : le PLH3 doit permettre, d'autant plus dans un contexte de déploiement du Logement d'Abord, de (ré)inscrire les personnes en rupture dans un parcours résidentiel combinant offre adaptée (localisation, accessibilité financière, typologie) et accompagnement renforcé ;
- 2 **La préservation des équilibres socio-territoriaux aux différentes échelles** : la CIET a mis en lumière des phénomènes de spécialisation résidentielle à l'échelle infracommunale. Le PLH3, via la programmation territorialisée de l'offre de logements, doit permettre de renforcer la mixité sociale à cette échelle en introduisant des produits diversifiés en termes de publics-cibles (typologies, formes, niveaux de prix / loyers, statuts d'occupation) ;
- 3 **La croissance démographique** en s'appuyant sur les deux moteurs que sont les soldes naturel et migratoire à travers la fidélisation des familles, des jeunes, seuls ou en couple, en début de parcours résidentiel et professionnel...
- 4 **La réponse à des besoins endogènes qui ont vocation à croître** en lien avec les évolutions démographiques – le vieillissement de la population – et des modèles familiaux – séparation, recomposition familiale, monoparentalité...

Une méthodologie spécifique, croisant analyses quantitatives et qualitatives, a été déployée et a permis de **définir treize profils de bénéficiaires types de la politique habitat synthétisés dans le graphique ci-dessous dont certains, ci-dessous, font l'objet d'approfondissements particuliers.**

Une série de groupes de travail et entretiens individuels qui ont mobilisé un peu plus de 70 habitants, ont permis de les alimenter par l'illustration de cas concrets. Cette démarche fait l'objet d'une [restitution plus complète](#).



NB : les ménages signalés par * font l'objet d'un approfondissement ci-dessous

Des profils qui témoignent d'une tendance lourde des évolutions de la société : une offre qui, demain, doit mieux répondre à ces besoins



Les jeunes familles monoparentales (25-39 ans) : des besoins existants et qui tendent à se renforcer sur l'ensemble du territoire métropolitain

Enjeux clés

- ▶ Une progression continue du nombre de familles monoparentales à l'échelle nationale et la MEL : des besoins résidentiels qui croissent ;
- ▶ Des besoins résidentiels spécifiques liés :
 - A un risque plus important d'exposition à la précarité ;
 - A l'urgence de certaines situations suite à la rupture familiale et l'injonction à trouver rapidement un logement, un hébergement ;
 - A la combinaison des facteurs de fragilité : monoparentalité et familles nombreuses.
- ▶ Des désirs d'habiter « classiques » peu satisfaits : un logement, individuel de préférence, comprenant un espace extérieur, proche des aménités urbaines.

Des besoins qui se diffusent à l'échelle de la MEL, à bien accompagner dans le cadre du PLH

Les familles monoparentales dont le chef de famille a entre 25-39 ans représentent environ 22 000 ménages, soit 12% des familles avec enfants de la MEL et 17% de la tranche d'âge des 25-39 ans. Ce public est exposé à une très forte mobilité résidentielle (61% de ménages mobiles, c'est-à-dire ayant emménagé depuis moins de 4 ans). Celle-ci découle bien sûr des ruptures familiales, générant des déménagements / emménagements. Elle peut aussi s'expliquer par une forme d'instabilité résidentielle faute d'une offre suffisamment adaptée, tant du point de vue de la typologie des logements que de l'accessibilité financière.

Il est à noter que la part des familles monoparentales est plus ou moins importante selon les territoires : elle l'est particulièrement sur le Roubaisien, le Tourquennois (respectivement 21% et 19%) et, dans une moindre mesure La Lys et la Couronne Sud (légèrement supérieure à 17%). Leur proportion augmente, quoi qu'il en soit, sur l'ensemble des territoires.

A l'échelle de la MEL, deux grands constats peuvent être dressés quant aux parcours résidentiels des familles monoparentales :

- Le **parc social joue un rôle prépondérant**, confirmé par l'analyse de la demande et des attributions :
 - 45% de ces ménages sont locataires HLM ;
 - Une pression de la demande inférieure à la moyenne (3,9) sur l'ensemble des territoires infracommunautaires, à l'exception du territoire Roubaisien ;
 - Des primo-demandeurs très largement favorisés, avec 71% des attributions réalisées en leur faveur ;
 - Une surreprésentation des ménages très précaires au sein de la demande (48% ont des ressources comprises entre 20 et 40% des plafonds PLUS).
- Ces ménages occupent, pour 60% d'entre eux, un **logement situé dans un quartier fragile voire très fragile** (indice de fragilité 3 et 4) de la Métropole, soit les quartiers accueillant l'essentiel de l'offre accessible financièrement.

Les grands enseignements de la démarche usagers

- ▶ Des situations qui invitent à développer des réponses :
 - Flexibles permettant une plus grande réactivité dans l'apport de solution, notamment au sein du parc social ;
 - Très abordables pour faire face à la présence d'un seul revenu ;
 - Adaptées aux aspirations résidentielles d'une famille : logements individuels avec jardins ou collectifs avec espaces verts très proches et faciles d'accès, proximités des équipements en particulier scolaires et des transports en commun.



Des profils de seniors mettant en lumière les enjeux d'accompagnement à la mobilité résidentielle de ces publics et d'anticipation du vieillissement de la population métropolitaine

Enjeux clés

- ▶ **Un vieillissement important de la population qui concerne l'ensemble des territoires**, urbains comme ruraux ;
- ▶ Une solution privilégiée dans le cadre des politiques nationales et par les seniors eux-mêmes, le **maintien à domicile**, soulevant l'enjeu de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la nécessité d'intensifier sensiblement les dispositifs en la matière ;
- ▶ Des **choix résidentiels** qui dépendent de l'âge, du niveau de dépendance, des ressources... Une mobilité résidentielle qui peut être déclenchée par des facteurs renvoyant au logement en tant que tel (coût résidentiel trop élevé, surface inadaptée, mauvaise accessibilité...) et, plus largement, par la recherche d'un environnement adapté, doté de lieux de sociabilité, proche des commodités.

Un phénomène de vieillissement important à l'échelle de la MEL et qui touche l'ensemble des territoires, une tendance lourde qui génère des besoins quantitatifs et qualitatifs

Les tendances au sein et à l'échelle de la MEL :

Le vieillissement de la population touche les huit territoires administratifs de la MEL. Cependant, sur certains territoires, la tendance est plus prégnante qu'ailleurs. La Couronne Nord accueille le plus fort taux de personnes de plus de 65 ans mais sa gérontocroissance (taux d'évolution annuelle moyenne entre 2011 et 2016) est dans la moyenne de la MEL : 1,9%. Au contraire cette évolution est particulièrement soutenue sur la Lys, les Weppes et le territoire Est (respectivement de 2,9%, 2,1% et 3,5%) où le vieillissement de la population s'intensifie. En volume ce sont bien les territoires Lillois, Roubaïsien et Tourquennois qui accueillent le plus de seniors. Néanmoins les phénomènes de gérontocroissance et de vieillissement n'y sont pas plus intenses que sur le reste du territoire métropolitain. Outre l'enjeu territorial, le vieillissement des locataires du parc social est à souligner (pour rappel l'âge moyen des occupants des logements HLM s'élève à 52 ans, se rapprochant de celui des propriétaires occupants, 56,5 ans).

Au-delà du poids dans la population et la répartition volumétrique des seniors, les problématiques d'accès et de maintien dans le logement sont différenciées d'un territoire à l'autre laissant entrevoir deux profils-types. **Au sein des territoires urbains tendus**, on observe une double problématique

- des seniors plus précaires, accédant plus difficilement au parc social compte tenu de la pression exercée ou à un logement abordable et adapté ;
- des seniors occupant un logement social, dont les ressources sont faibles voire diminuent, préoccupés ou en difficultés avérées pour s'acquitter de leurs charges locatives. L'augmentation des demandes FSL déposées par des seniors et des expulsions locatives concernant ce public en attestent.

Dans les territoires moins denses de la MEL, le profil dominant renvoie davantage à des seniors propriétaires de grands logements (sous-occupés), potentiellement loin des commodités et non adaptés à la perte d'autonomie.

Les grands enseignements de la démarche usagers

- ▶ **Un enjeu d'accompagnement dans le parcours résidentiel** lié à des préoccupations ayant trait au **coût résidentiel** (dont charges énergétiques) posant la question de l'accès et du maintien dans le logement, **à l'adaptation du logement occupé**, **à la faible connaissance des solutions de logements intermédiaires / adaptés** (Octaves, Béguinages...) ;
- ▶ **Des enseignements quant :**
 - Aux **attentes exprimées** (proximité des commerces, services...) invitant à renforcer les actions d'adaptation de l'habitat existant au sein des centralités pour répondre aux besoins des ménages déjà présents sur ces territoires ou qui pourraient souhaiter s'en rapprocher ;

- Aux **besoins d'accompagnement renforcé** : comment aider ce public à engager des travaux une fois renseigné sur les dispositifs existants ?
- A la diffusion / communication autour des dispositifs existants / en devenir en matière d'adaptation du logement, d'habitat adapté...
- A la programmation : un logement (plain-pied / équipé d'un ascenseur) mais aussi un environnement accessible, un logement offrant un certain confort (notamment thermique) et des espaces extérieurs privatifs (terrasse / jardins)

Des ménages fragilisés par leurs conditions de logement ou bloqués dans leur parcours résidentiel : des trajectoires à mieux accompagner, des ruptures à prévenir



Les jeunes en début de parcours aux ressources limitées : des trajectoires résidentielles très contraintes, des risques de rupture avérés

Enjeux clés

Quatre grands freins dans le parcours résidentiel à lever :

- **Le déficit d'offre de logements abordables** ;
- **La concurrence** sur le marché immobilier (étudiants, petits ménages) ;
- Une solvabilité faible dissuasive pour les bailleurs ;
- Un accès à l'information et, plus globalement, aux droits limités faisant de ces jeunes des publics particulièrement fragiles.

Un enjeu important sur la MEL

Il existe différents profils de la précarité chez les jeunes que l'on retrouve au sein de la Métropole Européenne de Lille :

- **Les jeunes en sortie de dispositif de l'Aide Sociale à l'Enfance**, confrontés précocement à la précarité résidentielle. Sur le territoire de la MEL, on recensait en 2018 329 jeunes majeurs sortant de l'ASE (âgé de 18 à 19 ans) dont 227 bénéficient d'un Contrat Entrée dans la vie adulte (EVA). Ces derniers sont soit maintenus en hébergement ASE, soit bénéficiaires d'un logement autonome avec une allocation financière. Néanmoins, la solvabilité durable constitue un frein majeur à leur accès au logement et à la sécurisation de leur parcours résidentiel dans le temps ;
- **Les jeunes en emploi instable** : sur la MEL, en 2016, 32,5% des 15 – 24 ans ont un emploi à temps partiel, pour seulement 9,5% des 15 – 64 ans ;
- **Les jeunes non diplômés** : 35% des chômeurs de 15 - 29 ans de la MEL ont un diplôme inférieur ou égal au brevet, contre seulement 12% de ceux qui sont en emploi ;
- **Les jeunes sans emploi** : les jeunes non insérés, ayant terminé leurs études mais n'occupant pas un emploi sont surreprésentés dans la MEL (19,5% contre 17,4% pour l'ensemble des métropoles)³⁹.
- **Les jeunes étudiants précaires** : la MEL accueille une part d'étudiants boursiers plus importante qu'à l'échelle nationale à mettre en perspective avec la sous dotation en logements CROUS sur la MEL pouvant générer des cohabitations contraintes, empêcher toute décohabitation, favoriser l'occupation de logements dégradés voire indignes.

L'essentiel des jeunes ayant accédé au logement autonome occupe un logement locatif privé, ils sont globalement plus vulnérables que la moyenne vis-à-vis de leur logement :

- Ils sont plus susceptibles d'occuper un logement de faible qualité : 36% des locataires de moins de 25 ans habitent un logement privé potentiellement indigne.

³⁹ Insee, « La Métropole Européenne de Lille : une plus difficile insertion des jeunes sur le marché du travail », décembre 2017

- La déconnexion entre le profil de la demande et l'offre est notable : alors que 50% des moins de 25 ans vivent sous le seuil de pauvreté, quel que soit le statut d'occupation, l'analyse des loyers montre la cherté des logements locatifs privés de petite taille.

L'accès au parc social semble, néanmoins, « fluide ». En effet, les jeunes de moins de 25 ans représentent 11% de la demande et 14% des attributions (une part néanmoins inférieure lorsque l'on se focalise sur les jeunes primo-demandeurs). Ces chiffres cachent néanmoins le fait Mais les chiffres cachent probablement un frein chez les jeunes à se tourner vers le parc social, soit par méconnaissance ou découragement.

Les grands enseignements de la démarche usagers

- Une pluralité de situations mais des difficultés systématiques pour accéder à un logement
 - Une demande versatile (soumise parfois à l'urgence) peu compatible avec les procédures administratives type demande de logement social ;
 - Des profils peu rassurants pour les bailleurs (intérim, période d'essai)
- La recherche, avant tout, d'un logement autonome : le logement « idéal » serait un appartement T2 et salubre ;
- Un ancrage territorial affirmé d'une partie de ces jeunes supposant le développement d'une offre très abordable sur l'ensemble des territoires de la MEL



Les familles Gens du voyage présentes sur le territoire de la MEL : des besoins diversifiés, une problématique spécifique relative au stationnement illicite

Enjeux clés

Le département du Nord, charnière entre la France et la Belgique, représente un territoire attractif pour les Gens du Voyage. Les besoins résidentiels de ce public – recouvrant par ailleurs une très grande diversité – renvoient à différents enjeux et se traduisent différemment en termes d'offre :

- **Le petit passage** ;
- **Le grand passage** ;
- **L'ancrage** renvoie au territoire où une famille habite de manière régulière et / ou le territoire du retour en cas d'itinérance. Celui-ci induit une évolution dans le mode de vie bien qu'il ne se traduise pas systématiquement par une installation pérenne sur un terrain donné. Il sous-entend néanmoins la présence des principales activités sociales et professionnelles d'un ménage donné.

La MEL a réalisé et gère (ou gérera à terme) 486 places en aire d'accueil (décompte intégrant la future aire intercommunale d'accueil de Roncq-Halluin-Tourcoing-Neuville-en-Ferrain) dont 150 places en aire de passage, 253 places en aire d'accueil et 73 places en aire d'accueil à réhabiliter.

A l'avenir et dans le cadre du Schéma départemental, la MEL entend donner la priorité aux **équipements d'accueil des voyageurs et à l'habitat des gens du voyage**. On estime à 400 le nombre de places manquant pour gérer l'accueil des gens du voyage dans la Métropole. Les conséquences de ce déficit sont visibles : 300 caravanes de voyageurs qui, faute de place, stationnent de façon illicite sur le territoire.

Cette situation découle, en partie de la sédentarisation des gens du voyage. Ainsi, environ 300 familles de gens du voyage résident sur les équipements d'accueil réalisés par la MEL : la plupart de ces familles ne voyage plus ou très occasionnellement.

La MEL souhaite, à ce titre, mieux accompagner la sédentarisation des gens du voyage à travers le développement d'une offre diversifiée. Celle-ci renvoie à l'accès au parc social aux ménages pas opposés à l'idée de se séparer de leur caravane, l'accès à un logement en secteur diffus dans le tissu urbain existant (dans le cadre du partenariat avec l'association OSLO) ou encore, pour les ménages souhaitant conserver leur caravane, l'inscription dans un projet d'habitat adapté. Deux projets de ce type sont à ce jour en cours de construction sur les communes de Lille et Lambertsart.

Au-delà de la réponse aux besoins quantitatifs et qualitatifs, une volonté de renouveler l'action métropolitaine en faveur des gens du voyage

Les 600 familles et groupes familiaux évoqués ci-dessus ne représentent pas l'ensemble des besoins émanant des gens du voyage présents sur le territoire mais constituent un enjeu majeur. Elles ne forment, par ailleurs, pas un ensemble homogène sur le plan social, économique et familial. Elles partagent néanmoins un attachement à l'autonomie et au groupe familial qui revêt une importance fondamentale, un rapport à l'espace différent, une précarité et une fragilité sociale comme économique...

Si la connaissance de ces publics demeure imparfaite, le constat d'une intégration insuffisante de leurs problématiques résidentielles et, plus largement, sociales aux politiques publiques est partagé. Bien que reconnus comme publics prioritaires pour l'accès au logement social, les gens du voyage restent en marge de l'offre d'habitat et des mécanismes d'accompagnement pour l'accès à un habitat adapté.

L'enjeu du PLH3 est ainsi double :

- **Garantir les moyens pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage**
- **Changer d'approche** à travers la construction d'espaces de dialogue entre les décideurs publics, les porteurs de projets et les familles de gens du voyage en vue de trouver des réponses adaptées et respecter le droit à la ville pour un public souvent stigmatisé et exclu.

Cette posture renouvelée constitue un premier pas vers la régulation de la question du stationnement et de l'itinérance (introduites par les lois Besson sur le droit au logement et sur l'accueil des gens du voyage). La résolution de cette problématique est conditionnée notamment par :

- **Une meilleure appréhension et compréhension des besoins de cette population** dans la continuité du travail de terrain engagé par la MEL ayant permis de rencontrer une quinzaine de groupes (stationnant dans différentes villes du territoire : Croix, Wasquehal, Lomme, Bondues, Lesquin, Faches-Thumesnil, Halluin) ;
- **La recherche de solutions amiables, même temporaires**, plutôt que judiciaires ou policières. Ainsi le recours aux terrains provisoires demeure opportun. A ce titre, le dispositif sur lequel la MEL avait délibéré en décembre 2017 ne s'est jamais concrétisé sauf sur la ville de Croix.

Les grands enseignements de la démarche usagers

- Une absence d'espaces de dialogue entre les décideurs publics, les porteurs de projets et les familles de gens du voyage conduisant à une méconnaissance réciproque et la persistance des préjugés de part et d'autre. ;
- Des procédures d'instruction et d'accompagnement pour l'accès au logement peu adaptées au souhait des familles de préserver le mode de vie en groupe familial notamment. Une logique individuelle qui ne permet pas de prendre en compte la dimension collective ;
- Des difficultés d'accès et de maintien des droits, (accès aux soins en particulier), révélatrices de situations de précarité prégnantes qui doivent faire l'objet d'une approche globale et coordonnée des acteurs ;
- Une insuffisante prise en compte de la complémentarité entre le lieu de résidence principale (ancre territorial) et les aires de stationnement pour le petit passage (itinérance limitée géographiquement).

Des situations de rupture avérée ou de vulnérabilité vis-à-vis du logement : des réponses à structurer et étayer pour garantir le logement d'abord



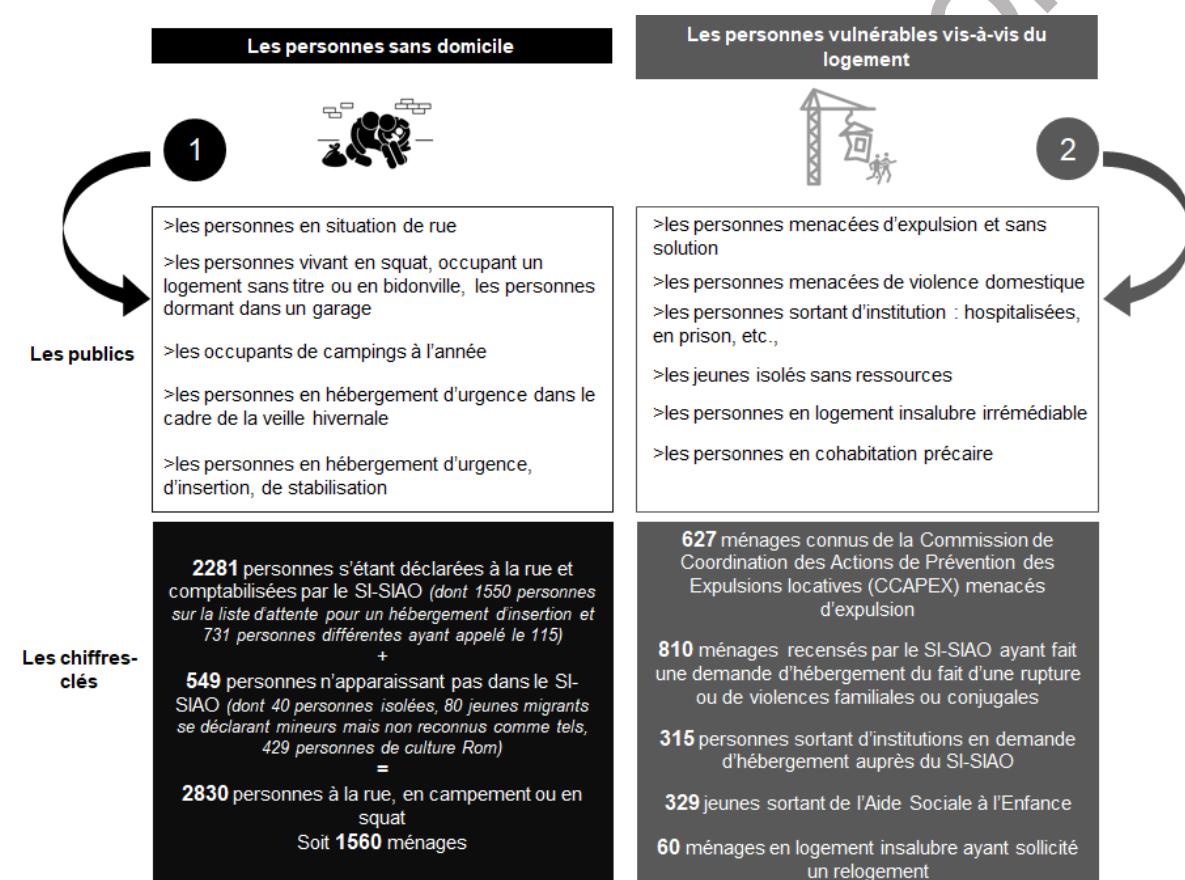
Les personnes sans domicile ou vulnérables vis-à-vis de leur logement

Enjeux clés

- La MEL est un territoire de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord ciblant deux objectifs prioritaires : faciliter l'accès direct au logement des personnes sans domicile, sans passer par l'hébergement, et prévenir les expulsions locatives.
- Un recensement et une analyse qualitative des situations présentes sur le territoire ont été réalisés par l'ADULM,

Des besoins importants d'un point de vue quantitatif appelant des réponses adaptées

Synthèse du diagnostic quantitatif de l'étude de l'ADULM



Les profils des personnes se déclarant à la rue- chiffres clés

- L'étude de l'ADULM a permis de qualifier la diversité des besoins :
 - **Une surreprésentation des hommes seuls** : 37% des effectifs. Parmi ce public, **les jeunes (moins de 30 ans) apparaissent comme particulièrement fragilisés**, à double titre : ils représentent la moitié des hommes à la rue et leur nombre a fortement augmenté en 5 ans. Parmi eux, les jeunes sortant de l'ASE sont surreprésentés au sein de la population sans-abri ;
 - **Les familles représentent près d'un quart des ménages à la rue** : la moitié des familles compte 3 enfants ou plus, et 16% ont 5 enfants ou plus. Ainsi, près de 700 enfants sont repérés comme vivant à la rue ou en campement ;

- **Un rôle prépondérant des flux migratoires** : 70% des personnes à la rue ou en campement enregistrées dans le SI-SIAO sont de nationalité étrangère.

Les grands enseignements de l'étude de l'ADULM

Au-delà de l'enquête quantitative, une série d'entretiens a été réalisée permettant de faire émerger de grands constats... :

- Des parcours résidentiels très variés
- Une capacité à « habiter » également disparate et pouvant être mise à mal par des conditions réglementaires non remplies (titre de séjour), des ressources financières insuffisantes, des consommations de psychotropes représentant un frein

... et de grands enseignements pour le plan Logement d'Abord :

- Le logement, comme support d'autres projets (recomposition familiale notamment)
- **Un certain nombre de points de vigilance soulignés par les personnes rencontrées** : un accompagnement personnalisé à co-construire, pour l'adapter et ne pas en faire une contrainte, un besoin, pour certains publics, de solutions intermédiaires avant le logement autonome, des questions soulevées quant aux ressources financières et au cadre réglementaire (titre de séjour notamment).

Un profil à la croisée des enjeux de la Politique de l'Habitat



Le public étudiant, entre enjeu de fidélisation au service de la mixité (sociale, intergénérationnelle) et d'accompagnement d'une population de plus en plus précaire

Enjeux clés

- La MEL, un des principaux pôles universitaires de France, une attractivité qui continue de croître vis-à-vis de la population étudiante ;
- Une difficulté, à l'image des autres grandes Métropoles, à fidéliser une fois leur cursus terminé les étudiants devenus jeunes actifs ;
- Une précarité monétaire et une fragilité sociale qui tendent à se renforcer

Une réponse quantitative et qualitative à adapter au regard de l'ampleur des besoins et de leur évolution

Comme pour les autres publics, il est difficile de dresser un portrait unique des étudiants et de leurs besoins résidentiels. Pour autant, des tendances lourdes s'observent à l'échelle nationale :

- **Une forte hausse des effectifs étudiants ces dernières décennies**, un phénomène positif qui démontre de l'ouverture croissante des établissements du supérieur mais génère des besoins accrus en logements ;
- **Une population de plus en plus touchée par la précarité** : selon le rapport de l'Inspection Générale des Affaires Sociales sur le plan de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, près de 20% des étudiants vivent sous le seuil de pauvreté et 23% considèrent avoir des difficultés financières ;
- **L'emploi étudiant, en constante hausse, permet de répondre en partie à cette problématique de précarité** (près de la moitié des étudiants travaillent pendant l'année scolaire en temps normal). Cependant, la crise actuelle le met à mal avec la disparition d'une partie importante des « jobs étudiants ».

A l'échelle de la MEL, ces mêmes enjeux s'observent mais avec plus d'acuité :

- **Un habitant sur dix est étudiant** (soit 115 000 personnes) à l'échelle de la MEL, une statistique en hausse constante depuis les années 2000. A horizon 2025, plus de 130 000 étudiants sont attendus ;

- **Les deux tiers sont originaires de l'académie de Lille dont une partie habite chez ses parents par choix ou faute d'alternative** et de capacités financières suffisantes pour certains. **10% sont étrangers** (moyenne nationale 12%) ;
- **La précarité est particulièrement prégnante** puisque la MEL compte 28% d'étudiants boursiers (soit 53 653 étudiants concernés). Le taux d'étudiants boursiers est particulièrement fort à Roubaix, Tourcoing, Wattrelos, Armentières et Seclin.

En parallèle, plusieurs types de segments immobiliers pour répondre à la demande étudiante :

- **17 000 logements dédiés accueillent des étudiants**, un volume en hausse de 23% depuis 2010 essentiellement du fait d'une accélération de la construction de résidences services privées (en dehors des centralités métropolitaines). 7 600 de ces logements dédiés sont gérés par le CROUS. 37% des résidents du CROUS sont des étudiants boursiers et 35% des étudiants internationaux. Une importante politique de réhabilitation/restructuration de ce parc est déployée. Les efforts sont à poursuivre au regard de la persistance et l'ampleur des besoins d'adaptation / d'amélioration des logements et, plus largement, des résidences.
- **Le parc privé diffus demeure le principal bailleur pour les étudiants.** Il accueille 75% des étudiants décohabiteurs qui mobilisent plus de 25 000 logements, des petites typologies en majorité. Néanmoins, un quart des étudiants vit en colocation, occupant des T3 pour l'essentiel, localisés très majoritairement à Lille (80%).

Si elle n'est pas négligeable, l'offre, spécifique comme de droit commun, ne **répond que partiellement à la demande**. Ainsi, il est nécessaire de poursuivre voire d'intensifier la création de logements étudiants tout en prenant en compte les caractéristiques du public et ses besoins qualitatifs.

Les grands enseignements de la démarche usagers

Le diagnostic sensible a permis de corroborer un certain nombre d'enjeux déjà bien connus et de mettre en lumière les « désirs d'habiter » des étudiants « en capacité » de choisir :

- Le souhait d'habiter à **proximité des lieux d'enseignement, des aménités et des transports urbains**, la volonté de circuler à vélo. Cela sous-entend non seulement de poursuivre le développement d'une offre adaptée à Lille mais aussi de renforcer l'attractivité des pôles alternatifs (Roubaix, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq...). En parallèle, il s'agit également de veiller à l'intégration du public étudiant dans les différents projets urbains (lorsque c'est opportun) ;
- Une **appétence pour des modes d'habiter alternatifs** qui invite à innover dans les réponses à développer ;
- Une **volonté de vivre dans un environnement urbain certes mais moins artificialisé et bétonné** (nature en ville voire agriculture urbaine plébiscitées).

Bien que moins évoquée, la question du coût du logement transparaît également. C'est un critère essentiel qui renvoie, plus largement, au phénomène de précarité étudiante qui croît et implique le **renforcement d'une offre très abordable**.

Des ménages à une étape charnière de leur parcours : un travail à mener sur la définition d'une offre attractive et diversifiée pour les accompagner et les fidéliser



Les ménages ne logeant pas sur la MEL mais y résidant : des choix résidentiels découlant tant de l'offre de logements que de la qualité du cadre de vie proposé

Ce profil a déjà été évoqué précédemment : ce sont majoritairement **des couples avec enfants** (59,7%) occupant des **professions intermédiaires** (32,2%) ou des postes d'ouvriers / employés, habitant un **logement individuel** (86,9%). Enfin, ils sont généralement propriétaires de leur bien (71,5%).

Les grands enseignements de la démarche usagers

Des critères du choix résidentiel éclairants ont été évoqués, en particulier :

- ▶ La volonté d'accéder à la propriété, perçue comme une étape naturelle du parcours complexifiée, pour les primo-accédants sur la MEL compte tenu des prix observés sur le marché immobilier ;
- ▶ La maison individuelle, un élément prépondérant dans le choix opéré ;
- ▶ La recherche d'un cadre de vie de qualité et répondant à leurs critères – nature / campagne à proximité notamment –, également décisive. A ce titre, la MEL, bien que proposant des aménités reconnues (accès à la culture, offre commerciale dense et accessible...), pâtit d'une image de métropole embolisée et minérale.



Les jeunes en début de parcours professionnel : une fluidification des trajectoires qui passe, en partie, par le développement de modes d'habiter plus innovants, plus fluides

Il est difficile de repérer statistiquement les besoins des jeunes de plus de 25 ans car ils sont intégrés à une tranche d'âge recouvrant des situations familiales et professionnelles très diverses. On peut considérer **que, pour partie, ils sont confrontés aux mêmes problématiques que les moins de 25 ans** : une inadéquation ressources / coût résidentiel (leur taux d'effort moyen est de 19% pour les 25-29 ans contre 10,3% pour l'ensemble de la population), un hébergement contraint chez leurs parents (le phénomène de retour au domicile parental suite à une rupture professionnelle, sentimentale...chez les plus de 25 ans se développe considérablement) et une surmobilité résidentielle pour s'adapter au marché du travail.

Une part importante de ces ménages se situe, de plus, à une étape de transition : évolution de la composition familiale projetée avec le désir de devenir parents qui se manifeste, double ancrage géographique lié à un emploi sur la MEL et à une vie personnelle se déroulant sur un autre territoire...

Les grands enseignements de la démarche usagers

Des situations et désirs d'habiter diversifiés mais un constat partagé, le manque de fluidité dans les parcours :

- ▶ Un accès à la propriété qui reste un horizon désiré par les jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel mais freiné par le manque de réponses adéquates en termes de prix, de typologie... ;
- ▶ Une offre, très conventionnelle, insuffisamment orientée vers les nouveaux modes d'habiter et nouvelles formes d'habitat : co-living, tiny house... ;
- ▶ Une offre peu flexible, trop peu adaptée au caractère évolutif des parcours résidentiels : désir de devenir parents, mise en couple... ;
- ▶ Au-delà du logement, la recherche d'une vie de quartier reposant sur la mixité sociale et l'ultra-proximité de toutes les aménités : écoles, commerces, desserte en transports en commun... ;



Les ménages modestes et intermédiaires pouvant ou souhaitant devenir propriétaires

- ▶ Les deux profils précédemment exposés interpellent plus largement la Politique de l'Habitat et les dispositifs visant à favoriser l'accès à la propriété des ménages ;
- ▶ Ils sont complémentaires des analyses menées aux titres de [l'étude](#) visant à définir les conditions d'accompagnement de l'accès à la propriété des ménages modestes et intermédiaires. C'est un enjeu fort pour le PLH3 :
 - Préservation / renforcement de la mixité sociale à travers, notamment, le maintien de familles avec enfants sur le territoire, issues des « classes moyennes » (dont la part diminue à l'échelle métropolitaine cf. supra);
 - Montée en puissance des dispositifs d'accès abordable soutenus par la MEL dont ces publics (modestes / intermédiaires) constituent les cibles privilégiées.

Les grands enseignements de la démarche usagers

La démarche, en cours, permet de cibler des enjeux clés pour favoriser l'accès à la propriété de ces ménages :

- ▶ Les attentes en matière d'offre sont aussi diverses que les profils de ménages (fonction de leur âge, composition familiale, statut d'occupation, insertion professionnelle et de leur projection, ou non, dans un parcours d'accès), mais plusieurs lignes fortes ressortent :
 - Une appétence pour les offres fluides fondée sur des formes d'habiter collectives / collaboratives (indépendance des cellules-logements mais partage d'espaces et de service) ;
 - La recherche d'offre flexible et soutenable : un logement performant d'un point de vue environnemental et évolutif (dans sa typologie, dans le statut d'occupation également), tout comme la composition du ménage ;
 - Un bâti ancien (maisons 1930) perçu comme une opportunité d'accéder à la propriété à moindre coût mais une crainte exprimée de non maîtrise des travaux et donc des investissements.
- ▶ Au-delà de l'offre, un besoin d'accompagnement (gradué) dans le parcours d'accédant (expert-conseil, montage du dossier, relation aux banques...).

En synthèse	
<p>Les principaux constats du diagnostic</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Entre 6 200 et 6 300 logements à créer pour répondre aux besoins, deux points de vigilance sous-jacents : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un besoin de sécuriser les projets de logements connus ; ○ Des capacités foncières à identifier pour garantir l'atteinte de cette ambition. ► Des besoins importants en matière de logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une pression qui ne s'aggrave pas mais qui ne baisse pas non plus malgré le nombre de logements sociaux construits ces dernières années ; ○ Une demande qui s'exprime sur l'ensemble du territoire ; ○ Des demandeurs de logements sociaux bloqués dans leur parcours, en particulier : les demandeurs de mutation, les seniors (parfois demandeurs de mutation), les familles nombreuses... ► Une approche usagers déployée dans le cadre du PLH3 et de démarches connexes qui met en lumière des besoins diversifiés : <ul style="list-style-type: none"> ○ Relevant d'évolutions socio-démographiques lourdes et à mieux prendre en compte : vieillissement, décohabitation familiale ; ○ Mettant en lumière des situations de très grande fragilité et des ruptures dans les parcours résidentiels ; ○ Soulevant la nécessité de fidéliser certains ménages (jeunes couples, familles...aux ressources intermédiaires) pour préserver la mixité sociale. 	<p>Les principaux défis du PLH3</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Un cap quantitatif à maintenir mais qui doit s'accompagner d'un virage qualitatif : <ul style="list-style-type: none"> ○ Créer autant de logements que par le passé mais de manière plus durable (cf. supra et enjeu de mobilisation du parc vacant) ; ○ S'appuyer sur les besoins recensés pour mieux calibrer l'offre développée. ► Une offre de logement social à renforcer en veillant : <ul style="list-style-type: none"> ○ A poursuivre le mouvement de déconcentration territoriale de l'offre ; ○ A compléter l'offre des organismes de logement social par une mobilisation plus importante du parc privé (développement du conventionnement) ; ○ A créer des logements permettant d'améliorer l'accès au parc social ou la mobilité résidentielle pour les ménages déjà locataire. ► Adapter l'offre résidentielle : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour mieux prendre en compte le caractère évolutif des ménages (taille, parcours professionnel...) ; ○ Pour intégrer l'appétence croissante pour des modes d'habiter moins conventionnels : habitat collaboratif, espaces individuels et partagés, formes urbaines... ○ Et travailler l'intégration des programmes de logements au sein de leur environnement plus large (aménités urbaines, nature en ville...)

IV. Marchés immobiliers et fonciers : connaître les dynamiques infra-métropolitaines pour guider et territorialiser au mieux la programmation résidentielle

Cette dernière partie a vocation à qualifier l'offre de logements, logements adaptés et hébergement présentes sur la MEL, croisant approches :

- Statique : comment se caractérise le parc aujourd'hui ? Observe-t-on une diversité importante dans les segments immobiliers ?
- Dynamique : comment ont évolué les différents segments immobiliers au cours des dernières années, à l'aune de la production neuve de logements ? Le marché s'oriente-t-il vers une relative diversification ? Quels enjeux au regard de la réponse aux besoins des ménages ?

Au-delà de cet état des lieux, les investigations réalisées ont une visée opérationnelle qui se concrétisera dans le cadre du travail de territorialisation de l'action métropolitaine et de la programmation résidentielle.

En parallèle de ce travail de diagnostic, des investigations relatives au potentiel foncier sont menées afin de guider l'action de la MEL en matière de programmation résidentielle, sous deux angles :

1. *L'encadrement par la MEL de la programmation de logements compte tenu des contextes immobiliers et fonciers différents*

L'objectif poursuivi ici est triple :

- Comprendre les dynamiques de valorisation / dévalorisation sur le marché de l'habitat (à l'échelle des huit territoires et des communes) ;
- Intégrer les **enjeux de mixité sociale** sur la base des travaux conduits dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial ayant permis la construction d'un Indice de Fragilité Sociale des quartiers ;
- Mettre en place des principes de programmation prenant en compte cette lecture croisée.

2. *Les conditions d'un développement résidentiel plus durable*

A l'aune des enjeux suivants :

- La priorisation du développement urbain en priorité vers les fonciers (bâties ou non) situés dans les espaces déjà urbanisés des villes et villages et bien desservis en transports en commun et services.
- La remobilisation des friches urbaines y compris sur les marchés immobiliers les plus détendus
- Le déploiement de la stratégie de recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé lié aux investigations conduites dans le cadre de la démarche portée par la Fabrique des quartiers et la MEL.

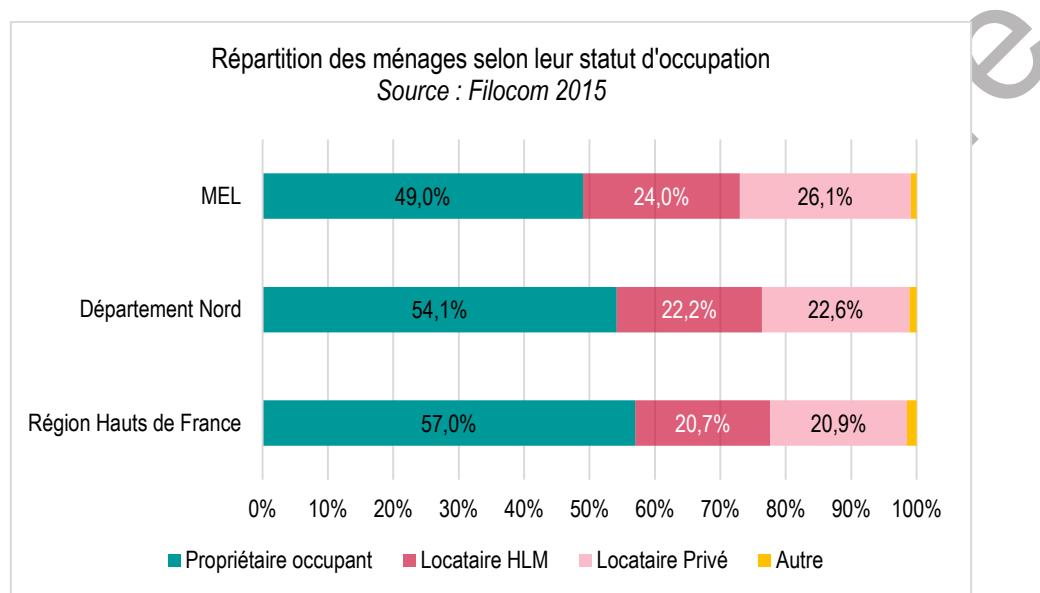
Il s'agit donc d'identifier les disponibilités foncières qui accueilleront demain la programmation de logements du PLH3 et de les prioriser dans la perspective d'un développement résidentiel plus vertueux et toujours plus solidaire. Cette partie sera donc précisée à terme par les analyses en cours menées pour la territorialisation du PLH.

A. Structuration et évolution de l'offre résidentielle : les capacités du territoire à répondre aux besoins résidentiels existants

La complémentarité entre l'offre classique et spécifique

Approche globale

La MEL se distingue des territoires de référence – la région et le département – par une plus grande diversité des statuts d'occupation.

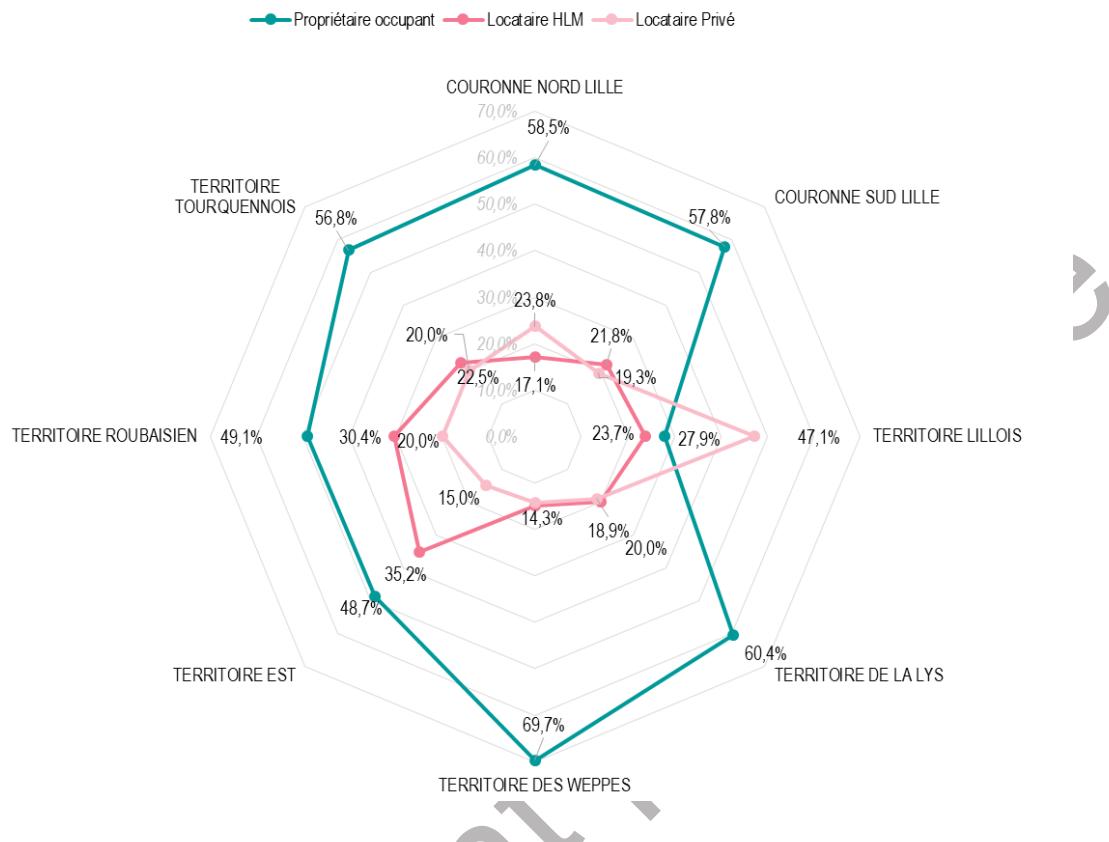


Le parc conventionné joue un rôle plus important dans l'accueil des ménages métropolitains.

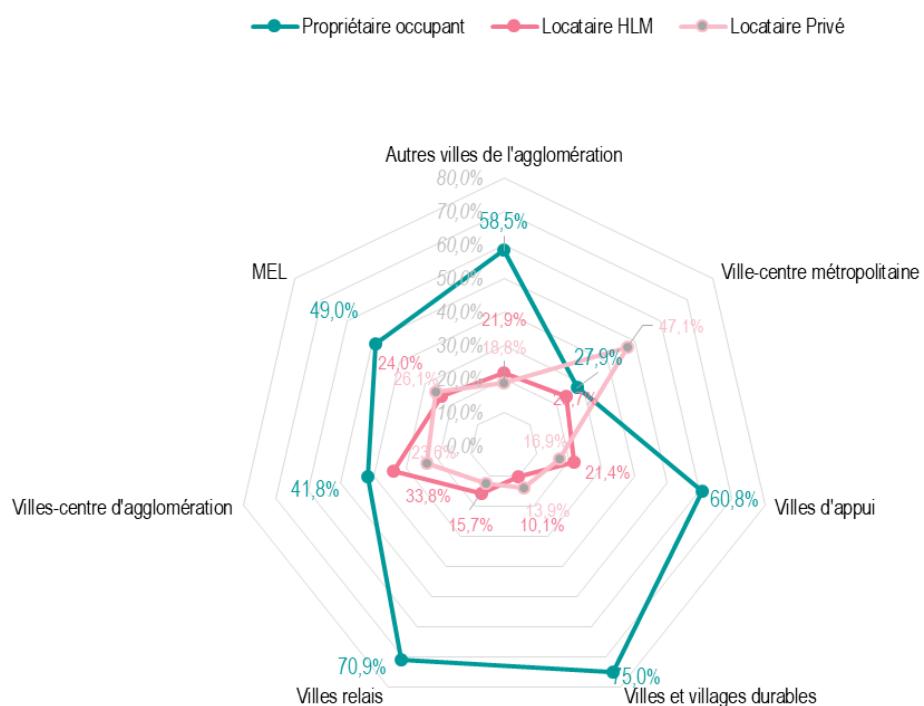
Par ailleurs, la part des locataires du parc privé y est supérieure. Le rôle de la ville-centre est ici prépondérant : alors que Lille accueille moins de 11% des résidences principales du département, elle concentre 23% du parc locatif privé.

Cette première analyse ne peut masquer d'importantes disparités à l'échelle infracommunautaire, laissant apparaître des vocations résidentielles spécifiques d'un territoire à l'autre et en fonction des typologies de communes.

La répartition des ménages selon leur statut d'occupation à l'échelle des territoires de la MEL
Source : Filocom, 2015



La répartition des ménages selon leur statuts d'occupation en fonction de l'armature du SCoT
Source : Filocom, 2015



Au-delà de l'offre résidentielle « classique », des réponses spécifiques apportées à certains publics

L'hébergement et le logement adapté : une offre départementale relativement concentrée sur le territoire métropolitain, des besoins insuffisamment couverts⁴⁰

Selon l'étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme sur le sans-abrisme, l'Etat finançait en juin 2019 8 022 places d'hébergement réparties comme suit :

- **7 297 places d'hébergement en urgence**, CHRS, insertion et logements adaptés (dont résidences sociales mais hors pensions de famille). Cette offre est répartie dans 27 communes de la MEL et est majoritairement collective (59%). 39% de ces hébergements collectifs sont situés à Lille, 19% à Roubaix, 14% à Tourcoing ;
- **725 places d'hébergement pour demandeurs d'asile** dont la moitié en hébergement collectif, situées à Tourcoing et Halluin ;
- Enfin, on recensait **633 places d'hébergement dans le cadre du dispositif hivernal 2018-2019**.

Ces 8 022 places sont à mettre en perspective avec les 13 510 personnes sans domicile stable recensées dans le cadre de cette étude.

Le diagnostic réalisé en 2018 à l'échelle de l'arrondissement de Lille⁴¹ dans le cadre du Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) établit un état des lieux de l'offre précis mettant en avant plusieurs constats :

- **La très forte polarisation de l'offre d'hébergement** départementale sur l'arrondissement de Lille qui accueille 64% de l'hébergement d'urgence et 61% de l'hébergement d'insertion sur son territoire ;
- **Une concentration également importante** (à hauteur de 58%) des places en **logement accompagné** (cf. carte ci-dessous). Cette offre renvoie essentiellement aux pensions de famille et maisons relais, aux résidences sociales « ex FTM »⁴² et aux résidences habitat jeunes ou FJT « non transformés » (32% de l'ensemble des places). Malgré l'importance relative des résidences habitat jeunes (RHJ), l'offre demeure sous-dimensionnée au regard des caractéristiques de la population locale, à la fois plus jeune et plus précaire. A titre de comparaison, Rennes Métropole compte autant de places en RHJ que la MEL qui accueille pourtant deux fois plus de jeunes. Ainsi, 1 200 jeunes seraient aujourd'hui en attente d'une place dans une résidence.

⁴⁰ Cette partie est rédigée à partir d'éléments recueillis dans le cadre de l'étude sur le sans-abrisme (ADULM) et le diagnostic territorial réalisé à l'échelle de l'arrondissement de Lille (PDALHPD, Fors)

⁴¹ L'arrondissement de Lille est composé de 122 communes appartenant à la MEL et à la CC Pévèle-Carembault

⁴² FTM : Foyer de Travailleurs Migrants. Construits dans les Trente Glorieuses pour accueillir une partie des travailleurs migrants sollicités par les industries françaises, ces foyers ont fait et continuent de faire l'objet de transformations importantes engagées dès 1997 dans le cadre du Plan National de Transformation des Foyers de Travailleurs Migrants en vue d'améliorer les conditions d'accueil d'une population dont les besoins évoluent (vieillissement, suroccupation, accident de la vie...).

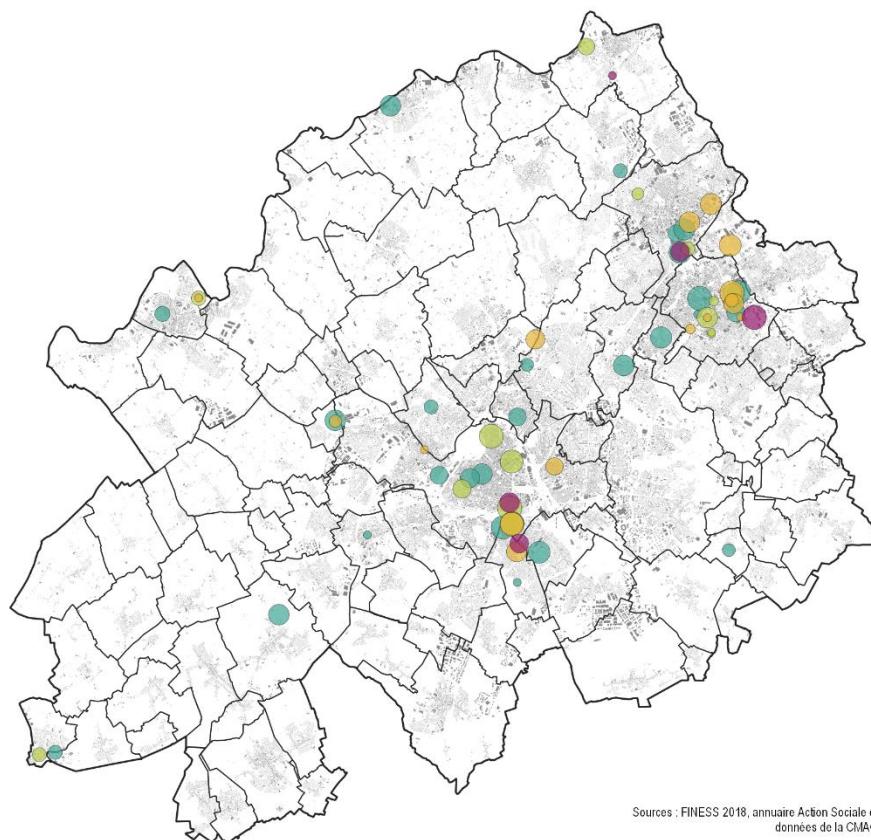
RESIDENCES SOCIALES :
STRUCTURES ET
CAPACITES D'ACCUEIL

- Logements des jeunes (Foyers Jeunes travailleurs, résidences Habitat Jeune, Izidom et Résidences pour jeunes actifs)
- Foyers de Travailleurs Migrants
- Maisons Relais - Pension de famille
- Autres résidences sociales

La taille des symboles est pondérée par le nombre de places :

150
100
50

0 2.5 km



Sources : FINESS 2018, annuaire Action Sociale et données de la CMAO

Malgré cette présence, plusieurs limites sont ciblées par les acteurs :

- Les structures sont, pour certaines, anciennes et présentent des besoins de réhabilitation ;
- Le logement accompagné est peu mobilisé pour reloger les publics prioritaires du PDALHPD, à l'exception de l'offre en pensions de famille ;
- Les projets manquent pour développer une offre demeurant insuffisante.

Ce dernier point s'explique par un certain nombre de freins :

- **Des passerelles entre hébergement et logement accompagné difficilement faites** : un travail entre gestionnaires des structures et acteurs du secteur AHI (Accueil, Hébergement, Insertion), par le biais du SIAO, doit permettre une remise à plat des critères d'accès pour améliorer l'accueil direct de certains hébergés ;
- **Une offre demeurant insuffisante**, en particulier pour certains publics comme les couples et les familles. Ainsi le nombre de places en résidences accueil paraît à ce titre sous-dimensionné alors qu'il s'agit d'un produit qui permet d'accompagner les résidents de manière coordonnée avec le secteur de la psychiatrie.

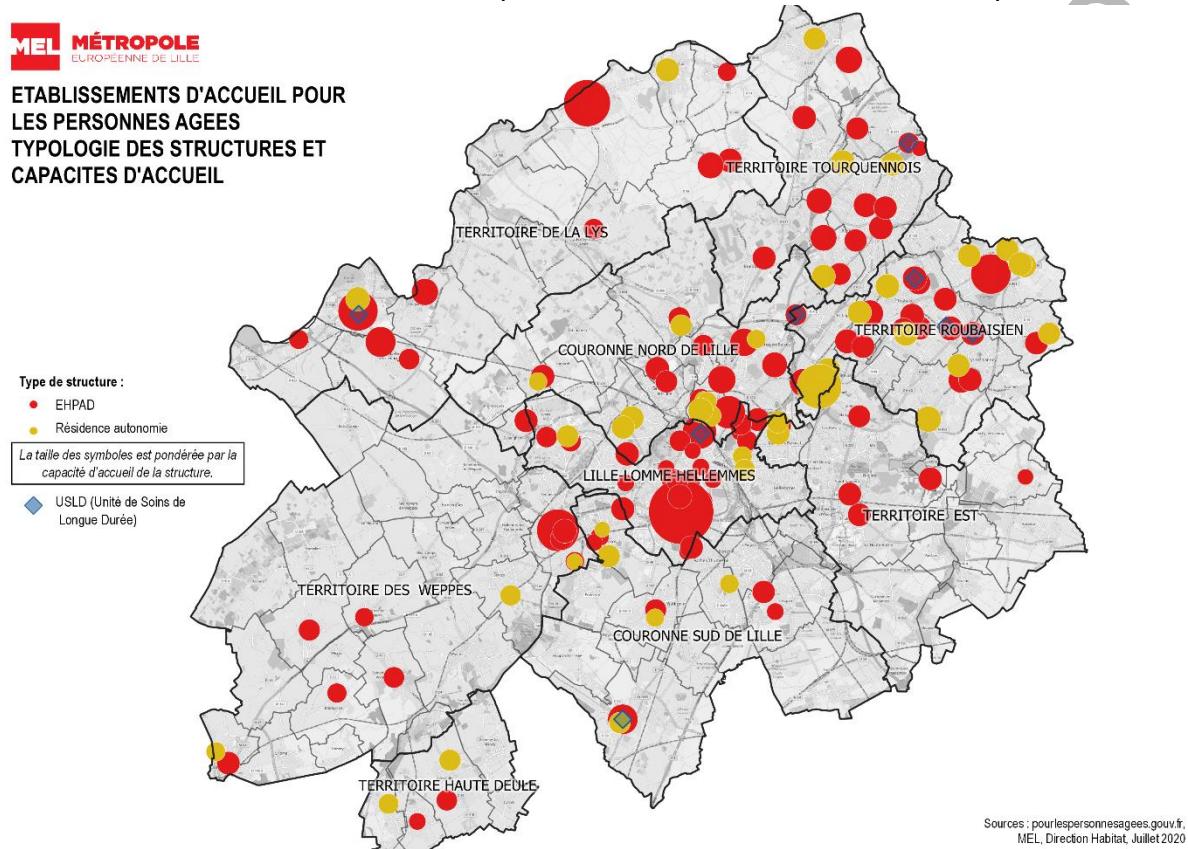
A noter que le plan national de développement des pensions de famille permettra en partie de combler ce déficit. Pour rappel l'objectif régional pour les Hauts de France est de construire 576 places en pension de famille et 288 places en résidence accueil entre 2017 et 2021. **L'un des enjeux du PLH sera notamment de territorialiser au mieux l'offre qui pourrait être créée dans ce cadre.**

Les structures dédiées aux personnes âgées et en situation de handicap⁴³

Le territoire de la MEL accueille une part non négligeable de l'offre départementale disponible. On recense ainsi à l'échelle de la Métropole : **8105 places en EHPAD, 933 places en Résidence Autonomie soit 11068 places.**

A cela s'ajoutent les Unités de Soins Longue Durée (USLD) qui accueillent les personnes âgées atteintes d'une pathologie lourde. Celles-ci se répartissent entre Lille, Seclin (Direction territoriale de Lille), Roubaix, Tourcoing et Wasquehal (Direction Territoriale Roubaix-Tourcoing).

La carte ci-dessous donne à voir les capacités d'accueil à l'échelle inframétropolitaine :

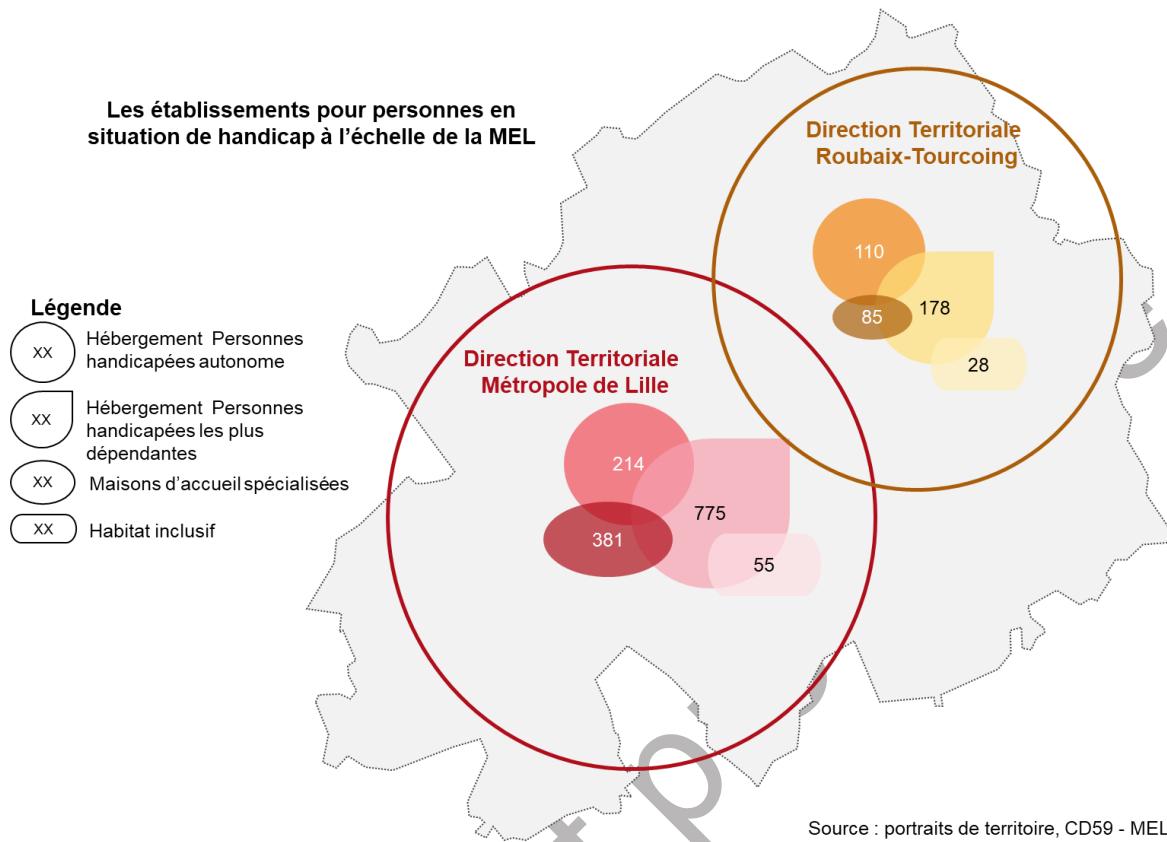


Outre ces structures, il s'agit d'accompagner, à l'avenir, le développement d'une offre adaptée intermédiaire promouvant l'inclusion des personnes âgées.

Le territoire métropolitain accueille d'ores et déjà plusieurs initiatives, dont **les Octaves** représentant **une nouvelle forme d'habitat entre le logement ordinaire et les structures d'hébergement et constitue un véritable habitat social accompagné.** Ces programmes composés de huit logements sociaux adaptés au vieillissement, situés à proximité des commerces, propose un coût limité (loyer + charges + accompagnement) et un service d'accompagnement personnalisé. Expérimenté sur neuf communes de la MEL, ce dispositif est en cours d'évaluation.

⁴³ Cette partie est rédigée à partir d'éléments recueillis dans le cadre des portraits de Territoire Autonomie de la Métropole Européenne de Lille (Conseil départemental du Nord) réalisés à l'échelle des Directions Territoriales (Lille d'une part et, d'autre part, Roubaix-Tourcoing)

Il existe également une offre dédiée aux **personnes en situation de handicap** répartie sur les deux Directions Territoriales composant la Métropole Européenne de Lille



La MEL souhaite, dans le cadre du PLH3, **étoffer le panel de solutions d'habitat** à destination des publics âgés et / ou en situation de handicap.

Le développement de l'habitat inclusif sera, à ce titre, déterminant pour favoriser l'accès au logement des personnes âgées et en situation de handicap à faibles ressources. La Métropole devra, dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH3, apporter **des solutions complémentaires** (à l'Agence Régionale de Santé et au Département) **et innovantes** via le réinvestissement du bâti ancien ou la création d'une offre nouvelle bien intégrée dans le tissu urbain existant.

B. Un marché immobilier local dynamique, laissant entrevoir des disparités au sein de la MEL

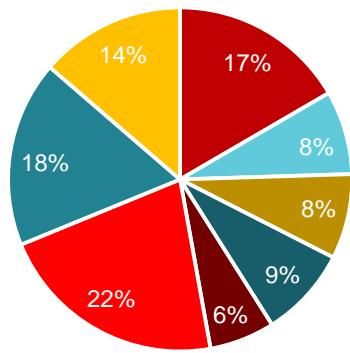
Un marché du neuf à plusieurs vitesses, à rééquilibrer dans le cadre du PLH3

Certes, les objectifs fixés par le PLH sont atteints : 6 000 logements neufs ont été commencés en moyenne par an.

Cependant, **la dynamique ne profite pas à l'ensemble du territoire**. La part de la ville de Lille est prépondérante dans le volume de construction de logements et elle s'est très largement renforcée au cours du PLH qui s'achève. **Au contraire, le territoire Roubaïen** (11% de la construction contre 19% de la population) **se développe peu**.

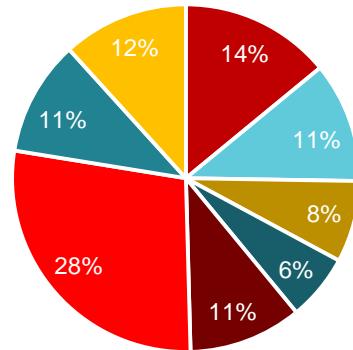
Sur le reste de la MEL, on observe deux tendances différentes : alors que les territoires du Tourquennois et de la Couronne Nord voient leur part diminuer dans la construction de logements, la Couronne Sud et le Territoire Est profitent d'une attractivité résidentielle croissante et du desserrement du territoire lillois.

Répartition des logements commencés entre 2006 et 2011
Source : Sitadel



- COURRONE NORD DE LILLE
- COURRONE SUD DE LILLE
- LA LYS
- LES WEPPE
- TERRITOIRE EST LILLE
- TERRITOIRE LILLOIS
- TERRITOIRE ROUBAISIEN
- TERRITOIRE TOURQUENNOIS

Répartition des logements commencés entre 2012 et 2017
Source : Sitadel

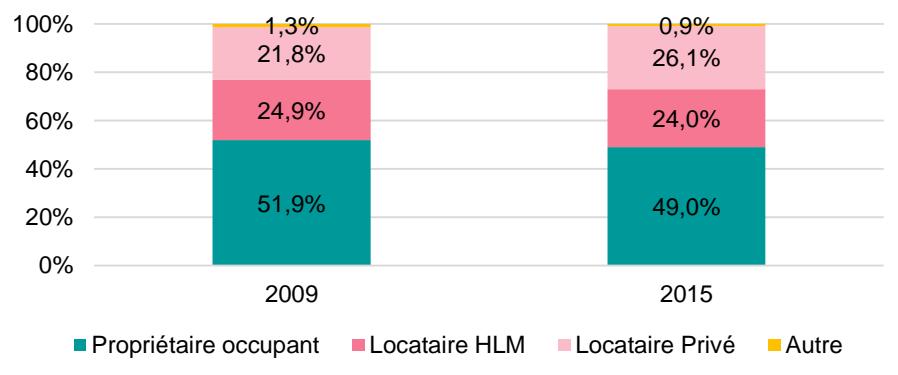


Cet état de fait interpelle au regard de l'ambition portée par la MEL (dans le PLU2 notamment) de conforter les territoires urbains peu valorisés, dans une **perspective de rééquilibrage territorial et de renouvellement urbain**.

Le PLH3 doit, par ailleurs, permettre aux territoires dynamiques de continuer à répondre aux besoins **tout en limitant l'étalement urbain et la consommation foncière**, en mobilisant prioritairement le potentiel foncier au sein du tissu urbain constitué. Cette dimension est d'autant plus saillante sur les secteurs concernés par les champs captant, autrement dit certaines communes de la Couronne Sud et des Weppes.

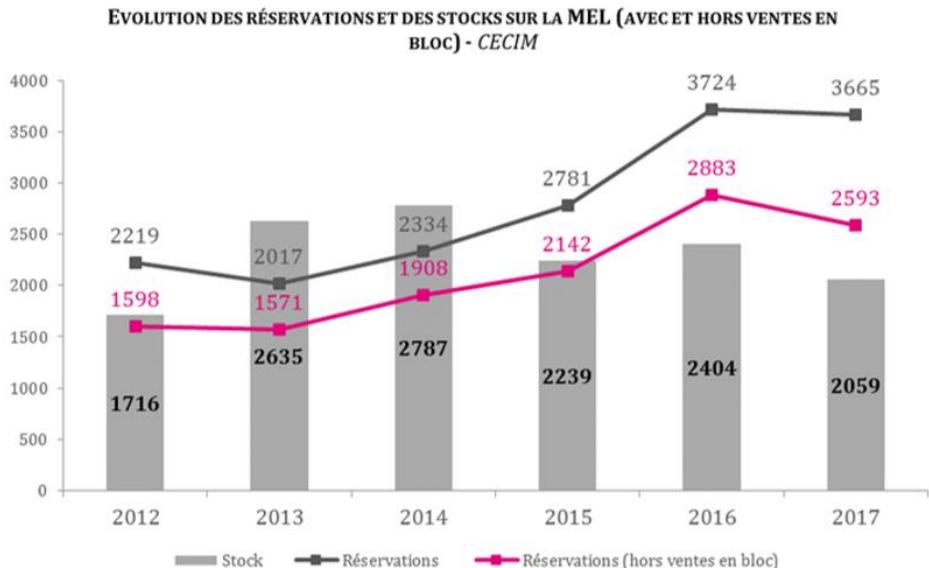
Un marché du neuf qui a pris de l'ampleur sur la période récente mais très largement tourné vers les produits dits « libres »

Statuts d'occupation des résidences principales de la MEL
Source : Filocom 2015



A l'échelle de la MEL, c'est le **parc locatif privé qui a le plus profité des dynamiques patrimoniales** à l'œuvre dans le parc existant (divisions) et dans le parc neuf (investissement locatif).

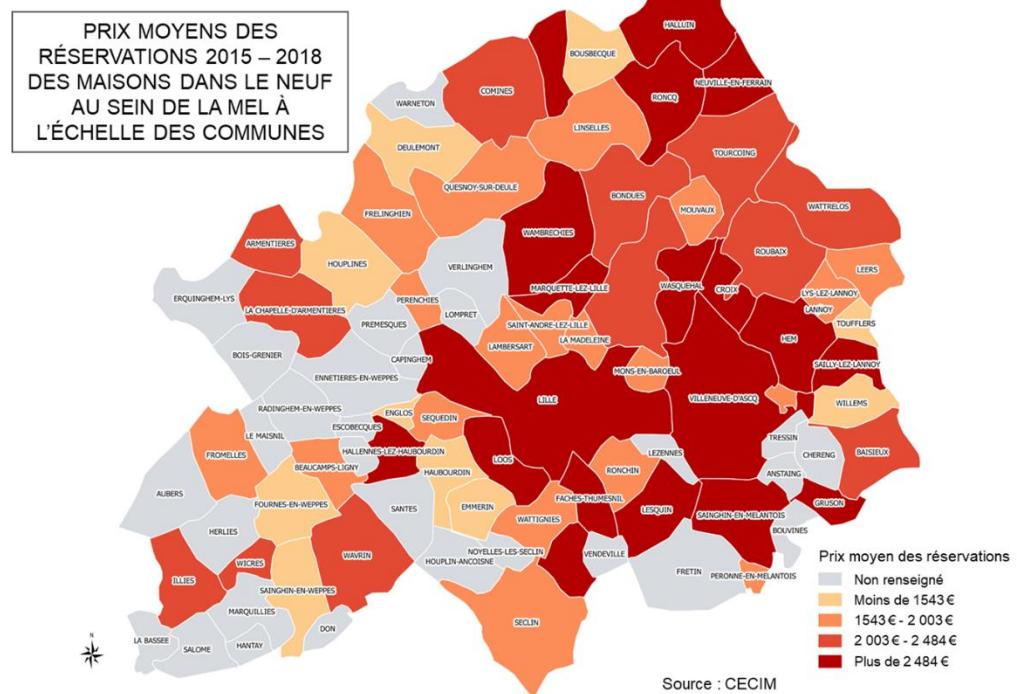
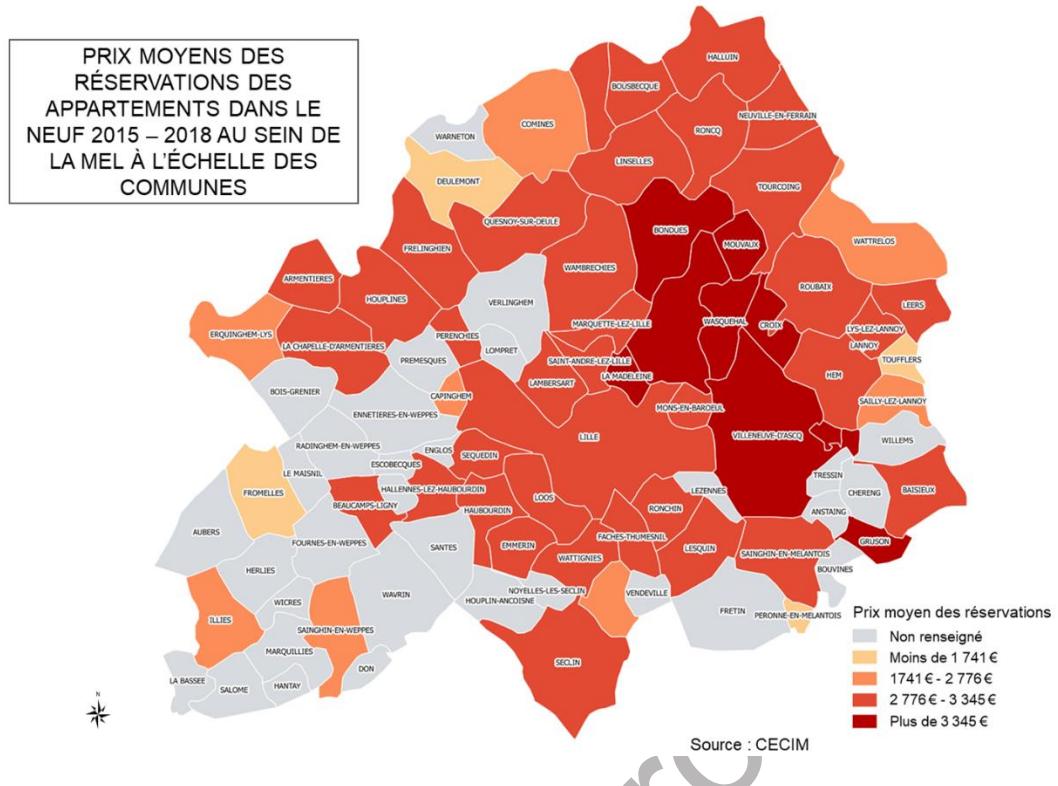
C'est sur le territoire Lillois que l'augmentation de la part du locatif privé au sein du parc de résidences principales est la plus importante : plus 8 points entre 2009 et 2015. A noter que les territoires Roubaisien, Tourquenois ainsi que la Couronne sud ont vu cette proportion croître de 3 à 4 points.



Source : Evaluation du PLH2 – Rapport d'évaluation des politiques publiques

Trois faits marquants (analysés dans le cadre de [l'évaluation du PLH2](#)) ressortent des tendances récentes :

- Un **dynamisme croissant** sur le marché du neuf à partir de 2014 ;
- L'attractivité du territoire métropolitain auprès **des investisseurs qui ont très largement contribué à l'augmentation des ventes** : les ventes à investisseurs représentent plus de la moitié des ventes réalisées (52% sur la période 2012-2014 et 64% sur la période 2015-2017). A l'inverse, le marché de l'accession a vu sa part relative dans la production neuve diminuer ;
- Une **régulation des prix après 2016**, en particulier sur le segment du collectif mais des secteurs apparaissant comme très peu abordables, en particulier au nord et à l'est de Lille notamment.



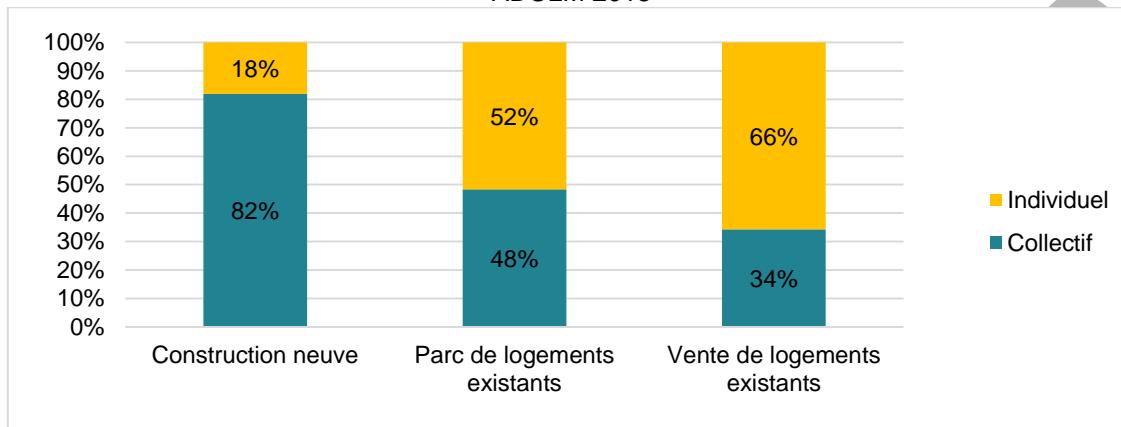
L'ancien, principal moteur de la dynamique immobilière sur le territoire de la MEL

Le marché de l'ancien alimente, sur l'ensemble des territoires, les transactions immobilières

La construction neuve ne représente qu'une partie du marché du logement, très largement porté par les logements existants. Ainsi, si le collectif domine la construction neuve, dans le parc existant, c'est bien l'individuel qui constitue le principal moteur du marché.

Part du collectif et de l'individuel sur la période 2009-2016

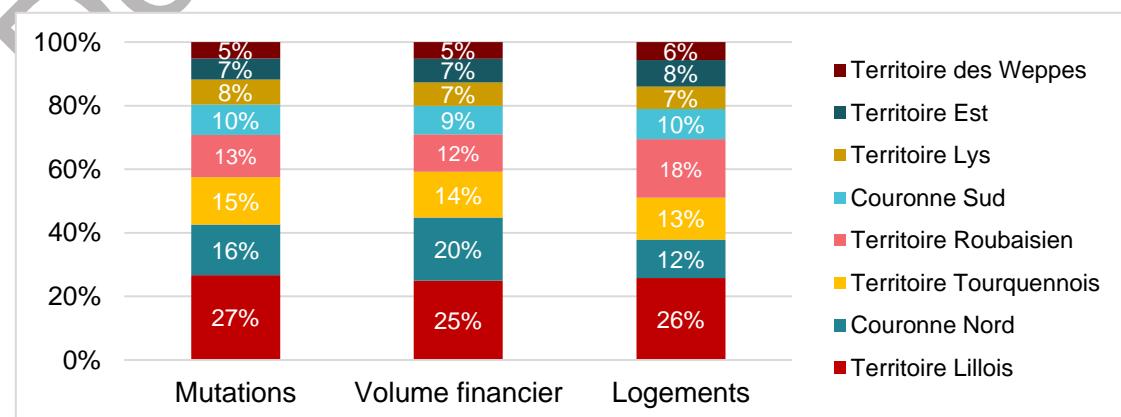
Source : DV3F EPF Nord-Pas de Calais – CEREMA 2009-2016 ; Sitadel Fichiers fonciers/ Traitement ADULM 2018



Les dynamiques immobilières à l'œuvre au sein de la MEL sont très différentes en fonction des territoires. Ainsi, la Couronne Nord est un territoire plébiscité dans le neuf comme l'ancien, notamment ses principales communes : Marcq-en-Barœul, Lambersart et La Madeleine. Sur le marché de l'ancien, son caractère attractif se manifeste à deux niveaux : il représente 12% du parc de logements mais 16% des mutations et 20% des volumes financiers engagés. Autrement dit, ce secteur est dynamique et l'offre y est, globalement, moins accessible financièrement. Le Tourquenois, troisième territoire après la Couronne Nord et le Lillois au regard du nombre de mutations, apparaît néanmoins comme moins valorisé, bien que dynamique, avec une part du volume financier inférieur à la part des mutations. Enfin, le Roubaïsien présente un marché largement dévalorisé : les mutations sont peu nombreuses et le volume financier qu'elles génèrent est inférieur au poids relatif qu'elles représentent.

Repartition des mutations au sein des territoires de la MEL

Source : analyse des marchés immobiliers du logement dans la MEL – ADULM



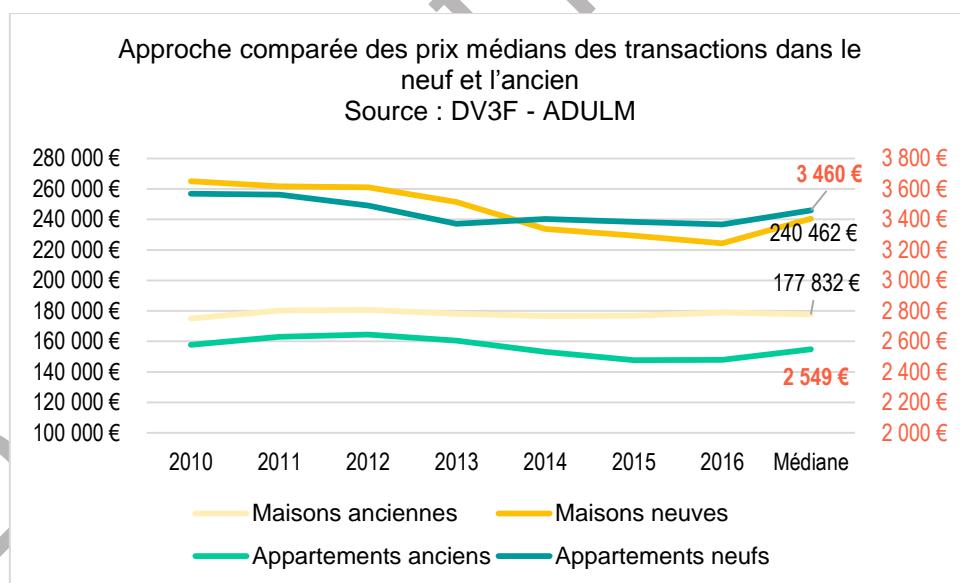
Un marché de l'ancien orienté à la baisse mais offrant des perspectives en matière d'accès à la propriété...

On observe une baisse progressive des ventes dans l'ancien depuis 2012 (hors 2015). Ce tassement des transactions concerne plus spécifiquement les maisons (- 30% en six ans).

L'analyse des dynamiques sur la période passée confirme néanmoins la grille de lecture précédemment établie. Alors que certains territoires se maintiennent d'autres, comme le Roubaïsien, décrochent :

- Les territoires Lillois, de la Couronne Nord et du Tourquennois voient **leur statut de territoires dynamiques sur le marché conforté**, le nombre de mutations sur la période passée étant assez stable ;
- **Les territoires moins denses, tels que la Lys et les Weppes**, se maintiennent grâce, notamment, aux perspectives qu'ils offrent aux ménages intermédiaires en matière d'accès à la propriété ;
- **A l'inverse, le déclin du territoire Roubaïsien est encore une fois marqué**. En effet, alors qu'il représentait 17% des mutations métropolitaines en 2009, il ne représente plus que 10% d'entre elles six ans plus tard.

En parallèle de cette évolution, les prix observés suivent deux tendances. Après une baisse légère mais continue depuis 2011, **les prix des maisons anciennes augmentent à nouveau depuis 2015. Les prix des appartements ont, quant à eux, baissé plus fortement sur la même période (- 6% depuis 2011) puis se sont stabilisés depuis 2015**. Cet état de fait peut s'expliquer, en partie, par le volume de logements collectifs neufs mis sur le marché concomitamment, générant une moindre tension sur le segment de l'ancien.

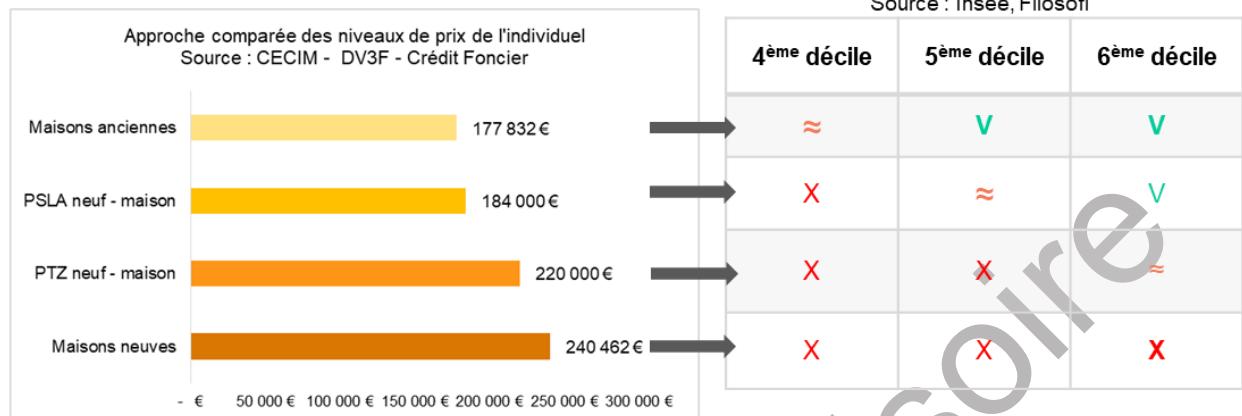


Quel que soit la forme urbaine, **l'ancien demeure nettement plus abordable que le neuf** et moins soumis aux fluctuations du marché. C'est un **levier essentiel de l'accès à la propriété sur le territoire métropolitain**, en particulier pour les ménages aux niveaux de revenus intermédiaires.

Les prix d'achat d'une maison, dans le neuf et dans l'ancien... ...confrontés aux niveaux de ressources des ménages composés de trois à quatre personnes



Source : Insee, Filosofi



Les quatrième, cinquième et sixième déciles réunissent les ménages aux revenus intermédiaires que la MEL peine à fidéliser sur son territoire (cf. partie I p20). C'est bien le parc ancien qui permet aux familles issues des « classes moyennes » d'accéder à la propriété, et plus spécifiquement à une maison. Dans le neuf, seul le recours au PSLA rend, théoriquement, possible un tel achat.

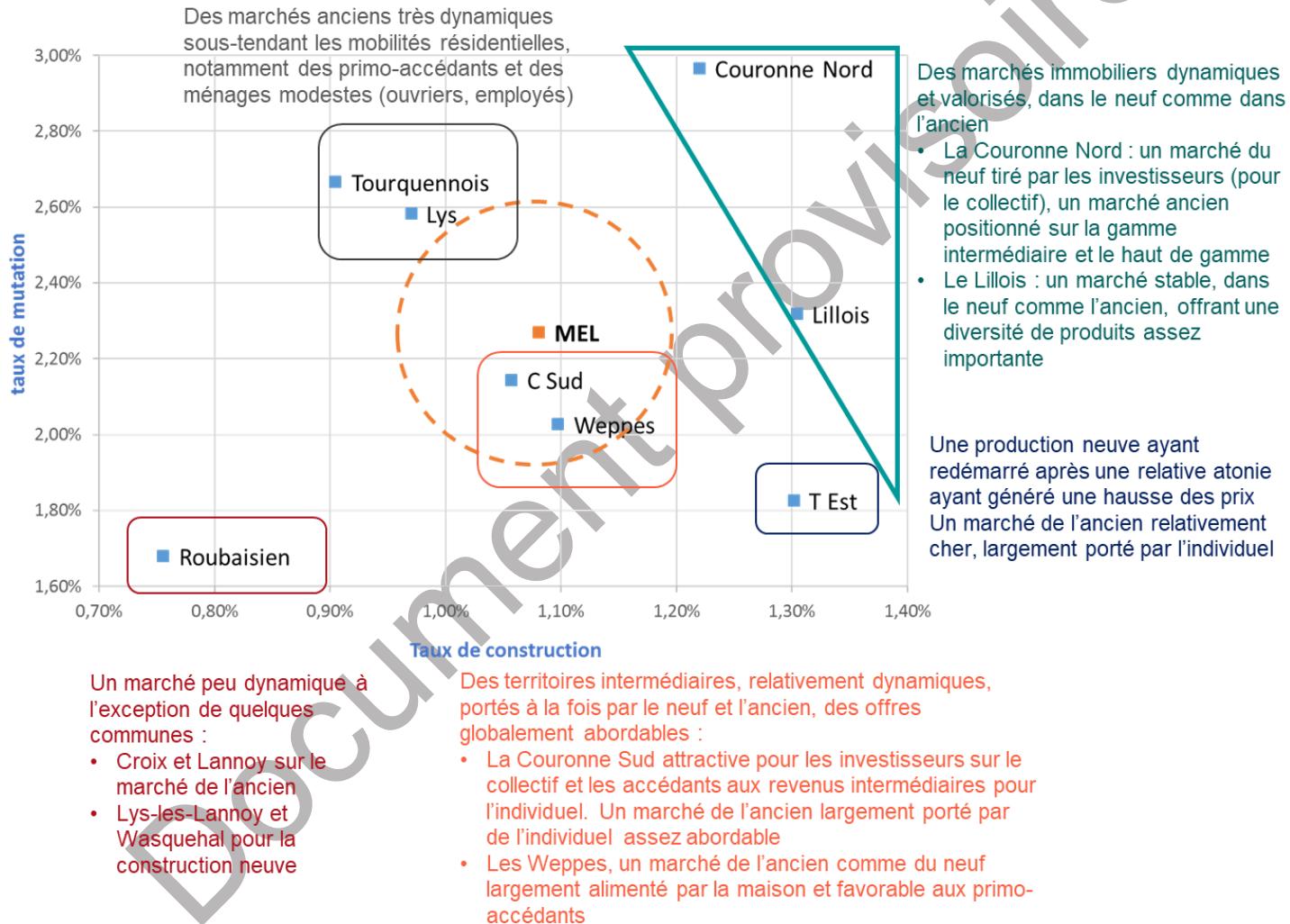
Là encore, les territoires se démarquent les uns des autres :

- Les communes de la Couronne Nord affichent les prix les plus élevés de la MEL se positionnant sur un marché milieu et haut de gamme ;
- Le Tourquenois, malgré son dynamisme, se distingue par le caractère très accessible des biens anciens proposés (dont les prix sont orientés à la baisse) renforçant son positionnement sur le marché de l'accession auprès de ménages locaux (Tourquenois et Roubaisien) aux profils diversifiés (primo-accédants, ménages aux revenus modestes, seniors) ;
- Les Weppes et le Territoire Est où de petites communes sont très valorisées. Il est tout de même à noter que dans les territoires les moins urbains, les grandes maisons, plus onéreuses, sont plus nombreuses.

Synthèse : des profils de marchés inframétropolitains différenciés d'un territoire à l'autre

Les dynamiques selon les territoires de la MEL

Source : analyse des marchés immobiliers du logement dans la MEL – ADULM



En synthèse

Les principaux constats du diagnostic	Les principaux défis du PLH3
<p>Etat des lieux</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Un parc de logements « classiques » diversifié à l'échelle de la MEL, mais des différences importantes entre les 8 territoires et les communes en fonction de leur taille, population... ► Une offre en logement accompagné fortement polarisée sur la MEL et l'arrondissement de Lille mais : <ul style="list-style-type: none"> ○ Insuffisante en volume pour répondre à l'ampleur des besoins ; ○ Insuffisamment mobilisée pour accueillir les publics prioritaires et les sortants d'hébergement ; ○ N'intégrant pas assez les besoins spécifiques émanant de couples ou de familles notamment ► La MEL accueille une part importante de l'offre dédiée aux personnes âgées et en situation de handicap, mais affiche néanmoins des taux d'équipement inférieurs à la moyenne départementale. <p>Evolution du parc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Une dynamique de construction neuve : <ul style="list-style-type: none"> ○ Qui favorise la diversification résidentielle ; ○ Soutenue en grande partie par les investisseurs : 62% des ventes entre 2015 et 2017 se sont faites au profit des investisseurs ; ○ Des secteurs affichant des prix de sortie élevés illustrant le mécanisme d'exclusion progressive de certains profils de ménages du marché ; ► Un marché de l'ancien demeurant prépondérant et dynamique malgré la baisse des ventes enregistrée sur la période récente : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un parc ancien qui favorise l'accession à la propriété des primo-accédants, des ménages modestes / intermédiaires... grâce à son caractère abordable voire très abordable sur certains secteurs. ► Un marché immobilier à plusieurs vitesses. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Une diversification résidentielle à poursuivre et accompagner sur l'ensemble des territoires en prenant en compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les besoins exprimés par les ménages présents / futurs ; ○ Les dynamiques de marché immobilier observées ; ○ Les capacités de développement résidentiel à venir, en tissu et renouvellement urbains en priorité. ► Valoriser le parc de logements existants principal vecteur d'accession abordable à la propriété sur l'ensemble des territoires ► Une offre en logement accompagné pour soutenir les parcours résidentiels, territorialisée et renforcée : <ul style="list-style-type: none"> ○ Des personnes potentiellement vulnérables vis-à-vis du logement et nécessitant des solutions transitoires (les jeunes notamment) ; ○ Des personnes exclues et en grandes difficultés sociales, économiques voire psychiques, pour lesquelles le logement autonome n'est pas envisageable tout de suite ; ○ Territorialiser l'offre nouvelle (pensions de famille / résidence accueil) ○ Maintenir l'objectif d'amélioration des structures d'hébergement et de logements adaptés visé dans le cadre du précédent PLH afin d'offrir des conditions de vie dignes aux personnes hébergées. ► Renforcer l'offre de logements intermédiaire à destination des personnes âgées et en situation de handicap(s)

Les principaux enjeux du PLH3

Le maintien, a minima, des dynamiques immobilières constitue un axe fort du PLH3. Il s'accompagne, néanmoins, de points de vigilance constituant autant de lignes directrices guidant le travail d'opérationnalisation de la stratégie habitat métropolitaine :

- ▶ **L'atteinte des objectifs en matière de production neuve ne peut être conditionnée uniquement par le marché immobilier.** Le travail de recensement des projets réalisé via le Répertoire des Opérations de Logements (ROL2) met en avant un potentiel de projets non négligeable mais insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins. La sécurisation des opérations recensées et l'émergence de nouveaux projets passera très largement par la montée en puissance de la stratégie foncière métropolitaine (veille, acquisitions, aides à la surcharge foncière selon les types de foncier...) et la mobilisation des outils de l'urbanisme réglementaire et de l'aménagement ;
- ▶ **Si le rythme de production neuve se doit d'être soutenu, il doit également s'accompagner d'une réorientation du développement résidentiel au sein de la tache urbaine et des secteurs de renouvellement urbain,** conformément au PLU2 et, plus largement, aux ambitions partagées par les élus, partenaires et habitants de la MEL :
 - Ce changement doit s'accompagner là encore d'une réflexion sur la stratégie foncière de la MEL (l'action sur le recyclage du parc vacant constitue, à ce titre, un point d'appui essentiel) : où intervenir en priorité pour accompagner au mieux le renouvellement du tissu existant ? comment accompagner les opérateurs pour les inciter à réinvestir prioritairement le foncier, bâti ou non, situé dans les secteurs urbanisés ?
 - Il s'agit également de penser la place du parc existant dans la réponse aux besoins résidentiels. Le PLH3 devra poser les conditions d'une mobilisation accrue de l'habitat existant au profit des ménages, en difficultés économiques et / ou sociales notamment. Le déploiement du Logement d'abord à l'échelle de la MEL ne pourra se faire de manière effective que si le conventionnement dans le parc privé est renforcé. Par ailleurs, il s'agit de conforter l'attractivité du parc existant pour en faire un levier de fluidification des parcours des ménages, notamment candidats accédants : comment mieux les soutenir dans le réinvestissement d'un bien ancien pour limiter la concurrence de produits neufs ?
- ▶ **En volume, le nombre de logements à produire annuellement dans le cadre du PLH3 – entre 6 223 logements – reste sensiblement le même que pour le PLH2.** Pour autant, la diversification résidentielle doit s'intensifier pour répondre aux différents enjeux soulevés :
 - La production locative sociale a permis de limiter la pression sur le parc sans pour autant la faire baisser. Par ailleurs, on observe une précarisation des ménages locaux et nouvellement arrivés. Le parc conventionné doit encore se développer et ce, sur l'ensemble du territoire métropolitain. En outre, la programmation devra faire la part belle aux logements très sociaux (PLAI) et aux produits adaptés aux ménages présentant des besoins spécifiques (PLAI adaptés) ;

- Si l'ensemble du territoire métropolitain doit contribuer au déploiement d'une offre locative abordable et très abordable, certains territoires doivent être particulièrement mobilisés au regard du faible niveau de fragilité qui les caractérise et de l'enjeu de rééquilibrage territorial.
 - La production locative sociale constituera un des axes d'intervention majeurs du PLH3, dans la continuité du précédent document. Il en va de même pour l'accession abordable encore insuffisante compte tenu des caractéristiques et des niveaux de revenus locaux. Les marges d'amélioration se situent à deux niveaux : la facilitation d'une telle production (via un accès au foncier simplifié, le déploiement d'opérations d'aménagement et d'outils règlementaires, le maintien des aides métropolitaines en faveur de ces produits) et la définition de plafonds de prix plus adaptés aux contextes inframétropolitains.
 - ➔ L'ensemble de ces éléments invitent à repenser, sans nécessairement la remettre en question, la règle des trois tiers définie dans le précédent PLH. Celle-ci devra non seulement prendre en compte les besoins en logements très abordables et les disparités observées à l'échelle inframétropolitaine pour plus de pertinence
- **Enfin, au regard de la diversité des profils de publics et la prégnance de certains besoins insuffisamment satisfaits, faute d'une offre adaptée, le PLH3 devra définir des principes en matière de programmation résidentielle sur :**
- L'accessibilité financière de l'offre (cf. supra) ;
 - Les typologies à renforcer (les petites typologies mais aussi les grandes notamment dans le parc social) ;
 - La prise en compte des nouveaux modes d'habiter et l'innovation résidentielle ;
 - Les formes urbaines en lien avec les désirs d'habiter (encore fortement orientés vers la maison individuelle) et la nécessaire réduction de la consommation foncière...
- ➔ **Selon une approche la plus fine possible, compte tenu des différences importantes entre les huit territoires de la MEL.**