



*Aménagement & Habitat*

# Anticiper l'Action Foncière au service de l'Habitat

CRéAH

Atelier Thématique du 14 avril 2011

**Lille Métropole**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



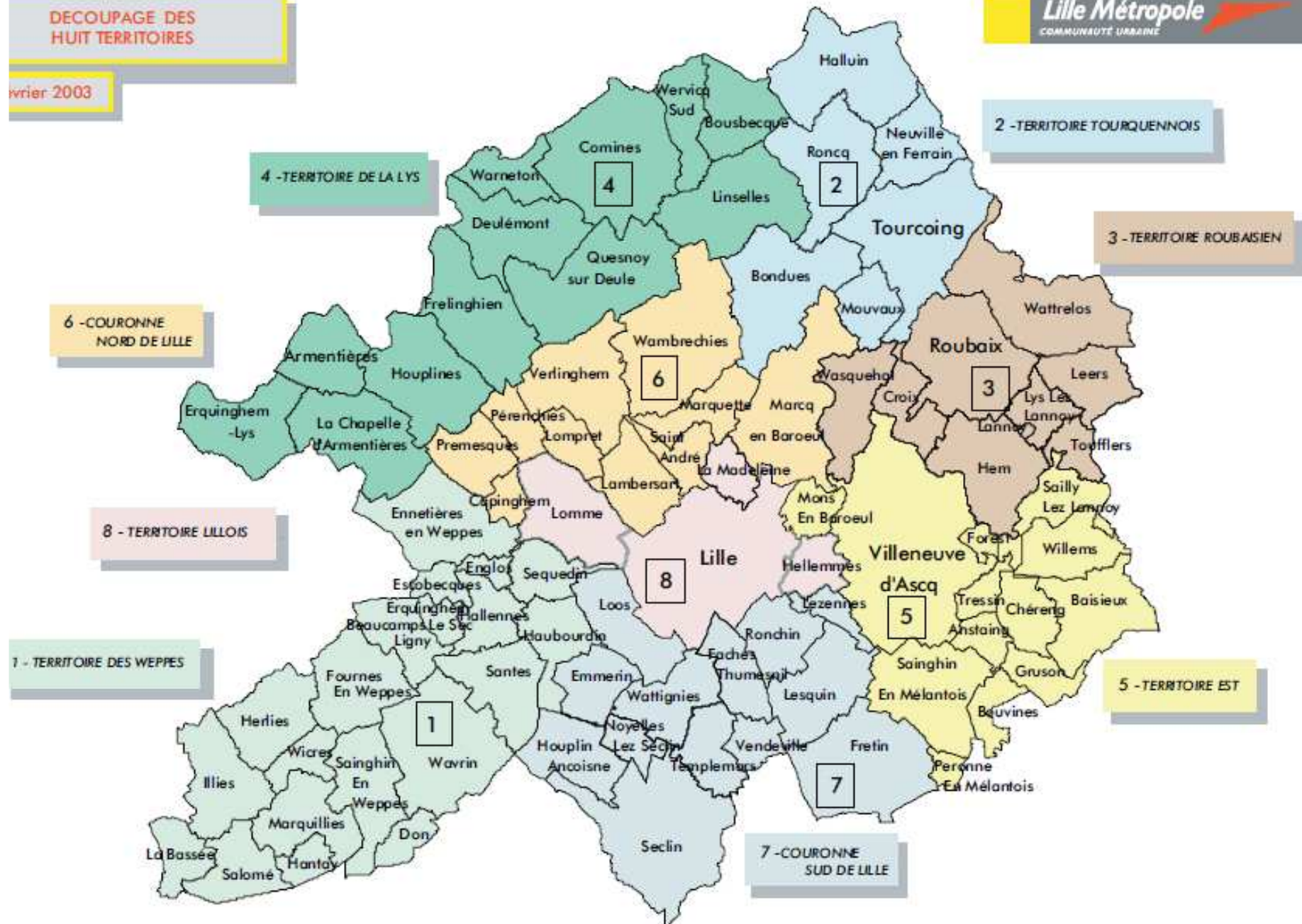
*Aménagement & Habitat*

# CONTEXTE


DECOUPAGE DES  
HUIT TERRITOIRES

février 2003

Lille Métropole  
COMMUNAUTÉ URBAINE



## Calendriers PLH, SCOT et PLU

- 
- 2004** Prise de **compétence Habitat** par LMCU
- 2005** Entrée en vigueur du **PLU**  
Adoption du **1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat** (2006-2011)
- 2006** Signature de la convention de délégation de **gestion des aides à la pierre** pour le parc locatif social et le parc privé
- 2007** Extension des **compétences communautaires au foncier** pour du Logement
- 2008** Grand débat logement, **délibération cadre** qui actualise et précise le 1<sup>er</sup> PLH  
Lancement des travaux du SCOT
- 2010** Engagement du processus d'élaboration du **2<sup>e</sup> PLH** (2012-2018) et des travaux préparatoires à la **révision du PLU**
- 2011 1<sup>er</sup> arrêt du PLH2*
- 2012 Adoption du PLH2  
Révision du PLU  
Approbation du SCOT*

### Mise en œuvre du PLH et de sa territorialisation

2007

Engagement des **conventions communales du PLH** sur les 23 communes concernées par l'art. 55 de la loi SRU

2008

**Nouvelle gouvernance communautaire**, engagement des contrats de territoire  
Mise en place du **volet Habitat du partenariat avec l'EPF**

2009

Adoption des **Contrats de Territoire**  
Mise en œuvre des dispositifs **d'accession sociale** à la propriété (PASS FONCIER et PSLA)  
Délibérations cadres sur la **Ville Intense et la Ville Renouvelée 2**  
Définition des conditions de **mise en œuvre de la mixité sociale** dans la construction neuve

2010

Nouveau cadre de **cession du foncier communautaire** en faveur de la production de logements

2011

*Renouvellement du partenariat avec l'EPF*



*Aménagement & Habitat*

# LES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION NEUVE

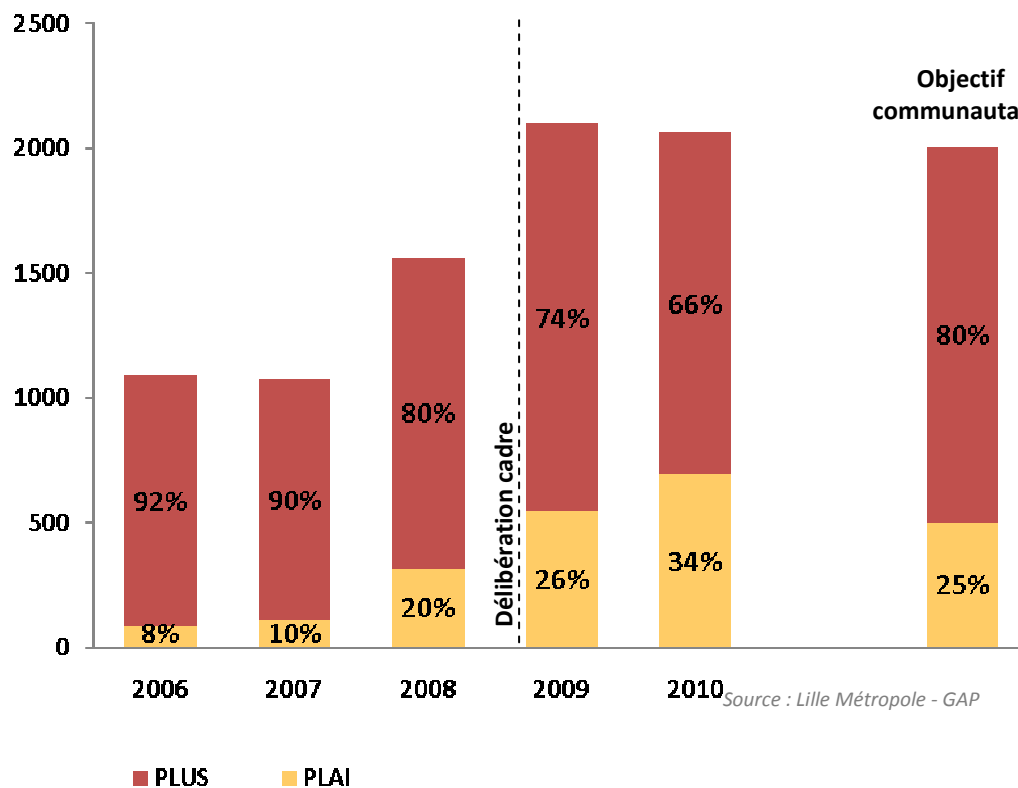
Objectif de construction de **6000 logements par an, en priorité dans le tissu urbain existant** qui se décline de la manière suivante:

- Pour le logement locatif social: **2000 PLUS et PLAI**
- Pour le logement intermédiaire: **200 PSLA , 500 PLS et 500 Pass Foncier (logements à prix maîtrisés)**
- Le solde en **logements libres**



## Une progression du nombre de logements sociaux et très sociaux financés

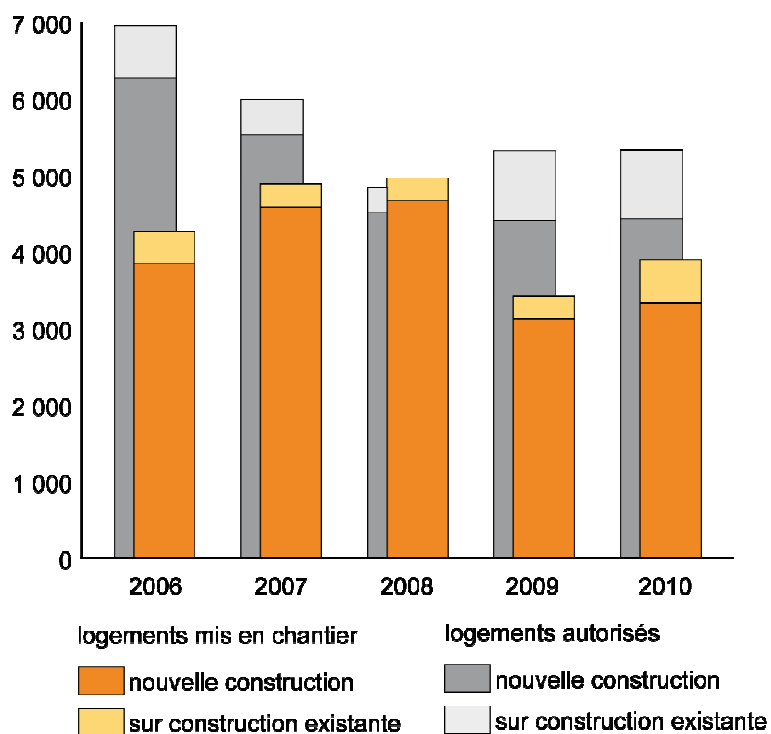
Nombre de logements sociaux financés (hors PRU)



Objectif communautaire

- Un objectif de 2000 PLUS-PLAI dont 20% de PLAI atteint depuis 2008
- Un **cadre de partenariat large avec les organismes HLM**
- La **règle de 30% minimum de PLUS-PLAI** (évaluation par commune fin 2012)
- Un effet levier des dispositifs d'aides
- Le développement de **l'offre en VEFA**
- Une part importante des projets dans les communes concernées par la loi SRU

## L'objectif de 6000 logements par an : un rythme de construction plus faible que les besoins estimés



- **4 175 logements** mis en chantier en moyenne par an entre 2006 et 2010
- L'effet majeur de la crise immobilière
- Des **retards à compenser**

### Enjeux

Renforcer les politiques foncières  
(partenariat avec l'EPF...)

Valider avec les communes un programme  
de construction à 6 ans dans les territoires



*Aménagement & Habitat*

# LA POLITIQUE FONCIERE POUR L'HABITAT

**Lille Métropole**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

## L'intervention communautaire

1. une production de logements en PLAI dans le diffus
2. une production de foncier dans le tissu urbain existant en complément de l'EPF (en appui des opérations de renouvellement urbain)
3. un cadre de cession du foncier renouvelé en avril 2010 (baux, prix d'équilibre, partenariat avec LMH, généralisation de la consultation des opérateurs)

*Une politique qui a permis d'engager la réalisation de 150 logements en 2010*



Aménagement & Habitat

## Un partenariat avec l'EPF

1. Volonté de flécher en priorité des sites en renouvellement urbain présentant une complexité (pollution, démolition, etc.)
2. Volonté de disposer d'un « vivier d'opérations » permettant l'alimentation en continu de l'EPF (principe du « surbooking »)
3. Priorité laissée aux opérateurs s'ils sont en capacité de réaliser l'opération en direct et dans le respect des principes communautaires (ville intense, mixité, performance énergétique)
4. Souhait d'accélérer le recyclage en permettant la cession directe du foncier par l'EPF à l'opérateur (appel à projet)

### Des enjeux:

- *Quelle mixité fonctionnelle des territoires? Articulation avec le développement économique de la métropole.*
- *Nécessité de mieux connaître les potentialités dans le tissu existant à travers l'élaboration d'un référentiel foncier (en cours)*





## PORTER A LA CONNAISSANCE CES SITES ET PREPARER LA SORTIE OPERATIONNELLE

Séminaire des professionnels du logement du 17 novembre 2010, avec l'EPF pour objectif d'apporter à nos partenaires un maximum de lisibilité:

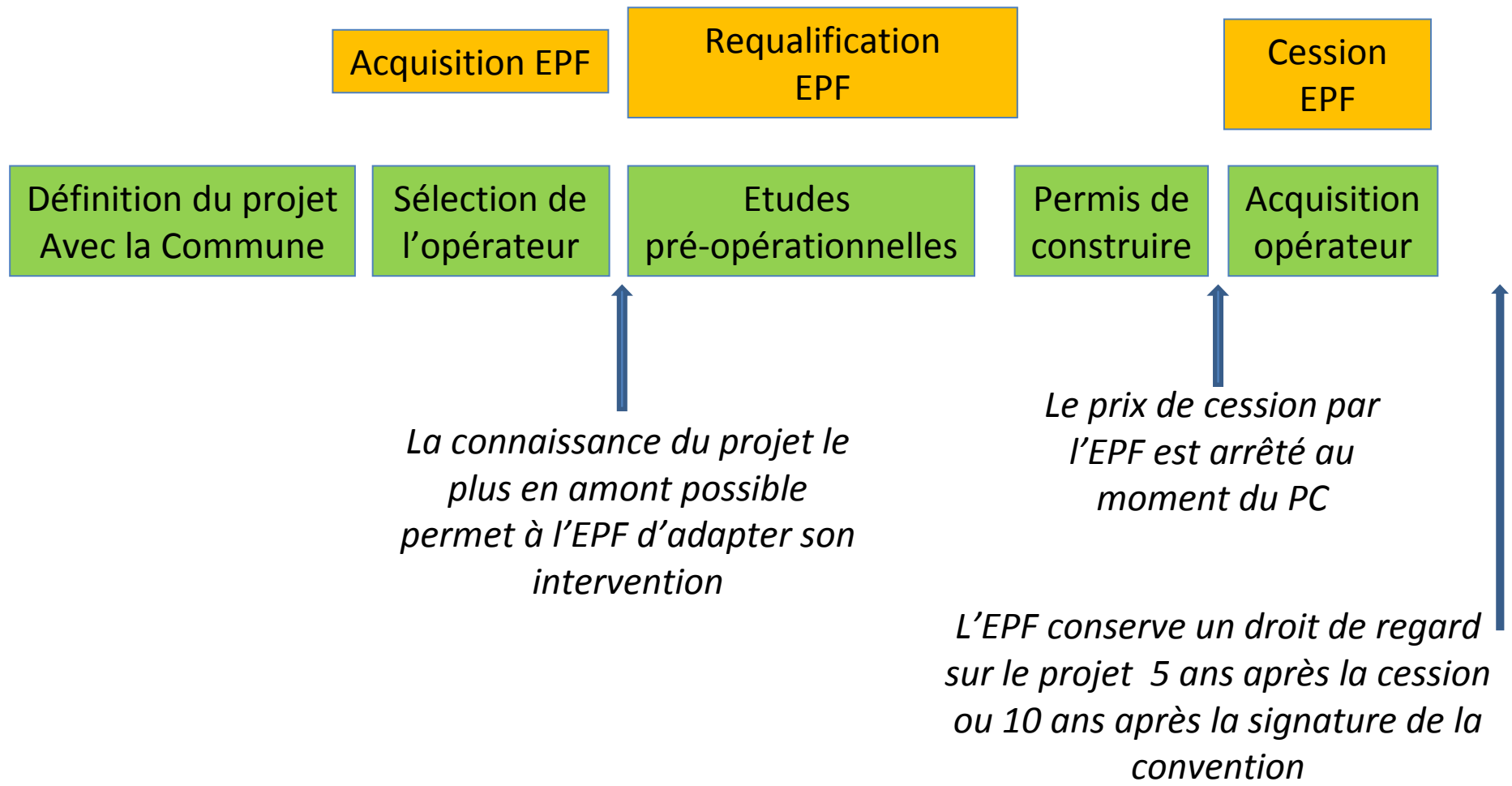
1. en présentant l'ensemble des sites faisant l'objet d'une intervention de l'EPF (convention opérationnelle)
2. en identifiant les sites concernés par un appel à projet dans les 2 années à venir (sites EPF et sites LMCU, soit 20 sites)
3. en présentant les modalités de réalisation des opérations

*Programmation sur les 20 sites en appel à candidature: environ 10 ha pour 400 logements, en moyenne 40% de logements locatifs sociaux, avec une diversité sur le solde de la programmation*



Aménagement & Habitat

## PREPARER LES SORTIES DE PORTAGE ET FAVORISER L'OPERATIONNALITE DES PROJETS





*Aménagement & Habitat*

# LA MOBILISATION DES OUTILS DU PLU

**« toute opération de logements doit comporter un minimum de 30% de logements sociaux et très sociaux (PLUS et PLAI) dont 20% de logements très sociaux (PLAI) »**

Lille Métropole a adopté en décembre 2009 une délibération définissant les règles de mise en œuvre de la mixité sociale :

- la mixité sociale prend en compte ***uniquement les logements sociaux PLUS et PLAI***
- possibilité de ***lier plusieurs opérations entre elles dans le temps*** (1/01/2010 au 31/12/2012) et dans le territoire de la commune afin d'obtenir 30% de logements locatifs sociaux. Cette règle a été inscrite dans les contrats de territoire.
- ***évaluation de la mixité sociale***, au regard de l'ensemble des permis de construire déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**1. Plusieurs outils règlementaires du PLU permettent d'atteindre la réalisation de cet objectif:**

- Servitude de Pourcentage de Logements Locatifs et Servitude de Mixité Sociale
- Emplacements Réservés pour le Logements

**2. Une mobilisation des outils à adapter au contexte de Lille Métropole:**

- Une priorité donnée au renouvellement urbain qui nécessite un travail fin d'inscription au PLU à adapter aux territoires
- la définition du seuil des 17 logements pour l'inscription au PLU
- Une appréciation permis par permis qui peut être bloquante dans la réalisation des projets
- Une appréciation pas évidente dans le document déclaratif CERFA des permis de construire

### **La servitude de pourcentage de logements locatifs sociaux (SPLL)**

- inscription au PLU dès juin 2008 pour mettre en œuvre l'objectif des **20% de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI et PLS** du PLH 1
- sur toutes les **zones d'extension** des communes dont le taux de logements locatif social est inférieur à 30%, pour chaque projet de plus de 5 logements
- **63 communes concernées**, 8 communes sont allées plus loin que les 20%

### **La Servitude Mixité Sociale (SMS)**

- **Lille** s'est engagée, avec une modification du PLU
- **procédures qui se terminent sur** Lys lez Lannoy, Ronchin, Wambrechies et Roubaix (décembre 2010)

### **La Servitude de taille de logement (STL)**

- **Souhait d'encadrer la production de taille**

## 5.2 Les Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)

- **164 ERL** inscrits au PLU, sur **47 communes**, représentant un potentiel d'un peu moins de **6000 logements**
- en perpétuelle évolution (suppression, création, modification, etc.)
- en fonction de l'ancienneté de l'ERL, nécessité ponctuellement de revoir les programmes
- nécessite de prévoir en amont la **sortie opérationnelle de ces ERL**
- **16 ERL en convention opérationnelle EPF**

Les outils  
réglementaires  
au Plan Local  
d'Urbanisme

Servitude de Pourcentage  
de Logements Locatifs

□ Servitude de Logement Locatif

Servitude de Mixité Sociale  
en cours d'inscription

☒ Servitude de Mixité Sociale

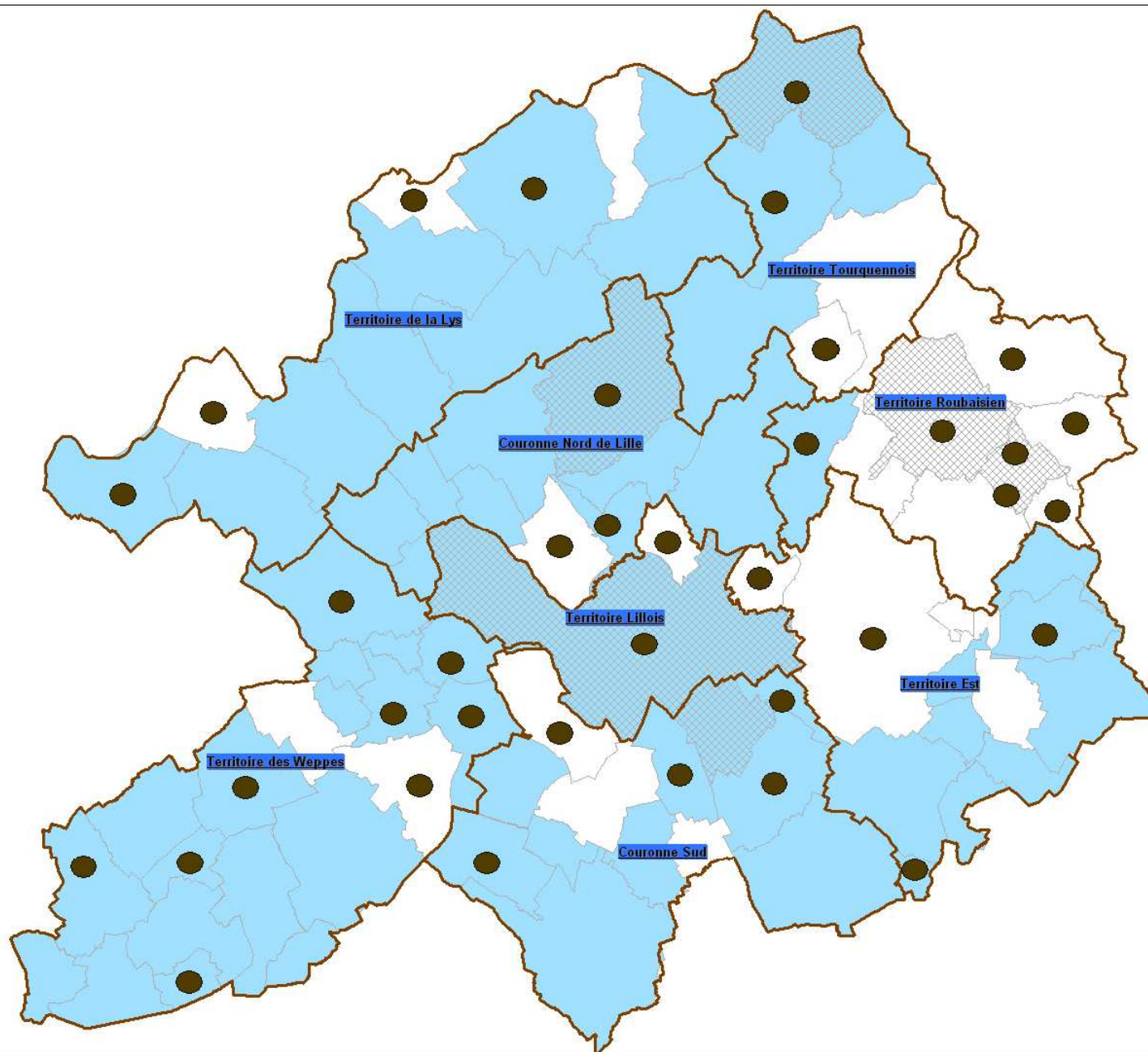
Emplacements Réservés  
Logements

● Emplacements Réservés Logements



Sources :  
LMCU - Contrat de  
territoires - ROL et PLU

Octobre 2010





*Aménagement & Habitat*

# LES TRAVAUX DU PLH 2

« Poursuivre le développement d'une stratégie foncière et dégager du foncier aménagé pour produire du logement sans être tributaire des opportunités des différents opérateurs. » (extrait du porter à connaissance de l'Etat sur le PLH 2)

Territoire	ZAC	EPF	ERL	Etude	Autres sites	TOTAL
<b>LMCU</b>	4950	2243	3422	8677	31190	50482
	10%	4%	7%	17%	62%	

1. La mobilisation des « constructeurs » de la métropole à travers 3 groupes de travail associant promoteurs, organismes HLM et aménageurs sur :
  - les stratégies foncières: leur articulation pour un effet levier démultiplicateur
  - la diversité de la production: la place de l'accession maîtrisée, quels effets leviers
  - la qualité de la production
2. Les principes de territorialisation de l'offre neuve: le tissu urbain existant, l'accessibilité aux transports en commun et l'accès aux services
3. Un travail d'analyse avec les 85 communes sur les projets et les conditions de réalisation des projets (équipements, etc.)