



plan local
d'urbanisme

OAP THÉMATIQUE HABITAT

OAP THEMATIQUE - HABITAT

TABLE DES MATIERES

Contexte	5
Orientation du PLH : produire 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire métropolitain.....	5
Orientation du PLH : développer la production de logements abordables.....	6
Des outils spécifiques pour favoriser la production de logements sociaux et abordables et d'habitat participatif.....	7
Réguler la division de logements	7

■ CONTEXTE

Les évolutions sociodémographiques de la métropole (diminution de la taille des ménages, vieillissement, décohabitation, précarisation d'une part importante de la population) diversifient les parcours résidentiels des ménages métropolitains. Des problématiques de renforcement du lien social et de la mixité sociale et générationnelle se posent également, auxquelles des formes innovantes d'habitat sont susceptibles de répondre. Pour répondre à l'ensemble des besoins et palier un retard important dans la production de logements neufs, il est nécessaire de développer une offre de logements diversifiée et de favoriser les projets d'habitat participatif porteurs d'une approche solidaire et durable de l'habitat.

L'objectif du SCoT est de répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarité ; en assurant les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée ; en s'engageant en faveur d'une rénovation ambitieuse du parc de logement ainsi qu'en luttant contre les inégalités socio-spatiales.

Le PADD du PLU, quant à lui, précise la volonté pour le territoire de dynamiser la production de logements et la promotion de la qualité d'habiter pour tous, en encourageant la construction neuve et l'évolution du parc existant ainsi qu'en favorisant une offre de logements digne, confortable et adaptée à tous.

Dans ce contexte, un objectif annuel de 6 000 logements neufs est inscrit au programme local de l'habitat (PLH) en vigueur. Cet objectif de 6000 logements se décline de la manière suivante :

- Un tiers de logements sociaux (PLUS et PLAI)
- Un tiers de logements abordables (locatif et accession à prix maîtrisés)
- Un tiers de logements libres (locatif et accession)

Dans une perspective de solidarité métropolitaine et dans le but de répondre à l'ensemble de ces objectifs, **l'effort de production de logements et d'habitats est porté par l'ensemble des communes de la métropole.**

■ ORIENTATION DU PLH : PRODUIRE 30% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE METROPOLITAIN

□ PREAMBULE : DEFINITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Compte tenu des revenus des ménages métropolitains, parmi les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat, seuls les logements financés en PLUS et en PLAI sont considérés comme des logements locatifs sociaux dans le PLH. Les logements financés en PLS relèvent du logement locatif intermédiaire et sont exclus de cette définition métropolitaine.

Pour autant, cette définition est à préciser au regard des logements spécifiques du type résidence étudiante, foyer d'accueil médicalisé (FAM) et établissement hospitalier pour personnes âgées et dépendantes (EHPAD) :

Les EHPAD sous maîtrise d'ouvrage HLM financés en PLUS entrent dans la définition métropolitaine du logement social. Les EHPAD et les FAM sous maîtrise d'ouvrage privée, financés en PLS et non aidés par la métropole ne rentrent pas dans la définition du logement social. Compte tenu de leur financement spécifique, ils sont exonérés de l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux, sauf dispositions locales particulières.

Les logements étudiants financés en PLUS ou en PLS aidés par la métropole sont comptabilisés comme du logement locatif social. Les logements étudiants sous maîtrise d'ouvrage privée, financés en PLS et non aidés par la métropole ne rentrent pas dans la définition du logement social. Compte tenu de leur financement spécifique, ils sont exonérés de l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux, sauf dispositions locales particulières.

□ **SYNTHESE : LES 30% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INSCRITS AU PLH**

Dans le cadre du PLH, les communes s'engagent à la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI) dont au moins 25-30% de logements très sociaux¹, dans la construction neuve. Pour ce faire, un minimum de 30% de logements locatifs sociaux est recherché dans les opérations de plus de 17 logements. Dans tous les cas, pour prendre en compte les contextes communaux et infra-communaux, il est donné la possibilité de lier plusieurs opérations entre elles sur une période de trois ans sur le territoire de la commune. La MEL et les communes assurent un suivi de l'ensemble des opérations de logements neufs, de leurs programmations et de leurs échéances pour vérifier l'atteinte d'une production de 30% de logements sociaux à l'échelle de chaque commune, hors quartiers concernés par la politique de la ville.

Pour qu'ils soient opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, ces objectifs peuvent être traduits, en fonction du contexte et des besoins locaux, dans la partie réglementaire du PLU (emplacement réservé logement, servitude de mixité sociale) ou dans les orientations d'aménagement de programmation sectorielle.

□ **QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

Les quartiers les plus fragilisés de l'agglomération qui présentent le plus souvent une faible diversité de l'offre de logements (statuts d'occupation, morphologie urbaine, typologie de logement...), sont particulièrement concernés par cette souplesse d'application de la règle des 30%. Il s'agit en effet des quartiers prioritaires de la politique de la ville tels que déterminés par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, et, de manière plus prégnante encore, des quartiers ciblés au titre du nouveau programme de renouvellement urbain. La diversification de l'offre y est recherchée, par le développement de projets d'habitat de qualité, attractifs et à prix maîtrisé. Les opérations de logements qui sont développées dans ces quartiers sont exemptées de l'obligation de réaliser 30% de logements locatifs sociaux. Néanmoins, lorsque le contexte urbain et social le justifie (quartier ancien dégradé, reconversion de friche, etc.), une offre locative sociale peut être développée dans ces quartiers.

■ **ORIENTATION DU PLH : DEVELOPPER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES**

Le prix du logement dans la MEL a connu une forte hausse ces dernières années et a atteint un niveau bien supérieur aux capacités financières de nombreux ménages métropolitains. Le PLH en vigueur entend favoriser la production d'une offre abordable (repris ci-après sous le terme de logement intermédiaire) tant en accession qu'en locatif notamment dans les secteurs les plus tendus. Sur certains secteurs, une programmation avec une part minimale de logements abordables peut également être imposée.

□ **DEFINITION DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE :**

Est considéré comme logement intermédiaire, selon l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation, un logement :

- qui fait l'objet d'une aide directe ou indirecte de l'État ou d'une collectivité locale, accordée en contrepartie d'un engagement de pratique de prix modérés ;
- dont l'éligibilité est soumise à un plafond de ressources;
- dont le prix ou le loyer est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret en fonction de sa localisation et de sa typologie.

Pour information, des prix d'accession ont été précisés localement : le prix plafond doit être inférieur à 2400 euros par m² de surface habitable hors stationnement

Il s'agit ainsi notamment :

En locatif :

- Des logements financés en Prêt Locatif Social (PLS)
- Des Logements intermédiaires dits « institutionnels » (exemple : logements financés par la Société Nationale Immobilière, filiale de la caisse de dépôts et consignations. Sont exclus les logements bénéficiant des dispositifs d'investissement locatif dont « Pinel »)

En accession :

- Des logements financés en Prêt Social Location Accession (PSLA), dispositif qui permet à un ménage d'acquérir son logement après une phase de location et dans des conditions sécurisées.

¹ Objectifs du PLH modifiés par la délibération n°16C 0645 du 14/10/2016

- Des logements acquis en bail réel solidaire par l'intermédiaire de l'organisme de foncier solidaire, conformément au décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire.
- Des logements faisant l'objet d'un accompagnement financier d'une collectivité dans le cadre des politiques locales de soutien à l'accession abordable, sous forme de subventions ou de minorations foncières.

■ DES OUTILS SPECIFIQUES POUR FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES ET D'HABITAT PARTICIPATIF

La réalisation des objectifs de production de logements sociaux et abordables et d'habitat participatif passe par la mise en place au plan local d'urbanisme d'outils spécifiques :

► Les Emplacements réservés pour le logement (ERL)

Possibilité d'instaurer des emplacements permettant d'imposer un programme de logements sur un foncier.

► Les servitudes de mixité sociale (SMS)

Possibilité de délimiter des secteurs d'intervention en zones urbaines ou à urbaniser dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements.

► Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont également un outil du PLU permettant de préciser un programme de logements sur un secteur d'intervention. Elles peuvent également fixer des objectifs chiffrés de réalisation d'habitats participatifs.

■ REGULER LA DIVISION DE LOGEMENTS

Dans la métropole lilloise, l'habitat existant contribue de manière non négligeable au développement du parc résidentiel par la division de grands logements. L'offre ainsi produite contribue à répondre à une partie des besoins résidentiels.

Toutefois, la division pose parfois un problème en termes de qualité des logements créés. En effet, une partie du territoire métropolitain est soumise à un phénomène de divisions de logements qui ne respectent pas les normes de décence. Il convient donc de lutter contre cette création de logements indignes dans les secteurs d'habitat dégradé ou tendant à se dégrader.

□ DES OUTILS SPECIFIQUES

La réalisation de l'objectif développé ci-dessus passe par la mise en place de l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation.

► Pour les logements existants

Il s'agit d'utiliser le dispositif du code de la construction et de l'habitation qui permet d'instaurer une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Ce dispositif peut être mis en place **dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.**

► Pour les logements neufs

Le code de la construction et de l'habitation permet également de contrôler le respect des proportions et tailles de logement fixées par une servitude de taille de logements (STL). La servitude de taille de logements permet de déterminer des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'elle fixe.

Pour assurer ce contrôle, une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée, **dans les secteurs où a été instaurée une STL.**