



**Neuville
en Ferrain**

Département du Nord - Arrondissement de Lille – Métropole Européenne
de Lille

VILLE DE NEUVILLE EN FERRAIN

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du jeudi 20 octobre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 33

Date de la convocation à la réunion : vendredi 14 octobre 2022

Secrétaire de séance : Monsieur Robin DELPLANQUE

L'An deux mil vingt-deux, le vingt octobre à 19h00, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Madame le Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite au moins trois jours à l'avance, laquelle a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

Présents : (27) Madame le Maire, Monsieur Alain RIME, Madame Marie-Stéphanie VERVAEKE, Monsieur Philippe VYNCKIER-LOBROS, Madame Marylène HEYE, Monsieur Thierry VANELSLANDE, Madame Sylvie DELPLANQUE, Monsieur Jimmy COUPÉ, Madame Maria-Pilar DESRUMEAUX, Monsieur Laurent DEGRYSE, Madame Apolline ARQUIER, Monsieur Éric DOCQUIER, Madame Isabelle VERBEKE, Monsieur Gérard REMACLE, Madame Claudine HEYMAN, Monsieur Philippe SIX, Madame Emmanuelle VANDOORNE, Monsieur Jérôme LEMAY, Madame Sophie CANTON, Madame Sophie BELE, Madame Aurélie LAPERE, Madame Anne VÉRISSIMO, Monsieur Antoine MEESCHAERT, Monsieur Julien DEWAELE, Madame Coralie PERIER, Monsieur Robin DELPLANQUE, Monsieur Gautier MIGNOT.

Excusé(s) ou Absent(s) : (6) Monsieur Marc DUFOUR (pouvoir donné à Thierry VANELSLANDE), Madame Lilliane DENYS (pouvoir donné à Emmanuelle VANDOORNE), Monsieur Luc LECRU (pouvoir donné à Aurélie LAPERE), Madame Sandra VANELSLANDE (pouvoir donné à Marylène HEYE), Madame Camille VYNCKIER-LOBROS (pouvoir donné à Eric DOCQUIER), Monsieur Clément VERRAEST (pouvoir donné à Mme le Maire).

4 - AVIS DE LA COMMUNE DE NEUVILLE-EN-FERRAIN SUR L'ARRET DU PROJET DU PLH3 (2022-2028).

Rapport de Mme le Maire.

Vu en commission générale le lundi 10 octobre 2022.

I. RAPPEL DU CONTEXTE.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document cadre et la feuille de route de la politique locale de l'habitat. Il est basé sur l'adhésion et l'action volontaire de l'ensemble des communes, organisées en territoire. Il fixe les orientations et les objectifs de la politique locale, dans un cadre de travail partagé.

Conformément à l'article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le président de la MEL a sollicité l'avis des communes sur le 1er projet de PLH, arrêté par le conseil de la MEL du 24 juin 2022. Les conseils municipaux des communes délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat. Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté par la MEL, leur avis est réputé favorable.

Après examen des avis reçus, le Conseil de la MEL délibèrera de nouveau sur le projet de PLH3 modifié. Il sera ensuite transmis à l'État, qui le soumettra pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Le préfet pourra alors émettre des demandes motivées de modifications, sur lesquelles le Conseil de la MEL délibèrera avant de consulter à nouveau les communes et le syndicat mixte du SCOT, selon les mêmes modalités que pour le premier projet.

II. AVIS DES COMMUNES SUR LE PROJET DE PLH3.

Vu l'article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
Vu le projet de PLH3 arrêté par le conseil de la MEL du 24 Juin 2022

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

1. De donner un avis favorable sur le projet de PLH3 avec les demandes de corrections, éclaircissements formulées dans le document annexé à la présente délibération.
2. D'engager la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences pour le Programme Local de l'Habitat 2022-2028 de la MEL, tout en précisant le contexte instable, irrégulier et incertain de l'immobilier, facteur majeur dans l'accomplissement de la réalisation du PLH3.
3. De transmettre à la MEL les observations et les demandes de modifications listées en annexes

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le président de la Métropole Européenne de Lille.

ADOPTE

Pour extrait conforme au Registre des Délibérations



Marie TONNERRE-DESMET

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. TONNERRE-DESMET", is written over the seal and extends to the right.

Maire de Neuville-en-Ferrain
Vice-présidente du Département du Nord
Conseillère de la Métropole Européenne de Lille



Annexes: Liste des observations ou demandes de modifications de Neuville-en-Ferrain à transmettre à la MEL

1) Actualisation de la cartographie des projets de logements

Rappel du champ d'observation du PLH3 : Ont été pris en compte dans la cartographie communale du cahier de territoire, les projets de plus de 5 logements, dont la livraison est prévue entre 2022 et 2028 et dans une zone constructible pour de l'habitat au regard du PLU en vigueur.

La MEL laisse la possibilité aux communes qui le souhaitent d'actualiser leurs données, en fonction de l'évolution des opérations.

* Modification d'un projet déjà affiché dans la cartographie communale : ABSENCE DE REMARQUE

Attention : En cas de modification du périmètre des nouveaux projets de logements merci d'intégrer une cartographie avec les nouveaux contours des projets ou les numéros de parcelles...)

Identifiant («N°Carto »)	Modification du nb de logements estimés	Modification de la répartition par type de logements (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, BRS...)	Modification de la date de livraison estimée	Modification du périmètre du projet (Oui/Non)

* Suppression d'un projet déjà affiché dans la cartographie communale

Identifiant («N°Carto »)	Motif de suppression du projet (annulation, report post 2028...)
378	Opération de 5 logements et non supérieure à 5 logements

* Ajout d'un projet sur la cartographie communale

Attention : Joindre les périmètres des nouveaux projets de logements (si possible cartographie avec contours des projets ou numéros de parcelles...)

Nom du projet	Nb. de logements estimés	Répartition par type de logements (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, BRS...)	Année de livraison estimée
Projet de réhabilitation du parc HABITAT DU NORD allée des Sports, rue Jules Watteeuw		?	Inconnu
Projet de réhabilitation du parc VILOGIA (inscription dans le programme PUCA)	94	?	2026-2027
Projet OAP Vandeputte	150		2027

2) Autres observations ou demandes de modifications sur le projet de PLH

Document concerné (diagnostic, document d'orientation, programme d'action thématique, cahier de territoire, annexe...)	N°de page	Observation ou modification proposée
Volets publics		Document clair, simple à lire,
Programme d'action thématique	Toutes les pages des actions	Demande de détailler le budget alloué à chaque action. Inscription du budget PLH3 sur la période 2022-2026 à hauteur de 420 M€ avec 335M€ en investissement et 85M€ en fonctionnement. Qu'en est-il pour la période au-delà de 2026 ? alors que le PLH3 se projette jusqu'à 2028.
	8	Réserve sur l'objectif du scénario haut (6200 logements/ an) au regard du contexte immobilier incertain
	9	« Les communes s'engagent à réaliser les projets identifiés, sous réserve de l'apaisement de l'envolée immobilière, et d'un contexte géopolitique plus favorable »
	15	Exercice du DPU par la MEL en concertation préalable avec la commune
	17	« Poursuivre le dispositif de requalification des courées » à la condition d'une coordination entre les compétences métropolitaines et l'inscription d'un budget à la hauteur des enjeux

	27	Bonne remarque sur l'amélioration de la communication et l'information du grand public, sur le service de la rénovation. Faire en sorte qu'il soit proche des métropolitains, quel que soit le territoire
	38	Demande d'éclaircissement sur le titre de l'action n°134
	46	Il n'est pas précisé les conditions d'application de l'action n°17, alors que dans la note de synthèse communiquée, il est précisé que cela s'applique à partir de 17 logements. Demande de confirmation, et d'inscription, si tel est le cas, dans le projet de PLH3.
	54	Manque un « U » à DIALOGUE dans le titre de l'action n°20
	56	Bonne appréciation de l'action °21 de favoriser les maîtrises d'ouvrage responsables et engagées dans la qualité
	60	Demande de clarification dans la procédure, afin d'assurer les compétences des communes en matière de police générale et spéciale, au titre de la lutte contre l'habitat indigne
	77	La mise en œuvre du CIA et de la préparation des CALEOL exigent aussi de respecter le rôle du Maire et de sa connaissance du territoire, et du respect de sa politique de peuplement.
	86-87	Action n°32 qui concerne particulièrement la commune de Neuville-en-Ferrain, avec l'objectif d'adapter la programmation résidentielle aux enjeux du vieillissement et à la perte d'autonomie. Avec, par exemple, le financement d'études de marchés sur le vieillissement de la population, et les besoins en logements spécifiques, l'expérimentation de la mise en place d'une aide au déménagement, ou encore avec la réalisation de travaux d'urgence de sortie d'hospitalisation (sur le modèle expérimenté à Roubaix, nommé ECLAT).

Lille, le 23 juin 2022

Note d'information sur le projet de PLH3

à l'attention des communes de la MEL

I. Contexte et calendrier

Qu'est-ce que le Programme Local de l'Habitat (PLH) ? Comment a-t-il été élaboré ?

C'est le document cadre et la feuille de route de la politique locale de l'habitat. Il est basé sur l'adhésion et l'action volontaire de l'ensemble des communes, organisées en territoire. Il fixe les orientations et les objectifs de la politique locale, dans un cadre de travail partagé.

L'élaboration du troisième PLH de la MEL a été engagée par la délibération n°18 C 0037 de février 2018 qui a défini ses principaux objectifs et les modalités d'association des partenaires. Ce projet de PLH3 est l'aboutissement de plusieurs années de travaux et de concertations politiques, partenariales et citoyennes.

Quels sont les documents constitutifs du PLH3 ?

Le projet de PLH est constitué de plusieurs documents :

- Un diagnostic (État des lieux statistique et définition des besoins) ;
- Un document d'orientation (5 orientations stratégiques) ;
- Un programme d'actions thématique (39 fiches action) ;
- Un programme d'actions territorial (8 cahiers de territoire, comprenant les fiches communales et les cartographies des projets de logements) ;
- Un volet publics spécifiques (7 fiches dédiées aux habitants ayant des besoins spécifiques) ;
- Des annexes (méthodologie, carte de synthèse, bilan de la concertation citoyenne).

Quel calendrier prévisionnel pour l'adoption du PLH3 ?

Le projet de PLH3 a été arrêté par la délibération n° 22 C 0200 du 24 Juin 2022.

Fin août 2022 : Les communes recevront un courrier de notification de la délibération d'arrêt de PLH ainsi qu'un lien de téléchargement vers le projet de PLH arrêté. À compter de cette date, elles auront deux mois pour donner leur avis par délibération (délai légal fixé par le code de la construction et de l'habitation).

Septembre – Octobre 2022 : Délibération des conseils municipaux.

Février 2023 : Délibération du conseil de la MEL sur le projet de PLH3 modifié (en fonction des observations des communes). Puis transmission à l'État pour avis.

Été 2023 : Délibération du conseil de la MEL pour l'adoption du PLH3 (si avis favorable de l'État, si non, nouvelle consultation des communes).

Quelle formalisation de l'avis des communes sur le projet de PLH3 arrêté ?

L'avis de la commune doit se faire par délibération. Le conseil municipal donne un avis favorable ou défavorable sur le projet de PLH3. Il peut s'engager à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences pour le PLH3. Il peut également émettre des observations et proposer des modifications (notamment concernant l'actualisation de la liste des projets de logements).

Pour que l'avis de la commune soit pris en compte, la délibération du conseil municipal devra être notifié au président de la MEL. À défaut, de réponse dans un délai de deux mois (à compter de la date de réception du courrier de la MEL), l'avis sera réputé favorable.

Pour aider les communes dans la formalisation de leur avis et l'animation des débats au sein du conseil municipal, la MEL met à disposition des communes :

- Un modèle de support de présentation (format PPT) ;
- Un modèle de délibération à trous ;
- La présente note d'information.

Les modèles proposés ne sont pas obligatoires. Par ailleurs, ils peuvent être personnalisés par chacune des communes souhaitant les utiliser.

II. Les objectifs phares du PLH3

1. Produire 43 400 logements, soit 6 200 logements / an

Pourquoi les besoins en logements sont-ils évalués à 6200 logements par an ?

L'estimation des besoins en logements a été confiée au CEREMA qui s'est appuyé sur une méthodologie et un outil national développé pour le compte du ministère en charge du logement, « OTELO ». Une analyse collégiale d'acteurs locaux a permis d'adapter la méthodologie au contexte et aux enjeux observés dans la Métropole.

Les deux-tiers des besoins sont liés aux évolutions démographiques traversant la population (vieillesse, décohabitation, recomposition familiale...). Le tiers restant est lié aux besoins des ménages dépourvus de logements ou en situation de mal logement (cohabitation subie, sur occupation, personnes hébergées...).

Le PLH attribut-il des objectifs de production précis aux communes?

Les objectifs de production sont déclinés à l'échelle des huit territoires de la MEL. Pour cela, deux clés de répartition ont été utilisées, la place des communes dans l'armature urbaine du SCOT et leurs poids démographiques.

Pour garantir l'atteinte des objectifs territoriaux, il est proposé aux communes de favoriser la réalisation des projets de logements identifiés dans leurs fiches communales. Et de mobiliser, dans

la mesure du possible, son potentiel foncier et son vivier de logements vacants pour étoffer la réponse aux besoins.

Comment construire autant dans un contexte de « zéro artificialisation nette » ? Comment seront accompagnées les communes ?

L'action foncière de la MEL sera amplifiée. Sur les 6 200 logements/an, le PLH vise un objectif de 1000 logements/an à produire sur du foncier acquis par la MEL et l'EPF.

Le renouvellement urbain sera facilité. Les communes pourront s'appuyer sur des services de la MEL, au travers de Masterplan ou d'études de faisabilité ou de capacité, pour leurs projets plus complexes et exigeants. La Fabrique des quartiers pourra être mobilisée pour le recyclage des logements vacants de longue durée (pour les cas les plus complexes).

L'acceptabilité de la densité sera favorisée. Le projet de PLU3 prévoit l'application d'une densité minimale. Cette densité devra être accompagnée d'exigences fortes de qualité et d'une concertation avec les citoyens pour que sa bonne intégration dans le tissu urbain la rende acceptable. La MEL proposera un référentiel qualité et mettra à la disposition des communes une boîte à outil de la concertation citoyenne à l'échelle des opérations de logements.

2. Rénover 57 400 logements, soit 8 200 logements / an

Pourquoi les besoins en rénovation sont-ils évalués à 8 200 logements par an ?

Compte tenu de l'urgence climatique, de la hausse des coûts de l'énergie, et de la progressive interdiction de location des passoires thermiques dès 2025¹, l'enjeu de rénovation du parc existant est réaffirmé et renforcé dans le PLH3. Les objectifs poursuivis sont ceux du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) qui vise -45% d'émission de GES d'ici 2030 et la neutralité carbone en 2050.

Le PLH attribut-il des objectifs de rénovation précis aux communes ?

Les objectifs de rénovation du PLH3 sont déclinés à l'échelle des huit territoires de la MEL.

Pour l'habitat social, les objectifs sont répartis en fonction de la part de chaque territoire en logements sociaux énergivores. Pour l'habitat privé, ils sont répartis en fonction de la part de chaque territoire en logements privés antérieurs à la 1^{ère} réglementation thermique.

Pour garantir l'atteinte des objectifs territoriaux, il est proposé aux communes de s'inscrire dans le cadre de dialogue proposé par la MEL en matière d'amélioration de l'habitat existant.

Pour l'amélioration de l'habitat social en particulier, des cartographies identifient des secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation (Vous référer à votre fiche communale < cadre de dialogue MEL / Communes / Bailleurs sociaux).

¹ Loi Climat et Résilience (interdiction de la mise en location des biens en étiquette G à partir de 2025, en étiquette F à partir de 2028, en étiquette E à partir de 2034)

3. Produire 30% de logement social, dont 30% de logement très social

Quels sont les objectifs des communes en matière de logements abordables ?

En dehors des quartiers politique de la ville, il est proposé aux communes de dédier au moins 30 % de leur production aux logements sociaux (PLUS-PLAI), dont 30 % de PLAI.

Cet engagement porte sur trois ans et donne la possibilité de lier plusieurs opérations entre elles si contextes particuliers (fragilité sociale du quartier par exemple). De manière générale, cette règle s'applique pour toutes les opérations comprenant au moins 17 logements. Toutefois, ce seuil d'application peut être abaissé par les communes, notamment grâce aux Servitudes de Mixité Sociale du PLU.

Quels logements sont pris en compte dans les 30% de logements sociaux ?

Sont pris en compte les logements familiaux financés en PLUS, PLAI ou PLAI adaptés, hors reconstitution de l'offre NPRU.

Les logements sociaux en structure collective ainsi que les logements sociaux issus de la reconstitution de l'offre NPRU s'ajoutent à ce taux plancher de 30% de logements sociaux.

Les logements locatifs intermédiaires (PLS, LLI) et l'accession abordable sont considérés comme du logement intermédiaire.

Le développement de l'accession sociale à la propriété est un des fers de lance du PLH. Il s'agit d'être en mesure de développer du logement à moins de 2400 € le m² en neuf là où les prix du logement « libre » s'établissent souvent autour de 4 000€ et plus. Pour ce faire plusieurs outils existent : le PSLA (prêt social location accession) qui permet aux ménages de passer par une phase de location avant d'acheter, le Bail Réel Solidaire avec un objectif de 200 réalisations par an sur la durée du PLH3 que nous espérons largement dépasser.

4. Lutter contre l'habitat indigne et accueillir les gens du voyage

Comment seront accompagnées les communes dans la lutte contre l'habitat indigne ?

Les communes demeurent compétentes en matière de police générale et spéciale.

La MEL apporte de manière complémentaire les outils nécessaires à la résolution des situations repérées à l'échelle locale. Elle améliore la connaissance de l'ensemble des situations d'indignité diagnostiquées sur le territoire et oriente les occupants de logements indignes (locataires et propriétaires occupants) ainsi que les propriétaires bailleurs vers un panel de solutions pour tendre vers le « zéro personne sans solution d'habitat digne ».

La fiche action N°22 du programme d'action thématique prévoit notamment d'outiller les communes pour réaliser les travaux d'office (étude des possibilités de mutualisation, de maîtrise d'ouvrage déléguée...).

Existe-il des objectifs quantitatifs pour la production de logements adaptés aux gens du voyage?

Le PLH fixe un rythme de production de 30 unités d'habitat dédié aux gens du voyage par an.

Cela permettra d'atteindre les prescriptions du schéma départemental de 157 unités de logement à l'horizon de 2025. Le but étant ainsi de réduire les phénomènes de stationnement illicite dans la

Métropole et de trouver une fluidité plus forte dans les aires permanentes d'accueil permettant l'accueil des voyageurs dans de bonnes conditions.

5. Développer 16 pensions de familles et 8 structures pour les jeunes

Le PLH attribut-il des objectifs aux communes pour l'accueil des publics spécifiques ?

Le PLH fixe un objectif de création d'1 structure pour les jeunes et de 2 pensions de famille ou résidence accueil pour chaque territoire de la MEL.

Le PLH ne fixe pas d'objectifs quantitatifs pour tous les publics, mais il a pour ambition de ne laisser aucun ménage sans une solution de logement ou d'hébergement qui soit adaptée à sa situation.

Le développement d'une offre spécifique, sur tous les territoires et pour tous les publics est recherché. Pour cela, il est proposé aux communes de favoriser la réalisation des opérations destinées aux habitants aux besoins spécifiques.

Qu'est-ce que le volet publics spécifiques ?

C'est l'une des nouveautés de ce PLH3, il s'agit de 7 fiches recensant les solutions existantes et synthétisant les engagements de la MEL et de ses partenaires pour 7 publics :

- les jeunes,
- les étudiants,
- les gens du voyage,
- les ménages vulnérables,
- les seniors,
- les personnes handicapées,
- les familles.

Ce document se veut accessible aux premières personnes concernées, les habitants eux-mêmes. C'est pourquoi il intègre des informations pratiques sur les dispositifs existants et sur les bonnes adresses à connaître pour trouver des informations sur les dispositifs et être aidé dans ses démarches. La liste des bonnes adresses n'a pas vocation à être exhaustive mais elle donne un aperçu du panel de solutions de logements et d'aides diverses que les habitants de la Métropole peuvent mobiliser pour trouver un logement ou mieux se loger.

Ces 7 fiches seront largement diffusées dans les lieux recevant du public (mairies, associations...) et sur les réseaux sociaux.

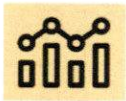


AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLH3

2022-2028

Délibération du conseil
municipal

L' ABOUTISSEMENT DE TROIS ANNÉES DE CONCERTATION PARTENARIALE ET CITOYENNE



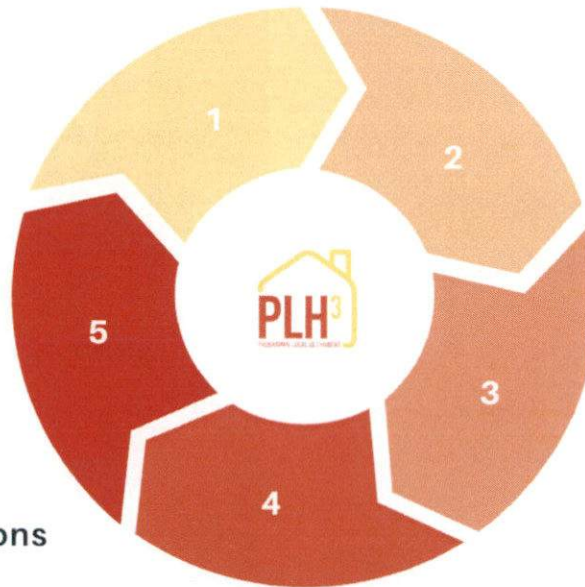
Diagnostic



Volet publics
spécifiques



Programme d'Actions
Territorialisé



Document
d'orientation



Programme d'Actions
thématique



UNE ADOPTION POUR L'ÉTÉ 2023 SI AVIS FAVORABLE DE L'ÉTAT





LES CINQ ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH3

Les objectifs phares
à l'échelle de la MEL



Orientation N°1

Inscrire le PLH dans le projet métropolitain

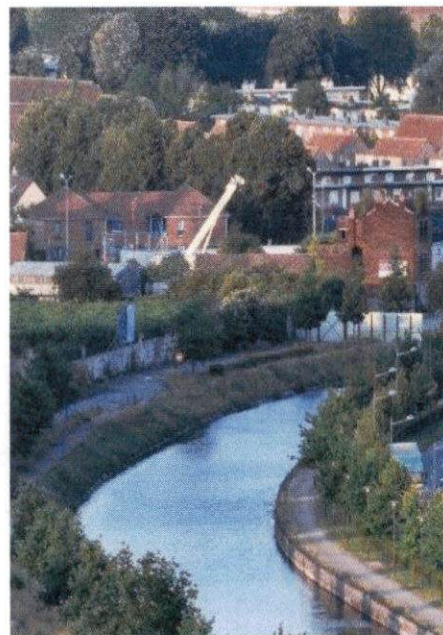
- Répondre aux besoins en logements
- Anticiper l'action foncière
- Prioriser le renouvellement urbain



Objectif phare :

Produire 43 400 logements

Soit 6 200 logements /an





Orientation N°2



Massifier la rénovation de l'habitat existant et réguler l'habitat locatif privé



Chantier en cours



Livraison du premier logement témoin



- Développer le service public de la rénovation
- Amplifier la rénovation du parc social
- Accompagner la filière économique



Objectif phare :

Rénover 57 400 logements
Soit 8 200 logements /an

Orientation N°3



Soutenir une production de logements durables, désirables, abordables

- Réinvestir l'habitat existant
- Rendre accessibles les logements neufs (prix et loyers)
- Répondre aux attentes et usages des habitants



Objectif phare :

- 30% de logement social
- 30% de logements intermédiaires
- 40% de logements libres





Orientation N°4

Faire respecter le droit à un habitat digne



Objectif phare :

Lutte contre l'habitat indigne

150 logements adaptés pour les GDV

Orientation N°5

Promouvoir une métropole solidaire et les parcours résidentiels



Objectif phare :

16 pensions de familles

8 structures pour les jeunes

UN PLH3 ACCESSIBLE POUR TOUS LES HABITANTS DE LA MEL



Les jeunes



Les étudiants



Les gens du voyage



Les ménages vulnérables



Les séniors



Les personnes handicapées

**Des solutions pour
7 publics
représentatifs des
besoins en
logements dans la
Métropole**



Les familles



Déclinaison du PLH à l'échelle du territoire

Les objectifs phares
à l'échelle du territoire
Tourquennois-Vallée de la Lys

Produire 1 000 logements par an dans le Tourquennois-Vallée de la Lys



Développer de nouvelles places en habitat adapté

Un engagement repris dans le volet publics du PLH3

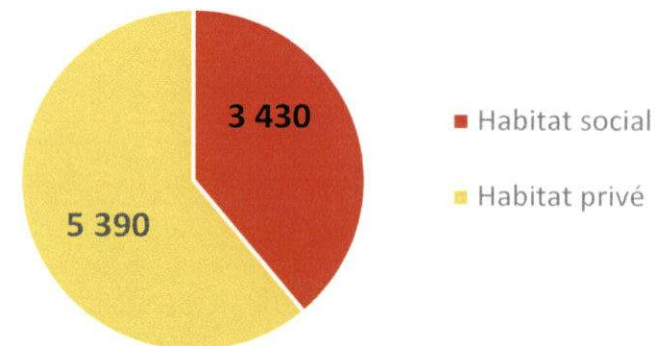
- Développer une structure d'Habitat spécifiquement destinée aux jeunes précaires telles que les Résidences Habitat Jeunes par territoire
- Développer deux nouvelles pensions de famille ou résidences-accueil par territoire



Rénover 1 260 logements par an dans le Tourquennois-Vallée de la Lys

Soit 8 820 logements entre 2022 et 2028

- Dont **5 390** logements privés
(soit 61% des objectifs)
- Dont **3 430** logements sociaux
(soit 39% des objectifs)





LES ENGAGEMENTS DES COMMUNES POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU TERRITOIRE ET ASSURER LA DIVERSITÉ DES PRODUITS

Sur la production de logements

- Favoriser la réalisation des projets de logements identifiés
- Mobiliser le potentiel foncier identifié et le vivier de logements vacants pour étoffer la réponse aux besoins
- Dédier 30% de la production globale au logement social (PLUS-PLAI), dont 30% au logement très social (PLAI)

Sur la rénovation

S'inscrire dans le cadre de dialogue proposé par la MEL en matière d'amélioration de l'habitat existant

Sur les besoins spécifiques

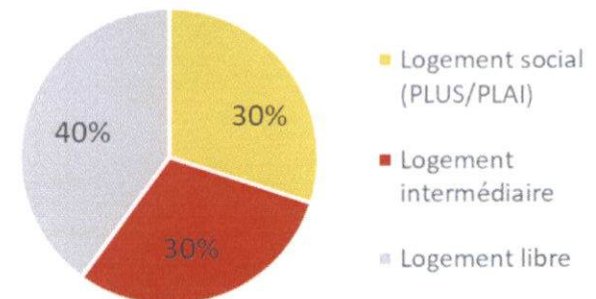
Favoriser la réalisation des opérations destinées aux habitants aux besoins spécifiques

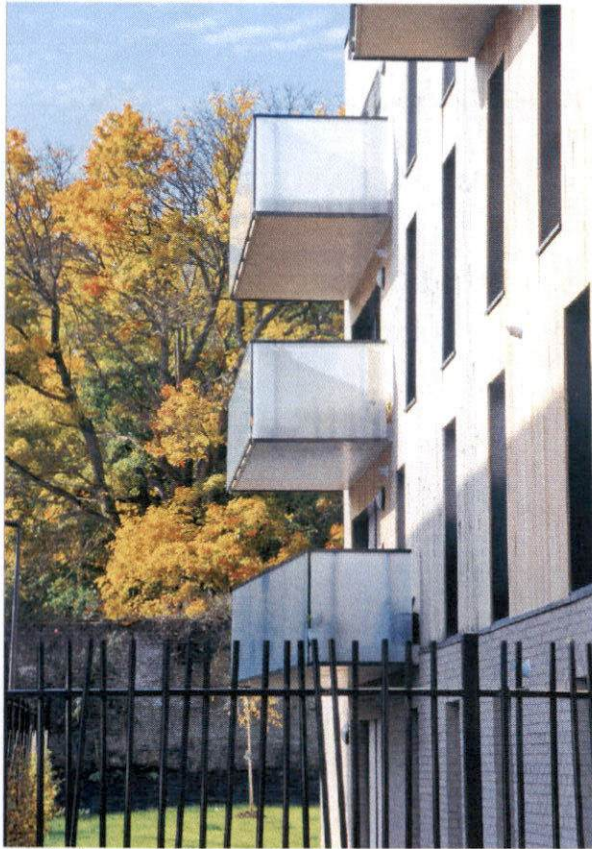
Sur les attributions

Veiller à l'équilibre des attributions de logements sociaux conformément à la CIA

Comment s'applique la règle des 30% de logements sociaux?

- Pour toute opération d'au moins 17 logements, hors QPV
- Un engagement par commune, sur une période de 3 ans et une possibilité de lier plusieurs opérations entre elles si contexte particulier (fragilité sociale du quartier par ex.)
- Ne sont pas compris dans les 30% de logement social : les résidences sociales, résidences pour personnes âgées ou handicapées.
- Les logements financés en PLS, le BRS et le PSLA sont considérés comme du logement intermédiaire.





Déclinaison du PLH à l'échelle des communes

La fiche communale de
Neuville-en-Ferrain

(extrait du cahier de territoire)

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Neuville-en-Ferrain

Profil de la commune



Armature urbaine : Autre ville d'agglomération

Commune impactée par le Schéma Directeur des Infrastructures de Transport (SDIT)

10 284 habitants (INSEE 2017)

3,5 % du parc privé de la commune identifié comme potentiellement indigne (PPPI 2015)

15 % de logements locatifs sociaux, soit 624 logements (DDTM au 01/01/2021)



Commune déficitaire en logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (Inventaire au 01/01/2021)

Obligation SRU

Seuil de logements sociaux à atteindre * 25%

Objectifs de rattrapage 2020-2022 232 logements

* 25% pour l'agglomération de Lille, 20% pour les autres agglomérations (Douai-Lens, Wavrin, Armentières, Béthune, Houplin-Ancoisne)

Enjeux pour l'habitat social



Maintien et développement d'une offre locative sociale (production neuve et conventionnement)



Priorisation des attributions aux ménages aux plus faibles ressources dans les quartiers peu fragiles

Perspectives de développement de l'offre nouvelle



Projets

263 logements livraison
PLH 2022-2028

(soit **38** logements /an)

Livraisons PLH 2012-2018 :
28 logements /an

SRU

131 logements sociaux pouvant alimenter les objectifs de rattrapage SRU

Estimation logements manquants
au 01/01/2022 *

417

PLAI-PLUS-PLS prévus entre 2022 et
2028

131

* Estimation selon situation au 01/01/2021 et livraisons réalisées en 2021



Potentiels

5,29 hectares de
potentiels fonciers
en renouvellement

+

12 logements
vacants de plus de
deux ans



Objectifs

Besoins en logements du territoire Tourquennois : 7 130 logements
entre 2022 et 2028 (soit 1 019 logements /an)

Contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du territoire :
4 % des besoins du territoire Tourquennois

(Pour mémoire la population de la commune représente 5 % des
ménages de ce territoire)

III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Neuville-en-Ferrain

Cartographie des projets de logements identifiés



PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE
LOGEMENTS
Données arrêtées à février 2022
sous réserve des arbitrages du PLU3

Neuville-en-Ferrain

TERRITOIRE :
Tourquennois-Valée de la Lys
Commune gardienne
de l'eau : non
Commune SRU : oui

Opérations de construction de 5 logements
et plus sur la période 2022-2028

Projets de logements

● Projets de logements
Livraisons 2022-2028

100 Numéro
de projet

Offre en transport collectif existante *

- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus ≥ 100 & TER ≥ 30
- Maillage 50 \leq Bus < 100 & TER < 30
- Complémentaire Bus < 50

* Qualification et catégorisation de l'offre de
transport collectif existante (TC urbain-levia-
TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt /
jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare / halte) /
jour / 2 sens cumulés

Géographie prioritaire

● Périmètre de quartier prioritaire (QP)

0 250 500 m

Source : Cartographie MEL, Direction Habitat, Service PLH, à partir
du ROL (Relevé des Opérations Logement) et daté le 30/3/2022



III. Déclinaison du PLH à l'échelle des communes / Neuville-en-Ferrain

Inventaire des projets de logements identifiés

Neuville-en-Ferrain : PROJETS DE LOGEMENTS 2022 - 2028 (Données arrêtées à février 2022)

Projets envisagés pour une date de livraison prévue à horizon du PLH 2022 - 2028 : **263** logements estimés dont **131** PLUS PLAI PLS estimés

Le nombre et le taux de logements sociaux affectés à chaque projet tient compte de la programmation connue lors de l'élaboration du PLH. Pour être conforme à la loi SRU, il conviendra de produire au minimum 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS sur le total PLUS-PLAI-PLS

Projets de 5 logements et plus (en zones constructibles du PLU en vigueur)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée	PLUS-PLAI-PLS estimés	Taux PLUS-PLAI-PLS estimés
357	70 rue du Dronckaert	11	2023	0	0 %
378	Terrain rue Jean Fievet	5	2023	0	0 %
379	Vanmarck (ERL)	39	2024	13	33 %
382	75-77 rue de Tourcoing	18	2023	18	100 %
385	Pâtüre Masure (ERL - OAP) *	150	2026	60	40 %
388	Ferme Phalempin	34	2024	34	100 %
390	Caserne des Douanes	6	2022	6	100 %

* Volonté de la ville de faire du PLS, projet encore en discussion avec l'aménageur