

Projet « 117 rue du Bourg »



Première réunion publique
03 mars 2022 – ferme du Mont Garin



Méthode proposée dans le cadre de la démocratie participative

- Règles sanitaires et de sécurité
- Bienveillance et Respect de chacun
- Transparence
- Défense de l'intérêt général
- « **Consulter** » : Recueillir avis, idées et critiques pour affiner un projet
- Merci aux acteurs de cette consultation (promoteur, riverains et plus largement les parties prenantes, services...)
- *Démarche nouvelle*





Collège Privé
Dominique Savio

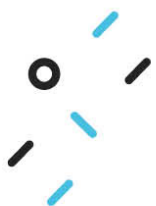
Église catholique
Saint-Calixte à...

Académie de Danse
Jacquemin(Danse...

Auto Motocycle Azur

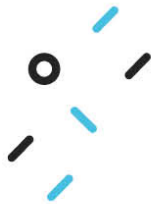
Participons au projet !

- De privé à privé... pas un terrain de la Ville
- Le Code de l'urbanisme et le PLU nous « obligent »...
- Identification des attentes et des interrogations de **toutes les parties prenantes**
- Insertion du projet dans son site
 - visons le « **Bien vivre ensemble** » en milieu urbain
- Attente de la **participation de tous**
 - faire progresser le projet pour qu'il **s'intègre au mieux**
 - apporter des **plus-values**
 - faire « grandir » le projet dans **l'intérêt général**

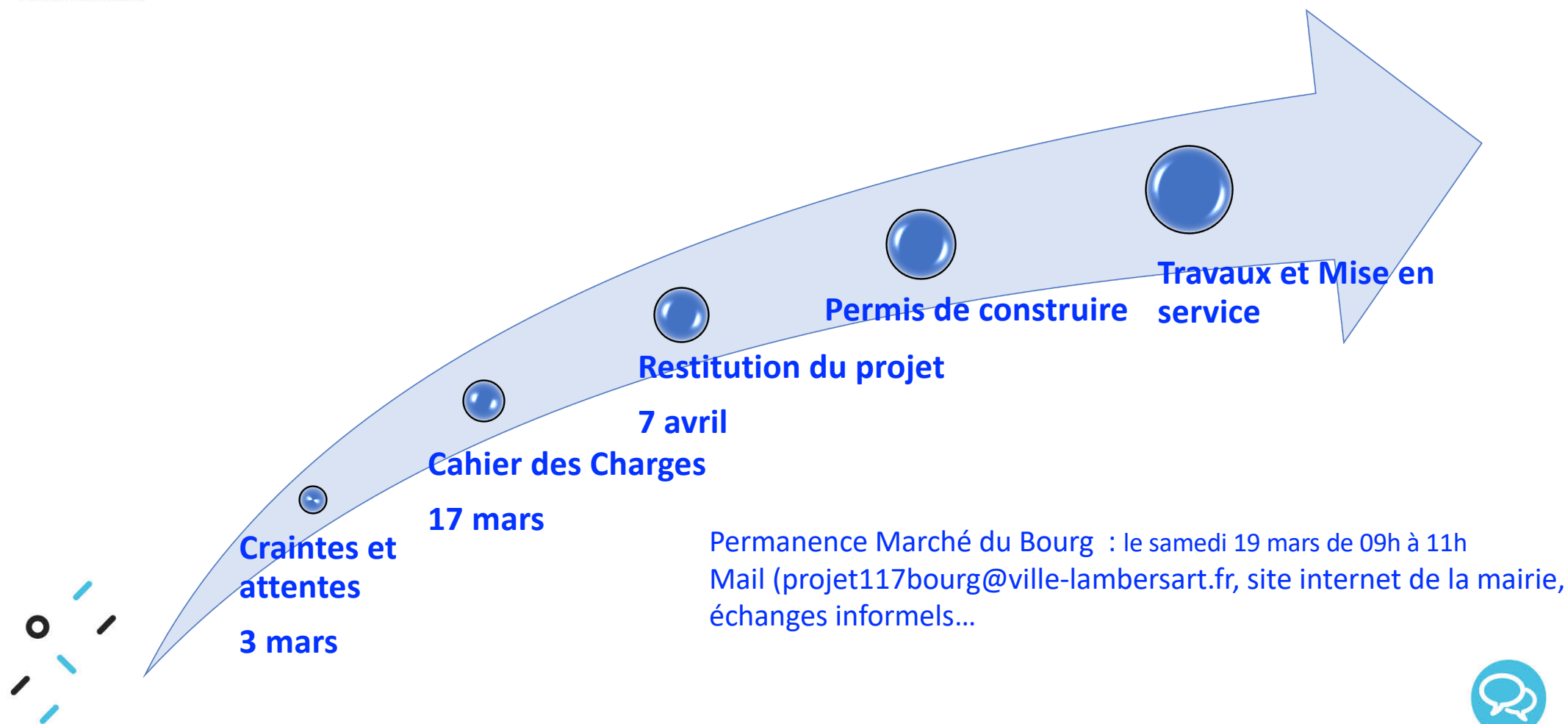


Quelles sont les parties prenantes ?

- Promoteur/architecte/paysagiste
- Riverains
- Ville de Lambersart (élus, services) qui doit veiller à **l'intérêt général**
- MEL,
- Ecoles, Commerçants, Associations, ...
- Les habitants...
- ...



Principes de la démarche de concertation :



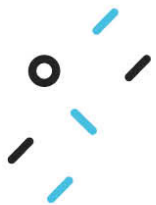
Présentation du site et de ses possibilités

- Promoteur : Groupe Duval
- Architecte : Relief Architecture



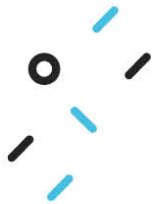
Le point de vue de la Municipalité :

- Demande de **Démocratie Participative** auprès du promoteur
- Présenter les Besoins de la ville et Défendre l'intérêt général
- Mandat Politique
 - Transition Ecologique (RE 2020 ? E+C- ? Autre...)
 - Lien social,
 - Concertation



Opportunités du projet

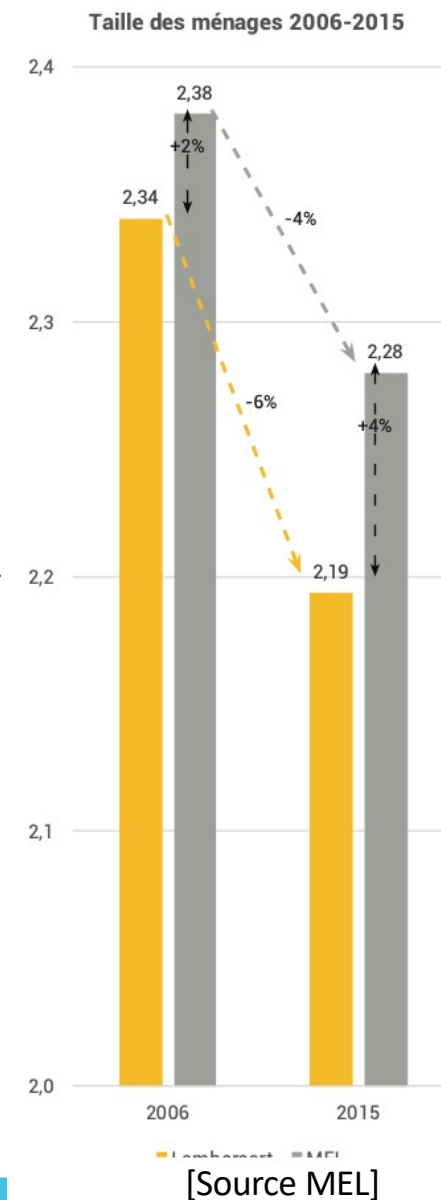
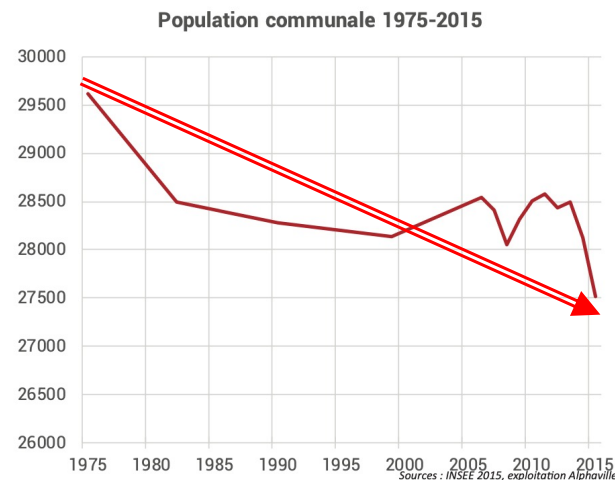
- Dynamique nouvelle du centre ville de Lambersart
- Un projet qui doit se tourner vers la ville et ses habitants
- Projet inséré dans son site
- Performances environnementales maximales
- Sérénité et Sécurité (PADD)
- Taux de Logements Conventionnés pour toutes les opérations dans tous les quartiers : 40 % minimum
- Mixité



Besoins de la Ville

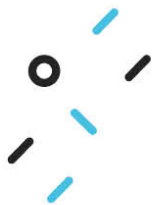
- Dynamisme urbain
 - Commerces, Ecoles, ...
 - « Possibilité d'habiter Lambersart »
 - Taille des ménages diminuée
 - Solde naturel
- Renouvellement générationnel
 - L'âge moyen des Lambersartois augmente (1/4 de retraités)
 - « spécialisation »
 - Attirer des jeunes ménages, offre locative
 - Offre adaptée aux plus âgés pour rester sur la commune

• **LOGEMENTS (Accession, Locatif, Locatif social...)**



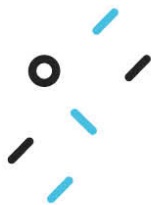
Besoins de la Ville

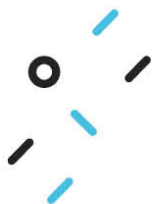
- Problématique Financière
 - Pas les moyens d'acheter le terrain...
 - Amende liée à la loi SRU et dotation solidarité urbaine
 - **25 %** de logements sociaux**17,3 % en 2021**..... **225 000 € d'amende** en 2022
 - Possiblement multipliée par 4 sur décision du préfet (**800 k€**)
- DSU : Dotation de Solidarité Urbaine
 - Potentiel financier et revenu des habitants, % de LLS, prestations logement perçues
 - **1,2 M€ de recettes**
 - **645^{ème} sur 650...**
- **Perte potentielle** au budget de la commune : **2 M€**
 - soit environ 15 % du budget de fonctionnement effectif,
 - ou environ 11 % du personnel (*env. 55 ETP*)
- Engagements
 - pas d'augmentation d'impôt
 - même qualité de service



Merci de votre attention

- Ateliers participatifs (45 minutes)
- animateurs
 - Quelles sont vos **attentes** par rapport au projet ?
 - Quelles sont vos **problématiques dans le site** aujourd'hui ?
 - Quelles sont vos **craintes** par rapport au projet ?
- Synthèses par thèmes
- Compte-rendu accessible très rapidement



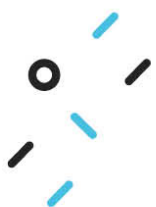


Logements conventionnés (ou sociaux)

- Exemples de plafond [www.service-public.fr]:

Personnes à loger		Plafonds de ressources selon le type de logement social		
		Type PLAI	Type PLUS	Type PLS
4 personnes	Cas général	22 376 €	40 462 €	52 601 €
	1 personne + 3 personnes à charge	26 180 €	47 599 €	61 879 €

- 65 à 70 % de la population est éligible** [Union sociale pour l'habitat, INSEE « Les conditions de logement en France », édition 2017], **80 % des habitants de la MEL sont éligibles au PLS**

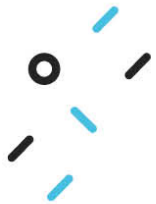


Logements conventionnés (ou sociaux)

- Qu'est-ce qu'un logement conventionné (ou social)

Les logements sociaux répondent à plusieurs critères

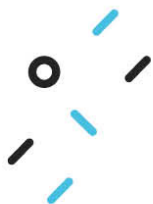
- Ils sont **agréés** par l'Etat et financés avec des fonds publics.
- Ils font l'objet d'une **procédure d'attribution contrôlée** par la puissance publique.
- Ils ont un **loyer plafonné**.
- Ils accueillent des **locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond** et peuvent bénéficier de l'APL.
- Différentes catégories : PLAI, PLUS, PLS



Logements conventionnés (ou sociaux)

• Taux de LLS actuel sur toute la ville, répartition par Quartier :

- Pacot Vandracq : 39,5 %
- Bourg/mairie : 20,3 %
- Nord Ouest : 15,9%
- Canteleu : 13,5 %
- Canon d'Or / Champs de course : 7,8 %
- La Cessoie / Les Conquerants : 2,7%



Logements conventionnés (ou sociaux)

- **Taux LLS autres communes de la couronne Nord (au 1/01/2019) :**

Communes de **+ de 8000 hab**, [source : MEL, Indicateur Etat, 2019 et 2015]

	Habitants (2015)	Densité (nb hab/km2)	% LLS (2015)	% LLS (2019)
Marcq en Baroeul	39 591	2820	18,39	-
Lambersart	28 581	4640	17,34	17,35
La Madeleine	22 221	7884	25,50	26,65
Saint André	11 524	3647	22,94	24,69
Marquette	10 029	2064	23,40	23,48
Wambrechies	9 784	627	19,21	19,78
Pérenchies	8 196	2705	17,61	17,57
MEL	1 113 833	1822	25,7	-

