



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Encadrement de la production HLM dans les communes comptant plus de 40 % de logements sociaux

Doctrine de mise en œuvre au niveau régional

Annexes : - Composition du groupe de travail régional

- Liste des communes des Hauts-de-France comptant plus de 40 % de logements sociaux (source RPLS, données actualisées au 1^{er} janvier 2021)
- Grille d'analyse des projets d'opérations

Le discours au Comité interministériel à la Ville du 29 janvier 2021 du Premier ministre, M. Jean CASTEX, affirmait la nécessité d'assurer les conditions d'une mixité sociale dans les communes comptant plus de 40 % de logements sociaux et d'y encadrer la production HLM au profit d'une diversification de l'offre.

La circulaire conjointe des ministres de la Ville et du Logement du 11 mai 2021 ainsi que les lettres de programmation du FNAP 2021 et 2022 ont rappelé cette orientation.

Pour la région Hauts-de-France, la base de données RPLS répertorie 71 communes comptabilisant un taux de logement social supérieur à 40 %. Ces communes sont essentiellement implantées dans le Pas-de-Calais (34 communes) et le Nord (24 communes). Elles représentent 30 % des 232 communes concernées au niveau national. Pour une très large part, cette situation trouve son origine dans le développement des cités minières pendant la période d'extraction du charbon.

Cependant, la mise en œuvre unilatérale de mesures indifférenciées d'encadrement strict de la production HLM ne permettrait pas la prise en compte des spécificités des territoires. Elle pourrait notamment aboutir au blocage de projets contribuant à la revitalisation de centres-villes ou au renouvellement des populations, facteurs de développement de la mixité sociale.

L'importance de cet enjeu a conduit le bureau du CRHH du 25 novembre 2021 à proposer l'organisation d'un groupe de travail, visant à élaborer une doctrine régionale autour de l'encadrement de la production de logement social. La composition de ce groupe de travail est jointe en annexe 1.

Le présent document rappelle les principes de mise en œuvre posés par le cadre national (I) et présente les modalités de déclinaison au niveau régional (II) ainsi que la grille d'analyse proposée en tant qu'outil d'aide à la décision (III).

I. Principes posés par le cadrage national

L'encadrement de la production de logement social dans les communes comptant plus de 40 % doit être envisagé selon les orientations suivantes :

- L'offre nouvelle doit contribuer au renouvellement du parc de logements (sociaux anciens ou privés dégradés) et à sa diversification : il convient ainsi de privilégier les programmes d'accession ou d'accession sociale à la propriété ainsi que les agréments en Prêt Locatif Social (PLS) et le logement intermédiaire.
- A contrario, les demandes d'agrément en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) doivent faire l'objet d'un examen approfondi. Plus concrètement, la production en PLAI et en PLUS reste envisageable dans les cas suivants :
 - reconstitution de l'offre démolie dans les quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU ;
 - traitement des îlots dégradés et de l'habitat indigne ;
 - résidences pour publics spécifiques : logements étudiants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, pensions de familles, EHPAD conventionnés ;
 - logements en usufruit locatif social (ULS) en tant qu'outil de diversification de long terme ;
 - logements sociaux construits à proximité d'un nouvel équipement de transport structurant ou dans un nouveau quartier mixte ;
 - diversification des typologies.

II. Déclinaison régionale du dispositif

Les données RPLS actualisées au 1^{er} janvier 2021 recensent une liste de 71 communes des Hauts-de-France comptant plus de 40 % de logements sociaux, dont une forte proportion avec un taux supérieur à 50 %, ainsi que 5 communes proches de ce taux (cf. tableau joint en annexe 2).

Le groupe de travail régional réuni le 4 février 2022 a mis en lumière les conclusions suivantes :

- l'importance de la mixité sociale dans les politiques locales de l'habitat ;
- la possibilité d'exempter du dispositif les communes pour lesquelles le dépassement du taux de 40 % est dû à l'existence d'une forte proportion de logements étudiants ;
- la nécessité de pouvoir assouplir ponctuellement et de manière limitée l'encadrement de la production de logement de social : prise en compte de spécificités géographiques qui, sans constituer à elles seules un critère d'exemption, invitent les services gestionnaires à porter une attention particulière aux projets d'opérations qui y seraient proposés ;
- l'attention à porter aux communes dont le taux avoisine les 40 %.

1/ Exemption sur la base d'un taux important de logements étudiants

La base de données RPLS permet désormais de comptabiliser de façon séparée les logements étudiants des autres types de logement. Il est constaté que les trois communes de Cuffies (02), Aulnoy lez Valenciennes (59) et Villeneuve d'Ascq (59) présentent un taux de LLS supérieur à 40 % en raison d'une forte proportion de logements étudiants, le taux repassant sous le seuil lorsqu'on les isole.

Il est proposé que ces communes puissent déroger au principe d'encadrement de la production de logement social, dans la mesure où leur taux de LLS hors logements étudiants est inférieur à 40 %. Une attention particulière doit toutefois être portée aux projets touchant la commune de Villeneuve d'Ascq, dont le taux hors étudiant atteint 38,6 %.

Ces communes sont identifiées en jaune sur la carte ci-dessous et sur la liste (annexe 2).

2/ Critères géographiques favorisant l'examen attentif de certaines opérations

Un certain nombre de communes concernées par un taux de logement social supérieur à 40 % sont inscrites dans un programme de redynamisation de type Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), couvertes par une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), signataires ou appartenant à un EPCI signataire du Pacte pour la Réussite de la Sambre-Avesnois-Thiérache 2021-2024 (Pacte SAT 2). Sans que ce périmètre géographique ne soit considéré en tant que tel comme un critère d'exemption, il est proposé que les opérations situées sur des communes couvertes par un tel dispositif bénéficient d'un examen approfondi au cas par cas, en particulier lorsqu'elles contribueraient à la revitalisation de centre-ville.

Le bassin minier présente la particularité d'être composé de nombreuses communes sur lesquelles le taux de logement social supérieur à 40 % en raison du passage de l'ancien patrimoine minier sous statut HLM en 2014. Ce territoire présente par ailleurs un étalement urbain important, une faible tension sur le logement social et une vacance relativement importante. L'application stricte de l'encadrement de la production de logement social aurait pour conséquence de figer la répartition des populations et serait contraire à la recherche de mixité sociale. Les projets localisés sur ces communes feront donc également l'objet d'un examen attentif, notamment les opérations en acquisition-amélioration dans la mesure où elles contribuent au traitement de l'habitat indigne ou dégradé.

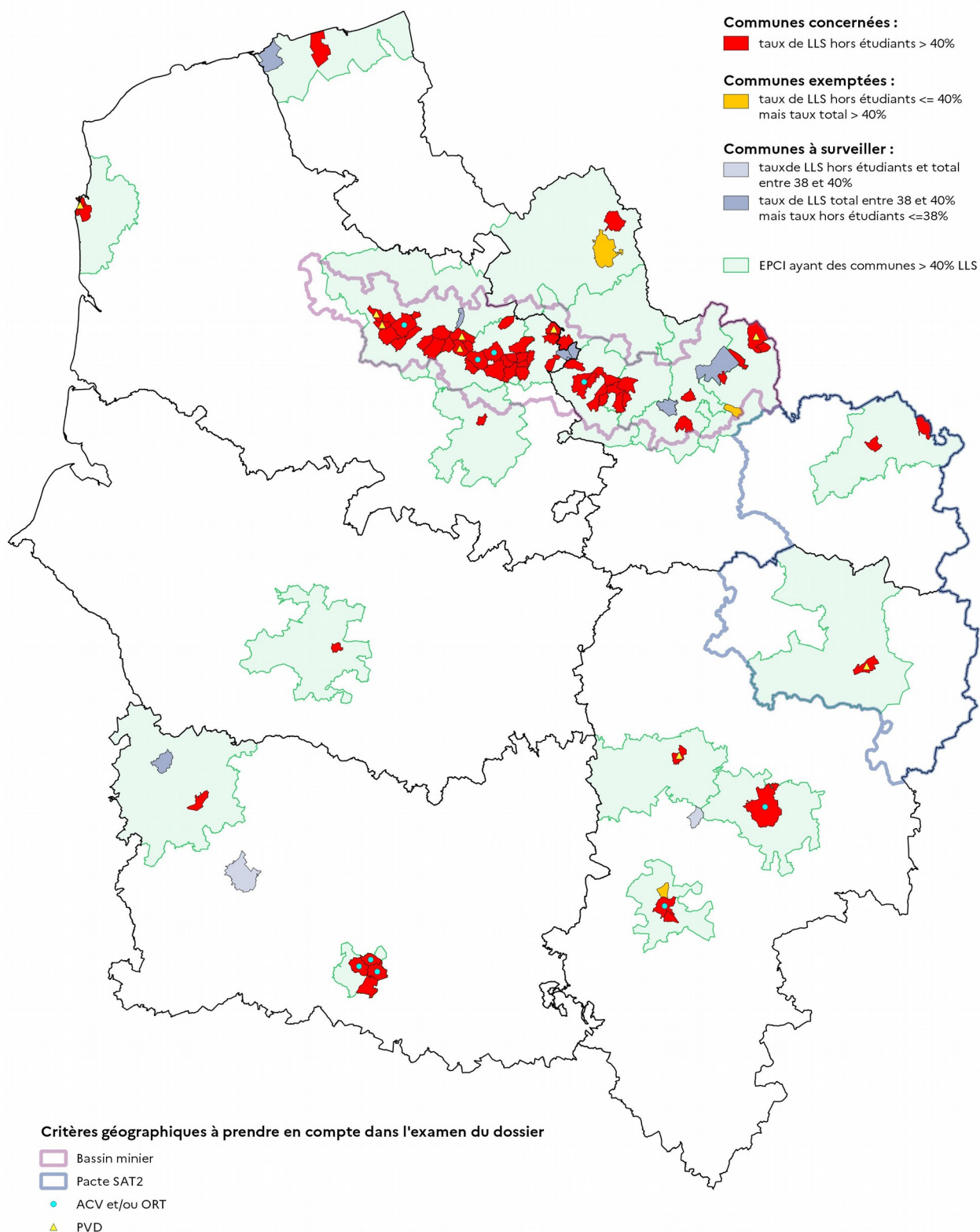
La carte ci-dessous rappelle les contours des périmètres du bassin minier et du pacte SAT 2, et matérialise par un signet l'appartenance des communes concernées à un programme de redynamisation.

Ces communes sont identifiées par une case de couleur sur la liste (annexe 2).

3/ Communes au taux proche de 40 %

5 communes de la région Hauts-de-France présentent au 1^{er} janvier 2021 un taux de logement social proche de 40 %. Ces communes sont également mentionnées sur la carte et sur la liste. Bien qu'elles ne soient pas à ce jour concernées par le dispositif d'encadrement, les territoires de gestion sont invités à porter attention à l'évolution de leur production HLM sur les prochaines années.

Doctrine régionale "Limitation de la production HLM dans les communes comptant plus de 40 % de LLS"



Taux de LLS = nombre de logements au sens SRU (Géokit Parc locatif social 2021)
/ nombre de résidences principales (INSEE RP 2018)

44, rue de Tournai - CS 40 259 - 59 019 LILLE Cedex

Tél. : 03 20 13 48 48 - Fax : 03 20 13 48 78

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://www.facebook.com/prefetnord) - twitter.com/prefet59 - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)

III. Grille d'analyse

Au-delà du seul critère géographique, une vigilance doit être conservée au regard de la nature ou des conditions de réalisation de certaines opérations. A titre d'exemple, il conviendra de s'assurer que des logements proposés au sein d'une nouvelle structure correspondent bien aux besoins de la population, ou qu'une nouvelle opération n'ait pas pour conséquence une aggravation du taux de vacance sur une autre partie du territoire.

Il est proposé aux services gestionnaires d'appuyer leur réflexion sur la grille jointe en annexe 2. Conçue comme un outil d'aide à l'analyse, elle propose une liste de critères permettant de contextualiser la décision :

- implantation de l'opération dans son environnement : distance par rapport au centre-ville, aux sites d'emploi, offre de transports, services et équipements ;
- pertinence de l'opération par rapport à la demande en logement : typologies, publics, besoins spécifiques ;
- positionnement de l'opération dans les politiques locales de l'habitat ;
- inscription de l'opération dans une perspective d'habitat durable et d'objectif « zéro artificialisation nette ».

Il est rappelé que le principe d'encadrement de la production HLM est la règle.

L'application de l'encadrement de la production HLM fait l'objet d'un suivi continu au niveau national, en tant qu'indicateur des mesures du Comité Interministériel à la Ville. A ce titre, la DHUP doit fournir régulièrement des données et expliciter les situations ayant motivé l'octroi d'agrément sur les communes dépassant les 40 % de logements sociaux. Elle est ainsi régulièrement amenée à solliciter les territoires de gestion par le biais des DREAL et des DDT(M), pour obtenir des précisions sur les opérations financées.

La complétude de la grille d'analyse, dans une optique de déclinaison et de contextualisation locales des critères nationaux d'exemption, est ainsi destinée à servir d'outil d'aide à la prise de décision et de justification à apporter aux futures demandes formulées dans ce cadre.