



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement Nord Pas-de-Calais
Séance plénière du 16 novembre 2015

Nouvelles orientations relatives au développement de l'offre locative sociale
Dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville

Une des orientations nationales fortes issues du Comité Interministériel à l'Egalité des Chances et à la Citoyenneté est de réaffirmer les objectifs de mixité sociale.

Dans le champ du développement de l'offre de logements locatifs sociaux, il s'agit ainsi de limiter la construction de logements de type PLUS/PLAI, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) non concerné par le programme national de rénovation urbaine (PNRU et NPNRU) et en « territoire de veille active » doté d'une proportion de LLS déjà supérieure à 35%.

Les orientations nationales prévoient la possibilité de déroger de façon exceptionnelle à ce principe, dérogation relevant directement du ministère. La mise en oeuvre concrète de ce principe de dérogation a conduit à la précision, ces dernières semaines, des premiers éléments de la doctrine nationale d'instruction. Ceux-ci se déclinent selon les cas de figure présentés dans le tableau ci-dessous.

Taux LLS du quartier	Territoires de veille	QPV hors PNRU ou NPNRU	Quartiers PNRU ou NPNRU
0 – 50 %	Financement autorisé Cas 1	Financement autorisé avec avis préalable du préfet de région Cas 3	Financement non autorisé sauf dérogation exceptionnelle : Ministère – ANRU Cas 5
> 50 %	Financement non autorisé sauf dérogation exceptionnelle ministère Cas 2	Financement non autorisé sauf dérogation exceptionnelle ministère Cas 4	Financement non autorisé Cas 6

Deux critères relevant de la localisation des opérations sont plus particulièrement mis en avant pour l'octroi de la dérogation ministérielle et pour fonder l'avis du préfet de région :

- La localisation dans des quartiers d'habitat privé ancien dégradé ou
- La localisation dans des secteurs à potentiel de développement dans des marchés locaux très tendus.

Par ailleurs, certains types d'opérations ne nécessitent pas de dérogation. Ils sont décrits en annexe 1.

Après recueil des premières réactions des acteurs locaux, un premier échange formalisé par un écrit entre le préfet de région et le ministère du logement a dorénavant et déjà permis d'obtenir une dérogation pour des opérations inscrites à la programmation 2015 et considérées comme des "coups partis".

L'annexe 2 présente la liste des 23 opérations ayant obtenu dès à présent une dérogation au titre de la programmation 2015, représentant 390 logements locatifs sociaux environ.

Le volume et le nombre d'opérations concernés en 2015 est représentatif des tendances observées ces dernières années (environ 400 logements par an, soit entre 15 et 30 opérations). Le diagnostic établi montre en effet que les secteurs concernés par ces nouvelles orientations ont porté une part limitée du développement de l'offre de logements locatifs sociaux.

Exclusion faite des opérations relevant de la programmation 2015, le préfet de région a souhaité s'accorder avec le ministère sur un cadre global régional fixant des critères clairs pour l'obtention ou le refus des dérogations, qui éviterait de recourir de façon systématique à une instruction au cas par cas. Une proposition de cadre régional a ainsi été adressée au ministère. **Un retour vers les acteurs locaux sera fait au bureau du CRHH lors de la séance du 14 décembre 2015.**

La définition de ce cadre régional doit permettre une territorialisation efficace combinant le souci d'atteinte des objectifs de production assignés tout en limitant le développement de l'offre nouvelle dans les nouveaux quartiers de la politique de la ville. Il doit également permettre aux acteurs locaux d'orienter en amont leurs projets, en leur donnant des règles du jeu claires et stables.

ANNEXE 1 : Cas particuliers des opérations ne nécessitant pas de demande de dérogation

i. Opérations autorisées

Ne sont pas concernées par l'obtention d'une dérogation car considérées comme concourant à l'atteinte de l'objectif de mixité sociale en QPV les opérations relevant d'un financement par un Prêt Locatif Social (PLS).

Sont autorisées en QPV au titre de la mobilisation du droit commun :

- Les logements familiaux en PLS,
- Les logements étudiants en PLS (ou en PLUS)
- Les foyers pour personnes âgées ou handicapées (PLS),
- Les logements financés en PLUS à destination des personnes âgées (béguinages),
- S'il existe un besoin spécifique justifié d'une offre nouvelle déconnecté de toute problématique de renouvellement urbain, les résidences sociales liées au desserrement ou à la démolition de foyers de travailleurs migrants ou de foyers de jeunes travailleurs situés dans le quartier.

ii. Opérations non autorisées

A contrario, plusieurs types d'opération feront l'objet d'un avis défavorable a priori pour l'octroi d'une dérogation. Il s'agit notamment des opérations à vocation très sociale (résidence sociale, maisons-relais, pensions de famille..) lorsque ces opérations consistent en la création nette d'une offre nouvelle et ne viennent donc pas en reconstitution d'une offre déjà existante démolie ou 'desserrée'.