



PREFET DE LA REGION
HAUTS-DE-FRANCE

**Encadrement du développement de l'offre de logements sociaux et d'hébergement dans les territoires de la géographie prioritaire de la politique de la ville
Actualisation des modalités dérogatoires en région Hauts-de-France**

La lettre de programmation 2016 des objectifs et crédits pour le développement du logement locatif social a introduit des dispositions visant à limiter le développement de l'offre de logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et en territoire de veille active (anciennes ZUS, qui ne figurent plus dans la géographie prioritaire de la politique de la ville). En 2016, la région Hauts-de-France s'est dotée d'un cadre dérogatoire à ce principe, qui a ensuite fait l'objet d'évolutions techniques en 2017. Ce cadrage est aujourd'hui actualisé pour tenir compte de la nouvelle étape de déconcentration du pouvoir de dérogation actée dans la lettre de programmation 2019 des aides à la pierre pour le logement social.

Les orientations nationales de l'administration centrale prévoient la possibilité de déroger au principe de limitation du développement de l'offre de logements sociaux en QPV et territoires de veille active. Deux critères relevant de la localisation des opérations sont plus particulièrement mis en avant :

- la localisation en quartier d'habitat privé ancien dégradé ;
- ou
- la localisation dans des secteurs à potentiel de développement.

La décision de dérogation peut, selon les cas, relever du préfet de département, du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, ou du ministère en charge du logement.

1. Typologie des QPV retenue par les services de l'État

Le cadre régional d'instruction des demandes de dérogation validé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement identifie 6 cas de figure :

- A. Opération de construction/acquisition dans un QPV concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

2 sous-cas de figure pour cette catégorie, où les possibilités de dérogation sont les plus limitées :

- o l'opération envisagée se situe dans le périmètre opérationnel du projet de rénovation urbaine (entendu comme périmètre d'intervention privilégié objet des conventions signées avec l'ANRU dans chacun de ces QPV) ;
 - o l'opération est en dehors du périmètre d'intervention de l'ANRU. Dans ce cas, la dérogation est examinée selon le cas générique B, C, D ou E, présentés ci-après.
- B. Opération en QPV à dominante d'habitat privé ancien dégradé.
 - C. Opération dans un QPV en développement présentant des opportunités foncières ou desservi par un transport en commun lourd (ou en projet).
 - D. Opération de reconstitution de logements sociaux démolis dans le cadre de projets de dé-densification en QPV situé en zone peu tendue B2 ou C, si opportunités de diversification de l'habitat insuffisantes ou inexistantes.

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement
44 rue de Tournai - CS 40259 - 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

- E. Opération dans une cité minière en QPV.
- F. Opération en territoire de veille (ancienne ZUS sortie de la géographie prioritaire) où le taux de logements locatifs sociaux est supérieur à 50 %.

2. Quelles opérations doivent faire l'objet d'une demande de dérogation ?

a. Cas général

- Les opérations de développement de l'offre HLM en QPV comprenant des logements financés en PLUS et/ou PLAI doivent formellement faire l'objet d'une demande de dérogation.
- Il en va de même des opérations comprenant des logements financés en PLUS et/ou PLAI qui sont localisées dans un quartier de veille (ancienne ZUS sortie de la géographie prioritaire) où le taux de logement social dépasse 50%.

b. Cas particuliers

Les opérations suivantes sont exemptées du respect de la procédure dérogatoire.

- Hors secteurs d'intervention spécifiques (Action Coeur de Ville, ORT, PNRQAD, OPAH, lauréats de l'AMI centres-bourgs), les opérations dont le nombre de logements financés en PLUS et/ou PLAI est compris entre 1 et 3 ne nécessitent pas de formuler de demande de dérogation, en QPV comme en territoire de veille où le taux de logement social dépasse 50 %.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs d'intervention spécifiques précités, où le développement de l'offre nouvelle de logements sociaux en QPV et en territoires de veille doit être strictement encadré.

Il ne pourra être prétendu à l'application de cette disposition simplificatrice au titre de phasages d'opérations opportuns sur une même assiette foncière, dès lors que le nombre total d'agrément PLUS et/ou PLAI délivrés à l'issue de la dernière phase est strictement supérieur à 3.

- La production de logement sociaux PLUS-PLAI dans le cadre d'opérations bénéficiant par ailleurs de financements Anah RHI n'est pas soumise à demande de dérogation.

c. Opérations ne nécessitant pas de demande de dérogation

- Les logements familiaux en PLS.
- Les logements étudiants en PLS (ou exceptionnellement en PLUS).
- Les foyers pour personnes âgées ou handicapées (PLS).

A contrario, toute création de structure d'hébergement (CHU, RHVS, ...) devra être exclue en QPV comme dans les territoires de veille active comprenant plus de 50 % de logements sociaux, au même titre que la reconstitution sur site d'un centre d'hébergement qui aurait fait l'objet d'une démolition.

3. Qui prend la décision d'octroi / de refus de dérogation ?

a. Pouvoir de dérogation délégué au préfet de département

- Exception faite du cas spécifique mentionné au b., toute dérogation en faveur d'une opération envisagée dans un QPV hors quartiers ANRU, ou dans un territoire de veille active comprenant plus de 50 % de logements sociaux, relève des prérogatives du préfet de département.
- Le préfet de département dispose également du pouvoir de dérogation s'agissant des opérations envisagées dans des QPV qui font l'objet d'une convention au titre des projets de renouvellement

urbain d'intérêt national ou régional (PRIN ou PRIR) du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), à deux conditions cumulatives :

- le QPV comprend moins de 50 % de logements sociaux (pas de possibilité de déroger au-delà) ;
- l'opération envisagée est localisée en dehors du périmètre d'intervention de l'ANRU (périmètre opérationnel du projet de rénovation urbaine).

b. Cas spécifique des opérations de reconstitution de logements sociaux démolis dans le cadre de projets de dé-densification en zones peu tendues B2 et C

- Si l'offre PLUS-PLAI reconstituée est inférieure, en nombre de logements, au tiers de l'offre PLUS-PLAI démolie, la décision d'octroi relève de la prérogative du préfet de département.

- A contrario, si le taux de reconstitution de l'offre PLUS-PLAI excède 1 logement reconstruit pour 3 démolis, la décision d'octroi ou de refus de la dérogation sera rendue après examen de la demande par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

c. Pouvoir de dérogation incombant à l'administration centrale du ministère en charge du logement

- Les opérations situées en périmètre d'intervention du NPNRU (il est à souligner qu'au-delà de 50% de logements sociaux dans le quartier considéré, aucune possibilité de dérogation n'est prévue par l'administration centrale).

4. Qui instruit la demande de dérogation et à qui déposer la demande ?

- ***Pour les opérations relevant du pouvoir de dérogation du préfet de département :***

a) Dépôt des demandes

Toutes les demandes de dérogation sont déposées par les maîtres d'ouvrage ou les EPCI concernés, auprès du préfet de département. Elles sont assorties de l'avis de l'EPCI au titre de sa compétence en matière de politique locale de l'habitat (PLH), et en sa qualité d'autorité de programmation lorsqu'il est également délégataire des aides à la pierre.

b) Analyse des demandes de dérogation par les DDT

Le préfet de département émet son avis sur la base d'une instruction préalable des DDT.

Seules les opérations pour lesquelles l'autorité de programmation émet un avis favorable seront examinées. L'opportunité générale d'une opération reste donc en premier lieu appréciée par le service autorité de programmation, indépendamment de sa localisation en QPV, au titre de l'instruction de droit commun.

Les DDT analysent l'opportunité générale de chaque demande de dérogation. Les éléments d'analyse pourront notamment porter sur :

- Le projet de territoire ;
- Le programme de l'opération ;
- La compatibilité avec le PLH ;
- Les intentions de diversification ;
- La structure actuelle du patrimoine sur le QPV et la commune ;
- Les éléments du contrat de ville, l'analyse du peuplement et de ses dynamiques.

c) Notification de la décision par le préfet de département

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement
44 rue de Tournai - CS 40259 - 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

• **Pour les opérations devant faire l'objet d'un examen du comité régional de l'habitat et de l'hébergement :**

Les opérations de reconstitution de logements sociaux démolis dans le cadre de projets de dé-densification en zones peu tendues B2 et C doivent, selon les dispositions susmentionnées, faire l'objet d'un examen du conseil régional de l'habitat et de l'hébergement dès lors que le taux de reconstitution de l'offre PLUS-PLAI excède 1 logement reconstruit pour 3 démolis.

Dans ce cas, les demandes de dérogation sont déposées et analysées par les DDT selon les mêmes modalités que celles évoquées ci-dessus, avant d'être transmises à la DREAL pour planification dudit examen par le comité.

• **Pour les opérations relevant du pouvoir de dérogation du ministère en charge du logement :**

Toutes les demandes de dérogation sont déposées par les maîtres d'ouvrage ou les EPCI concernés, auprès du préfet de département. Elles sont assorties de l'avis de l'EPCI au titre de sa compétence en matière de politique locale de l'habitat (PLH), et en sa qualité d'autorité de programmation lorsqu'il est également délégataire des aides à la pierre.

Les maîtres d'ouvrage n'adressent pas directement de demande de dérogation à l'administration centrale du ministère en charge du logement.

Le préfet de département émet son avis sur la base d'une analyse préalable des DDT, selon les mêmes modalités que celles évoquées ci-dessus.

Après transmission de la demande au niveau régional (DREAL), celle-ci sera transférée aux services de l'administration centrale du ministère en charge du logement, accompagné de l'avis définitif du préfet de région.

5. Quels sont les critères requis ?

D'une manière générale, hors cas spécifiques des opérations de dé-densification en zones peu tendues et des quartiers d'habitat privé ancien dégradé où la production de nouveaux logements sociaux peut participer d'une plus grande mixité sociale, **la condition minimale principale** consiste en un taux de logements PLUS-PLAI inférieur à 35 % du nombre de logements total. Cette condition peut-être appréciée :

- Soit à l'échelle de l'opération isolée à défaut de programme d'ensemble,
- Soit à l'échelle d'un programme d'ensemble,
- Soit à l'échelle de la production totale de logements dans le QPV ¹ (calcul du flux sans existence d'un projet global).

Qu'il s'agisse d'un programme d'ensemble ou du calcul lié à la production totale de logements dans le QPV, le taux est apprécié en prenant en compte les ventes HLM, la production en libre et les autres constructions permettant une diversification de l'offre. Le détail du calcul du taux figure en annexe.

Outre le respect strict de la condition minimale décrite ci-dessus, l'examen au cas par cas mené par la DDT, et par la DREAL le cas échéant (dérogation nationale), prendra en compte un certain nombre de critères de nature à moduler et fonder son appréciation finale. On peut notamment mettre en avant les critères suivants:

¹ Par exemple, si 20 logements non sociaux ont été livrés dans le QPV, le bailleur est autorisé à réaliser une opération 100% LLS de 7 logements. Cela suppose donc un suivi fin de la production de logements au sein du quartier, à la charge du demandeur de la dérogation (bailleur ou collectivité).

- Le taux de logements sociaux du QPV : l'examen de la contribution de l'opération à la mixité sociale sera par exemple plus ferme pour les QPV où le taux de logements sociaux excède déjà 35%, et plus encore au-delà de 50 %, la dérogation ne pouvant dans ce cas être accordée qu'à titre tout à fait exceptionnel et à condition que l'équilibre de mixité du quartier ne s'en voit pas remis en cause.
- La tension du marché local, et la pression locale sur le parc locatif social.
- Les attributs de l'opération. Par exemple :
 - sa localisation précise au sein du QPV, notamment au regard de l'accessibilité aux services et la présence actuelle ou future de transport en commun lourd à proximité de l'opération ;
 - sa taille, en nombre de logements (les opérations dont le nombre de logements est très faible feront l'objet d'un regard particulier) ;
 - son éventuelle vocation sociale spécifique, à l'exemple des opérations de béguinage.

A contrario, les opérations de logements à vocation très sociale (type résidences sociales) devront, sauf contexte très particulier, faire l'objet d'un avis défavorable.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement est tenu informé a posteriori des opérations dérogatoires agréées et des justifications apportées.

ANNEXE : Récapitulatif du schéma d'instruction des demandes de dérogation au principe de non production HLM dans les territoires de la géographie prioritaire de la politique de la ville

	Taux LLS inférieur à 50 % :	Taux LLS supérieur à 50%
QPV en NPNRU en secteur d'intervention PRU	<u>Dérogation DHUP – ANRU</u> <ul style="list-style-type: none"> - Financement possible dans les périmètres PNRQAD et OPAH-RU - Financement possible pour les opérations de traitement d'habitat dégradé 	<u>Financement non autorisé</u>
QPV en NPNRU hors secteur d'intervention PRU	<u>Dérogation préfet de département</u> Nombre de PLUS-PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total : <ul style="list-style-type: none"> - Soit de l'opération isolée, à défaut de programme d'ensemble - Soit du programme d'ensemble² - Soit de l'ensemble de la production total de logements dans le QPV (calcul du flux sans existence d'un projet global) 	<u>Financement non autorisé</u>
QPV en secteurs d'habitat privé dégradé	<u>Dérogation préfet de département</u> <ul style="list-style-type: none"> - Financement possible dans les périmètres PNRQAD et OPAH-RU - Financement possible pour les opérations de traitement d'habitat dégradé 	
QPV en développement présentant des opportunités foncières ou la présence d'un TC lourd Notamment zones A et B1.	<u>Dérogation préfet de département</u> Nombre de PLUS-PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total : <ul style="list-style-type: none"> - Soit de l'opération isolée, à défaut de programme d'ensemble, - Soit du programme d'ensemble - Soit de l'ensemble de la production total de logements dans le QPV (calcul du flux sans existence d'un projet global) 	

² Sous réserve d'avoir les moyens de vérifier la réalisation des opérations de diversification au sein de ce programme d'ensemble

	Taux LLS inférieur à 50 % :	Taux LLS supérieur à 50%
QPV en secteurs privilégiés de dé-densification de l'offre de logements sociaux (démolitions - reconstitutions) QPV en zones B2 ou C sans grandes opportunités de diversification de l'habitat.	<ul style="list-style-type: none"> • Si le taux de reconstitution de l'offre PLUS-PLAI est inférieur à 1 logement reconstruit pour 3 démolis : <u>dérogation préfet de département</u> • Si le taux de reconstitution de l'offre PLUS-PLAI excède 1 logement reconstruit pour 3 démolis : <u>examen du CRHH</u> 	
Cités minières	<u>Dérogation préfet de département</u> Taux de PLUS – PLAI inférieur à 35 % apprécié : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'échelle du programme d'ensemble « type ANRU » (incluant ventes)³, - soit de l'opération isolée en l'absence de programme d'ensemble, - soit de la production totale de logements dans le quartier (calcul du flux sans existence d'un projet global ; incluant ventes) 	
Territoires de veille = ZUS non reprises dans la nouvelle géographie prioritaire	<u>Pas de nécessité d'une dérogation</u> Financement autorisé selon les modalités nationales : <ul style="list-style-type: none"> -logements familiaux PLUS-PLAI -résidences sociales -structures d'hébergement - RHVS - logements familiaux PLS - logements étudiants, FPA, FPH en PLS 	<u>Dérogation préfet de département</u> Nombre de PLUS-PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total : <ul style="list-style-type: none"> - Soit de l'opération isolée, à défaut de programme d'ensemble - Soit du programme d'ensemble - Soit de l'ensemble de la production total de logements dans le QPV (calcul du flux sans existence d'un projet global)

À l'exclusion des opérations relevant du pouvoir de dérogation du ministère en charge du logement, sont exemptées de demande de dérogation :

- les opérations hors secteurs d'intervention spécifiques (Action Coeur de Ville, ORT, PNRQAD, OPAH, lauréats de l'AMI centres-bourgs) dont le nombre total de logements financés en PLUS et/ou PLAI est compris entre 1 et 3 ;
- la production de logement sociaux PLUS / PLAI dans le cadre d'opérations bénéficiant par ailleurs de financements Anah RHI.

³ C'est-à-dire un projet visant à diversifier l'offre de logements au sein du quartier : démolition pour proposer du locatif (libre, intermédiaire ou PLS), de l'accession (sociale ou pas), mais aussi vente HLM, l'objectif étant de faire baisser le taux de LLS à l'issue du projet.

ANNEXE : Taux de PLUS-PLAI inférieur à 35 % - modalités d'appréciation pour les programmes d'ensemble ou pour la production totale à l'échelle du QPV.

Composition du programme d'ensemble :

- Nombre de logements neufs PLUS PLAI : PLUS/PLAI
- Nombre de ventes HLM : Ventes-hlm
- Lots libres : LLibres
- Autre offre en diversification (PLS, PSLA,..) : Autres-Divers

Taux PLUS PLAI à prendre en compte :

$(PLUS/PLAI) / (PLUS/PLAI + LLibres + Ventes-hlm + Autres-divers) < 35 \%$

Concernant l'antériorité des opérations à prendre en compte, seules les opérations intervenues lors des 5 dernières années (par rapport au dépôt de la demande de dérogation) peuvent intégrer le calcul pour la prise en compte des différentes phases d'un programme d'ensemble.