



# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Séance plénière du 27 février  
2017

# Séance plénière 27 février 2017

## Ordre du jour

---

1. Actualités dans le domaine du logement et de l'hébergement
2. Les principales dispositions de la loi Égalité Citoyenneté
3. Convention EPF / ARH
4. Bilan triennal SRU
5. Bilan 2016 et programmation 2017 des aides de l'ANAH, HLM, et en faveur des personnes vulnérables

# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement



## 1- Actualités dans le domaine du logement

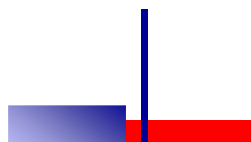
(V.Motyka, DREAL)

# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement



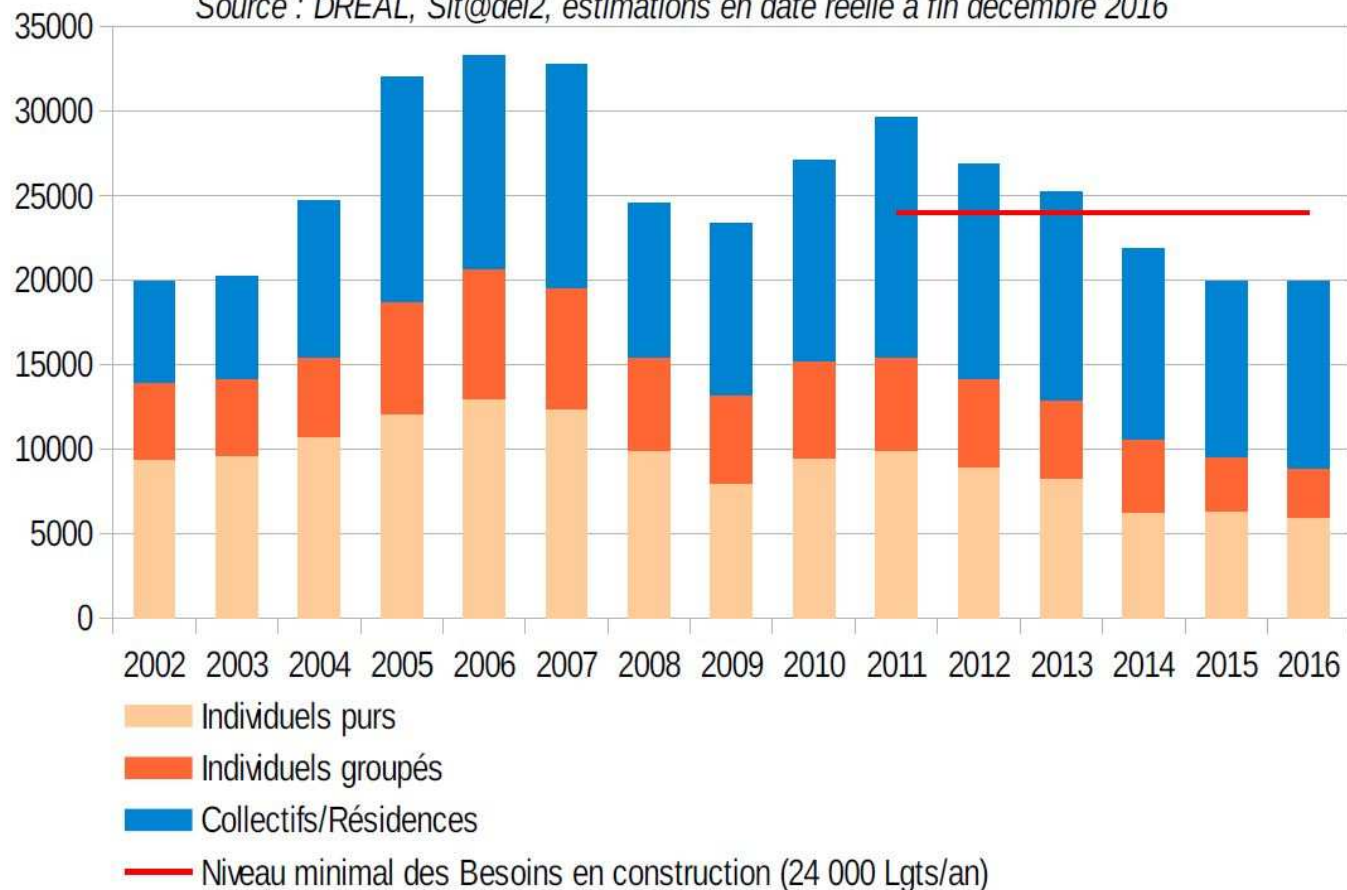
## Situation régionale de la construction neuve

# La relance de la construction : synthèse



## Evolution annuelle du nombre de logements commencés

Source : DREAL, Sit@del2, estimations en date réelle à fin décembre 2016



Sur 1 an, chiffres de la construction, à fin décembre 2016 :

- + 10 % pour les PC signés
- 19 900 logements commencés: les chiffres des mises en chantier sont stables par rapport à 2015.

# Point sur la relance de la construction

## Le succès de l'accession sociale à la propriété se confirme :

- Avec **7700 PTZ distribués sur 2016**, L'objectif régional de **7200 prêts** a été dépassé
  - **Sur ce total : 5000 PTZ neuf soit + 56% par rapport à 2015**

## L'investissement locatif « Pinel » se maintient voire progresse encore

(chiffres 2016 non encore consolidés)

## La construction de logements HLM se tasse :

**8860 en 2014**

**8400 en 2015**

**8160 en 2016**

**Mais bons résultats 2016 pour le PLAI**

# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement



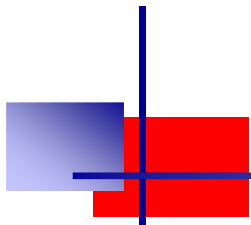
## **Principales nouveautés dans le secteur du logement et de l'aménagement** (dispositions adoptées par la LFI 2017 et la LFR 2016, hors loi égalité et citoyenneté)

# Principales nouveautés dans le secteur du logement et de l'aménagement (hors loi égalité et citoyenneté)

- **Opérations d'accession sociale** : extension du périmètre de la TVA à taux réduit pour les opérations d'accession sociale **à moins de 500 m** d'un quartier en politique de la Ville faisant l'objet d'une convention NPNRU (300 m auparavant)
- Prorogation en 2017 du **dispositif Pinel** et expérimentation du dispositif en zone C
  - le dispositif est reconduit à paramètres constants jusqu'au 31 décembre 2017
  - expérimentation ouverte du dispositif Pinel en zone C
- Prorogation d'un an du crédit d'impôt Transition Énergétique (**CITE**) et possibilité de cumuler le CITE et l'éco-PTZ sans conditions de ressources



# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement



## 2- Les principales dispositions de la loi Égalité Citoyenneté (S. Huchette, DREAL)

# Principales mesures de la loi Égalité Citoyenneté

La loi a été promulguée le 27 janvier 2017. Elle comporte 4 axes principaux:

- **Améliorer la mixité dans le parc social**. Pour toute la partie relative à la réforme des attributions, la loi est ***d'application directe***
- **Les loyers du parc social**: mise en place d'une nouvelle politique des loyers. Des décrets d'application sont nécessaires mais ils sont déjà en cours de concertation et devraient être publiés rapidement (avril 2017)
- **Les mesures SRU** pour mieux répartir l'offre de logements sociaux sur le territoire:
  - ✓ Assouplissement du périmètre
  - ✓ Des mesures renforcées pour inciter, contraindre, voire sanctionner davantage les communes les plus réfractaires
- Des mesures en matière de **copropriétés, d'actions foncières et d'urbanisme**

# Principales mesures de la loi Égalité Citoyenneté en matière d'attributions

## Les grandes idées du volet attributions, mixité et droit au logement

- Affirmer les principes *d'égalité des chances pour l'accès au parc social* et de mixité sociale dans les deux sens et par voie de conséquence instaurer des règles visant au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc social
- Mettre à jour les *critères de priorité* pour l'attribution d'un logement social et généraliser leur application
- Étendre à l'ensemble des partenaires ***l'obligation de loger un pourcentage minimal (25 %) de ménages bénéficiant du DALO ou à défaut prioritaires*** et instaurer ***plus de transparence sur les désignations pré-CAL***
- Mettre en place une ***politique intercommunale des attributions***
  - La position des EPCI comme chefs de file de la politique des attributions est confirmée et renforcée
  - La composition des commissions d'attribution de logements est modifiée
  - Les documents à produire au niveau intercommunal sont réorganisés et simplifiés

Convention  
Intercommunale  
d'attribution  
L441-1-6

Soumise pour avis au  
comité du PDALHP  
et à la CIL

Conférence  
Intercommunale  
du Logement  
L441-1-5

Approuve et suit  
la mise en oeuvre

Plan de gestion partenarial de  
la demande et d'information  
du demandeur (L441-2-8)

Annexée au contrat de  
Ville

### ENGAGEMENTS ANNUELS QUANTIFIES ET TERRITORIALISES

#### • Pour chaque bailleur:

= **25 % hors QPV** (baux signés) ou  
aux ménages relogés dans le cadre de  
l'ANRU (avec pouvoir de substitution  
pour le Préfet)

= **25 % ménages prioritaires  
DALO et L441-1** (pouvoir de  
substitution du Préfet sur les  
contingents défaillants)

• **Relogement et accompagnement  
social dans le cadre des PRU**

• **Conditions de désignation** des  
candidats en CAL par  
bailleur/réservataire

**Évaluation annuelle présentée à  
la CIL**

**Commission de coordination**

Co- présidée Préfet de Dpt /  
EPCI

### ORIENTATIONS sur les ATTRIBUTIONS LLS (dont mutations)

#### • **Objectifs de mixité sociale** et d'équilibre entre les secteurs:

= % d'attribution aux ménages  
du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile **en  
QPV** (50 % à défaut)

= % d'attribution aux ménages  
du 1<sup>er</sup> quartile **hors QPV** (25 %  
à défaut) ou relogés ANRU

• **Objectifs de relogement** des  
ménages prioritaires (L 441-1),  
DALO, relevant d'opérations  
ANRU

• Mise en place **d'une  
commission par QPV chargée  
de désigner** les candidats à  
l'attribution d'un LLS

### ORIENTATIONS destinées à assurer la gestion partagée de la demande et le droit à l'information

• Modalités de **gestion partagée**  
des demandes LLS (obligatoire)

• Système de **qualification de  
l'offre** de logements sociaux  
(indicateurs)

• Modalités d'organisation et de  
fonctionnement d'un service  
**d'information et d'accueil** des  
demandeurs (obligatoire)

• **Cotation de la demande**  
(facultatif)

• **Location voulue** (facultatif)

• Obligation pour les bailleurs et  
réservataires de **rendre publics  
les logements vacants** au + tard  
le 01/01/2020

# Périmètre de la réforme des attributions dans les Hauts de France

Après la loi EC

■ Nouveau périmètre :

- EPCI tenus de faire un PLH
- Ou EPCI compétents en matière d'habitat avec au moins un QPV sur leur territoire

**Le périmètre de la loi Lamy n'est pas modifié : dès présence d'un QPV, obligation d'élaborer une convention d'équilibre territorial (CET)**

Après EC	Aisne	Oise	Somme	PdC	Nord	Hauts de France
entrants	3	2	0	4	5	14
sortants	2	5	17	2	3	29

CIL+PPGD ID+ CET	7	6	2	9	11	35
---------------------	---	---	---	---	----	----

➤ **35 EPCI concernés, dont 18 ayant déjà mis en place leur CIL**

# Convention d'Utilité Sociale (CUS) et politique des loyers

La loi Egalité Citoyenneté supprime le mécanisme de remise en ordre des loyers maximaux (ROL), et met en place un nouveau dispositif: la nouvelle politique des loyers.

## Les objectifs de la nouvelle politique des loyers

- possibilité offerte à l'organisme de mettre en œuvre un mécanisme **facultatif**, dans sa convention d'utilité sociale, afin de faciliter l'atteinte des objectifs de mixité dans les attributions.
- rééquilibrer le peuplement du parc du bailleur en créant les conditions pour que les ménages les plus modestes puissent accéder aux logements situés hors QPV à des loyers adaptés

## Les étapes de la nouvelle politique des loyers

1. État des lieux de l'occupation du parc
2. Déterminer une occupation cible du parc
3. Nouvelles répartitions des loyers maximaux et des plafonds de ressources sur les parties du patrimoine identifiées
4. Une masse des loyers constante = somme des loyers maximaux des conventions APL
  - => Un mécanisme qui garantit l'équilibre financier de l'organisme
  - => La Nouvelle politique des loyers peut être introduite à tout moment par avenant

à la CUS

Elle prend effet au 1er janvier de l'année qui suit la signature de l'avenant ou de la CUS

# Stratégie foncière

## La loi impose la mise en place d'un « plan d'intervention foncière » dans les PLH

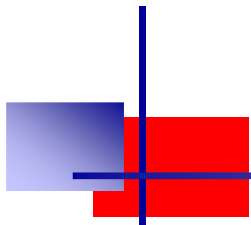
- L'aspect foncier des PLH est aujourd'hui peu ou mal appréhendé
  - Faible connaissance du marché foncier
  - Diagnostic foncier rarement réalisé
  - Faible connaissance des outils de gestion du foncier
- Objectif de la mesure = concevoir une véritable stratégie foncière à l'échelle des EPCI pour permettre d'atteindre les objectifs des PLH
  - Analyse de l'offre foncière et de son utilisation à prévoir dans le diagnostic du PLH
  - Favoriser la mise en place d'observatoires du foncier

## Le CRHH devient une instance d'échange et de partage sur les politiques foncières menées dans la région:

- Il donne un avis sur les créations et extensions des périmètres d'EPF locaux ou d'Etat
- Il est destinataire des bilans annuels d'activités des EPF

## La mobilisation du foncier de l'Etat en faveur du logement est facilitée

# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement



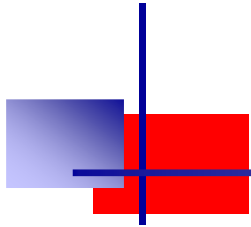
## **3- Convention EPF / ARH Mme Briquet, EPF M. Fraccola, ARH**



# Convention de partenariat EPF / ARH

- des démarches d'échange d'informations des marchés fonciers, des politiques locales de l'habitat
- la diffusion de l'information auprès des collectivités, des bailleurs et autres partenaires
- la connaissance des besoins en logements sociaux et des coûts de production
- des partenariats opérationnels
- des démarches expérimentales

# Bilan triennal SRU



## 4. Bilan triennal SRU / Période 2014-2016

(D. Buisson, DREAL)

# Bilan triennal SRU pour la période 2014-2016

- 71 communes soumises à obligations de rattrapage en matière de production de logements sociaux pour la période 2014-2016.

À l'échelle de ces 71 communes :

- Une production quantitative cumulée sur 3 ans de 4 017 logements soit 99,4 % de l'objectif cumulé assigné à l'ensemble des communes concernées
- Un déficit cumulé de réalisations résiduel : 23 logements
- Toutefois, des disparités entre les situations communales

**30 communes font l'objet d'une procédure de carence en cours**

Territoire	Catégorie de communes	Nombre	Evaluation quantitative				Evaluation qualitative				
			Objectif quantitatif des réalisations LLS	État quantitatif des réalisations LLS		Excédent/déficit de réalisations LLS	Total LLS comptabilisables au titre du bilan qualitatif	Dont PLAI ou assimilés		Dont PLS	
				En volume	En % de l'objectif quantitatif			En volume	En % du total LLS comptabilisables	En volume	En % du total LLS comptabilisables
Hauts-de-France	Communes soumises à obligations de rattrapage sur la période 2014-2016	71	4040	4017	99,4%	-23	3694	935	25,3%	281	7,6%
	Communes faisant l'objet d'une procédure de carence	30	1741	1054	60,5%	-687	1575	350	22,2%	173	11,0%

# Bilan triennal SRU pour la période 2014-2016

## Calendrier

**Une phase contradictoire de deux mois, pour toute commune soumise à la procédure de carence**

**Avant fin avril : commission départementale d'examen de la situation de chaque commune**

**05 mai /bureau de CRHH : présentation des intentions de carence, et recueil de l'avis du CRHH.**

**09 juin : transmission d'une synthèse régionale du bilan triennal par le préfet de région à la commission nationale DRU**

**Avant le 13 juillet : prise des arrêtés de carence par les préfets.**

# Bilan triennal SRU pour la période 2014-2016

## Critères d'appréciation des situations communales

- Taux d'atteinte des objectifs triennaux par la commune et écart entre l'état des réalisations et les objectifs notifiés :
  - État des réalisations LLS en volume et en pourcentage de l'objectif quantitatif notifié pour la période 2014-2016
  - État des réalisations PLAI ou assimilés en pourcentage de la production LLS comptabilisable au titre du bilan qualitatif sur la période 2014-2016
- Ancienneté de la commune dans le dispositif SRU et éléments d'historique des résultats obtenus dans ce cadre :
  - Année d'entrée dans le dispositif SRU
  - Atteinte de l'objectif quantitatif sur les périodes triennales précédentes le cas échéant
  - Commune carencée au titre d'un précédent bilan triennal
- Degré d'engagement de la commune :
  - Commune concernée par un contrat de mixité sociale
- Difficultés objectives rencontrées par la commune sur la période 2014-2016
- Situation projetée de la commune dans le dispositif SRU refondu par application des dispositions de la loi égalité-citoyenneté » :
  - Caractère exemptable de la commune au regard des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté »

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

# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement



## **5- Bilan 2016 et programmation 2017 des aides de l'Anah (C. Biver, DREAL)**

# Programmation des aides en faveur du parc privé

---

## Bilan régional du parc privé 2016

# Bilan régional du parc privé 2016

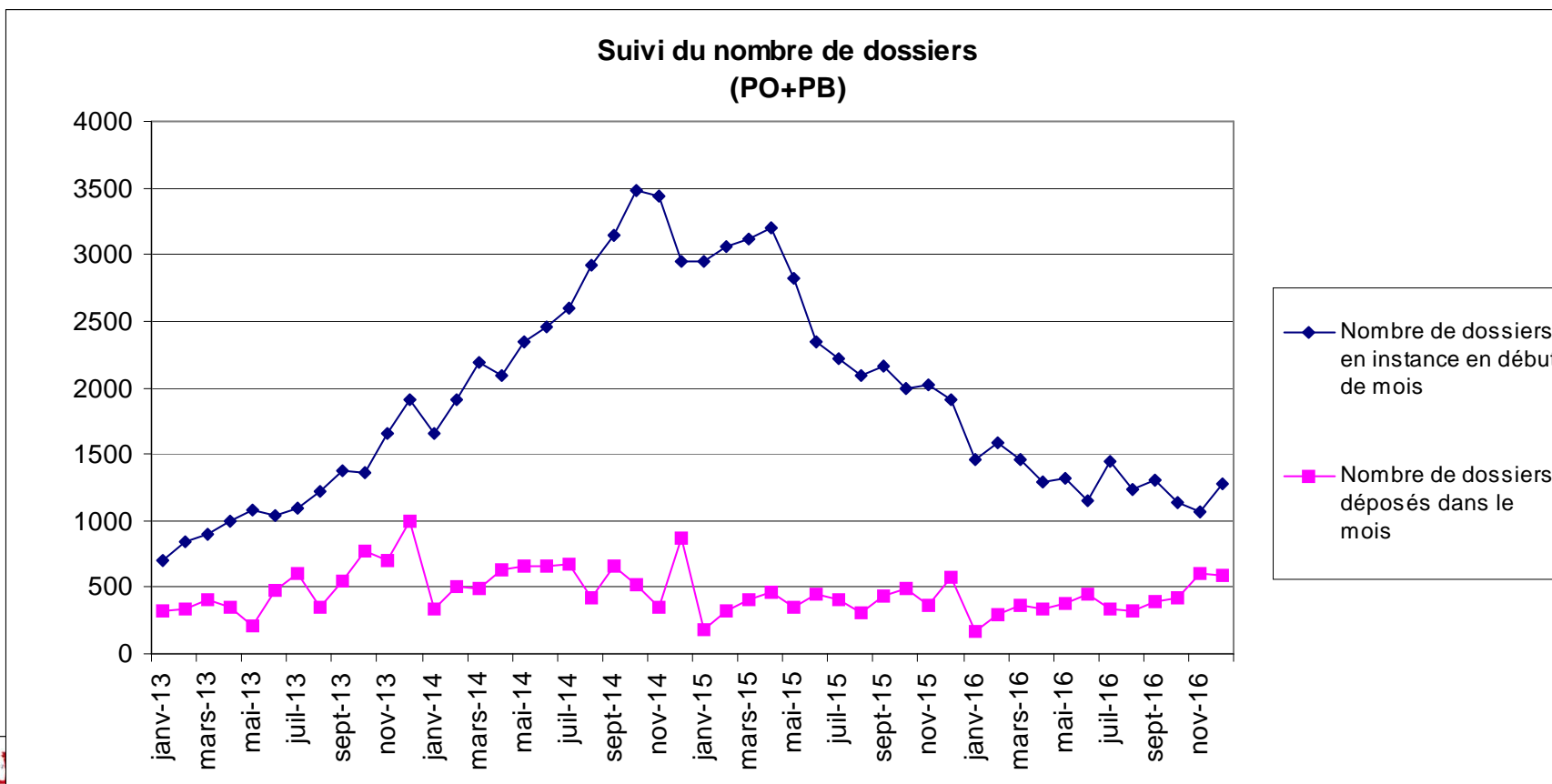
- Anah 64,20 M€, consommée à 73% : 47,02 M€.
- Fart 14,21M€ consommée à 57% : 8,08 M€
- 4 972 logements rénovés en 2016
  - 4 562 logts Propriétaires occupants
  - 410 logts Propriétaires bailleurs
- 82% des aides aux travaux (77% en 2015) et 77% des logements rénovés en secteur programmé (74% en 2015)
- Nombre logts Habiter mieux= 3879 soit 52% de l'objectif à 7480



# Bilan régional du parc privé 2016

	31 décembre 2016		31 décembre 2015		Evol 2015 / 2016
	Logts		Logts		Logts
<b>Total</b>	4 972		5 355		-7%
PB. Bailleurs	410		308		33%
PO. Occupants	4 562		5 047		-10%
	Logts	Objectifs	Logts	Objectifs	Logts
<b>PO. Propriétaires occupants</b>					
Logements indignes/Logements très dégradés	178	472	222	220	-20%
Autonomie	1 059	900	885	850	20%
Energie (hors HI-TD-autonomie)	3 248	6 450	3 867	3 953	-16%
<b>PB. Propriétaires bailleurs</b>					
Logements indignes/Logements très dégradés	216	250	183	230	18%
Logements moyennement dégradés et Energie	193	335	121	175	60%

# Bilan régional du parc privé 2016



# Programmation des aides en faveur du parc privé

---

Programmation 2017

# Programmation 2017

## Les orientations et priorités d'interventions :

- Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, accompagné de nouveaux objectifs et outils pour développer un parc privé à vocation sociale
- Lutte contre la précarité énergétique / Programme Habiter Mieux : confirmer et amplifier la relance du programme.
- Autonomie : hausse des objectifs d'intervention
- Intensifier l'intervention dans le parc en copropriété, avec l'introduction d'une aide spécifique tournée vers les copropriétés fragiles
- Ingénierie : soutien fort au développement de nouveaux programmes.

# Programmation 2017

## Objectifs régionaux 2017

	Aides en faveur des propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants : Rénovation de logements indignes ou très dégradés	Propriétaires occupants : adaptation des logements à la perte d'autonomie	Propriétaires occupants : rénovation énergétique	Copropriétés fragiles
<b>Objectif 2017</b>	<b>725*</b>	<b>745</b>	<b>1000</b>	<b>6450</b>	<b>1160</b>
<i>Rappel objectif 2016</i>	<i>585</i>	<i>472</i>	<i>900</i>	<i>6450</i>	<i>-</i>

\* Dont un objectif minimal de 50 logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion

**Dotation financière**  
**ANAH : 75,24 M€ (+17%)**  
**FART : 15,68 M€ (+10%)**

# Programmation 2017

## Trois critères pour répartir les objectifs régionaux et fixer les objectifs territoriaux :

- Pour chaque priorité, **l'appréciation du gisement d'intervention**, territoire par territoire ( utilisation de variables statistiques issues du fichier FILOCOM). Permet une comparaison objective des territoires.
- La prise en compte de objectifs contractualisés dans les opérations programmées signées et vivantes, mais aussi dans les opérations imminentes. **Critère fondamental qui vise à poursuivre l'installation des opérations programmées comme modalité principale de l'intervention de l'Anah.**
- **La capacité opérationnelle, pour les priorités d'action les plus complexes à mettre en œuvre ( LHI)**

# Programmation 2017

## Les points d'attention



### 1. La poursuite de la relance du programme de lutte contre la précarité énergétique et de rénovation énergétique.

- La poursuite des actions de communication aux différentes échelles, qui ont fait l'objet de nombreuses initiatives au second semestre 2016.
- la recherche, à chaque fois que possible et de façon plus fréquente qu'aujourd'hui, d'un meilleur couplage entre travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie, et travaux de rénovation énergétique.
- La poursuite et l'évaluation des actions expérimentales de rapprochement avec les artisans actuellement menées dans certains secteurs de la région.
- **L'ouverture sans restriction au public des propriétaires occupants modestes.**

# Programmation 2017

## Les points d'attention



### 2. Une plus forte mobilisation en faveur des copropriétés :

- La promotion et la mise en oeuvre des nouvelles aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles
- Le soutien à toute collectivité désireuse de développer sur son territoire des outils d'observation des copropriétés (VOC) ou d'accompagnement préventif (POPAC)
- Le bon déploiement du registre des copropriétés, et la mise à disposition par l'Anah d'un infocentre qui permettra d'améliorer la connaissance et le suivi permanent du parc en copropriétés.



# Programmation 2017

## Les points d'attention



### 3. Une ambition plus forte d'intervention sur le parc locatif privé, et de développement d'un parc à vocation sociale

- La réservation d'objectifs et de moyens pour la réalisation d'au moins 85 logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion.
- L'entrée en vigueur du nouveau dispositif fiscal "Cosse dans l'ancien", qui prévoit une majoration forte des déductions fiscales en cas de recours au dispositif d'intermédiation locative, sans restriction de zonage. Un site national "[www.louer-abordable.gouv.fr](http://www.louer-abordable.gouv.fr)" est d'ores et déjà mis en place.
- Le partenariat avec Action Logement, qui prévoit 600 réservations locatives au titre des années 2016 et 2017..

### 4. le déploiement de la réforme de simplification des processus et de dématérialisation pour l'ensemble des territoires de la région à partir de septembre 2017

# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement



## 6- Bilan 2016 et programmation 2017 des aides du parc public (S. Huchette, DREAL)

# Bilan 2016 des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale

Par rapport à 2015:

- L'objectif total de production de LLS avait diminué de 10 244 à 9907 LLS
- Dans ce contexte de diminution de l'objectif global, le taux de réalisation reste stable à hauteur de 82 %
  - le taux de réalisation de l'objectif PLAI a largement augmenté de 80 % en 2015 à 91 % en 2016
  - Le taux d'atteinte de l'objectif PLS ralentit

Hauts-de-France 2016				Atteinte des objectifs 2015
	Objectif	Réalisé		
PLAI	2464	2243	91,0%	80,2%
PLUS	6049	4689	77,5%	75,0%
PLUS/PLAI	8513	6932	81,4%	76,5%
PLS	1394	1229	88,2%	102,8%
<b>Total</b>	<b>9907</b>	<b>8161</b>	<b>82,4%</b>	<b>82,0%</b>

*Part du neuf*

95,3%

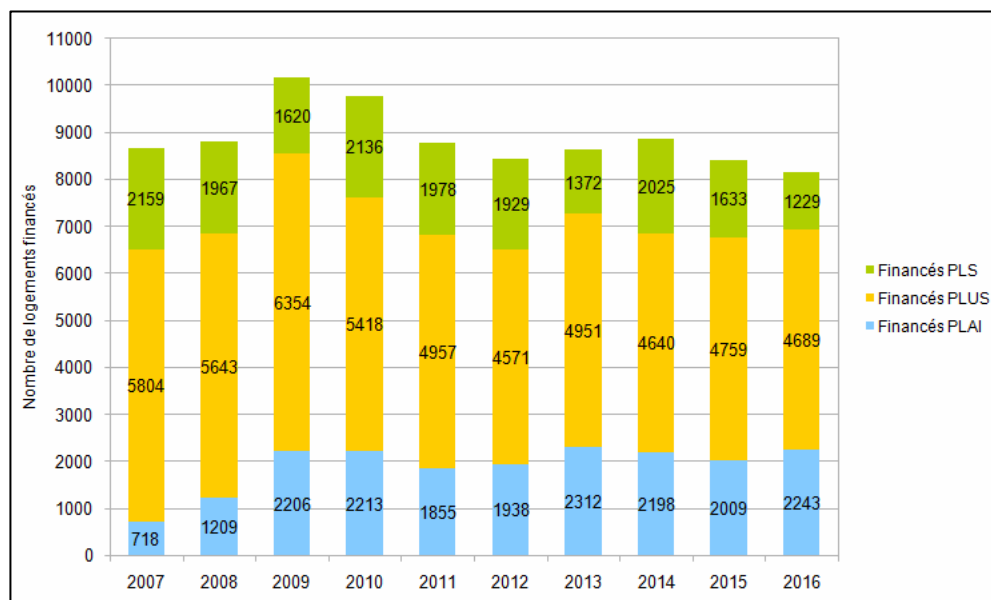
# Bilan 2016 des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale

Évolution de la production en volume :

Lente érosion de la production globale de LLS depuis 10 ans(PLUS + PLAI + PLS)

Mais la production PLUS PLAI se maintient autour de 7000 LLS depuis 4 ans

2016 est l'une des meilleures années depuis 10 ans pour la production de l'offre PLAI



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

# Bilan 2016 des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale

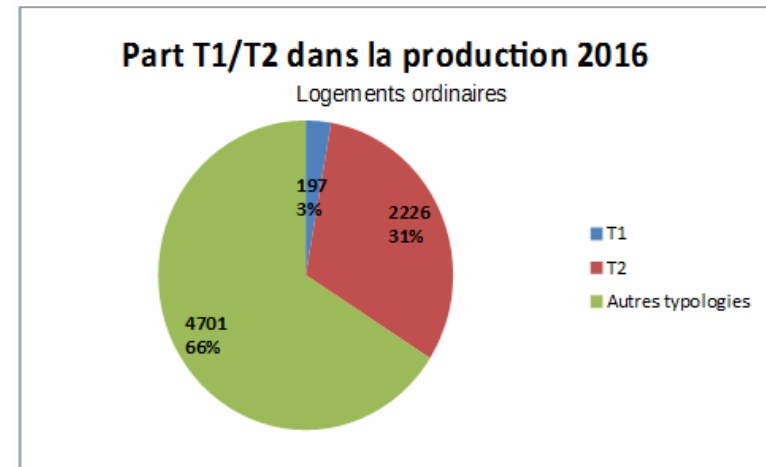
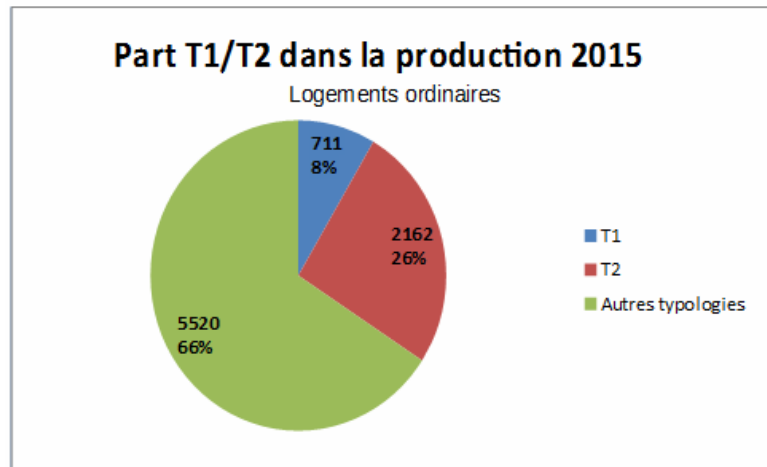
## Décomposition de la production sociale par type de bénéficiaire

Type bénéficiaire	Nombre de logements financés
Ménages ordinaires	7030
Personnes âgées	547
Autres résidents de résidences sociales	203
Publics issus de FTM	162
Jeunes	92
Etudiants	72
Personnes handicapées	46
Publics maison relais ou res. d'accueil	9

# Bilan 2016 des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale

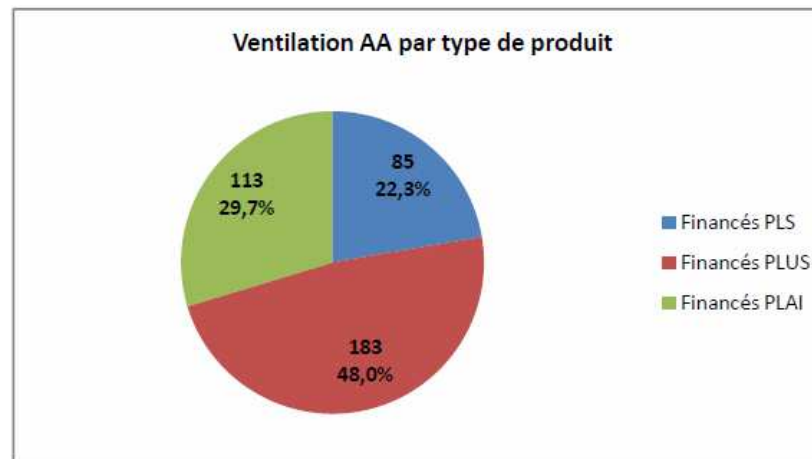
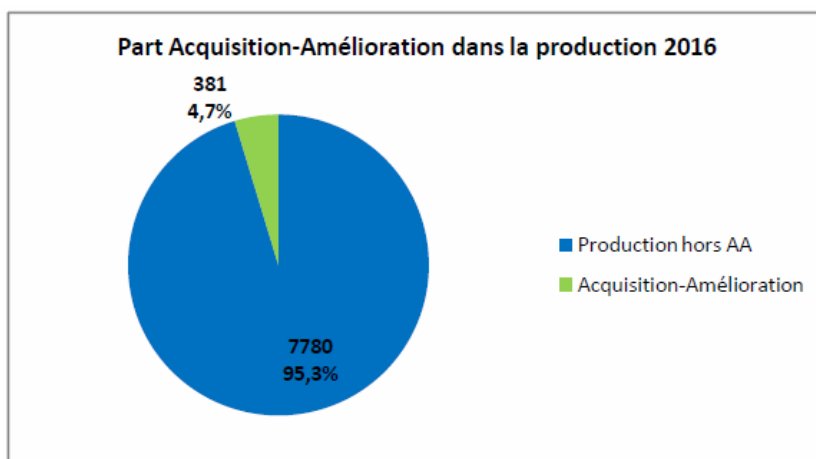
## Logements ordinaires de petite typologie (T1/T2) :

- Stabilisation à 34 % de la part des logements de petite typologie au sein de la production LLS en logements ordinaires, soit **450 petits logements de moins produits en 2016**
- Diminution de la part des logements T1 au profit du T2 par rapport à 2015



# Bilan 2016 des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale

En 2016, 4,7 % de l'offre nouvelle est issue d'une opération d'acquisition-amélioration, soit 381 logements sur 8 161.



# Programmation HLM 2017

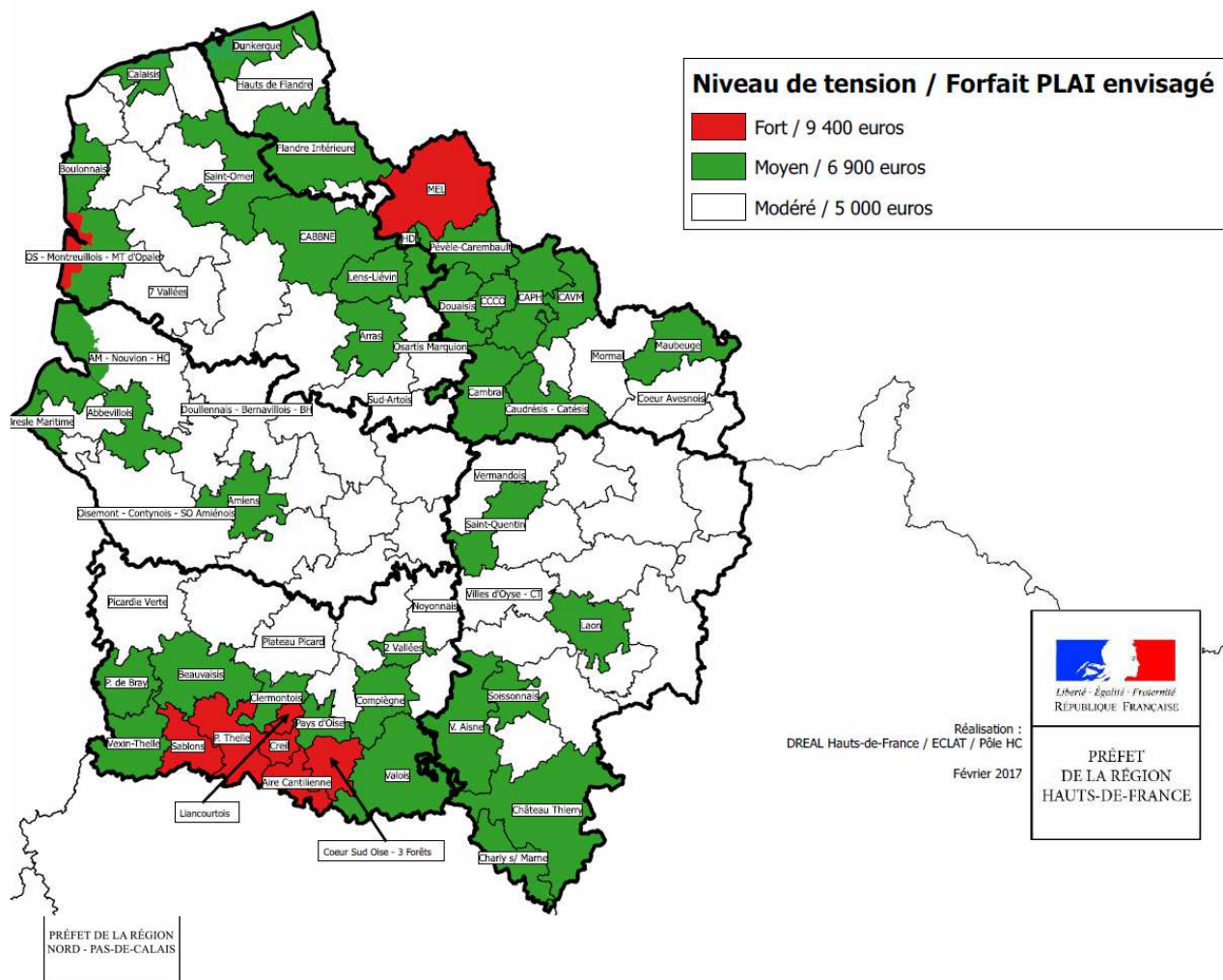
	2017	2016
Enveloppe Hauts de France	20 962 988 €	19 250 750 € (dont 1 982 412 € bonus petite typologie)
Objectifs PLAI	2 700	2 464
Objectifs PLUS	5 000	6 049
<b>Total PLUS/PLAI</b>	<b>7 700</b>	<b>8 513</b>
Objectifs PLS	1 900	1 394
<b>TOTAL</b>	<b>9 600</b>	<b>9 907</b>

## Principes de programmation 2017:

- Mise en place d'une réserve régionale de 250 PLAI permettant de financer des projets de structure
- Provision de 400 000 euros permettant de financer les 400 1ers logements HLM (PLAI et PLUS) produits en label Énergie +/- Carbone – (mis en place par la loi TECV)



# Programmation HLM 2017: montants des forfaits PLAI 2017 stabilisés par territoire



## Rappel:

- Le **classement des EPCI** en 3 groupes de tension a été **validé** en CRHH plénier du 29/11/2016.
- **Objectif : moduler le forfait de PLAI en fonction de la tension des territoires:**

- pour faciliter la production de PLAI dans les secteurs de la Région où les conditions de production sont plus difficiles
- pour orienter davantage l'aide au logement vers les secteurs où la pression à l'accès au logement social est la plus forte

## CRHH du 27/02/2017:

- Valider les montants forfaitaires par PLAI
  - Forfaits stabilisés ou à la hausse sur tout le territoire régional
  - Sauf sur le territoire non délégué du Nord et du Pas de Calais (qui passe de 6000 à 5000 € / PLAI)
- Valider la répartition par territoire des objectifs de production HLM 2017

# Programmation HLM 2017: principes de répartition infra-régionale des objectifs de production PLUS/PLAI

- Une programmation basée sur les objectifs de production PLUS / PLAI des **PLH** dans les territoires délégués et éventuellement majorés de 15 % maximum
  - en fonction de l'ancienneté des PLH (les PLH anciens étant souvent plus ambitieux que les PLH récents)
  - en fonction des résultats de la production 2016
  - en fonction des perspectives de production déjà identifiées pour 2017 (portefeuille d'opérations dans l'outil de suivi de la programmation HLM SPLS)
- Pour les **territoires non délégués, lorsqu'il n'y a pas de PLH**, les objectifs ont été calculés en prenant en compte:
  - les perspectives de production pour 2017 (SPLS)
  - les résultats 2016
  - l'existence de pôles d'habitat importants
- La **part de PLAI par territoires** est calculée et homogène sur l'ensemble de la Région, à hauteur de **33 %** de l'objectif de production
- A l'intérieur des enveloppes départementales ainsi définies, et sur proposition des DDT(M), des **ajustements** ont été pratiqués, notamment **pour tenir compte de projets connus des services, mais non encore déclarés** dans SPLS

# Dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville

À la mi-février 2017, 15 demandes de dérogations ont été traitées :

- 11 dérogations ont été accordées pour un total de 322 logements :
  - 7 dans le Nord pour un total de 92 logements PLUS/PLAI
  - 4 dans le Pas-de-Calais pour un total de 230 logements PLUS/PLAI
- 2 dérogations portant sur un volume de 80 logements PLUS/PLAI ont été refusées dans le Pas-de-Calais, au motif qu'elles ne permettaient pas de satisfaire aux objectifs de mixité sociale recherchés dans le cadre du principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville
- 2 dérogations ont été accordées sous conditions (diminution du nombre de logements PLUS/PLAI au profit d'une diversification accrue de l'offre, mise en œuvre de mesures d'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel, explicitation de la politique de réhabilitation des logements anciens par l'organisme, ...) dans le Pas-de-Calais.

# Dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville

## Des ajustements en cours pour renforcer la diversification de l'offre produite à titre dérogatoire dans les QPV

- Nouveau taux de logements PLUS/PLAI à prendre en compte :  
$$\text{taux}_{\text{PLUS/PLAI}} = (\text{PLUS} + \text{PLAI}) / (\text{PLUS} + \text{PLAI} + \text{Ventes HLM} + \text{Lots libres} + \text{Autre offre en diversification})$$
  
où « Autre offre en diversification » comprend des produits de type PLS, PSLA, ...
- Une clause de mixité sociale minimale à respecter mais qui peut s'apprécier à différentes échelles:  
$$\text{taux}_{\text{PLUS/PLAI}} < 35 \%$$
- Un point de débat non tranché sur la question de la prise en compte des démolitions dans les possibilités de reconstruire du LLS