



---

## LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN QPV RAPPEL DES PRINCIPES

---

Le Comité Interministériel du 6 mars 2015 a renforcé les exigences en termes de meilleure répartition du parc social sur les territoires. Cette mesure s'est traduite :

- d'une part, par un renforcement des attentes en termes de production de logements sociaux vis-à-vis des territoires les moins bien dotés et notamment les communes SRU ;
- d'autre part, par une limitation de la production dans les territoires déjà fortement pourvus :
  - o au sein des communes présentant un taux de logements sociaux supérieur à 50%,
  - o au sein des QPV, qu'ils soient couverts ou non par un projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU.

Dans les faits, ces mesures impactent le financement de la production neuve que ce soit au travers des aides de l'ANRU pour la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU ou au travers des aides de droit commun prévues pour le développement de l'offre.

### **1. Cas de la reconstitution de l'offre financée par l'ANRU dans le cadre d'un projet NPNRU**

Les principes de financement par l'ANRU de la construction de logements sociaux ont été inscrits dans le Règlement Général de l'Agence (RGA - articles 3.3 du titre I, 2.3.1.1 et 2.3.1.2 du titre II).

L'ANRU accorde des financements pour la reconstitution de l'offre de LLS supprimée dans le cadre d'opération de démolition de LLS ou de parc privé social de fait (copropriétés dégradées ou habitat ancien dégradé), financée dans les projets du NPNRU.

**Le niveau de reconstitution de l'offre (le « 1 pour 1 ») est déterminé en fonction de la dynamique des territoires**, à travers une analyse fine du marché local de l'habitat et des outils de planification (PLU, PLH ou PLUIH, PDU ...). **La reconstitution financée par l'Agence contribue au rééquilibrage de l'offre de LLS à l'échelle de l'agglomération.** Afin de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet de renouvellement urbain, une part de **60 % de PLAI est prévue dans la reconstitution financée.**

**Par principe, la reconstitution de l'offre financée par l'ANRU doit être localisée en dehors des QPV**, des anciennes ZUS ou quartiers ayant fait l'objet d'un projet au titre du PNRU, ainsi que des communes dont la part de LLS est supérieure à 50 %.

Ce principe peut faire **l'objet d'exception, au cas par cas. Ainsi, après examen des projets et argumentation** soumise par le porteur de projet, l'Agence peut accepter qu'une part de la reconstitution de l'offre soit réalisée au sein du quartier.

Afin de pouvoir statuer sur ces demandes, l'ANRU doit disposer des éléments de contexte spécifiques au territoire (dynamique économique, démographique, connaissance du marché du logement), d'une compréhension détaillée du projet urbain et du niveau de transformation envisagé sur le quartier.



Dans son analyse, l'ANRU apprécie notamment :

- La **qualité du projet** et le niveau de diversification de l'habitat attendu (formes urbaines, typologies et statuts) ;
- L'ampleur du programme de démolition et la **proportion de logements locatifs sociaux envisagée sur le quartier à l'issue du PRU** ;
- La **qualité de la programmation de la reconstitution de LLS** envisagée sur le quartier (volume, typologie, produits, calendrier...) ;
- La **localisation du site**, notamment la desserte de celui-ci en transports en commun, existants ou programmés.

De plus, compte tenu de la diversité des QPV sur le territoire, l'ANRU analyse avec attention les situations particulières suivantes :

- Conversion du parc social de fait en parc social de droit au sein des quartiers (acquisition-amélioration, redressement de copropriétés dégradées...),
- Reconstitution de LLS au sein de quartiers composés principalement d'habitat ancien dégradé (centre-ville, quartiers anciens dégradés...).

Dans tous les cas, la reconstitution sur site en QPV, d'une partie de la reconstitution de l'offre doit faire l'objet d'une **validation formelle par le Comité d'Engagement** de l'ANRU :

- Pour les **projets d'intérêt national (PRIN)** : le **porteur de projet soumet la demande dans le cadre de la présentation d'ensemble du projet** au Comité d'Engagement de l'Agence.
- Pour les **projets d'intérêt régional (PRIR)**, qui ne font pas l'objet d'un examen en Comité d'Engagement : le porteur de projet soumet sa demande **au Préfet, Délégué territorial de l'ANRU, qui la relaie à l'Agence pour un examen spécifique par le Comité d'Engagement**.

Pour faciliter l'examen du dossier, il est recommandé de prendre l'attache en amont du Chargé de Mission Territoriale de l'Agence (CMT) ainsi que de solliciter les équipes de l'USH.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain validés dans le courant de l'année 2018, **l'ANRU a démontré un certain pragmatisme dans l'examen des sollicitations** de reconstitution partielle sur site. Ainsi, pour un certain nombre de projets, particulièrement pour ceux prévoyant un renouvellement urbain ambitieux du quartier avec des volumes de démolition conséquents, **l'ANRU a accepté un niveau raisonnable de reconstitution sur site**, allant de quelques dizaines de logements jusqu'à 15-20% du volume total de reconstitution de l'offre, en fonction des projets et de la tension du marché de l'habitat.

L'Agence a pu parfois **recommander que l'offre reconstituée sur site soit financée en priorité avec du PLUS** afin de contribuer à la diversité de l'occupation sociale sur le quartier. Dans ce cas, la proportion de PLAI dans la reconstitution hors site a été adaptée pour atteindre l'objectif de 60% dans la programmation globale.



## **2. Financement du logement social en QPV dans le cadre du droit commun**

→ *Voire note jointe*

Le **principe général** prôné par la DHUP est de **ne pas délivrer d'agrément de logement social (hors PLS) dans les QPV**, *a fortiori* si le QPV comprend plus de 50 % de LLS ou fait l'objet d'un projet ANRU.

Toutefois, pour prendre en compte les particularités locales, un **système d'examen des dérogations a été établi** (consigné dans la fiche jointe) qui permet de financer du PLUS-PLAI dans les QPV tenant compte des contextes spécifiques (quartiers anciens avec forte proportion d'habitat privé dégradé et transformation de LLS de fait en LLS de droit, quartiers présentant des opportunités foncières ou de développement importantes -zone d'aménagement, arrivée d'un transport en commun structurant-). Dans ces cas, il est possible d'accorder des financements d'opérations de logements locatifs sociaux, notamment quand la part de LLS est minoritaire au sein d'une opération d'ensemble plus large.

Pour les **quartiers comportant plus de 50% de logements locatifs sociaux**, les dérogations sont accordées **exclusivement par la DHUP**.

Pour les **QPV comportant moins de 50% de logements locatifs sociaux**, les dérogations **peuvent être accordées par le Préfet de région**, lequel s'appuie sur le cadrage national fixé par la DHUP (annexe 1 de la lettre de notification du LLS pour 2015). Le Préfet de région peut également définir avec la DHUP un cadrage régional adapté au contexte local de son territoire et/ou de certains quartiers (notamment les très grands QPV composés en partie d'habitat privé). A ce jour, deux cadrages régionaux ont été établis : un pour les territoires de l'ancienne région Nord Pas de Calais et un autre pour le département de Seine-Saint-Denis en Ile-de-France.