

**Récapitulatif du schéma d'instruction des demandes de dérogation au principe de non construction HLM dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Cette note a pour objectif de définir le cadrage, pour la région Occitanie, des modalités de demande de dérogation pour le financement de logements locatifs sociaux (LLS) par le BOP 135 en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Plusieurs cas sont possibles :

- Le QPV est un secteur du NPNRU,
  - Le principe de base est que l'ANRU finance la totalité du projet urbain, notamment sur le volet LLS. Dans ce cas, le BOP 135 n'est pas mobilisé.
  - **A titre exceptionnel**, l'ANRU ne finance pas la totalité du projet urbain, sur **des cas très particuliers**, la demande de dérogation est à soumettre au niveau national (DHUP).
- Le QPV est hors NPNRU. Le niveau régional décide de l'utilisation du BOP 135 pour financer du LLS dans le QPV. La demande de dérogation est soumise au niveau régional.

L'enjeu est d'améliorer la mixité sociale dans ces quartiers tout en permettant l'émergence des projets urbains et sociaux portés par les contrats de Ville.

En conséquence, il y a lieu de limiter autant que possible la concentration des logements sociaux en QPV tout en permettant, le financement de logements locatifs sociaux sur site lorsque le projet urbain le justifie.

Les grands principes de cadrage mis en place par la DHUP, dans sa gestion antérieure, peuvent être reconduits, mais certaines dispositions nécessitent d'être adaptées pour faciliter et améliorer l'instruction des demandes, et mieux coller à la réalité et aux besoins des territoires.

Le produit PLS (logements familiaux) est considéré comme un levier de la diversification, à ce titre les PLS ne nécessitent pas de dérogation. Pour autant, le projet urbain doit s'interroger sur le dimensionnement en PLS en assurant une adéquation avec la demande pour ce type de produits en secteur QPV

Le produit PLAI ne devra pas être privilégié.

Le premier niveau de validation est assuré par la DDTM, après consultation du délégataire s'il y en a un.

Le dossier, élaboré par le porteur de projet, est ensuite soumis à l'avis régional, dans le cadre des critères définis ci-dessous. Lorsque la complexité du dossier le nécessite, une présentation à la DREAL par la DDT du dossier peut être opportune.

	Circuit d'instruction de la demande	Éléments à analyser
QPV en secteur NPNRU avec financement complet du projet par l'ANRU	SANS OBJET	SANS OBJET
QPV en secteur NPNRU avec financement partiel du projet par l'ANRU	A titre exceptionnel et dans des cas très particuliers, demande de dérogation au niveau national DHUP, avec instruction préalable DREAL	<p>- Cas particuliers analysés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• création de zones d'aménagement</li> <li>• reconquête de friches ou de quartiers anciens dégradés</li> <li>• opérations de développement proches de transports en commun lourds structurants</li> </ul> <p>-Ambition du projet urbain en termes de diversification de l'offre LLS et/ou des fonctions (équipements) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet compatible avec les orientations définies dans le contrat de Ville.</li> <li>• Ambition générale du projet : volume total de logements du quartier, effort</li> </ul>

		<p>de diminution du LLS, part de la diversification (et volume) dans la reconstitution, modification du cadre de vie, justification du choix de la démolition plutôt que de la réhabilitation, analyse du dynamisme du marché privé et du réalisme de la diversification.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres atouts de l'opération : équipements et aménagements, activités économiques, apport à une échelle plus large au développement de la commune.</li> </ul>
QPV hors secteur NPNRU	Demande de dérogation au niveau départemental	<p>- Ambition du projet urbain en termes de diversification de l'offre LLS et/ou des fonctions (équipements) Taux de LLS initial, baisse du taux de LLS notable, typologie du LLS concerné (PLUS plutôt que PLAi).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Si Tx de LLS inf. à 50 %, pas d'augmentation de ce taux mais reconstitution sur site possible. Cette augmentation sera possible sur les quartiers anciens avec forte proportion de logements privés dégradés ou les quartiers avec forte proportion de copropriétés dégradées (le taux d'augmentation LLS sera à mesurer) Si le taux devient supérieur à 50 %, la dérogation sera étudiée au niveau régional.</li> <li>◦ Si tx de LLS sup.à 50 %:,le principe est la limitation du taux de reconstruction LLS sur site. Si le taux de reconstitution sur site permet, en intégrant la démolition et la diversification d'atteindre un taux de LLS inf. à 50 % à terme, cette reconstitution est possible.</li> </ul>
QPV hors secteur NPNRU	Demande de dérogation au niveau régional	<p>- Ambition du projet urbain en termes de diversification de l'offre LLS et/ou des fonctions (équipements) Taux de LLS initial, baisse du taux de LLS notable, typologie du LLS concerné (PLUS plutôt que PLAi).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Si tx de LLS sup.à 50 %:,le principe est la limitation du taux de reconstruction LLS sur site. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si le taux de reconstitution sur site ne permet pas, en intégrant la démolition et la diversification de diminuer ce taux à terme, les dossiers sont examinés au cas par cas, en analysant les points suivants ; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet compatible avec les orientations définies dans le contrat de Ville.</li> <li>• Ambition générale du projet : volume total de logements du quartier, effort de diminution du LLS, part de la diversification (et volume) dans la reconstitution, modification du cadre de vie, justification du choix de la</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

		<p>démolition plutôt que de la réhabilitation, analyse du dynamisme du marché privé et du réalisme de la diversification.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres atouts de l'opération : équipements et aménagements, activités économiques, son apport à une échelle plus large au développement de la commune.</li> </ul>
--	--	--

Pour la mise en œuvre de ce cadrage, il conviendra de déterminer pour chaque QPV concerné par une demande de dérogation, le taux de logements sociaux du quartier ;

Les dérogations sont données au projet pour l'ensemble de sa programmation pluriannuelle, qu'elles concernent un quartier avec dérogation départementale, régionale ou DHUP . Les opérations concernées seront identifiées annuellement lors de l'exercice de programmation (pour information et suivi du projet)

Les demandes de dérogation se feront au cours du premier semestre de l'année sur la base des opérations inscrites en programmation pour l'année, qu'elles concernent un quartier avec dérogation départementale, régionale ou DHUP.

Les demandes de dérogation nationale et régionale transiteront obligatoirement par les niveaux départemental et régional (pas de sollicitation directe par un bailleur ou une collectivité).

Les projets ayant fait l'objet d'une autorisation de dérogation et dont le contenu se verra modifié devront obtenir un avenant à leur autorisation, auprès de l'autorité ayant donné la première autorisation.

Modalités de suivi : un bilan annuel listant les opérations ayant bénéficié d'une dérogation et précisant pourquoi la dérogation a été accordée sera réalisé par la DREAL et communiqué à la DHUP.

Le premier critère d'appréciation est le taux LLS. En fonction du taux LLS (inférieur à 50 % et supérieur à 50 %), les indicateurs relatifs à la tension du marché local ainsi qu'au contexte socio-démographique du quartier seront examinés avec un niveau d'exigence croissant.

L'objectif de l'examen des indicateurs présenté ci-après est de qualifier le quartier, son inscription dans contexte urbain immédiat, dans sa commune et au sein de son EPCI. Systématiquement, une comparaison est proposée entre les valeurs constatées à l'échelle du QPV (lorsque disponibles) et les valeurs moyennes communales, intercommunales et régionales.

Indicateurs relatifs à la tension du marché local :

- taux de vacance dans le parc social (source RPLS) ;
- taux de mobilité dans le parc social (source RPLS) ;
- pression de la demande sociale sur la commune (source SNE) ;
- niveaux de loyer dans le parc social pratiqués dans le QPV et la commune (source RPLS) ;
- nombre d'attributions effectuées dans l'année antérieure au sein des QPV et de la commune (source SNE) ;
- caractéristiques du parc privé présent sur le quartier : taux de vacance, loyer moyen, part du parc potentiellement indigne, ...

Le contexte urbain, social et démographique sera appréhendé par l'exploitation des données existantes relatives à la fragilité sociale des quartiers. Les données utilisées sont celles du recensement de la population INSEE.

La localisation précise de l'opération au sein du QPV sera également examinée, notamment au regard de l'accessibilité aux services et la présence de transport en commun lourd à proximité de l'opération.

Des attributs de l'opération, autres que ceux examinés pour les conditions minimales requises, pourront être examinées, notamment la typologie des logements produits.