



Dispositif régional d'aide au financement d'opérations d'acquisition-amélioration

Appel à projets 2019

Sommaire

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	3
II. L'APPEL À PROJETS RÉGIONAL.....	3
III. CRITÈRES D'APPRÉCIATION.....	4
IV. CONSTITUTION ET DÉPÔT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE.....	4
V. CALENDRIER.....	5
ANNEXE : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS PROPOSÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE CANDIDAT À L'APPEL À PROJETS.....	6

I. Éléments de contexte

En 2017, la mise en œuvre selon les orientations du fonds national des aides à la pierre (FNAP) de la concertation sur les objectifs et thématiques de la programmation HLM en région Hauts-de-France a permis de mettre en évidence les enjeux liés à l'intégration au parc locatif social de logements existants, dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration. De fait, celles-ci s'avèrent pertinentes dans une diversité de contextes qui se retrouvent à l'échelle régionale.

Dans les **territoires fortement urbanisés et tendus**, tels que la Métropole Européenne de Lille ou la zone d'influence francilienne au sud du département de l'Oise, ce mode de production de logements sociaux, propice au **renouvellement urbain** et favorable aux stratégies de **limitation de la consommation foncière en secteur péri-urbain**, constitue un levier complémentaire à la construction neuve pour répondre à la forte demande des ménages. Dans les **territoires peu tendus** (mais où la demande de logements sociaux existe néanmoins), l'acquisition-amélioration contribue notamment au traitement des problématiques de **vacance au sein du parc privé**.

Pourtant, **la part de logements sociaux acquis-améliorés dans l'offre nouvelle financée en région reste faible** : établie aux environs de 8 % sur la première moitié des années 2010, elle chute à 4,5 % en 2016, se maintenant à ce niveau sur les exercices 2017 et 2018 (contre plus de 10 % à l'échelle nationale).

Fort de ce constat, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) a acté, dans le cadre de l'exercice de programmation 2018 des aides à la pierre pour le logement social, un principe de **soutien financier aux projets d'acquisitions-améliorations**, visant à afficher la volonté régionale d'encourager le recours à ce mode de conventionnement. Une enveloppe dédiée, permettant de bonifier les opérations à hauteur de 1 500 € par logement PLUS-PLAI acquis-amélioré, a ainsi été réservée sur la dotation régionale affectée au développement de l'offre de logements sociaux.

Si cette orientation a été bien accueillie par les acteurs régionaux, il a également été fait état de **l'inadéquation entre l'objectif incitatif visé et le niveau d'aide** précité, insuffisamment déterminant dans le choix des maîtres d'ouvrages de se tourner vers ce type d'opérations caractérisées par une plus grande **complexité technique** et des **enjeux spécifiques en matière de gestion locative**. En outre, il est admis que le principe de bonification doit être arrêté plusieurs années en amont de l'exercice au titre duquel les opérations seront financées, afin qu'il puisse réellement influencer sur la nature des opérations proposées à la programmation par les maîtres d'ouvrage.

En 2019, le dispositif régional est ainsi refondu conformément à ces facteurs d'amélioration.

II. L'appel à projets régional

Le 11 mars 2019, le CRHH réuni en séance plénière a validé la constitution, sur la dotation régionale FNAP en faveur de l'offre nouvelle, d'une enveloppe financière de **1,5 millions d'euros visant à favoriser l'acquisition-amélioration** et pilotée par **appel à projets**.

Le comité a par ailleurs arrêté les modalités de gestion suivantes :

- **Candidatures éligibles** : toutes opérations de **logements acquis-améliorés PLUS ou PLAI** faisant l'objet d'une demande de financement au titre de la **programmation 2019** de l'un des territoires de gestion de la région Hauts-de-France.

- Montant du bonus : 10 000 € / logement¹ (soit un potentiel de 150 logements bénéficiaires à l'échelle régionale).
- Pérennité : maintien du principe sur 5 exercices de programmation (2019 à 2023).
- Périmètre d'intervention privilégié : secteurs en proie à une **forte vacance du parc de logements** et/ou **communes bénéficiant des outils de redynamisation déployés par l'État** (Plan Action cœur de ville, dispositif ORT, programmes PNRQAD et centres-bourgs).

Un **jury régional** associant divers acteurs du logement social dans les Hauts-de-France sera constitué en vue de désigner les opérations lauréates.

III. Critères d'appréciation

Les critères généraux d'appréciation des opérations, tels qu'ils ont été partagés en bureau du CRHH du 26 mars 2019 sont les suivants :

- 1) Inscription de l'opération dans une stratégie globale de redynamisation, en particulier lorsqu'elle mobilise les dispositifs nationaux prévus à cet effet (Action cœur de ville, ORT, PNRQAD, centres-bourgs)
- 2) Importance du taux de vacance du parc total de résidences principales et en particulier du parc privé
- 3) Importance de la tension sur la demande de logement social à l'échelle communale et/ou intercommunale
- 4) Niveau de vétusté des bâtiments concernés
- 5) Niveau de performance énergétique visé
- 6) Difficultés à équilibrer financièrement l'opération

IV. Constitution et dépôt des dossiers de candidature

Afin de minimiser la production par les maîtres d'ouvrages de pièces spécifiques à leur candidature au présent appel à projet, tout en garantissant que l'état d'avancement des opérations proposées dans ce cadre soit compatible avec un financement au titre de l'année de gestion 2019, il est convenu que les organismes fassent état de leur candidature **en parallèle du dépôt du dossier de demande de décision favorable prévue à l'article R331-3** du code de la construction et de l'habitation, dans le cadre de la procédure classique de demande d'agrément.

- Le dossier de demande de décision favorable prévue à l'article R331-3 du code de la construction et de l'habitation sera déposé dans les conditions normales de la procédure classique de demande de délivrance des agréments PLUS et PLAI en vigueur sur le(s) territoire(s) de gestion concerné(s).
- Par ailleurs, chaque maître d'ouvrage constituera, au titre de sa participation à l'appel à projets, un **dossier de candidature unique** pour l'ensemble des opérations proposées au bénéfice du bonus précité, qui comprendra :
 - le **tableau figurant en annexe du présent cahier des charges**, qui devra lister les opérations à soumettre au jury régional ;
 - pour chacune des opérations ainsi listées, regroupées en autant de sous-dossiers, les pièces suivantes :

¹ En addition du montant de subvention de droit commun accordé dans le cadre du financement en PLAI.

- Un plan de situation de l'opération
- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - l'identification de l'opération
 - ses caractéristiques techniques
 - le nombre de logements par produit de financement
- Un plan de masse de l'opération
- Le prix de revient prévisionnel hors taxes, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement)
- L'équilibre financier prévisionnel de l'opération
- Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers
- Toutes pièces susceptibles de justifier plus avant de la pertinence de l'opération eu égard aux critères généraux d'appréciation listés à la partie III, en particulier les critères 3), 4) et 5), que les pièces énumérées ci-dessus ne permettent pas d'apprécier directement

Les dossiers de candidatures à l'appel à projet sont à transmettre par courriel à :

- le/les EPCI délégataires des aides à la pierre concernés (le cas échéant)
- la/les Direction(s) Départementale(s) des Territoires (DDT) des départements où sont localisées les opérations candidates ;
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts-de-France (phc.seclat.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr), qui assurera leur diffusion aux membres du jury régional.

Le message afférent devra porter l'intitulé suivant « AAP 2019 Acquisitions-Améliorations : candidature Nom de l'organisme à préciser ».

V. Calendrier

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au mercredi 19 juin 2019.

- Analyse des candidatures par le jury régional : du 20 juin au 5 juillet
- Délibération : semaine du 8 au 12 juillet

Les candidats seront informés des résultats de l'appel à projet dans les meilleurs délais à l'issue de la délibération du jury régional.

Modalités de diffusion de l'appel à projet

Plusieurs voies de diffusion sont prévues :

- les DDT(M) relayeront le cahier des charges vers les délégataires des aides à la pierre de leur département
- l'URH relayera le cahier des charges auprès des bailleurs régionaux
- la DREAL relayera le cahier des charges auprès des membres du CRHH plénier



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
 44, rue de Tournai - CS 40259
 F 59019 LILLE CEDEX
 Tél. +33 320134848 – Fax. +33 320134878
 Portail internet <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

