

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique et de
la cohésion des territoires

Direction générale de l'aménagement, du
logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et
des paysages

Sous-direction de l'aménagement durable

Bureau des aménagements d'intérêt
national

Circulaire du 21 novembre 2023 relative aux Territoires engagés pour le Logement

NOR : TREL2330269C

(Texte non paru au journal officiel)

**Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion
des territoires, chargé du logement**

à

Pour attribution :

Mesdames et Messieurs les préfets de région

Pour information :

Secrétariat général du Gouvernement

Secrétariat général du MTECT

Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Directions départementales des territoires (et de la mer)

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires / Direction générale de
l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)

Résumé :

La présente circulaire organise un appel à candidatures auprès des communes et intercommunalités des zones présentant une forte tension immobilière, des établissements publics locaux et des établissements publics d'aménagement, pour faire partie des « Territoires engagés pour le logement ». L'objectif est d'accélérer une vingtaine d'opérations d'aménagement produisant chacune de l'ordre de 1500 logements dont au moins 25 % de logement social. Ces opérations bénéficieront de l'accompagnement de l'Etat, notamment dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement ou d'une opération d'intérêt national. La présente circulaire demande aux préfets de relayer cet appel à manifestation d'intérêt sur leur territoire, et de sélectionner une à cinq

candidatures, qui seront transmises à direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages avant le 15 janvier 2024.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.	Domaine : Transport, équipement, logement, tourisme, mer
Type : Instruction du gouvernement Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	et /ou Instruction aux services déconcentrés Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Mots clés (liste fermée) : Logement, construction, urbanisme	Autres mots clés (libres) : projet partenarial d'aménagement, opération d'intérêt national, Territoires engagés pour le Logement
Texte(s) de référence : Articles L.312-1 et suivants du code de l'urbanisme https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000037642624/#LEGISCTA000037642627 Articles L.102-12 et suivants du code de l'urbanisme https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031210108/#LEGISCTA000031212636	
Circulaire(s) abrogée(s) : [...]	
Date de mise en application : immédiate	
Opposabilité concomitante : Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> <i>La « circulaire » est rendue opposable à la date indiquée sur le BO du pôle ministériel à l'onglet <u>Documents opposables</u>.</i>	
Pièce(s) annexe(s) : 1 pièce annexe Annexe-circulaire-Territoires engagés logement.docx	
N° d'homologation Cerfa : [...]	
Publication : Circulaires.gouv.fr <input checked="" type="checkbox"/> Bulletin Officiel <input type="checkbox"/>	

Référence	NOR : TREL2330269C
Date de signature	21 novembre 2023
émetteur	Ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement
Objet	Territoires engagés pour le Logement : Soutenir et accélérer les opérations d'aménagement produisant du logement
Commande	Transmettre à l'administration centrale de l'ordre d'une à cinq opérations d'aménagement candidates
Action à réaliser	Informers les collectivités et aménageurs, pré-instruire et remonter les candidatures éligibles
Echéance	15 janvier 2024
Contact utile	DGALN/DHUP Sous-direction de l'aménagement durable Bureau des stratégies territoriales Jean-Baptiste BUTLEN, sous-directeur AD Courriel : jean-baptiste.butlen@developpement-durable.gouv.fr
Nombre de pages et annexes	4 + 6 (formulaire en annexe)

Texte :

Parmi les mesures pour amortir la crise du logement, le gouvernement a annoncé un programme exceptionnel d'accélération d'une vingtaine opérations d'aménagement, sur des « Territoires engagés pour le Logement », produisant chacune de l'ordre de 1500 logements à horizon 2027 (dont au moins 25% de logement social). La programmation sur chaque projet d'au moins une pension de famille et d'une résidence pour étudiants est également demandée (quand la situation du territoire le justifie). Les opérations accompagnées seront prioritairement localisées sur des secteurs présentant une forte tension immobilière, sur des quartiers de gare, ou sur des territoires accueillant un projet économique d'envergure. L'enjeu de cette démarche est d'accélérer significativement la production de logements sur les trois prochaines années dans des opérations d'aménagement déjà lancées et sur des territoires à forts enjeux.

L'accompagnement de l'Etat se traduira par la signature d'un contrat avec la collectivité, l'établissement public ou l'opérateur assurant la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement, prioritairement dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement (PPA)¹ ou d'une opération d'intérêt national (OIN)². Les OIN et les grandes opérations d'urbanisme (délimitées dans le cadre du PPA) offrent en effet un cadre juridique exorbitant de droit commun destiné à faciliter l'opération d'aménagement faisant l'objet du partenariat avec l'Etat.

Si nécessaire, des subventions exceptionnelles apportées par l'Etat pourront contribuer à combler un déficit économique aggravé par le contexte inflationniste (malgré la prise en compte de toutes les autres aides de droit commun), à appliquer une décote sur les cessions de charges foncières aux promoteurs immobiliers voire bailleurs sociaux afin de garantir la faisabilité des opérations, ou à contribuer au financement d'une infrastructure primaire dont la réalisation détermine le calendrier de l'opération d'aménagement. Ces subventions seront cumulables avec les aides du Fonds Vert et l'offre de la Banque des Territoires.

¹ Articles L.312-1 et suivants du code de l'urbanisme

Présentation de la portée des PPA/GOU et des modalités de contractualisations sur le site du ministère :

<https://www.ecologie.gouv.fr/contrats-projets-partenarial-damenagement-et-grandes-operations-durbanisme>

² Articles L.102-12 et suivants du code de l'urbanisme

Le versement effectif des subventions sera conditionné, dans le cadre du contrat, au respect du calendrier et des cibles de production de logement, à la satisfaction de critères de qualité urbaine et environnementale (en se référant aux indicateurs aux EcoQuartiers³), ainsi qu'à un engagement de maîtriser les prix de sortie de la majorité des logements.

Vous informerez les principales communes et intercommunalités de votre territoire (prioritairement en zone tendue) ainsi que les établissements publics locaux compétents en aménagement urbain (SEM, SPLA) et les établissements publics d'aménagement de l'Etat. Les candidats sont invités à renseigner le formulaire figurant en pièce jointe. Vous adresserez, avant le 15 janvier 2024, entre une et cinq candidatures, accompagnées de l'avis de vos services, à l'adresse suivante :

ppa.amenagement-durable@developpement-durable.gouv.fr

Les services du ministère (DGALN - DHUP – sous-direction de l'aménagement durable - bureau de l'aménagement opérationnel) restent à votre entière disposition.

Patrice VERGRIETE



³ <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/document/les-20-indicateurs-ecoquartier/>



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Formulaire de candidature au programme « Territoires engagés pour le Logement »

Les champs marqués par un astérisque * doivent être obligatoirement renseignés.

1. Présentation du projet

Nom du projet *

Maître d'ouvrage du projet *

Nature du maître d'ouvrage *

Collectivité locale

Bailleur social

Etablissement public d'aménagement (EPA)

SEM

SPL

Entreprise privée (concessionnaire ou mandataire d'une collectivité ou d'un Etablissement public de collectivités ou ayant signé une convention de Projet Urbain Partenarial).

Autre. Préciser

Identification de son représentant légal :

Document à joindre : pour toute maîtrise d'ouvrage non publique, une lettre d'accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme sur le projet tel que présenté dans le dossier

Localisation du site *

Région :

Département :

Commune :

En cas de projet sur plusieurs communes, mettre ici la commune sur laquelle le site est majoritairement implantée

Document à joindre : un plan de localisation pour identifier l'emprise du site de projet et la superficie du site.

Emprise foncière du site (en ha) *

Insertion du projet dans le territoire *

Expliciter la cohérence du périmètre d'aménagement (par rapport au potentiel et à la dureté foncière), le respect des documents de planification, de programmation et d'urbanisme (et le cas échéant le besoin de les adapter), et la satisfaction des besoins du territoire (tension immobilière, accueil d'activité économique, quartier de gare etc.)

.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

Documents à joindre : un plan masse et le cas échéant, un plan guide prévisionnel

Programmation urbaine

	Surface de plancher (en m ²)	Nombre d'unités
Logements sociaux ¹ *		
<i>Dont logements foyers et structures d'hébergement collectives</i>		
dont PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)		
dont PLUS (Prêt Locatif à Usage social)		
dont PLS (Prêt Locatif Social)		
dont PSLA (Prêt social location accession)		
dont BRS (Bail Réel Solidaire) dont		
Logement Locatif Intermédiaire *		
Logements libres (locatifs ou accession)*		
<i>Dont résidences services privées</i>		
Activités commerciales		NC
Activités artisanales, industrielles ou logistiques		NC
Activités de bureaux et de services		NC
Equipements et espaces publics (renseigner la surface au sol)		NC
Autres (préciser)		

Eléments de programme spécifiques :

Résidences étudiantes	Surface plancher m ²)	de (en	Nombre de logements / places
Résidences universitaires sociales			
Résidences services privées			
Total résidences étudiantes			

Résidences sociales	Surface plancher m ²)	de (en	Nombre de logements / places
Pensions de famille			
Résidences sociales généralistes			
Résidences sociales pour jeunes (dont Foyers de Jeunes Travailleurs)			
Total résidences sociales			

2. Maturité opérationnelle du projet

Etat d'avancement de l'opération globale d'aménagement, par étape *

¹ logements locatifs sociaux, en accession sociale ou apparentés tels que définis au L.302-5 du CCH, y compris les résidences sociales

Phase études (pré-opérationnelles)

Pas initiée

En cours

Finalisée

Phase travaux (le cas échéant en distinguant plusieurs phases opérationnelles, en précisant pour chacune le nombre de logements concernés)

Préciser la date prévisionnelle de début des travaux

Préciser la nature de ces travaux

Phase réception / mise en service (le cas échéant en distinguant plusieurs phases opérationnelles, en précisant pour chacune le nombre de logements concernés)

Préciser la date prévisionnelle :

Documents à joindre : calendrier détaillé des dépôts d'autorisation d'urbanisme, d'obtention prévisionnelle des autorisations d'urbanisme et du phasage des travaux avec pour chaque phase les nombre de logements concernés.

Procédures administratives

Etudes et autorisations administratives	Nécessaires (Oui / Non)	Réalisées ou obtenues (Oui/non)
Mise en compatibilité du document d'urbanisme		
Autorisation d'urbanisme		
Archéologie préventive		
Autorisation environnementale et patrimoniale (préciser : IOTA, ICPE, évaluation d'incidence Natura 2000, autorisation de défrichage, dérogation espèces protégées, autorisation sites classés, autorisation MH ...)		
Evaluation environnementale		
Etude de sécurité et de sûreté publiques		
Etude d'énergie renouvelable		
Etude d'optimisation de la densité		
Autres (préciser ...)		

Maîtrise foncière

Le porteur de projet est-il propriétaire des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ? *

Oui Non

En partie (expliciter : surface non maîtrisée en ha, actions en cours, calendrier...)

- **Si non**, quelles sont les procédures ou outils de maîtrise foncière prévus ?

A l'amiable

Par expropriation

Par préemption

Outils de portage foncier - Par un tiers : préciser

A quelle échéance la maîtrise foncière sera-t-elle réalisée ?

.....

Quelles sont les modalités de vente envisagée * ?

Cession foncière

VEFA

Mise à Bail

Autres, préciser :

Certains lots ont-ils fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente ? Si oui, préciser le nombre de logements concernés et détailler la programmation de logements (dont logements sociaux ?).....

Quel est le montant prévisionnel de cession des charges foncières par catégorie de logement et (en € HT/m² de terrain) ?

Quels seront les prix de sortie ?

Quels sont les prix de sortie des logements libres, des logements intermédiaires et des logements en accession sociale le cas échéant, par typologie de logement, (en € HT / m² SDP) ?
.....

3. Bilan économique et demande de subvention

Total des **dépenses** sur l'opération globale d'aménagement, en HT *

Total des **recettes** sur l'opération globale d'aménagement, en HT *

Dont subventions publiques (hors subvention demandée)

Déficit de l'opération sur l'opération globale d'aménagement, en HT *

Comment s'explique le déficit de l'opération ? *

Expliciter les principaux postes de bilan conduisant à ce déficit (foncier, dépollution, recettes de charges foncières...). Si le surcoût est la résultante d'un aléa majeur survenu en cours d'opération, indiquer la nature de cet aléa et le montant exact du surcoût associé.
.....
.....

Quels scénarios d'optimisation de la programmation ont été envisagés avant de solliciter la subvention (densité, programmation, qualité urbaine, prix de commercialisation ...) ? *

Préciser quels sont les points bloquants
.....
.....

Nature et montant des subventions sollicitées

Pour mémoire, la dépense subventionnable ne peut intégrer les dépenses effectuées antérieurement à la date de réception de la demande de subvention²

Pour tout porteur de projet dont la subvention est soumise au décret du 25 juin 2018, il sera demandé un tableau indiquant les subventions et les aides publiques, de toute nature, directes et indirectes, attribuées par des personnes publiques au porteur de projet conformément au modèle en annexe de l'arrêté du 2 août 2019

*Subvention d'investissement (dépenses d'acquisition foncière ou de travaux compris dans le bilan d'aménagement) **

Montant :

Préciser les dépenses concernées, la date d'engagement et la date de livraison :

*Subvention à une infrastructure primaire (hors bilan d'aménagement) **

Montant :

² Article 5 du décret n° 2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement

Préciser les dépenses concernées, le maître d'ouvrage (qui devra signer le contrat), la date d'engagement et la date de livraison :

Subvention d'équilibre pour une minoration sur la cession des charges foncières *

Montant :

Préciser les dépenses subventionnables :

Préciser les concours financiers attendus de la part de l'ensemble des partenaires du projet pour financer le projet.

Compatibilité de la subvention au régime des aides d'Etat *

Oui Non

Si oui, justifier :

.....
.....

4. Insertion territoriale et qualité environnementale de l'opération

Localisation du projet vis-à-vis des zones de tension du marché locatif ' zonage ABC ³⁾*

Zone Abis Zone A Zone B1 Zone B2 Zone C

L'opération est-elle située dans le périmètre d'un autre programme ?

- Opération d'intérêt national
- Projet partenarial d'aménagement (PPA)
- Opération de revitalisation territoriale (ORT)
- Opération programmée de requalification de l'habitat (OPAH)
- Action cœur de ville (ACV)
- Petites villes de demain (PVD)
- Territoires d'Industrie
- Programme ANRU

L'opération fait-elle l'objet d'un label ou d'une certification en matière de développement durable ?

- Ecoprojet ou Ecoquartier
- HQE™ Aménagement
- Autres : préciser

Préciser les cibles environnementales du projet⁴

Consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers du quartier (en ha) et rapportée au nombre de logements et d'emplois créés*	
Part des bâtiments neufs en anticipation de la réglementation thermique existante (%)	
Part des bâtiments existants rénovés énergétiquement (%)	
Part des bâtiments intégrant des matériaux biosourcés (%)	
Part des espaces bâtis impactés par des nuisances (%)	
Exposition aux risques naturels et technologiques (%)	
Coefficient de biotope par surface*	
Qualité d'usage des logements (%)	

³ <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

⁴ Indicateurs détaillées en ligne : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/document/les-20-indicateurs-nationaux-ecoquartier-2023-05-04/>

Proximité des services de base (%)*	
Densité bâtie*	
Taux de cyclabilité de la voirie (%)	
Offre de mobilité alternative à la voiture individuelle (%)*	

Identifiez-vous d'autres leviers d'accélération de l'opération ?

.....