



Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

69 bis, rue de Vaugirard  
75006 Paris  
tél. : 01 53 63 55 00  
fax : 01 45 44 95 16  
[www.anru.fr](http://www.anru.fr)

# RÈGLEMENT GÉNÉRAL

RELATIF AU NOUVEAU PROGRAMME  
NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

---

Version validée par le conseil  
d'administration du 16 juillet 2015

Document non contractuel

---

***Le règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a été validé par le conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine en date du 16 juillet 2015 - délibération N° 2015-51.***

***Il prendra effet à compter de la publication de l'arrêté ministériel au journal officiel.***

\*\*\*

\*

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE I LES CRITÈRES DE RECEVABILITÉ DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b>	<b>10</b>
<b>1 La gouvernance du projet .....</b>	<b>10</b>
1.1 Le portage du projet.....	10
1.2 La diversité du partenariat et la mobilisation des acteurs privés.....	10
1.3 La participation des habitants – la coconstruction du projet .....	11
1.4 Les dispositions d'évaluation .....	11
<b>2 Le périmètre du projet .....</b>	<b>11</b>
<b>3 La qualité du projet urbain .....</b>	<b>12</b>
3.1 La cohérence de la programmation urbaine avec le projet territorial intégré du contrat de ville.....	12
3.2 Les objectifs incontournables des projets .....	13
3.3 L'articulation entre le projet de renouvellement urbain, la politique de l'habitat, et les autres politiques de développement urbain durable d'agglomération.....	14
3.4 La qualité de la composition urbaine.....	15
<b>4 La stratégie de relogement et d'attributions .....</b>	<b>15</b>
<b>5 L'accompagnement du changement .....</b>	<b>16</b>
5.1 Le projet de gestion.....	16
5.2 La contribution du projet à l'insertion professionnelle .....	17
5.3 La valorisation de la mémoire des quartiers .....	17
<b>6 Le pilotage opérationnel et la faisabilité du projet.....</b>	<b>17</b>
6.1 La direction de projet et les moyens mobilisés .....	17
6.2 L'organisation des maîtrises d'ouvrage.....	17
6.3 La faisabilité et l'implication financières des partenaires locaux.....	18
6.4 Le caractère opérationnel du projet et le réalisme de son calendrier de réalisation .....	18
<b>TITRE II LA NATURE DES OPERATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS .....</b>	<b>19</b>
<b>1 Les conditions générales de financement des opérations .....</b>	<b>19</b>
1.1 Les concours financiers attribués par l'Agence.....	19
1.2 Le démarrage des opérations .....	20
1.2.1 La date de prise en compte des dépenses des opérations.....	20
1.2.2 L'autorisation anticipée de démarrage d'une opération .....	20
<b>2 La nature des opérations aidées .....</b>	<b>21</b>
2.1 Les opérations d'ingénierie .....	21
2.1.1 Les conditions générales de financement.....	21
2.1.2 Les études, expertises, et moyens d'accompagnement des projets.....	21
2.1.3 L'accompagnement des ménages .....	23
2.1.4 La conduite du projet de renouvellement urbain .....	24

2.2	Les opérations d'aménagement.....	27
2.2.1	La démolition de logements locatifs sociaux.....	27
2.2.2	Le recyclage de copropriétés dégradées.....	30
2.2.3	Le recyclage de l'habitat ancien dégradé.....	32
2.2.4	L'aménagement d'ensemble.....	35
2.3	Les programmes immobiliers.....	36
2.3.1	La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux.....	37
2.3.2	La production d'une offre de relogement temporaire.....	40
2.3.3	La requalification de logements locatifs sociaux.....	41
2.3.4	La résidentialisation de logements.....	43
2.3.5	Les actions de portage massif en copropriétés dégradées.....	45
2.3.6	La diversification de l'habitat dans le quartier : l'accession à la propriété.....	47
2.3.7	La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité.....	48
2.3.8	La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique.....	49
2.3.9	Les autres investissements concourant au renouvellement urbain.....	50
<b>3</b>	<b>Les critères de modulation des aides de l'Agence.....</b>	<b>51</b>
3.1	La modulation des aides accordées aux maîtres d'ouvrage.....	51
3.1.1	La modulation des aides attribuées aux maîtres d'ouvrage publics EPCI et communes.....	51
3.1.2	La modulation des aides accordées aux maîtres d'ouvrage organismes HLM.....	53
3.2	La modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard du niveau d'ambition et d'excellence projeté.....	53
	<b>TITRE III L'OCTROI DES AIDES DE L'AGENCE.....</b>	<b>55</b>
<b>1</b>	<b>Les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence.....</b>	<b>55</b>
<b>2</b>	<b>Les documents contractuels : les contrats de ville, les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.....</b>	<b>55</b>
2.1	Les contrats de ville.....	55
2.2	Les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain.....	55
2.3	Les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.....	56
<b>3</b>	<b>L'instruction des dossiers.....</b>	<b>56</b>
3.1	L'instruction des dossiers des projets portant sur au moins un quartier d'intérêt national.....	56
3.2	L'instruction des autres dossiers.....	57
<b>4</b>	<b>La communication des documents et informations, le contrôle sur place.....</b>	<b>57</b>
<b>5</b>	<b>L'octroi et le paiement des concours financiers de l'Agence.....</b>	<b>58</b>
5.1	L'octroi et le paiement des subventions.....	58
5.2	L'octroi et le versement des prêts bonifiés.....	58
<b>6</b>	<b>Les contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité.....</b>	<b>58</b>
<b>7</b>	<b>Les conséquences du non-respect des engagements.....</b>	<b>61</b>
7.1	Les principes généraux relatifs aux conséquences du non-respect des engagements.....	61
7.2	Les conséquences du non-respect des engagements contractuels relatifs aux contreparties en faveur d'Action Logement.....	62
<b>8</b>	<b>L'évolution des projets.....</b>	<b>63</b>
8.1	Le suivi des projets.....	63
8.1.1	Les revues de projet.....	63
8.1.2	Les points d'étapes.....	63

8.2	La modification des projets .....	63
8.3	La clôture de la convention pluriannuelle.....	63
<b>9</b>	<b>L'application du règlement général.....</b>	<b>64</b>
<b>ANNEXE 1 .....</b>		<b>65</b>
<b>LE CONTENU DES DOSSIERS DE PRÉSENTATION EN VUE DE LA SIGNATURE PAR L'ANRU DES PROTOCOLES DE PRÉFIGURATION ET DES CONVENTIONS PLURIANNUELLES DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....</b>		
<b>I</b>	<b>LE CONTENU DES DOSSIERS DE PRÉSENTATION POUR LES PROTOCOLES DE PRÉFIGURATION.....</b>	<b>65</b>
<b>1</b>	<b>La présentation du contexte .....</b>	<b>65</b>
1.1	La présentation du contexte de l'agglomération .....	65
1.2	La présentation du diagnostic des quartiers .....	65
<b>2</b>	<b>La présentation du projet territorial intégré du contrat de ville et des objectifs du volet urbain du contrat de ville .....</b>	<b>66</b>
<b>3</b>	<b>La conduite du projet, les maîtrises d'ouvrage et les modalités de participation des habitants et de coconstruction du projet .....</b>	<b>67</b>
<b>4</b>	<b>Les éléments complémentaires nécessaire à la signature d'un protocole de préfiguration : programme de travail et financements sollicités.....</b>	<b>67</b>
<b>II</b>	<b>LE CONTENU DES DOSSIERS DE PRÉSENTATION POUR LES CONVENTIONS PLURIANNUELLES.....</b>	<b>67</b>
<b>ANNEXE 2 .....</b>		<b>68</b>
<b>LES MODALITÉS DE CALCUL DE L'ÉQUIVALENT SUBVENTION POUR LA DISTRIBUTION DES PRÊTS BONIFIES PAR ACTION LOGEMENT.....</b>		
		<b>68</b>

## PRÉAMBULE

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) traduit une ambition politique : la transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, en matière d'enclavement, de dégradation du bâti et des espaces publics, de trames urbaines et foncières inadaptées, de déficit d'offre commerciale et de services, de difficultés d'accès aux activités économiques. Il vise à concentrer les moyens et ressources de l'Agence pour soutenir les investissements et les dépenses d'ingénierie directement liées permettant d'aboutir à une mutation des quartiers, et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) et des fonctions (équipements, commerces, activités économiques).

Cette ambition, exprimée par le législateur par la loi du 21 février 2014, partagée par l'État, l'ensemble de ses partenaires, et les partenaires sociaux réunis dans Action Logement dans la convention du 2 décembre 2014, réaffirmée et amplifiée par le comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) du 6 mars 2015, guide les principes d'action de l'Anru et de contractualisation avec les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage dans le cadre de ce nouveau programme.

À l'aune de l'ambition de réduction des écarts inscrite dans la loi, le NPNRU hiérarchise les priorités d'intervention et développe son action à trois échelles :

- une échelle territoriale qui permette d'apporter les réponses pertinentes pour faire évoluer profondément non seulement le cadre de vie des habitants, mais plus largement la place du quartier dans son environnement. Dans le cadre du contrat de ville, l'agglomération est à cet égard l'échelle la plus pertinente et la plus cohérente pour permettre d'inscrire durablement les quartiers concernés par le NPNRU dans les dynamiques territoriales sur des thématiques clés pour le succès des projets ;
- une échelle thématique élargie, permettant d'appréhender le projet urbain dans ses connexions avec les facteurs clés de sa réussite : les évolutions des marchés de l'emploi des zones économiques, les enjeux de mobilité des salariés et leurs besoins de logement dans les dynamiques des marchés immobiliers (agglomération, ville, QPV), le désenclavement autour des problématiques de mobilité, l'équilibre social et territorial de l'habitat dans l'agglomération autour de la localisation des différentes formes d'habitat et d'une stratégie de peuplement partagée, le développement économique au travers de l'implantation de nouvelles activités et services à la population, etc. ;
- une échelle temporelle qui s'inscrit dans le temps long de la transformation urbaine pour penser l'évolution du quartier et de sa place dans l'agglomération à horizon dix ou quinze ans, tout en posant les jalons intermédiaires et les signes de l'engagement rapide de cette transformation.

En poursuivant cette ambition, le NPNRU s'inscrit à la croisée des deux priorités politiques partagées par l'État et Action Logement : le logement et l'emploi.

Pour permettre le changement de l'image et de l'attractivité du QPV concerné il est nécessaire de mettre en œuvre une restructuration urbaine globale. Dans ce cadre, il s'agira d'articuler un projet global liant et hiérarchisant :

- la démolition d'immeubles incluse dans des opérations d'aménagement d'ensemble, libérant et réorganisant l'offre foncière ;
- le développement d'une offre immobilière nouvelle ;
- la restructuration - réhabilitation du patrimoine visant à élargir la gamme de produits et à adapter les typologies tout en favorisant les performances énergétiques ;

- l'aménagement des espaces publics ;
- l'amélioration du cadre de vie, particulièrement en matière d'offre de services à la population et d'équipements publics de proximité.

L'Agence prendra en compte et apportera son concours financier aux seuls projets de renouvellement urbain (portant sur des quartiers d'intérêt national ou régional) mettant en place l'ensemble de ces interventions de manière coordonnée et pertinente au regard du contexte local.

Par ailleurs, cela nécessite que soient traités en parallèle, dans le cadre du contrat de ville, notamment le désenclavement par la desserte en transport collectif et les sujets relatifs à la sécurité des biens et personnes.

Dans le cadre de ce projet global, les aides accordées par l'Anru participeront prioritairement au financement de l'habitat, pour offrir des logements de qualité et favoriser des stratégies de recomposition de l'implantation des différentes formes d'habitat.

L'accès à davantage de logements de qualité, dans des quartiers ne souffrant plus d'une forte stigmatisation, est un facteur important de l'accès et du maintien en emploi. Le NPNRU doit y contribuer à plusieurs titres, par une politique d'insertion par l'activité économique, par le développement économique dans ou à proximité immédiate du quartier, par le désenclavement propice à de meilleures connexions avec les zones d'emploi de l'agglomération. Il doit aussi permettre le maintien et le retour de salariés dans les quartiers rénovés, grâce à une attractivité restaurée et à la diversification des formes d'habitat et l'élargissement de la gamme des produits.

L'ambition est d'apporter une réponse adaptée à l'ensemble des situations : du traitement de la vacance structurelle du QPV en perte d'attractivité en marché détendu jusqu'au bon dimensionnement en terme de densité et de diversification des quartiers à fort potentiel de mutation, bien desservis en transports collectifs, en marché tendu. À ce titre les apports d'Action Logement en termes de droits à construire et de réservation de logements sociaux doivent être des accélérateurs de mixité sociale, tout comme la nécessaire stratégie intercommunale et interbailleurs portée dans le cadre des dispositions de la loi ALUR et de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Au regard des ambitions du programme et dans le cadre des orientations du comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté, les principes d'action suivants irriguent les modalités d'intervention de l'Anru décrites dans le règlement général de l'Agence :

- les interventions soutenues par l'Anru doivent s'adapter à la diversité des territoires concernés, en prenant en compte les contextes particuliers en termes de localisation des quartiers, de caractéristique des formes d'habitat, des perspectives de développement, d'attractivité, d'évolution des marchés de l'emploi et de tension sur le marché du logement ;
- pour parvenir à une transformation réelle des quartiers, des projets de renouvellement urbain ambitieux et de qualité s'articulant à l'ensemble des processus de développement de l'agglomération doivent être produits dans le cadre de la phase dite de préfiguration. En fonction des caractéristiques propres des quartiers, les démolitions constituent souvent une réponse pertinente et indispensable pour ouvrir l'espace urbain et lui rendre un potentiel de renouvellement. Les modalités de financement des démolitions doivent être incitatives, tout en évitant les effets d'aubaine ;
- la reconstitution de l'offre locative sociale consécutive à des démolitions doit être, conformément aux conclusions du comité interministériel du 6 mars 2015, située par principe hors du quartier d'intervention et plus largement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les exceptions à ce principe devront être limitées et justifiées par le contexte local et par la contribution des réponses proposées à l'objectif d'équilibre social et territorial de l'habitat et des populations. La reconstitution ne se

fera pas dans le même volume que les démolitions dans les territoires caractérisés par une faible tension sur le marché du logement, qui peut se caractériser par une forte vacance et des niveaux de loyer des logements privés comparables à ceux de logements locatifs sociaux ;

- la requalification des logements locatifs sociaux n'a vocation à être soutenue financièrement dans le cadre du NPNRU que pour les réhabilitations significatives et ambitieuses (dépassant la simple rénovation relevant de l'entretien normal du patrimoine), contribuant à la diversification de l'offre et accompagnant la mutation urbaine. La pertinence des réhabilitations proposées sera appréciée au regard de la globalité du projet et notamment du volume des démolitions prévu par ailleurs et de la capacité de la requalification à contribuer à la transformation du quartier ;
- le soutien du NPNRU aux aménagements urbains et aux équipements publics s'inscrit dans l'objectif de réussir la transformation globale du quartier et le développement de son attractivité. Il doit pour autant rester dans des logiques de complémentarité d'une part des interventions des collectivités compétentes, en fonction des capacités financières de celles-ci, et d'autre part des interventions majoritaires en faveur du logement ;
- conformément aux conclusions du comité interministériel du 6 mars 2015, une modulation des aides sera mise en place en faveur des opérations s'inscrivant dans une logique d'excellence et permettant une meilleure atteinte des objectifs poursuivis par le programme ;
- l'ensemble des projets de renouvellement urbain doit s'inscrire dans la démarche de coconstruction avec les citoyens portée par la loi du 21 février 2014 et organisée dans le cadre des contrats de ville. Les habitants doivent être associés non seulement à la phase de construction du projet, mais aussi lors de sa mise en œuvre et à son issue pour favoriser la meilleure pérennité des investissements réalisés, dans le cadre d'une gestion urbaine de proximité structurée.

Dans la suite du présent règlement les définitions suivantes sont employées :

- le terme « Agence » désigne l'Anru ;
- le terme « opération » désigne une action physique ou une prestation intellectuelle concourant à la requalification urbaine et sociale du quartier, d'une nature donnée, avec un objet identifié, réalisée par un même maître d'ouvrage, dotée d'un calendrier de mise en œuvre qui en précise le commencement, la fin et l'éventuel phasage ;
- le terme « quartier », utilisé sans précision, désigne un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) concerné par un projet de renouvellement urbain faisant l'objet d'une convention pluriannuelle signée avec l'Agence ;
- le terme « quartier d'intérêt national » désigne un quartier prioritaire de la politique de la ville inscrit dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003. Il s'agit des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants sur lesquels l'Anru concentre ses financements ;
- le terme « quartier d'intérêt régional » désigne un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, non inscrit dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 ;
- le terme « concours financier » ou « financement » désigne les aides attribuées par l'Agence sous forme de subventions et de prêts bonifiés.

Enfin, dans le cadre d'un contrat de ville, plusieurs types de documents pourront être contractualisés, en fonction du programme urbain adapté au quartier concerné, entre l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), la commune, les maîtres d'ouvrage et l'Agence, et le cas échéant les autres partenaires financiers du projet :

- un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain ;
- une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces différents documents contractuels sont précisés au titre III du présent règlement général.

Ce règlement général expose les principes généraux attendus des projets de renouvellement urbain et plus spécifiquement l'ensemble des éléments réglementaires nécessaires à la signature par l'Anru des contrats de ville, des protocoles de préfiguration des projets et des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

Il définit la nature des opérations aidées et les conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence au titre du NPNRU, ainsi que les modalités d'octroi de ces aides.

# TITRE I

## LES CRITÈRES DE RECEVABILITÉ DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

En visant la réduction des écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et l'amélioration des conditions de vie de leurs habitants, la politique de la ville contribue à relever les défis auxquels sont confrontées les villes d'aujourd'hui : défi de la cohésion urbaine et sociale, préservation de l'environnement, développement économique des territoires... Elle concourt ainsi, comme le réaffirme la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine dans son article 1<sup>er</sup>, au développement équilibré des territoires et à la production de la ville durable.

Pour prévenir et enrayer les mécanismes ségrégatifs qui tendent à maintenir, voire à renforcer, les inégalités sociales et territoriales entre certains quartiers et le reste de leur agglomération, les contrats de ville doivent reposer sur de véritables projets territoriaux intégrés à l'échelle des quartiers élaborés par les élus, l'État et l'ensemble des partenaires de la politique de la ville. Ces projets, conçus sur la base d'un diagnostic territorial participatif, constituent la déclinaison, sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, des projets de territoire définis à l'échelle intercommunale. Ils doivent répondre, par une approche systémique, aux enjeux sociaux, urbains, économiques, environnementaux et culturels identifiés dans les territoires concernés.

Les projets de renouvellement urbain, dont les ambitions ont été présentées dans le préambule, constituent ainsi l'un des leviers pour répondre aux objectifs stratégiques du contrat de ville et aux politiques de développement durable de l'agglomération. Par leur nature, ils constituent en effet une opportunité pour produire la ville durable : une ville plus fonctionnelle, plus mixte et équilibrée, plus respectueuse de son environnement pour le bien-être des habitants, tout en y réunissant des conditions propices au dynamisme et à l'innovation.

Les aides de l'Anru seront attribuées à des projets ambitieux et de qualité selon les critères de recevabilité décrits ci-après dans le présent titre.

### ***1 La gouvernance du projet***

#### **1.1 Le portage du projet**

Conformément à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, le président de l'EPCI compétent en matière de politique de la ville est en charge de l'élaboration et de la coordination du contrat de ville. À ce titre, il est le porteur de la stratégie globale et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

Sur le territoire de sa commune, le maire est chargé dans le cadre de ses compétences de la mise en œuvre du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain.

Le président de l'EPCI et le maire de la commune concernée, ou leurs représentants, présentent conjointement à l'Agence le projet de renouvellement urbain déclinant les orientations du contrat de ville.

#### **1.2 La diversité du partenariat et la mobilisation des acteurs privés**

La richesse et la qualité du partenariat réuni pour la définition de la programmation et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain sont essentielles pour leur réussite. Ce

partenariat doit être fédéré par le porteur de projet. Il doit intégrer et mobiliser, outre les maîtres d'ouvrage et notamment les organismes HLM, les représentants des habitants et de la société civile, les collectivités territoriales (conseil régional, conseil départemental), le principal financeur du NPNRU, Action Logement, via ses délégations régionales et les autres partenaires financiers du projet (Caisse des dépôts et consignations - CDC ...). Il s'attache à associer tout acteur pouvant contribuer à la qualité du projet, tels que les acteurs du monde économique (notamment les chambres consulaires), les autorités organisatrices de la mobilité, etc.

La mobilisation des acteurs privés et notamment des investisseurs privés doit constituer un atout supplémentaire pour la requalification des quartiers et le renforcement de leur attractivité économique et résidentielle.

Le Préfet de département, acteur majeur du contrat de ville et délégué territorial de l'Agence, participe au pilotage et au suivi du projet de renouvellement urbain et appuie le porteur de projet notamment par la mobilisation de ses différents services.

### **1.3 La participation des habitants – la coconstruction du projet**

Les habitants et usagers du quartier, notamment les représentants des associations de locataires présentes sur le quartier, sont parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Ils sont associés à toutes ses étapes, dans une dynamique de coconstruction : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet. Des représentants des conseils citoyens mis en place dans le cadre des contrats de ville participent aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain.

En s'appuyant notamment sur les conseils citoyens et les maisons du projet, et en cohérence avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet prévoit, en lien avec l'ensemble des partenaires, les moyens nécessaires pour soutenir le dialogue participatif sur les quartiers et reconnaître la maîtrise d'usage des habitants.

### **1.4 Les dispositions d'évaluation**

La mesure des impacts du projet de renouvellement urbain est indispensable pour évaluer l'atteinte des objectifs fixés et enrichir le projet en continu. Le dispositif d'évaluation, et notamment les indicateurs, sont à définir dès la conception du projet de renouvellement urbain. Ils nourrissent le dispositif d'évaluation mis en place dans le cadre du contrat de ville et constituent un appui pour le pilotage du projet intégré.

## **2 Le périmètre du projet**

L'Agence intervient dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis par les décrets n°2014-1750 et n°2014-1751 du 30 décembre 2014.

Elle concentre prioritairement ses moyens dans les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, inscrits dans l'arrêté ministériel visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003.

Conformément au I de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, si la requalification des quartiers prioritaires le nécessite, l'Agence peut financer des interventions conduites à proximité de ces quartiers. Pour toutes les demandes d'intervention en dehors du périmètre du quartier, le caractère indissociable et nécessaire à la requalification du quartier devra être démontré par le porteur de projet. Dans tous les cas une validation préalable par le comité d'engagement est obligatoire.

L'Agence veillera à la cohérence du projet proposé avec les orientations urbaines engagées ou envisagées sur les secteurs limitrophes au quartier.

En outre, conformément au même I de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, la production de logements locatifs sociaux financée par l'Agence s'effectue dans les unités urbaines auxquelles appartiennent les quartiers concernés par le NPNRU.

### **3 La qualité du projet urbain**

L'Agence est particulièrement vigilante à la qualité et à l'ambition des projets proposés, ainsi qu'à la prise en compte des spécificités du territoire. Seuls les projets qui visent une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain, économique, social et environnemental seront financés par l'Agence et parmi ceux-ci, ceux qui s'inscriront dans une logique d'excellence sur le maximum de thématiques bénéficieront de financements plus importants.

Les porteurs de projet, en lien avec l'ensemble de leurs partenaires, doivent s'appuyer sur une approche multicritères pour la réalisation du diagnostic urbain et la conception du projet et fixer des priorités adaptées au contexte et enjeux locaux. Pour cela, les collectivités sont invitées à s'appuyer sur la démarche EcoQuartier initiée par l'État et notamment son référentiel adapté au renouvellement urbain. Le porteur de projet doit fixer avec ses partenaires des cibles quantitatives et qualitatives liées aux objectifs prioritaires retenus pour le projet au regard des caractéristiques territoriales différenciées en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement.

Par ailleurs, l'Agence souhaite inciter les porteurs projets et les maîtres d'ouvrages concernés à s'inscrire dans une logique d'excellence sur un certain nombre de thématiques, et mettre ainsi en œuvre un principe d'action nouveau : la clause du territoire le plus favorisé.

En pratique dans le cadre des nouveaux projets de renouvellement urbain l'ensemble des partenaires locaux est appelé à comparer la situation des quartiers cibles avec les territoires les plus favorisés de l'intercommunalité, notamment en identifiant leurs atouts, et à entreprendre une fertilisation croisée entre les deux territoires. Pour ce faire les projets de renouvellement urbain doivent rechercher l'excellence, en particulier dans trois domaines : la qualité environnementale, la ville connectée et la stimulation de l'activité économique et de l'emploi. Les opérations concourant à l'atteinte de ces objectifs d'excellence, et contribuant notamment à la réalisation des objectifs principaux du CIEC du 6 mars 2015, pourront bénéficier d'une majoration des aides conformément à l'article 3.2 du titre II du présent règlement.

#### **3.1 La cohérence de la programmation urbaine avec le projet territorial intégré du contrat de ville**

Le projet de renouvellement urbain est l'un des leviers pour atteindre les objectifs stratégiques du contrat de ville, en articulation avec les autres axes du projet intégré. Il contribue ainsi à une politique globale visant à lutter contre les phénomènes de ségrégation et renforcer l'égalité entre les citoyens. Il doit donc constituer une réponse au diagnostic et s'inscrire dans la stratégie développée dans le contrat de ville.

L'Agence apprécie cette réponse au travers de la programmation urbaine proposée. Le programme habitat, les services et équipements projetés (sociaux, scolaires, culturels et sportifs...), les activités économiques prévues, doivent répondre aux besoins identifiés et aux ambitions d'attractivité fixées dans le contrat de ville.

De plus, il est nécessaire d'assurer une cohérence entre le projet de renouvellement urbain, les actions du contrat de ville et les dispositifs associés. Plusieurs enjeux font l'objet d'une vigilance toute particulière de l'Agence : le projet de fonctionnement des équipements, notamment scolaires et périscolaires ; la politique de réussite scolaire (plus particulièrement relative aux collèges) ; le développement économique et l'accès à l'emploi des habitants du

quartier ; l'amélioration de la sécurité et la tranquillité publique ; l'appropriation du cadre de vie et de l'espace public par les habitants, par le renforcement des démarches participatives.

Sur ces enjeux, l'Agence pourra conditionner son aide à l'engagement des porteurs de projets sur des éléments clés de la réussite du projet de renouvellement urbain relevant du contrat de ville.

### **3.2 Les objectifs incontournables des projets**

Compte tenu de la forte spécialisation de ces quartiers et des dysfonctionnements urbains qui y perdurent, l'Agence portera une attention particulière, dans l'instruction des dossiers, à la prise en compte des objectifs incontournables suivants :

- augmenter la diversité de l'habitat.

La diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) doit être recherchée au sein du quartier pour favoriser les parcours résidentiels positifs, répondre aux attentes des habitants et permettre l'accueil de catégories de populations différentes, en particulier des salariés. Elle peut être mise en œuvre par la construction de logements privés (y compris en accession sociale) mais aussi au sein du parc de logement locatif social. La déconcentration du logement social dans les quartiers doit permettre un rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération.

- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées.

Les projets de renouvellement urbain doivent favoriser une ville plus compacte, contribuer à améliorer l'efficacité des services, des commerces et des transports et à lutter contre l'étalement urbain. La densité urbaine doit être privilégiée dans les quartiers les mieux situés, les mieux desservis. En revanche, certaines situations, telle que la déprise du marché de l'habitat, peuvent justifier de dé-densifier le quartier et d'envisager le resserrement urbain.

- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.

Une offre diversifiée et qualitative en équipements publics, en services et commerces de proximité participe à la qualité résidentielle des quartiers, elle doit être améliorée pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, et ainsi participer à l'attractivité du quartier. Dans les quartiers où une démarche de consolidation économique est engagée, il s'agit de créer des conditions favorables au maintien et au développement d'activités économiques, dont le commerce et l'artisanat.

- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.

Les projets doivent contribuer à l'intégration des quartiers dans leur environnement et faciliter les déplacements et l'accessibilité des habitants et usagers du quartier, en particulier par l'amélioration et la diversification des modes de transport et la qualité de la desserte en transports en commun (pistes cyclables, transports collectifs, liaisons piétonnes).

- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

Les enjeux énergétiques (performance des bâtiments et approvisionnement en chaleur renouvelable notamment) doivent être appréhendés à l'échelle du quartier pour mieux prioriser les interventions et optimiser la maîtrise des charges des habitants. De manière générale, une approche environnementale globale est attendue pour limiter la consommation des ressources (eau, déchets...) et favoriser l'adaptation aux changements climatiques.

- réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Les enjeux liés au fonctionnement social du quartier et sa gestion doivent être pleinement intégrés dès la définition du projet et la conception des espaces. Les projets doivent créer les conditions favorables à l'évolution des bâtiments et des espaces extérieurs, notamment par la mise en place d'un parcellaire mutable, pour une meilleure adaptation aux besoins des habitants et aux évolutions des usages. L'intervention sur le bâti existant doit servir une stratégie patrimoniale différenciée s'appuyant sur une analyse multicritères de la situation et du potentiel de chacun des bâtiments dans leur contexte urbain.

Ces objectifs incontournables, priorisés et adaptés au contexte local, doivent guider la définition du projet de renouvellement urbain et son articulation avec le projet territorial intégré du contrat de ville et les politiques de développement urbain durable de l'agglomération.

### **3.3 L'articulation entre le projet de renouvellement urbain, la politique de l'habitat, et les autres politiques de développement urbain durable d'agglomération**

Les projets de renouvellement urbain participent, en fonction des atouts et contraintes des quartiers, aux stratégies de développement urbain durable des agglomérations. L'Agence apprécie la cohérence entre la programmation urbaine et les principaux outils de planification et de programmation (programme local de l'habitat - PLH, plan local d'urbanisme - PLU, plan de déplacements urbains - PDU, Agenda 21, plan climat énergie territorial - PCET...). Le comité d'engagement de l'Anru, afin de tenir compte des enjeux urbains et du contexte en matière de dynamique économique, démographique et des dynamiques du marché du logement, notamment en termes de besoins de logements pour les salariés, apprécie la qualité du projet de développement urbain porté par la collectivité, et son impact sur l'attractivité après renouvellement. Pour ce faire le comité d'engagement sera doté d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'État, l'Agence et Action Logement. La méthode de contextualisation sera détaillée dans une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

L'Agence est plus particulièrement vigilante aux enjeux suivants :

- le niveau de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis et sa composition (en prêt locatif aidé d'intégration - PLAI, prêt locatif à usage social - PLUS...) doivent être compatibles avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux identifiés dans le cadre d'une analyse fine du marché local de l'habitat. Cela peut conduire dans certaines situations à ne pas reconstruire l'offre démolie. Une mise en cohérence de cette programmation avec le PLH peut être réalisée par une procédure simplifiée conformément à l'article 17 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014. Conformément à l'article 2.3.1.1 du titre II du présent règlement, le taux visé de reconstitution de l'offre en PLAI doit être au moins de 60 % pour compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération ;
- la localisation de la reconstitution de l'offre est à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération. Conformément à l'article 2.3.1.1 du titre II du présent règlement, la reconstitution de l'offre doit être située en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sauf contexte spécifique argumenté ;
- l'articulation avec les problématiques d'habitat privé en difficulté (copropriétés dégradées, lutte contre l'habitat indigne, et politique d'amélioration du parc ancien) ;

- la cohérence entre le projet urbain proposé et les objectifs de développement et de diversification des modes de déplacement fixés par le PDU, notamment en ce qui concerne les modes actifs (vélo, marche...) et la place de la voiture dans les quartiers ;
- le projet de renouvellement urbain doit répondre aux objectifs des politiques environnementales développées à l'échelle des agglomérations en termes de limitation des risques et nuisances, de transition écologique et de lutte contre la précarité énergétique. Il doit permettre de limiter la consommation des ressources et participer au développement des filières locales ;
- le projet urbain doit également prendre en compte la transition numérique et faciliter le déploiement des réseaux à très haut débit ;

L'Agence pourra conditionner son aide à l'engagement des porteurs de projet sur des éléments clés de réussite du projet de renouvellement urbain relevant des politiques de développement urbain durable de l'agglomération (réalisation d'un transport en commun en site propre par exemple).

### **3.4 La qualité de la composition urbaine**

Au-delà de la programmation urbaine, l'Agence apprécie la qualité de la composition urbaine proposée en lien avec les objectifs incontournables. Elle s'attache plus particulièrement à la stratégie spatiale retenue, aux formes architecturales et à la qualité paysagère envisagées. Elle analyse notamment :

- le traitement et le phasage opérationnel proposés pour les secteurs à enjeux et les lieux de centralité ;
- la cohérence de l'armature urbaine : la hiérarchisation des espaces et de la trame viaire, la clarification et la mutabilité du foncier ;
- l'intégration du quartier dans son environnement urbain : le traitement des franges du quartier et des coupures urbaines, la continuité des réseaux à l'extérieur du quartier (voiries, pistes cyclables, voies piétonnes).

## **4 La stratégie de relogement et d'attributions**

Les interventions sur les logements (démolition, requalification, ...) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Les porteurs de projets et les organismes HLM conventionnant avec l'Agence doivent donc s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement définie à l'article 97 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, une stratégie de relogement doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les organismes HLM présents sur le territoire concerné, les services de l'État, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Cette stratégie est formalisée dans la convention prévue à l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014. Dans ce cadre, l'Agence sera également attentive aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux définis dans cette convention, à leur cohérence avec les orientations du projet urbain, et aux modalités de la coopération entre les porteurs de projet, les organismes HLM présents sur le territoire concerné et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre ces objectifs.

Cette stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du titre II du présent règlement) ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- contribuer à la mixité sociale.

En s'appuyant sur un diagnostic, les partenaires locaux précisent dans le cadre de cette stratégie de relogement :

- les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service). Par ailleurs, à l'instar de la réglementation qui s'applique pour les ménages relogés suite à une démolition de logements locatifs sociaux, trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 doivent être également proposées aux locataires dont le relogement définitif est rendu nécessaire par des opérations de requalification de logements locatifs sociaux, ou de recyclage d'habitat privé dégradé financées par l'Agence ;
- le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

## **5 L'accompagnement du changement**

L'impact du projet de renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et les conditions de vie des habitants doit être anticipé et accompagné, en articulation avec le contrat de ville et les dispositifs associés. Les conditions d'accompagnement du changement induit par le projet doivent être définies, en ce qui concerne notamment la gestion, l'insertion et la mémoire des quartiers.

### **5.1 Le projet de gestion**

Le projet doit inclure les conditions d'amélioration du fonctionnement et de la gestion du quartier, afin de prendre en compte les usages et d'anticiper les conditions et les coûts de gestion, d'accompagner les chantiers, de favoriser l'appropriation et la pérennisation des opérations. En articulation avec les orientations du contrat de ville, la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intègre un projet de gestion partenarial, coconstruit avec les habitants sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du quartier, comprenant notamment les éléments suivants :

- l'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion ;
- les conditions d'implication des habitants et de concertation notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation, ...) ;
- l'évolution et la soutenabilité financière des modalités de gestion du quartier et l'impact sur l'organisation des gestionnaires ;
- le fonctionnement des équipements publics ;
- le dispositif de coordination, de pilotage, de suivi et d'évaluation.

## **5.2 La contribution du projet à l'insertion professionnelle**

La dynamique d'accès à l'activité et à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville est un élément clé de réussite des projets de renouvellement urbain.

Cet enjeu doit être pris en compte de façon globale, en lien avec la stratégie d'implantation d'activités économiques et de développement commercial, et le désenclavement des quartiers. En particulier, le projet de renouvellement urbain contribue à l'accès à l'emploi des habitants du quartier par l'application des principes et des objectifs de la nouvelle charte nationale d'insertion prévue au I de l'article 10-3 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 et approuvée par le conseil d'administration de l'Agence, en articulation avec les orientations du contrat de ville en matière d'accès à l'emploi et à la formation des habitants des quartiers et de gestion des emplois et compétences.

## **5.3 La valorisation de la mémoire des quartiers**

Les projets de renouvellement urbain constituent un moment particulier dans l'histoire de ces quartiers. La mise en place d'un travail spécifique de documentation de l'histoire du quartier et de valorisation de la mémoire des habitants est donc indispensable pour l'appropriation de ces projets par ces derniers. En cohérence avec les orientations du contrat de ville, les projets portant sur les QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, peuvent comprendre des moyens nécessaires à la réalisation d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain, en lien avec les habitants.

# **6 Le pilotage opérationnel et la faisabilité du projet**

## **6.1 La direction de projet et les moyens mobilisés**

Le porteur de projet désigne un(e) directeur(rice) de projet dont la responsabilité est de piloter et d'assurer la conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain. Ses fonctions sont clairement affirmées par une lettre de mission. Son positionnement doit lui permettre d'être légitime auprès des partenaires extérieurs et de mobiliser en transversalité l'ensemble des services de l'EPCI et de la commune participant à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Il (Elle) s'appuie sur des moyens dédiés internes (équipe, chargés de missions) et externes (urbaniste coordonnateur, mission d'ordonnancement pilotage coordination urbaine - OPCU, assistance à maîtrise d'ouvrage - AMO, aménageur), et sur des outils adaptés à la conduite du projet et dimensionnés en cohérence avec ses enjeux.

Le porteur de projet met par ailleurs à disposition de la direction de projet les moyens internes ou externes dédiés à la participation des habitants et à l'accompagnement du changement inhérent au projet de renouvellement urbain.

L'Agence apprécie dans le détail les moyens consacrés au pilotage et à la conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain, en nombre et en qualité. Elle vérifie l'efficacité du dispositif en l'expertisant si nécessaire.

## **6.2 L'organisation des maîtrises d'ouvrage**

Chaque maître d'ouvrage contribuant au projet de renouvellement urbain a la responsabilité de mobiliser les moyens dédiés permettant de mettre en œuvre les actions dont il a la charge et d'assurer leur pérennité en cohérence avec le projet de gestion – recrutements, recours à une aide extérieure ou restructuration interne.

L'Agence estime la capacité de chaque opérateur à tenir ses engagements en l'expertisant si nécessaire.

### **6.3 La faisabilité et l'implication financières des partenaires locaux**

Le projet de renouvellement urbain implique tous les partenaires locaux concernés, au premier rang desquels les EPCI et les communes. Ils sont amenés à mobiliser leur capacité d'investissement en tant que maîtres d'ouvrage et apportent leur concours financier direct ou indirect. Les crédits de droit commun doivent être sollicités en priorité, les crédits de l'Agence intervenant en complément. La convention pluriannuelle de renouvellement urbain acte la programmation pluriannuelle de leur participation financière et la soutenabilité des actions prévues.

Dans une approche en coût global, le porteur de projet s'assure du réalisme opérationnel et financier de ces programmations opérationnelles et financières (en investissement et en fonctionnement). Il cherche à optimiser le plan de financement et les montages financiers, en mobilisant notamment les recettes générées par le projet et l'investissement privé. Il conduit pour cela l'ensemble des études de faisabilité financière nécessaires.

L'Agence veille à la cohérence et à la soutenabilité financière de ces programmations préalablement à la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Lorsque la situation financière de l'EPCI ou de la commune, en tant que maître d'ouvrage, le justifie, ou que l'investissement à sa charge s'avère très important au regard de ses capacités financières, l'Agence demande une analyse approfondie de soutenabilité financière. Celle-ci doit être menée lors de l'instruction du projet, en amont de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Elle comporte une dimension rétrospective et une dimension prospective, et porte tant sur la section d'investissement que sur celle de fonctionnement. Elle peut, en lien avec la commune ou l'EPCI, être menée par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), dans le cadre du partenariat signé entre l'Agence et la DGFIP. Elle permet à l'Agence d'alerter le porteur de projet sur la soutenabilité des investissements engagés et de lui apporter un support pour interroger et optimiser les montages opérationnels et financiers envisagés. Cette analyse de la soutenabilité financière n'est pas définitive et doit faire l'objet d'un suivi et d'une actualisation réguliers au cours de la mise en œuvre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

### **6.4 Le caractère opérationnel du projet et le réalisme de son calendrier de réalisation**

Le porteur de projet doit mener en collaboration avec les maîtres d'ouvrage les études préalables garantissant le caractère opérationnel du projet de renouvellement urbain et le réalisme du calendrier de réalisation. Il anticipe les modifications nécessaires des dispositifs réglementaires (PLU), identifie et gère les contraintes opérationnelles (diagnostics réseaux, amiante etc.), mobilise les procédures juridiques d'urbanisme opérationnel et de domanialité adéquates (zone d'aménagement concertée - ZAC, déclaration d'utilité publique - DUP etc.), y compris dans leur caractère coercitif.

L'Agence évalue la pertinence du calendrier opérationnel qui constitue un engagement contractuel de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée.

## TITRE II

# LA NATURE DES OPERATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS

### **1 Les conditions générales de financement des opérations**

#### **1.1 Les concours financiers attribués par l'Agence**

L'Agence attribue des concours financiers aux opérations du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévues au I de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 et définies à l'article 2 du présent titre.

Ces concours financiers, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont attribués sous la forme de :

- subventions distribuées par l'Agence ;
- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement conformément aux modalités prévues dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Les modalités d'octroi de ces concours financiers sont définies à l'article 5 du titre III du présent règlement.

Dans le cadre du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain, seules les opérations d'ingénierie définies à l'article 2.1 du présent titre, peuvent être financées par l'Agence.

À titre exceptionnel, certaines opérations d'investissement peuvent être financées dans le cadre du protocole de préfiguration avant la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain lorsque les délais de mise au point de la convention pluriannuelle ne sont pas compatibles avec la nécessité d'engager rapidement ces opérations. Ces opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration font partie intégrante du projet de renouvellement urbain. Les opérations visées doivent avoir un caractère incontestable, être prêtes au plan opérationnel, et être compatibles avec les objectifs et les ambitions du programme urbain à décliner dans la convention pluriannuelle, notamment en termes d'atteinte des objectifs de répartition territoriale et d'équilibre social de l'habitat.

Dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, l'ensemble des opérations visées au présent titre peuvent être financées par l'Agence. Ces opérations sont déclinées dans un programme urbain dont la conformité aux critères de recevabilité, définis au titre I du présent règlement, est appréciée à l'issue du protocole de préfiguration des projets dans les conditions prévues au titre III du présent règlement. Comme le précise l'article 3 du titre I du présent règlement, seuls les projets d'ensemble qui visent une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain, économique, social et environnemental sont financés. En conséquence, les opérations isolées ne peuvent constituer en soit un projet de renouvellement urbain finançable par l'Agence.

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014, l'Agence accorde des financements aux opérations d'investissement concourant au renouvellement urbain des quartiers réalisés dans le cadre de cette convention pluriannuelle. Les dépenses de fonctionnement liées aux investissements ne sont pas éligibles aux aides de l'Agence.

Au sein des conventions pluriannuelles la part des opérations relevant de l'habitat doit représenter au moins 50% des concours financiers de l'Agence (démolition de logements locatifs sociaux, recyclage de copropriétés dégradées, recyclage de l'habitat ancien dégradé, reconstitution de l'offre, requalification de logements locatifs sociaux, résidentialisation de logements, accession à la propriété).

L'ensemble des financements accordés par l'Agence porte sur une assiette exprimée en coûts hors taxes.

Ces financements peuvent faire l'objet de modulations à la hausse au regard du niveau d'ambition et d'excellence projeté conformément aux modalités prévues à l'article 3.2 du présent titre.

Les taux de financement et les forfaits définis au sein du présent titre s'entendent comme des maximums fixés opération par opération, par le comité d'engagement de l'Agence, ou par le directeur général de l'Agence lorsque le projet de renouvellement urbain n'est pas soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, dans le protocole de préfiguration des projets et dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les dispositions du présent titre sont applicables aux départements d'outre-mer à l'exception de celles relatives aux opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux (article 2.3.1 du présent titre), de requalification et de résidentialisation de logements locatifs sociaux (articles 2.3.3 et 2.3.4.1 du présent titre), et de diversification de l'habitat par l'accession à la propriété (article 2.3.6 du présent titre). L'intervention de l'Agence dans les départements d'outre-mer s'effectue en articulation avec le Ministère des Outre-Mer (MOM) et l'Anah dans le respect des objectifs et des modalités définies dans la convention MOM-Anah-Anru relative à la mise en œuvre du NPNRU.

Les modalités d'application du titre II du présent règlement général pourront être précisées par des notes d'instruction du directeur général de l'Agence.

## **1.2 Le démarrage des opérations**

### **1.2.1 La date de prise en compte des dépenses des opérations**

Les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte au plus tôt à compter de la signature par l'Agence du protocole de préfiguration des projets pour les opérations financées dans ce protocole, ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour les opérations financées dans cette convention, à l'exception de certaines dépenses dont les dates d'éligibilité sont précisées au sein des articles suivants du présent titre.

Dans le cas particulier du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain et de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain examinés par le comité d'engagement de l'Agence, les dépenses finançables par l'Agence peuvent être prises en compte à compter de la date du comité d'engagement.

### **1.2.2 L'autorisation anticipée de démarrage d'une opération**

Sur sollicitation argumentée (caractère d'urgence, ...) du porteur de projet auprès du délégué territorial de l'Agence, une autorisation anticipée de démarrage d'une opération peut être accordée par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Agence au maître d'ouvrage concerné sans que cette autorisation préjuge d'un financement de l'opération par l'Agence.

Cette autorisation anticipée de démarrage d'une opération est formalisée :

- dans le cadre du protocole de préfiguration des projets. Elle peut dans ce cas permettre l'éventuelle prise en compte de l'opération concernée dans le cadre de la convention pluriannuelle à compter de la date de démarrage anticipé autorisée par décision du comité d'engagement ou du directeur général de l'Agence ;
- dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Elle peut dans ce cas permettre l'éventuelle prise en compte de l'opération concernée par avenant à la convention pluriannuelle à compter de la date de démarrage anticipé autorisée par décision du comité d'engagement ou du directeur général de l'Agence.

## **2 La nature des opérations aidées**

### **2.1 Les opérations d'ingénierie**

#### **2.1.1 Les conditions générales de financement**

L'Agence accorde des subventions aux moyens d'ingénierie nécessaires en vue de l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du projet de renouvellement urbain.

Ces moyens visent notamment :

- les études et expertises permettant de définir la stratégie, le programme urbain du projet de renouvellement urbain et le mode d'organisation de la conduite du projet en lien avec les orientations du contrat de ville ;
- les éventuelles études et expertises permettant de préciser le programme urbain ;
- les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain ;
- les moyens d'accompagnement du changement induit par le projet de renouvellement urbain tels que les actions et missions portant sur le relogement des ménages, l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain ;
- la conduite du projet pour définir, coordonner et suivre l'ensemble des opérations menées par les différents maîtres d'ouvrage ;
- les autres moyens d'ingénierie nécessaires à l'accompagnement du projet de renouvellement urbain, tels que les missions de suivi et d'évaluation.

Ces moyens d'ingénierie peuvent faire l'objet d'éventuels cofinancements par la Caisse des dépôts et consignations dans les conditions prévues dans la convention CDC-Anru portant sur la mise en œuvre opérationnelle de la convention État-CDC 2014-2020 relative au renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

#### **2.1.2 Les études, expertises, et moyens d'accompagnement des projets**

L'Agence accorde des subventions pour les études, les expertises, et les moyens d'accompagnement nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain, suivants :

- les études préalables de diagnostic social, urbain, patrimonial, architectural, économique, environnemental, juridique... Sont notamment concernés les diagnostics et les études stratégiques relatifs au fonctionnement urbain et social du quartier, à la desserte du quartier notamment en transport en commun de qualité et à la mobilité des habitants, aux enjeux énergétiques et environnementaux (dont approche

environnementale de l'urbanisme, études spécifiques sur le développement des énergies renouvelables, ...), à l'occupation du parc social et privé, au patrimoine bâti (dont diagnostic amiante), au marché immobilier local et à son potentiel (activités, commerces, logements, dont l'habitat privé en difficulté), aux équipements publics de proximité, à l'usage et la gestion des espaces publics, à la sécurité, au foncier, à la pollution des sols, aux réseaux, ... ;

- les études de programmation urbaine et immobilière, incluant notamment les études de marché « habitat », de programmation d'équipements, de mutabilité foncière, de programmation des commerces et des activités artisanales, ... ;
- les études relatives au projet urbain, correspondant à la programmation urbaine et immobilière définie : plan guide du quartier, études de capacité, fiches de lots, ... ;
- les études et expertises permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel : procédures d'aménagement, besoin de recours à des procédures d'utilité publique, estimations financières en dépenses et en recettes, analyse de la soutenabilité financière de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale maître d'ouvrage, planification opérationnelle, ... ;
- les études et expertises permettant la définition de l'organisation et des moyens affectés à la concertation, la participation citoyenne et la coconstruction des projets, ainsi que ceux portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain ;
- les missions permettant de définir les besoins en conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain en articulation avec les autres champs de la politique de la ville ;
- les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au lancement et au suivi des études et expertises préalables pour la définition du programme de renouvellement urbain et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain ;
- à titre exceptionnel, les dispositifs de sécurisation active des chantiers uniquement dans la phase de réalisation de ces derniers, indispensable dans le cas d'une situation locale particulièrement difficile en termes de sécurité, sur demande conjointe du maître d'ouvrage et du porteur de projet. Seuls les coûts liés à la sécurisation active au sein de l'emprise foncière des chantiers concernés sont éligibles. La sécurisation active des espaces ou équipements publics, en dehors d'une éventuelle phase de chantier financée par l'Agence, n'est pas finançable par l'Agence. Afin d'éclairer la décision du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, un avis du préfet est requis à partir notamment d'éléments provenant de la direction départementale de la sécurité publique ;
- les missions relatives au suivi et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain ;
- les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain. Il s'agit notamment de dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports, l'organisation de réunions publiques autour du projet et d'actions rassemblant les acteurs concernés, au premier rang desquels les habitants, pour la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain ;
- les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain concernés par un projet portant sur les QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Il s'agit notamment de dépenses pour la constitution d'archives filmographiques et documentaires, l'organisation d'expositions, le développement d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et de la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain, en lien avec les habitants.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût hors taxes des dépenses éligibles.

## Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 % à l'exception des deux dernières actions prévues au présent article. Pour les opérations réalisées sous la maîtrise d'ouvrage, éventuellement transférée, d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou d'une commune, ce taux peut être révisé à la hausse conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

Concernant les deux dernières actions prévues au présent article, le taux de subvention maximum applicable à l'assiette de subvention est déterminé sur la base de la catégorie à laquelle appartient l'EPCI ou la commune, maître d'ouvrage de l'opération ou qui a contractuellement transféré sa maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'opération, conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre. Pour ces deux dernières actions le montant de subvention est plafonné à 50 000 euros par action et par quartier concerné par un projet de renouvellement urbain financé par l'Agence.

### 2.1.3 L'accompagnement des ménages

#### 2.1.3.1 Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

L'Agence peut accorder une subvention à un dispositif spécifique interne ou externe d'accompagnement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain et des ménages dont le logement fait l'objet d'une requalification financée par l'Agence.

Les dispositifs suivants sont subventionnables par l'Agence dès lors qu'ils ne sont pas pris en compte dans les assiettes de financement des opérations concernées (cf. articles 2.2.1 relatif à la démolition de logements locatifs sociaux, 2.2.2 relatif au recyclage de copropriétés dégradées, 2.2.3 relatif au recyclage de l'habitat ancien dégradé, et 2.3.3 relatif à la requalification de logements locatifs sociaux) :

- les actions d'accompagnement social des ménages concernés par le relogement, de type « MOUS relogement », pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire ;
- les actions d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements suite à un relogement ou à une requalification de logement locatif social, pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire.

#### Assiette de subvention :

L'assiette subventionnable est constituée :

- du coût hors taxes des prestations commanditées par un organisme HLM, par un groupement interbailleurs, par la collectivité ou par un aménageur ;
- du montant forfaitaire d'un maximum de 95 000 euros par an et à temps plein pour un poste dédié au relogement et à l'accompagnement social des ménages pour la durée indiquée dans le protocole de préfiguration des projets ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Seuls les postes dédiés à au moins 0,5 équivalent temps plein au relogement et à l'accompagnement des ménages sont subventionnables par l'Agence. Un prorata forfaitaire (entre 0,5 et 1) défini au regard du temps d'affectation prévisionnel aux missions de relogement et d'accompagnement des ménages concernés est appliqué aux postes subventionnables. Ce montant forfaitaire intègre le salaire, les frais de charges sociales et les frais de structure

(dépenses matérielles, postes à caractère fonctionnel ou ne contribuant pas à au relogement et à l'accompagnement des ménages, ...).

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50%. Pour les opérations réalisées sous la maîtrise d'ouvrage, éventuellement transférée, d'un EPCI ou d'une commune, ce taux peut être révisé à la hausse conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

#### 2.1.3.2 Le relogement des ménages avec minoration de loyer

L'octroi de financements par l'Agence est conditionné par l'engagement des maîtres d'ouvrage à assurer aux ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération financée par l'Agence des relogements de qualité prenant en compte, conformément aux dispositions de l'article 4 du titre I du présent règlement, leurs besoins et leurs capacités financières selon les modalités définies dans la convention partenariale visée à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.

Afin de faciliter des parcours résidentiels pour ces ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, l'Agence peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés. Deux conditions doivent être respectées :

- le relogement définitif est réalisé dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ;
- le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des engagements relatifs au relogement des ménages avec minoration de loyer est précisé et suivi dans le cadre du pilotage local du relogement conformément aux modalités définies dans la convention partenariale visée à l'article 8 de la loi du 21 février 2014. Ils doivent faire l'objet d'un suivi tout au long du projet.

Montant forfaitaire de l'aide :

L'indemnité pour minoration de loyer correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive :

Typologie du logement	Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé selon la typologie du logement
T1/T2	1 500
T3/T4	4 000
T5 et +	5 000

Les modalités d'octroi de l'aide pour minoration de loyer sont précisées par une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

#### 2.1.4 La conduite du projet de renouvellement urbain

Quel que soit le mode d'organisation choisi par le porteur de projet pour la conduite du projet de renouvellement urbain, l'ensemble des missions décrites ci-après peut être financé par l'Agence. Il s'agit des moyens internes dédiés à la conduite du projet et des moyens

d'appui au pilotage opérationnel du projet (missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et missions de type ordonnancement, pilotage et coordination - OPC - urbain).

Par ailleurs, l'Agence peut accorder à titre exceptionnel des subventions pour les renforcements internes aux organismes HLM destinés à assurer la coordination interne de leurs interventions opérationnelles, mais aussi la coordination interbailleurs s'il y a lieu, selon les conditions définies ci-après.

#### 2.1.4.1 Les moyens internes dédiés à la conduite du projet de renouvellement urbain

L'Agence accorde des subventions aux moyens internes nécessaires pour la définition du programme urbain, la conduite générale et la conduite opérationnelle du projet global.

Ces moyens peuvent être internes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée dépendant de celui-ci. Est considérée comme structure dédiée une entité clairement identifiée au sein de l'organigramme du porteur de projet ou rattachée à celui-ci pour sa gestion administrative et financière.

##### Assiette de subvention :

Seuls les postes dédiés à au moins 0,5 équivalent temps plein à l'élaboration, au suivi, et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain sont subventionnables par l'Agence. Un prorata forfaitaire (entre 0,5 et 1) défini au regard du temps d'affectation prévisionnel au(x) projet(s) de renouvellement urbain acté dans le protocole de préfiguration et dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est appliqué aux postes subventionnables.

Ces postes concernent les profils de métiers nécessaires à la conduite générale du projet de type responsable de projet, chef de projet, chargé(e) d'opération, coordonnateur(rice) relogement, coordonnateur(rice) insertion, coordonnateur(rice) du projet de gestion, chargé(e) de mission concertation, chargé(e) de mission développement économique, ...

L'assiette de subvention est calculée sur la base de montants forfaitaires, pour la durée de chaque poste indiquée dans le protocole de préfiguration des projets ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Les montants forfaitaires, qui intègrent le salaire, les frais de charges sociales et les frais de structure (dépenses matérielles, postes à caractère fonctionnel ou ne contribuant pas à la conduite générale du projet de renouvellement urbain, ...), sont au maximum de :

- 115 000 euros par an pour un chef de projet urbain à temps plein,
- 95 000 euros par an et à temps plein pour tout autre profil.

##### Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50%. Pour les opérations réalisées sous la maîtrise d'ouvrage, éventuellement transférée, d'un EPCI ou d'une commune, ce taux peut être révisé à la hausse conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

Lorsque l'opération de conduite du projet de renouvellement urbain est mutualisée entre plusieurs maîtres d'ouvrages publics, EPCI et commune(s), le taux de subvention le plus élevé entre les maîtres d'ouvrages publics, applicable conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre, pourra être retenu.

#### 2.1.4.2 Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

L'Agence peut accorder une subvention aux moyens nécessaires d'assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès du porteur de projet, consacrés au pilotage opérationnel du projet global de renouvellement urbain.

L'Agence peut également accorder une subvention au dispositif de pilotage nécessaire à la conduite opérationnelle du projet de type OPC urbain (ordonnancement des tâches, pilotage des actions, coordination des acteurs du projet urbain) auprès du porteur de projet. L'OPC urbain peut constituer, par son caractère transversal, un outil de gestion répondant à la complexité des projets de renouvellement urbain.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût hors taxes de la mission.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50%.

#### 2.1.4.3 La coordination interne des organismes HLM

Pour les organismes HLM engagés dans un plan de consolidation ou de rétablissement de l'équilibre avec la CGLLS et pour les interventions réalisées dans le cadre des quartiers d'intérêt national, les besoins en renforcement interne des organismes concernés destinés à assurer la coordination de leurs interventions opérationnelles mais aussi la coordination interbailleurs nécessaire, peuvent donner lieu à des subventions de l'Agence, au regard du contexte présenté par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés. L'Agence pourra s'entourer des avis qu'elle juge utiles sur ces besoins, en particulier celui de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

Seuls les nouveaux moyens mis en place spécialement pour répondre aux exigences de mise en œuvre du ou des projet(s) de renouvellement urbain peuvent être pris en compte. L'opportunité de l'aide de l'Agence est déterminée en fonction de l'importance du ou des projet(s), de leur(s) taille(s) et de la situation financière du ou des maître(s) d'ouvrage concerné(s).

Assiette de subvention :

Seule la création de poste de coordination du projet urbain, dédié à au moins 0,5 équivalent temps plein à la mise en œuvre des opérations financées par l'Agence, est subventionnable. Un prorata forfaitaire (entre 0,5 et 1) défini au regard du temps d'affectation prévisionnel au(x) projet(s) de renouvellement urbain acté dans le protocole de préfiguration et dans la(es) convention(s) pluriannuelle(s) de renouvellement urbain est appliqué au poste subventionnable.

L'assiette de subvention est calculée sur la base d'un montant forfaitaire, pour la durée de chaque poste indiquée dans le protocole de préfiguration ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ce montant forfaitaire, qui intègre le salaire, les frais de charges sociales et les frais de structure (dépenses matérielles, postes à caractère fonctionnel, ...), est au maximum de 95 000 euros par an pour un coordonnateur du projet urbain à temps plein.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 %.

## 2.2 Les opérations d'aménagement

L'Agence accorde des subventions aux opérations d'aménagement qui rendent possible la reconstitution du foncier et du bâti, favorisent la mutabilité et l'évolution du foncier dans le temps, permettent de préparer les sols à leur destination finale et de requalifier les espaces publics des quartiers. Ces opérations doivent plus particulièrement contribuer à atteindre les objectifs mentionnés à l'article 3.2 du titre I du présent règlement.

Pour permettre la réalisation du projet urbain, l'Agence peut subventionner à partir de l'établissement d'un bilan d'aménagement les différentes natures d'opération suivantes :

- la démolition de logements locatifs sociaux ;
- le recyclage de copropriétés dégradées ;
- le recyclage de l'habitat ancien dégradé ;
- l'aménagement d'ensemble.

L'opération d'aménagement d'ensemble peut être précédée ou intégrer des opérations de démolition de logements locatifs sociaux, ou de recyclage de copropriétés ou de l'habitat ancien dégradé. Compte tenu des particularités des différentes opérations d'aménagement (maîtrise d'ouvrage et/ou temporalité différentes, ...), ces opérations peuvent faire l'objet d'une assiette de subvention séparée à laquelle sera appliqué un taux de subvention maximum spécifique.

L'assiette de subvention de l'Agence est constituée du déficit du bilan d'aménagement limité au périmètre (spatial, temporel, et opérationnel) de l'opération défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ce périmètre doit préciser les contours de l'assiette foncière prise en compte pour les dépenses et les recettes de l'opération.

Le périmètre temporel s'achève lorsque l'ensemble des cessions foncières est effectué. Afin de faciliter la réalisation d'opérations complexes qui peuvent donc être menées sur une longue période, le paiement du « solde anticipé » pourra être mis en œuvre dès lors qu'une clause spécifique de retour à meilleur fortune au profit de l'Agence sera inscrite dans la convention pluriannuelle. Les modalités de mise en œuvre du « solde anticipé » pour ces opérations sont précisées par note d'instruction du directeur général de l'Agence et dans le règlement financier de l'Agence.

### 2.2.1 La démolition de logements locatifs sociaux

Les subventions de l'Agence sont accordées pour la démolition de logements locatifs sociaux (LLS) appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), des bailleurs sociaux, des sociétés d'économie mixte (SEM), ou à d'autres maîtres d'ouvrage propriétaires de logements locatifs notamment lorsque les loyers sont du même ordre de grandeur que ceux des logements locatifs sociaux conventionnés au titre des aides personnelles au logement.

Conformément à l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, les projets de renouvellement urbain doivent garantir une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis compatible avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat. À cet effet, la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie peut être financée par l'Agence conformément à l'article 2.3.1 du présent titre.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui intègre :

*En dépenses :*

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les éventuels coûts d'acquisition des immeubles indispensables à l'opération validés par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence, y compris les frais notariés, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique, dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- une indemnité compensant la valeur nette comptable de l'immeuble objet de la démolition. Cette indemnité correspond au montant de la valeur nette comptable effective de l'immeuble au 31 décembre précédant la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir, telle qu'attestée par le commissaire aux comptes. En cas d'achat de patrimoine ou de réhabilitation dans les cinq ans précédant le comité d'engagement actant le financement de l'opération, ou la date de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des projets non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum la valeur nette comptable effective de l'immeuble au 31 décembre précédant la date du rachat du patrimoine ou de la réhabilitation de l'immeuble, diminué de l'amortissement qui aurait été effectué entre cette dernière date et le 31 décembre précédant la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir ;
- une indemnité pour perte d'exploitation d'un montant forfaitaire correspondant à dix-huit mois de loyers mensuels moyens quittancés calculés sur les douze mois précédant le mois de la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID). Ce montant forfaitaire peut être porté dans les mêmes conditions jusqu'à vingt-quatre mois par le comité d'engagement de l'Agence, ou par le directeur général pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non examinées par le comité d'engagement de l'Agence, lorsque le projet porte des ambitions fortes en matière de qualité du programme urbain réalisé suite aux démolitions, de qualité du relogement répondant aux objectifs définis à l'article 4 du titre I du présent règlement, et de qualité de la reconstitution de l'offre conformément aux attendus définis à l'article 3.3 du titre I du présent règlement. Un taux de vacance moyen structurel supérieur ou égal à 25% ne donne pas droit à la prise en compte de cette indemnité. Le taux de vacance moyen structurel retenu se calcule de la manière suivante : le nombre total de logement(s) ayant été vacant(s) pendant au moins trois mois au cours des douze mois précédant, soit le premier jour du mois de la publication au journal officiel de l'arrêté relatif au présent règlement, soit le premier jour du mois de la date de la PCDID, rapporté sur le nombre total de logements concernés par l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage concerné d'opter pour une des deux dates ci-dessus ;
- un forfait pour relogement d'un montant de 3 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail et décohabitant), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage (dont aménagement des logements servant au relogement), l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement. La prise en compte des relogements s'effectue à la date de la PCDID, ou à la date du comité d'engagement - ou à celle de la signature de la

convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des projets non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence - si ces dernières sont postérieures à la date de la PCDID ;

- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de démolition de logements locatifs sociaux : les coûts des travaux de démolition des logements et des locaux éventuels, les coûts de remise en état a minima des terrains libérés par la démolition (« recouturage » des réseaux existants, aménagement sommaire de type préverdissement), et les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les actions de sécurisation passive) ;
- un forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- les éventuelles autres dépenses validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

#### *En recettes :*

- la valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des biens prévue à l'issue de l'opération. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :
  - pour les terrains ou immeubles destinés à du logement locatif social, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ;
  - pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
  - pour les terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite État-Anru-UJESL Action Logement portant sur le NPNRU ;
  - pour les terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics ou pour la constitution de réserve foncière, la valeur retenue au solde de l'opération doit être référée a minima à la valeur estimée par France Domaines ;
  - pour les terrains ou immeubles destinés à un autre usage, la valeur retenue au stade de la contractualisation correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération. Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue correspondra aux valeurs des cessions réelles. Cependant, la valeur retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue pour ces terrains et immeubles au stade de la contractualisation.

Pour l'ensemble des terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue correspondra à la valeur estimée par France Domaines selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

- les éventuelles autres recettes validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

#### Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 70%. Ce taux peut être porté à 80 % par le comité d'engagement de l'Agence, ou par le directeur général

pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non examinées par le comité d'engagement de l'Agence, lorsque le projet porte des ambitions fortes en matière de qualité du programme urbain réalisé suite aux démolitions, de qualité du relogement répondant aux objectifs définis à l'article 4 du titre I du présent règlement, et de qualité de la reconstitution de l'offre conformément aux attendus définis à l'article 3.3 du titre I du présent règlement.

À titre exceptionnel, ce taux peut être modulé à la hausse pour les organismes HLM en situation financière fragile engagés dans un plan avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.2 du présent titre.

### **2.2.2 Le recyclage de copropriétés dégradées**

L'objectif du projet de renouvellement urbain étant de contribuer à la requalification générale du quartier, il doit prendre en compte, le cas échéant, les problématiques spécifiques des copropriétés. Afin de parvenir à un traitement efficace des copropriétés fragiles ou en difficulté, les interventions de l'Anah et de l'Anru sont articulées et coordonnées conformément aux modalités précisées dans les conventions liant les deux Agences pour la mise en œuvre du NPNRU.

Dans ce cadre, l'Anru accorde des subventions aux opérations visant à mettre fin aux syndicats de copropriétaires dès lors que ces opérations s'inscrivent dans une stratégie partagée avec l'Anah et sont en cohérence avec le projet urbain.

Ces opérations de recyclage de copropriétés dégradées comprennent :

- les opérations visant la transformation de la copropriété en monopropriété destinée à du logement locatif social ou privé, à des locaux d'activité ou à des équipements publics ;
- les opérations visant à démolir la copropriété et à créer du foncier valorisable.

Ces opérations concernent des ensembles immobiliers dont le recyclage est justifié du fait de leur forte dégradation technique, de leurs importantes difficultés de gestion ou de leur déqualification sur le marché immobilier. Elles s'inscrivent notamment dans le cadre de procédure d'expropriation justifiée par l'état de carence du syndicat de copropriétaires ou par la forte dégradation de l'habitat.

Les opérations de recyclage de copropriétés dégradées inscrites dans des opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) déclarées d'intérêt national tel que prévu par le L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas subventionnables par l'Agence, sauf dérogation exceptionnelle du conseil d'administration de l'Agence.

Les projets de renouvellement urbain doivent permettre la transformation du parc social de fait en parc social de droit, transformation qui doit être compatible avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat. À cet effet, la reconstitution des logements occupés situés dans des copropriétés recyclées peut être financée par l'Agence conformément à l'article 2.3.1 du présent titre.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui comprend :

*En dépenses :*

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération, à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;

- les coûts d'acquisition des terrains et immeubles, y compris les frais notariés, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- un forfait pour relogement d'un montant de 5 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail, décohabitant, propriétaire occupant relogé), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement ;
- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de copropriété dégradée : les coûts des travaux et de démolition des logements et des locaux éventuels, les coûts de remise en état a minima des terrains libérés par la démolition (« recouturage » des réseaux existants, aménagement sommaire de type préverdissement), et les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les actions de sécurisation passive, les éventuels coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, y compris travaux d'urgence) ;
- un forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- un forfait pour la rémunération de la conduite d'opération d'un montant de 10 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- les frais de portage tels que les charges de copropriétés (charges courantes et exceptionnelles liées à des travaux) et l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés (notamment impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative, et éventuelles quotes-parts des travaux sur les parties communes) ;
- les éventuelles autres dépenses validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

*En recettes :*

- la valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des biens prévue à l'issue de l'opération. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :
  - pour les terrains destinés à du logement locatif social neuf, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Pour les immeubles destinés à du logement locatif social en acquisition-amélioration une autre valeur forfaitaire inférieure à la valeur foncière de référence pourra être retenue dans la convention pluriannuelle dans le cas où il est démontré qu'une minoration de cette valeur est indispensable à la faisabilité financière de l'opération ;
  - pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
  - pour les terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de

surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite État-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU ;

- pour les terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics ou pour la constitution de réserve foncière, la valeur retenue au solde de l'opération doit être référée a minima à la valeur estimée par France Domaines ;
- pour les terrains ou immeubles destinés à un autre usage, la valeur retenue au stade de la contractualisation correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération. Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue correspondra aux valeurs des cessions réelles. Cependant, la valeur retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue pour ces terrains et immeubles au stade de la contractualisation.

Pour l'ensemble des terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue correspondra à la valeur estimée par France Domaines selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

- les produits de la location éventuelle des logements et des locaux, ainsi que les éventuelles indemnités perçues ;
- les éventuelles autres recettes validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50%. Lorsque le maître d'ouvrage agit pour le compte d'un EPCI ou d'une commune, relevant de la catégorie 5 ou 6 définie à l'article 3.1.1 du présent titre, ce taux peut être majoré conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à ce même article.

### **2.2.3 Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

L'objectif du projet de renouvellement urbain étant de contribuer à la requalification générale du quartier, il doit prendre en compte, le cas échéant, les problématiques spécifiques de l'habitat indigne et plus généralement de l'habitat ancien dégradé. Afin de parvenir à un traitement efficace de ces enjeux, les interventions de l'Anah et de l'Anru sont articulées et coordonnées conformément aux modalités précisées dans les conventions liant les deux Agences pour la mise en œuvre du NPNRU.

Dans ce cadre, l'Anru accorde des subventions aux opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dès lors que celles-ci s'inscrivent dans une stratégie partagée avec l'Anah (mise en œuvre d'une OPAH RU notamment) et sont en cohérence avec le projet urbain développé.

Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé ciblent les îlots concentrant les situations d'indignité ou de dégradation du bâti les plus fortes. Elles concernent principalement des situations d'habitat mais peuvent prendre en compte des locaux ayant une autre fonction (locaux commerciaux, locaux artisanaux) quand cela est nécessaire pour traiter l'habitat dégradé.

Ces opérations consistent :

- soit en des opérations de recyclage foncier (démolition totale ou partielle des immeubles acquis, pour créer du foncier valorisable pour un nouvel usage qu'il relève de l'habitat, de l'équipement, de l'espace public, de l'immobilier économique...),

- soit en des opérations de recyclage immobilier (travaux de démolition partielle et travaux confortatifs rendant possible, suite à la vente des biens, une opération de restructuration visant à développer une offre immobilière attractive).

Elles s'inscrivent notamment dans le cadre de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique justifiée par l'opération d'aménagement, l'opération de restauration immobilière ou par la situation des biens concernés (insalubrité irrémédiable, péril avec interdiction définitive d'habiter, état manifeste d'abandon...) ou par celles de leurs propriétaires (état de carence du syndicat de copropriétaires). Elles s'articulent avec la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne et notamment les pouvoirs de police du maire et du préfet.

Les projets de renouvellement urbain doivent permettre la transformation du parc social de fait en parc social de droit, transformation qui doit être compatible avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat. À cet effet, la reconstitution des logements occupés situés dans les îlots recyclés d'habitat dégradé peut être financée par l'Agence conformément à l'article 2.3.1 du présent titre.

L'Agence ne finance ces opérations que dans les projets de renouvellement urbain soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence.

#### Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui comprend :

#### *En dépenses :*

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération, à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les coûts d'acquisition des terrains et immeubles, y compris les frais notariés et les éventuelles indemnités d'expropriation, pris en compte jusqu'à 10 ans avant la date de décision du comité d'engagement de l'Agence validant la programmation de l'opération dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- un forfait pour relogement d'un montant de 5 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail, décohabitant, propriétaire occupant relogé), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement ;
- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé : les coûts des travaux de curetage, de démolition totale ou partielle des immeubles, de restructuration et de préparation à la réhabilitation dans le cas de montages particuliers conduisant par exemple à la production de logements sociaux, les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les actions de sécurisation passive des logements et locaux éventuels, les coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, y compris travaux d'urgence de mise en sécurité des biens et des personnes) ;

- un forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- un forfait pour la rémunération de la conduite d'opération d'un montant de 10 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- les frais de portage tels que l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés (notamment impôts, taxes et assurances, charges de copropriétés le cas échéant, frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative, travaux de maintenance et éventuelles quotes-parts des travaux sur les parties communes) ;
- les éventuelles autres dépenses validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

*En recettes :*

- la valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des biens prévue à l'issue de l'opération. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :
  - pour les terrains destinés à du logement locatif social neuf, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Pour les immeubles destinés à du logement locatif social en acquisition-amélioration une autre valeur forfaitaire inférieure à la valeur foncière de référence pourra être retenue dans la convention pluriannuelle dans le cas où il est démontré qu'une minoration de cette valeur est indispensable à la faisabilité financière de l'opération ;
  - pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
  - pour les terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite État-Anru-UJESL Action Logement portant sur le NPNRU ;
  - pour les terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics ou pour la constitution de réserve foncière, la valeur retenue au solde de l'opération doit être référée a minima à la valeur estimée par France Domaines ;
  - pour les terrains ou immeubles destinés à un autre usage, la valeur retenue au stade de la contractualisation correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération. Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue correspondra aux valeurs des cessions réelles. Cependant, la valeur retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue pour ces terrains et immeubles au stade de la contractualisation.

Pour l'ensemble des terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue correspondra à la valeur estimée par France Domaines selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

- les produits de la location éventuelle des logements et des locaux, ainsi que les éventuelles indemnités perçues ;
- les éventuelles autres recettes validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50%. Toutefois, en fonction de l'importance relative des immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux avec ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter, et lorsque le maître d'ouvrage agit pour le compte d'un EPCI ou d'une commune, relevant de la catégorie 5 ou 6 définie à l'article 3.1.1 du présent titre, ce taux peut être majoré conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à ce même article.

#### **2.2.4 L'aménagement d'ensemble**

L'Agence accorde des subventions aux opérations d'aménagement d'ensemble définies comme étant les travaux qui permettent de rendre les sols adaptés à leur destination finale, tels que la réalisation d'infrastructures de réseaux ou de voies de communications, et les interventions sur les espaces publics.

N'entrent pas dans le cadre de la présente section les travaux de résidentialisation de logements sur les espaces extérieurs privés des bâtiments (cf. article 2.3.4 du présent titre), ainsi que les travaux relatifs à la réalisation des transports en commun en site propre.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui comprend :

*En dépenses :*

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération, à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les coûts d'acquisition des terrains et immeubles, y compris les frais notariés, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération, tels que : les coûts des travaux d'aménagement (voies et cheminement, places et espaces publics, espaces résidentiels sur dalle, parcs et jardins, parkings, aires de jeux, ouvrages d'art, « recouturage » des réseaux existants, autres), le cas échéant les coûts des travaux de démolition d'immeuble dès lors qu'ils ne sont pas subventionnés dans le cadre des articles 2.2.1 et 2.2.2 du présent titre relatifs à la démolition de logements locatifs sociaux et au recyclage de copropriétés dégradées, les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les éventuelles actions de sécurisation passive, les éventuels coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, y compris travaux d'urgence) ;
- un forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- un forfait pour la rémunération de la conduite d'opération d'un montant de 7 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- les éventuelles autres dépenses validées par le comité d'engagement de l'Agence ou par le directeur général de l'Agence.

*En recettes :*

- la valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des biens prévue à l'issue de l'opération. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :
    - pour les terrains ou immeubles destinés à du logement locatif social, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ;
    - pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
    - pour les terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite État-Anru-UJESL Action Logement portant sur le NPNRU ;
    - pour les terrains ou immeubles destinés à la conduite d'une opération d'équipements publics ou pour la constitution de réserve foncière, la valeur retenue au solde de l'opération doit être référée a minima à la valeur estimée par France Domaines ;
    - pour les terrains ou immeubles destinés à un autre usage, la valeur retenue au stade de la contractualisation correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération. Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue correspondra aux valeurs des cessions réelles. Cependant, la valeur retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue pour ces terrains et immeubles au stade de la contractualisation.
- Pour l'ensemble des terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue correspondra à la valeur estimée par France Domaines selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.
- les éventuelles autres recettes validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

Taux de subvention :

Le taux de subvention maximum applicable à l'assiette de subvention est déterminé sur la base de la catégorie à laquelle appartient l'EPCI ou la commune, maître d'ouvrage de l'opération ou qui a contractuellement transféré sa maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'opération, conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

### **2.3 Les programmes immobiliers**

Les opérations de constructions neuves ou de rénovations d'immeubles financées par l'Agence dans le cadre des programmes immobiliers doivent contribuer aux objectifs du projet de renouvellement urbain. La programmation retenue doit ainsi favoriser, à des niveaux différents, en fonction des contextes, la diversification de l'habitat, la mixité fonctionnelle et le développement économique dans les quartiers, et le rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire intercommunal.

Comme indiqué dans le titre I du présent règlement, l'Agence sera particulièrement vigilante à la prise en compte des enjeux énergétiques et environnementaux dans le cadre

de ces programmes. Ainsi, les opérations comportant des éléments visant notamment à améliorer les performances énergétiques sont considérées comme prioritaires et sont encouragées par l'Agence. Par ailleurs, une approche énergétique globale à l'échelle du quartier et/ou par bâtiment selon le contexte local devra permettre d'identifier notamment des objectifs en terme de performance du bâti, de production et de distribution de chaleur et de mobilisation d'énergies renouvelables, et de hiérarchiser et de différencier les interventions.

### **2.3.1 La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux**

#### **2.3.1.1 Les conditions générales de financement de la reconstitution de l'offre**

L'Agence accorde des financements pour la reconstitution de l'offre de logements sociaux supprimée dans le cadre d'opérations de démolition (article 2.2.1 du présent titre) et de requalification lourde (article 2.3.3 du présent titre) de logements locatifs sociaux financées par l'Agence, et pour la reconstitution du parc privé social de fait occupé dont le recyclage de l'habitat privé dégradé (articles 2.2.2 et 2.2.3 du présent titre) a été financé par l'Agence. La reconstitution de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer n'est pas financée par l'Agence.

Les objectifs de reconstitution de l'offre locative sociale, et de production d'une offre de logements à usage locatif, à l'échelle de l'agglomération, sont déterminés à partir d'un diagnostic approfondi permettant d'identifier l'offre actuelle, de caractériser la dynamique du marché de l'habitat, et d'évaluer les besoins de logement des ménages et des salariés concernés par le projet de renouvellement urbain.

Conformément à l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, la production de logements locatifs sociaux financée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain s'effectue dans les unités urbaines auxquelles appartiennent les quartiers concernés par ce programme.

La programmation de la reconstitution de l'offre locative sociale (volume, typologie, produits, localisation, calendrier) dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain doit garantir une reconstitution de l'offre la plus adaptée possible au contexte local correspondant à la fois aux besoins des ménages impactés, aux besoins structurels en logements sociaux et aux objectifs fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) au regard de la tension du marché local du logement et de la vacance structurelle dans le parc. Cette programmation doit s'effectuer en articulation avec l'offre nouvelle financée dans le cadre du droit commun.

Par ailleurs, la localisation de la reconstitution de l'offre est à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération, notamment en ce qui concerne les logements à bas loyers, et au regard des caractéristiques territoriales différenciées en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement. Pour favoriser la mixité sociale, elle sera située en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et des quartiers hors QPV ayant fait l'objet du programme national de rénovation urbaine (PNRU), ainsi que des communes dont la part de logements locatifs sociaux (LLS) dans le parc de logement est supérieure à 50%, sauf contexte spécifique argumenté. Elle doit également être réalisée à proximité des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité, et doit contribuer à limiter l'étalement urbain. Un examen particulier des cas dérogatoires aux règles définies ci-dessus sera effectué par le comité d'engagement de l'Agence pour permettre aux partenaires d'en assurer un suivi spécifique.

À titre exceptionnel, au regard d'un contexte spécifique qu'il appartiendra au porteur de projet et aux acteurs locaux concernés d'en expliquer le particularisme, une partie de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux supprimée peut être située à l'intérieur

des quartiers concernés par un projet de renouvellement urbain. Le niveau de diversification des statuts d'habitat dans les quartiers à l'issue du projet devra permettre un rééquilibrage de l'offre d'habitat social au sein du parc de logement du quartier.

Dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération, il sera recherché un objectif d'au moins 60 % de reconstitution de l'offre sous forme de logements en PLAI. La mixité des produits doit être privilégiée dans ces opérations de reconstitution.

L'organisation de la reconstitution de l'offre s'établit en lien avec la convention partenariale intercommunale définie à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.

#### 2.3.1.2 Les modalités de financement de la reconstitution de l'offre

Conformément à l'article 14-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003, les aides accordées par l'Anru pour financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration de logements locatifs sociaux sont assimilées aux aides de l'État prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 351-2 du même code.

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans les projets de renouvellement urbain peut être réalisée en logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

##### *Modalités d'octroi du concours financier :*

Conformément à la convention tripartite État-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU, l'Anru attribue des concours financiers sous forme de :

- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en PLUS ;
- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement et de subventions distribuées par l'Agence pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en PLAI.

Le concours financier de l'Agence correspond à un montant forfaitaire d'aide au logement reconstitué établi en fonction de la nature de l'opération (neuf ou acquis-amélioré), du produit (PLUS ou PLAI) et de la zone géographique dans laquelle le logement est construit (zonage DHUP de référence pour la notification des crédits sur la ligne LLS-GDV du programme 135 pour 2014). Ce montant intègre deux composantes : un financement principal et un financement pour surcharge foncière.

Le montant de ce concours financier est attribué selon les modalités suivantes :

*Montant forfaitaire de l'aide pour financement principal:*

L'aide pour financement principal correspond par logement neuf à un montant forfaitaire de prêt bonifié et à un montant forfaitaire de subvention indiqués dans le tableau ci-après :

Zone géographique	Montant forfaitaire pour financement principal en euros par logement neuf – volume de prêt bonifié et subvention		
	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	Prêt bonifié	Subvention
1 : Grand pôle IDF	6 700	12 500	9 900
2 : Couronne grand pôle IDF	6 700	9 000	7 200
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	9 000	7 200
4 : Autres grands pôles	6 700	7 900	6 300
5 : Autres communes	6 700	7 900	6 300

Les conditions financières des prêts bonifiés sont fixées de sorte que :

- pour les prêts bonifiés finançant des opérations PLUS : l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 45% ;
- pour les prêts bonifiés finançant des opérations PLAI : l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 53%.

L'équivalent subvention de ces prêts bonifiés est défini sur la base de la formule d'équivalence actuarielle inscrite en annexe 2 de la convention État-UESL Action Logement du 2 décembre 2014 et rappelée en annexe 2 du présent règlement.

Les taux minimum d'équivalent subvention définis ci-dessus sont révisables selon les modalités prévues dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU et sont valables pour la période couverte par la convention tripartite visée ci-dessus. En cas de modification de ces éléments dans la convention tripartite, cet article du présent règlement est modifié en conséquence.

Les caractéristiques financières des prêts bonifiés (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive de l'UESL-Action Logement.

Ce montant forfaitaire d'aide au logement pour financement principal peut être majoré pour les opérations d'acquisitions-amélioration de logement locatif social au regard de leur contexte de marché et de leurs caractéristiques patrimoniales (notamment localisation dans un espace protégé au titre du code du patrimoine). Le montant forfaitaire d'aide au logement pour les opérations d'acquisition – amélioration intégrant cette majoration ne pourra être supérieure à deux fois le montant forfaitaire ci-dessus indiqué pour le neuf.

*Montant forfaitaire de l'aide pour surcharge foncière :*

Un montant forfaitaire d'aide pour surcharge foncière est attribué de façon complémentaire au montant forfaitaire de l'aide pour financement principal accordé aux opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux ci-dessus défini lorsque ces opérations sont situées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et en dehors du périmètre du projet de renouvellement urbain.

À titre exceptionnel, ce montant forfaitaire d'aide pour surcharge foncière peut être attribuée sur validation du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à

l'examen du comité d'engagement de l'Agence, pour des opérations inscrites à l'intérieur du périmètre du projet de renouvellement urbain et en cas de contraintes techniques spécifiques que sont les surcoûts liés à des travaux de fondation ou les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction de l'immeuble aux contraintes foncières du site, ou pour des opérations inscrites à l'intérieur du périmètre du projet de renouvellement urbain situées en quartier ancien.

L'aide pour surcharge foncière correspond par logement neuf à un montant forfaitaire de prêt bonifié et à un montant forfaitaire de subvention indiqués dans le tableau ci-après :

Zone géographique	Montant forfaitaire pour surcharge foncière en euros par logement neuf – volume de prêt bonifié et subvention		
	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	Prêt bonifié	Subvention
1 : Grand pôle IDF	16 700	5 700	4 500
2 : Couronne grand pôle IDF	10 000	3 400	2 700
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	2 300	1 800
4 : Autres grands pôles	5 600	1 900	1 500
5 : Autres communes	0	0	0

Les conditions financières des prêts bonifiés sont fixées de sorte que :

- pour les prêts bonifiés finançant des opérations PLUS : l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 45% ;
- pour les prêts bonifiés finançant des opérations PLAI : l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 53%.

L'équivalent subvention de ces prêts bonifiés est défini sur la base de la formule d'équivalent actuarielle inscrite en annexe 2 de la convention État-UESL Action Logement du 2 décembre 2014 et rappelée en annexe 2 du présent règlement.

Les taux minimum d'équivalent subvention définis ci-dessus sont révisables selon les modalités prévues dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU et sont valables pour la période couverte par la convention tripartite visée ci-dessus. En cas de modification de ces éléments dans la convention tripartite, cet article du présent règlement est modifié en conséquence.

Les caractéristiques financières des prêts bonifiés (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive de l'UESL-Action Logement.

Ce montant forfaitaire d'aide au logement pour surcharge foncière peut être majoré pour les opérations d'acquisitions-amélioration de logement locatif social au regard de leur contexte de marché et de leurs caractéristiques patrimoniales (notamment localisation dans un espace protégé au titre du code du patrimoine). Le montant forfaitaire d'aide au logement pour les opérations d'acquisition – amélioration intégrant cette majoration ne pourra être supérieure à deux fois le montant forfaitaire ci-dessus indiqué pour le neuf.

### 2.3.2 La production d'une offre de relogement temporaire

L'Agence peut accorder des subventions pour l'acquisition et/ou l'aménagement de locaux existants destinés ou non initialement à l'habitation en vue de reloger temporairement des personnes concernées par des travaux de démolition (parc public et privé) ou de

requalification lourde de leur logement. Dans les départements d'outre-mer, l'aide est accordée conformément aux modalités prévues dans la convention Anru – MOM – Anah.

Le relogement temporaire des personnes nécessaire à la mise en œuvre du projet ne peut intervenir qu'à titre exceptionnel, sur validation du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence lorsque le projet de renouvellement urbain n'est pas soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, en raison des exigences techniques du chantier de travaux, du danger encouru au regard notamment de la santé ou de la sécurité des ménages.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention comprend les dépenses hors taxes suivantes :

- les coûts éventuels d'acquisition de locaux existants ;
- les coûts de réalisation de l'aménagement de locaux existants ainsi que l'éventuel agencement intérieur destiné à assurer un confort de base aux locataires ;
- les coûts des actions d'accompagnement social liées à l'hébergement provisoire ;
- les coûts de réalisation de dépendances éventuelles destinées à assurer des conditions de vie et de confort décentes aux occupants ;
- les frais et prestations directement imputables à l'opération.

L'assiette de subvention est plafonnée à un montant de :

- 30 000 euros hors taxes par unité d'hébergement dans le cas de l'acquisition et de l'aménagement de locaux existants ;
- 15 000 euros hors taxes par unité d'hébergement dans le cas de l'aménagement de locaux existants.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 40 %.

### **2.3.3 La requalification de logements locatifs sociaux**

#### **2.3.3.1 Les conditions générales de financement de la requalification de logements locatifs sociaux**

L'Agence accorde des financements aux opérations de requalification de logements locatifs sociaux qui s'inscrivent dans une stratégie urbaine globale et visent à pérenniser du patrimoine ayant des qualités intrinsèques. Ces opérations répondent aux exigences environnementales en vigueur, notamment en matière de performance énergétique, tout en veillant à maîtriser les charges des locataires.

Les opérations de requalification de logements sociaux finançables par l'Agence consistent en l'ensemble des travaux et l'ingénierie nécessaires à la réhabilitation des logements locatifs sociaux, de leurs caves et de leurs parties communes y compris halls, ainsi que les locaux favorisant le tri sélectif et les parkings sous l'emprise de l'immeuble.

Seules les opérations de requalification dont le montant est supérieur à 10 000 euros hors taxes par logement, et qui obtiennent a minima le label « haute performance énergétique rénovation » 2009 (HPE rénovation) tel que défini à l'arrêté du 29 septembre 2009, sont finançables par l'Agence.

Ces opérations ne peuvent se limiter à de simples travaux de remise à niveau.

Dans le cadre d'une étude globale, un diagnostic technique approfondi est systématiquement effectué sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Ce diagnostic doit

notamment permettre d'évaluer le potentiel urbain des bâtiments, la qualité d'usage des logements (existante et potentielle), la performance énergétique des bâtiments, des systèmes de ventilation, de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, et doit donner lieu à des préconisations sur l'ambition de la requalification des logements. Celles-ci doivent être appréhendées en cohérence avec :

- la stratégie urbaine, et particulièrement les objectifs de diversification de l'habitat et l'approche environnementale à l'échelle du quartier ;
- la stratégie patrimoniale du maître d'ouvrage, tenant compte d'une analyse multicritères de la situation et du potentiel de chacun des bâtiments concernés dans leur contexte urbain, en s'appuyant le cas échéant sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'organisme HLM maître d'ouvrage ;
- la stratégie énergétique retenue à l'échelle du quartier.

L'étude globale doit également comprendre une simulation de la répercussion des coûts des travaux de requalification des bâtiments prévisible sur les loyers et l'évolution des charges. Elle doit permettre de retenir un programme de travaux pertinent en vue de la réduction de la consommation énergétique visée et de favoriser la réduction ou la maîtrise des charges pour les locataires. Ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation significative de la quittance des locataires titulaires d'un bail lors de la réalisation de la requalification. Ces éléments font partie intégrante des procédures de concertation avec les locataires en amont de l'opération de requalification.

Afin de favoriser une bonne appropriation par les locataires des logements requalifiés le maître d'ouvrage doit présenter les mesures d'accompagnement qui seront mises en œuvre à l'issue des opérations.

#### 2.3.3.2 Les modalités de financement de la requalification de logements locatifs sociaux

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, les subventions accordées par l'Agence pour financer la réhabilitation de logements locatifs sociaux ainsi que la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, sont assimilées aux aides de l'État prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 351-2 du même code.

Conformément à la convention tripartite État-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU, l'Anru attribue des concours financiers pour la requalification de logements locatifs sociaux sous forme de :

- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement ;
- subventions distribuées par l'Agence.

Ces concours financiers sont attribués selon les modalités suivantes :

##### *Modalités de calcul du prêt bonifié :*

Le volume de prêt bonifié représente 60 % du montant total d'investissement de l'opération concernée diminué du montant de la subvention attribuée par l'Agence.

Les conditions financières des prêts bonifiés finançant des opérations de requalification de logements locatifs sociaux sont déterminées de telle sorte que l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 28%.

L'équivalent subvention de ces prêts est défini sur la base de la formule d'équivalent actuarielle inscrite en annexe 2 de la convention État-UESL Action Logement du 2 décembre 2014 et rappelée en annexe 2 du présent règlement.

Le taux minimum d'équivalent subvention défini ci-dessus est révisable selon les modalités prévues dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU et est valable pour la période couverte par la convention tripartite visée ci-dessus. En cas de modification de ces éléments dans la convention tripartite, cet article du présent règlement est modifié en conséquence.

Les caractéristiques financières des prêts bonifiés (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive de l'UESL-Action Logement.

#### *Modalités de calcul de la subvention :*

##### Assiette de subvention:

L'assiette de subvention intègre l'ensemble des coûts hors taxes relatifs à l'opération : les travaux de requalification, y compris les travaux de désamiantage, les éventuels coûts d'adaptation et de connexion de l'immeuble aux réseaux, les honoraires de maîtrise d'œuvre, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale, le relogement dans le cas de restructuration lourde de logement sur la base d'un forfait global de 3000 euros par ménage relogé pris en compte en référence à l'enquête sociale menée en amont, l'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements énergétiquement performants dès lors que cet accompagnement n'est pas subventionné dans le cadre de l'article 2.1.3.1 du présent titre, hors frais financiers.

##### Taux de subvention :

Le taux de subvention est modulé par tranches de coûts hors taxes de l'opération par logement au regard du programme de requalification approuvé par l'Agence.

Le taux de subvention marginal par tranche est de :

- 0 % pour la tranche de coûts inférieure à 10 000 euros par logement ;
- 10 % pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 euros par logement.

À titre exceptionnel, ce taux peut être modulé à la hausse pour les organismes HLM en situation financière fragile engagés dans un plan avec la CGLLS conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.2 du présent titre.

Les opérations obtenant le label « BBC rénovation 2009 » donnent lieu à une majoration du taux de financement marginal de 10 points pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 euros par logement.

## **2.3.4 La résidentialisation de logements**

L'Agence accorde des financements aux opérations de travaux d'aménagement sur les espaces extérieurs privés du bâtiment de logements ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé des immeubles de logements locatifs à vocation sociale et des copropriétés en difficulté afin d'en améliorer la qualité résidentielle.

### 2.3.4.1 La résidentialisation de logements locatifs sociaux

L'Agence accorde des financements aux opérations portant sur la délimitation des propriétés, les espaces extérieurs des immeubles, et les espaces de stationnement extérieurs. Dans le cas particulier où l'immeuble de logements locatifs sociaux ne fait pas l'objet d'une opération de requalification financée par l'Agence visée à l'article 2.3.3 du présent titre, les travaux portant sur une modification importante de la configuration des halls

d'immeubles et les locaux favorisant le tri sélectif peuvent faire l'objet d'un financement de l'Agence au titre de la résidentialisation des logements locatifs sociaux.

La programmation de ces opérations doit tenir compte des enjeux identifiés pour le quartier en termes de transition écologique, et d'usages, et doit s'effectuer en lien avec le projet de gestion conformément à l'article 5.1 du titre I du présent règlement. Les associations de locataires doivent être consultées en amont de toute opération de résidentialisation.

Assiette de financement :

L'assiette de subvention est constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation éligible, comprenant le coût des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation, le coût des honoraires de maîtrise d'œuvre, et les frais de conduite d'opération, hors frais financiers.

Taux de financement :

Le taux maximum de financement applicable à l'assiette de subvention est de 40 %. À titre exceptionnel, ce taux peut être modulé à la hausse pour les organismes HLM en situation financière fragile engagés dans un plan avec la CGLLS conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.2 du présent titre.

#### 2.3.4.2 La résidentialisation de copropriétés dégradées

Conformément aux conventions liant l'Anah et l'Anru pour la mise en œuvre du NPNRU, l'Agence peut accorder des subventions aux travaux de résidentialisation s'inscrivant dans une opération de restructuration des espaces et des équipements de copropriétés dégradées ou d'ensembles immobiliers complexes portée par le syndicat des copropriétaires ou par l'organe de gestion de l'ensemble immobilier complexe.

Cette opération doit s'inscrire dans une stratégie partagée avec l'Anah. Elle doit être cohérente à la fois avec le projet urbain développé à l'échelle du quartier et avec les autres interventions programmées sur la copropriété ou l'ensemble immobilier complexe (interventions inscrites notamment dans le cadre d'OPAH Copropriétés, de Plan de sauvegarde ou d'ORCOD).

Les travaux subventionnables sont ceux qui améliorent la qualité et le fonctionnement résidentiel des espaces et équipements. Entrent dans ces catégories de travaux, les opérations de délimitation des propriétés suite éventuellement à une scission ou à une restructuration de l'ensemble immobilier, d'aménagement des espaces extérieurs à usage collectif, d'aménagement des espaces de stationnement extérieurs et de restructuration des équipements de la copropriété ou de l'ensemble immobilier complexe. Les dépenses concernées ne doivent pas bénéficier des aides de l'Anah.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation éligible, comprenant le coût des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation, le coût des honoraires de maîtrise d'œuvre, et les frais d'ingénierie, relatifs notamment aux éléments juridiques liés à la préparation de l'opération de résidentialisation.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50%. Lorsque l'opération s'inscrit dans une OPAH copropriété, un Plan de sauvegarde, ou une ORCOD portée par un EPCI ou une commune relevant de la catégorie 5 ou 6 définie à

l'article 3.1.1 du présent titre, ce taux peut être majoré conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à ce même article.

### **2.3.5 Les actions de portage massif en copropriétés dégradées**

Conformément aux conventions liant l'Anah et l'Anru pour la mise en œuvre du NPNRU, l'Agence peut accorder des subventions aux opérations de portage massif en copropriétés dégradées. Ces opérations doivent s'inscrire dans une stratégie partagée avec l'Anah. Elles doivent être cohérentes à la fois avec le projet urbain développé à l'échelle du quartier et avec les autres interventions programmées sur la ou les copropriétés (interventions inscrites notamment dans le cadre de Plans de sauvegarde ou d'ORCOD).

Ces opérations de portage massif visent à améliorer le fonctionnement de la copropriété et à réguler le marché immobilier le temps de la réalisation du projet de renouvellement urbain. Elles reposent sur l'acquisition massive de logements et de locaux et sur leur portage à long terme. Au terme de l'opération, suite à une éventuelle restructuration et en fonction des objectifs et impacts du projet de renouvellement urbain, les logements et les locaux portés seront destinés à un nouvel usage (logements locatifs sociaux, logements en accession, logements locatifs privés, locaux tertiaires...).

L'aide de l'Agence reposera sur l'analyse des éléments présentant :

- la faisabilité économique et financière de l'opération (notamment conditions d'exploitation des lots et les scénarios de revente) ;
- sa viabilité au regard de son articulation avec le projet urbain et les autres actions prévues sur la copropriété ;
- la capacité financière de l'opérateur économique portant le risque à terme de l'opération.

Les opérations de portage massif inscrites dans des ORCOD déclarées d'intérêt national tel que prévu par le L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas subventionnables par l'Agence, sauf dérogation exceptionnelle du conseil d'administration de l'Agence.

Ces opérations peuvent également s'inscrire dans le cadre d'une administration provisoire renforcée de la copropriété, prévue par l'article L. 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit prévisionnel hors taxes du bilan de l'opération, avec :

*En dépenses :*

- les coûts des études et prestations nécessaires à l'opération à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les coûts d'acquisitions des lots de copropriétés, y compris les frais notariés et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- un forfait pour relogement d'un montant de 5 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail, décohabitant, propriétaire occupant relogé), attribué en référence à l'enquête

sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement ;

- les coûts des travaux réalisés sur les parties communes, nécessaires au redressement, et financés par le maître d'ouvrage de l'opération ;
- un forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- un forfait pour la rémunération de la conduite d'opération et d'un montant de 10 % du coût des travaux et des acquisitions ;
- les frais de portage tels que les coûts de sécurisation passive, les coûts des travaux d'entretien des logements et des locaux portés, les charges de copropriétés (charges courantes et exceptionnelles liées à des travaux), et l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés (impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative) ;
- les éventuelles autres dépenses validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

*En recettes :*

- les produits de la location éventuelle des logements et des locaux ;
- les subventions perçues pour les travaux sur parties privatives ou sur les parties communes ;
- la valorisation foncière de la cession ultérieure du ou des lots de copropriété. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ce montant est déterminé en fonction de la destination des biens prévus à l'issue de l'opération. Il comprend :
  - pour les immeubles destinés à du logement locatif social en acquisition-amélioration une autre valeur forfaitaire inférieure à la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995, relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés, pourra être retenue dans la convention pluriannuelle dans le cas où il est démontré qu'une minoration de cette valeur est indispensable à la faisabilité financière de l'opération ;
  - pour les biens destinés à un autre usage, la valeur retenue au stade de la contractualisation correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération. Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue correspondra aux valeurs des cessions réelles des biens portés, et pour les biens non cédés, à la valeur estimée par France Domaines en fonction de leur destination (logements à usage locatif, accession sociale ou libre, autre), si cette valeur est supérieure à la valeur minimale contractualisée. Cependant, la valeur retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue pour ces terrains et immeubles au stade de la contractualisation ;
- les éventuelles autres recettes validées par le comité d'engagement de l'Agence ou par le directeur général de l'Agence.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50%. Lorsque le maître d'ouvrage agit pour le compte d'un EPCI ou d'une commune, relevant de la catégorie 5 ou 6 définie à l'article 3.1.1 du présent titre, ce taux peut être majoré conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à ce même article.

### 2.3.6 La diversification de l'habitat dans le quartier : l'accession à la propriété

Afin de contribuer à la diversification de l'habitat dans les quartiers, de favoriser l'amélioration des parcours résidentiels des ménages habitant les quartiers, et de faciliter l'implantation dans les quartiers des ménages extérieurs à ceux-ci, l'Agence accorde des subventions à des opérations d'accession à la propriété situées au sein des quartiers de renouvellement urbain. Les opérations d'accession à la propriété dans les départements d'outre-mer ne sont pas financées par l'Agence.

Les objectifs de production de logements en accession à la propriété sont déterminés dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain à partir d'un diagnostic approfondi permettant d'identifier l'offre actuelle, de caractériser la dynamique du marché de l'habitat, et d'évaluer notamment les besoins des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain susceptibles d'accéder à la propriété.

La programmation de la production de logements en accession à la propriété (volume, typologie, produit, public cible, localisation, calendrier) doit s'articuler avec l'ensemble des opérations du programme urbain afin de permettre le développement d'une offre la plus adaptée possible aux besoins.

L'octroi des subventions de l'Agence est soumis au respect des conditions suivantes :

- l'opération d'accession doit être menée par un maître d'ouvrage - personne morale - qui réalise des logements pour les céder à des personnes physiques qui s'engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans, sauf mobilité en cas de force majeure. Une clause spécifique détaillant cette obligation et les modalités de remise en cause du bénéfice de la subvention accordée par l'Agence doit être retranscrite dans chaque acte d'acquisition notarié. Cette clause spécifique est définie par note d'instruction du directeur général de l'Agence ;
- le prix de vente de ces logements en accession ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget, de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, diminué de la subvention de l'Agence dont a bénéficié le maître d'ouvrage ;
- les caractéristiques de l'opération d'accession subventionnée (localisation, nombre de logements, calendrier prévisionnel de réalisation, niveau de performance énergétique projeté, public cible, prix de vente des logements ...) doivent être précisées au sein d'une convention spécifique relative à l'opération d'accession subventionnée liant le maître d'ouvrage de l'opération, l'EPCI ou la commune porteur du projet de renouvellement urbain et l'Agence. Les éléments de cette convention spécifique sont intégrés dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain s'ils sont connus au moment de la signature de cette dernière ou sont intégrés ultérieurement au prochain avenant. Le modèle type de convention spécifique est défini par note d'instruction du directeur général de l'Agence.

Montant forfaitaire de l'aide :

La subvention pour l'accession à la propriété s'établit à un montant forfaitaire maximal de 10 000 euros par logement. Afin de favoriser la réalisation d'opérations de qualité, et d'en faciliter la commercialisation, ce montant peut être porté à 15 000 euros par logement. Les opérateurs d'Action Logement mettant en œuvre les contreparties prévues à l'article 6 du titre III du présent règlement peuvent bénéficier de cette aide.

### **2.3.7 La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

L'Agence accorde des subventions aux seules opérations de création et d'extension d'équipements publics ou collectifs de proximité, bénéficiant principalement aux habitants des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, tels que les équipements scolaires, sportifs, sociaux, culturels, concourant à l'amélioration de la vie des habitants des quartiers cibles. La réalisation de la maison du projet visée au III de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 est éligible aux financements de l'Agence au titre des équipements de proximité. À titre exceptionnel, des travaux de rénovation peuvent être financés par l'Agence. Les simples travaux de remise à niveau ne sont pas finançables.

Ces équipements doivent concourir à l'attractivité et à la qualité résidentielle des quartiers concernés. La programmation des équipements publics de proximité doit s'articuler avec la programmation des opérations relatives au logement (démolition, requalification, et reconstitution de l'offre locative sociale, recyclage de l'habitat privé dégradé, accession à la propriété, autres).

#### Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût des dépenses hors taxes de l'opération comprenant :

- les acquisitions des terrains et immeubles, y compris les frais notariés. L'acquisition effectuée par le maître d'ouvrage d'un foncier appartenant au porteur de projet (EPCI ou commune) n'est pas prise en charge par l'Agence ;
- les travaux d'aménagement du terrain (démolition et autres coûts préparatoires nécessaires à l'opération) lorsqu'ils ne relèvent pas d'une opération d'aménagement au sens de l'article 2.2 du présent titre ;
- les travaux de construction, d'extension, et de réhabilitation d'équipements de proximité ;
- les éléments de mobilier indissociables de l'équipement de proximité dont la prise en compte est actée dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'un montant forfaitaire de 10% du coût des travaux ;
- les prestations directement liées (telles que les frais de sécurisation passive dédiée aux travaux, les frais de déménagement en cas de transfert, les coûts de certification et de labellisation pour performance énergétique et environnementale) hors frais financiers, frais de conduite d'opération et frais de communication ;
- à titre exceptionnel, sur décision du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, les frais de location des structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement de proximité.

#### Taux de subvention :

Le taux de subvention maximum applicable à l'assiette de subvention est déterminé sur la base de la catégorie à laquelle appartient l'EPCI ou la commune, maître d'ouvrage de l'opération ou qui a contractuellement transféré sa maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'opération, conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

### **2.3.8 La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Le projet de renouvellement urbain répond aux objectifs du contrat ville visant à favoriser la mixité fonctionnelle, la revitalisation et la diversification de l'offre commerciale et de services des quartiers. Il participe également au développement économique, à la création d'entreprise, à l'accès à l'emploi.

L'Agence accorde des subventions aux opérations de création et de réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, et, le cas échéant, sur les espaces communs des copropriétés commerciales pour répondre à des stratégies ambitieuses de requalification. Ces espaces s'entendent comme l'immobilier tertiaire accueillant des activités à caractère économique (services, artisanat, commerce, industrie).

Le bénéficiaire de la subvention de l'Agence est le propriétaire de l'immobilier qui perçoit à ce titre des recettes locatives.

L'Agence intervient si les conditions d'exploitation expertisées en amont ne permettent pas de financer l'investissement à réaliser pour créer ou restructurer l'équipement en raison de la nécessité pour le maître d'ouvrage de traiter la situation existante (démolition, dépollution, éviction, ...), ou de pratiquer des conditions de gestion (d'exploitation) adaptées à l'attractivité à exercer à l'égard de certaines natures d'activités. L'unité de la propriété des bâtiments à vocation économique sera recherchée en priorité.

L'aide de l'Agence reposera sur l'analyse des éléments garantissant :

- la pertinence de l'analyse du marché, de la conception de l'équipement et de la programmation commerciale ;
- l'adéquation de l'opération avec la stratégie de développement économique ou le schéma d'organisation commerciale du périmètre pertinent ;
- la faisabilité économique et financière de l'opération ;
- les conditions d'une gestion pérenne de l'immobilier ;
- la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention correspond au déficit hors taxes de l'investissement de l'opération qui résulte de la différence entre le coût d'investissement et la valeur de marché du bien créé, tel que détaillé ci-après.

Le coût de l'investissement est constitué des dépenses :

- d'analyse du site, d'études et des prestations nécessaires à l'opération (telles que les frais de sécurisation dédiée aux travaux, les coûts de certification et de labellisation pour performance énergétique et environnementale) ;
- d'acquisition des terrains et immeubles ou valeur nette comptable du bien à requalifier ;
- de transfert ou d'éviction ;
- de travaux de démolition, de création, de restructuration et de réhabilitation de centre commerciaux ou de cellules à caractère économique ;
- d'honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- de conduite d'opération et rémunération ;

- des éventuelles autres dépenses validées par le comité d'engagement de l'Agence ou par le directeur général de l'Agence telles que les frais de portage provisoire en vue de la réalisation de l'opération.

La valeur de marché du bien créé est calculée à partir du loyer facial annuel de l'équipement (total des recettes locatives annuelles, hors charges récupérées), déterminé sur la base des études de faisabilité de l'immobilier économique subventionné, sur lequel est appliqué un taux de rendement locatif brut attendu pour l'opération. Un taux de rendement locatif brut théorique de 10 % sera pris en compte pour déterminer la valeur de marché du bien. Un taux différent peut être déterminé dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain si l'analyse des études préalables relatives à la zone de chalandise (taille, potentiel), la qualité des entreprises existantes (capacité, savoir-faire, santé), la dureté opérationnelle (transferts, statut juridique), et la qualité urbaine et architecturale du projet (visibilité, accessibilité, fonctionnalité) le justifie. Un taux supérieur à 12 % nécessitera un accord du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence pour les conventions de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence.

Pour les cas particuliers suivants, l'assiette de subvention est constituée uniquement des dépenses hors taxes d'investissement :

- en cas notamment d'intervention sur les parties communes d'immobilier commercial d'une copropriété réalisée par un maître d'ouvrage syndicat de copropriétaires, l'assiette de subvention est constituée uniquement des dépenses d'investissement engagées sur les parties communes étant donné l'absence de recettes locatives (la valeur de marché du bien est nulle) ;
- concernant les couveuses et pépinières d'entreprise, lorsque les frais d'animation ne permettent pas de dégager un résultat d'exploitation positif, et/ou que les recettes locatives sont assimilées à des prestations de service, la valeur de marché du bien est donc nulle. Le maître d'ouvrage doit s'obliger à maintenir l'immobilier économique subventionné pour cet usage au minimum 10 ans.

#### *Taux de subvention :*

Le taux de subvention maximum applicable à l'assiette de subvention est déterminé sur la base de la catégorie à laquelle appartient l'EPCI ou la commune, compétente en matière de développement économique, conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.1 du présent titre.

### **2.3.9 Les autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014, l'Agence pourra à titre exceptionnel accorder des financements pour tous autres investissements concourant au renouvellement urbain des quartiers. Le conseil d'administration de l'Agence validera les modalités précises de financement de ces opérations (nature de l'opération aidée, assiette de subvention et taux de subvention).

### **3 Les critères de modulation des aides de l'Agence**

Lorsque l'aide accordée par l'Agence est modulable, celle-ci s'apprécie selon les conditions définies ci-après.

Conditions générales :

La modulation des aides de l'Agence est accordée sur avis favorable :

- du comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU pour les protocoles de préfiguration et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain qu'il examine conformément aux modalités d'instruction des dossiers définies à l'article 3 du titre III du présent règlement ;
- du directeur général de l'Agence pour les protocoles de préfiguration et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence conformément aux modalités d'instruction des dossiers définies à l'article 3 du titre III du présent règlement.

Cette modulation, actée explicitement dans le protocole de préfiguration et dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, peut concerner le taux de subvention ou le montant de l'aide forfaitaire attribuée.

#### **3.1 La modulation des aides accordées aux maîtres d'ouvrage**

##### **3.1.1 La modulation des aides attribuées aux maîtres d'ouvrage publics EPCI et communes**

###### **3.1.1.1 Les critères de modulation des aides**

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les aides attribuées par l'Agence aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes tiennent compte de leur situation financière, de leur effort fiscal et de la richesse de leurs territoires.

Ainsi, un classement des EPCI d'une part, et des communes d'autre part, est réalisé en fonction de ces différents critères, pour apprécier les marges de manœuvre dont ils disposent les uns par rapport aux autres pour contribuer au financement des opérations du projet de renouvellement urbain dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage.

Pour les EPCI, ce classement relatif s'effectue en mobilisant les critères suivants :

a) La situation fiscale de l'EPCI :

- potentiel financier agrégé : plus le potentiel financier agrégé de l'EPCI est important moins l'Anru aide l'EPCI ;
- coefficient de mobilisation du potentiel fiscal : plus le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal de l'EPCI est important plus l'Anru aide l'EPCI ;
- revenu moyen : plus le revenu moyen des habitants de l'EPCI est important moins l'Anru aide l'EPCI.

b) La situation financière de l'EPCI :

- capacité de désendettement moyennée sur les trois dernières années : plus le nombre d'années nécessaire au désendettement de l'EPCI est important, plus l'Anru aide l'EPCI ;
- taux d'autofinancement brut : plus celui-ci est important moins l'Anru aide l'EPCI.

Au vu de ces critères, les EPCI sont classés au sein de 6 catégories. Une note d'instruction du directeur général de l'Agence précise la méthode de classement des EPCI, y compris les modalités particulières pour les EPCI d'outre-mer.

Le comité d'engagement classe dans l'une de ces catégories les EPCI nouvellement créés pour lesquels l'indice synthétique ci-dessus n'a pu être calculé en l'absence de données. Ce classement s'effectue alors notamment sur la base du budget initial voté par l'organisme.

Pour les communes, ce classement relatif s'effectue en mobilisant les critères suivants :

a) La situation fiscale de la commune:

- potentiel financier : plus le potentiel financier de la commune est important moins l'Anru aide la commune ;
- effort fiscal : plus l'effort fiscal de la commune est important plus l'Anru aide la commune ;
- revenu moyen : plus le revenu moyen des habitants de la commune est important moins l'Anru aide la commune.

b) La situation financière de la commune :

- capacité de désendettement moyennée sur les trois dernières années : plus le nombre d'années nécessaire au désendettement de la commune est important, plus l'Anru aide la commune ;
- taux d'autofinancement brut : plus celui-ci est important moins l'Anru aide la commune.

Au vu de ces critères, les communes sont classées au sein de 6 catégories. Une note d'instruction du directeur général de l'Agence précise la méthode de classement des communes, y compris des modalités particulières pour les communes d'outre-mer.

### 3.1.1.2 La modulation des aides maximales de l'Agence

Lorsque l'aide de l'Agence est calculée sur la base de la catégorie à laquelle appartient le maître d'ouvrage, le financement de l'Agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention maximum, fonction de l'appartenance du maître d'ouvrage aux 6 catégories suivantes :

- catégorie 1 : taux maximum de subvention de 10% de l'assiette ;
- catégorie 2 : taux maximum de subvention de 15% de l'assiette ;
- catégorie 3 : taux maximum de subvention de 25% de l'assiette ;
- catégorie 4 : taux maximum de subvention de 35% de l'assiette ;
- catégorie 5 : taux maximum de subvention de 50% de l'assiette ;
- catégorie 6 : taux maximum de subvention de 70% de l'assiette.

Le comité d'engagement de l'Agence peut accorder une modulation du taux de subvention à la hausse dans la limite de 15 points :

- sur la base d'une analyse approfondie de la soutenabilité financière de l'investissement pour l'EPCI ou la commune concerné (cf. article 6.3 du titre I du présent règlement), cette analyse peut prendre en compte le classement de la commune au titre de l'indice synthétique de ressources et de charges défini à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales (CGCT) permettant d'identifier les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale établie à l'article L.2334-15

du CGCT, et plus particulièrement les communes visées aux 1° et 2° de l'article L.2334-18-4 du CGCT.

- en fonction de la solidarité fiscale et financière à l'échelle intercommunale conformément aux modalités précisées par note d'instruction du directeur général de l'Agence.

Ces taux peuvent être adaptés, notamment dans le cadre de complémentarités qui s'instaureront entre les financements de l'Agence et ceux d'autres financeurs éventuels (conseils départementaux et régionaux, etc.).

Le taux applicable aux maîtres d'ouvrage publics peut être également appliqué aux assiettes de financement lorsque :

- l'EPCI ou la commune a contractuellement transféré la maîtrise d'ouvrage de l'opération pour la réalisation de l'opération concernée ;
- l'opération s'inscrit dans une OPAH copropriété, un Plan de sauvegarde, ou une ORCOD portée par un EPCI ou une commune ;
- la nature de l'opération relève de sa compétence.

### **3.1.2 La modulation des aides accordées aux maîtres d'ouvrage organismes HLM**

Les aides accordées par l'Agence peuvent être modulées à la hausse lorsque l'opération de démolition de logements locatifs sociaux (article 2.2.1 du présent titre), de requalification de logements locatifs sociaux (article 2.3.3 du présent titre), ou de résidentialisation de logements locatifs sociaux (article 2.3.4.1 du présent titre) est conduite sous la maîtrise d'ouvrage d'un organisme HLM présentant des signes de fragilité financière.

Les organismes HLM demandant à bénéficier de cette modulation font l'objet d'une analyse financière approfondie et d'un scénario prévisionnel intégrant l'impact du projet de renouvellement urbain, instruits, dans le cadre des procédures de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), avec la fédération dont ils sont adhérents.

L'organisme HLM ne peut bénéficier d'une subvention de l'Agence avec un taux majoré au titre de sa situation financière que si l'analyse de la CGLLS conclut à la fragilité de cette situation.

Dans ce cas, l'Agence peut accorder une majoration du taux de financement aux conditions suivantes :

- 10 points maximum lorsque l'organisme HLM s'engage dans un plan de consolidation avec la CGLLS,
- 20 points maximum lorsque l'organisme HLM s'engage dans un plan de rétablissement de l'équilibre avec la CGLLS.

### **3.2 La modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard du niveau d'ambition et d'excellence projeté**

Seuls les projets qui visent une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain, économique, social et environnemental sont financés par l'Agence. Ces projets doivent s'inscrire dans les objectifs principaux du CIEC du 6 mars 2015 afin notamment de mieux répartir le parc social sur les territoires et contribuer ainsi au rééquilibrage de l'habitat en reconstituant les logements sociaux démolis hors QPV, et en favorisant la diversification de l'habitat au sein de ces derniers. Les aides accordées par l'Agence peuvent faire l'objet de modulations à la hausse pour les projets de renouvellement urbain qui s'inscrivent dans une logique d'excellence sur ces thématiques.

Ainsi, sur décision du comité d'engagement de l'Agence, ou du directeur général de l'Agence pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, les aides de l'Agence peuvent être majorées sur chacune des familles d'opérations dans la limite de 15% du financement accordé à l'opération.

Le caractère d'excellence, qu'il soit social, économique, environnemental ou encore organisationnel, devra être démontré par le porteur de projet qui sollicite la majoration d'aides. Les modalités d'application de cette majoration d'aides sont précisées par note d'instruction du directeur général de l'Agence.

La convention pluriannuelle signée avec l'Agence comprendra des indicateurs et des cibles à atteindre à l'issue de chacune des opérations concernées (notamment les certifications et labellisations à obtenir en ce qui concerne les performances énergétiques et environnementales). Le versement de la majoration d'aides est conditionné à l'atteinte des objectifs fixés dans la convention pluriannuelle.

## TITRE III

### L'OCTROI DES AIDES DE L'AGENCE

Les dispositions décrites au présent titre pourront être précisées par des notes d'instruction du directeur général de l'Agence.

#### **1 Les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence**

Peuvent bénéficier des concours financiers de l'Agence les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et les organismes publics ou privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain des quartiers éligibles à son intervention dans le cadre du NPNRU, à l'exception des établissements publics nationaux à caractère administratif dont les subventions de l'État constituent la ressource principale.

#### **2 Les documents contractuels : les contrats de ville, les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain**

Les engagements liant l'Agence, le porteur de projet et les bénéficiaires des aides dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain sont formalisés dans trois documents contractuels.

##### **2.1 Les contrats de ville**

Les contrats de ville sont prévus à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014. Ils formalisent, à l'échelle intercommunale, la politique menée en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de cette même loi.

Ils « fixent les orientations et le cadre de référence pour la passation des conventions mentionnées au I de l'article 10-3 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 » (conventions dites « conventions pluriannuelles de renouvellement urbain »). À ce titre, les contrats de ville s'appuient sur un diagnostic global, identifient les quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence et développent une stratégie d'intervention relative au devenir de ces quartiers qui guide la définition des projets de renouvellement urbain. Ils ne comportent pas d'engagements financiers de l'Agence.

##### **2.2 Les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain**

Les protocoles de préfiguration des projets précisent les objectifs poursuivis dans le cadre du pilier cadre de vie et renouvellement urbain des contrats de ville pour les quartiers identifiés comme pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence. Ils portent sur l'ensemble des quartiers concernés localisés au sein d'un même EPCI, que ces quartiers soient d'intérêt national ou régional.

Les protocoles de préfiguration arrêtent le programme de travail détaillé nécessaire pour aboutir à un (ou des) projet(s) de renouvellement urbain opérationnel(s). Ils peuvent prévoir notamment le financement par l'Agence des opérations d'ingénierie inscrites dans ce programme de travail, et de façon exceptionnelle le cas échéant des opérations d'investissement prévues à l'article 1.1 du titre II du présent règlement. La durée du protocole de préfiguration est fixée en fonction des besoins liés au programme de travail.

Les protocoles de préfiguration sont conformes à un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'Agence.

### **2.3 Les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain**

Les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain fixent les objectifs contractuels des projets opérationnels et prévoient le financement d'opérations concourant à la réalisation de ces projets. Ces conventions pluriannuelles sont conformes à un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'Agence.

Peut être conclue :

- soit une convention pluriannuelle de renouvellement urbain nationale : pour les conventions concernant au moins un quartier d'intérêt national ;
- soit une convention pluriannuelle de renouvellement urbain régionale : pour les conventions portant uniquement sur des quartiers d'intérêt régional.

## **3 L'instruction des dossiers**

La contractualisation des protocoles de préfiguration puis des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain nécessite la remise d'un dossier à l'Agence, déclenchant l'instruction en vue de la signature du document contractuel considéré.

Le dossier relatif aux protocoles de préfiguration et celui relatif aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain comprennent toutes les pièces telles que détaillées en annexes du présent règlement. Chacun de ces dossiers est déposé auprès du délégué territorial de l'Agence, qui l'instruit conformément au décret n°2004-123 du 9 février 2004.

La recevabilité d'un dossier est appréciée par le délégué territorial de l'Agence au regard des critères de recevabilité des projets mentionnés dans le titre I, et l'instruction est assurée sur la base des pièces du dossier, des avis et des informations recueillis au cours de l'instruction.

### **3.1 L'instruction des dossiers des projets portant sur au moins un quartier d'intérêt national**

Pour les projets de protocole de préfiguration et de convention pluriannuelle, qui concernent au moins un quartier d'intérêt national, l'instruction du dossier est assurée par le délégué territorial de l'Agence sous l'autorité du directeur général de l'Agence, avec l'appui d'un chargé de mission territoriale de l'Agence qui assure l'homogénéité de l'instruction sur son territoire.

Pour instruire le dossier, le délégué territorial peut recueillir lorsque cela est nécessaire les avis notamment de l'association régionale des organismes HLM, de la direction régionale de la Caisse des dépôts et consignations, ou de tout autre acteur pertinent au regard des enjeux tels que les délégations locales de l'Anah, de l'Ademe, de l'Epareca, et du service territorial de l'architecture et du patrimoine. L'avis du délégué régional d'Action Logement, sur la prise en compte notamment des enjeux relatifs au logement des salariés dans le projet de renouvellement urbain, est transmis au délégué territorial de l'Anru.

Il peut en outre consulter toute personne qualifiée dont l'avis lui paraît utile pour l'instruction.

Le délégué territorial de l'Agence transmet le dossier, accompagné de l'avis du représentant de l'État dans le département, au directeur général de l'Agence, en vue de la saisine du comité d'engagement relatif au NPNRU.

Le dossier fait l'objet d'un examen préalable, dans le cadre d'une réunion de travail partenariale (RTP), par les partenaires de l'Agence en présence du délégué territorial de l'Anru. Ce dernier fait part des observations formulées au cours de cette réunion au porteur du projet.

Le président de l'EPCI et le (ou les) maire (s) concernés, ou leurs représentants, présentent dans un premier temps leur dossier relatif au projet de protocole de préfiguration, puis dans un deuxième temps leur dossier relatif au projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain, devant le comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU. Le comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU l'examine et émet un avis dont les documents contractuels doivent tenir compte (protocole de préfiguration puis convention pluriannuelle de renouvellement urbain). Le conseil d'administration de l'Agence ou, par délégation, le directeur général de l'Agence, approuve les documents contractuels engageant les concours financiers de l'Agence.

### **3.2 L'instruction des autres dossiers**

Dans le cadre de l'enveloppe déconcentrée de crédits, le délégué territorial instruit les dossiers des projets portant uniquement sur des quartiers d'intérêt régional. Conformément à l'article 3 du titre I du présent règlement, seuls les projets d'ensemble qui visent une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain, économique, social et environnemental sont financés. En conséquence, les opérations isolées ne peuvent constituer en soit un projet de renouvellement urbain finançable par l'Agence.

Lorsque les concours financiers prévisionnels de l'Agence sont inférieurs à sept millions d'euros par quartier, la préparation de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain régionale ne requiert pas d'avis du comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU. En revanche, si les concours financiers prévisionnels de l'Agence dans le cadre de ces conventions excèdent ce seuil de sept millions d'euros par quartier, un examen préalable en RTP par les partenaires de l'Agence, en présence du délégué territorial de l'Agence, est nécessaire ainsi qu'une validation du comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU.

Un bilan des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain régionales ne requérant pas d'avis du comité d'engagement de l'Agence (concours financiers prévisionnels de l'Agence inférieurs à sept millions d'euros par quartier) est réalisé chaque année par l'Anru et présenté à son conseil d'administration. Sur la base de ce bilan, le conseil d'administration pourra décider la modification du montant des concours financiers au-delà duquel un examen préalable en RTP par les partenaires de l'Agence, en présence du délégué territorial, est nécessaire ainsi qu'une validation du comité d'engagement relatif au NPNRU.

Dans tous les cas de figure, l'avis du délégué régional d'Action Logement, sur la prise en compte notamment des enjeux relatifs au logement des salariés dans le projet de renouvellement urbain, est transmis au délégué territorial de l'Agence.

Pour ces projets, les protocoles de préfiguration et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain sont signés par le directeur général de l'Agence ou, par délégation, par le délégué territorial de l'Agence.

## **4 La communication des documents et informations, le contrôle sur place**

Les porteurs de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence lui communiquent les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des projets.

L'Agence peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces ou sur place pour les besoins exclusifs de l'instruction des dossiers, de la vérification de l'exécution des engagements ou de l'évaluation des projets de renouvellement urbain. Les personnes chargées d'effectuer ces contrôles sont habilitées par le directeur général de l'Agence.

## **5 L'octroi et le paiement des concours financiers de l'Agence**

### **5.1 L'octroi et le paiement des subventions**

L'octroi et le paiement des subventions sont mis en œuvre par le délégué territorial de l'Agence et l'agent comptable de l'Agence dans les conditions prévues au décret n°2004-123 du 9 février 2004 modifié ainsi que dans les conditions prévues dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Ce dernier définit les modalités d'engagement de crédits par décision attributive de subvention (DAS), de paiement et de contrôle des subventions de l'Agence.

### **5.2 L'octroi et le versement des prêts bonifiés**

L'octroi et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite État-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

L'Agence accorde une décision attributive de prêt (DAP) permettant la mobilisation des prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement.

Le versement des prêts par Action Logement s'effectue conformément aux règles établies dans la convention ci-dessus mentionnée.

## **6 Les contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité**

Les contreparties en faveur d'Action Logement visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les QPV visés par le NPNRU. Elles se réalisent en lien et après les investissements de renouvellement urbain financés par l'Agence, qui rendent crédibles et opérationnels le projet d'aménagement foncier et le changement d'image. Ces contreparties contribuent à la réduction de la concentration des ménages en difficultés dans les mêmes quartiers conformément aux objectifs posés par le comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté du 6 mars 2015.

Les contreparties pour Action Logement (apports favorisant la mixité) s'appuieront sur deux supports :

- terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence ;
- et de droits de réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence.

Ces contreparties en faveur d'Action Logement sont détaillées et mises en œuvre au travers des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain. Le comité d'engagement de l'Anru, afin de tenir compte des enjeux urbains et du contexte en matière de dynamique économique, démographique et des dynamiques du marché du logement notamment en termes de besoins de logements pour les salariés, apprécie la qualité du projet de développement urbain porté par la collectivité, et son impact sur l'attractivité après

renouvellement. Pour ce faire le comité d'engagement sera doté d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'État, l'Agence et Action Logement. La méthode de contextualisation sera détaillée dans une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

Sur cette base, Action Logement définira avec les porteurs de projet le dimensionnement la localisation, la typologie et le calendrier de libération et de mobilisation des contreparties.

Ces contreparties en faveur d'Action Logement sont mises en œuvre dans toutes les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain selon les modalités suivantes.

## **6.1 Contreparties foncières (terrains ou droits à construire)**

### *- Modalités de calcul du volume des contreparties foncières :*

Les contreparties mises à disposition d'Action Logement au titre de la convention de renouvellement urbain correspondent en moyenne à 25 % des droits à construire (surface de plancher nette développable) produits par les opérations financées par l'Agence à l'échelle du NPNRU (ensemble des projets renouvellement urbain contractualisés avec l'Agence).

Ces droits prennent la forme de terrains donnés à titre gratuit et transférés en pleine propriété à Action Logement ou à un opérateur qu'il aura désigné dès leur libération.

### *- Modulation de ces volumes selon trois grandes catégories de dynamiques territoriales :*

Une moyenne nationale de 25 % en contreparties foncières étant visée il sera possible pour Action Logement de moduler ses demandes de contreparties sur la base de trois taux pivots prenant en compte des caractéristiques territoriales différentes en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement.

- Pour les quartiers se situant dans un territoire en forte dynamique : taux pivot à 30 % (marge de négociation de 10 points) ;
- Pour les quartiers se situant dans un territoire globalement dynamique : taux pivot à 25 % (marge de négociation de 10 points) ;
- Pour les quartiers se situant dans un territoire faiblement dynamique voire en décroissance : taux pivot à 20% (marge de négociation de 10 points).

Les terrains ou droits à construire s'inscrivent dans un projet urbain d'ensemble et dans un programme de constructibilité dont les bénéficiaires pourront être multiples. Dans l'hypothèse où le porteur de projet constaterait, après consultation d'opérateurs promoteurs ou investisseurs non aidés, que ceux-ci seraient susceptibles de réaliser intégralement les objectifs de diversification de l'habitat favorisant la mixité, il est laissée la possibilité à ce que l'ensemble des contreparties foncières puisse être mis en œuvre exclusivement par ces opérateurs. Dans ce cas et pour stabiliser les engagements contractuels de la convention pluriannuelle, le porteur de projet doit exiger l'engagement formel du ou des opérateur(s) sélectionné(s) sur les prix, les quantités, les délais de réalisation, sans condition suspensive. Par ailleurs, le programme développé devra comprendre dans ce cas au minimum 30% de logement locatifs en loyer libre.

Au plus tard à l'issue des protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain, à l'aide de l'outil de contextualisation défini ci-dessus, le comité d'engagement de l'Agence valide l'appartenance du quartier à l'une des trois catégories de dynamiques territoriales présentées ci-dessus.

### *- Nature et typologie des produits développés :*

Les programmes immobiliers de diversification de l'habitat favorisant la mixité, privilégient l'installation de ménages ayant des revenus au-dessus des plafonds de ressources HLM.

Sur les fonciers objets des contreparties en faveur d'Action Logement, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

- *Modalités d'identification et de contractualisation des contreparties foncières :*

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage des opérations financées par l'Agence produisant des droits à construire (surface de plancher nette développable), s'engage à définir contractuellement en accord avec Action Logement dans une annexe de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain les contreparties foncières en faveur d'Action Logement. A ce stade les contreparties foncières devront a minima préciser les propriétaires des fonciers visés, le pourcentage des surfaces de plancher nettes développables attribuées au titre des contreparties sur ce même foncier, et le calendrier prévisionnel de mise à disposition.

## **6.2 Contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux**

- *Modalités de calcul du volume des droits de réservation de logements locatifs sociaux et durée de ces droits :*

Les contreparties en faveur d'Action Logement visent principalement à permettre le logement de salariés dans les QPV concernés par un projet de renouvellement urbain.

Les contreparties en termes de logements locatifs sociaux représentent au maximum 12,5 % du nombre total de logements construits et de logements requalifiés, financés par l'Agence dans chaque convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU. Les réservations sont accordées pour une durée de 30 ans.

- *Modalités d'identification et de contractualisation des droits de réservation des logements locatifs sociaux :*

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux. Le porteur de projet s'engage à définir contractuellement en accord avec Action Logement dans une annexe de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain les droits de réservation accordés à Action Logement. Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014. Au stade de la signature de la convention pluriannuelle, les droits de réservation devront a minima être ventilés par organisme HLM et organisme réservataire contributaire, indiquant pour chacun le volume de logements, un principe de localisation (au sein du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain, en dehors du quartier mais en QPV, hors QPV), des critères qualitatifs sur le logement assurant à Action Logement des logements de qualité similaires à ceux des autres réservataires en termes notamment de typologie et de localisation, et un calendrier prévisionnel de mise à disposition.

Chaque contributaire indiqué dans l'annexe sus visée a pour obligation, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux reconstitués et de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence, de formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement ou rétrocédés à Action Logement par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement et le ou les réservataires.

À ce titre les modalités de réservation devront respecter les règles suivantes :

- Concernant les droits de réservation mis à disposition d'Action Logement au titre des logements locatifs sociaux requalifiés, ou par dérogation reconstitués dans le QPV, et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle :

La totalité des droits de réservation négociés au titre des logements requalifiés ou reconstitués dans le QPV dans le cadre des conventions pluriannuelles devront se

situer au sein des immeubles concernés. Tous les contingents publics, ainsi que les logements non réservés des bailleurs sociaux, à proportion de leur part relative dans les opérations concernées, pourront être mobilisés pour ces réservations pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison de l'opération de réhabilitation ou de la date de mise à disposition des logements pour les opérations de reconstitution de l'offre.

Pour les opérations de requalification, les logements vacants à la date de livraison de l'opération devront faire partie des logements sur lesquels Action Logement exercera prioritairement son droit de réservation.

- Concernant les droits de réservation relatifs aux logements construits au titre de la reconstitution de l'offre et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle hors QPV :

Dans le cadre du NPNRU, sauf exception les logements reconstitués sont localisés en dehors des QPV. En conséquence, les droits de réservation s'appliquent à la part de reconstitution hors QPV contractualisée dans la convention pluriannuelle. Les contingents des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que les logements non réservés des bailleurs sociaux, pourront être mobilisés pour ces réservations hors QPV. Ces réservations sont accordées pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements.

### **6.3 Suivi et pilotage des contreparties en faveur d'Action Logement**

Un bilan de la mise à disposition de ces contreparties est réalisé chaque année par l'Agence et présenté à son conseil d'administration.

L'Agence s'assure du respect des engagements relatifs aux contreparties en faveur d'Action Logement, et en cas de non-respect de ces derniers, elle met en œuvre les dispositions de l'article 7.2 du présent titre.

## **7 Les conséquences du non-respect des engagements**

### **7.1 Les principes généraux relatifs aux conséquences du non-respect des engagements**

Les manquements constatés aux engagements contractualisés par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage au titre des protocoles de préfiguration et des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain, particulièrement en ce qui concerne le programme urbain, le relogement et les contreparties en faveur d'Action Logement, font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Agence, en s'appuyant sur son délégué territorial. Le directeur général de l'Agence prend le cas échéant l'avis du comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration de l'Agence.

Le directeur général de l'Agence peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des concours financiers de l'Agence ;

- le réexamen du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

## **7.2 Les conséquences du non-respect des engagements contractuels relatifs aux contreparties en faveur d'Action Logement**

Le respect des engagements contractuels relatifs aux contreparties foncières et en droits de réservation de logements locatifs sociaux en faveur d'Action Logement est contrôlé par le délégué territorial de l'Agence aux différentes étapes concernant l'octroi et le paiement des subventions, mais aussi dans le cadre de l'évolution des projets. Le respect de ces contreparties est apprécié au regard de l'avancement opérationnel du projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'Agence.

Ces contrôles portent notamment sur la mise en œuvre des contreparties contractualisées dans l'annexe spécifique relative aux contreparties en faveur d'Action Logement aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain conformément à l'article 6 du titre III du présent règlement :

- vente effective des terrains (nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher nette développable, localisation, ...),
- livraisons des logements locatifs sociaux reconstitués et requalifiés (volume des droits de réservation, localisation, contingents mobilisés ...).

Les manquements constatés par le délégué territorial de l'Agence, ou par le délégué régional d'Action Logement, aux engagements contractualisés par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Agence, en s'appuyant sur son délégué territorial.

Le directeur général de l'Agence prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration de l'Agence.

Le directeur général de l'Agence peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage concernés par les contreparties en faveur d'Action Logement de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des concours financiers de l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

La décision prise est portée à la connaissance du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage concernés. Les modalités de suivi et de contrôle du respect des contreparties accordées à Action Logement seront le cas échéant précisées par une note d'instruction du directeur général de l'Anru.

Les montants recouverts par l'Agence en application du présent article font partie intégrante de la contribution d'Action Logement au financement du NPNRU.

## **8 L'évolution des projets**

### **8.1 Le suivi des projets**

#### **8.1.1 Les revues de projet**

Afin de suivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, une revue de projet est organisée chaque année. Cette revue de projet, pilotée par le délégué territorial de l'Agence, permet de mesurer in itinere l'atteinte des objectifs fixés dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, de partager l'avancée des différentes opérations, de préciser le calendrier du projet, d'identifier les éventuelles insuffisances ou blocages, de suivre le respect des engagements des partenaires. Elle contribue à identifier les éléments pouvant conduire à la signature d'un avenant. Elle réunit l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. La méthodologie de ces revues de projet est précisée par une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

#### **8.1.2 Les points d'étapes**

À mi-parcours des conventions pluriannuelles, puis en préparation de l'achèvement des projets, des points d'étapes permettent de réaliser des bilans évaluatifs. Ils visent notamment à évaluer l'efficacité et la pertinence du projet au regard de ses objectifs incontournables et des démarches d'accompagnement du changement, la qualité de la gouvernance du projet au regard de l'ampleur de ce dernier, la cohérence avec la mise en œuvre du contrat de ville. Les modalités de réalisation de ces points d'étapes sont précisées par note d'instruction du directeur général de l'Agence.

### **8.2 La modification des projets**

Les modifications des protocoles de préfiguration et des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain peuvent nécessiter un avenant, instruit dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration ou de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain concerné. De telles modifications peuvent notamment être suscitées par des évolutions de la structuration intercommunale sur le territoire des quartiers concernés par les projets de renouvellement urbain. Par ailleurs, dès lors qu'un avenant à une convention pluriannuelle de renouvellement urbain régionale aurait pour conséquence d'augmenter les concours financiers prévisionnels de l'Agence au-delà du seuil de sept millions d'euros par quartier, le projet devra être soumis au comité d'engagement de l'Agence relatif au NPNRU.

Les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale des projets et les modifications techniques à la contractualisation, tel qu'un changement de maîtrise d'ouvrage, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant au document contractuel. Les modalités de mise en œuvre de ces évolutions mineures et de ces modifications techniques sont précisées par une note d'instruction du directeur général de l'Anru.

### **8.3 La clôture de la convention pluriannuelle**

Au plus tard dix-huit mois avant la date de démarrage de la dernière opération prévue par la convention pluriannuelle, une revue de projet est réalisée pour s'assurer des bonnes conditions de finalisation du projet. Elle pourra être complétée par la réalisation d'un point

d'étape permettant de questionner les impacts du projet sur l'évolution du quartier et de préparer l'engagement par le porteur de projet d'un plan stratégique local.

Un avenant pourra ensuite être élaboré afin de réunir les conditions nécessaires à la finalisation du projet. Cet avenant sera instruit et contractualisé selon la procédure décrite au 8.2 du présent titre.

## **9      *L'application du règlement général***

L'application du présent règlement général prend effet à compter de sa date de publication au Journal officiel.

## ANNEXE 1

# LE CONTENU DES DOSSIERS DE PRÉSENTATION EN VUE DE LA SIGNATURE PAR L'ANRU DES PROTOCOLES DE PRÉFIGURATION ET DES CONVENTIONS PLURIANNUELLES DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

## I LE CONTENU DES DOSSIERS DE PRÉSENTATION POUR LES PROTOCOLES DE PRÉFIGURATION

Le dossier à soumettre à l'Agence comprend le projet de contrat de ville et les documents supports du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain déclinés ci-après.

### 1 *La présentation du contexte*

#### 1.1 La présentation du contexte de l'agglomération

Le dossier comprend des éléments relatifs à :

- la présentation de l'agglomération et la localisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville en son sein ;
- la présentation du contexte de l'agglomération en matière d'habitat ;
- une présentation synthétique des grandes orientations prévues à l'échelle de l'agglomération notamment par le SCOT, le PLH, et le PLUi.

#### 1.2 La présentation du diagnostic des quartiers

Le dossier comprend les éléments de diagnostic relatifs à :

- la présentation des principales données socio-démographiques des quartiers en les replaçant dans le contexte de l'agglomération ;
- la présentation détaillée du fonctionnement des quartiers, en termes d'urbanisme, d'habitat, d'accès aux services publics et à une offre commerciale de proximité, de desserte en transport en commun et d'accès aux pôles d'emploi de l'agglomération. Cette présentation s'attache à qualifier les dysfonctionnements urbains des quartiers et à identifier les atouts dont ils disposent ;
- l'identification des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des quartiers (conception, réalisation et qualités majeures, évolutions et état actuel). Confrontés aux éléments précédents, ceux-ci permettent de constituer une analyse complète du quartier et d'élaborer une stratégie de projet globale, la plus efficace possible, s'appuyant sur les qualités existantes et ciblant la résolution des dysfonctionnements constatés.

Ce diagnostic partagé est établi en s'appuyant sur les éventuelles évaluations réalisées, le ou les plans stratégiques locaux (PSL), et d'autres travaux prospectifs locaux. Il tient compte, le cas échéant, des acquis des projets de rénovation urbaine achevés ou en cours de réalisation.

## **2 La présentation du projet territorial intégré du contrat de ville et des objectifs du volet urbain du contrat de ville**

Le dossier expose les différentes composantes du projet territorial intégré du contrat de ville et les réponses proposées dans ce cadre aux dysfonctionnements sociaux et urbains constatés, dans l'objectif de mieux intégrer les quartiers au reste du territoire.

Il comprend notamment :

- une note synthétique présentant la vocation et le rôle des quartiers à dix ou quinze ans ainsi que les orientations stratégiques permettant d'y aboutir ;
- une présentation de l'articulation des orientations stratégiques du volet urbain du contrat de ville avec les politiques d'agglomération, dont notamment :
  - les politiques de l'habitat déclinées dans le PLH (répartition de l'offre de logement social, politique d'attribution et principes de relogement, ...) et dans la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 ;
  - le SCOT, les PLU, les CDT en Ile-de-France, le projet de développement économique de l'agglomération, la politique de transports et de mobilité (PDU) ;
  - les politiques d'intervention sur l'habitat privé en difficulté (copropriétés dégradées, lutte contre l'habitat indigne).
- le cas échéant une note exposant les évolutions à apporter aux outils de planification urbaine afin de tenir compte des orientations du contrat de ville.
- une note de présentation des premiers objectifs opérationnels poursuivis au titre du volet urbain du contrat de ville déclinés par quartier. Ces objectifs pourront être contractualisés à terme avec l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en prenant en compte les objectifs incontournables des projets exposés par l'Agence au titre I du présent règlement et leur déclinaison en fonction du contexte local. Ces objectifs seront définitivement fixés dès lors que la programmation urbaine aura été arrêtée et que sa faisabilité aura été vérifiée.

La présentation de ces derniers peut comprendre :

- la description littérale de chacun des objectifs ;
- la description des spécificités locales permettant de bien contextualiser chacun des objectifs poursuivis
- le (ou les) indicateurs de mesure pressentis pour suivre chacun des objectifs ;
- une première mesure initiale éventuelle de chaque indicateur ;
- une première indication de la cible qui pourrait être fixée pour chaque indicateur et de l'horizon temporel pertinent pour atteindre cette cible.

En outre, le dossier comporte a minima des représentations cartographiques illustrant les points suivants :

- la situation des quartiers au sein de l'agglomération au regard de leur desserte, leurs relations avec les équipements structurants, les pôles de centralité, les principaux pôles d'emploi et les projets de développement engagés ;
- la traduction spatiale des principes de la stratégie urbaine d'intervention sur chacun des quartiers dans leur environnement (par exemple en terme d'intensification urbaine, de diversification de l'offre de logements, d'amélioration de la desserte, de renforcement de l'appareil de développement économique, d'adaptation des équipements de proximité, commerces, carte scolaire, ...).

### **3 La conduite du projet, les maîtrises d'ouvrage et les modalités de participation des habitants et de coconstruction du projet**

Le dossier comporte une présentation détaillée des éléments suivants :

- le dispositif prévu pour le pilotage stratégique du contrat de ville (composition et modes de fonctionnement des instances) ;
- le(s) dispositif(s) prévu(s) pour le pilotage opérationnel du contrat de ville ; lorsque ce dispositif est internalisé, l'organigramme de l'équipe projet dédiée et les fonctions de chacun de ses membres, les modalités d'association de l'ensemble des partenaires impliqués ;
- les principes structurants de la convention prévue à l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, les modalités d'accompagnement des parcours résidentiels, de relogement et d'accompagnement social envisagés dans le cadre des projets de renouvellement urbain, et les modalités de coopération entre les organismes HLM et les titulaires de droits de réservations pour la mise en œuvre des objectifs de la convention.

Enfin, conformément à l'article 7 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, le dossier comporte une présentation détaillée des modalités de coconstruction et de suivi du projet territorial intégré du contrat de ville avec les habitants, ainsi que les modalités de mise en place de la maison du projet de renouvellement urbain.

### **4 Les éléments complémentaires nécessaire à la signature d'un protocole de préfiguration : programme de travail et financements sollicités**

Cette partie du dossier comprend les conclusions des études opérationnelles menées dans le cadre du protocole de préfiguration.

Le dossier comporte enfin les notes décrites ci-après :

- une note exposant le programme de travail et son calendrier de mise en œuvre, en vue de la présentation du projet opérationnel à l'Agence. Ce programme peut comprendre, à titre non exhaustif, la réalisation des études et expertises, missions et actions complémentaires nécessaires à la définition du programme urbain visées au titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU ;
- un tableau de synthèse, présentant pour chaque maître d'ouvrage le plan de financement détaillé de chacune des actions inscrites dans le protocole de préfiguration et nécessitant un cofinancement de l'Agence. Les participations des cofinanceurs sont également précisées dans ce tableau de synthèse.

## **II LE CONTENU DES DOSSIERS DE PRÉSENTATION POUR LES CONVENTIONS PLURIANNUELLES**

Une note d'instruction du directeur général de l'Agence détaillera le contenu du dossier de présentation en vue de la signature par l'Anru des conventions pluriannuelles des projets de renouvellement urbain.

## ANNEXE 2

# LES MODALITÉS DE CALCUL DE L'ÉQUIVALENT SUBVENTION POUR LA DISTRIBUTION DES PRÊTS BONIFIÉS PAR ACTION LOGEMENT

L'équivalent-subvention a pour objectif de rendre comparable les différentes formes d'aides (subvention, dotation fonds propres, prêt amortissable, prêt in fine, etc.) compte tenu des caractéristiques financières de celles-ci.

Pour les subventions et les dotations en fonds propres, l'équivalent-subvention est égal par convention à 100%.

Pour les prêts, le calcul du taux d'équivalent-subvention fixe le rapport permettant d'obtenir le montant théorique de la subvention qu'il faudrait verser pour remplacer celui versé sous forme de prêt. Ainsi, l'obtention d'un taux d'équivalent-subvention de 50 % signifie qu'une subvention de 50 représente une aide équivalente à un prêt de 100.

L'équivalent-subvention d'un prêt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre de ce prêt et la somme actualisée des mensualités qui seraient dues au titre d'un prêt de référence de mêmes montant et durée de remboursement et de taux égal au taux d'actualisation.

Le taux d'actualisation est déterminé de la façon suivante :

- pour les financements aux personnes morales, ce taux est égal au taux du livret A long terme augmenté d'une marge de 60 pb. Le taux du livret A long terme est défini par la « Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales » datée du 15 avril 2014 et publiée par la DHUP, soit 2,40% à compter du 15 avril 2014. Cette hypothèse pourra être révisée en cas d'évolution de cette note technique.

- pour les financements aux personnes physiques, le taux retenu est le taux moyen constaté des prêts à 15 ans selon les statistiques de la Banque de France.

Lorsque le prêt est octroyé à un taux variable calculé par référence au taux du livret A (TLA) selon la formule  $TLA - X$  pb, les mensualités afférentes à ce prêt sont calculées sur la base d'un taux fixe égal à l'hypothèse de taux long terme du livret A – X pb, dans la limite inférieure du taux plancher applicable au prêt. Ce taux plancher ne peut excéder 25 pb.