

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT

Arrêté du 20 mars 2007 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

NOR : SOCV0710791A

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et la ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité,

Vu le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, notamment son article 5, alinéa 6, et son article 7,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, annexé au présent arrêté, est approuvé.

Art. 2. – L'arrêté du 19 juin 2006 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine est abrogé.

Art. 3. – Le délégué interministériel à la ville et au développement social urbain est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 20 mars 2007.

*Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,
JEAN-LOUIS BORLOO*

*La ministre déléguée à la cohésion sociale
et à la parité,
CATHERINE VAUTRIN*

Préambule

Le programme national de rénovation urbaine, défini par la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et modifié par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, a pour objectif de restructurer dans un objectif de mixité sociale, urbaine et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS) et, à titre exceptionnel, après avis conforme du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et accord du ministre en charge de la politique de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues.

Les aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, ci-après dénommée « Agence », sont destinées à soutenir des opérations concourant à la rénovation urbaine de ces quartiers.

L'intervention de l'agence, traduction de la solidarité nationale à l'égard des territoires urbains en difficulté, doit être justifiée par la mobilisation exceptionnelle des acteurs et financeurs locaux sur les projets de rénovation urbaine qui y sont menés. L'agence apporte son concours financier aux projets qui font l'objet d'un soutien marqué des collectivités locales, en particulier des départements et régions.

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

- le terme de « site d'intervention » désigne, au sein d'une même agglomération, un ensemble de quartiers, parmi ceux cités ci-dessus, faisant l'objet de concours financiers de l'agence pour un même programme d'opérations de rénovation urbaine pendant la durée du programme national de rénovation urbaine ;
- le terme d'« opération » désigne une action physique ou une prestation intellectuelle concourant à la rénovation urbaine, 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 de « programme » désigne un ensemble d'opérations menées sur un même site d'intervention et faisant l'objet de subventions de l'agence ;

– le terme de « projet » désigne un ensemble d'opérations menées sur un même site d'intervention, qu'elles fassent ou non l'objet de subventions de l'agence.

Un projet de rénovation urbaine donne lieu à la signature d'une convention pluriannuelle entre l'agence et les destinataires des subventions aux opérations du programme correspondant. Le projet est alors dénommé « projet avec convention ».

Par ailleurs, l'article 10 de la loi du 1^{er} août 2003 autorise l'agence à accorder des subventions sans que ne soit conclu de convention. Les modalités d'octroi de subventions hors convention sont précisées au titre IV du présent règlement.

TITRE I^{er}

LA RECEVABILITÉ DES PROJETS

1. *Bénéficiaires des subventions de l'agence*

Peuvent bénéficier des aides de l'agence les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents, et les organismes publics ou privés qui conduisent des opérations concourant à la rénovation urbaine des quartiers éligibles à son intervention à l'exception des établissements publics nationaux à caractère administratif dont les subventions de l'Etat constituent la ressource principale.

2. *Qualité du porteur de projet*

Le porteur de projet est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Le dossier doit être présenté par le porteur de projet, interlocuteur principal de l'agence sur le projet.

Le porteur du projet s'engage à ce que les parties prenantes au dossier valident les engagements qui y sont inscrits pour leur compte.

3. *Contenu du dossier dans le cas d'un projet avec convention*

Le dossier à soumettre à l'agence constitue le support de la convention pluriannuelle liant l'agence et les maîtres d'ouvrage. Il doit contenir tous les éléments en permettant la signature.

Dans le cas où un projet d'ensemble devrait comporter des engagements au-delà de cinq ans à compter de la date de signature de la convention, ou bien dans le cas où le projet a déjà commencé à être mis en œuvre, le dossier doit faire apparaître séparément ce qui relève de la contractualisation avec l'agence et ce qui a déjà été lancé ou qui le sera après le terme du programme.

Le dossier doit contenir les éléments suivants :

3.1. **Présentation du contexte**

Une présentation de l'agglomération et du site d'intervention, de leurs principales caractéristiques et de leurs difficultés, sur la base du diagnostic réalisé.

Une présentation du contexte du projet en termes d'habitat : situation du marché du logement public et privé, cohérence avec le programme local de l'habitat et principales interventions publiques sur l'habitat dans l'agglomération.

Un bilan des actions déjà entreprises dans le site d'intervention et des investissements réalisés, des contractualisations éventuelles et des participations des différents partenaires locaux dans les cinq années passées, et, dans le cas d'un grand projet de ville (GPV) ou d'une opération de renouvellement urbain (ORU), un bilan de réalisation de la convention correspondante et de consommation de crédits pour chacun de ses signataires.

Une présentation des actions menées sur le territoire de l'agglomération en termes de développement économique et la stratégie mise en œuvre sur les quartiers sensibles.

3.2. **Projet d'ensemble**

Une présentation du projet d'ensemble et des réponses apportées aux dysfonctionnements sociaux et urbains constatés, notamment en termes de diversification de l'offre de logements et des fonctions urbaines, dans l'objectif de rendre au mieux le site d'intervention homogène et intégré avec le reste de la ville.

Une présentation de l'inscription et de la cohérence du projet de rénovation urbaine avec le projet de territoire défini par le contrat de ville (mesures de développement social, actions de développement économique, contrat éducatif local, carte scolaire), par le programme local de l'habitat et la politique de développement de l'offre en logement social (plan de cohésion sociale).

Une présentation de l'intégration du développement durable dans la démarche de projet.

Une présentation de l'inscription du projet quinquennal dans un schéma de référence à long terme de l'évolution urbaine du quartier.

Une analyse de la contribution du projet à l'intégration des personnes en situation de fragilité ou d'exclusion, en particulier les populations immigrées.

3.3. Présentation détaillée

Une présentation détaillée du projet faisant l'objet de la convention, avec :

3.3.1. *La cartographie des évolutions au sein du site d'intervention*

Un plan détaillé avant le projet et un plan détaillé après le projet, de l'ensemble de chaque quartier entouré de la ville environnante : plans sur fonds cadastral du quartier traité et des quartiers environnants faisant notamment apparaître clairement la trame viaire, les espaces publics-privés, le schéma d'organisation du parcellaire, les emprises des éléments bâtis, les équipements publics.

Une présentation de chaque phase du projet, le cas échéant.

L'évolution du foncier et des responsabilités de gestion qui en découlent avec au minimum un plan de domanialité avant le projet et un plan de domanialité après le projet.

3.3.2. *Le bilan de la reconstitution de l'offre locative sociale et de la diversification de l'habitat*

Un état de la reconstitution de l'offre de logements sociaux précisant d'une part les opérations de démolition de logements sociaux, d'autre part les opérations de construction de logements sociaux prévues et précisant leur nature (PLAI, PLUS, PLUS-CD) et leur localisation en distinguant les reconstructions sur le site et hors du site d'intervention.

Un état de la démolition des logements privés, précisant, d'une part, les opérations de démolition de logements (locatif, occupé par leur propriétaire), d'autre part, les opérations physiques contribuant au relogement des occupants et à la diversification de l'habitat.

Un tableau relatif à la diversification de l'offre de logements précisant les autres opérations de construction de logements sur le site et leur localisation en les détaillant par nature (accession à la propriété, dont accession sociale, loyer libre, loyer intermédiaire).

Un état comparatif avant-après de la diversification des types de bâtiments sur le site d'intervention (immeubles collectifs, maisons de ville, maisons individuelles, logements-foyers).

Les termes d'un accord avec l'Association foncière logement sur les contreparties en terrains et droits à bâtir retenus conformément à la convention du 11 décembre 2001 entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement, accompagné d'un plan les localisant. A défaut, une note sur les difficultés ayant empêché la conclusion d'un accord.

3.3.3. *L'échéancier de réalisation du projet*

Le programme opérationnel détaillé du projet sur une période pouvant aller jusqu'à cinq ans après la signature de la convention pour l'engagement des opérations, sous la forme d'un calendrier de réalisation précisant l'intervention des divers maîtres d'ouvrage, leurs engagements de réalisation ainsi que l'échéancier de toutes les opérations prévues (y compris les constructions en dehors des sites d'intervention) et faisant mention des phases d'études et des procédures opérationnelles d'urbanisme le cas échéant.

3.3.4. *La description des actions nécessaires à la réussite du projet*

Les mesures mises en place pour la concertation et la communication sur la conception et la mise en œuvre du projet et en particulier pour l'information et la concertation relatives au relogement.

Les mesures prises pour l'amélioration de la gestion urbaine de proximité et l'engagement immédiat des divers partenaires.

Les mesures prises en matière de relogement dans le cadre du projet : présentation détaillée de la stratégie de relogement - parc social et parc privé.

Les mesures prises en matière de développement économique et social dans le cadre du projet.

Les mesures prises en matière d'insertion par l'économique dans le cadre du projet.

3.3.5. *Les autres éléments nécessaires à l'appréciation des projets*

Les éléments détaillés permettant d'apprécier la pertinence et la viabilité des opérations portant sur les équipements à finalité économique et les locaux associatifs et leurs conditions d'exploitation ultérieures.

Les éléments détaillés relatifs aux difficultés techniques ou sociales des opérations, ou à l'intérêt patrimonial des immeubles, lorsque ceux-ci sont invoqués à l'appui de demandes de subventions majorées.

Une analyse de la situation financière de chacun des maîtres d'ouvrage et des collectivités territoriales concernées dans le cas d'une demande de taux de subvention majoré. Pour les communes et les bailleurs sociaux, l'analyse doit permettre de les classer dans l'une des catégories indiquées au titre III du présent règlement.

Une analyse de l'impact de la mise en œuvre des opérations de rénovation urbaine présentée en termes d'évolution prévisionnelle des équilibres budgétaires des collectivités portant les projets, lorsque celles-ci connaissent des difficultés particulières.

3.4. Opérateurs, maîtrise d'ouvrage et conduite du projet

Une présentation détaillée des éléments suivants :

- le dispositif prévu pour le pilotage stratégique du projet global ;
- le dispositif prévu pour le pilotage opérationnel du projet global ; lorsque ce dispositif est internalisé, l'organigramme de la structure dédiée au pilotage et les fonctions de chacun de ses membres ;
- les mesures de renforcement interne envisagées par les maîtres d'ouvrage, avec, dans le cas d'une demande de financement à l'agence, un organigramme précis accompagné d'une description des missions de chacun des membres et faisant apparaître les renforcements souhaités ;
- le cas échéant, les dispositifs interbailleurs de type relogement, les actions favorisant la diversité.

3.5. Présentation financière

Un tableau financier détaillé reprenant, en les classant par nature d'intervention, et opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations.

Un bilan d'opération détaillé, lorsque l'aide de l'agence est sollicitée sous forme de subvention d'équilibre, notamment, l'ensemble des opérations de libération d'emprise par démolition, d'équipements commerciaux et de requalification d'îlots d'habitat dégradés.

4. Contenu du dossier à l'appui d'une demande de subvention pour une opération inscrite dans un projet hors convention

Le dossier soumis à l'agence permet de s'assurer que l'opération faisant l'objet de la demande de subvention est incluse dans un programme d'opérations prévu sur le site d'intervention, qui, bien que d'un montant total inférieur au seuil défini au titre IV du présent règlement, respecte les principaux critères mentionnés au titre III du présent règlement.

La demande de subvention comporte les pièces relatives à l'opération concernée, fournies par le maître d'ouvrage et définies par les textes en vigueur, et notamment le règlement financier et comptable de l'agence. Elle est accompagnée d'un dossier global déposé par le porteur de projet explicitant l'ensemble du programme dont l'opération fait partie.

Le dossier global déposé par le porteur de projet contient les éléments suivants :

4.1. Lettre d'engagement

Une lettre du porteur de projet confirmant que le programme d'opérations prévu par le dossier répond à la situation du site d'intervention.

4.2. Présentation du contexte

Une présentation de l'agglomération et du site d'intervention, de leurs principales caractéristiques sociales et urbaines et de leurs difficultés, du contexte en termes d'habitat.

Un bilan des actions déjà entreprises et des investissements réalisés dans le site d'intervention.

4.3. Présentation détaillée du programme

Un plan détaillé du site ainsi qu'une localisation des actions prévues pour y être conduites.

Une note présentant le projet, les opérations prévues dans le programme avec leurs maîtres d'ouvrage, l'échéancier prévisionnel de leur réalisation, les estimations prévisionnelles de leur coût et de la part de financement de l'agence.

TITRE II

LA NATURE DES OPÉRATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

1. L'habitat

1.1. Les opérations relevant du premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003

Pour l'ensemble des opérations suivantes, les aides de l'agence sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'Etat. L'agence peut toutefois accorder des majorations de subventions dans des conditions définies par le décret n° 2004-1005 du 24 septembre 2004.

1.1.1. *La reconstitution de logements sociaux*

1.1.1.1. La production de logements et les subventions foncières

L'agence accorde les subventions prévues à la section 1 du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des articles R. 331-17 à R. 331-21, et aux articles R. 381-1 à R. 381-6 dans les conditions prévues pour les aides de l'Etat par ledit code, y compris pour les opérations de réalisation de logements locatifs sociaux hors site destinées à compenser la diminution du parc locatif social sur les sites d'intervention et du parc privé social de fait dont la démolition a été financée par l'agence. L'agence peut toutefois accorder des majorations de subventions dans les conditions définies par le décret n° 2004-1005 du 24 septembre 2004.

La reconstitution de l'offre de logement peut être réalisée en logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou prêt locatif à usage social construction-démolition (PLUS CD).

L'agence peut accorder une subvention au titre de la surcharge foncière pour les opérations de reconstitution de logements sociaux hors ZUS.

Les 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 peuvent permettre, sur avis favorable du comité d'engagement, la mobilisation des subventions au titre de la surcharge foncière pour les opérations dans les quartiers classés en zone urbaine sensible ou dans les quartiers ayant bénéficié d'une dérogation au titre de l'article 6, de la loi du 1^{er} août 2003.

L'agence peut, à titre exceptionnel et sur avis favorable du comité d'engagement de l'agence, participer au financement de la surcharge foncière pour des opérations inscrites en ZUS ou quartiers ayant bénéficié d'une dérogation au titre de l'article 6, mais hors périmètre de rénovation urbaine.

1.1.1.2. Les règles d'octroi des subventions PLUS-CD

La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis et du parc privé social de fait dont la démolition a été financée par l'agence peut être réalisée en logements PLUS-CD. Le nombre de logements financés en PLUS-CD sollicité sur un projet ne peut excéder le nombre de logements occupés devant être démolis, auquel on soustrait les logements financés en PLAI.

L'octroi de subvention PLUS-CD est conditionné à l'engagement par les bailleurs sociaux :

- de reloger un nombre de ménages, au moins égal à 50 % des logements financés en PLUS-CD, dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans à la date de relogement ;
- de limiter le niveau des loyers à 90 % du plafond de loyer PLUS pour 50 % de la production de logement PLUS-CD subventionnée par l'agence à un taux de 17 % et pour 100 % de la production de logement PLUS-CD subventionnée par l'agence à un taux de 22 % ;
- de limiter l'utilisation des marges départementales pour l'établissement du plafond de loyer aux critères techniques permettant une réelle maîtrise des charges des locataires (chauffage économique avec label HPE ou THPE) et à l'installation d'ascenseur.

1.1.1.3. La vente en état futur d'achèvement (VEFA)

L'agence peut financer la production de logements PLUS, PLUS-CD et PLAI acquis en VEFA comme prévu par le 10^o de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation et dans les conditions prévues par le décret n° 2004-1005 du 24 septembre 2004.

L'achat en VEFA peut également concerner des opérations qui consistent à agrandir ou à restructurer complètement un immeuble.

1.1.1.4. Les travaux d'intérêt architectural

L'agence accorde des subventions à la réalisation de travaux d'intérêt architectural dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration, réalisées en zone urbaine sensible ou les quartiers bénéficiant de dérogation au titre de l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, dans les mêmes conditions que l'annexe 9 de la circulaire n° 91-85 du 18 décembre 1991 relative à la programmation des aides à la pierre.

Le plafond pris en compte pour déterminer l'assiette de la subvention peut être porté à 400 euros par mètre carré de surface habitable et le taux maximum de la subvention peut être fixé à 60 % de l'assiette subventionnable.

Le taux et le plafond mentionnés ci-dessus peuvent être modulés en tenant compte de critères liés notamment à la situation financière des maîtres d'ouvrage et des collectivités locales ou aux difficultés techniques ou sociales des opérations.

1.1.2. *L'amélioration des logements locatifs sociaux*

L'agence accorde les subventions prévues à la section 1 du chapitre III du titre II du code de la construction et de l'habitation dans les conditions prévues pour les aides de l'Etat par ledit code. Elle peut toutefois accorder des majorations de subventions dans les conditions définies par le décret n° 2004-1005 du 24 septembre 2004.

Un diagnostic énergétique est systématiquement effectué sous la responsabilité du bailleur dans le cas de programmes de réhabilitations lourdes (supérieures à 13 000 euros par logement). Le diagnostic doit permettre d'évaluer 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 d'amélioration. L'étude doit préciser la réduction attendue en termes de consommation énergétique et les économies de charges résultant des travaux envisagés.

Les opérations comportant des éléments visant à améliorer les performances énergétiques sont considérées comme prioritaires et doivent être encouragées par le délégué territorial de l'agence.

1.1.3. *La démolition de logements locatifs sociaux*

L'agence accorde des subventions pour la démolition de logements locatifs sociaux dans les mêmes conditions que les aides de l'Etat prévues par la circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux, la circulaire n° 2002-31 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1 % logement au titre du renouvellement urbain ainsi que le « Guide méthodologique pour l'élaboration des bilans d'aménagement et pour l'octroi de financements 1 % logement aux opérations de renouvellement urbain », publié en mars 2003 par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, hormis les adaptations induites par la création de l'agence et précisées dans l'ensemble des paragraphes ci-après.

La réactualisation des valeurs forfaitaires nécessaires au calcul des pertes d'autofinancement, telles que les coûts de gestion par logement, les charges de maintenance immobilière par logement, est apportée par une note d'instruction du directeur de l'agence.

Les subventions de l'agence sont accordées pour la démolition de logements locatifs sociaux appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) et des sociétés d'économie mixte (SEM), ou à d'autres maîtres d'ouvrage 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. Compte tenu des niveaux de loyer du parc démolé, la reconstitution de l'offre doit être réalisée en logements PLUS-CD, PLUS ou en PLAI (en LLS [logements locatifs sociaux] ou en LLTS [logements locatifs très sociaux] dans les départements d'outre-mer).

1.1.3.1. Les engagements de relogement

L'octroi de subvention est conditionné par l'engagement des bailleurs sociaux à assurer aux ménages directement concernés par la démolition des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières dans la recherche permanente d'une mixité sociale sur site et hors site. Il s'agit pour cela :

- pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressource PLAI), et pour un logement de surface égale, d'offrir un reste à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) constant ;
- pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS ;
- pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leur ressources.

L'engagement des bailleurs sociaux, indiqué à l'article 1.1.1.2, titre II, du présent règlement, relatif au nombre de ménages à reloger dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, peut intégrer, sous conditions, la proposition faite aux ménages d'un relogement ultérieur dans un logement neuf. Ce relogement temporaire dans l'attente de la livraison d'un programme neuf dans un délai limité induit un engagement écrit du bailleur auprès du locataire par lequel le bailleur s'engage sur un type de logement, un niveau de loyer et une localisation.

Le décompte des engagements de relogement peut s'appliquer à l'ensemble des opérations de démolition du projet d'un même bailleur, ou à l'ensemble des opérations du projet relevant d'un d'accord interbailleurs ou interpartenarial lorsqu'ils existent.

L'ensemble de ces engagements est précisé et suivi dans le cadre du pilotage local du relogement, défini dans la charte partenariale de relogement. Il réunit l'ensemble des partenaires, y compris les associations de locataires, sous l'égide du préfet de département et du porteur de projet.

Le non-respect de ces engagements en fin de parcours, apprécié par le délégué territorial de l'agence, déclenche la procédure décrite à l'article 6 du titre V du règlement général.

1.1.3.2. Le financement des opérations de démolition

Le financement de l'agence se fait sur la base d'un bilan pour le maître d'ouvrage conduisant l'opération de démolition, sur un périmètre restreint aux îlots concernés par la démolition et devenant cessibles du fait de la démolition. Ce bilan comporte une remise en état sommaire des parcelles libérées et exclut tout autre aménagement lié à l'utilisation future du foncier libéré. Il comprend :

En dépenses, celles engagées ou supportées par le bailleur :

- les coûts directs de démolition des logements sociaux, les autres travaux de « recouturage » des réseaux existants résultant des travaux de démolition et les travaux de remises en état *a minima* des sols libérés (aménagement sommaire de type préverdissage), les honoraires et prestations liés (plafond forfaitaire de 12 % des coûts travaux hors taxes) ;
- les dépenses indispensables aux actions de sécurisation passive ;
- les dépenses de déménagement sur la base d'un forfait de 765 euros par ménage déménagé ;
- les coûts d'aménagement des logements servant au relogement sur la base d'un forfait de 1 500 euros par logement ;
- les dispositifs externalisés de relogement (MOUS), les coûts d'accompagnement social des ménages concernés par la démolition de l'immeuble, dans la limite de deux ans de coût salarial ;
- les charges de remboursement du capital restant dû pris en charge à compter de la démolition physique des logements ;
- les pertes d'autofinancement dont le mode de calcul dépend de la date de démarrage de l'opération, appréciée par le délégué territorial de l'ANRU (date de prise en considération du dossier d'intention de démolir, délibération du conseil municipal ou à défaut une décision officielle – avec compte rendu – du comité de pilotage validée par le préfet) ;
- la démolition des espaces de nature commerciale, associative, artisanale ou de service, situés dans l'immeuble concerné par la démolition ou en pied d'immeuble, dès l'instant qu'ils étaient loués par le bailleur.

En recettes, celles du bailleur :

- la valorisation foncière des terrains devenus cessibles est évaluée selon la réutilisation faite :
- 0,5 (VFR × SHON^{constructible}) en zones II ou III ou 0,8 (VFR × SHON^{constructible}) en zone I pour une livraison à soi-même du bailleur ou pour une cession à un autre bailleur social ;
- estimation du service des domaines dans le cas d'une cession à une collectivité locale, un aménageur pour la conduite de travaux d'aménagement d'espaces, d'équipements publics ou pour la constitution de réserve foncière ;
- valeur nulle pour le foncier utilisé pour la réalisation de voies publiques ;
- prix du marché pour une cession directe à une personne privée ;
- cession gratuite à la Foncière logement.

Le déficit résultant de ce bilan peut donner lieu à une subvention publique pour les opérations inscrites dans une convention pluriannuelle ou en opération isolée.

Pour les opérations inscrites dans une convention pluriannuelle, le total de la subvention publique et de celle de l'agence peut aller jusqu'à 100 % du reste à charge du bailleur.

Pour les opérations inscrites hors convention pluriannuelle, le total de la subvention publique et de celle de l'agence peut aller jusqu'à 70 % du reste à charge du bailleur. Ce taux peut être majoré, sur décision du délégué territorial de l'agence, en fonction de l'intérêt du projet et de son inscription dans une démarche plus globale de restructuration urbaine.

Dans tous les cas de figure, un plancher de financement de 70 % des dépenses précédemment indiquées mais hors perte d'autofinancement peut être applicable aux opérations inscrites dans le cadre de convention pluriannuelle ou hors convention pluriannuelle.

1.1.4. *Le changement d'usage de logements sociaux*

L'agence accorde des subventions pour le changement d'usage de logements sociaux dans les mêmes conditions que les aides de l'Etat prévues par la circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux, hormis les adaptations induites par la création de l'agence et précisées ci-après.

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions pour les opérations de transformation de logements locatifs sociaux pour d'autres usages que l'habitation dans le but de diversifier l'occupation des immeubles ou des quartiers concernés à condition que le bailleur reste propriétaire des locaux transformés pour une durée d'au moins cinq ans. Les opérations de vente avec changement d'usage ne sont pas subventionnables.

Les locaux concernés par l'opération de transformation d'usage doivent rester largement minoritaires. Dans le cas contraire et dans les situations où une recette peut être générée par le changement d'usage, le financement de l'agence s'établit dans la rubrique « équipements commerciaux » dans le cadre du plan de restructuration commerciale présenté à l'agence.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette subventionnable comprend les dépenses liées aux travaux de transformation de logements ou de locaux liés à l'habitation (caves, hall d'entrée, etc.) portant sur le gros œuvre, les réseaux et la remise en état des locaux en vue de leur location. Les travaux d'extension de superficie à l'occasion de la transformation d'usage peuvent être pris en compte, à condition que les surfaces créées restent dans l'enveloppe du bâtiment. Peuvent également être pris en compte les travaux créant un accès indépendant pour les locaux transformés.

Le taux de subvention est au maximum de 35 % de l'assiette subventionnable, quelle que soit la nature des activités implantées (activités publiques ou privées).

La subvention est plafonnée à 20 000 euros par logement transformé. Lorsque des travaux accompagnant la transformation d'usage portent sur des locaux annexes ou des transparences en rez-de-chaussée (fermetures des passages traversant), la subvention pour la quote-part de ces travaux est limitée à 600 euros par mètre carré transformé.

1.1.5. *L'amélioration de la qualité de service dans le logement social*

L'agence accorde des subventions pour la réalisation de travaux concourant à l'amélioration de la qualité de service aux conditions suivantes :

Les opérations concourant à l'amélioration de la qualité de service doivent s'inscrire dans une véritable démarche de gestion urbaine de proximité, l'octroi de subventions de l'agence est conditionné à la signature d'une convention de gestion urbaine de proximité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux qui font l'objet de financement au titre de « l'amélioration des logements locatifs sociaux » (cf. titre II, art. 1.1.2) ou de la « résidentialisation des logements locatifs sociaux » (cf. titre II, art. 1.2.1.1).

Le montant maximal des travaux subventionnables est fixé à 5 000 euros par logement.

1.1.6. *Le relogement temporaire des personnes*

L'agence accorde, dans le cadre de projet de rénovation urbaine inscrit dans une convention pluriannuelle, des subventions pour la construction, ou l'acquisition et l'implantation de structures légères ou pour 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 restructuration lourde de leur logement (notamment logements foyers tels que les foyers de travailleurs migrants).

Le relogement temporaire des personnes ne peut intervenir qu'à titre exceptionnel en raison des exigences techniques du chantier de démolition.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette subventionnable comprend :

- les coûts éventuels d'acquisition du terrain d'assiette de la construction et de viabilisation des bâtiments concernés ;
- les coûts de réalisation de la construction, de l'implantation et de l'acquisition ou de la location de structures d'hébergement, ou 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.

Elle est plafonnée à un montant de :

60 000 euros par unité d'hébergement créée dans le cas de structures légères ;

15 000 euros par unité d'hébergement dans le cas de l'aménagement de locaux existants.

Le taux de subvention est au maximum de 75 % du montant de l'assiette subventionnable. Ce taux peut être modulé en fonction du cumul de plusieurs des critères :

- la situation financière du maître d'ouvrage et des collectivités locales ;
- les soutiens financiers ou en apport de foncier par les collectivités locales ;
- les difficultés sociales et les caractéristiques techniques particulières de l'opération.

1.1.7. *La restructuration lourde de logements locatifs*

L'agence accorde des subventions pour la réalisation d'opérations de restructuration de logements locatifs destinées à créer une offre de logements de taille mieux adaptée aux besoins des ménages, et de restructuration éventuelle du parcellaire consécutive à la recomposition du bâti aux conditions suivantes :

Les spécificités de certains patrimoines situés dans les territoires d'intervention de l'agence (de type habitat minier, cités ouvrières) en termes de gestionnaires, d'occupation sociale et de configuration de l'habitat peuvent justifier une intervention particulière. Celle-ci s'effectue en cohérence avec celle de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour des opérations qui ne peuvent être financées que dans le cadre de projets globaux faisant l'objet d'une convention pluriannuelle.

Nature de l'opération :

Sont concernées les opérations ayant pour objet la restructuration de logements en vue de créer une offre de logements de taille mieux adaptée aux besoins des ménages, et la restructuration éventuelle du parcellaire consécutif à la recomposition du bâti.

Assiette et taux de subvention :

Le calcul de la subvention est effectué sur la base d'un bilan d'aménagement sur un périmètre restreint aux îlots directement concernés par la restructuration.

Le bilan peut intégrer sur le périmètre concerné :

En dépenses :

- les coûts directs de restructuration des logements, les coûts liés au relogement des habitants le cas échéant ;
- la perte d'exploitation du bailleur engendrée par la vacance technique ;
- les coûts des travaux de restructuration du foncier et prestations liées ;
- les coûts de VRD directement liés.

En recettes :

- la valorisation du foncier constructible éventuellement créé par le redécoupage parcellaire ;
- les subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat relatives aux travaux d'amélioration des logements.

Le bilan donne lieu à un déficit finançable par l'agence jusqu'à 25 % de son montant.

1.1.8. *Le traitement des copropriétés dégradées*

L'agence accorde des subventions pour le portage de lots d'immeubles ou la démolition d'immeuble en copropriété selon les modalités suivantes.

L'objectif étant de contribuer à la requalification générale du quartier, l'agence n'intervient pas dans le traitement des copropriétés dégradées si aucune action coordonnée n'est menée avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat dans le parc relevant de son champ de compétence. Les dépenses concernées par les aides de l'Agence ne doivent pas être éligibles aux aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

1.1.8.1. Le portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété dégradée

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions pour le portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et inscrites dans un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle, peuvent être financées par l'agence.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette de la subvention est constituée du déficit prévisionnel du bilan financier de l'opération établi avec :

En dépenses :

- les coûts et frais d'acquisition du ou des lots de copropriété pour des acquisitions postérieures au 1^{er} août 2003. En cas de cession par la collectivité locale – porteur de projet – 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 locale ;
- s'il y a lieu, et sur la base d'une stratégie d'intervention relative à la copropriété, les dépenses liées au relogement dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 4000 euros hors taxes par ménage relogé ;
- les éventuels coûts nécessaires d'accompagnement social des ménages concernés par l'acquisition de leur logement ;
- les coûts de travaux, d'entretien ;
- les frais de portage (charges de copropriété, impôts, taxes, assurance) ;
- les frais d'ingénierie immobilière, liés à la prospection pour l'achat et la vente ;
- les frais et prestations directement imputables à l'opération (rémunération de l'opérateur, frais de gestion provisoire) dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 8 % des coûts d'acquisition et travaux hors taxes.

En recettes :

- les produits de la location éventuelle des logements ;
- les valorisations de la cession ultérieure du ou des lots de copropriétés. Le comité d'engagement de l'agence valide les niveaux de valorisation minimum attendus en rapport avec les coûts d'acquisition ;
- les subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Le taux de subvention maximum est de 80 %, et peut être porté jusqu'à 100 % du déficit prévisionnel, au vu d'une appréciation (cf. titre III du présent règlement) :

- de la situation financière des collectivités locales ;
- de difficultés techniques, économiques ou sociales particulières à l'opération.

1.1.8.2. La démolition de copropriétés dégradées

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions pour la démolition de copropriétés aux conditions suivantes :

La démolition doit s'inscrire dans le cadre du projet de rénovation urbaine d'ensemble du quartier. Sont concernées les opérations de démolition de logements situés dans des immeubles en copropriété, dès lors que ceux-ci ont fait ou font l'objet :

- d'un plan de sauvegarde aboutissant au constat de la nécessité d'une démolition totale ou partielle ;
- ou d'une déclaration d'état de carence du syndicat des copropriétaires au titre de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitat (CCH) ;
- ou qu'ils ont été affectés par un sinistre portant une atteinte irrémédiable à la sécurité du bâtiment et mettant gravement en danger la santé des habitants.

Assiette de subvention :

L'assiette de la subvention est constituée du déficit prévisionnel du bilan financier de l'opération établi avec :

En dépenses :

- les coûts et frais d'acquisition des lots de copropriété pour des acquisitions postérieures au 1^{er} août 2003. En cas de cession par la collectivité locale – porteur de projet – 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 locale ;
- les coûts de relogement des habitants (frais d'enquête sociale, déménagement, frais d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, travaux de remise en état des logements servant au relogement, frais de l'accompagnement social nécessaire) dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 4 000 euros hors taxes par ménage relogé ;
- les coûts de gestion provisoire des logements et les éventuels travaux d'urgence de mise en sécurité en attente de la démolition ;
- les coûts directs de démolition (logements, annexes et réseaux éventuels), les autres travaux de « recouturage » des réseaux existants résultant des travaux de démolition et les travaux de remises en état *a minima* des sols libérés (aménagement sommaire de type préverdissement) ;
- les frais d'ingénierie, de conduite de projet et les honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 10 % des coûts d'acquisition et travaux hors taxes.

En recettes :

- la valorisation des terrains ou immeubles cédés. Le comité d'engagement de l'agence valide les niveaux de valorisation minimum attendus en rapport avec les coûts d'acquisition ;
- les loyers ou indemnités d'occupation éventuelles ;
- les subventions éventuelles de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, notamment pour les travaux d'urgence.

Taux de subvention :

1^{er} cas : opération de démolition intégrée à un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle :

Lorsque l'opération de démolition est intégrée dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle, le taux de subvention maximum est de 80 % et peut être porté jusqu'à 100 % du déficit prévisionnel, au vu d'une appréciation (cf. titre III du présent règlement) :

- de la situation financière des collectivités locales ;
- de difficultés techniques ou sociales particulières de l'opération.

2^e cas : opération de démolition hors convention pluriannuelle :

Lorsque l'opération de démolition n'est pas intégrée dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de financement, le taux de subvention maximum est de 50 % et peut être portée jusqu'à 70 % du déficit prévisionnel, au vu d'une appréciation (cf. titre III du présent règlement) :

- de la situation financière des collectivités locales ;
- de difficultés techniques ou sociales particulières de l'opération.

1.2. Les opérations relevant du deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003

1.2.1. La résidentialisation des logements

L'agence accorde des subventions à des opérations de travaux d'aménagement sur les espaces privés 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, et d'en améliorer la qualité résidentielle.

1.2.1.1. La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions à des opérations portant sur la délimitation des propriétés, les espaces extérieurs des immeubles, leur accès, les halls en rez-de-chaussée, les espaces de stationnement intérieurs et extérieurs, les caves. Les opérations concernées ne doivent pas être éligibles à des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ni bénéficier par ailleurs d'une subvention de l'agence, à l'amélioration du logement locatif social, pour le même objet.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette subventionnable est constituée du coût des travaux éligibles et est plafonnée à un montant de 10 000 euros par logement concerné.

1^{er} cas : opération inscrite dans un projet faisant l'objet d'une convention pluriannuelle :

L'aide de l'agence s'élève à un taux maximum de 50 % du coût total de l'opération.

Dans le cas où le maître d'ouvrage connaît de graves difficultés financières (cf. titre III du présent règlement), et après examen de l'aide accordée à l'opération par les collectivités territoriales au regard de leur situation financière, ce taux peut être exceptionnellement porté à 60 %.

2^e cas : opération hors convention pluriannuelle :

Le financement de l'agence s'élève à un taux maximum de subvention de 25 % pouvant être porté à hauteur de 40 % dans le cas où le maître d'ouvrage connaît de graves difficultés financières (cf. titre III du présent règlement).

1.2.1.2. La résidentialisation de copropriétés dégradées

Nature de l'opération :

L'agence peut accorder des subventions à des opérations de résidentialisation de copropriétés nécessaires à la réussite du projet de rénovation urbaine. Ces opérations doivent s'inscrire dans une démarche de gestion urbaine de proximité en lien avec la collectivité locale et les syndicats de copropriétaires concernés.

Les immeubles en copropriété ainsi visés par l'agence doivent se trouver dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété dégradée » ou faire l'objet d'un plan de sauvegarde. Ils doivent être inscrits dans un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle.

Les travaux qui peuvent être subventionnés sont les travaux améliorant la qualité et le fonctionnement résidentiel, ainsi que les travaux d'aménagement portant sur les espaces privés ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé. Ces travaux peuvent concerner, d'une part, des immeubles en copropriétés et, d'autre part, des ensembles immobiliers, de type association syndicale libre ou association foncière urbaine libre, physiquement liés ou à proximité immédiate de ces copropriétés.

Entrent dans ces catégories de travaux les opérations portant notamment sur la délimitation des propriétés, les espaces extérieurs des immeubles, leur accès, les espaces de stationnement extérieurs et de façon exceptionnelle les parkings intérieurs. Les dépenses concernées ne doivent pas être éligibles aux aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Les frais d'ingénierie, notamment ceux relatifs aux éléments juridiques liés à la préparation de l'opération de résidentialisation, sont imputables dans l'assiette subventionnable.

Assiette et taux de subvention :

L'aide de l'agence est octroyée au syndicat des copropriétaires ou à son mandataire désigné, ou aux structures gérant les ensembles immobiliers liés ou à leur mandataire.

1^{er} cas : copropriété se trouvant dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » inscrite dans une convention pluriannuelle :

L'assiette de subvention est constituée du coût des travaux, plafonné à un montant total de 8 000 euros par logement.

L'aide de l'agence est au maximum de 35 % de l'assiette subventionnable. Ce taux peut exceptionnellement atteindre 50 % du même plafond au vu d'une appréciation (cf. titre III du présent règlement) :

- de la situation financière du maître d'ouvrage ;
- de la situation financière des collectivités locales ;
- de difficultés techniques ou sociales particulières de l'opération.

2^e cas : copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde inscrit dans une convention pluriannuelle :

L'assiette de subvention est constituée du coût des travaux, plafonné à un montant total de 10 000 euros par logement.

L'aide de l'agence est au maximum de 50 % de l'assiette subventionnable.

Ce taux peut exceptionnellement atteindre 60 % du même plafond au vu des appréciations suivantes (cf. titre III du présent règlement) :

- de la situation financière du maître d'ouvrage ;
- de la situation financière des collectivités locales ;
- de difficultés techniques ou sociales particulières de l'opération.

1.2.2. *L'accession à la propriété*

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions à des opérations d'accession à la propriété menées par des personnes morales qui réalisent des logements pour les céder à des personnes physiques qui s'engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant au moins cinq ans, sauf mobilité en cas de force majeure. Ces opérations doivent être inscrites dans un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle.

Le comité d'engagement de l'agence apprécie la localisation des opérations subventionnées : privilégiée en cœur de quartier, elle doit avoir un impact notable sur la diversification du logement sur le quartier et favoriser les parcours résidentiels des ménages habitant le quartier.

Les aides de l'agence sont cumulables avec les dispositifs publics existants ayant pour objectif de favoriser l'accession à la propriété tels que le prêt à 0 %, le prêt à l'accession sociale (PAS), le prêt social location-accession (PSLA).

Le prix de vente de ces logements 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.

De manière exceptionnelle, lorsque des opérations présentent des coûts élevés du foncier ou des contraintes techniques particulières, l'agence peut autoriser la vente des logements à des coûts supérieurs. Dans ce cas, les collectivités locales doivent apporter une subvention à l'opération d'accession *a minima* identique à celle octroyée par l'agence, le prix de vente des logements devant être minoré des subventions versées par l'agence et les collectivités locales.

L'octroi des aides de l'agence est soumis à la signature d'une convention spécifique liant le maître d'ouvrage de l'opération, la collectivité locale porteuse du projet de rénovation urbaine et l'agence. Cette convention a pour objet de préciser les caractéristiques du programme d'accession à la propriété (tels que le nombre de logements, la localisation, la typologie des logements, la description des prestations techniques), le respect des engagements du maître d'ouvrage de l'opération (notamment prix de vente par logement minoré des aides publiques).

Les éléments de cette convention spécifique sont intégrés dans la convention pluriannuelle s'ils sont connus au moment de la signature de cette dernière ou sont intégrés ultérieurement par avenant.

Assiette et taux de subvention :

La subvention de l'agence doit être répercutée sur le prix de vente par rapport au prix de revient de l'opération.

Elle est appréciée au vu du marché local de l'habitat, de la localisation géographique de l'opération d'accession par rapport au cœur de quartier du projet, de la qualité de l'opération, de l'équilibre du montage financier de l'opération à travers la mobilisation des autres aides publiques à l'accession, des ressources des acquéreurs potentiels, de l'aide éventuelle des collectivités locales à l'acquisition du foncier.

Elle s'établit à un maximum de 10 000 euros par logement.

Cette subvention peut être portée à titre exceptionnel à 15 000 euros par logement dans le cas d'un profil d'accédant particulièrement modeste, ainsi qu'au vu des conditions d'acquisition du foncier par le maître d'ouvrage de l'opération.

1.2.3. *L'ingénierie des copropriétés dégradées*

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions à l'ingénierie des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété dégradée » et des plans de sauvegarde nécessaires à la réussite du projet urbain en coordination avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Conditions de subventions :

1^{er} cas : OPAH « copropriété dégradée » ou plan de sauvegarde intégrée à un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle :

L'agence peut octroyer des subventions pour les diagnostics préalables, les études préopérationnelles, l'animation et le suivi nécessaires aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat « copropriété dégradée » et aux plans de sauvegarde, ainsi que pour l'évaluation d'opérations à fort enjeu.

Les conditions de financement de l'agence sont fixées dans le tableau annexé au présent règlement (annexe I).

Les taux de subvention, indiqués dans le tableau situé en annexe, peuvent être majorés au maximum de 10 % des mêmes plafonds dans le cas de difficultés financières graves de la collectivité locale maître d'ouvrage alors classée en 6^e catégorie (cf. titre III, art. 2.1.1).

2^e cas : OPAH « copropriété dégradée » ou plan de sauvegarde hors convention pluriannuelle :

Lorsque l'OPAH « copropriété dégradée » ou le plan de sauvegarde n'est pas intégrée dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle, l'ingénierie ne bénéficie pas des financements de l'agence. Les crédits de droit commun sont mobilisables.

1.2.4. *Les interventions spécifiques aux quartiers anciens*

Conditions générales d'intervention :

L'agence accorde des subventions à l'ingénierie des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de « renouvellement urbain » (OPAH-RU), ainsi qu'à la requalification d'îlots d'habitat dégradé dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (sauf exception validée par le comité d'engagement de l'agence), en coordination avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, lorsqu'elles sont nécessaires à la réussite d'un projet de rénovation urbaine.

L'aide de l'agence ne se cumule ni ne se substitue aux aides de l'Etat apportées au titre des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI).

1.2.4.1. L'ingénierie des OPAH-RU

Nature de l'opération et conditions de subventions :

L'agence accorde des subventions aux études préopérationnelles et à la conduite d'opération des OPAH-RU aux conditions suivantes :

1^{er} cas : OPAH-RU intégrée à un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle :

L'agence peut octroyer des subventions pour les diagnostics préalables, les études préopérationnelles, l'animation et le suivi nécessaires aux OPAH-RU, ainsi que pour l'évaluation d'opérations à fort enjeu.

Les conditions de financement de l'agence sont fixées dans le tableau annexé au présent règlement (annexe I).

Les taux de subvention, indiqués dans le tableau situé en annexe du présent règlement, peuvent être majorés au maximum de 10 % des mêmes plafonds dans le cas de difficultés financières graves de la collectivité locale maître d'ouvrage alors classée en 6^e catégorie (cf. titre III, art. 2.1.1).

2^e cas : OPAH-RU hors convention pluriannuelle :

Lorsque l'OPAH-RU n'est pas intégrée dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de financement, l'ingénierie ne bénéficie pas des financements de l'agence. Les crédits de droit commun sont mobilisables.

1.2.4.2. La requalification d'îlots d'habitat dégradé

Nature de l'opération :

Au regard du projet de rénovation urbaine, l'agence accorde des subventions pour des opérations composées de l'acquisition, du relogement des occupants, du curetage et de la démolition partielle ou totale d'immeubles ou d'îlots d'habitat dégradé, et de la cession des immeubles et des emprises foncières libérées.

Cette requalification doit s'articuler avec des actions de lutte contre l'habitat indigne et s'accompagner d'une offre de logements locatifs sociaux ou à loyers maîtrisés ou conventionnés dans le cadre d'une aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat dans ou à proximité de l'îlot dans un objectif de mixité sociale.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette de la subvention de l'agence est constituée du déficit prévisionnel du bilan d'aménagement de l'îlot, avec :

En dépenses :

- les frais d'analyse du site et de la réalisation du projet d'urbanisme sur les îlots d'habitat dégradé concernés ;
- les frais d'acquisition des terrains et immeubles, y compris les acquisitions opérées préalablement à la date de décision du comité d'engagement de l'agence dans un délai maximum de 10 ans. En cas de cession par la collectivité locale – porteur de projet – 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 locale ;
- les coûts de relogement des habitants (frais d'enquête sociale, déménagement, frais d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, travaux de remise en état des logements servant au relogement et frais de l'accompagnement social nécessaire) dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 4 000 euros hors taxes par ménage relogé ;
- les coûts des travaux de curetage, de démolition partielle ou totale des immeubles ;
- les coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles éventuellement nécessaires. A titre exceptionnel sur avis du comité d'engagement de l'agence, dans le cadre de montages particuliers tels que la production de logements sociaux, les coûts des travaux de restructuration et de préparation à la réhabilitation peuvent être pris en charge ;

- les frais de maîtrise d'ouvrage (impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers, dont l'éventuelle gestion locative, les travaux de maintenance) ;
- les frais d'ingénierie, de conduite de projet et les honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux, dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 14 % des coûts d'acquisition et travaux hors taxes.

En recettes :

- la valorisation des terrains et immeubles, graduée en fonction de la nature de leur réutilisation (notamment cession pour la production de logements locatifs sociaux publics et privés, de locatifs intermédiaires et libres, accession à la propriété, cession à la Foncière logement, réalisation d'équipements publics). Le comité d'engagement de l'agence valide les niveaux de valorisation minimums, attendus en rapport avec les coûts d'acquisition ;
- les autres recettes, telles que les loyers éventuellement perçus.

Le bilan ainsi effectué peut donner lieu à un déficit que l'agence peut financer jusqu'à 50 % de son montant.

Le financement de l'agence peut être majoré en fonction de la situation financière de la collectivité locale concernée, dans les cas :

- d'une situation financière fragile du maître d'ouvrage ou des collectivités locales concernées alors classées en 4^e, 5^e et 6^e catégorie (cf. titre III, art. 2.1.1) ;
- de difficultés techniques, économiques ou sociales de l'opération ;
- au vu de la proportion de logements à caractère social produits dans l'opération,

et peut exceptionnellement atteindre 100 % dans le cas de graves difficultés financières de la commune alors classée en 6^e catégorie (cf. titre III, art. 2.1.1).

2. L'aménagement

Conditions générales d'intervention :

L'agence accorde des subventions aux opérations d'aménagement 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, la création d'espaces publics.

N'entrent pas dans le cadre de la présente section les travaux de libération d'emprise liés à la démolition du parc locatif social et des copropriétés privés dégradés ou les travaux de résidentialisation des espaces privés (cf. titre II, art. 1^{er}).

2.1. Les aménagements de proximité

2.1.1. Financement d'opérations ponctuelles d'aménagement

Nature de l'opération :

Il s'agit des aménagements réalisés au sein des sites d'intervention qui ont vocation à bénéficier à l'ensemble du quartier :

- les petits aménagements publics concourant à la gestion urbaine de proximité ;
- les travaux de voirie de desserte interne au quartier ;
- la réfection de voies destinées à entrer dans le domaine public ;
- les travaux sur les parcs, jardins publics et autres espaces publics de proximité ;
- la réalisation d'infrastructure de réseaux : eau, assainissement, réseaux de chaleur (pour financer les composants du réseau directement touchés par les projets de démolition et pour le raccordement de bâtiments au réseau de chaleur, sous réserve d'un impact direct sur la maîtrise des charges des usagers du réseau de chaleur, et d'un impact sur la qualité environnementale) ;
- les aménagements permettant de libérer des terrains ou de traiter l'aspect d'ensemble du quartier tels que la démolition de bâtiments situés dans une friche, les interventions sur dalle, les terrassements.

L'agence ne participe qu'aux aménagements ayant un impact direct sur la vie des quartiers cibles. Si certains aménagements ont vocation à bénéficier simultanément à un site d'intervention de l'agence et à d'autres secteurs, la participation de l'agence s'effectue en tenant compte du fait que les aménagements n'ont pas pour seule finalité la rénovation urbaine du quartier.

En particulier, dans les centres urbains anciens, la participation de l'agence est limitée aux aménagements directement liés aux opérations de requalification d'îlots d'habitat dégradé.

Assiette et taux de subvention :

Les bases sur lesquelles s'appliquent les subventions de l'agence comportent :

- les prix d'acquisition, y compris les frais notariés plafonnés aux estimations du service chargé du domaine, pour des acquisitions postérieures au 1^{er} août 2003. En cas de cession par la collectivité locale – porteur de projet – 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 locale ;
- les coûts des travaux ;

- les prestations directement liées aux travaux : honoraires et études sans prise en compte des frais financiers ni des frais de commercialisation dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 12 % des coûts travaux hors taxes.

Lorsque les opérations donnent lieu à la libération de terrain(s) devenu(s) cessible(s), la valorisation foncière correspondante à l'usage futur des terrains est déduite de l'assiette de la subvention.

Dans l'hypothèse où un aménageur conduirait des travaux d'aménagement sur un foncier appartenant à l'origine à une collectivité locale, le foncier doit être acquis puis rétrocédé à la collectivité locale au minimum à la même valeur après la réalisation des travaux indépendamment de l'incidence de la TVA.

1^{er} cas : opération intégrée à un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle :

Le financement de l'agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention, fonction de la situation financière du maître d'ouvrage et de la collectivité locale concernée (cf. titre III, art. 2.1.1).

Au sein des six catégories définies, le taux plancher de subvention peut être modulé à la hausse dans la limite de 15 points en fonction de :

- l'utilité de l'aménagement pour la rénovation urbaine durable du quartier ou des difficultés particulières de l'opération ;
- la présence d'un quartier en grande difficulté sociale et urbaine ;
- l'impact du projet de rénovation urbaine sur les charges de la commune ;
- l'effort d'investissement de la collectivité locale, rétrospectif et prospectif sur le site concerné.

2^e cas : opération hors convention pluriannuelle :

Le financement de l'agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention de 20 % pouvant être porté à hauteur de 35 % en cas de difficultés financières des collectivités locales. Au-delà, pour les collectivités locales en grande difficulté financière, l'accord écrit du directeur général de l'agence est requis.

2.1.2. Financement d'opérations dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble

Afin de répondre à des situations où le recyclage foncier constitue un aspect essentiel du projet de rénovation urbaine avec la nécessité d'un projet d'aménagement clairement annoncé et piloté, l'agence peut accorder des financements sur la base d'un bilan d'aménagement ou, le cas échéant, d'un sous-bilan d'aménagement limité au périmètre de rénovation urbaine. Ces modalités de financement permettent de faciliter la mise en œuvre opérationnelle et concernent plus particulièrement les opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

L'agence accorde ses financements sur la base d'un bilan d'aménagement présenté notamment dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ce bilan, en toute transparence, intègre l'ensemble des actions conduites, avec la prise en compte des valorisations foncières.

En dépenses :

- les acquisitions foncières y compris les frais notariés, plafonnées aux estimations du service chargé du domaine pour des acquisitions postérieures au 1^{er} août 2003. En cas de cession par la collectivité locale – porteur de projet – 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 locale ;
- les travaux de démolition nécessaires à l'aménagement de l'opération, autres que ceux portant sur les logements sociaux ;
- les travaux d'aménagement ;
- les prestations directement liées aux travaux : études et honoraires de maîtrise d'œuvre dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 12 % des coûts travaux hors taxes ;
- les frais généraux liés au montage de l'opération d'aménagement : honoraire de maîtrise d'ouvrage hors frais de commercialisation dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 2 % des coûts travaux hors taxes plus honoraires de maîtrise d'œuvre plafonné (cf. point précédent).

En recettes :

- la valorisation des charges foncières des terrains devenus cessibles, selon la réutilisation faite (cession à un bailleur social, cession à une personne privée, constitution de réserve foncière, réalisation d'un équipement public). Le comité d'engagement de l'agence valide les niveaux de valorisation minimum attendue en rapport avec les coûts d'acquisition.

Dans l'hypothèse où un aménageur conduirait des travaux d'aménagement sur un foncier appartenant à l'origine à une collectivité locale, le foncier doit être acquis puis rétrocédé à la collectivité locale au minimum à la même valeur après la réalisation des travaux indépendamment de l'incidence de la TVA.

1^{er} cas : opération intégrée à un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle :

Le déficit résultant de ce bilan peut donner lieu à une subvention de l'agence, modulée en fonction de la situation financière de la collectivité locale concernée (cf. titre III, art. 2.1.1), selon les mêmes principes vus en 2.1.1 du présent règlement.

2^e cas : opération hors convention pluriannuelle :

Le financement de l'agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention de 20 % pouvant être porté à hauteur de 35 % en cas de difficultés financières des collectivités locales. Au-delà, pour les collectivités locales en grande difficulté financière, l'accord écrit du directeur général de l'agence est requis.

2.2. Les aménagements exceptionnels

Nature de l'opération :

Il s'agit d'aménagements dont l'impact ou le coût sont beaucoup plus importants que ceux des aménagements de proximité, ou qui bénéficient seulement en partie à la rénovation urbaine d'un site d'intervention, tels que :

- des travaux lourds d'infrastructures ou sur des ouvrages d'art ;
- des travaux de dépollution lourde de terrains ;
- des travaux de démolition de friches importantes dans le quartier.

Sur ce type d'opérations, l'intervention de l'agence s'effectue à titre exceptionnel, sur la base d'un examen précis de l'utilité de l'opération pour la rénovation urbaine du quartier. L'agence participe à ces opérations en complément des financements de droit commun qui doivent avoir été mobilisés en priorité tels que les aides de l'Europe, de l'Etat, des concessionnaires ou propriétaires, des collectivités locales.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette est constituée du coût des opérations incluant les travaux et prestations directement liées (études et honoraires). Lorsque les opérations d'aménagement donnent lieu à la libération d'un foncier cessible, la valorisation foncière correspondante est déduite de l'assiette de la subvention. Les modalités de cette valorisation font l'objet d'une instruction approuvée par le conseil d'administration de l'agence.

Le financement de l'agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention, fonction de la situation financière du maître d'ouvrage et de la collectivité locale concernée (cf. titre III, art. 2.1.1). Il est fixé au cas par cas, en fonction de la nature de l'opération et des financements déjà obtenus.

Le taux de la subvention est ainsi plafonné à 10 % de la dépense subventionnable et peut être porté à titre exceptionnel sur décision du comité d'engagement de l'agence à hauteur de 15 % de la dépense subventionnable.

3. Les équipements

3.1. Les équipements publics

3.1.1. Les équipements publics de proximité

Nature de l'opération :

Il s'agit de la construction, de l'extension ou de la réhabilitation d'équipements publics bénéficiant directement et de façon principale aux habitants des sites d'intervention de l'agence, tels que les équipements scolaires, administratifs, sportifs, sociaux ou culturels, ainsi que les autres équipements concourant à l'amélioration de la vie des habitants des quartiers cibles.

Toutefois, les infrastructures de transports publics, bien que contribuant à l'amélioration de la desserte des sites d'intervention de l'agence, ne font pas l'objet de son aide financière.

Dans les centres anciens, l'agence aide les équipements publics d'immédiate proximité qui accompagnent la requalification d'îlots d'habitat dégradé.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette est constituée du coût de l'opération comprenant :

- les acquisitions foncières, s'il y a lieu y compris les frais notariés, plafonnés aux estimations du service chargé du domaine pour des acquisitions postérieures au 1^{er} août 2003. L'acquisition effectuée par le maître d'ouvrage d'un foncier appartenant à la collectivité locale – porteur de projet – n'est pas prise en charge par l'agence ;
- les travaux ;
- les prestations directement liées.

Les dépenses liées au mobilier ne sont pas prises en compte dans l'assiette de financement.

1^{er} cas : opération intégrée à un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle :

Le financement de l'agence s'effectue selon les mêmes conditions que pour les opérations d'aménagement public.

2^e cas : opération hors convention pluriannuelle :

Le financement de l'agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention de 20 % pouvant être porté à hauteur de 35 % en cas de difficultés financières des collectivités locales. Au-delà, pour les collectivités locales en grande difficulté financière, l'accord écrit du directeur général de l'agence est requis.

3.1.2. *Les équipements publics exceptionnels*

Nature de l'opération :

Il s'agit de la construction, de l'extension ou de la réhabilitation d'équipements publics dont l'impact et le coût sont beaucoup plus importants que ceux des équipements de proximité, ou qui bénéficient seulement en partie à la rénovation urbaine du site d'intervention.

Sur ce type d'opérations, l'intervention de l'agence s'effectue, à titre exceptionnel, sur la base d'un examen précis de l'utilité de l'opération pour la rénovation urbaine du quartier. L'agence participe à ces opérations en complément des financements de droit commun qui doivent avoir été mobilisés en priorité, tels que les aides de l'Europe, de l'Etat, des concessionnaires ou propriétaires, des collectivités locales, etc.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette est constituée du coût de l'opération comprenant les travaux et prestations directement liées (études et honoraires).

Le financement de l'agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention, fonction de la situation financière du maître d'ouvrage et de la collectivité locale concernée (cf. titre III, art. 2.1.1). Il est fixé au cas par cas, en fonction de la nature de l'opération et des financements déjà obtenus, et peut tenir compte des surcoûts éventuels dus à la localisation de l'équipement dans le site d'intervention.

Le taux de la subvention est ainsi plafonné à 10 % de la dépense subventionnable et peut être porté, à titre exceptionnel, sur décision du comité d'engagement à hauteur de 15 % de la dépense subventionnable.

3.2. **Les équipements à finalité économique et locaux locatifs**

Conditions générales d'intervention :

Un tel équipement est la source de recettes pour son gestionnaire. L'agence intervient si l'opération est financièrement déséquilibrée par la nécessité pour le maître d'ouvrage de pratiquer des conditions de gestion particulièrement avantageuses pour les locataires compte tenu de la nature des activités que l'équipement est destiné à accueillir telles qu'associations ou de l'attractivité à exercer à l'égard d'activités économiques ou commerciales.

L'agence intervient alors sous forme d'une participation à la subvention d'équilibre de l'investissement, complétant les autres aides publiques qui sont à rechercher en priorité. Cette participation ne peut excéder le taux de participation retenu pour les opérations d'équipement à maîtrise d'ouvrage communale, sauf en cas de difficultés importantes de l'opération, notamment liées aux opérations d'acquisition et de coût de démolition.

Le financement des opérations hors convention pluriannuelle s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention de 20 % dans le cadre d'un bilan d'aménagement et d'un compte d'exploitation prévisionnel de l'équipement sur 15 ans. Ce taux peut être porté à hauteur de 35 % en cas de difficultés financières des collectivités locales. Au-delà, pour les collectivités locales en grande difficulté financière, l'accord écrit du directeur général de l'agence est requis.

Le maître d'ouvrage fournit tous les éléments permettant d'apprécier la pertinence et la viabilité du projet. L'agence peut faire expertiser l'opération.

3.2.1. *Equipements commerciaux et artisanaux*

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions aux :

- travaux de création de centres commerciaux et restructuration de centres commerciaux dégradés pouvant nécessiter démolitions et reconstructions, à condition que l'intervention se solde par l'unité de la propriété des bâtiments commerciaux ;
- travaux de création ou de rénovation de cellules commerciales ou artisanales menés dans le cadre d'une opération d'ensemble sur une structure commerciale ;
- relocalisation des commerces actuellement situés en pied d'immeubles restructurés ou voués à la démolition et financés par l'agence.

Pour les centres commerciaux, 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 ;
- la faisabilité économique et financière de l'opération ;
- les conditions d'une gestion pérenne de l'équipement ;
- la concertation avec les habitants et les partenaires économiques.

Assiette et taux de subvention :

En ce qui concerne les travaux de création, rénovation et restructuration d'équipement commercial et artisanal, la subvention d'équilibre est calculée sur la base d'un bilan d'aménagement et d'un compte d'exploitation prévisionnel de l'équipement sur 15 ans.

3.2.2. *Les locaux destinés au développement économique et social*

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions aux opérations de création ou de restructuration de locaux destinés à l'accueil d'entreprises ou d'activités libérales, de services publics, ou d'associations.

Pour les locaux d'activité économique, l'aide de l'agence repose sur l'analyse des éléments garantissant :

- la pertinence de l'analyse du marché local ;
- l'adéquation de l'opération avec la stratégie de développement économique de la collectivité territoriale ;
- la faisabilité économique et financière de l'opération ;
- les conditions d'une gestion pérenne de l'équipement ;
- l'implication des partenaires économiques locaux.

Assiette et taux de subvention :

La subvention d'équilibre de l'opération est calculée sur la base d'un bilan d'aménagement et d'un compte d'exploitation prévisionnel des locaux sur 15 ans.

4. *L'ingénierie*

Conditions générales d'intervention :

L'agence distingue trois niveaux dans la conduite d'un projet :

Le pilotage stratégique : c'est à ce niveau que sont définis la stratégie, le programme et le mode d'organisation de la conduite générale du projet. Il s'agit de l'échelon de définition du contenu du projet, de son suivi, notamment financier, et de son évaluation, de coordination avec les partenaires locaux concernés et de pilotage de la concertation avec les habitants. Il mobilise des moyens consacrés à des études stratégiques, à la concertation et la communication d'ensemble.

Le pilotage opérationnel : c'est à ce niveau que le porteur de projet coordonne et suit l'ensemble des opérations du projet menées par les différents maîtres d'ouvrage. Cet échelon mobilise des moyens d'expertise, de conduite générale de projet et coordonne des actions d'accompagnement des opérations.

La coordination interne des maîtres d'ouvrage : un maître d'ouvrage ayant une part importante du projet doit pouvoir coordonner ses équipes pour la réalisation de ses propres opérations et pour assurer une interface permanente avec le pilotage opérationnel du projet. Dans ce cas, il mobilise des moyens internes ou externes en conséquence.

Dans le présent chapitre, les taux maximums de subventions pouvant être octroyées au vu des conditions indiquées ci-après peuvent être la somme des subventions accordées par l'agence et par la Caisse des dépôts et consignations (au titre de la convention sur la rénovation urbaine signée avec l'Etat le 24 mai 2004) pour le même objet.

L'apport de la Caisse des dépôts et consignations constitue un moyen de compléter les aides de l'agence pour atteindre les plafonds de subvention sur des interventions ciblées, et notamment pour les actions visant à favoriser le passage à la phase opérationnelle.

4.1. **Le pilotage stratégique**

4.1.1. *Les études stratégiques*

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions pour les études à caractère stratégique pour le projet de rénovation urbaine, telles que :

- les études de diagnostic ;
- les études de définition du projet urbain ;
- les études économiques, sociales ou urbaines à caractère général ;
- les études portant sur la gestion urbaine de proximité ainsi que les études de domanialité ;
- les prestations d'évaluation et de suivi du projet.

Dans ce cadre, l'agence peut accorder des subventions aux moyens d'assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès de porteur de projet ne disposant pas des capacités fonctionnelles et matérielles suffisantes afin de lui porter appui dans la préparation de la commande et du suivi des études stratégiques.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette est constituée du coût de l'étude et des missions d'assistance s'il y a lieu.

Opérations inscrites dans une convention pluriannuelle :

Le taux d'aide maximum de l'agence aux études stratégiques est de 50 % du coût de la prestation.

Ce taux peut être porté à 80 % dans le cas de maîtres d'ouvrage et de collectivités locales concernées rencontrant de graves difficultés financières alors classées en 5^e et 6^e catégorie (cf. titre III, art. 2.1.1).

Opérations inscrites hors convention pluriannuelle :

Le taux d'aide maximum de l'agence est de 50 % sans majoration possible, sauf décision du directeur général de l'agence saisi préalablement par le délégué territorial de l'agence.

4.1.2. *La concertation et la communication*

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions aux actions de concertation et de communication vers les habitants sur l'ensemble du projet de rénovation urbaine. Il s'agit notamment de dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports, la constitution d'archives filmographiques et documentaires, la location de salles, l'organisation de réunions publiques, le développement d'actions (de type réalisation de manifestations, ateliers urbains) rassemblant les habitants autour du projet, le recours à des expertises ainsi que le financement de l'ingénierie nécessaire à la conduite des actions de concertation.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette subventionnable est composée des dépenses engagées dans ce cadre par le porteur de projet. Le taux de subvention est limité à 50 % de la dépense subventionnable.

4.2. **Le pilotage opérationnel**

4.2.1. *Les expertises opérationnelles*

Nature de l'opération :

L'agence accorde des subventions pour les expertises qui conditionnent la réussite du projet, telles que :

- l'expertise relative à un équipement commercial ou économique majeur ;
- l'expertise sur la capacité d'un opérateur à porter sa part du programme ;
- l'expertise sur la faisabilité d'une partie précise du projet ;
- l'expertise relative à l'élaboration des outils d'évaluation du projet.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette est constituée du coût de l'étude.

Opérations inscrites dans une convention pluriannuelle :

Le taux maximum d'aide est de 50 % du coût de la prestation.

Ce taux peut être porté à 80 % dans le cas de maîtres d'ouvrage et collectivités locales rencontrant de graves difficultés financières alors classées en 5^e et 6^e catégorie (cf. titre III, art. 2.1.1).

Opérations inscrites hors convention pluriannuelle :

Le taux d'aide maximum de l'agence est de 50 % sans majoration possible, sauf décision écrite du directeur général de l'agence saisi préalablement par le délégué territorial de l'agence.

4.2.2. *La conduite opérationnelle du projet*

Quel que soit le mode d'organisation choisi par le porteur de projet pour la conduite opérationnelle du projet de rénovation urbaine, l'ensemble des missions décrites ci-après peut être financé. Il s'agit des missions de conduite générale du projet, des missions d'assistance (assistance à la maîtrise d'ouvrage, des missions de type OPC [ordonnancement, pilotage et coordination] urbain et des missions d'évaluation).

L'assiette totale de subvention ainsi constituée est plafonnée à hauteur de 2 % du coût total hors taxes de l'assiette de financement du projet de rénovation urbaine. Ce plafond peut être majoré, à titre exceptionnel, par le directeur général de l'agence après avis favorable du comité d'engagement de l'agence, en fonction de situations particulières du porteur de projet et de la complexité du projet global.

Le taux de subvention est fonction de la situation financière du porteur de projet. Il est au maximum de 80 % de la dépense subventionnable, pouvant aller à 100 % pour les porteurs de projet rencontrant de graves difficultés financières alors classées en 5^e et 6^e catégorie (cf. titre III, art. 2.1.1).

4.2.2.1. *La conduite générale du projet de rénovation urbaine*

Nature de l'opération :

L'agence peut accorder des subventions aux moyens rendus nécessaires par la conduite opérationnelle du projet global.

Ces moyens peuvent être externes 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.

Dans tous les cas, seuls les moyens consacrés au projet de rénovation urbaine pourront être pris en compte.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût forfaitaire de la mission selon le plafond précédemment indiqué.

Les profils de métiers nécessaires à la conduite générale du projet de type chef de projet, responsable administratif et comptable, coordonnateur relogement/insertion, coordonnateur GUP (gestion urbaine de proximité), assistance juridique, peuvent être pris en compte par l'agence.

Les salaires bruts hors charges équivalents de barèmes de l'ordre de 55 000 euros/an pour un chef de projet urbain, 45 000 euros/an pour un chargé de coordination relogement auxquels s'applique un coefficient pour frais de charges salariales et frais de structure (coefficient de 2,25) constituent l'assiette de subvention.

4.2.2.2. L'assistance à maîtrise d'ouvrage

Nature de l'opération :

L'agence peut accorder des subventions aux moyens d'assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès du porteur de projet, consacrés au pilotage opérationnel du projet global.

Ces moyens peuvent être externes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée dépendant de celui-ci.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût de la mission selon le plafond précédemment indiqué.

4.2.2.3. Les missions d'OPC urbain

Nature de l'opération :

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

Ces moyens peuvent être externes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée dépendant de celui-ci.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût de la mission selon le plafond précédemment indiqué.

4.2.2.4. Les missions d'évaluation

Nature de l'opération :

L'agence peut accorder une subvention à un dispositif de pilotage nécessaire à la conduite de missions d'évaluation du projet. Celui-ci mesure les résultats des actions sur le territoire et leur pertinence au regard des moyens engagés et peut ainsi réorienter, s'il y a lieu, les moyens et organisation à mobiliser.

Ces moyens peuvent être externes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée dépendant de celui-ci.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du coût de la mission selon le plafond précédemment indiqué.

4.2.3. *Les moyens d'accompagnement du projet*

Nature de l'opération :

De façon exceptionnelle, l'agence peut accorder une subvention à un dispositif spécifique mutualisé qu'elle estime indispensable pour assurer la réussite des opérations de rénovation urbaine, tel qu'un dispositif de sécurisation des chantiers ou un dispositif mutualisé de relogement, mis en place pour les différents maîtres d'ouvrage, avec l'accord de la commune et du préfet et sous réserve que la situation locale justifie une réponse appropriée.

Assiette et taux de subvention :

L'agence se prononce au cas par cas au vu du dispositif proposé, l'aide de l'agence ne pouvant excéder 50 % de l'assiette constituée des coûts de l'opération.

4.3. **La coordination interne des maîtres d'ouvrage du logement locatif social**

Nature de l'opération :

Pour les projets avec convention, l'agence examine les demandes de financement pour les renforcements internes aux bailleurs destinés à assurer la coordination interne de leurs interventions opérationnelles mais aussi la coordination interbailleurs s'il y a lieu.

Les moyens correspondants doivent être rassemblés au sein d'une structure dédiée et clairement identifiée dans leur organisation. Seuls les moyens supplémentaires mis en place spécialement pour répondre aux exigences de mise en œuvre du (ou des) projet(s) de rénovation urbaine inscrit(s) dans une (des) convention(s) pluriannuelle(s) pourront être pris en compte.

Assiette et taux de subvention :

L'aide de l'agence est déterminée en fonction de l'importance du projet, de la taille et de la situation financière du maître d'ouvrage. L'agence pourra s'entourer des avis qu'elle juge utiles sur ces demandes, en particulier celui de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Les règles générales suivantes serviront de base au financement de l'agence :

L'assiette de subvention est constituée des frais de fonctionnement du renforcement des équipes internes des maîtres d'ouvrage dédiées au projet de rénovation urbaine.

Les profils de métiers nécessaires à la conduite et à la réussite des opérations (de type chef de projet rénovation urbaine, chef de projet relogement/concertation/insertion) sont pris en compte par l'agence.

Les salaires bruts hors charges (équivalents de barèmes de l'ordre de 55 000 euros/an pour un chef de projet urbain, 45 000 euros/an pour un chargé de coordination relogement) auxquels s'applique un coefficient pour frais de charges salariales et frais de structure (coefficient de 2,25) constituent l'assiette de subvention.

L'assiette de subvention ainsi constituée est plafonnée à hauteur de 1 % du coût total hors taxes de l'investissement des opérations conduites par les bailleurs sociaux. Celle-ci peut être majorée, à titre exceptionnel, par le directeur général de l'agence après avis favorable du comité d'engagement de l'agence, en fonction de la taille du maître d'ouvrage et de l'importance du projet global.

Une fois le principe de renforcement d'équipe approuvé, le taux de subvention de l'agence se réfère aux situations financières des maîtres d'ouvrage et à des risques inhérents au programme sur leur situation financière et patrimoniale. Les aides peuvent être ainsi modulées de 20 % à 80 % et s'apprécient au regard des éléments fournis par les maîtres d'ouvrage (situation financière, réutilisation de la compensation des pertes d'autofinancement issues des projets de rénovation urbaine).

5. Conditions d'application des aides de l'agence

5.1. Base de subvention de l'agence

Les financements accordés par l'agence portent sur une assiette exprimée en coût hors taxes, exception faite du cas où le maître d'ouvrage (indépendamment de son mandataire éventuel) ne peut récupérer la moindre part de la TVA pour l'opération concernée, auquel cas le taux d'aide de l'agence porte sur le coût toutes taxes comprises de l'opération.

5.2. Application aux départements d'outre-mer

Les dispositions du présent titre sont applicables aux départements d'outre-mer, à l'exception de celles du titre II, articles 1.1.1, 1.1.2, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.7 et 1.2.2.

TITRE III

LES CRITÈRES D'APPRÉCIATION

L'intervention de l'agence constitue la traduction de la solidarité nationale à l'égard des territoires urbains en difficulté. Le recours à l'agence ne doit être envisagé qu'en complément de la forte mobilisation des sources locales de financement des dossiers. L'effort financier consenti par les collectivités locales en faveur des projets au regard de leurs possibilités, en particulier celui des régions et des départements, constitue un critère déterminant dans l'appréciation que l'agence porte sur les dossiers.

1. Critères d'appréciation des projets ou des avenants

Le projet de rénovation urbaine soumis à l'agence doit permettre :

- d'enrayer la concentration géographique et de favoriser l'intégration des populations rencontrant des difficultés sociales ;
- de mettre fin à l'enclavement physique ainsi qu'à la dégradation ou déqualification urbaine de ces quartiers et de les intégrer au reste de la ville ;
- de favoriser la diversité des statuts d'occupation et de gestion des logements ;
- de diversifier les fonctions urbaines à travers un rééquilibrage des fonctions commerciales, économiques, sociales et culturelles par rapport à l'habitat ;
- de redonner une attractivité aux quartiers concernés.

La qualité du projet de rénovation urbaine repose sur un diagnostic précis des quartiers, effectué en amont de son élaboration, et sur l'adéquation des transformations envisagées aux difficultés sociales et urbaines à traiter. La mobilisation de tous les acteurs publics et privés est dans ce cadre essentielle à la réussite du projet et en constitue une nécessité.

La crédibilité du projet implique l'engagement personnel de l' élu qui le porte et la solidité du portage du projet à travers son ingénierie.

Dans ce cadre, la complémentarité des actions engagées au titre du projet de rénovation urbaine avec les actions conduites en matière de politique de la ville et de développement économique est essentielle.

L'ensemble de ces critères d'appréciation s'applique aux propositions d'évolution du projet de rénovation urbaine effectuées par les signataires de la convention pluriannuelle à l'occasion de la préparation de la négociation d'un avenant.

1.1. L'intégration du développement durable à la démarche de projet

La contribution du projet de rénovation urbaine au développement durable résulte notamment des éléments suivants :

- l'amélioration de la structure urbaine, celle interne des quartiers cibles et leur liaison avec le reste de la ville ;
- l'amélioration de la desserte, notamment en transports en commun et en liaisons douces (piétons et vélos) en prenant en compte les enjeux de sécurité routière ;
- la qualité des espaces publics intégrant le dessin de la voirie, le recalage des réseaux, la délimitation des espaces urbains inclus dans un projet paysager ainsi que la qualité de la trame verte urbaine ;
- l'adéquation des parkings à leur usage ;
- la diversification de l'habitat et des fonctions urbaines ;
- la qualité architecturale, écologique, environnementale des bâtiments et équipements ;
- la production de bâtiments maîtrisant la consommation d'énergie, notamment la maîtrise des charges pour les locataires tant dans le renouvellement de l'offre locative que dans la réhabilitation des logements ;
- la production de logements réduisant les émissions de gaz à effet de serre et leur adaptation aux effets attendus des changements climatiques ;
- l'optimisation des conditions d'exploitation des équipements aidés ;
- la gestion « propre » des chantiers (limitation des nuisances pour les riverains, le personnel de chantier) : accès des entreprises à un dispositif de traitement des déchets et des remblais (tri et suivi, valorisation, recyclage et mise en décharge), les actions en faveur de la réduction des nuisances sonores ;
- la mise en place et l'adéquation du tri sélectif des déchets avec la politique de la collectivité locale en termes de collecte sélective ;
- la gestion de l'eau ;
- l'amélioration des conditions de vie au quotidien et de la vie sociale des habitants à travers le remodelage des quartiers, l'évolution des organisations liées à la gestion urbaine de proximité ;
- la prise en considération de l'adaptation de l'habitat et des aménagements urbains à l'évolution de la population (telle que le vieillissement de la population) ;
- l'intégration des populations en situation de fragilité et d'exclusion, et notamment les populations immigrées ;
- l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et d'autres situations de handicap dans les espaces publics, les bâtiments et les logements ;
- l'amélioration de la sûreté des personnes et des biens à travers la reconfiguration des espaces, et l'application des règles de prévention contre les risques naturels et technologiques ;
- la contribution du projet à l'emploi des habitants ;
- les conditions de gouvernance du projet.

1.2. La cohérence avec la politique de la ville

Les projets de rénovation urbaine constituent une composante parmi d'autres de la politique de la ville menée sur les territoires prioritaires et, à ce titre, doivent être cohérents avec les orientations du projet de développement social et urbain défini dans le cadre des contrats urbains de cohésion sociale.

En ce sens, ils doivent concourir à la stratégie globale développée dans ce cadre pour, à la fois, améliorer la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires et changer le statut et l'image de ces quartiers.

Cette cohérence s'apprécie par rapport :

- aux mesures de développement social (cadre de vie, insertion sociale, actions éducatives, maîtrise de la langue, accès aux soins, sports, loisirs, culture, services publics de proximité...);
- à la stratégie développée en matière de revitalisation économique et d'emploi (zones franches urbaines, plans de lutte contre les discriminations à l'emploi, équipes emploi-insertion...);
- aux besoins locaux en structures telles que les maisons de services publics ou les maisons médicales ;
- aux objectifs de mixité sociale des élèves résultant le cas échéant du contrat éducatif local ou de la carte scolaire ;
- aux mesures de prévention de la délinquance prévues dans le contrat de ville, notamment la médiation sociale et soutien à la parentalité, accès au droit et à la justice de proximité, en cohérence avec le contrat local de sécurité et de prévention de la délinquance.

1.3. La cohérence avec le projet économique des sites d'intervention

La cohérence entre projet économique et projet urbain conditionne la réussite de l'un et de l'autre, et cela tout particulièrement dans les zones franches urbaines appelées à attirer des entreprises.

Cette cohérence s'apprécie au regard :

- de la prise en compte des contraintes d'environnement urbain liées à la présence de locaux d'activités (accès, stationnement, sécurité, transports en commun...);
- de la complémentarité de l'offre immobilière d'activité sur le site avec l'offre de l'ensemble de l'agglomération;
- de l'existence d'un projet d'animation économique (accueil et information des entreprises, communication, développement de services aux entreprises);
- de la manière dont les activités économiques existantes (commerces et services) sont accompagnées pour contribuer à la revalorisation du quartier;
- de la présence de services d'accompagnement à la création d'entreprises et au développement d'actions en faveur de l'emploi des habitants (service d'amorçage de projet (SAP), réseaux d'accompagnement à la création, présence ou intervention des maisons de l'emploi);
- de la coopération entre les services en charge de la rénovation urbaine et du développement économique à l'échelle communale et d'agglomération.

1.4. La dimension sociale du projet

1.4.1. La stratégie et le plan de relogement

En ce qui concerne les démolitions de logements (parc public et parc privé), le respect des délais est fortement conditionné par la maîtrise des relogements. Le programme de relogement doit veiller à la qualité des parcours résidentiels des ménages dans des conditions financières (reste à charge : loyers plus charges, déduction faite des aides personnelles au logement) compatibles avec leurs ressources ou constantes pour les plus modestes et à l'atteinte des équilibres de peuplement des quartiers d'habitat social.

Le projet doit inclure une stratégie de relogement :

- qui décline la politique de peuplement à l'échelle du quartier cohérente avec celle du bassin d'habitat;
- qui s'appuie sur un diagnostic social préalable;
- qui décrit le dispositif de pilotage partenarial mis en place, notamment la création d'une charte partenariale de relogement cosignée par les partenaires (collectivités, bailleurs, Etat et, de manière souhaitable, par les partenaires concernés tels que les associations de locataires et d'habitants, les réservataires de logements sociaux, les acteurs sociaux, les conseils généraux, les caisses d'allocations familiales).

Un plan de relogement est demandé au moment de l'engagement (décision attributive de subvention) de toute opération de démolition :

- qui fixe la liste des personnes à reloger;
- qui fixe le calendrier prévisionnel des relogements;
- qui détermine les modalités d'accompagnement social;
- qui prévoit les conditions matérielles de relogement entre le locataire et le bailleur et, dans les copropriétés, du relogement des propriétaires occupants;
- qui indique la nature et la localisation de l'offre de relogement;
- et qui assure un suivi personnalisé des ménages à reloger et l'amélioration de leur parcours résidentiel.

1.4.2. La concertation

L'association des habitants et des usagers des quartiers concernés à l'élaboration du projet est indispensable pour répondre à leurs aspirations. Une concertation active repose sur :

- le partage du diagnostic préalable et l'élaboration concertée du projet;
- l'association des habitants et des usagers tout au long de la mise en œuvre du projet;
- l'évaluation des effets de ce dernier auprès des habitants et des usagers.

1.4.3. L'amélioration rapide de la gestion urbaine de proximité

L'accompagnement du projet urbain par une amélioration sensible et immédiate de la gestion urbaine de proximité doit être prévu. Le traitement rapide et visible des aspects matériels les plus insatisfaisants de la vie quotidienne des habitants les incite à s'impliquer de façon positive dans le projet global à un horizon plus lointain.

Le projet contient la convention partenariale d'amélioration de la gestion urbaine de proximité, concertée avec les habitants, si elle existe, ou, à défaut, les engagements immédiats des divers partenaires (bailleurs, collectivités locales, propriétaires privés) sur la base d'un diagnostic spécifique; ces mesures devant intervenir dès la première phase du projet.

1.4.4. *La contribution du projet à l'insertion par l'économique*

Le projet de rénovation urbaine doit appliquer les principes et les objectifs de la charte d'insertion approuvée par le conseil d'administration de l'agence.

1.4.5. *L'accompagnement social*

Le projet de rénovation urbaine prévoit de créer une équipe opérationnelle de relogement ou une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) qui aura entre autres missions de s'appuyer sur les dispositifs d'accompagnement social des populations en difficulté, en partenariat avec les acteurs de l'intervention sociale de droit commun (de type centre communal d'action sanitaire et social, conseils généraux, caisses d'allocations familiales [CAF], associations, services des tutelles). La structure constituée pour mettre en œuvre la charte nationale d'insertion peut être associée à la MOUS relogement.

1.5. **La reconstitution de l'offre de logements sociaux**

Le projet de rénovation urbaine doit être cohérent avec le programme local de l'habitat lorsqu'il existe, et dans tous les cas s'appuyer sur l'analyse du marché local de l'habitat public et privé.

Il doit garantir le maintien d'une offre adaptée de logements à bas loyers par :

- la production d'autant de logements sociaux qu'il en aura été supprimé en sus des besoins structurels de l'agglomération. Cette production, qui intègre la construction de logements suite à la démolition de parc privé social de fait financé par l'agence, peut être diminuée de l'éventuelle production de logements privés conventionnés financés par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ;
- une meilleure localisation de cette production dans la commune, l'agglomération ou le bassin d'habitat en fonction des souhaits des ménages à reloger, et de la proximité des centres et des zones d'emploi et d'animation des villes ;
- un phasage équilibré de la production et de la démolition de logements.

La reconstitution de l'offre est appréciée selon la tension du marché local du logement, la vacance structurelle dans le parc, l'évolution du marché, la démographie de l'agglomération et l'étendue de la concentration de logements sociaux.

1.6. **La diversification de l'offre de logements dans les sites d'intervention**

La diversification de l'offre de logements est l'outil principal d'amélioration de la mixité sociale lorsqu'elle redonne au quartier une réelle attractivité pour des catégories de populations différentes.

Elle est évaluée par :

- l'évolution des proportions de logements répartis par statut (accession à la propriété, locatif libre, locatif intermédiaire, locatif social), voire de propriétaires, dans le site d'intervention ;
- la proportion de l'action de diversification dans l'ensemble des interventions du projet sur l'habitat ;
- l'évolution de la typologie des bâtiments et des logements sur le site d'intervention.

1.7. **L'implication financière des partenaires locaux**

En prévoyant la transformation de quartiers en profondeur, les projets de rénovation urbaine comportent des interventions dans de nombreux domaines, et mobilisent les compétences de l'ensemble des acteurs locaux, en particulier les collectivités régionales et départementales.

Leur implication financière s'apprécie par :

- la mobilisation de leur capacité d'investissement en tant que maîtres d'ouvrage ;
- et leur participation directe ou indirecte au projet.

1.8. **Le caractère opérationnel du projet**

1.8.1. *Le calendrier de réalisation*

L'agence évalue la pertinence du calendrier, qui constituera un engagement contractuel de la convention signée avec les maîtres d'ouvrage. Ce calendrier doit prendre en compte les délais induits par les procédures juridiques d'urbanisme opérationnel et de domanialité nécessaires à la mise en œuvre du projet.

1.8.2. *La conduite d'opération*

L'agence apprécie dans le détail les moyens consacrés au pilotage et à la conduite opérationnelle du projet, en nombre et en qualité. Elle vérifie l'efficacité du dispositif en s'appuyant sur une expertise si nécessaire.

1.8.3. *La maîtrise d'ouvrage*

Compte tenu de la complexité des projets de rénovation urbaine et de l'ampleur des transformations qu'ils induisent sur le patrimoine bâti, chaque opérateur doit mesurer à l'avance sa véritable capacité à mettre en œuvre le projet et à en gérer les effets.

L'agence estime cette capacité au vu de l'expérience du maître d'ouvrage ou de ses décisions de recrutements, de recours à une aide extérieure, ou de restructuration interne ou externe.

2. *Critères de modulation des aides de l'agence*

2.1. **La situation financière des maîtres d'ouvrage et des collectivités territoriales**

Lorsque le taux d'aide de l'agence est modulable en fonction de la situation financière des maîtres d'ouvrage et des collectivités locales, celle-ci s'apprécie dans les conditions ci-après :

2.1.1. *La situation financière des collectivités locales*

La situation financière des communes est appréciée sur la base de l'évolution de la situation des trois derniers exercices budgétaires connus. Elle s'effectue en comparaison de la situation des collectivités de même importance.

La situation financière des communes, au sens du présent règlement, se comprend en examinant les éléments suivants :

- a) Pour un tiers : la situation fiscale de la commune :
 - potentiel financier ;
 - effort fiscal.
- b) Pour un tiers : la situation financière de la commune :
 - dette : taux d'endettement et capacité de désendettement ;
 - indice de rigidité des charges ;
 - taux d'épargne ;
 - mode de financement des investissements ;
 - disponibilités.
- c) Pour un tiers : les charges socio-urbaines de la commune telles qu'elles sont calculées par la délégation interministérielle à la ville :
 - taux de population en ZUS ;
 - taux de population de moins de 20 ans ;
 - taux de logements sociaux ;
 - taux de bénéficiaires des aides personnalisées au logement ;
 - revenu moyen par habitant.

Au vu de ces trois éléments et des compléments éventuels d'analyse recueillis par l'agence notamment auprès du préfet, les communes sont positionnées au sein de six catégories :

- catégories 1 et 2 : situation financière normale ;
- catégories 3 et 4 : situation financière fragile ;
- catégories 5 et 6 : graves difficultés financières.

Pour les opérations d'aménagement et d'équipement, le financement de l'agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention, fonction des catégories suivantes :

- catégorie 1 : taux de subvention plancher de 10 % de l'assiette ;
- catégorie 2 : taux de subvention plancher de 20 % de l'assiette ;
- catégorie 3 : taux de subvention plancher de 35 % de l'assiette ;
- catégorie 4 : taux de subvention plancher de 50 % de l'assiette ;
- catégorie 5 : taux de subvention plancher de 65 % de l'assiette ;
- catégorie 6 : taux de subvention plancher de 80 % de l'assiette.

Ces taux planchers peuvent être réduits dans le cadre de complémentarités qui s'instaureront entre les financements de l'agence et ceux d'autres financeurs, notamment les conseils généraux et régionaux.

La collectivité locale se situant dans l'une des trois dernières catégories fournit une analyse prévisionnelle permettant d'apprécier l'impact du projet de rénovation urbaine sur sa situation financière, au minimum pour la durée de celui-ci.

Si une opération est portée par une structure intercommunale, l'examen de la situation financière de la structure concernée sera réalisé sur la base de l'analyse effectuée par la délégation interministérielle à la ville ou par les missions d'études économiques et financières (MEEF).

2.1.2. *La situation financière des bailleurs sociaux*

Lorsque le taux ou le plafond de subvention est modulé en fonction de la situation financière du bailleur social, cette modulation est fonction du classement de l'organisme dans l'une des trois catégories suivantes : difficultés importantes, situation financière fragile, situation financière normale :

- le bailleur social est considéré comme connaissant des difficultés importantes lorsqu'il est entré en procédure de redressement sous l'égide de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et que celle-ci confirme la persistance des difficultés ;
- dans les autres cas, l'agence procède ou fait procéder à une évaluation de la situation financière du bailleur social en fonction d'analyses portant sur sa structure financière et le cycle d'exploitation (rentabilité, trésorerie, gestion).

A minima, les ratios suivants seront ainsi examinés sur les trois années les plus récentes :

- a) Le fonds de roulement net global en mois de dépenses et le potentiel financier ;
- b) L'autofinancement net rapporté au chiffre d'affaires ;
- c) Les annuités locatives rapportées aux loyers ;
- d) Les dépenses de gros entretien et grosses réparations rapportées aux loyers ;
- e) Le taux de vacance de plus de trois mois ;
- f) Les créances des locataires rapportées aux loyers et charges récupérées.

Les bailleurs sociaux ayant demandé à bénéficier de la modulation et les organismes présentant après examen de leur situation des signes de fragilité font l'objet d'une analyse financière approfondie et d'un scénario prévisionnel intégrant l'impact du projet de rénovation urbaine, instruits, dans le cadre des procédures de la CGLLS, avec la fédération dont ils sont adhérents.

Le bailleur social ne peut bénéficier d'une subvention de l'agence avec un taux ou un plafond 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 conditionne également l'octroi d'une majoration de subvention, lorsque la CGLLS préconise un plan de prévention ou de consolidation à l'engagement du bailleur social dans ce plan.

2.1.3. *La situation financière des autres opérateurs*

Pour les autres maîtres d'ouvrage, les ratios ci-dessus seront adaptés en fonction de la spécificité de leur activité ou de leur statut. Le conseil d'administration de l'agence précise, complète ou définit des ratios particuliers.

2.2. **Les difficultés techniques des opérations**

Lorsque l'aide de l'agence peut être modulée en fonction de difficultés techniques, celles-ci résultent de :

- la présence d'amiante, d'autres risques sanitaires dans le bâtiment, ou de facteurs rendant les logements insalubres ou dangereux ;
- la nature des matériaux de bâtiments existants ;
- l'inconfort particulièrement important de bâtiments existants lorsqu'il induit des surcoûts, dus à des facteurs tels que la taille, l'accessibilité ou l'absence d'insonorisation des logements ;
- contraintes urbaines ou architecturales particulières ;
- contraintes climatiques particulières ;
- la nature du sol ou son degré de pollution ;
- l'environnement du site lorsqu'il induit des surcoûts : exposition du site à des risques technologiques ou naturels, exposition à des nuisances telles que le bruit ;
- la qualité écologique recherchée du chantier ou des logements, qui peut entraîner des surcoûts, notamment le recyclage et le traitement des déchets et des matériaux de démolition, l'alimentation et le traitement des eaux des bâtiments, la qualité des matériaux de construction, la qualité énergétique des bâtiments.

2.3. **Les difficultés sociales des opérations**

Lorsque l'aide de l'agence peut être modulée en fonction de difficultés sociales, celles-ci résultent :

- des ressources des occupants, se traduisant par des contraintes sur le niveau de loyer pouvant être pratiqué ou le relogement ;
- de la suroccupation des logements ;
- de la présence de grandes familles ;
- de la présence d'occupants sans droit ni titre et de celle, éventuelle, de populations en situation irrégulière ;
- de l'âge ou des handicaps des occupants.

2.4. **L'intérêt architectural des immeubles**

Lorsque l'aide de l'agence peut être modulée en fonction de l'intérêt patrimonial architectural des immeubles (cas des travaux d'amélioration de logements sociaux), celui-ci résulte de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et de l'analyse comparative d'une réhabilitation et d'une démolition-reconstruction.

2.5. La modération des coûts d'exploitation des investissements

Pour un investissement entraînant des charges d'exploitation, l'agence veille à ce que celles-ci aient été raisonnablement prises en compte. Elle peut, le cas échéant, évaluer l'impact d'un investissement sur les charges de fonctionnement du maître d'ouvrage.

3. Critères d'appréciation des opérations dans le cadre d'un projet hors convention

Tous les critères indiqués au présent titre s'appliquent. Toutefois, leur appréciation est adaptée à la taille du projet.

En tout état de cause, la diversification de l'habitat pour atteindre la mixité sociale, le développement durable et l'amélioration de l'environnement quotidien des habitants doivent être recherchés.

TITRE IV

OCTROI DES AIDES DE L'AGENCE

1. La convention pluriannuelle

Les engagements liant l'agence et les bénéficiaires des aides dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine résultent, en application de l'article 10 de la loi n° 2003-710, d'une convention écrite conforme à un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'agence et aux principes énoncés au présent règlement général.

Certaines opérations peuvent être financées sans que la convention pluriannuelle soit formellement signée dans les cas suivants :

- lorsqu'un projet de rénovation urbaine a été examiné par le comité d'engagement de l'agence et que les délais de signature de la convention pluriannuelle ne sont pas compatibles avec la nécessité d'engager rapidement certaines opérations prêtes au plan opérationnel. Ces opérations « préconventionnées » font parties intégrantes du projet de rénovation urbaine et seront incluses dans la convention pluriannuelle ;
- lorsqu'un « protocole de préfiguration de convention pluriannuelle de rénovation urbaine » a été signé avec le porteur de projet pour certaines opérations validées par le comité d'engagement de l'agence. Ces opérations sont identifiées à l'issue d'un examen technique préalable réalisé par les partenaires financiers de l'agence en présence du délégué territorial de l'agence, puis validées par les membres du comité d'engagement de l'agence saisis par le directeur général de l'agence.

La procédure implique d'engager rapidement les opérations ayant un caractère incontestable, prêtes au plan opérationnel, sans remettre en cause le projet global et sans anticiper les arbitrages qui resteront à faire par le comité d'engagement de l'agence afin d'engager la convention pluriannuelle.

On entend par « protocole de préfiguration » la première formalisation de la convention pluriannuelle. Le « protocole de préfiguration » inclut l'obligation de signer la convention pluriannuelle, dans un délai qui ne peut excéder un an, sous peine de la suspension du bénéfice du protocole.

2. Les conditions d'octroi d'aide hors convention pluriannuelle

L'agence peut accorder des subventions sans que le projet fasse l'objet d'une convention pluriannuelle. Les modalités suivantes sont applicables aux opérations isolées dans le respect des seuils suivants fixés par le conseil d'administration de l'agence pour un même site d'intervention :

- pour chacune des opérations concernées, le montant de la subvention de l'agence doit être inférieur à 2,5 millions d'euros ;
- le cumul des subventions de l'agence sur ce même site d'intervention doit être inférieur à 5 millions d'euros pour la durée du programme national pour la rénovation urbaine. Des dérogations à ces seuils peuvent être exceptionnellement accordées par le conseil d'administration de l'agence sur proposition du directeur général de l'agence.

3. L'instruction des demandes de financement

Le dossier complet, déclenchant l'instruction par l'agence, est celui qui comprend toutes les pièces découlant des éléments de recevabilité énumérés au titre I^{er} du présent règlement. Il est déposé auprès du délégué territorial de l'agence qui l'instruit dans les conditions prévues à l'article 12 du décret n° 2004-123 du 9 février 2004 modifié.

La recevabilité d'un dossier est appréciée par le délégué territorial de l'agence et l'instruction est assurée au regard des dispositions énoncées au titre III du présent règlement, sur la base des pièces du dossier, des avis et des informations recueillis au cours de l'instruction.

L'instruction d'une demande de financement portant sur une opération dans le cadre d'un projet hors convention est assurée par le délégué territorial de l'agence, au vu du dossier du porteur de projet portant sur l'ensemble du projet, et des éléments propres à l'opération.

L'instruction d'un dossier portant sur un projet avec convention 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 territorial de l'agence qui assure l'homogénéité de l'instruction sur son territoire.

Les avis du préfet de département, de l'association Foncière logement, de l'association régionale des HLM, du directeur régional de la Caisse des dépôts et consignations, consultés par le délégué territorial, sont requis pour permettre à celui-ci d'instruire le dossier. Celui-ci peut en outre consulter toute personne qualifiée dont l'avis lui paraît utile pour l'instruction.

Le dossier est transmis par le délégué territorial de l'agence avec son avis au directeur général de l'agence, président du comité d'engagement de l'agence, en vue de la saisine de ce dernier.

Le dossier fait l'objet d'un examen technique préalable par les partenaires financiers de l'agence en présence du délégué territorial de l'agence. Ce dernier fait part des observations ainsi formulées au porteur de projet. Le porteur de projet présente le projet de rénovation urbaine devant le comité d'engagement de l'agence. Le comité d'engagement de l'agence examine le dossier et émet un avis sur la base duquel l'agence demande au porteur de projet de préparer la convention pluriannuelle. En application de l'article 5 du décret précité, le conseil d'administration de l'agence ou, par délégation, le directeur général de l'agence, approuve la convention.

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

Les porteurs de projet et les bénéficiaires des aides communiquent à l'agence les documents et informations dont celle-ci estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements 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 rénovation urbaine. Les agents chargés d'effectuer ces contrôles sont habilités par le directeur général de l'agence.

5. L'octroi et le paiement de la subvention

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 à l'article 12 du décret n° 2004-123 du 9 février 2004 modifié ainsi que dans le règlement comptable et financier de l'agence. Ce dernier définit les modalités d'engagement de crédits par décision attributive de subvention, de paiement et de contrôle des subventions de l'agence (décision initiale de subvention, versement des acomptes et du solde de l'opération).

6. Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention pluriannuelle, du règlement général de l'agence par les maîtres d'ouvrage et le porteur de projet font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration.

En cas de non-respect des engagements pris constatés par le délégué territorial ou l'agence et décrits dans la décision d'octroi de subvention ou dans la convention pluriannuelle, le conseil d'administration, ou par délégation le directeur général de l'agence, statue au vu du rapport du délégué territorial de l'agence et peut décider de :

- la requalification du taux de subvention prévu dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention pluriannuelle.

La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle.

Dans le cas de projets donnant lieu à convention, il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pris en matière de

- contenu du programme ;
- échéancier des opérations ;
- reconstitution de l'offre de logements sociaux ;
- qualité du relogement des ménages décrit à l'article 1.1.3.1 du titre II du présent règlement général ;
- mises à disposition des contreparties à l'association Foncière logement ;

- actions de développement économique et social ;
- gestion urbaine de proximité.

Le conseil d'administration fixe également les sanctions applicables en cas de manquement aux conditions de mise en œuvre des opérations prévues par le règlement comptable et financier de l'agence.

7. L'évolution des projets faisant l'objet d'une convention pluriannuelle

La gestion de l'évolution des projets doit se faire dans le respect du programme conventionné.

Les conventions pluriannuelles donnent lieu à des points d'étape à 2 et 4 ans à compter de leur signature qui portent sur l'évolution des projets et leurs conditions de financement.

Pour pouvoir gérer les évolutions du projet, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité au sein d'une même opération financière, dans les conditions définies par le règlement comptable et financier de l'agence.

Toutes les évolutions ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par les porteurs de projet et dont certains peuvent être mis en œuvre selon une procédure simplifiée pouvant être déléguée au délégué territorial de l'agence.

7.1. Les avenants

Toute modification de programme impliquant des modifications des « partis pris » du projet de rénovation urbaine et/ou des éléments fondamentaux du projet, et notamment le non-respect des engagements précisés à l'article 6 du titre IV du présent règlement général, tout complément de programme prévu dans la convention initiale, toute prise en compte de retard de calendrier supérieure à 2 ans par rapport au calendrier initial, toute modification du taux d'intervention de l'agence sur une opération financière, nécessite la signature d'un avenant.

Ces avenants sont, sauf exception notamment pour les avenants prévus dans la convention initiale, proposés lors des points d'étape à 2 et 4 ans. Ils sont instruits comme les projets initiaux et signés par tous les signataires de la convention pluriannuelle.

7.2. Les avenants simplifiés

Lorsqu'il s'agit de changements de maîtres d'ouvrage, de modifications de programme jugées mineures ou d'ajustements financiers entre opérations financières ou entre maîtres d'ouvrage dans les limites fixées par le directeur général de l'agence, un avenant simplifié est signé.

Les avenants simplifiés ne peuvent pas redéployer les sommes dégagées suite à une :

- surestimation des éléments calculés dans les bilans de démolition, soit pertes d'autofinancement et capital restant dû ;
- sous-estimation des valorisations foncières dans le cadre d'un bilan de démolition, d'un bilan d'aménagement, d'un bilan de requalification d'îlot d'habitat dégradé ou un bilan de démolition ou portage en copropriétés dégradées ;
- sous-estimation des recettes d'exploitation dans le cadre d'un bilan d'un équipement à finalité économique ;
- abandon (ou dégagement d'office) d'opération.

Par délégation du directeur général de l'agence, les délégués territoriaux de l'agence peuvent être habilités à signer les avenants simplifiés au niveau local. Ces avenants, signés par le délégué territorial de l'agence, sont instruits localement en application d'instructions fixées par le directeur général de l'agence dont il est rendu compte au conseil d'administration. Une copie de cet avenant est adressée au directeur général de l'agence.

8. Application du règlement général

A compter de la date de publication du présent règlement au *Journal officiel*, les dispositions relatives aux assiettes de subvention de celui-ci s'appliquent aux opérations non engagées (décisions attributives de subvention non prises) au titre des conventions pluriannuelles signées ou à venir et à tout avenant d'étape. Ces dispositions s'appliquent également aux opérations non engagées pour les projets hors convention pluriannuelle.

Sur saisine du délégué territorial de l'agence, le directeur général de l'agence peut moduler l'assiette de subvention des opérations non engagées au titre des conventions en cours afin de corriger un déséquilibre financier substantiel qui pourrait naître de l'application des nouvelles dispositions du règlement général de l'agence.

ANNEXE 1

MODALITÉS DES SUBVENTIONS DE L'ANRU RELATIVES À L'INGÉNIERIE
DES PROGRAMMES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

DISPOSITIFS	TYPES DE PRESTATIONS	SPÉCIFICITÉS	ASSIETTE MAXIMUM subventionnable (hors taxes)	TAUX MAXIMUM (%)
	Diagnostics préalables.		60 k€	35
OPAH-RU.	Etudes préopérationnelles.		100 k€	50
	Mission de suivi-animation (par an).		100 k€	50
	Etudes préopérationnelles.	Avec repérage, puis traitement de l'insalubrité.	150 k€	50
	Mission de suivi-animation (par an).		150 k€	50
Plan de sauvegarde.	Etudes, expertises et élaboration du projet.	≤ 200 lots d'habitation.	100 k€	50
		> 200 lots d'habitation.	150 k€	50
	Aide au financement par le syndicat de copropriétaires de missions particulières.		Forfait : 150 €/lot d'habitation/an	
	Coordonnateur du plan de sauvegarde (par an).		15 k€	50
	Mission de suivi animation (par an).	≤ 200 lots d'habitation.	90 k€	50
> 200 lots d'habitation.		130 k€	50	
OPAH copropriété dégradée.	Etudes préopérationnelles.	≤ 200 lots d'habitation.	90 k€	35
		> 200 lots d'habitation.	130 k€	35
	Mission de suivi animation (par an).	≤ 200 lots d'habitation.	90 k€	35
		> 200 lots d'habitation.	130 k€	35
Opération à fort enjeu.	Dispositif d'évaluation par organisme extérieur.		30 k€	50