

# Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

---

Journée DT – DTA du 17 juillet 2015



# ACTUALITES NPNRU



## Point d'avancement et prochaines échéances pour finaliser l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre du NPNRU

Echéance	Ordres du jour pour la préparation du NPNRU
<p><b>CA du 23 juin 2015</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conventions partenariales d'accompagnement (CDC, ADEME, MOM, ANIL)</li> <li>- CPER et enveloppes régionales</li> <li>- Echanges sur le projet de règlement général de l'Agence (RGA) complété relatif au NPNRU</li> </ul>
<p><b>CA du 16 juillet 2015</b>            (bureau le 7 juillet 2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de convention tripartite ÉTAT-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU</li> <li>- RGA complété relatif au NPNRU</li> <li>- Compléments apportés au protocole type de préfiguration des projets</li> </ul>
<p><b>CA ultérieurs</b>            (septembre à décembre 2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convention tripartite ÉTAT-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU</li> <li>- Convention pluriannuelle de renouvellement urbain type</li> <li>- Conventions partenariales d'accompagnement (Ministère de la Culture, Ministère de l'intérieur, SGP,...)</li> <li>- Convention ANRU – CDC portant sur le préfinancement du NPNRU</li> <li>- Règlement financier complété relatif au NPNRU</li> <li>- « Reliquat » du PNRU (consolidation des 600 m €, Action Logement)</li> </ul>



# Projet de convention tripartite État – ANRU – UESL Action Logement portant sur le NPNRU



- ❑ Conformément à l'**article 2.4.1.2. de la convention quinquennale 2015-2019** entre l'Etat et l'UESL du 2 décembre 2014, une convention tripartite Etat – ANRU – UESL Action Logement relative au NPNRU à signer « au plus tard le 30 septembre 2015 »
- ❑ **Le conseil d'administration du 16 juillet 2015** a examiné un projet de convention tripartite qui sera finalisé d'ici septembre avec une attention particulière sur les modalités de calcul de l'équivalent subvention des prêts bonifiés d'Action Logement



## Les principes inscrits dans le projet de convention tripartite ETAT-ANRU-UESL Action Logement sur le NPNRU

- ❑ **Un préambule** conforme à celui du RGA, rappelant et précisant la philosophie générale du NPNRU
- ❑ **Les modalités de financement du NPNRU**
  - Les grands équilibres du financement global du NPNRU
  - Les modalités et le calendrier de versement des enveloppes financières consacrées par l'UESL Action Logement au NPNRU
  - Les dispositifs susceptibles de couvrir des besoins de trésorerie, le cas échéant, sur la période couverte par la convention
  - Les principes relatifs aux prêts bonifiés et aux équivalent-subventions
- ❑ **Contreparties pour Action Logement**
  - Terrains ou droits à construire estimés à 12 500 logements
  - Droits de réservation de LLS estimés à 20 000 logements
- ❑ **Un dispositif de suivi et de pilotage du NPNRU semestriel dans le cadre des instances de l'ANRU**
- ❑ Les principes relatifs à l'élaboration de **l'outil de contextualisation partagé** dont sera doté le Comité d'engagement de l'ANRU



## Synthèse des grands équilibres du financement du NPNRU inscrits dans le projet de convention tripartite ÉTAT-ANRU-UESL Action Logement sur le NPNRU

### RESSOURCES (concours financiers en Milliards d'€)

<b>Total ressources</b>	=	<b>CGLLS</b>	+	<b>Reliquat PNRU (Action Logement)</b>	+	<b>Contribution d'AL – NPNRU</b>
6,4		0,4		0,6		5,4



### EMPLOIS (concours financiers en Milliards d'€)

<b>Financement NPNRU</b>	=	<b>Subventions</b>	+	<b>Subventions</b>	+	<b>Subventions</b>	+	<b>Prêts bonifiés</b>
6,4		0,4		0,6		3,2		2,2
						60%		40%



### EQUIVALENTS SUBVENTIONS (en Milliards d'€)

<b>Equivalents subventions</b>	=	<b>Subventions</b>	+	<b>Effet bonification des prêts</b>
5		4,2		0,8



# Le règlement général « complété\* » relatif au NPNRU, approuvé par le conseil d'administration de l'Anru du 16 juillet 2015

- ✓ Des principes structurants notamment post CIEC
- ✓ « Zoom » sur quelques points clés

*\* compléments et modifications apportés au RGA validé par le conseil d'administration de l'ANRU le 25 juin 2014 et publié au JO le 23 septembre 2014 (arrêté du 15 septembre 2014)*



## Préambule

## Titre I Les critères de recevabilité des projets de renouvellement urbain

- |  |  |
|--|--|
| 1. La gouvernance du projet  | 4. Le relogement et la stratégie d'attributions      |
| 2. Le périmètre des projets  | 5. L'accompagnement du changement                    |
| 3. La qualité du projet urbain et la clause du territoire le plus favorisé | 6. Le pilotage opérationnel et faisabilité du projet |

## Titre II La nature des opérations aidées et les conditions d'attribution des concours financiers

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

#### 2. La nature des opérations aidées

##### 2.1. Les opérations d'ingénierie

- Conditions générales de financement
- Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet
- L'accompagnement des ménages
- La conduite du projet de renouvellement urbain

##### 2.2. Les opérations d'aménagement

- La démolition de logements locatifs sociaux (LLS)
- Le recyclage de copropriétés dégradées
- Le recyclage de l'habitat ancien dégradé
- L'aménagement d'ensemble

##### 2.3. Les programmes immobiliers

- La reconstitution de l'offre de LLS
- La production d'une offre de relogement temporaire

### 2.3. Les programmes immobiliers (suite)

- La requalification de LLS
- La résidentialisation de logements
- Les actions de portage massif en copropriétés dégradées
- La diversification de l'habitat dans le quartier : l'accession à la propriété
- La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité
- La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier économique
- Les autres investissements concourant au renouvellement urbain

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

- La modulation des aides accordées aux maîtres d'ouvrage
- La modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard du niveau d'ambition et d'excellence projeté



### Titre III – L'octroi des aides de l'Agence

- |   |   |
|---|---|
| 1. Les bénéficiaires des <b>concours financiers</b> de l'Agence   | 6. Les <b>contreparties au financement du NPNRU par Action Logement</b> |
| 2. Les documents contractuels: les contrats de ville, les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain | 7. <b>Les conséquences du non respect des engagements</b>               |
| 3. L'instruction des dossiers   | 8. <b>L'évolution des projets</b>                                       |
| 4. La communication des documents et informations, le contrôle sur place  | 9. L'application du règlement général                                   |
| 5. L'octroi et le paiement des <b>concours financiers</b>   |   |

### Annexes

1. Contenu des dossiers de présentation en vue de la signature par l'ANRU des protocoles de préfiguration **et des conventions pluriannuelles des projets de renouvellement urbain**
2. **Les modalités de calcul de l'équivalent subvention pour la distribution des prêts bonifiés par action logement**



## ✓ Réorganiser les familles d'opérations

12 familles dans PNRU



3 groupes dans le NPNRU

- 01- Démolition de LLS
- 02- Production de LLS
- 03- Changement d'usage de LLS
- 04- Requalification d'ilots d'habitat dégradé
- 05- Réhabilitation de LLS
- 06- Résidentialisation de logements
- 07- Amélioration de la qualité de service des LLS
- 08- Aménagement
- 09- Équipements publics
- 10- Équipements commerciaux et artisanaux
- 11- Habitat privé (accession, intervention sur les copropriétés dégradées, restructuration lourde de logements)
- 12- Études et ingénierie

### 01- Opérations d'ingénierie

### 02- Opérations d'aménagement

- Démolition de LLS
- Recyclage de copropriétés dégradées
- Recyclage de l'habitat ancien dégradé
- Aménagement d'ensemble

### 03- Programmes immobiliers

- Reconstitution de LLS
- Production d'une offre de relogement temporaire
- Requalification de LLS
- Résidentialisation de logement
- Portage massif de copropriétés dégradées
- Accession à la propriété
- Équipements publics de proximité
- Immobilier économique



## RGANPNRU « COMPLÉTÉ » : DES PRINCIPES STRUCTURANTS SUR LA NATURE DES OPÉRATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS 2/2

### ✓ Autres principes structurants :

- ✓ Une partie du **financement NPNRU** sera accordé par Action-Logement sous forme de **prêts bonifiés** pour les opérations de **reconstitution de logements locatifs sociaux** et de **requalification de logements locatifs sociaux**
- ✓ Les prêts bonifiés d'Action Logement représenteront 40 % de leur contribution au titre du NPNRU.
- ✓ Simplifier / optimiser les bases de subvention : recourir à la **forfaitisation** lorsque cela est possible et pertinent, pour notamment limiter les contraintes liées à la variabilité des montants
- ✓ Déconnecter l'assiette de subvention de la TVA par l'instauration systématique d'une **base de financement hors taxes (HT)**



## « ZOOM » SUR DES POINTS CLÉS INSCRITS DANS LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DU NPNRU, SUITE NOTAMMENT AU CIEC

- ⇒ **Reconstitution de l'offre de LLS**
- ⇒ **Démolition de LLS**
- ⇒ **Relogement et Peuplement**
- ⇒ **Requalification de LLS**



## La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (1/2)

- **Deux principes** pouvant être adaptés selon des contextes spécifiques (argumentaire nécessaire auprès du comité d'engagement)

**Rappel de la mesure 1.1 du CIEC « mieux répartir le parc social sur les territoires » :**

- > en reconstruisant hors des quartiers l'offre démolie dans le cadre du NPNRU
- > en construisant des logements sociaux dans les communes défaillantes

### ✓ Favoriser une reconstitution hors QPV

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux supprimée devra être située, sauf contexte particulier argumenté :

- **en dehors des QPV** (et quartiers hors QPV ayant fait l'objet du PNRU)
- en dehors des communes à forte proportion de LLS (supérieure à 50 %) et à proximité des transports en commun et des services

### ✓ Privilégier une reconstitution en PLAI

Afin de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération, un objectif d'**au moins 60 %** de la reconstitution de l'offre sous forme de logements en PLAI sera recherché (cependant veiller à la mixité des produits dans les opérations, articulation possible notamment avec les financements LLS de « droit commun »)



## **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (2/2)**

- **La programmation de la reconstitution de l'offre doit être la plus adaptée possible au contexte local, et compatible avec les besoins structurels en logements à l'échelle de l'unité urbaine concernée**-(volume, typologie, produits, localisation, calendrier)
  
- **Un financement accordé** sous forme de **prêts bonifiés et de subventions** (cf. convention tripartie Etat / ANRU / UESL - Action Logement en cours de finalisation)



## **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (1/5)**

- **Aider à la reconstitution de l'offre de logements sociaux supprimée** dans le cadre d'opérations de démolition, de changement d'usage, de restructuration lourde de logements financées par l'Agence, et la reconstitution du parc privé social de fait occupé dont la démolition a été financée par l'Agence (hors DOM - LBU)
  
- **La programmation de la reconstitution de l'offre doit être la plus adaptée possible** (volume, typologie, produits, localisation, calendrier) **au contexte local**
  - ✓ Des objectifs de reconstitution de l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération déterminés à partir d'un diagnostic permettant d'identifier l'offre actuelle, de caractériser la dynamique du marché de l'habitat, et d'évaluer les besoins de logement des ménages et des salariés concernés par le projet de renouvellement urbain
  
  - ✓ Une programmation de la reconstitution de l'offre locative sociale qui doit garantir une reconstitution de l'offre la plus adaptée possible dans les unités urbaines auxquelles appartiennent les quartiers concernés, correspondant à la fois aux besoins des ménages impactés, et aux besoins structurels en logements sociaux, et en articulation avec l'offre nouvelle financée dans le cadre du droit commun.



## **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (2/5)**

- **Deux produits aidés dans le cadre du NPNRU** au lieu de cinq dans le PNRU : **PLUS et PLAI** (suppression des PLUS-CD 12 %, 17 % et 22 %)
  
- **Un financement visant un forfait\* au logement** déterminé dans le RGA avec **deux composantes** :
  - ✓ Un financement forfaitaire par logement pour **aide principale**
  - ✓ Un financement forfaitaire par logement complémentaire pour **surcharge foncière** (y compris « prime d'insertion » pour le PLAI en Ile-de-France) **hors QPV** sauf exceptions

*\* Pour rappel, simplification autorisée par l'article 14-1 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiée par la loi du février 2014 (possibilité de se « déconnecter » du CCH)*



## La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (3/5)

➤ **Un financement principal** par logement neuf :

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

*\* zonage de référence pour la notification des crédits sur la ligne LLS-GDV du programme 135 pour 2014 et 2015*

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



**La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (4/5)**

➤ **Un financement complémentaire pour surcharge foncière** par logement neuf :

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

*\* zonage de référence pour la notification des crédits sur la ligne LLS-GDV du programme 135 pour 2014 et 2015*

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



## **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (5/5)**

Les concours financiers, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, peuvent donner lieu à l'attribution de subventions distribuées par l'Agence, et à l'attribution de prêts bonifiés distribués par Action Logement conformément aux modalités prévues dans la convention État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

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

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

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

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

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



## « ZOOM » SUR DES POINTS CLÉS INSCRITS DANS LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DU NPNRU, SUITE NOTAMMENT AU CIEC

- ⇒ Reconstitution de l'offre de LLS
- ⇒ Démolition de LLS
- ⇒ Relogement et peuplement
- ⇒ Requalification de LLS



- « **Ni dogme ni tabou** » : répondre aux besoins d'intervention afin de remédier aux dysfonctionnements urbains du QPV identifiés dans le cadre notamment de diagnostics :
  - urbain,
  - patrimonial et architectural,
  - social,
  - économique, etc.
  
- Contribuer à la **requalification urbaine** indispensable à la réussite du projet d'ensemble
  
- Articuler la démolition des logements locatifs sociaux avec la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (programmation, relogement, financement, ...)



## **Premiers principes de financement :**

- **Une opération subventionnée dans le cadre du groupe « opérations d'aménagement »** (cf. titre II du RGA NPNRU)
  - Démolition de logements locatifs sociaux
  - Démolition de copropriété dégradée
  - Recyclage de l'habitat ancien dégradé
  - Aménagement d'ensemble
  
- **Une subvention calculée sur la base du déficit du bilan de l'opération de démolition de LLS**



## Assiette de financement :

- En dépenses (1/5) :
- ✓ En remplacement du **capital restant dû** dans le PNRU, prise en compte d'une indemnité compensant la **valeur nette comptable de l'immeuble** objet de la démolition. Cette indemnité correspond au montant de la valeur nette comptable effective de l'immeuble au bilan du maître d'ouvrage à la date du 31 décembre précédant la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir, telle qu'attestée par son commissaire aux comptes

Précision : En cas d'achat de patrimoine ou de réhabilitation dans les 5 ans précédant le comité d'engagement actant le financement de l'opération, ou la date de la signature de la convention pour les opérations inscrites dans des projets non examinés par le comité d'engagement de l'Agence, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum la valeur nette comptable effective de l'immeuble au 31 décembre précédant la date du rachat du patrimoine ou de la réhabilitation de l'immeuble, diminuée de l'amortissement qui aurait été réalisé entre cette dernière date et le 31 décembre de l'année précédant la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir.



## **Assiette de financement :**

- **En dépenses (2/5) :**
  - ✓ En remplacement des **pertes d'autofinancement** dans le PNRU, prise en compte d'une indemnité pour **perte d'exploitation** d'un montant forfaitaire de **18 mois** moyens mensuels quittancés
  - ✓ **Ce montant forfaitaire peut être porté jusqu'à 24 mois de loyers** moyens mensuels quittancés (décision CE ou DG) si forte ambition du projet en matière de qualité :
    - du programme urbain,
    - du relogement,
    - de la reconstitution de l'offre.
  - ✓ Le loyer mensuel moyen quittancé est calculé sur les 12 mois précédant le mois de la date de PCDID



### **Assiette de financement :**

- **En dépenses (3/5) :**
- ✓ **Pertes d'exploitation :**
- **Point de vigilance : Un taux de vacance moyen structurel supérieur ou égal à 25% ne donne pas droit à la prise en compte de cette indemnité.**

Le taux de vacance moyen structurel se calcule de la manière suivante :  
nombre de logements ayant été vacant pendant au moins trois mois au cours  
des 12 mois précédant les dates suivantes (au choix du MO) :

- le 1<sup>er</sup> jour du mois de publication au JO du RGA NPNRU

ou

- le 1<sup>er</sup> jour du mois de la date de prise en considération du dossier  
d'intention de démolir

rapporté sur le nombre total de logements concernés par l'opération.



## **Assiette de financement :**

- **En dépenses (4/5) :**
- ✓ En remplacement du forfait pour **déménagement**, du forfait pour **aménagement des logements servant au relogement**, et des **coûts d'accompagnement social** des ménages dans le cadre du NPNRU, proposition de prise en compte d'une **indemnité forfaitaire globale pour relogement de 3000 € par ménage relogé** à compter de la date de PCDID (ou dates du CE ou de la signature de la convention pluriannuelle si ces dernières sont postérieures à la date de PCDID).

Ce forfait pourrait être attribué pour le relogement du ménage titulaire du bail et le ménage en décohabitation, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf, au regard de l'enquête sociale menée en amont et sur justification du plan de relogement définitif.



## **Assiette de financement :**

- **En dépenses (5/5) :**
  - ✓ En remplacement d'un plafond forfaitaire de 12 % des coûts travaux hors taxes retenu dans le cadre du PNRU, prise en compte des **honoraires de maîtrise d'œuvre et prestations liées aux travaux de démolition au montant forfaitaire de 10%**
  
- **En complément des coûts directs de démolition** (travaux, prestations externes nécessaires à l'opération telle que sécurisation passive, ...) **conserver** la possibilité de prendre en compte dans l'assiette de financement d'**autres dépenses indispensables** à la réalisation de l'opération de démolition de LLS sur validation du CE/DG.



## **Assiette de financement :**

- **En recettes (1/4) :**

- ✓ La **valorisation foncière** des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la **destination des biens prévue à l'issue de l'opération**.

Le **montant minimum** attendu de cette valorisation foncière est **défini dans la convention de renouvellement urbain** conformément aux règles suivantes :

- pour les terrains ou immeubles **destinés à du logement locatif social**, la valeur forfaitaire correspond au **nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence** ;



## **Assiette de financement :**

- **En recettes : la valorisation foncière (2/4) :**
  - pour les terrains **destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics** qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la **valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle** ;
  - pour les **terrains ou droits à construire destinés aux contreparties Action Logement**, la **valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle** ;
  - pour les **terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement, d'équipements publics ou pour la constitution de réserve foncière**, la **valeur retenue au solde de l'opération doit être référée a minima à la valeur estimée par France Domaines** ;



## **Assiette de financement :**

- **En recettes : la valorisation foncière (3/4) :**
  - pour les terrains ou immeubles destinés à un autre usage, la valeur retenue :
  - **au stade de la contractualisation** correspond à la **valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables** qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération.
  - **au solde de l'opération**, la valeur définitive retenue correspondra aux **valeurs des cessions réelles**. Cependant, la valeur retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue pour ces terrains et immeubles au stade de la contractualisation.



**Assiette de financement :**

**En recettes (4/4) : la valorisation foncière (synthèse)**

Destination du foncier	Valeur à retenir dans la convention pluriannuelle	Valeur à retenir au solde de l'opération de démolition de LLS
Logement locatif social	Valeur forfaitaire = nb m <sup>2</sup> de surface de plancher x valeur foncière de référence	
Voies et espaces publics non assimilables à de la réserve foncière	Valeur forfaitaire = nb m <sup>2</sup> de surface de terrain x zéro	
Contreparties destinés à Action Logement	Valeur forfaitaire = nb m <sup>2</sup> de surface de plancher x zéro	
Opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics ou constitution de réserve foncière	Valeur estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération	Prix de cession réel, référé à minima à l'estimation par France Domaine (valeur à rapporter au nb m <sup>2</sup> )
Autre usage	(valeur retenue = nb m <sup>2</sup> de surface de plancher ou de terrain x valeur de marché estimée)	Prix de cession réel (valeur à rapporter au nb m <sup>2</sup> )  La valeur retenue ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue pour ces terrains et immeubles dans la contractualisation.



## **Taux de financement :**

- **Le taux maximum de financement applicable à l'assiette subventionnable (déficit HT du bilan de l'opération) est de 70 %.**

Ce taux peut être porté à **80 %** (décision CE ou DG) si forte ambition du projet en matière de qualité :

- du programme urbain,
- du relogement,
- de la reconstitution de l'offre.

Ce taux **peut à titre exceptionnel être modulé à la hausse dans la limite de 20 points** selon la situation du maître d'ouvrage au regard de la CGLLS : plan de consolidation ou de rétablissement de l'équilibre (cf. article 3.1.2 du titre II du RGA NPNRU).



## « ZOOM » SUR DES POINTS CLÉS INSCRITS DANS LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DU NPNRU, SUITE NOTAMMENT AU CIEC

- ⇒ Reconstitution de l'offre de LLS
- ⇒ Démolition de LLS
- ⇒ Relogement et Peuplement
- ⇒ Requalification de LLS



- **Trois objectifs pour le relogement :**
  - Favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages ;
  - Contribuer à la mixité sociale ;
  - Réinscrire les ménages fragiles dans une dynamique d'insertion.
  
- **Une diversité d'opérations générant du relogement :** démolitions, réhabilitations lourdes, interventions sur l'habitat privé dégradé
  
- **Une plus grande articulation avec les politiques d'attribution définies dans le cadre de la conférence intercommunale du logement** (cf. article 97 de la loi ALUR) : la stratégie de relogement intégrée dans la convention intercommunale « mixité sociale et équilibre entre les territoires » (article 8 de la loi du 21 février 2014)
  
- **La volonté de favoriser la mobilisation de l'ensemble du parc social de l'agglomération pour le relogement :** une incitation financière adossée à une **minoration de loyer** pour tout organisme HLM réalisant un relogement dans un logement **neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.**



- **Élaboration obligatoire, dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, d'une stratégie de relogement et d'attribution pendant la phase de protocole et contractualisée dans la convention « mixité sociale » - article 8 de la loi du 21 février 2014 (après consultation des associations de locataires), et qui :**
- s'appuie sur un diagnostic préalable ;
  - fixe des objectifs en termes de qualité du relogement et encadre l'impact financier du relogement pour les ménages ;
  - précise le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

Pour rappel article 4.1 du titre I du RGA NPNRU (arrêté du 15/09/2014) :

*« Les porteurs de projets et organismes HLM conventionnant avec l'Agence doivent s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages. »*



➤ **Mettre en place une compensation financière liée aux relogements, visant deux objectifs :**

- ✓ **Faciliter le relogement dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans,**
- ✓ **Favoriser la mobilisation du parc de l'ensemble des organismes HLM à l'échelle de l'agglomération pour le relogement : la compensation financière pourra être attribuée à tout organisme HLM accueillant un ménage.**



- Accorder « **une indemnité pour minoration de loyer** » à l'organisme HLM accueillant ces ménages dès lors que :
  - ✓ Le relogement définitif est effectué dans un **LLS neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans** ;
  - ✓ Le **loyer inscrit dans le bail** du ménage relogé est **obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement** du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation

Cette indemnité correspond à un montant forfaitaire modulable selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive



➤ **L'indemnité pour minoration de loyer :**

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



## « ZOOM » SUR DES POINTS CLÉS INSCRITS DANS LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DU NPNRU, SUITE NOTAMMENT AU CIEC

- ⇒ Reconstitution de l'offre de LLS
- ⇒ Démolition de LLS
- ⇒ Relogement et Peuplement
- ⇒ **Requalification de LLS**



## PRINCIPES POUR LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL

### La requalification de logements locatifs sociaux

- A partir d'un diagnostic partagé (en fonction notamment du contexte de marché), **concilier stratégie urbaine, stratégie patrimoniale et stratégie énergétique à l'échelle du quartier**, en associant les locataires à la définition et à la mise en œuvre du projet, à partir d'un diagnostic partagé.
- **Soutenir des opérations de réhabilitation ambitieuses, les simples remises à niveau de patrimoine n'ont pas vocation à être accompagnées par la solidarité nationale.**
- S'attacher à **pérenniser du patrimoine ayant des qualités intrinsèques** en répondant aux exigences environnementales en vigueur, notamment en matière de performance énergétique, tout en veillant à maîtriser les charges des locataires.
- Se fixer contractuellement un engagement d'atteinte d'une **performance énergétique** (avec une exigence d'impact sur les charges des locataires)
- **Un financement accordé** sous forme de **prêts bonifiés et de subventions** (cf. convention tripartite Etat / ANRU / UESL - Action Logement)



## Les opérations de requalification de logements locatifs sociaux (1/4)

### Simplifier les familles d'opérations et les assiettes de subventions

- Une seule famille d'opération intégrant deux sous-familles : **Réhabilitation + Amélioration de la qualité de service** = requalification des logements locatifs sociaux : concernant les travaux de réhabilitation des logements locatifs sociaux, de leurs caves et de leurs parties communes y compris halls, ainsi que les locaux favorisant le tri sélectif et les parkings sous l'emprise de l'immeuble ;
- Une assiette de subvention pour la requalification de LLS (ou équivalent subvention) simplifiée, établie sur la base du montant HT du coût de l'opération, assiette intégrant l'ensemble des dépenses relatives à l'opération (travaux, maîtrise d'œuvre, y compris relogements pour des restructurations lourdes, désamiantage, coûts de labélisation pour performance énergétique ou environnementale... hors frais financiers) : déconnexion du CCH et de la circulaire PALULOS pour le calcul de l'assiette de subvention.
- Une autre famille d'opération : **Résidentialisation de logements locatifs sociaux** : concernant tous les travaux hors des bâtiments de logements (halls d'immeubles exclus, sauf cas particuliers de lourds travaux complétant les residentialisations du type retournement de halls, modification importante de la configuration de ces derniers et dès lors que le bâtiment n'est pas financé par ailleurs par l'Anru en famille requalification).



## Les opérations de requalification de logements locatifs sociaux (2/4)

### Eligibilité et modalités de financement :

- Financement uniquement des opérations de requalification **de plus de 10 000 € HT / logement**
  - ➔ l'ANRU n'a pas vocation à financer les remises à niveau de patrimoine (qui ne permettent pas de pérenniser le patrimoine sur au moins 15 ans).
- Et seules les opérations de requalification qui obtiennent **a minima le label « haute performance énergétique rénovation » 2009** (HPE rénovation) sont finançables par l'Agence (majoration d'aide pour les opérations obtenant la certification BBC Rénovation 2009).



## Les opérations de requalification de logements locatifs sociaux (3/4)

### Un taux de subvention modulé en fonction de l'ambition des opérations

- Modularité des taux de subvention sur 2 tranches de coûts d'opération correspondant à des niveaux d'ambition différents de la réhabilitation
- Application d'un taux de subvention marginal par tranche de coût d'opération :

#### Un prêt bonifié Action Logement

- Uniquement pour les opérations dont l'assiette est supérieure à 10 000 € / logement
- Montant du prêt = 60 % investissement moins montant subvention Anru



#### Une subvention Anru

calculé selon le principe suivant :

Tranche de coût d'opération HT / logement	Taux de subvention ANRU
0 - 10 000 €	0%
Plus de 10 000 €	10 %

Taux de subvention majorable notamment de 10 pts pour les opérations obtenant la certification BBC Rénovation 2009



## **Les opérations de requalification de logements locatifs sociaux (4/4)**

Les concours financiers, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, peuvent donner lieu à l'attribution de subventions distribuées par l'Agence, et à l'attribution de prêts bonifiés distribués par Action Logement conformément aux modalités prévues dans la convention État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

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

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

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

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

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



## « ZOOM » SUR DES POINTS CLÉS INSCRITS DANS LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DU NPNRU, SUITE NOTAMMENT AU CIEC

- ⇒ Reconstitution de l'offre de LLS
- ⇒ Démolition de LLS
- ⇒ Relogement et Peuplement
- ⇒ Requalification de LLS
  
- ⇒ **Modulation des aides NPNRU (hors scoring et soutenabilité) en fonction de la qualité et de l'ambition des projets (mesure du CIEC)**



## **La modulation des aides du NPNRU en fonction de la qualité et de l'ambition des projets (mesure du CIEC)**

### **Mesure**

Conditionner et moduler les aides de l'ANRU en fonction de la qualité et de l'ambition des projets. Seuls les projets qui visent une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain économique, social et environnemental seront financés par l'ANRU et parmi ceux-ci, ceux qui s'inscriront dans une logique d'excellence sur le maximum de thématiques bénéficieront de financements plus importants.

### **Calendrier**

Dès l'adoption du règlement général NPNRU « complété »



## La modulation des aides du NPNRU en fonction de la qualité et de l'ambition des projets (mesure du CIEC)

Quel niveau?	Principe de modulation	Quels bénéficiaires?
Au maître d'ouvrage	Aide majorée pour les MO les plus en difficultés Bonus de financement si intégration financière (pacte fiscal et financier)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les collectivités après analyse de la soutenabilité financière</li><li>• Les organismes HLM en lien avec la CGLLS</li></ul>
A l'opération	Bonus de financement pour excellence dans le champ social, économique ou environnemental	Tous les maîtres d'ouvrage du PRU

Suites du CIEC

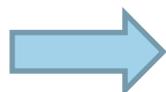
DOCUMENT NON CONTRACTUEL

ANRU/DSDP – Journée DT - DTA – NPNRU – 17 juillet 2015 p.48



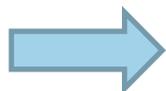
## **La modulation des aides du NPNRU en fonction de la qualité et de l'ambition des projets (mesure du CIEC)**

Tous les projets urbains accompagnés par l'ANRU doivent être **de qualité et ambitieux**. Ils doivent viser une transformation du quartier grâce à un impact global, urbain, économique, social et environnemental.



Exigence de l'ANRU renforcée sur les conditions de réussite du projet (réalisation d'un TSCP, amélioration de la sécurité, modification de la carte scolaire par exemple...) = un critère d'éligibilité à l'ANRU, une **conditionnalité** inscrite dans la convention pluriannuelle

L'ANRU souhaite inciter les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrage à offrir le meilleur pour les habitants du quartier (la « clause du territoire le plus favorisé »). Elle encourage ainsi les démarches qui visent **l'excellence et l'innovation**.



**Bonus** de financement aux opérations pour lesquelles un caractère d'excellence est démontré sur le champ social, économique ou environnemental.



## **La modulation des aides du NPNRU en fonction de la qualité et de l'ambition des projets (mesure du CIEC)**

L'excellence du projet proposé doit être démontré par le porteur de projet.

La majoration de financement est accordée par le **comité d'engagement** pour les projets d'intérêt national et les conventions de plus de 7 M€ de concours financiers par quartier – par le DG pour les autres

Le versement des financements correspondant à cette majoration est conditionné à l'atteinte des résultats attendus.

La convention pluriannuelle explicite ce qui justifie le bonus pour excellence et précise les indicateurs de mesure proposés pour **évaluer les résultats obtenus**.

Cette majoration peut être rediscutée entre l'ANRU, le porteur de projet et le maître d'ouvrage concerné lors des avenants.

Les modalités d'application de cette majoration d'aides pourront être précisées par instruction DG

 **un dispositif souple, adapté au contexte local, qui permet un dialogue avec l'ANRU, qui met en tension les acteurs et les responsabilise**



- ❑ Pour aller au delà de ces propositions de modulations des aides il faut souligner pour l'agence :

L'importance de renforcer ses exigences en matière d'**évaluation des projets** (in itinere et ex post)



Bâtir un cadre d'évaluation commun avec le CGET

L'intérêt de poursuivre les démarches engagées par l'ANRU d'**appels à projets/contributions** (dans la continuité des « rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS ») pour mettre en tension les acteurs, valoriser les démarches ou réalisations, voire accompagner l'expérimentation

