

Paris, le 31 JUIL. 2008

Le Directeur Général

IS/ML

à

Mesdames et Messieurs les Délégués Territoriaux  
et Délégués Territoriaux Adjoints

**Objet : PLUS CD et engagement de relogement dans du logement neuf.**

**PJ : exemple d'application de la délibération du conseil d'administration du 9 juillet 2008**

Le conseil d'administration de l'ANRU du 9 juillet 2008 a précisé les modalités d'appréciation par vos soins du respect de l'engagement des bailleurs sociaux à reloger un nombre de ménages issus des logements démolis, au moins égal à 50 % des logements financés en PLUS-CD, dans des logements sociaux neufs ou conventionnés de moins de cinq ans à la date du relogement (article 1.1.1.2 du titre II du règlement général de l'ANRU). Ce conseil d'administration a également précisé les conséquences du non respect, ainsi apprécié, de cet engagement en instituant un système à double détente, d'une part sur la composition des produits de la programmation financière en requalifiant sous condition des PLUS-CD en PLUS puis d'autre part, et le cas échéant, en réduisant le taux de subvention d'une partie des PLUS-CD.

Dans leur délibération, les membres du conseil d'administration ont tenu à réaffirmer les objectifs fondamentaux du programme de rénovation urbaine en matière de relogement:

- assurer un parcours résidentiel positif aux personnes relogées en leur offrant prioritairement un relogement dans des logements sociaux neufs ou de moins de cinq ans ;
- reconstituer une offre à bas loyers.

**L'objectif de relogement dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans d'un nombre de ménages au moins égal à 50 % des PLUS CD accordés est donc bien sûr maintenu** avec la souplesse introduite dans le RGA de 2007 : les relogements temporaires assortis d'un engagement du bailleur, accepté par le locataire, à reloger dans un programme neuf à venir en précisant le niveau de loyer, le type de logement, sa localisation et le délai de livraison, peuvent être décomptés. Ce décompte reste acquis même si le locataire revient explicitement sur son accord initial pour un 2<sup>ème</sup> déménagement à la livraison du programme. **Dans la perspective d'atteindre cet objectif, il est rappelé que les logements neufs financés par l'ANRU, tout particulièrement ceux financés en PLUS-CD, doivent d'abord être proposés aux ménages issus des logements démolis.**

Dans un premier temps, dans le cadre des comités de pilotage des relogements avec l'ensemble des partenaires, un suivi vigilant et renforcé des relogements sera assuré par vos services afin d'anticiper les difficultés et de rechercher d'abord des solutions pour tenir les objectifs, (exemples : ralentissement des démolitions dans l'attente des reconstitutions, mutualisation des relogements dans le neuf sur plusieurs projets d'une même agglomération, baisse des loyers dans le neuf pour y faire accéder les plus modestes, renforcement de l'accompagnement des relogements...).


Dans un second temps, et en cas de difficultés persistantes, vous pourrez prendre en compte dans le décompte des relogements dans le neuf, dans le cadre de l'effort consenti par le bailleur sur la qualité des parcours résidentiels des ménages :

- d'une part, les ménages concernés par les opérations de démolition bénéficiant d'une **accession sociale à la propriété sécurisée par le bailleur** ;
- d'autre part, les ménages du quartier qui, relogés dans le neuf, sont **issus du périmètre du projet** et disposent de revenus au-dessous des **niveaux de ressources PLAI**.

Sur la base de cette appréciation du respect des objectifs, un système à double détente sera mis en œuvre :

- S'il s'avère que les engagements ne pourront pas être tenus, vous engagerez une négociation avec le bailleur, en relation avec le porteur de projet, afin de **réviser la programmation des PLUS CD** (requalification d'une partie des PLUS CD en PLUS ou PLAI) dans le cadre d'un avenant. Un **minimum de 50 % de PLUS CD** par rapport à la programmation de l'ensemble de la reconstitution de l'offre de logements sociaux hors PLAI devra être conservé.
- Si l'objectif de relogement dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans n'est toujours pas respecté après révision de la programmation des PLUS CD, **une minoration du taux initial de 7 points** sera appliquée à la part des PLUS CD non justifiée avec maintien des exigences initiales sur les niveaux de loyer (rapport circonstancié dans le cadre de l'article 6 du Titre III du RGA), voir exemple annexé.

Je vous remercie de toute l'attention que vous porterez à ce processus touchant l'un des objectifs les plus fondamentaux du programme de rénovation urbaine. Vous voudrez bien me rendre compte des difficultés éventuelles de son application dans la perspective d'en faire un bilan en juillet 2009.

  
Pascal MARTIN-GOUSSET  
Directeur Général par intérim

## ANNEXE

### Exemple d'application du système à double détente

Sur un total de 150 logements sociaux à reconstituer, 100 PLUS CD, 10 PLAI et 40 PLUS ont été prévus dans la convention pluriannuelle.

**Dans un premier temps**, en cas de difficultés persistantes malgré les précisions apportées sur le décompte des ménages relogés dans du neuf ou du conventionné de moins de cinq ans, possibilité de négocier par avenant une nouvelle programmation avec 50% de PLUS CD sur les 140 logements sociaux prévus hors PLAI :

=> 70 PLUS CD, soit 35 relogements à effectuer dans des logements neufs ou de moins de cinq ans.

Devront donc être requalifiés (100– 70) PLUS CD, soit 30 logements en PLUS ou PLAI avec la baisse de la subvention et l'application du plafond de loyer réglementaire lié au produit.

**Dans un deuxième temps**, si par exemple seuls 25 ménages ont été relogés dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans (objectif révisé de 35 ménages non respecté), les 70 PLUS-CD sont maintenus dans la programmation mais avec la disposition suivante:

=> le déficit de 10 relogements dans le neuf entraîne une baisse de subvention de 7 points pour 20 PLUS CD (droit à 2 PLUS CD pour 1 relogement dans le neuf), avec maintien des exigences initiales (niveaux de loyer, limitation des marges départementales).