

**CONVENTION SPÉCIFIQUE RELATIVE AU VERSEMENT PAR L'ANRU DE LA
SUBVENTION « INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »
DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Vu le règlement général (RGA) de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU ;

Vu le protocole de préfiguration n° (...) et/ou la(les) convention(s) pluriannuelle(s) de renouvellement urbain n° (...) portant sur un(de) projet(s) de renouvellement urbain sur le territoire de l'Etablissement public de coopération intercommunal (EPCI) (...) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) (...);

Il est convenu entre les soussignés :

L'Anru, représentée par son directeur général ou son délégué territorial dans le département ;

ci-après désignée « l'Agence » ou « l'Anru » ,

Le ou les maîtres d'ouvrage des opérations d'investissement éligibles au financement de l'Agence et à l'origine du relogement des ménages :

- (...);
- (...);
- (...);

ci-après désignés « le ou les maîtres d'ouvrage » ,

Le ou les organismes HLM susceptibles d'accueillir les ménages concernés par ce relogement :

- (...):
- (...):
- (...):

ci-après désignés « le ou les bailleurs HLM relogeur » ,

Et l'EPCI, représenté par son président (ou la commune¹ de (...), représentée par son maire) ;

ci-après désignée « la collectivité porteuse du projet » .

Ce qui suit :

¹ Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (Départements d'Outre-mer, Communes non inscrites dans un EPCI)

PRÉAMBULE

Plusieurs opérations d'investissement² liées à la réalisation du(des) projet(s) de renouvellement urbain faisant l'objet du (des) protocole(s) et de la (des) convention(s) pluriannuelle visé(s) ci-dessus vont nécessiter le relogement de ménages résidant dans les logements concernés par ces opérations.

Afin de faciliter les relogements de ces ménages et de favoriser la qualité de leurs parcours résidentiels, notamment vers le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, dans des conditions financières maîtrisées pour ces ménages, l'Anru peut accorder une subvention sous forme d'opérations d'ingénierie « indemnité pour minoration de loyer »³ dont les organismes HLM relogeurs sont les bénéficiaires finaux.

Article 1 : Objet de la présente convention spécifique

La présente convention a pour objet de préciser les obligations des différents signataires dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations de relogement ouvrant droit à l'attribution d'une subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru au titre du NPNRU, conformément aux modalités prévues par ses règlements⁴.

En particulier, elle précise les **modalités selon lesquelles cette subvention, versée par l'Anru au maître d'ouvrage d'une opération éligible au financement de l'Agence et générant du relogement, est reversée par ce dernier au bailleur HLM accueillant le(s) ménage(s)**, celui-ci en étant le bénéficiaire final.

Recommandations :

*Autant que possible, **une unique convention spécifique relative au versement par l'Anru de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » est conclue à l'échelle de l'EPCI** par le porteur du projet de renouvellement urbain, l'Anru, les maîtres d'ouvrage d'opérations générant le relogement de ménages et les bailleurs HLM susceptibles de les reloger. Cette convention doit être signée même si au stade de la signature de la présente le maître d'ouvrage à l'origine du relogement est également le seul bailleur HLM relogeur⁵.*

***A minima, cette convention spécifique est conclue à l'échelle d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.** Dans le cas où des opérations de relogement avec minoration de loyer seraient financées par l'Anru dans le protocole de préfiguration du projet, cette convention spécifique portera à la fois sur ledit protocole et la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.*

Cette convention spécifique doit être signée en amont de la demande attributive de subvention pour l'opération concernée.

Même si la convention spécifique porte sur plusieurs protocoles et/ou conventions pluriannuelles à l'échelle de l'EPCI, la programmation, l'engagement et le paiement de cette subvention se fait dans le cadre de chaque protocole et/ou convention pluriannuelle concerné.

Article 2 : Conditions d'éligibilité à la subvention « indemnité pour minoration de loyer » accordée par l'Anru

L'octroi de la subvention de l'opération d'ingénierie « indemnité pour minoration de loyer » peut être accordé pour le relogement de ménages qui respecte les conditions cumulatives d'éligibilité décrites à l'article 2.1.3.2 du titre II du RGA relatif au NPNRU, précisées ci-après :

² Ces opérations d'investissement correspondent aux natures d'opération prévues dans le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU : démolition et requalification de logements locatifs sociaux, interventions sur le parc privé (recyclage de copropriétés dégradées, recyclage de l'habitat ancien dégradé, actions de portage massif en copropriétés dégradées).

³ L'« indemnité pour minoration de loyer » correspond à une subvention accordée dans le cadre de la nature d'opération d'ingénierie conformément RGA NPNRU. Elle est cumulable avec la prise en compte d'un forfait pour relogement dans le cadre des opérations d'investissement.

⁴ Règlement Général de l'Anru (RGA) et Règlement financier (RF) relatifs au NPNRU

⁵ L'ensemble des bailleurs HLM présents sur le territoire de l'EPCI sont susceptibles d'accueillir les ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Cette convention spécifique doit être signée même si le bailleur HLM relogeur et le maître d'ouvrage à l'origine du relogement ont la même identité. Dans ce cas, elle pourra être élargie par avenant dans le temps de la mise en œuvre du projet de RU pour intégrer de nouveaux bailleurs HLM relogeur présents à l'échelle intercommunale.

- **Le relogement est rendu nécessaire par une opération d'investissement éligible au financement de l'Anru.**

Sont concernés les ménages :

- o Titulaires du bail et/ou décohabitants⁶ qui occupent un logement locatif social (LLS) faisant l'objet d'une opération de démolition ou de requalification,
 - o Occupant un logement privé faisant l'objet d'une opération de recyclage de copropriété dégradée, d'habitat ancien dégradé ou de portage massif en copropriété dégradée ;
- **Le relogement est réalisé dans un logement locatif social neuf ou conventionné pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) depuis moins de cinq ans à la date du relogement, quelle que soit sa localisation (hors ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville) et son mode de financement⁷ ;**
 - **Le relogement est réalisé avec un montant de loyer inscrit dans le bail fixé au maximum au plafond de loyer⁸ du ménage pour l'attribution de l'APL, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH),**
 - **Le relogement est définitif⁹.**

La subvention « indemnité pour minoration de loyer » est forfaitaire et calculée par ménage relogé. Son montant est déterminé en fonction du type de logement (T1/T2, T3/T4, T5 et plus) dans lequel le ménage est relogé, quelle que soit la durée d'occupation effective du logement par le ménage concerné après la signature du bail.

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

Article 3 : Engagement du porteur de projet de renouvellement urbain concernant la mobilisation et le suivi de la subvention « indemnité pour minoration de loyer »

La collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain assure la mobilisation des partenaires et le pilotage de la stratégie de relogement, formalisée dans le document-cadre fixant les orientations intercommunales d'attributions et déclinée dans la convention intercommunale d'attribution prévus par l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Cette stratégie, dont les dispositions sont rappelées dans l'article 6 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, fixe des objectifs locaux de qualité du relogement, et notamment un objectif de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

Plus particulièrement, dans le cadre de la présente convention, le porteur de projet s'engage à :

- Mobiliser les bailleurs HLM présents sur le territoire de l'EPCI pour favoriser l'accès des ménages relogés au parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans,
- Assurer dans le cadre des revues de projets et des points d'étapes le suivi de la mobilisation de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » accordée par l'Anru et de l'avancement de sa consommation à l'échelle du (des) protocoles et/ou de la (des) convention(s) pluriannuelles de renouvellement urbain, et de l'objectif local de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, en lien avec le délégué territorial de l'Anru,
- Contribuer le cas échéant à évaluer l'impact de cette subvention sur la qualité des parcours et la maîtrise de l'impact financier du relogement pour les ménages.

⁶ Sont considérés comme décohabitants, les personnes liées au titulaire du bail (conjoint, ascendants ou descendants directs) dont le logement constituait la résidence principale et qui accèdent à un logement autonome dans le cadre du relogement.

⁷ Il peut s'agir d'un logement financé dans le cadre de la programmation de droit commun du logement social, ou d'un logement financé dans le cadre de la reconstitution de l'offre associée au renouvellement urbain, en dehors de l'offre de LLS financée par l'Anru en PLUS CD à 17% ou 22% dans le cadre du PNRU qui ne peut être prise en compte pour l'octroi de l'indemnité Anru pour minoration de loyer dans le cadre du NPNRU.

⁸ Le plafond de loyer se réfère au loyer principal hors charges. Il s'applique au bail du ménage concerné et non au logement.

⁹ Les relogements « tiroirs » ne peuvent donner lieu à l'attribution de cette « indemnité pour minoration de loyer ».

Article 4 : Engagements du(des) maître(s) d'ouvrage générant le relogement

Le(s) maître(s) d'ouvrage d'opérations contractualisées avec l'Anru générant du relogement est(sont) responsable(s) juridiquement des relogements liés à cette opération. Il(s) est(sont) partie(s) prenante(s) de la stratégie intercommunale de relogement pilotée par le porteur de projet de renouvellement urbain.

Par la signature de la présente convention, le(s) maître(s) d'ouvrage générant le relogement s'engage(nt) à :

- Suivre l'avancement de la consommation de l'enveloppe de subvention « indemnité pour minoration de loyer » programmée à l'échelle de(s) l'(l')opération(s) générant du relogement dont il(s) sont maître(s) d'ouvrage, au fur-et-à-mesure des relogements, en lien avec le porteur de projet et la DDT,
- Assurer la centralisation des pièces justificatives nécessaires pour le versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », détaillées à l'article 6 de la présente convention, et leur transmission à l'Anru, selon les modalités prévues par le RF NPNRU ;
- Reverser au(x) bailleur(s) relogeur(s) la subvention « indemnité pour minoration de loyer », qui leur est versée par l'Anru, au fur-et-à-mesure des relogements et selon les modalités fixées à l'article 8 de la présente convention, et le cas échéant, récupérer auprès d'eux les sommes indûment perçues qui lui seraient réclamées.

Article 5 : Engagements du(des) bailleur(s) HLM relogeur

Le(s) bailleur(s) HLM relogeur est(sont) partie prenante de la stratégie intercommunale de relogement pilotée par le porteur de projet de renouvellement urbain.

Par la signature de la présente convention, le bailleur HLM relogeur s'engage à :

- Transmettre au maître d'ouvrage générant le relogement les pièces justificatives nécessaires au paiement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru et précisées à l'article 6 de la présente convention,
- Conserver les pièces justificatives des relogements concernés par la subvention « indemnité pour minoration de loyer » qui pourront être demandées par l'Anru :
 - o Baux des ménages relogés,
 - o Conventions APL des logements concernés.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru au maître d'ouvrage générant le relogement des ménages

Le paiement de la subvention par l'Anru au maître d'ouvrage générant du relogement s'effectue au fur-et-à-mesure du relogement effectif des ménages et dans la limite de l'enveloppe de chaque opération « minoration de loyer » programmée, selon les modalités suivantes et dans le respect du RF NPNRU susvisé :

1. Demande de décision attributive de subvention (DAS) à l'Anru

Pour chaque opération "indemnité pour minoration de loyer" programmée dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou d'un protocole de préfiguration, le maître d'ouvrage de l'opération générant le relogement demande une DAS auprès du délégué territorial de l'ANRU, selon les modalités prévues par le RF NPNRU.

Cette demande de DAS peut être déposée dès que la convention spécifique relative au versement par l'Anru de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » est signée par toutes les parties et que le maître d'ouvrage générant le relogement est en mesure de justifier le lancement opérationnel de l'opération, défini en annexe du RF NPNRU.

2. Le versement de la subvention par l'Anru

Suite à l'obtention de la DAS, le versement de la subvention interviendra par tranche annuelle sur la base du nombre de relogements avec minoration de loyers effectués sur l'année n-1, dans la limite de la programmation contractualisée avec l'Anru et dans le respect du RF susvisé¹⁰.

¹⁰ Le RF relatif au NPNRU impose que :

La demande de paiement de la subvention par le maître d'ouvrage à l'origine du relogement s'effectue auprès du délégué territorial de l'Anru, conformément aux modalités prévues par le RF NPNRU et sur la base de :

- La décision attributive de subvention,
- **L'état déclaratif annuel consolidé du relogement éligible à l'« indemnité pour minoration de loyer »¹¹ effectué sur l'année n-1**, établi et certifié par le maître d'ouvrage qui en est à l'origine.

A partir des états déclaratifs annuels du relogement éligible à l'« indemnité pour minoration de loyer » renseignés et certifiés par le(s) bailleur(s) relogeur(s) (cf. modèle en annexe de la présente convention : modèle B), le **maître d'ouvrage à l'origine du relogement** renseigne et certifie un **état déclaratif annuel consolidé** (cf. modèle en annexe à la présente convention : modèle A) pour l'ensemble des relogements éligibles à la subvention « indemnité pour minoration de loyer » générés par le maître d'ouvrage à l'origine du relogement et réalisés sur l'année n-1.

Le maître d'ouvrage à l'origine du relogement ne transmet pas les états déclaratifs annuels établis par les bailleurs relogeurs à l'Anru mais les archive, en vue d'un éventuel contrôle ultérieur.

Dans les cas où le maître d'ouvrage à l'origine du relogement est également bailleur HLM relogeur, le tableau d'état déclaratif est renseigné et certifié par lui.

3. Contrôles préalables ou postérieurs aux versements effectués par l'Anru

Conformément au RGA NPNRU et au RF NPNRU, des contrôles sur pièces justificatives peuvent être opérés par l'Anru pour les besoins de l'instruction des dossiers, de la vérification de l'exécution des engagements ou du suivi des projets de renouvellement urbain.

Ces contrôles sont précisés dans le RF NPNRU en ce qui concerne l'engagement des subventions, l'ordonnancement des demandes de paiement et le paiement des subventions par l'Anru.

Article 7 : Modalités de reversement de la subvention de l'Anru par le(s) maître(s) d'ouvrage générant le relogement des ménages au(x) bailleur(s) HLM relogeur

Le maître d'ouvrage générant le relogement s'engage à reverser le montant de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » versée par l'Anru au(x) bailleur(s) HLM relogeur :

- Sur la base de la transmission de l'état déclaratif annuel certifié par le bailleur relogeur (cf. modèle B en annexe) ;
- Dans un délai qui ne pourra excéder soixante jours suivant la constatation du versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru ;
- Dans la limite de la programmation de l'enveloppe financière de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », qui lui a été octroyée par l'Anru.

Article 8 : Information de l'Agence et modalités d'évolution de la présente convention spécifique

Le ou les maîtres d'ouvrage signataires de la présente convention s'engagent à informer, sans délai, le délégué territorial de l'Agence de tous les événements susceptibles d'affecter la consistance ou les caractéristiques des opérations d'investissement à l'origine du relogement des ménages, le relogement de ces derniers dans les conditions prévues à l'article 3 de la présente convention et d'avoir une incidence sur le bénéfice de la subvention programmée dans la convention pluriannuelle (ou le cas échéant dans le protocole de préfiguration).

Lorsque des modifications doivent y être apportées, la présente convention est modifiée par avenant co-signé par le porteur du projet de renouvellement urbain, l'ensemble des maîtres d'ouvrage, les bailleurs HLM relogeur

-
- La première tranche demandée représente au moins 10% du montant total de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » programmée à l'échelle de l'opération,
 - Dès lors que plus de 80% de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » programmée a été versé, il n'est plus possible d'obtenir de versements par tranche annuelle. Dans ce cas, il convient pour le maître d'ouvrage de l'opération de demander le paiement du solde de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », dès que l'achèvement de l'opération « indemnité pour minoration de loyer » est justifié au regard de la programmation contractualisée avec l'Anru.

¹¹ Ce tableau peut être extrait à partir de l'outil de suivi du relogement RIME mis à disposition par l'USH (version 5).

concernés et l'Anru, qui intervient en tant que dernier signataire. Il peut s'agir de prendre en compte des évolutions telles que :

- L'intégration de nouveaux maîtres d'ouvrages à la convention pluriannuelle ou de nouveaux bailleurs HLM accueillant des ménages relogés dans le cadre d'une opération financée par l'Anru, dans les conditions prévues à l'article 2 de la présente convention,
- L'élargissement du périmètre à une autre convention pluriannuelle portant sur le même territoire intercommunal,
- D'évolutions de la raison sociale ou du statut juridique de l'une des parties signataire de la présente convention.

Fait à , le

Le représentant de l'Anru ...

Le représentant de la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain ...¹²

Le représentant du maître d'ouvrage ...

Le représentant du bailleur HLM relogeur ...

Le représentant du maître d'ouvrage ...

Le représentant du bailleur HLM relogeur ...

...

¹² Le directeur général de l'Agence ou son délégué territorial, dernier signataire de la présente convention spécifique

MODÈLE A (à renseigner par le maître d'ouvrage à l'origine des relogements, et à adresser au délégué territorial de l'Anru) :

TABLEAU TYPE D'ETAT DECLARATIF ANNUEL CONSOLIDÉ DU RELOGEMENT ELIGIBLE A L'« INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »

EFFECTUEE DANS LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NEUF OU CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS
LIE A LA CONVENTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN N° ... [OU AU PROTOCOLE N° ...] SUR L'ANNEE N-1 :...

Nom du maître d'ouvrage de l'opération à l'origine des relogements : ...

Raison sociale, adresse et SIRET du bénéficiaire : ...

IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer : ...

Libellé de l'opération : ...

Nom du bailleur HLM relogeur	Identifiant du ménage relogé éligible à l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération générant le relogement du ménage avec minoration de loyer	Date de livraison du logement locatif social (jj/mm/aaaa)	Date de la convention APL du logement (jj/mm/aaaa)	Date de signature du bail pour le logement du ménage relogé (jj/mm/aaaa)	Typologie du logement dans lequel le ménage est relogé (T1/T2, T3/T4, T5 et plus)	Montant du loyer inscrit dans le bail du logement dans lequel le ménage est définitivement relogé (en euros par m²)	Montant du plafond de loyer du ménage relogé pour l'attribution de l'APL cf. article R351-17-3 du CCH (en euros par m²)
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T1/T2								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T3/T4								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T5 et plus								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T1/T2								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T3/T4								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T5 et plus								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1								

Certifié exact, le :

Fait à :

Nom du représentant du maître d'ouvrage à l'origine du relogement des ménages :

Signature :

MODÈLE B (à renseigner par le bailleur HLM relogeur, et à adresser au maître d'ouvrage générant du relogement) :

**TABLEAU TYPE D'ÉTAT DÉCLARATIF ANNUEL DU RELOGEMENT ELIGIBLE A L'« INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »
EFFECTUE PAR UN BAILLEUR HLM RELOGEUR**

DANS LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NEUF OU CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS
LIE A UNE CONVENTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN N° ... [OU A UN PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION N° ...] SUR L'ANNEE N-1 : ...

Nom du bailleur HLM relogeur, accueillant les ménages : ...
Raison sociale, adresse et SIRET du bailleur HLM relogeur : ...
IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer : ...

Colonnes préremplies par le maître d'ouvrage à l'origine du relogement

Nom du bailleur HLM relogeur	Identifiant du ménage relogé éligible à l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération générant le relogement du ménage avec minoration de loyer	Date de livraison du logement locatif social (jj/mm/aaaa)	Date de la convention APL du logement (jj/mm/aaaa)	Date de signature du bail pour le logement du ménage relogé (jj/mm/aaaa)	Typologie du logement dans lequel le ménage est relogé (T1/T2, T3/T4, T5 et plus)	Montant du loyer inscrit dans le bail du logement dans lequel le ménage est définitivement relogé (en euros par m ²)	Montant du plafond de loyer du ménage relogé pour l'attribution de l'APL cf. article R351-17-3 du CCH (en euros par m ²)
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T1/T2</i>								
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T3/T4</i>								
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T5 et plus</i>								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1								
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T1/T2</i>								
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T3/T4</i>								
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T5 et plus</i>								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1								

Certifié exact, le :

Fait à :

Nom du représentant du bailleur HLM relogeur :

Signature :