



Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine  
69 bis, rue de Vaugirard  
75006 Paris  
tél. : 01 53 63 55 00  
fax : 01 45 44 95 16  
www.anru.fr

# Questions - réponses

## Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

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

---

Version du 8 juillet 2016



# Sommaire

---

PRÉAMBULE .....	3
TEXTES ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE .....	4
1. Les conditions générales de financement de l'Anru dans le cadre du NPNRU .....	6
2. Les opérations d'ingénierie .....	15
3. Les opérations d'aménagement .....	21
4. Les programmes immobiliers .....	25

## PRÉAMBULE

Ce document vise à préciser, sous forme de questions-réponses, l'application des textes réglementaires de l'Anru de façon générale et pour certains cas particuliers qui peuvent être soumis à l'Agence.

Afin d'apporter des premières précisions et réponses aux questions posées par les acteurs du renouvellement urbain (chargés de mission de l'Anru, délégation territoriales de l'Anru, porteurs de projets, maîtres d'ouvrage, partenaires de l'Anru, ...) pour la mise en œuvre du NPNRU depuis la publication du RGA NPNRU « consolidé » (permettant de contractualiser les protocoles de préfiguration et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain), cette version du « questions-réponses NPNRU » se concentre sur les modalités générales d'intervention de l'Anru décrites dans le RGA NPNRU et les opérations qui pourraient figurer dans les protocoles de préfiguration des projets.

Ce document sera régulièrement complété, y compris sur des modalités relevant du règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU, et mis à disposition des différents acteurs sur le site Extranet de l'Anru à l'adresse suivante : <https://ru-acteurs.anru.fr/>.

# TEXTES ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

## *Documents en liens de téléchargement*

- Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, version consolidée au 1er juin 2016
- Décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains
- Décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française
- Décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains
- Arrêté du 07 août 2015, publié au JO le 14 août 2015, portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain
- Arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain
- Arrêté du 8 avril 2015 relatif aux comités d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine
- Convention de partenariat entre l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) , la Société du Grand Paris (SGP) du 3 décembre 2015
- Convention de partenariat entre le ministère des Outre-Mer, l'Anah et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), du 25 novembre 2015
- Accord-cadre 2015-2015 ADEME - ANRU du 18 novembre 2015
- Convention entre l'État, l'ANRU et l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) Action Logement relative au financement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), conclue le 2 octobre 2015 en application de la convention quinquennale 2015 -2019 entre l'État et l'UESL Action Logement signée le 2 décembre 2014
- Convention ANRU-CDC du 23 septembre 2015 pour la mise en œuvre opérationnelle de la convention d'objectifs Etat/CDC 2014-2020 relative au renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Convention de partenariat entre l'Anah et l'ANRU dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du 4 mai 2015
- Convention de partenariat Anru-FNAU 2015 - 2018 du 22 avril 2015
- Contenu du dossier de présentation en vue de la signature par l'Anru d'un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain - conseil d'administration du 16 juillet 2015 et arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU
- Trame de protocole de préfiguration type du (ou des) projet(s) de renouvellement urbain cofinancé(s) par l'ANRU – conseil d'administration du 25 juin 2014 consolidé au conseil d'administration du 16 juillet 2015

- Règlement financier de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) validé au CA de l'Anru du 7 juin 2016
- Note du directeur général de l'Anru 27 janvier 2015 relative à l'achèvement du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et lancement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Nouvelle charte nationale d'insertion - 2014 -2024
- Classement géographique des communes pour le financement de la reconstitution de LLS dans le cadre du NPNRU

# 1. Les conditions générales de financement de l'Anru dans le cadre du NPNRU

Les possibilités de financement de chaque nature d'opération éligible aux concours financiers de l'Anru sont déterminées dans le titre II du règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU.

Il présente en premier lieu les conditions générales de financement (article 1 et suivants) dont l'application réglementaire est précisée dans la première partie des Questions/Réponses.

Sont ensuite décrites la nature des opérations aidées et les conditions d'attribution des financements pour les trois grands groupes d'opérations que sont les opérations d'ingénierie, les opérations d'aménagement et les programmes immobiliers (article 2 et suivants) pour lesquelles les modalités d'application réglementaires sont apportées par groupe d'opération dans la deuxième partie du présent Questions/Réponses. De façon générale, le financement de l'Anru se calcule à l'opération, soit en multipliant une assiette de financement (coûts ou déficit d'un bilan) par taux de financement, soit en multipliant un montant forfaitaire par un nombre d'unité.

Enfin, il énonce les critères de modulation des financements (article 3 et suivants).

Sur la base des possibilités indiquées dans ce titre II du RGA NPNRU, les aides de l'Anru sont contractualisées dans le protocole de préfiguration des projets puis la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Cette programmation des concours financiers de l'Anru au titre du NPNRU sont précisées dans le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU.

L'octroi des aides de l'Anru s'effectue ensuite sous réserve du respect des conditions indiquées dans le RGA NPNRU et le cas échéant précisées dans la contractualisation, et conformément aux conditions d'engagement juridique, d'ordonnancement et de paiement des subventions, ainsi que d'octroi des décisions d'autorisation de prêts bonifiés en vue de leur mobilisation et versement par Action Logement, déterminés dans le RF NPNRU.

Ainsi, les deux règlements de l'Anru relatif au NPNRU s'articulent afin de mettre en œuvre les financements de l'Agence. Ces règlements sont précisés, le cas échéant, par note d'instruction du directeur général de l'Anru.

## 1.1. Les règles de démarrage des opérations et de prise en compte des dépenses

**Q-01 : Quelles natures d'opération peuvent-elles être financées dans le protocole de préfiguration des projets ?**

R-01 : Le RGA NPNRU prévoit une contractualisation des projets de renouvellement urbain en deux temps :

1. un protocole de préfiguration permettant de définir le projet et le programme urbain qui sera ensuite mis en œuvre dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, et de mobiliser des financements de l'Anru pour l'ingénierie nécessaire à l'élaboration de projets ambitieux dont la faisabilité aura été expertisée en amont de la convention pluriannuelle ;
2. une convention pluriannuelle détaillant le programme urbain et l'ensemble des concours financiers de l'Anru relatifs aux opérations d'investissement et d'ingénierie nécessaires pour la mise en œuvre et l'évaluation du projet de renouvellement urbain.

Ainsi, conformément à l'article 1 du titre II du RGA NPNRU, dans le cadre d'un protocole de préfiguration des projets, seules les opérations d'ingénierie peuvent être financées par l'Anru. Les opérations d'investissement sont donc par principe financées dans le cadre de la convention pluriannuelle.

À titre exceptionnel, un protocole de préfiguration examiné par le comité d'engagement de l'Anru peut permettre le financement de certaines opérations d'investissement dont le démarrage opérationnel (début des travaux ou premières acquisitions foncières) s'effectuerait dans la

période couverte par le protocole de préfiguration et sous réserve du respect de plusieurs conditions (voir Q-02). Le cas échéant, ces opérations sont contractualisées et financées par l'Anru dans le protocole de préfiguration.

**Q-02 : Selon quelles conditions les opérations d'investissement peuvent-elles être contractualisées et financées par l'Anru dans le cadre des protocoles de préfiguration ?**

R-02 : Comme indiqué ci-dessus en question/réponse 01, dans le cas particulier où les délais de mise au point de la convention pluriannuelle ne sont pas compatibles avec la nécessité d'engager rapidement des opérations d'investissement, le comité d'engagement de l'Anru peut autoriser la contractualisation et le financement de ces opérations par l'Agence dans le protocole de préfiguration sous réserve du respect de certaines conditions.

La demande de financement par l'Anru d'une opération d'investissement dans le cadre d'un protocole de préfiguration doit être formulée par le porteur de projet, en lien avec le maître d'ouvrage concerné, dans le dossier de présentation du protocole de préfiguration déposé auprès du délégué territorial de l'Agence pour instruction.

Cette demande doit démontrer que l'opération visée a un caractère incontestable (justifié particulièrement par les résultats des études préalables), qu'elle est prête au plan opérationnel (lancement des travaux ou des acquisitions foncières pendant la durée du protocole) et qu'elle est compatible avec les objectifs et les ambitions du programme urbain d'ensemble à décliner dans la convention pluriannuelle, notamment en termes d'atteinte des objectifs de répartition territoriale et d'équilibre social de l'habitat (en articulation avec les politiques de l'habitat de l'agglomération conformément à l'article 3.3 du titre I du RGA NPNRU, la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, et la dynamique de coconstruction du projet associant en particulier les habitants du quartier).

Ces opérations permettront ainsi d'amorcer le projet de renouvellement sans l'obérer. Tel peut être le cas par exemple des opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux ou de démolition de logements locatifs sociaux.

La recevabilité de la demande est appréciée par le délégué territorial de l'Anru puis par le comité d'engagement de l'Agence. Les opérations d'investissement contractualisées et dont le financement par l'Anru est acté dans le cadre d'un protocole de préfiguration sont détaillées au sein de l'article 10 dudit protocole. Lorsque le concours financier de l'Anru est calculé sur la base d'une assiette correspondant à un déficit de bilan, tout comme les dépenses, les recettes devront être précisées. En conséquence, les valorisations foncières devront être inscrites sur la base de plans et de valeurs estimées au regard des destinations envisagées selon les règles du RGA NPNRU.

**Q-03 : En quoi consistent les autorisations anticipées de démarrage accordées dans la phase de préfiguration des projets ?**

R-03 : Dans le cadre des protocoles de préfiguration des projets, l'Anru peut contractualiser et financer des opérations d'ingénierie, ou à titre exceptionnel des opérations d'investissement quand l'Anru juge que ces opérations sont prêtes, pertinentes, et qu'elles n'obèrent pas le projet de renouvellement urbain qui sera précisé dans la convention pluriannuelle (cf. question/réponse 02).

D'autre part, conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, l'Anru peut également contractualiser et autoriser de façon anticipée le démarrage d'opérations sans que cette autorisation préjuge d'un financement de l'Anru. Le financement des opérations concernées par une autorisation anticipée de démarrage pourra cependant être examiné en opportunité dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Pour cela, deux types d'autorisations anticipées de démarrage peuvent être accordées par l'Anru :

- pour les opérations d'investissement dont le démarrage opérationnel (début des travaux ou des acquisitions foncières ou immobilières) doit s'effectuer pendant la phase de préfiguration. Ces « opérations anticipées », qui doivent explicitement être détaillées dans le protocole de préfiguration, sont définies à la question/réponse 04 ci-après.

- pour les opérations d'investissement dont la préparation (actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener telles que les études préalables et pré opérationnelles, les actions de concertation et les préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) doit s'effectuer pendant la phase de préfiguration. Les modalités de prise en compte de ces opérations sont décrites à la question/réponse 05 ci-après.

Qu'elles soient accordées en amont du protocole de préfiguration, lors de l'examen du protocole par l'Anru, ou le cas échéant après la signature du protocole avant son achèvement, ces autorisations anticipées de démarrage doivent être retranscrites dans le protocole de préfiguration concerné (en vue de sa signature ou le cas échéant par la suite à l'occasion d'un avenant).

**Q-04 : Comment les « opérations anticipées », c'est-à-dire les opérations d'investissement pour lesquelles une demande d'autorisation anticipée de démarrage est adressée à l'Anru et est accordée, sont-elles mises en œuvre ?**

R-04 : La demande d'autorisation anticipée de démarrage d'une opération d'investissement doit être adressée par le porteur de projet, en lien avec le maître d'ouvrage concerné, auprès du délégué territorial de l'Anru en vue de l'instruction du dossier de présentation du protocole de préfiguration. Cette demande doit donc être formulée en amont de l'examen du projet de protocole de préfiguration par l'Anru.

Par ailleurs, la demande d'autorisation anticipée de démarrage d'une opération d'investissement doit être argumentée (caractère d'urgence, ...) notamment au regard de la date prévisionnelle d'examen du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Cette autorisation, qui revêt un caractère exceptionnel, est accordée, en amont de la contractualisation du protocole de préfiguration, par :

- Le délégué territorial (DT) de l'Anru uniquement pour les opérations de démolition de logements locatifs sociaux et de reconstitution de logements locatifs sociaux hors QPV portant sur des quartiers d'intérêt régional sous réserve que ces opérations soient compatibles avec le futur projet d'ensemble et l'enveloppe régionale de financement Anru (après recueil au préalable d'un accord du préfet de région, cf. note d'instruction du directeur général de l'Anru du 31 juillet 2015) ;
- Le comité d'engagement (CE) de l'Anru ;
- Le directeur général (DG) de l'Anru.

L'autorisation anticipée de démarrage doit être formalisée de façon explicite (maître d'ouvrage concerné, nature de l'opération et sa localisation) a minima dans l'article 5 du protocole de préfiguration concerné (si l'autorisation a dans un premier temps été formulée par courrier ou dans l'avis du CE, celle-ci doit être reprise dans le corps du texte du protocole de préfiguration).

Le maître d'ouvrage bénéficiaire de cette autorisation est de fait signataire dudit protocole.

La date d'autorisation anticipée de démarrage de ces « opérations anticipées » ne peut être antérieure à la décision d'autorisation anticipée. Ainsi, la date d'autorisation anticipée de démarrage est au plus tôt :

- La date du courrier DT pour les opérations de démolition de LLS, et de reconstitution de LLS hors QPV portant sur les quartiers d'intérêt régional, date qui ne peut être antérieure à la Note du directeur général de l'ANRU du 31 juillet 2015 relative à la mise en œuvre des protocoles de préfiguration du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour les quartiers d'intérêt national et les quartiers d'intérêt régional ;
- La date du CE concerné pour les opérations autorisées par le CE ;
- La date du courrier DG pour les opérations portant sur les quartiers d'intérêt national et les quartiers d'intérêt national.

Par la suite, si le financement par l'Anru de l' « opération anticipée » est acté en opportunité dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, les dépenses relatives à cette opération d'investissement (études pré-opérationnelles, honoraires de maîtrise d'œuvre, coût des travaux, etc.) pourront être prises en compte à compter de la date d'autorisation anticipée de démarrage inscrite dans le protocole de préfiguration.



**Q-05 : Les opérations d'investissement non financées dans le protocole de préfiguration mais dont la préparation démarre durant la phase de protocole doivent-elle obtenir une autorisation anticipée de démarrage formalisée de façon explicite pour que leurs dépenses de préparation puissent être prise en compte par l'Anru dans l'assiette de financement si l'opération est financée par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle ?**

R-05 : Au stade protocole de préfiguration :

- Comme rappelé ci-dessus en question-réponse 04, dans le cas particulier où le démarrage opérationnel (début des travaux ou des acquisitions foncières ou immobilières) d'une opération d'investissement doit s'effectuer pendant la phase de préfiguration sans être financée par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration, une autorisation anticipée de démarrage peut être demandée et accordée par l'Anru à l'opération de façon explicite (indication du maître d'ouvrage, de la nature de l'opération, de son objet, de son plan de financement prévisionnel, de son calendrier de mise en œuvre, ...) dans le protocole de préfiguration.
- Concernant le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener telles que les études préalables et pré opérationnelles, les actions de concertation et les préparatifs au relogement des ménages le cas échéant, liées aux opérations d'investissement non financées dans le cadre du protocole de préfiguration, afin de faciliter leur mise en œuvre, une autorisation anticipée de démarrage est accordée de façon automatique aux maîtres d'ouvrage signataires un protocole de préfiguration qui comporte la phrase suivante (au sein de l'article 5) :

« Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestation d'ingénierie (études préalables et pré opérationnelles, concertation, préparation du relogement) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées à partir de la date de signature du présent protocole de préfiguration. »

Cette date de signature correspond à la date de signature du protocole de préfiguration par :

- le directeur général de l'Anru pour les protocoles de préfiguration examinés par le comité d'engagement de l'Anru,
- le délégué territorial de l'Anru pour les protocoles de préfiguration non examinés par le comité d'engagement de l'Anru.

En conséquence, la formalisation de façon explicite (maître d'ouvrage concerné, nature de l'opération et sa localisation) dans l'article 5 du protocole de préfiguration concerné n'est pas demandé par l'Anru dès lors que la mention ci-dessus est reproduite dans le protocole de préfiguration et que le maître d'ouvrage est signataire dudit protocole.

Au stade convention pluriannuelle :

- Pour les opérations qui ont bénéficié d'une autorisation anticipée de démarrage accordée par l'Anru à l'opération de façon explicite dans le protocole de préfiguration :
  - o Si l'opération est financée par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle, alors l'ensemble des dépenses engagées à compter de la date d'autorisation anticipée de démarrage inscrite dans le protocole de préfiguration pourront être prises en compte dans l'assiette de financement ;
  - o Si l'opération n'est pas financée par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle, ou si l'opération est abandonnée, alors l'ensemble des dépenses (études pré opérationnelles, expertises préalables, acquisitions foncières, honoraires

de maîtrise d'œuvre liés aux travaux, travaux, etc.) engagées à compter de la date d'autorisation anticipée de démarrage inscrite dans le protocole de préfiguration ne seront pas financées par l'Anru.

- Pour les opérations qui ont bénéficié d'une autorisation anticipée de démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener telles que les études préalables et pré opérationnelles, les actions de concertation et les préparatifs au relogement des ménages le cas échéant, accordée par l'Anru de façon automatique dans le protocole de préfiguration (mention type inscrite dans l'article 5 du protocole et maître d'ouvrage signataire dudit protocole) :
  - o Si l'opération est financée par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle, alors l'ensemble des dépenses de démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener telles que les études préalables et pré opérationnelles, les actions de concertation et les préparatifs au relogement des ménages le cas échéant, réalisées à compter de la date de signature du protocole de préfiguration pourront être prises en compte dans l'assiette de financement ;
  - o Si l'opération n'est pas financée par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle, ou si l'opération est abandonnée, alors l'ensemble des dépenses (de démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener telles que les études préalables et pré opérationnelles, les actions de concertation et les préparatifs au relogement des ménages le cas échéant, mais aussi les éventuelles acquisitions foncières, honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux, travaux, etc.) réalisées à compter de la date de signature du protocole de préfiguration ne seront pas financées par l'Anru.

**Q-06 : À partir de quelle date les opérations contractualisées et financées par l'Anru dans le cadre du NPNRU peuvent-elles démarrer (prise en compte des premières dépenses subventionnables) ?**

R-06 : Conformément à l'article 1.2.1 du titre II du RGA NPNRU, l'ensemble des dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte au plus tôt à compter de la décision de l'Anru actant le financement de l'opération et autorisant ainsi son démarrage (engagement des premières dépenses liées à l'opération financée).

Cette date de décision Anru actant le financement de l'opération et autorisant ainsi son démarrage correspond à :

Lorsque le projet est examiné par le comité d'engagement de l'Anru :	Lorsque le projet n'est pas examiné par le comité d'engagement de l'Anru :
- <u>la signature par l'Agence du document contractuel concerné</u> : - soit du protocole de préfiguration des projets pour les opérations financées par l'Anru dans ce protocole, - soit de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour les opérations financées par l'Anru dans cette convention,	
- <u>ou la date du CE</u> (la liste des opérations concernées doit figurer dans l'avis CE) relative au document contractuel concerné (protocole ou convention)	

Par principe général, les opérations démarrées avant la décision Anru de financer ces opérations ne sont pas finançables par l'Anru.

Il est donc recommandé aux maîtres d'ouvrage d'organiser leurs marchés (prestations externes) au regard de ces règles (définition de tranches, notification et engagement des marchés, ...) et le cas échéant de solliciter une autorisation anticipée de démarrage (voir précisions ci-dessus en question/réponse 03) dans le protocole de préfiguration pour chacune des opérations d'investissement qui démarrerait (acquisition foncières, travaux, ...) avant la signature de la convention pluriannuelle. Cette autorisation anticipée de démarrage actée par l'Anru, formalisée

dans le protocole de préfiguration, pourra permettre, si le financement par l'Anru de l'opération d'investissement est acté dans la convention pluriannuelle, de prendre en compte les dépenses éligibles supportées par le maître d'ouvrage à compter de la date d'autorisation anticipée de démarrage accordée par l'Anru.

En conséquence, toutes les dépenses (par exemple pour les opérations d'ingénierie : études, actions et prises de poste ; et pour les opérations d'investissement : études pré opérationnelles, travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre se rapportant à ses travaux, etc.) engagées (bon de commande signé, premier ordre de service adressé, ...) antérieurement à la décision Anru actant le financement de l'opération et autorisant ainsi son démarrage ne sont pas prises en compte dans les assiettes de financement des opérations.

Dans certains cas particuliers (exceptions prévues par le RGA NPNRU pour lesquelles l'article II précise les dates d'éligibilité des dépenses des opérations de démolition de logement locatif social - précisions apportées en question/réponse 08 - et de recyclage de l'habitat ancien dégradé), l'Agence pourra accepter en opportunité de prendre en compte dans les assiettes de financement des dépenses démarrées au moment de la date de décision Anru actant le financement de l'opération. Dans ce cas, la répartition des dépenses entre celles exclues et celles retenues dans l'assiette de financement de l'opération sera précisées dans le protocole de préfiguration (ou la convention pluriannuelle) concerné.

Il est à noter que le calendrier de démarrage de chaque opération inscrite dans le tableau financier des opérations financées par l'Anru, et annexé au protocole de préfiguration signé par l'Anru, doit être cohérent avec cette règle de démarrage des opérations et de prise en compte des premières dépenses subventionnables.

**Q-07: Le RGA NPNRU prévoit des dérogations pour les projets non examinés par le comité d'engagement de l'Anru. Selon quelles modalités les demandes de dérogations éventuelles doivent-elles être effectuées pour les projets régionaux ?**

R-07 : Qu'il s'agisse de protocoles de préfiguration ou de conventions pluriannuelles relatifs à un projet régional ou à un projet national, il appartient au porteur de projet et au maître d'ouvrage concerné, de solliciter par courrier le délégué territorial de l'Anru pour une éventuelle demande de dérogation prévue par le RGA NPNRU (il s'agirait par exemple d'une demande de financement d'une opération de reconstitution de logement locatif social localisée dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, ou dans un quartier ayant été concerné par un projet de rénovation urbaine financé par l'Anru dans le cadre du PNRU, ou dans une commune dont la part de logement locatif social est supérieure à 50%).

Cette demande sera également formulée dans le dossier du projet de protocole de préfiguration, ou dans le dossier de projet de convention pluriannuelle, en amont de son instruction par le délégué territorial de l'Anru (DT) et sera reprise le cas échéant au sein de la note descriptive de l'opération annexée au projet de protocole de préfiguration ou de convention pluriannuelle concerné.

L'avis émis par le DT sur cette demande de dérogation donnera lieu, selon la pertinence de la demande au regard des critères de recevabilité des projets et des modalités de financement des opérations prévues dans le RGA NPNRU :

- à la transmission de la demande de dérogation dans le dossier proposé à l'examen du comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru ;  
ou
- à un courrier de réponse argumenté du DT adressé au porteur de projet et au maître d'ouvrage concerné.

La dérogation éventuelle accordée par le comité d'engagement de l'Anru ou par le directeur général de l'Anru devra être retranscrite de façon précise dans le protocole de préfiguration, ou dans la convention pluriannuelle concernée, ainsi que dans la note descriptive de l'opération annexée au protocole de préfiguration ou à la convention pluriannuelle concernée.

**Q-08 : À partir de quelle date les opérations de démolition de logements locatifs sociaux (LLS) peuvent-elles démarrer (prise en compte des premières dépenses subventionnables) ?**

R-08 : Les opérations de démolition de logement locatif social constituent une des exceptions prévues par le RGA NPNRU concernant les dates d'éligibilité des dépenses subventionnables (cf. question/réponse 06).

Pour ces opérations de démolition de LLS, la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID) par le préfet est l'acte administratif matérialisant le démarrage de l'opération de démolition de LLS. Ce DID comprend notamment des éléments essentiels concernant le plan de relogement.

Par conséquent, cette date de PCDID doit être postérieure (ou concomitante) à l'autorisation de démarrage de l'opération actée par l'Agence (cf. question/réponse 06).

Conformément à l'article 2.2.1 du titre II du RGA NPNRU, les postes de dépenses de l'assiette de financement de l'opération de démolition de LLS sont pris en compte de la façon suivante :

Nature du poste de dépense prise en compte	Date de référence en cas d'examen CE	Date de référence pour les opérations non examinées par le CE
Analyse du site, études et prestations	Au plus tôt date du CE si avis explicite Sinon date de signature du document contractuel concerné (protocole ou convention)	Au plus tôt date de signature du document contractuel concerné (protocole ou convention)
Acquisition et frais notariés, transferts, indemnités expropriation/éviction		
Forfait pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux		
Travaux		
Autre validé par l'Anru (CE ou DG)		
Indemnité compensant la valeur nette comptable (VNC)	31 décembre précédant la date de PCDID*	
Indemnité pour perte d'exploitation (PE)	<p><i>Éligibilité à la prise en compte de la PE :</i> Taux de vacance calculé cf. RGA sur les 12 mois précédant la date actée dans le document contractuel concerné (protocole ou convention) qui est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit le 1<sup>er</sup> août 2015* (premier jour du mois de la publication au <i>Journal officiel</i> de l'arrêté RGA NPNRU),</li> <li>- soit le 1<sup>er</sup> jour du mois de la date de la PCDID*,</li> </ul> <p><i>Calcul de la PE :</i> Loyer mensuel moyen quittancé calculé sur les 12 mois précédant la date de PCDID*</p>	
Forfait pour relogement	Nombre de relogements déterminé à la date la plus tardive entre la date de PCDID et la date du CE du document contractuel concerné	Nombre de relogements déterminé à la date la plus tardive entre la date de PCDID et la date de signature du document contractuel

\* Pas d'autre date possible

## 1.2. Les modalités d'octroi des concours financiers (subventions et prêts bonifiés) de l'Anru dans le NPNRU

**Q-09 : Selon quelles modalités seront calculés et accordés les concours financiers de l'Anru sous forme de prêts bonifiés pour les opérations de reconstitution et de requalification de LLS ?**

R-09 : Conformément à l'article 5 du titre III du RGA NPNRU, les concours financiers de l'Anru donnent lieu à :

- l'octroi et au paiement de subvention selon les conditions déterminées par le règlement financier de l'Anru,
- l'octroi et au versement de prêts bonifiés conformément à la convention tripartite État- ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU et aux modalités déterminées à la fois dans l'article 5.2 du titre III du RGA NPNRU et dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Les concours financiers accordés sous forme de prêts bonifiés sont calculés selon les règles décrites dans le titre II du RGA NPNRU (article 2.3.1 pour la reconstitution de l'offre de LLS, et article 2.3.3 pour la requalification de LLS).

La mise en œuvre de ces concours financiers s'effectue en trois étapes :

1/ La programmation des volumes de prêts bonifiés selon les montants exactement prévus par le RGA NPNRU pour chacune des natures d'opération concernées :

- reconstitution de LLS en PLAI : un volume forfaitaire de prêt bonifié pour aide principale par logement et un volume forfaitaire de prêt bonifié pour aide complémentaire (surcharge foncière) par logement (accordé de façon systématique lorsque les LLS sont localisés hors QPV), modulés selon la zone géographique dans lequel le logement est construit (1 à 5).
- reconstitution de LLS en PLUS un volume forfaitaire de prêt bonifié pour aide principale par logement et un volume forfaitaire de prêt bonifié pour aide complémentaire (surcharge foncière) par logement, modulés selon la zone géographique dans lequel le logement est construit (1 à 5).
- requalification de LLS) : un volume de prêt bonifié qui représente 60 % du montant total d'investissement de l'opération diminué du montant de la subvention attribuée par l'Anru.

Ainsi, au regard des caractéristiques des opérations (nombre de logements et localisation géographique), le volume de prêt bonifié sera inscrit pour chaque opération dans le document contractuel signé avec l'Anru (protocole de préfiguration ou convention pluriannuelle) et le tableau financier associé.

2/ La prise de décision d'autorisation de prêt (DAP), notifiée par le délégué territorial de l'Anru (DT) sur la base de la demande formulée par le maître d'ouvrage, conformément aux concours financiers (volumes de prêts bonifiés) contractualisés avec l'Anru. Cette DAP permettra la mobilisation du prêt bonifié auprès de l'entité désignée par Action Logement. La DAP ne donnera pas les conditions techniques et les caractéristiques financières (durée, taux nominaux annuels, différé éventuel d'amortissement, ...) relatives à l'octroi du prêt bonifié. Ces dernières sont précisées par directive de l'UESL-Action Logement. La directive applicable est celle en vigueur au moment de l'octroi de la DAP. Par ailleurs, les conditions d'octroi de la DAP en vue de leur mobilisation et versement par Action sont définies par le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

3/ La mobilisation du volume de prêt bonifié Action Logement par le maître d'ouvrage, sur la base notamment de la DAP délivrée par le DT, auprès de l'entité qui sera désignée par Action Logement.

Ces modalités seront précisées par note d'instruction conjointe du directeur général de l'Anru et d'Action Logement.

**Q-10 : Quelles sont les conditions financières des prêts bonifiés distribués par Action Logement dans le NPNRU ?**

R-10 : Les caractéristiques financières de chaque type de prêts bonifiés (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive de l'UESL-Action Logement.

La lettre d'engagement mutuel signée entre l'État, l'ANRU et l'UESL-Action Logement le 3 novembre 2015 fixe les conditions financières des prêts de la façon suivante :

	Prêt bonifié PLUS	Prêt bonifié PLAI	Prêt bonifié requalification
Durée du prêt	40 ans	50 ans	20 ans
Taux du prêt (plancher : 0,25 %)	Taux du Livret A (TLA) - 2,10 %	TLA - 2,10 %	TLA - 2,10 %
Différé	11 ans	15 ans	7 ans

Les conditions financières des prêts bonifiés sont fixées par directive de l'UESL de telle sorte que l'équivalent-subvention minimum prévu dans les articles 2.3.1.2 et 2.3.3.2 du titre II du RGA NPNRU par produit soit respecté :

- 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 % ;
- pour les prêts bonifiés finançant des opérations de requalification de logements locatifs sociaux : l'équivalent-subvention ne peut être inférieur à 28 %.

Conformément à l'annexe 1 de la convention État-Anru-UESL Action Logement relative au financement du NPNRU du 2 octobre 2015 et à l'annexe 2 du RGA NPNRU, l'équivalent-subvention d'un prêt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre de ce prêt et la somme actualisée des mensualités qui seraient dues au titre d'un prêt de référence de mêmes montant et durée de remboursement et de taux égal au taux d'actualisation.

L'équivalent-subvention est une méthode conventionnelle qui a pour objectif de rendre comparable les différentes formes d'aides (subvention, dotation fonds propres, prêt amortissable, prêt in fine, etc.) compte tenu des caractéristiques financières de celles-ci. À titre d'exemple, pour un taux d'équivalent-subvention de 45 %, et un prêt de 100, l'aide théoriquement équivalente est de 45.

Dans le cadre de la programmation des concours financiers de l'Anru et de la prise de DAP (voir précisions en question/réponse 09) pour l'opération concernée, le taux d'équivalent subvention relatif au prêt bonifié concerné ne sera ni instruit, ni calculé, ni suivi par l'Anru.

En effet, la programmation des concours financiers de l'Anru s'effectue en concours financier : il s'agit d'inscrire dans le corps du texte du document contractuel concerné (protocole de préfiguration ou convention pluriannuelle NPNRU) et dans le tableau financier associé des montants de subventions qui seront versés par l'Anru et des volumes de prêts bonifiés qui seront versés par Action Logement. Ainsi, l'équivalent subvention théorique n'apparaît pas dans la contractualisation avec l'Anru ni dans la décision d'autorisation de prêt (DAP).

## 2. Les opérations d'ingénierie

**Q-11 : Quelles études réalisées sous la maîtrise d'ouvrage des organismes HLM peuvent être financées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU ?**

R-11 : Les opérations d'ingénierie éligibles au financement de l'Anru sont décrites dans le titre II du RGA relatif au NPNRU.

Deux cas de figure sont à distinguer :

Cas 1 : Les études générales stratégiques finançables en tant qu'opération d'ingénierie,

Cas 2 : Les études liées à une opération d'investissement en particulier rattachées à cette opération et à inscrire dans son assiette de financement.

Cas 1 : études stratégiques finançables en tant qu'opération d'ingénierie.

Le protocole de préfiguration des projets détermine le programme de travail nécessaire pour aboutir à un projet de renouvellement urbain opérationnel. Dans ce cadre, les opérations d'ingénierie (article 2.1.2 du titre II) stratégique relatives en particulier au patrimoine bâti (dont diagnostic amiante par sondage, analyse multicritère du parc HLM dans son ensemble, ...) et aux enjeux énergétiques et environnementaux commanditées ou réalisées par les organismes HLM peuvent être subventionnées par l'Anru dès lors qu'elles correspondent à des études préalables permettant de déterminer les hypothèses de programmation urbaine à l'échelle du quartier, et que leur financement par l'Anru a été acté dans le protocole de préfiguration.

Par ailleurs, en parallèle, les autres études stratégiques relatives au fonctionnement urbain et social du quartier, les études de programmation urbaine et immobilière, les expertises permettant de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet opérationnel, les études relatives à la concertation et à la coconstruction du projet, etc. commanditées par le porteur de projet (EPCI ou commune) sont également subventionnables par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration mais sous maîtrise d'ouvrage EPCI ou commune.

Notons que ces études peuvent le cas échéant bénéficier de co-financements de la CDC en lieu et place de l'Anru (principe de décroisement) conformément à la convention de partenariat Anru-CDC portant sur le NPNRU (voir précisions apportées à la question suivante).

Cas 2 : études liées à une opération d'investissement en particulier à inscrire dans l'assiette de financement de cette opération.

S'agissant des opérations d'investissement, sont pris en compte dans les assiettes de financement :

- les coûts d'analyse du site (études et prestations externes liées à l'opération telles que la prospection foncière ou immobilière, les diagnostics techniques immobiliers relatif à l'amiante ou au plomb, les prestations de géomètre, les études de faisabilité, etc.) des opérations notamment de démolition, requalification, et résidentialisation de logements locatifs sociaux ;
- les dépenses d'enquête sociale permettant de déterminer les besoins en relogement dans le cadre d'un forfait global de 3000 euros par ménage relogé pour les opérations de démolition et de requalification de logements locatifs sociaux.

Ces opérations d'investissement doivent préalablement bénéficier d'une autorisation de démarrage accordée par l'Anru (soit une décision de financement comme précisé ci-dessus en question/réponse 06, soit une autorisation anticipée de démarrage comme précisé ci-dessus en question/réponse 03) pour que ces dépenses soient retenues dans l'assiette de financement de l'opération contractualisée.

En ce qui concerne le cas spécifique des opérations de reconstitution de l'offre de LLS, les financements accordés ne sont pas calculés sur la base des dépenses à la charge du maître d'ouvrage pour la réalisation de l'opération de reconstitution. En effet, l'aide Anru correspond à un forfait attribué au logement reconstruit selon la nature de l'opération (neuf ou acquis-amélioré), la zone géographique (1 à 5) et le produit (PLUS ou PLAI). Aussi, les études sous maîtrise d'ouvrage organisme HLM liées aux travaux de reconstitution de l'offre ne sont pas en tant que tel prises en compte par l'Anru ni dans le cadre des opérations d'ingénierie (hors études

stratégiques, cf. cas 1 ci-dessus) ni pour calculer l'assiette de financement de l'opération de reconstitution de LLS.

**Q-12 : Quels co-financement peuvent être apportés par la Caisse des Dépôts (CDC) à l'ingénierie des projets de renouvellement urbain ?**

R-12 : Conformément à la convention de partenariat Anru-CDC du 23 septembre 2015 portant sur le NPNRU, la Caisse des Dépôts peut participer au financement de l'ingénierie (études, expertises et éventuellement conduite de projet) prévue dans le cadre des protocoles de préfiguration des projets et des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

Les actions financées par la CDC devront contribuer à :

- Faciliter la mise en œuvre opérationnelle des conventions de renouvellement urbain, via notamment le financement éventuel de la conduite de projet
- Concourir au développement d'opérations permettant d'accroître les investissements économiques dans les quartiers du NPNRU
- Conforter l'offre commerciale et artisanale dans ces quartiers
- Soutenir l'ingénierie favorisant la mise en œuvre des éco-quartiers
- Favoriser la prise en compte des enjeux d'urbanisme durable dans les projets, relatifs notamment :
  - à la transition écologique et la performance énergétique des projets de renouvellement urbain
  - au désenclavement des quartiers, au développement des transports et à la mobilité des habitants des quartiers en renouvellement urbain
  - au développement numérique des quartiers en renouvellement urbain
- Accompagner les expertises financières des collectivités locales, maîtres d'ouvrage des opérations
- Participer à l'évaluation des projets du NPNRU
- Appuyer la mise en œuvre opérationnelle des enjeux relatifs à l'habitat privé dans les projets de renouvellement urbain, notamment en permettant la définition et le calibrage de dispositifs d'intervention sur l'habitat ancien dégradé (notamment OPAH-RU) et sur les copropriétés en difficulté (notamment OPAH-Copropriétés, Plans de Sauvegarde ou ORCOD), en complémentarité avec les interventions de l'Anah.

Dans un souci de lisibilité des interventions de la CDC et de l'ANRU, le décroisement des financements des deux institutions sera privilégié sur les actions susmentionnées.

Dans le cas d'opérations qui seraient cofinancées à la fois par l'ANRU et par la CDC (notamment la conduite de projet), les financements octroyés par l'ANRU et ceux accordés par la CDC devront se compléter de sorte à permettre l'octroi au maître d'ouvrage du montant prévisionnel de subvention attendu, tel que calculé selon les règles inscrites dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Ces financements seront spécifiquement indiqués dans les protocoles de préfiguration des projets et les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain. Néanmoins, la Caisse des Dépôts contractualisera directement avec les maîtres d'ouvrages et les crédits d'ingénierie seront engagés par les Directions Régionales de la Caisse des Dépôts selon les procédures internes et les règles de financement définies par la Caisse des Dépôts.

**Q-13 : Selon quelle condition la coordination des bailleurs HLM peut-elle être financée par l'Anru dans le cadre du NPNRU ?**

R-13 : La coordination interne des organismes HLM peut être financée par l'Anru pour les seuls organismes HLM engagés dans un plan de consolidation ou de rétablissement de l'équilibre avec la CGLLS et qui interviennent dans le cadre des quartiers d'intérêt national (deux conditions cumulatives). Il s'agit d'accorder une aide aux besoins en renforcement interne des organismes pour assurer la coordination de leurs interventions opérationnelles mais aussi la coordination interbailleurs nécessaire.

Le financement de l'Anru concerne le poste de coordination du projet urbain. L'assiette de subvention est de 95 000 € par an pour un équivalent temps plein (un coefficient d'affectation au



projet de renouvellement urbain de 0,5 à 1 sera appliqué à cette assiette). Le taux maximum de subvention applicable à cette assiette est de 50%.

**Q-14 : Quelles sont les modalités de financement de l'accompagnement social de type « MOUS relogement » (opérations d'investissement/d'ingénierie) ?**

R-14 : La préparation et la mise en œuvre du relogement des ménages concernés (enquêtes sociales, déménagement et installation du ménage, accompagnement social) peuvent être réalisées dans le cadre de missions mutualisées en inter-bailleur à l'échelle de l'agglomération. Cette mutualisation est encouragée par l'Agence.

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter concernant les modalités de mise en œuvre du relogement des ménages concernés. En fonction des précisions qui pourront être apportées en amont de la contractualisation notamment sur la nature des prestations réalisées et le caractère d'hyper fragilité des ménages à reloger, les modalités de financement de l'Anru sont les suivantes :

1/ en cas d'accompagnement social mutualisé en inter-bailleur ou de dispositif piloté par la collectivité, les coûts de la MOUS mutualisée sont pris en compte :

- de façon privilégiée dans le cadre du forfait global pour relogement intégré dans l'assiette de financement de l'opération d'investissement (démolition de LLS, recyclage de copropriété dégradé et d'habitat ancien dégradé, requalification de LLS, action de portage massif en copropriété dégradée) concernée (forfait global pour relogement incluant cet accompagnement social alloué sur la base du plan de relogement),
- de façon dérogatoire dans le cadre d'une opération d'ingénierie, ce montant de subvention alloué en ingénierie devant alors être diminué du forfait relogement pris en compte dans l'assiette de financement de l'opération d'investissement concernée (montant du forfait global pour relogement par ménage à acter dans la convention pluriannuelle ou le protocole de préfiguration concerné),

2/ pour des cas très particuliers, les coûts de la MOUS mutualisée peuvent être pris en compte à titre exceptionnel sur validation Anru (comité d'engagement ou directeur général de l'Anru) dans le cadre d'une opération d'ingénierie en complémentarité du forfait relogement pris en compte dans l'assiette de l'opération d'investissement concernée (voir précisions ci-après en question/réponse 15).

**Q-15 : Comment l'accompagnement social réalisé dans le cadre des opérations d'investissement, par exemple concernant la démolition de LLS, peut être financé par l'Anru dans le cadre du NPNRU ?**

R-15 : Conformément à l'article 2.2.1 du titre II du RGA NPNRU, relatif aux opérations de démolition de logements locatifs sociaux, le forfait global pour relogement de 3000€/ménage relogé permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage (dont aménagement des logements servant au relogement), l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement.

Le nombre de forfaits à prendre en compte tient compte du nombre de ménages (titulaire du bail et décohabitant) à reloger estimé (prévisionnel prudentiel), puis identifié dans le dossier d'intention de démolir et précisé lors de l'enquête sociale menée en amont de l'opération. Cette enquête sociale permet ainsi de préciser les besoins de relogement et ainsi de programmer en conséquence les financements Anru. S'agissant des décohabitations, un forfait est pris en compte pour le titulaire du bail et un forfait est pris en compte par ménage décohabitant (personne liée au titulaire du bail - conjoint, ascendant, descendant, ménage polygame – dont le logement démolit constituait la résidence principale et qui accède à un logement autonome à l'occasion du relogement généré par la démolition). En cas de relogement temporaire, un seul forfait est pris en compte par ménage définitivement relogé quel que soit le nombre de déménagements réalisés (déménagement dans le logement temporaire puis dans le logement définitif).

L'attribution des forfaits s'effectue sur justification du plan de relogement produit a minima en amont de la demande de subvention puis lors de la demande de solde de la subvention pour

l'opération concernée (dans le cas où le relogement définitif ne serait pas effectué au moment de la demande de solde, le maître d'ouvrage devra justifier d'un engagement formel et détaillé auprès du locataire de le reloger ultérieurement). Ce plan de relogement doit être validé par le délégué territorial de l'Anru (plan de relogement prévisionnel lors de la demande de subvention et plan de relogement définitif lors de la demande de solde de la subvention Anru).

Le forfait pour relogement par ménage relogé est global, son montant de 3000€ est pris en compte dans l'assiette de subvention quel que soit le coût réel des dépenses supportées par le maître d'ouvrage pour le relogement du ménage concerné. Il sera attribué au regard du plan de relogement complété (la présentation des factures pour l'ensemble des actions et prestations intégrées dans ce forfait n'est pas demandé).

#### **Q-16 : Quelles sont les modalités de financement de l'accompagnement social dans le cadre des opérations d'ingénierie ?**

R-16 : Conformément à l'article 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU, relatif aux actions et missions d'accompagnement des ménages, l'Anru peut accorder pour des cas très particuliers une subvention à un dispositif spécifique interne ou externe d'accompagnement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain et des ménages dont le logement fait l'objet d'une requalification financée par l'Agence.

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

– les actions d'accompagnement social des ménages concernés par le relogement, de type «MOUS relogement», pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire ;

Ces actions correspondent à un dispositif spécifique mis en place afin d'apporter une réponse adaptée à une situation d'hyper fragilité de ménages nécessitant un accompagnement social renforcé dans le cadre du relogement généré par la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Cet accompagnement social renforcé concerne le traitement des difficultés directement liées au relogement (par exemple : familles nombreuses, ménages endettés, nécessité d'un logement adapté, poursuite d'un accompagnement après relogement pour assurer une bonne intégration dans un nouveau quartier ou voisinage). Il devra être justifié lors de la programmation des financements de l'Agence sur la base d'un diagnostic social précis qui en démontrera le besoin, de la présentation de la nature spécifique du dispositif mis en place dans le cadre d'un partenariat formalisé, et sera acté dans le document contractuel concerné (protocole de préfiguration ou convention pluriannuelle).

– les actions d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements suite à un relogement ou à une requalification de logement locatif social, pouvant aller jusqu'à six mois après le déménagement du ménage ou la requalification du logement lorsque cela est nécessaire.

Ces actions correspondent à des missions spécifiques mises en place pour accompagner des ménages occupant un bâtiment bénéficiant d'innovations techniques et technologiques développées dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

L'assiette de financement pour cet accompagnement social en ingénierie concerne :

- soit une prestation externe (coûts hors TVA) commanditée par un organisme HLM, par un groupement interbailleurs, par la collectivité ou par un aménageur,
- soit un poste interne dédié au relogement et à l'accompagnement social des ménages (montant forfaitaire d'un maximum de 95 000 euros par an et à temps plein pour un poste pour la durée indiquée dans le protocole de préfiguration des projets ou dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain).

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

**Q-17 : Quelles sont les conditions de financement du relogement des ménages avec minoration de loyer ?**

R-17 : L'Anru peut accorder une « indemnité pour relogement avec minoration de loyer » à l'organisme HLM qui accueillera dans un logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5ans un ménage dont le relogement est rendu nécessaire par une opération financée par l'Agence à condition que le loyer inscrit dans le bail soit fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL dudit ménage (article 2.1.3.2 du titre II du RGA NPNRU).

Pour information, ce financement est mobilisé et mis en œuvre de façon distincte du financement de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux.

Les ménages concernés sont ceux qui occupent (titulaire du bail et décohabitant) le parc social qui fait l'objet d'une opération de démolition ou de requalification de LLS, ou le parc privé qui fait l'objet d'une opération de recyclage de copropriété dégradé ou d'habitat ancien dégradé, ou d'une action de portage massif en copropriété dégradée. Ainsi, au stade de la programmation des concours financiers de l'Anru, le lien direct entre la ou les opérations d'investissement à l'origine du relogement et l'opération d'ingénierie relogement avec minoration de loyer devra être démontré. Par ailleurs, cette programmation s'effectue en articulation avec la stratégie de relogement et d'attribution définie dans la convention intercommunale visée à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.

Les conditions de relogement s'apprécie au regard :

- de l'ancienneté du parc dans lequel le ménage est relogé. Le relogement doit être effectué dans un logement neuf ou livré depuis moins de cinq ans, ou dont la date de la convention APL – date de moins de cinq ans, à la date du relogement.
- du montant du loyer inscrit dans le bail conclu entre l'organisme HLM et le ménage pour le logement concerné. Le montant du loyer doit obligatoirement être fixé au maximum au loyer plafond pour l'attribution de l'APL du ménage, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation, c'est -à-dire selon la composition familiale du ménage et sa zone d'habitation (I, Ibis, II, III). Selon le niveau du loyer inscrit au bail du ménage avant le relogement, le montant de loyer inscrit dans le nouveau bail lié au relogement dans le neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans pourra correspondre à un maintien de loyer plafonné ou à une minoration de loyer par rapport au loyer maximal autorisé par la convention APL du logement.

Le montant de l'indemnité est forfaitaire et varie selon la typologie du logement dans lequel le ménage concerné est relogé : 1500€ pour un T1 ou T2, 4000€ pour un T3 ou T4, 5000€ pour un T5 ou plus. Ce montant n'est pas modifiable ni modulable quel que soit le montant de la minoration de loyer réalisé par l'organisme HLM (au regard du loyer maximal possible au regard de la convention APL pour le logement concerné) et quelle que soit la durée d'occupation du ménage dans le logement dans lequel il a été relogé.

Par ailleurs, l'octroi de cette indemnité n'est pas conditionné par une localisation particulière du logement (par exemple hors QPV/dans QPV) dans lequel le ménage sera relogé même si des principes peuvent être définis localement de façon partenariale dans la convention intercommunale visée à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.

Enfin, conformément aux dispositions prévues par le RGA NPNRU, les modalités d'octroi de l'aide pour minoration de loyer seront prochainement précisées par une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

**Q-18 : Comment la coconstruction du projet de renouvellement urbain avec les habitants dans le cadre de la maison du projet peut être financée par l'Anru au titre du NPNRU ?**

R-18 : Chaque contrat de ville doit permettre la mobilisation de moyens de « droit commun » pour mettre en œuvre la démarche de coconstruction avec les habitants et de participation citoyenne.

Par ailleurs, s'agissant du volet urbain du contrat de ville, l'Anru peut financer en ingénierie :

- les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain (conformément à l'article 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU). Dans ce cadre peuvent être prises en compte : les dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports, l'organisation de réunions publiques autour du projet et d'actions rassemblant les acteurs

concernés (au premier rang desquels les habitants) pour la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain, ainsi que les prestations d'ingénierie facturées telles que la réalisation d'un site internet, d'une maquette, ou l'achat d'un logiciel.

et/ou

- un poste de chargé(e) de mission concertation (conformément à l'article 2.1.4.1 du titre II du RGA NPNRU), rattaché en interne au porteur de projet ou à 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).

D'autre part, conformément aux principes posés par la loi du 21 février 2014, chaque projet de renouvellement urbain doit comprendre une démarche de coproduction avec les habitants, constituant une déclinaison de la stratégie du contrat de ville, s'appuyant notamment sur les maisons du projet.

Les maisons du projet, mises en place dans le cadre de chaque projet de renouvellement urbain constitueront des lieux d'information, d'expertise, de formation et d'échanges pour les habitants, associations et acteurs économiques du quartier. Elles favoriseront ainsi la coconstruction des projets.

Les investissements relatifs à la mise en place de la maison du projet peuvent être financés par l'Anru conformément aux modalités décrites à l'article 2.3.7 du titre II du RGA NPNRU relatif aux équipements publics de proximité.

En termes de dépenses subventionnables, les éléments de mobiliers éligibles sont ceux indissociables, non détachables du sol ou des murs auxquels ils sont fixés, nécessaires à l'activité de l'équipement public de proximité.

Les dépenses de fonctionnement ne sont pas éligibles aux aides de l'Anru.

Concernant la maison du projet, plusieurs cas de figure peuvent être rencontrés. Il appartient à l'Anru de se prononcer en opportunité au regard des montages proposés et des cofinancements mobilisables lors de la contractualisation.

Le RGA NPNRU permet la prise en compte du cas particuliers où un local appartenant à un organisme HLM serait mis à disposition de la commune ou de l'EPCI en location pour la mise en place de la maison du projet, les coûts de réhabilitation de ce local pourraient être pris en compte dans l'assiette de financement de l'équipement public si la commune ou l'EPCI maître d'ouvrage de l'opération subventionnée par l'Anru réalise les travaux.

#### **Q-19 : Les actions d'ingénierie réalisées par les agences d'urbanisme peuvent-elle être financées par l'Anru et selon quelles conditions ?**

R-19 : Les opérations d'ingénieries inscrites au sein du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain peuvent être réalisées par une agence d'urbanisme (AU) pour les collectivités concernées selon trois cas de figure :

Cas 1 : actions d'ingénierie (études ou missions) réalisées par une AU dans le cadre d'un programme de travail partenarial sur sollicitation de la collectivité adhérente à l'AU ;

Cas 2 : actions d'ingénierie (études ou missions) réalisées par une AU dans le cadre d'un contrat « in house » auprès de l'un de ses membres ;

Cas 3 : actions d'ingénierie (études ou missions) réalisées par une agence d'urbanisme dans le cadre d'un contrat passé suite à un appel d'offre lancé par la collectivité concernée (EPCI ou commune).

Dans chacun de ces cas de figure, le maître d'ouvrage identifié par l'Anru, et qui percevra à ce titre la subvention de l'Anru, est l'EPCI et/ou la (les) commune(s), qui, selon le cas :

- participe financièrement aux actions d'ingénierie éligibles à la subvention de l'Anru au titre du NPNRU et inscrites dans le programme de travail partenarial annuel de l'AU (cas 1) ;
- est commanditaire de la prestation d'ingénierie éligible à la subvention de l'Anru au titre du NPNRU qui est confiée à une agence d'urbanisme dans le cadre d'un contrat « in house » (cas 2) ;

- est commanditaire de la prestation d'ingénierie éligible à la subvention de l'Anru au titre du NPNRU qui est confiée à une AU dans le cadre d'un contrat de prestation de services (cas 3).

Les actions et prestations d'ingénieries éligibles à la subvention de l'Anru doivent correspondre aux moyens d'ingénierie éligibles aux financements de l'Anru tels que déterminés à l'article 2 .1 (et suivants) du titre II du RGA NPNRU et doivent précisément être identifiées :

- dans le protocole de préfiguration signé avec l'Anru ;

et

- pour le cas 1 : dans une convention bilatérale spécifique passée entre l'AU et la collectivité concernée, propre à l'action d'ingénierie réalisée dans le cadre du NPNRU, délibérée par la collectivité maître d'ouvrage, et reprenant les termes précis de la part du programme de travail partenarial de l'AU concernée ;
- pour le cas 2 : dans le contrat « in house » passé entre la collectivité concernée et l'AU, propre à l'action d'ingénierie réalisée dans le cadre du NPNRU, délibérée par la collectivité maître d'ouvrage ;
- pour le cas 3 : dans le contrat de prestation de services passé entre la collectivité concernée et l'AU, propre à l'action d'ingénierie réalisée dans le cadre du NPNRU, délibérée par la collectivité maître d'ouvrage.

### 3. Les opérations d'aménagement

**Q-20 : Comment se calculent les droits à construire créés par le projet dans le cadre de la définition des contreparties foncières pour Action Logement ?**

R-20 : Conformément à l'article 6 du titre III du RGA relatif au NPNRU, chaque convention pluriannuelle de renouvellement urbain devra détailler les contreparties foncières en faveur d'Action Logement.

Ces contreparties foncières représentent une part, variable d'un projet à un autre, des m<sup>2</sup> droits à construire (surface de plancher nette développable programmée dans le cadre de la convention pluriannuelle) produits par les opérations financées par l'Agence (dans le cadre de la convention et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration) dans le périmètre du projet de renouvellement urbain.

Le volume des contreparties foncières est contextualisé. La part des surfaces de plancher développables est modulé dans la convention pluriannuelle selon la catégorie de dynamique territoriale à laquelle appartient le quartier concerné :

- territoire en forte dynamique : taux pivot de 30 %, avec une marge de négociation avec Action Logement de 10 points,
- territoire globalement dynamique : taux pivot de 25 %, avec une marge de négociation avec Action Logement de 10 points,
- territoire faiblement dynamique : taux pivot de 20 %, avec une marge de négociation avec Action Logement de 10 points.

Le comité d'engagement de l'Agence valide l'appartenance du quartier à l'une des trois catégories de dynamiques territoriales au plus tard à l'issue des protocoles de préfiguration des projets, sur la base notamment de l'outil de contextualisation des projets. Les modalités précises de dimensionnement des contreparties foncières seront prochainement détaillées par note d'instruction du directeur général de l'Anru.

Le volume de ces contreparties foncières, ainsi que l'ensemble des caractéristiques des terrains concerné est acté dans la convention pluriannuelle et détaillé dans une annexe spécifique. Il y sera notamment précisé : l'identité du ou des propriétaire(s) du terrain avant cession, l'utilisation du terrain (et éventuelle opération financée par l'Anru) avant cession, l'état de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation), la date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année), et les modalités de mise à disposition d'Action Logement.

Les contreparties foncières ainsi identifiées sont cédées à titre gratuit et transférées en pleine propriété à Action Logement ou à un opérateur qu'il aura désigné dès leur libération. Ces contreparties seront valorisées à zéro euro en recettes du bilan de chaque opération d'investissement concernée.

### 3.1. La démolition de logements locatifs sociaux

**Q-21 : Le montant de la valeur nette comptable (VNC) pris en compte dans l'assiette de financement de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux (LLS) intègre-t-elle la valeur du terrain sur lequel est situé l'immeuble ?**

R-21 : L'article 2.2.1 du titre II du RGA NPNRU prévoit la possibilité de retenir dans l'assiette subventionnable « une indemnité compensant la valeur nette comptable de l'immeuble objet de la démolition ».

Cette indemnité correspond au montant de la valeur nette comptable (VNC) de l'immeuble à la date du 31 décembre précédant la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir et attestée par le commissaire aux comptes. La valeur du terrain n'est pas prise en compte par l'Anru dans la VNC.

Dans le cas particulier d'achat de patrimoine ou de réhabilitation dans les cinq ans précédant la date du comité d'engagement actant le financement de l'opération, ou la date de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des projets non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, l'indemnité compensant la VNC prise en compte par l'Anru est au maximum la valeur nette comptable de l'immeuble à la date du 31 décembre précédant la date du rachat du patrimoine ou la date de la réhabilitation de l'immeuble diminuée de l'amortissement qui aurait été effectué entre cette date de rachat ou de réhabilitation et le 31 décembre précédant la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir. Ce cas particulier est précisé dans la contractualisation et notamment dans la fiche descriptive de l'opération annexée au document contractuel concerné (protocole de préfiguration ou convention pluriannuelle de renouvellement urbain).

**Q-21 : Comment calcule-t-on la VNC d'un bâtiment lorsque celui-ci est intégré à un ensemble de bâtiments (VNC calculée à l'échelle du quartier) ?**

R-22 : Pour le cas spécifique où la valeur nette comptable d'un immeuble est globalisée avec d'autres immeubles dans les comptes du maître d'ouvrage (autres immeubles que celui démolit acquis ensemble à la même date ou constituant une seule immobilisation comptable), il convient de faire un prorata du montant de la VNC au 31 décembre précédant la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir telle qu'attesté par le commissaire aux comptes à la surface de l'immeuble (m<sup>2</sup> de surface de plancher) concerné par l'opération de démolition de LLS.

**Q-23 : Dans quelles conditions peuvent être accordées les modulations à la hausse du financement de la démolition de LLS concernant les pertes d'exploitation et le taux de subvention applicable au déficit de l'opération ?**

R-23 : L'article 2.2.1 du titre II du RGA relatif au NPNRU permet au comité d'engagement de l'Anru (ou au directeur général de l'Anru pour les opérations non examinées par le comité d'engagement) de moduler à la hausse, sous conditions, deux paramètres du financement des opérations de démolition de LLS.

Il s'agit du :

- nombre de loyers mensuels moyens quittancés pris en compte pour le calcul de l'indemnité pour pertes d'exploitation : ce nombre de mois (18) forfaitaire peut être porté jusqu'à 24 mois ;
- du taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention : ce taux (70 %) peut être porté jusqu'à 80%.

Afin de solliciter une modulation de ces paramètres à la hausse, le maître d'ouvrage, en lien avec le porteur de projet de renouvellement urbain, devra justifier que ledit projet porte des ambitions fortes en matière de qualité :

- du programme urbain réalisé suite aux démolitions ;
- du relogement répondant aux objectifs définis à l'article 4 du titre I du RGA NPNRU ;
- de la reconstitution de l'offre conformément aux attendus définis à l'article 3.3 du titre I du RGA NPNRU.

Le caractère qualitatif du projet pourra être précisé par instruction du directeur général de l'Anru.

Cette modulation n'est pas mobilisée dans le cadre des protocoles de préfiguration dans la mesure où à ce stade le projet d'ensemble n'est pas défini.

**Q-24 : Que peut-on faire financer dans le forfait relogement de 3 000 € et quels justificatifs faudra-t-il fournir pour en bénéficier ?**

R-24 : Le forfait global pour relogement concerne toutes les dépenses liées au relogement (dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage dont aménagement des logements servant au relogement, le double déménagement en cas de relogement temporaire, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement, ...) du ménage concerné (titulaire du bail et le cas échéant décohabitant).

S'agissant d'un montant forfaitaire global non modulable quel que soit le coût réel des dépenses supportées par le maître d'ouvrage pour le relogement du ménage concerné, la liste des dépenses n'est pas demandée pour justifier de sa prise en compte en dépenses du bilan de l'opération de démolition de LLS. Le justificatif attendu sera le plan de relogement du maître d'ouvrage, qui devra être fourni à minima aux stades de l'engagement juridique (décision attributive de subvention –DAS) et du solde de la subvention.

La nature des informations à renseigner dans le plan de relogement (liste des personnes à reloger, calendrier prévisionnel des relogements, nature et localisation de l'offre de relogement, ...) seront précisés prochainement par instruction du directeur général de l'Anru.

**Q-25 : Quel est le régime de TVA applicable pour les opérations de démolition de LLS dans le NPNRU ?**

R-25 : Conformément à l'article 1.1 du titre II du RGA NPNRU, l'ensemble des financements accordés par l'Agence porte sur une assiette exprimée en coûts hors taxes. Ainsi, les dépenses et les recettes à retenir dans l'assiette de financement Anru des opérations contractualisées doivent être exposées en coûts hors taxes.

Par ailleurs, certaines dépenses prises en compte dans les assiettes de financement ne sont pas soumises à TVA (forfait pour relogement des ménages, indemnités compensant la VNC ou pour pertes d'exploitation, ...).

Cependant, afin d'alimenter le tableau financier des opérations contractualisées avec l'Anru, et ainsi faire apparaître l'ensemble des coûts des opérations, il sera demandé à ce que les dépenses soient également indiquées en coûts TTC. Cependant, les concours financiers de l'Anru seront bien calculés sur la base de coûts HT.

**Q-26 : Quelles sont les règles d'estimation de la valorisation foncière, et les planchers admis compte-tenu du niveau d'attractivité des sites, pour déterminer l'assiette subventionnable au stade de la contractualisation ?**

R-26 : Le montant des valorisations foncières à intégrer en recettes du bilan de l'opération de démolition de LLS est calculé et contractualisé dans la convention pluriannuelle (ou dans le protocole de préfiguration le cas échéant) au regard des destinations foncières prévues à l'issue immédiate de l'opération.

Ce montant est estimé de façon prudentielle mais est également fiabilisé dans le temps du protocole de préfiguration (ou en amont le cas échéant), notamment en utilisant méthode du compte à rebours (articulation des recettes du bilan de l'opération de démolition avec les dépenses du bilan de l'opération réalisée par un autre maître d'ouvrage et qui lui succèdera sur le même foncier : aménagement d'ensemble ou construction de logement, d'équipement public ou d'immobilier à vocation économique), au regard du programme urbain envisagé dans le projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Le RGA NPNRU détermine des valeurs réglementaires applicables selon la destination du foncier (article 2.2.1 du titre II) :

Destination envisagée	Valorisation foncière à intégrer en recettes	
	Stade contractualisation	Stade solde subvention
Cession à une collectivité locale ou à un aménageur pour aménagement d'ensemble, équipements publics ou réserve foncière	Valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération	Prix de cession avec un plancher correspondant à la valeur estimée par France Domaines
Autre usage	Valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération	<i>En cas de cession effectuée au solde de l'opération :</i> Prix réel de cession avec un plancher à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue au stade de la contractualisation  <i>En cas de cession non effectuée au solde de l'opération :</i> Valeur estimée par France Domaine selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle
Contreparties foncières pour Action Logement	0	
Voies publiques, ou espaces publics non assimilables à la constitution de réserve foncière	0	
Logement locatif social	Valeur foncière de référence (VFR) définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés	

Ainsi, des règles de plancher sont prévues par le RGA au stade du solde de la subvention (pour les destinations « cession à une collectivité locale ou à un aménageur pour aménagement d'ensemble, équipements publics ou réserve foncière » et « autre usage »). Ces planchers s'appliquent au regard de valeurs prévisionnelles de marché qui doivent être déterminées en amont de la contractualisation de l'opération sur la base d'estimations fiabilisées à partir d'études de marché, d'estimations France Domaines, mais aussi sur la base du potentiel de diversification et d'un dialogue autour du programme urbain avec le porteur de projet, la commune et les potentiels investisseurs.

### 3.2. L'aménagement d'ensemble

#### Q-27 : En quoi consistent les opérations d'aménagement d'ensemble ?

R-27 : Conformément à l'article 2.2 du titre II du RGA NPNRU, les opérations d'aménagement financées par l'Anru sont des opérations d'ensemble qui rendent possible la recomposition du foncier et du bâti, favorisent la mutabilité et l'évolution du foncier dans le temps, permettent de préparer les sols à leur destination finale et de requalifier les espaces publics des quartiers.

Quelle que soit la procédure d'aménagement mise en place, il est demandé à ce que l'approche globale et la logique d'ensemble soit démontrée. Ainsi seuls les travaux, ou la simple réfection de voirie, ne seront pas pris en compte par l'Anru.

Les financements de l'Anru portent sur un bilan d'aménagement dont le périmètre (spatial, temporel, et opérationnel) est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.



Ce bilan intègre les dépenses d'aménagement et les recettes qui sont constituées par la valorisation foncière des terrains aménagés selon les règles du RGA NPNRU. Quel que soit le montant de valorisation foncière prévisionnel (nul pour une destination contreparties foncières pour Action Logement ou pour voies publiques, ou espaces publics non assimilables à la constitution de réserve foncière ; valeur foncière de référence pour logement locatif social, prix réel de cession avec un plancher à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue au stade de la contractualisation ou prix de cession avec un plancher correspondant à la valeur estimée par France Domaines en cas de cession pour équipements publics ou en cas de réserve foncière), celui-ci doit être intégré en recettes du bilan de l'opération d'aménagement.

**Q-28 : Les organismes HLM peuvent-ils être bénéficiaires des financements de l'Anru accordés pour les opérations d'aménagement d'ensemble ?**

R-28 : Les bénéficiaires des concours financiers de l'Anru dans le cadre du NPNRU sont ceux listés à l'article 1 du titre III du RGA NPNRU. Il s'agit notamment des organismes publics ou privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain des quartiers éligibles. Ces bénéficiaires ont la qualité de maître d'ouvrage, entité compétente et qui porte la responsabilité de l'opération qu'il réalise. Ainsi, un organisme HLM ayant la qualité d'aménageur pour conduire l'opération d'aménagement d'ensemble sur le foncier public, en tant que maître d'ouvrage délégué, pourrait être éligible aux financements de l'Anru pour la réalisation d'une opération d'aménagement.

Dans le cas particulier où l'organisme HLM réaliserait une opération de démolition de LLS, suivi d'une opération d'aménagement d'ensemble, toutes les deux sur le même foncier et financées par l'Anru, il convient de bien distinguer les deux temps opérationnels dans chacune des assiettes de financement de l'Anru et de prendre en compte les valorisations foncières correspondant aux destinations envisagées à l'issue de chacune des opérations.

Ainsi, dans le cadre de l'opération de démolition de LLS, les fonciers acquis ou appartenant déjà à l'organisme HLM, et libérés dans le cadre de la démolition de LLS, seront valorisés au prix de cession avec un plancher correspondant à la valeur estimée par France Domaines pour du terrain à aménager.

Ensuite, dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, ce montant ainsi défini sera impacté comme une dépense du bilan d'aménagement (plafond), correspondant dans le cas d'espèce à un coût d'acquisition théorique (principe équivalent à la livraison à soi-même). Ce coût sera justifié auprès de l'agence comptable par le montant des recettes impactées dans le bilan de démolition de LLS et en conformité avec l'estimation de France Domaines fournie.

Enfin, les valorisations foncières impactées en recettes du bilan de l'opération d'aménagement d'ensemble correspondront selon les destinations envisagées aux valeurs prévues par le RGA NPNRU conformément aux règles rappelées ci-dessus en question/réponse 25.

## 4. Les programmes immobiliers

### 4.1. La reconstitution de logements locatifs sociaux

**Q-29 : L'attribution de financements pour surcharge foncière est-il conditionné à une participation financière d'une ou plusieurs collectivités au surcoût foncier ?**

R-29 : Les modalités de financement de la reconstitution de l'offre par l'Anru dans le cadre du NPNRU sont décrites au sein de l'article 2.3.1.2 du titre II de son règlement général. Ces modalités sont déconnectées des règles de calcul prévues par le code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ainsi, pour la reconstitution de l'offre, le RGA NPNRU permet l'octroi de deux montants forfaitaires d'aide complémentaires : un pour financement principal, et un complémentaire accordé dès lors que l'opération de reconstitution se situe hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et hors projet de renouvellement urbain (PRU).

Ces montants forfaitaires sont indiqués dans le RGA NPNRU pour un logement neuf (maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA) selon la zone géographique de reconstitution. En cas d'acquisition-amélioration ces montants forfaitaires peuvent être modulés jusqu'à leur doublement. Dans ce cas, le niveau du montant forfaitaire est déterminé dans la contractualisation au regard du contexte de marché et des caractéristiques patrimoniales -notamment localisation dans un espace protégé au titre du code du patrimoine).

Le montant forfaitaire complémentaire pour localisation hors QPV et hors PRU (nommé « pour surcharge foncière » dans le RGA NPNRU) est accordé de façon automatique dès lors que l'opération de reconstitution se situe hors QPV et en dehors du périmètre du PRU. Ceci est valable pour les opérations intégrées dans des projets nationaux comme dans des projets régionaux. Un avis favorable du comité d'engagement de l'Anru pour l'octroi de ce complément n'est pas requis. Par ailleurs, étant donné que le mode de calcul des subventions Anru pour le logement locatif social est déconnecté du CCH, il n'est donc pas demandé de calculer le surcoût foncier ni un dépassement vis-à-vis d'un coût de référence, ni de justifier de la participation d'une collectivité (ou plusieurs) ce dépassement.

Enfin, de façon exceptionnelle et sur validation du comité d'engagement (CE) de l'Anru (ou du directeur général de l'Anru pour les projets non examinés par le CE), ce montant forfaitaire complémentaire peut être accordé pour des opérations localisées à l'intérieur du périmètre du PRU :

- si sont démontrées des contraintes techniques spécifiques que sont les surcoûts liés à des travaux de fondation ou les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction de l'immeuble aux contraintes foncières du site,

ou

- si l'opération est située à l'intérieur du PRU en quartier ancien.

Toute demande d'attribution du montant forfaitaire complémentaire à l'intérieur du périmètre du PRU devra être formulée dans le dossier de projet de protocole de préfiguration ou de convention pluriannuelle concernée. La validation Anru pour octroi du montant forfaitaire complémentaire pour des opérations localisées à l'intérieur du périmètre du PRU devra être formalisé dans le document contractuel concerné (protocole de préfiguration ou convention pluriannuelle de renouvellement urbain) et précisé dans la note descriptive de l'opération annexée audit document contractuel.

### **Q-30 : Dans quel contexte et selon quelles conditions serait-il possible de reconstituer l'offre de LLS à l'intérieur d'un QPV ?**

R-30 : L'Agence accorde des financements pour la reconstitution de l'offre de logements sociaux supprimée dans le cadre d'opérations de démolition et de requalification lourde de logements locatifs sociaux financées par l'Agence, et pour la reconstitution du parc privé social de fait occupé dont le recyclage de l'habitat privé dégradé a été financé par l'Agence.

Le RGA NPNRU (articles 3.3 du titre I et 2.3.1.1 du titre II) conditionne le financement de la reconstitution de l'offre à sa localisation :

- en dehors des QPV et des quartiers hors QPV ayant fait l'objet du programme national de rénovation urbaine (PNRU), ainsi que des communes dont la part de LLS dans le parc de logement est supérieure à 50 %, afin de favoriser notamment la mixité sociale ;
- et à proximité des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité ;
- tout en contribuant à limiter l'étalement urbain.

En outre, la programmation de la localisation de la reconstitution est à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération, notamment en ce qui concerne les logements à bas loyers, et au regard des caractéristiques territoriales différenciées en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement.

À titre exceptionnel, au regard d'un contexte spécifique qu'il appartiendra au porteur de projet et aux acteurs locaux concernés d'en expliquer le particularisme, une partie de la reconstitution de

l'offre de logements locatifs sociaux supprimée peut être située à l'intérieur des quartiers concernés par un projet de renouvellement urbain.

Afin de pouvoir statuer sur une demande de dérogation au principe de reconstitution hors QPV, l'Anru devra disposer d'un argumentaire et d'éléments justifiant un contexte spécifique. Il devra particulièrement être démontré que :

- le niveau de diversification des statuts d'habitat dans les quartiers à l'issue du projet permettra effectivement un rééquilibrage de l'offre d'habitat social au sein du parc de logement du quartier ;
- la programmation de la reconstitution de l'offre locative sociale (volume, typologie, produits, localisation, calendrier) garantit une reconstitution de l'offre la plus adaptée possible au contexte local correspondant à la fois aux besoins des ménages impactés, aux besoins structurels en logements sociaux et aux objectifs fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) au regard de la tension du marché local du logement et de la vacance structurelle dans le parc.

De plus, compte tenu de la répartition des QPV sur le territoire du projet de renouvellement urbain, et de la nature de l'opération à l'origine de la suppression de l'offre locative sociale, il pourrait être considéré comme des cas dérogatoires admis au regard du contexte local et des caractéristiques de la programmation envisagée, les situations particulières suivantes :

- conversion du parc social de fait en parc social de droit sur le site de la reconstitution ;
- reconstitution de LLS sur le site du recyclage de l'habitat ancien dégradé ;
- reconstitution de LLS en centre-ancien ;
- reconstitution de LLS intégrée dans un projet visant la densification et une forte diversification de l'habitat, notamment à proximité immédiate d'une nouvelle gare ou d'un pôle de transport en commun.

Ces situations particulières dérogatoires devront être validées en amont de la contractualisation, au cas par cas, par le comité d'engagement de l'Anru, sur la base des dossiers de projets présentés. En effet, l'article 2.3.1.1 du titre II du RGA NPNRU précise que le comité d'engagement de l'Agence effectuera un examen particulier des cas dérogatoires aux règles définies ci-dessus pour permettre aux partenaires d'en assurer un suivi spécifique.

**Q-31 : A quelle échelle la part de PLAI attendue dans la programmation de la reconstitution de LLS doit-elle être respectée ?**

R-31 : Conformément à l'article 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU relatif aux conditions générales de financement de la reconstitution de LLS, dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération, il sera recherché un objectif d'au moins 60 % de reconstitution de l'offre sous forme de logements en PLAI. Cet objectif de viser un taux d'au moins 60% de reconstitution en PLAI est attendu à l'échelle globale du projet de renouvellement urbain (par convention pluriannuelle, en ajoutant la reconstitution financée le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration). D'autre part, la mixité des produits doit être privilégiée dans les opérations de reconstitution. Pour cela, des complémentarités avec les financements de droit commun pourront être mobilisées.

**Q-32 : Quelles sont les communes intégrées à la zone géographique « grand pôle Ile de France » à laquelle s'adosse des montants de financements forfaitaires spécifiques pour la reconstitution de LLS ?**

R-32 : Le concours financier de l'Agence au titre de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans le cadre du NPNRU (article 2.3.1.2 du titre II du RGA NPNRU) correspond à un montant forfaitaire d'aide au logement reconstitué établi en fonction de la nature de l'opération (neuf ou acquis-amélioré), du produit (PLUS ou PLAI) et de la zone géographique dans laquelle le logement est construit (zonage DHUP de référence pour la notification des crédits sur la ligne LLS-GDV du programme 135 pour 2014).

Le classement géographique des communes pour chacune des cinq zones géographiques de référence est accessible sur l'Extranet Anru dédié aux acteurs de la RU au sein de la rubrique NPNRU à l'adresse suivante [https://ru-acteurs.anru.fr/nprnu.php3?id\\_article=1986](https://ru-acteurs.anru.fr/nprnu.php3?id_article=1986).

**Q-33 : A quelle échelle la reconstitution de LLS doit-elle s'effectuer ?**

R-33 : L'article 2.3.1 du RGA NPNRU rappelle les principes posés par la loi du 21 février 2014 concernant l'échelle de la reconstitution de LLS dans le NPNRU. Ainsi, conformément à l'article 9-1 de la loi no 2003-710 du 1er août 2003, la production de logements locatifs sociaux financée dans le cadre du NPNRU s'effectue dans les unités urbaines auxquelles appartiennent les quartiers concernés par ce programme.

Par ailleurs, le RGA NPNRU précise les conditions d'intervention de l'Agence : la reconstitution de LLS doit être adaptée au contexte et être déterminée en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération. En effet, il est rappelé en préambule du RGA NPNRU que dans le cadre du contrat de ville, l'agglomération constitue l'échelle la plus pertinente et la plus cohérente pour permettre d'inscrire durablement les quartiers concernés par le NPNRU dans les dynamiques territoriales sur des thématiques clés pour le succès des projets. Cette échelle territoriale doit permettre d'apporter les réponses pertinentes pour faire évoluer profondément non seulement le cadre de vie des habitants, mais plus largement la place du quartier dans son environnement.

La programmation de la reconstitution de l'offre contractualisée avec l'Anru sera donc établie en tenant compte de ces enjeux d'intégration du QPV concernés dans l'échelle stratégique adéquat et au regard des caractéristiques territoriales des territoires concernés.

## 4.2. La requalification de logements locatifs sociaux

**Q-34 : Sous quelles conditions les opérations de requalifications de logements locatifs sociaux (LLS) peuvent-elle être financées par l'Anru ?**

R-34 : L'article 2.3.1.11 du titre II du RGA NPNRU détermine les conditions générales de financement des opérations de requalification de LLS.

Ainsi, l'Anru peut financer les opérations qui s'inscrivent dans une stratégie urbaine globale et visent à pérenniser du patrimoine ayant des qualités intrinsèques (hors opérations de réhabilitation de LLS dans les départements d'outre-mer qui sont financés sur la ligne budgétaire unique - LBU). Ces opérations doivent répondre aux exigences environnementales en vigueur, notamment en matière de performance énergétique, tout en veillant à maîtriser les charges des locataires. La requalification de LLS financée par l'Anru ne peut se limiter à de simples travaux de remise à niveau.

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

**Q-35 : Quelles natures de dépenses peuvent être intégrées aux dépenses subventionnables ?**

R-35 : Conformément aux modalités de financement décrites à l'article 2.3.3.2 du titre II du RGA NPNRU, l'ANRU attribue des concours financiers pour la requalification de logements locatifs sociaux sous forme de subventions distribuées par l'Agence et de prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement.

La subvention Anru est calculée sur la base d'une assiette de subvention intégrant l'ensemble des coûts hors taxes relatifs à l'opération : les travaux de requalification, y compris les travaux de désamiantage, les éventuels coûts d'adaptation et de connexion de l'immeuble aux réseaux, les honoraires de maîtrise d'œuvre, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale, y compris les études pré opérationnelles et expertises préalables se rattachant au travaux de l'opération de requalification de LLS et qui ne seraient pas financées en ingénierie (article 2.1.2 du titre II du RGA NPNRU). L'assiette intègre également les coûts de

relogement des ménages dans le cas de restructuration lourde de logement sur la base d'un forfait global de 3000 euros par ménage relogé pris en compte en référence à l'enquête sociale menée en amont. Les coûts d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements énergétiquement performants peuvent également être intégrés à l'assiette de subvention dès lors que cet accompagnement n'est pas subventionné dans le cadre d'une opération d'ingénierie (article 2.1.3.1 du titre II). Les frais financiers sont exclus de l'assiette subventionnable.

**Q-36 : Comment le volume de prêt bonifié se calcule-t-il dans le cadre des opérations de requalification de LLS ?**

R-36 : Conformément aux modalités de financement décrites à l'article 2.3.3.2 du titre II du RGA, la part du concours financier accordé par l'Anru aux opérations de requalification de LLS sous forme de prêt bonifié se calcule de la façon suivante.

Le volume de prêt (VP) bonifié représente 60 % du montant total d'investissement (I) de l'opération concernée diminué du montant de la subvention (S) attribuée par l'Agence, soit  $VP = (60\% \times I) - S$ .

Il s'agit donc de :

- déterminer le coût d'investissement total de l'opération (I)
- puis d'appliquer le taux de 60 % au coût d'investissement total pour obtenir le montant maximal de l'assiette de prêt ( $60\% \times I = A$ )
- calculer la part de subvention possible selon les règles décrites dans le RGA NPNRU (S)
- et enfin de soustraire de l'assiette maximale le montant de la subvention pour obtenir le volume de prêt bonifié ( $A - S = VP$ )

Pour rappel, comme précisé en question/réponse 10, dans le cadre de la programmation des concours financiers de l'Anru et de la prise de DAP (voir précisions en question/réponse 09) pour l'opération concernée, le taux d'équivalent subvention relatif au prêt bonifié concerné ne sera ni instruit, ni calculé, ni suivi par l'Anru.

### 4.3. La résidentialisation de logements locatifs sociaux

**Q-37 : Quelle est l'assiette subventionnable des opérations de résidentialisation des logements locatifs sociaux ?**

R-37 : L'Agence accorde des financements aux opérations de travaux d'aménagement sur les espaces extérieurs privés du bâtiment de logements existant ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé des immeubles de logements locatifs à vocation sociale et des copropriétés en difficulté afin d'en améliorer la qualité résidentielle.

Conformément à l'article 2.3.4.1 du titre II du RGA NPNRU, l'Agence subventionne les opérations portant sur la délimitation des propriétés, les espaces extérieurs des immeubles, et les espaces de stationnement extérieurs. Dans le cas particulier où l'immeuble de logements locatifs sociaux ne fait pas l'objet d'une opération de requalification financée par l'Agence visée à l'article 2.3.3 du titre II, les travaux portant sur une modification importante de la configuration des halls d'immeubles et les locaux favorisant le tri sélectif peuvent faire l'objet d'un financement de l'Agence au titre de la résidentialisation des logements locatifs sociaux.

L'assiette de subvention est ainsi constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation portant sur les espaces extérieurs privés du bâtiment, sur la délimitation des propriétés, et sur les espaces de stationnement extérieurs comprenant le coût des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation y compris les interventions sur les réseaux le cas échéant portant sur les espaces privés éligibles et contribuant à la délimitation des propriétés, le coût des honoraires de maîtrise d'œuvre, et les frais de conduite d'opération. Les frais financiers sont exclus de l'assiette subventionnable.

## 4.4. L'immobilier à vocation économique

**Q-38 : Dans le cadre de la démolition de cellules commerciales, les indemnités d'éviction des exploitants des cellules commerciales sont-elles finançables par l'Anru et au sein de quelle nature d'opération ?**

R-38 : Au préalable, il convient de déterminer la nature d'opération concernée.

S'il s'agit de cellules intégrées à des espaces d'activité économique et commerciale à réorganiser (par exemple un centre commercial à démolir puis à reconstituer dans le quartier), les coûts de transfert ou d'éviction sont pris en compte dans le cadre de l'assiette de financement de l'immobilier à vocation économique tel que prévu à l'article 2.3.8 du titre II du RGA NPNRU.

Concernant des cellules intégrées à des immeubles de logements voués à la démolition ou au recyclage, des indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique peuvent être prises en compte dans les assiettes de financement des opérations de démolition de LLS (article 2.2.1 du titre II du RGA NPNRU), de recyclage de copropriétés dégradées (art. 2.2.2), de recyclage de l'habitat ancien dégradé (art. 2.2.3), et d'aménagement d'ensemble (art. 2.2.4) dès lors qu'elle ne sont pas financées par ailleurs dans le cadre des opérations d'immobiliers à vocation économique (article 2.3.8 du titre II du RGA NPNRU).