



---

## ANRU - simplification et accélération dans la mise en œuvre des projets, présentation des évolutions financières du nouveau Règlement Général (RGA) et Règlement Financier (REF), adoptés en Conseil d'Administration de l'ANRU le 25 mai 2018

---

Le doublement du financement du NPNRU a été acté par la Loi de Finance 2018 avec la mobilisation de l'Etat, d'Action Logement et du mouvement Hlm (via la CGLLS), passant de 5 à 10 Milliards d'€ d'équivalent subvention. Dans son discours du 22 mai dernier, le Président de la République est intervenu sur la mobilisation nationale en faveur des quartiers prioritaires. Il a réaffirmé le rôle stratégique de l'ANRU dans la transformation des quartiers et la nécessité de relancer la dynamique.

Il s'agit d'accélérer le déclenchement des projets de renouvellement urbain dans les territoires en adoptant des mesures financières mais également en examinant les projets de façon plus souple et en lançant les opérations prêtes à démarrer (avant la signature des conventions) qui n'obèrent pas le projet. Le nouveau cadre réglementaire permettra de faire bénéficier aux maîtres d'ouvrage Hlm de conditions avantageuses pour plusieurs natures d'opérations ayant un impact significatif sur la transformation des quartiers en profondeur, en particulier les opérations de démolition de logements locatifs sociaux et de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux. Ces améliorations concernent à la fois les projets d'intérêt national et régional.

Ces nouvelles conditions de financement pourront s'appliquer aux opérations déjà contractualisées dans les protocoles de préfiguration (opérations pré-conventionnées de démolition et de reconstitution de l'offre, non encore engagées).

Les mesures concrètes adoptées se déclinent ainsi :

### **1<sup>er</sup> axe - Amélioration des conditions de financement de l'habitat portées et soutenues par l'USH**

- Meilleure **prise en charge financière des démolitions de logements sociaux** pour l'ensemble des bailleurs
  - Le Taux de subvention passe **de 70 à 80 % du déficit pour l'ensemble des bailleurs et jusqu'à 100 %** pour les bailleurs dont la situation financière est jugée particulièrement fragile par un comité spécifique (les majorations prévues pour les organismes Hlm dans un plan avec la CGLLS déjà existantes dans le RGA restent en vigueur)
  - Allongement de la durée de prise en compte des pertes d'exploitation de 18 à 24 mois de loyer
  - Revalorisation du forfait relogement de 3 000 € à 4 500 € par ménage
  - En cas de vacance supérieure à 25 %, prise en compte de 12 mois de perte d'exploitation



- Possibilité de contractualiser sur des valeurs de foncier, faibles ou nulles dans les territoires avec de très faibles perspectives de valorisation (estimation issue d'une expertise foncière)
- **Amélioration du financement des aides au relogement des ménages dans le neuf dans le cadre de l'indemnité pour minoration de loyer**

Typologie du logement	Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé
T1/T2	2 000
T3	6 000
T4/T5 et +	8 000

- **Majoration du financement (forfaits de subventions et de prêts) de la reconstitution de l'offre de logements sociaux de l'ordre de 20 % en zone 1 et 2 et intégration dans la zone 2, des Métropoles de Lyon, Aix- Marseille-Provence, Nice et Toulon.**

Montant forfaitaire de l'aide pour financement principal

Zone géographique	Montant forfaitaire pour financement principal en euros par logement neuf - volume de prêt bonifié et subvention		
	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	Prêt bonifié	Subvention
1 : Grand pôle IDF	8 000	15 000	12 000
2 : Couronne grand pôle IDF et métropoles Aix-Marseille-provence, Lyon, Nice, Toulon	8 000	11 000	8 600
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	9 000	7 200
4 : Autres grands pôles	6 700	7 900	6 300
5 : Autres communes	6 700	7 900	6 300



### Montant forfaitaire de l'aide complémentaire

Zone géographique	Montant forfaitaire pour financement complémentaire en euros par logement neuf - volume de prêt bonifié et subvention		
	PLUS	PLAI	
	Prêt bonifié	Prêt bonifié	Subvention
1 : Grand pôle IDF	20 000	6 800	5 400
2 : Couronne grand pôle IDF et métropoles Aix-Marseille-Provence, Lyon, Nice, Toulon	12 000	4 000	3 200
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	2 300	1 800
4 : Autres grands pôles	5 600	1 900	1 500
5 : Autres communes	0	0	0

- **Mise en place d'un comité spécifique pour examiner la situation des bailleurs fragiles (bailleurs en CGLLS non concernés par cette mesure)**

Concernant les possibilités d'aides complémentaires aux bailleurs dont la situation financière serait jugée particulièrement fragile, le Comité d'Engagement de l'ANRU s'appuiera sur l'avis **d'un comité spécifique**, animé par l'ANRU, composé d'Action Logement, de l'USH, des fédérations, de la CGLLS/Etat et de la CDC, pour apprécier la situation financière des organismes au regard de leur soutenabilité financière et de leurs investissements dans les projets de renouvellement urbain.

**Pour les cas exceptionnels, en sus des majorations** sur les opérations de démolition de logement social (pouvant aller jusqu'à 100%) et en fonction du contexte du projet, le comité aura la possibilité de préconiser de :

- Majorer jusqu'à 12 500 € par logement les subventions pour les opérations de reconstitution de l'offre en PLAI. Ces majorations seront affectées en priorité aux projets urbains qui reconstitueront en dehors des QPV ou qui limiteront à moins de 50 % la part de LLS dans le QPV rénové.
- Dans l'hypothèse d'une absence de reconstitution de l'offre (forte vacance, déperdition démographique...), d'accorder une majoration jusqu'à 20 points des aides à la requalification de logement social.

Le fonctionnement de ce comité et les critères d'examen seront précisés dans les prochaines semaines.

La demande portée par l'USH sur le financement de l'ingénierie des organismes n'a finalement pas été retenue.



## **2<sup>ème</sup> axe - Mieux accompagner les élus porteurs de projets, s'adapter au rythme des territoires et avancer rapidement sur les projets**

- **Permettre le lancement des opérations et le financement des opérations prêtes et consensuelles sans attendre la signature des conventions** (en particulier démolitions, reconstitutions et équipements publics) dans le cadre **d'opérations pré-conventionnées (OPPC)**
- Une programmation souple des RTP et CE
- Permettre une contractualisation sécurisée en plusieurs étapes, adaptée au rythme de maturité des projets et leurs caractères évolutifs, sans obérer la qualité des projets d'ensemble (cœur de projet, phasage)
- Prévoir des mailles de programmation plus larges (opérations « réservoir » en reconstitution et accession) pour en faciliter l'exécution financière (limiter les avenants).

## **3<sup>ème</sup> axe - Les contreparties Action Logement**

- Celles-ci passent en réservation locative de 12,5 % à 17,5 % pour les opérations de reconstitution et de réhabilitation en QPV ; elles restent à 12,5 % au maximum uniquement pour les logements reconstitués hors QPV
- Pour les réhabilitations en QPV dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement, le taux de contreparties en droit de réservation locative serait de 20 % (ceci reste à confirmer par la signature de la convention Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU).

## **Point sur l'état d'avancement des projets régionaux**

152 projets sur 264 remontés par les préfets de Région sont en cours d'analyse à l'ANRU, en Comité d'Engagement, par grande région. Ils sont examinés au cas par cas en fonction de leur niveau d'ambition, dans la limite maximale du doublement des crédits initialement dévolus aux projets régionaux. Une synthèse globale de l'ensemble des examens régionaux est prévue en Comité d'Engagement à la mi-juin ; une communication sur l'affectation effective des abondements est envisagée fin juin.