

Evolutions du RGA et du REFI de l'ANRU

Le CA de l'ANRU du 6 octobre 2020 a validé une actualisation du Règlement Général de l'ANRU ainsi qu'une évolution de son Règlement Financier. Leur entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2021. Cette note synthétise les principales modifications qui concernent plus spécifiquement les bailleurs.

1. RGA : les évolutions visent une plus grande clarté des modalités d'application des règles et une simplification de certaines d'entre elles.

Contreparties d'Action Logement : prise en compte de la gestion en flux des droits de réservation

Les adaptations prennent en compte le décret du 20 février 2020 pour le passage de la gestion en flux des droits de réservation. Par zone géographique (=zonage retenu pour la reconstitution de l'offre) est défini un volume de droits uniques sur 30 ans, ainsi qu'un coefficient de conversion des droits de suite en droits uniques pour les conventions signées antérieurement à la date du décret.

Coefficient du passage de droit de suite en droit unique

Zones géographiques	Coefficient
1- Grand pôle IDF	2,0
2- Couronne Grand pôle IDF+ Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	2,2
3- Grand pôle corse PACA et Rhône-Alpes	2,9
4- Autres Grands pôles	3,2
5- Autres communes	3,3

Démolition de logements sociaux : facilitation et simplification du calcul de la valeur nette comptable (VNC) dans le cas des programmes immobiliers ayant été réhabilités dans les 5 ans précédents le CE (ou la signature de la convention)

Au regard du retour d'expérience de la phase d'instruction des projets de renouvellement urbain en vue de leur contractualisation, la disposition du RGA relative à la prise en compte des réhabilitations intervenues dans les 5 ans précédents le CE posait des problèmes de compréhension et d'application. On notait en effet une appréciation disparate des travaux de réhabilitation et une difficulté à distinguer ce qui relève du bon entretien du patrimoine dans la VNC : la règle était inégalement comprise et appliquée, le contrôle complexe.

La modification du RGA laisse à l'appréciation du comité d'engagement les modalités de prise en compte de ces réhabilitations, qu'elle limite aux cas d'importantes réhabilitations financées par l'ANRU. Pour les conventions non soumises à l'examen du CE, la décision revient au Directeur Général de l'ANRU.

Cette révision va dans le sens d'une simplification pour les maîtres d'ouvrage sans impact majeur sur le montant de VNC pris en compte. Les cas présentant une VNC particulièrement élevée font systématiquement l'objet d'une analyse en CE.

Attribution des forfaits relogements pour des relogements temporaires

L'évolution du RGA précise que les forfaits relogements peuvent être attribués y compris pour des relogements temporaires. Ce forfait n'est néanmoins attribué qu'une seule fois. Le RGA ne limite plus la sortie du relogement temporaire vers le neuf, mais spécifie qu'il s'agit d'un relogement temporaire en attente d'un relogement dans le neuf ou d'un logement mis en service et réhabilité depuis moins de 5 ans. Cette évolution permet de prendre en compte le relogement définitif dans du patrimoine récemment livré ou réhabilité.

Relogement avec minoration de loyer pour les logements neufs, et pour les logements mis en location dans le parc locatif social pour la première fois, depuis moins de 5 ans

Afin d'élargir l'assiette du parc récent mobilisable, le forfait minoration de loyers est dorénavant accordé pour des relogements effectués dans « un logement locatif social neuf ou mis en location dans le parc locatif social pour la première fois depuis moins de 5 ans ». Cette modification implique une actualisation de la convention spécifique de minoration de loyer.

Requalification de logements sociaux : prise en compte de la réhabilitation des logements construits avant 1948

La modification introduite dans le RGA prend en compte la réhabilitation des logements construits avant 1948 dès lors que la requalification permet d'atteindre un niveau de performance équivalent au label « HPE rénovation 2009 ». De même, la majoration est accordée dès lors que la requalification permet d'atteindre *a minima* un niveau de performance équivalent au label « BBC rénovation 2009 ».

Programmes immobiliers / diversification de l'habitat : la modification précise que les Baux Réels Solidaires sont éligibles aux primes accession de l'ANRU.

Valorisation foncière au solde des opérations d'aménagement : précisions relatives aux valorisations foncières à appliquer en sortie d'opération de démolition de logements sociaux, afin de mieux distinguer le cas de référence où les opérations de démolition s'articulent avec des opérations d'aménagement de celui où les terrains sont valorisés en destination finale.

La modification est sans impact et vise à faciliter la lecture de la règle :

- Quand la cession a eu lieu, la valorisation à prendre en référence, est celle du contrat en vigueur pour les valeurs estimées ;
- Quand les cessions n'ont pas eu lieu, il convient de se référer aux Domaines ou à une expertise foncière indépendante pour établir la valeur de la cession à prendre en compte.

2. RéFI : son actualisation vise à mettre en conformité le texte avec la loi Elan et à anticiper les modalités à venir d'instruction des projets et des conventions.

Réintroduction de la possibilité de modifier l'engagement juridique : retour de la « DAS modificative ».

Des évolutions mineures qui ne portent pas sur des objets contractuels peuvent être gérées par une décision attributive de subvention modificative dans les conditions définies au Règlement Financier de l'Agence : calendrier prévisionnel de l'opération, évolutions des données physiques au sein d'une opération financière (répartition entre opérations des montants de subventions, nombre de logements PLUS et PLAI entre opérations de reconstruction, nombre de primes entre opérations d'accession à la propriété, nombre de primes pour minoration de loyer).

Mise en place d'un système de paiements par « échéancier », jusqu'à 60% du montant de l'opération, en contrepartie d'un « Compte-Rendu d'Exécution Annuel » (CREA)

De nouvelles modalités de versement des subventions sous la forme de décaissement par échéancier sont mises en place selon les règles de calcul suivantes :

- Un même profil d'échéancier pour toutes les natures d'opération,
- Un premier acompte déclenché par l'engagement juridique de la subvention de l'ANRU (décision attributive de subvention) pour un montant de 20% de la subvention engagée,
- Des échéances s'échelonnant ensuite de façon linéaire à raison d'un versement par an jusqu'à 60% de la subvention engagée, montant éventuellement modifié par décision d'attribution de subvention modificative,
- L'échéancier de paiement est calculé pour que cette dernière échéance intervienne lorsque l'opération atteint 60% de la durée d'exécution prévisionnelle qui est la durée comprise entre l'engagement juridique (la décision attributive de subvention) et la date limite de solde, telle que déduite du calendrier opérationnel et éventuellement modifiée par décision d'attribution de subvention modificative.
- Maintien de la possibilité pour le maître d'ouvrage de demander hors échéancier un paiement complémentaire jusqu'à 80% de la subvention.

Les paiements sont réalisés par l'ANRU sur la base de l'échéancier, sans production de demande de paiement spécifique par le maître d'ouvrage, mais après la production du compte rendu d'exécution annuel (CREA) par ce dernier pour chaque opération concernée :

- Le CREA s'impose à tout MOA pour toute opération engagée, il est une contrepartie juridique de l'engagement de l'ANRU ;
- Le CREA est validé par le MOA au plus tard à la fin du trimestre précédent le trimestre de versement d'une échéance ou, hors échéancier, avant le 30 septembre de chaque année jusqu'au solde ;
- Le CREA est examiné par le DT et l'ANRU dans un délai de l'ordre de 60 jours ;
- Le DT valide la rectitude formelle du CREA et émet un avis sur son contenu > l'ANRU valide le CREA et décide éventuellement de mesures en conséquence : suspension de l'échéancier de paiement; ouverture d'une procédure de DAS m; ouverture d'une revue de projet vers un avenant; retrait de la DAS; ...