

Faciliter le déploiement du NPNRU Évolution du RGA : les points clés concernant les nouvelles conditions de financement

- **Concernant la démolition de Logements Locatifs Sociaux (LLS)** (titre II, article 2.2.1)
 - o Le forfait relogement, intégré aux dépenses du bilan de démolition, passe de 3000 à 4500€ par ménage
 - o Le calcul de l'Indemnité des Pertes d'Exploitation (IPE) se fait sur la base de 24 mois de loyers lorsque le taux de vacance est inférieur à 25 % (au lieu de 18 à 24 mois jusqu'à présent) ou sur la base de 12 mois de loyers lorsque le taux de vacance est supérieur à 25%, taux qui n'ouvrirait pas droit jusqu'à présent à cette indemnité,
 - o Le taux maximum de base de subvention est porté à 80 % au lieu de 70%, et les conditions de modulation du taux à la hausse sont adaptées selon des critères liés à l'ambition des projets et à la fragilité financière des organismes HLM
 - o Il est rendu possible de prendre comme référence une autre date de prise en compte des dépenses à la place de la date de la prise en compte du dossier d'intention de démolir (PCDID) et qui peut remonter au 22 février 2014 pour le calcul de la valeur nette comptable (VNC), de l'IPE et des forfaits relogements. Cette mesure est applicable sur avis du Comité d'Engagement, ou décision du directeur général de l'Anru (DG) pour les conventions non soumises à l'examen du comité d'engagement
 - o Dans des cas précis, une valorisation foncière faible ou nulle des terrains issus de la démolition est rendue possible :
 - Les destinations espaces « à vocation publique » et « résidentialisés non assimilables à la constitution de réserves foncières » sont valorisés à 0 ;
 - Pour les destinations « aménagement d'ensemble » et « constitution de réserve foncière », la valorisation au solde des terrains non cédés s'effectue au regard d'une expertise foncière, sans viser directement l'estimation des Domaines mais en conservant le plancher de 90% de la valeur contractualisée.
- **Concernant l'ingénierie** (titre II, article 2.1.3.2)
 - o Les montants forfaitaires pour l'indemnité relogement avec minoration de loyer sont majorés : 2000€ au lieu de 1500€ pour les T1-T2 ; 6000€ au lieu de 4000€ pour les T3 ; 8000 au lieu de 4000€ pour les T4 ; 8000€ au lieu de 5000€ pour les T5 et plus
- **Concernant la reconstitution de LLS** (titre II, articles 2.3.1 et 2.3.1.1)
 - o Les forfaits en subvention et en prêts bonifiés sont augmentés en zones 1 et 2 de 20%. Cette majoration concerne l'aide principale, et l'aide complémentaire en cas de localisation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), ou de localisation en QPV validée sur avis du CE ou décision DG pour les conventions non soumises à l'examen du CE
 - o Les métropoles d'Aix-Marseille-Provence, Lyon, Nice et Toulon sont rattachées à la zone 2
 - o Pour la reconstitution de LLS, la possibilité de reconstituer dans le QPV, dans un autre QPV, dans un quartier ayant bénéficié du PNRU ou dans une commune dont la part de LLS est supérieure à 50%, déjà possible sur avis CE, est rendue possible par décision du DG pour les conventions non soumises à l'examen du CE
- **Concernant la requalification de LLS** (titre II, article 2.3.3.2)
 - o Pour requalification de logement locatif social, il est précisé que les travaux de restructuration typologique sont finançables

- **Concernant les conditions de majoration des aides pour les organismes HLM réalisant des opérations de démolition, de reconstitution de LLS et de requalification de LLS** (titre II, articles 2.2.1, 2.3.1.2, 2.3.3.2, 3.1.2)

- Les conditions de majoration des aides accordées aux organismes HLM sont ajustées : en plus de la prise en compte de l'engagement des organismes HLM dans un plan avec la CGLLS, le CE s'appuie sur l'avis d'un comité spécifique pour apprécier la situation fragile de certains organismes HLM au regard de la soutenabilité financière de leurs investissements dans les projets de renouvellement urbain qui portent des ambitions fortes en termes de transformation urbaine. Ce comité spécifique, animé par l'Anru, réunit l'USH et les dispositifs d'auto-contrôle des fédérations des OPH, ESH, COOP et le cas échéant EPL, ainsi qu'Action Logement, la CDC, la CGLLS, et l'Etat.

Sur cette base :

- Le taux de subvention des opérations de démolition de LLS peut être majoré jusqu'à 20 points pour atteindre jusqu'à 100% du déficit
- Dès lors que le maître d'ouvrage fait l'objet d'une majoration du taux de subvention en démolition de LLS pour situation financière fragile, l'aide complémentaire pour la reconstitution de LLS en PLAI peut être majorée à titre exceptionnel jusqu'à 12500€ de subvention sur avis du comité spécifique, en priorité lorsque la reconstitution de LLS s'effectue en dehors des QPV ou pour les projets qui ne porteront pas la part de LLS à plus de 50%
- Dans le cas où il n'y a pas reconstitution de logement locatif social par le maître d'ouvrage qui a fait l'objet d'une majoration pour la démolition sur avis du comité spécifique, le taux de subvention des opérations de requalification de LLS peut être majoré jusqu'à 20 points pour atteindre jusqu'à 40%.

- **Concernant l'intervention sur les copropriétés dégradées** (titre II, articles 2.2.2 et 2.3.5)

- Pour le recyclage des copropriétés dégradées, le taux maximum de subvention est porté de 50 % (ou 70% pour les collectivités en catégorie 6) à 80 %. Il est par ailleurs rendu possible la prise en compte des acquisitions foncières jusqu'à 10 ans avant le Comité d'Engagement afin d'harmoniser cette règle avec celle du recyclage de l'habitat ancien dégradé
- Pour le portage massif des copropriétés dégradées, le taux maximum de subvention est porté de 50 % (ou 70% pour les collectivités en catégorie 6) à 80 %

- **Pour les opérations soumises au scoring** (titre II, article 3.1.1.2)

- Concernant la modulation des aides maximales de l'agence au regard du scoring des maîtres d'ouvrages publics EPCI et communes, il est précisé que pour les situations non explicitement prévues par le RGA, le CE pourra déterminer le taux maximum applicable au regard des scoring des EPCI et commune concernés.

- **Concernant l'intervention en résidentialisation de LLS dans les DOM** (titre II, article 1.1)

- Il est désormais possible de financer la résidentialisation de logement locatif social (LLS) en outre-mer.

- **Concernant l'aide à l'accession à la propriété** (titre II, article 2.3.6)

- Pour l'accession à la propriété, les conditions contractuelles à respecter sont simplifiées.

- **Pour les contreparties Action Logement** (titre III, article 6.1 et 6.2)

- Il est précisé que la localisation des contreparties foncières dans le périmètre du projet de renouvellement urbain peut aller jusqu'à 300 mètres autour du QPV sur avis du Comité d'Engagement
- Le taux de contreparties en droits de réservation est distinct selon la localisation des logements hors ou en QPV où ce taux augmente :
 - Le taux de réservations locatives pour Action Logement est toujours au maximum de 12,5 % mais uniquement pour les logements reconstitués hors QPV,

- Ce taux est porté à 17,5 % pour les opérations de reconstitution et de requalification de LLS en QPV,
 - Et à 20 % dans le cas des opérations de requalification de LLS en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.¹
- Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de LLS du projet de renouvellement urbain seraient financées par d'autres cofinanceurs que l'Anru (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation pourront également s'appliquer sur ces opérations et selon les mêmes modalités de calcul que pour les opérations cofinancées par l'Anru, après accord entre Action Logement Services, le porteur du projet et le titulaire du droit de réservation.
- **Concernant l'appréciation et la validation des projets** (titre I article 2, titre II, articles 1.1, 2.1.3.2 et 2.3.1.1)
 - La part des 50% de concours financiers dédiés à l'habitat est appréciée au regard de la somme des concours financiers apportés pour l'habitat par l'Anru, l'Anah, la LBU, les EPF et le FEDER. Il est rendu possible, à titre exceptionnel, d'accorder une dérogation lorsque la somme de ces concours financiers est inférieure à 50 % par le biais du CE ou du DG pour les conventions non soumises à l'examen du CE
 - Les opérations contractualisées mais non financées par l'Anru (financements décroisés) peuvent être considérées comme fait générateur rendant possible le financement par l'Anru de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer et pour le financement de la reconstitution de LLS
 - La validation d'un périmètre d'intervention hors QPV peut se faire sur décision du DG pour les conventions non soumises à l'examen du CE
- **Concernant la prise en compte des dépenses et le démarrage des opérations** (titre II, articles 1.2.1 et 1.2.3)
 - Le comité d'engagement et le directeur général de l'Anru pour les conventions non soumises à l'examen du CE peuvent dorénavant valider une prise en compte des dépenses antérieure à la date de signature de la convention ou du CE, sans pouvoir remonter toutefois au-delà du 22 février 2014, date de publication de la loi portant création du NPNRU
 - Il est rendu possible, pour des cas très particuliers et argumentés, d'acter le financement d'une opération dont le démarrage est antérieur au 22 février 2014, sans que les dépenses prises en compte dans l'assiette de financement de l'opération puissent remonter avant cette date. Cette autorisation relève du comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru pour les conventions non soumises à l'examen du CE
 - Le financement d'opération est rendu possible avant la signature de la convention par un dispositif de pré-conventionnement. Le volume global des opérations « pré-conventionnées » n'a pas vocation à dépasser une part substantielle des concours financiers de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces opérations seront ensuite intégrées dans la convention.
- **Concernant les modalités d'application du RGA** (titre III, articles 8.2 et 9)
 - Les nouvelles règles s'appliquent aux contrats NPNRU non encore signés. Cependant le CA peut par délibération définir les modalités d'application des nouvelles règles aux contrats déjà examinés ou signés.

- **Autres évolutions**

Ces points clés d'évolution s'accompagnent d'une série d'ajustements rédactionnels visant à harmoniser et à simplifier les modalités de calcul des subventions et à clarifier les conditions de conventionnement et de mise en œuvre des projets de renouvellement urbain.

¹ Cette dernière disposition est soumise à la validation de la convention tripartite État-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU