

**CONVENTION ETAT/UESL DU 22 MAI 2006 RELATIVE AU
RENOUVELLEMENT URBAIN**

**MISE EN ŒUVRE DE L'ENVELOPPE POUR LES OPERATIONS DE
DEMOLITION HORS ANRU**

La présente note a valeur de recommandation au sens de l'article L.313-19 (3°) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 (3°) des statuts de l'UESL et a pour objet de fixer les conditions de mise en œuvre de l'enveloppe annuelle de 5 M€ prévue à l'article 1-1 de la convention signée entre l'Etat et l'UESL le 22 mai 2006 relative à l'intervention du 1% Logement dans la politique de rénovation urbaine. Cette enveloppe, qui s'impute sur l'enveloppe réservée à l'ANRU, a vocation à être mobilisée pour des subventions pouvant être versées, en complément d'aides publiques, dans le cadre de démolitions de logements locatifs sociaux ou de copropriétés dégradées en plan de sauvegarde réalisées hors champ d'intervention de l'ANRU.

Elle annule et remplace le dispositif adopté par le Conseil d'administration du 19 février et 23 avril 2002 pour le financement des subventions de base pour les opérations de démolition des logements locatifs sociaux et les subventions d'équilibre des opérations PLUS CD (note d'application du 25 avril 2002).

1. Subventions pour démolition de logements locatifs sociaux

Les modalités de mise en œuvre de ces subventions sont les suivantes :

- le montant de la subvention du 1% Logement est de 2 € pour 5 € de crédits de l'Etat ;
- les subventions sont versées de manière déconcentrée au niveau de chaque département par un CIL/CCI « relais départemental » désigné par l'UESL ;
- le CIL/CCI « relais départemental » est informé des opérations à financer au coup par coup par la DDE ou la collectivité délégataire des aides à la pierre ;
- le déblocage des fonds est assuré en deux fois : 50% au démarrage des travaux de démolition et le solde à leur achèvement au vu du montant définitif de la subvention versée sur crédits de l'Etat ;
- le CIL/CCI est intégralement refinancé auprès du fonds d'intervention de l'Union sur la base du montant définitif de la subvention versée sur crédits de l'Etat.

Pour les opérations de démolition prévues dans les conventions de délégation des aides publiques à la pierre, la subvention du 1% Logement est calculée sur la base des crédits de l'Etat mobilisés dans l'opération par la collectivité au titre des crédits délégués ; le montant de ces crédits doit figurer explicitement dans la décision de financement prise par le délégataire.

2. Subventions pour démolition de copropriétés dégradées

L'intervention du 1% Logement sous forme de subvention concerne les opérations de démolition, à l'exclusion de tout autre type de traitement des copropriétés, comme par exemple le rachat et la réhabilitation de lots en vue de leur revente.

Cette intervention a pour objectif de faciliter le montage d'opérations exemplaires reposant sur un projet d'ensemble s'inscrivant dans une logique de transformation des quartiers concernés destinée à leur redonner des caractéristiques et un cadre de vie acceptables, tant au niveau de la qualité du bâti que de la mixité sociale.

En particulier, le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, qui peut s'avérer nécessaire pour l'acquisition de certains lots, ne peut être fondé que si l'opération s'inscrit dans une action ou une opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité ou de permettre le renouvellement urbain.

En conséquence, les subventions du 1% Logement ont vocation à être mobilisées sur des projets d'une certaine ampleur et pour lesquels la démolition est la seule issue possible.

Chaque demande de subvention fait l'objet d'un dossier présenté par la commune ou l'EPCI sur lequel se trouve la copropriété et cosigné par le CIL/CCI concerné. Ce dossier comporte :

- Le rappel de la situation administrative de la copropriété dans le cadre de la procédure d'inscription en plan de sauvegarde.
- L'analyse de la situation de la copropriété au regard du marché local du logement ; l'implication de la collectivité locale ou de l'EPCI dans la politique du logement, notamment en référence, le cas échéant, à la convention de délégation des aides à la pierre.
- Le diagnostic de la copropriété : nombre de lots, typologie des logements, répartition entre propriétaires occupants et bailleurs, situation financière (montant et répartition des impayés de charges, dettes du syndicat des copropriétaires, moyens engagés ou à mettre en œuvre pour régler les impayés et les dettes), diagnostic social, caractéristiques techniques du bâti, qualité urbaine (sécurité, enclavement...).
- la justification de la solution retenue au vu des différentes options possibles de traitement de la copropriété (en rappelant, le cas échéant, les actions déjà engagées ou réalisées) et, incluant les principes d'aménagement des emprises libérées par les démolitions (reconstruction ou non de logements, équilibre des statuts d'occupation des logements reconstruits, typologie des logements reconstruits...).
- Un plan de relogement précis et réaliste tenant compte des situations sociales et financières, actuelles et prévisibles, de chacun des occupants de bonne foi, locataires et propriétaires occupants.
- Le bilan économique prévisionnel de l'opération de démolition intégrant en recettes la valorisation foncière de l'ensemble des terrains situés sur le périmètre de l'opération d'aménagement . Ce bilan, dont le déficit constitue l'assiette de calcul de la subvention du 1% Logement, est élaboré dans des conditions analogues à celles fixées par ailleurs pour les démolitions de copropriétés dégradées relevant du champ d'intervention de l'ANRU.
- Une évaluation du montant de la subvention 1% Logement demandée et des aides publiques (collectivités territoriales et EPCI) qu'il est prévu de mobiliser.
- L'accord de la direction départementale de l'équipement sur les termes du dossier et ses éventuelles observations.

La réussite du projet étant conditionnée par l'engagement des intervenants au niveau local, il importe qu'une bonne coordination entre eux soit assurée le plus en amont possible. C'est pourquoi le dossier précité doit être élaboré en concertation entre l'Etat, les collectivités locales concernées (commune ou EPCI sur le territoire duquel le projet est localisé, et, le cas

échéant, conseil général ou conseil régional), les représentants habilités de la copropriété, l'opérateur et les CIL/CCI. Ce dossier est transmis conjointement par les intervenants locaux en deux exemplaires : l'un destiné à la DGUHC, l'autre à l'UESL.

Chaque demande de subvention fait l'objet d'un examen au cas par cas, conjointement entre la DGUHC et l'UESL. Cet examen peut donner lieu à une audition des intervenants locaux. Pour les cas les plus complexes, il peut également être nécessaire de recourir à une expertise externe, diligentée par l'UESL, et dont le coût est imputé sur l'enveloppe de 5 M€.

A l'issue de cet examen, le montant de la subvention du 1% Logement, à laquelle doit être associée une participation des collectivités locales, est fixé par le Conseil d'administration de l'UESL. Le taux de subvention maximum du 1% Logement est de 50% et peut être porté jusqu'à 70% du déficit prévisionnel au vu d'une appréciation :

- de la situation financière des collectivités locales ;
- de difficultés techniques ou sociales particulières de l'opération.

La décision du Conseil, qui précise éventuellement les conditions particulières de mise en œuvre, est notifiée au CIL/CCI ayant co-signé le dossier de demande.

La subvention est alors versée de manière déconcentrée par ce CIL/CCI. Le déblocage des fonds est assuré au minimum en deux fois : 50% au lancement de l'opération, et le solde sur présentation du bilan définitif validé par la DDE ; des déblocages intermédiaires peuvent être opérés par tranches de démolition.

3. Mobilisation et suivi de l'enveloppe

Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de copropriétés dégradées hors champ d'intervention de l'ANRU ne seront pas uniformément réparties sur le territoire et concerneront un nombre limité de programmes. Cette situation justifie que l'enveloppe d'engagement annuel de 5 M€ pour des subventions dédiées à ces opérations soit mutualisée au sein du fonds d'intervention de l'UESL.

Les engagements des CIL/CCI sont imputés au titre de l'enveloppe de l'année durant laquelle l'UESL valide les opérations.

Les appels de fonds sont répartis entre l'ensemble des CIL/CCI au prorata des fonds collectés pondérés en fonction des besoins, dans la limite de l'enveloppe d'engagement annuel.

Le CIL/CCI est refinancé, au fur et à mesure des décaissements réalisés, auprès de la section renouvellement urbain du fonds d'intervention de l'UESL.

Il présentera à l'appui de chaque demande une copie des documents suivants :

- Pour le versement de l'acompte de 50% : la convention de subvention, l'attestation notariée d'acquisition d'au moins un quart des lots à démolir et le permis de démolir.
- Pour les versements intermédiaires : les pièces justificatives des dépenses effectuées.
- Pour le versement du solde : le bilan définitif validé par la DDE.

Les engagements pris doivent être tenus. En cas de modification d'un engagement ou d'abandon d'opération, le CIL/CCI doit informer l'UESL.

A défaut d'une demande de refinancement avant la fin de la troisième année suivant celle de la fixation du montant de la subvention par l'UESL, et sauf situation particulière justifiée, l'opération est considérée comme abandonnée et comme n'étant plus refinançable au titre de la mutualisation.

Le solde d'un refinancement doit être débloqué avant la fin de la cinquième année suivant celle de la fixation du montant de la subvention par l'UESL. A l'issue de ce délai, la part des fonds versés par l'UESL non justifiée par le bilan définitif de l'opération doit être remboursée par le CIL/CCI. En cas de besoin, un nouveau dossier doit être présenté.

o

o o