



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT

PNRQAD

Programme national
de requalification
des quartiers anciens dégradés

DOSSIER DE PRÉSENTATION

Mercredi 13 mai 2009



« On trouve au sein des villes des poches aussi dégradées et un habitat aussi indigne que celui des tours que nous démolissions dans les cités. Ces quartiers sont coupés du reste de la ville, laissés en marge de la société ... Or, dans ces zones, les moyens classiques s'avèrent insuffisants pour enrayer la spirale de l'exclusion et la disparition de la mixité sociale.

Contre ce phénomène ? Aucun programme d'ampleur nationale n'avait jamais été lancé... »

Christine BOUTIN, Ministre du logement, le 13 mai 2009



Présentation du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) porte sur :

- les quartiers anciens dégradés présentant des caractéristiques d'une concentration élevée d'habitat indigne avec une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile ;
- les quartiers anciens dégradés dans lesquels il est constaté une vacance élevée malgré un marché immobilier tendu.

Il s'agit de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale. Cela passe par la requalification des espaces publics, la rénovation (ce qui veut dire démolition et reconstruction de l'habitat), la réhabilitation des immeubles aux normes énergétiques les plus performantes et l'installation de nouveaux équipements.

User de moyens d'exception pour remédier à des dysfonctionnements urbains et sociaux, lorsqu'ils tiennent les solutions classiques en échec, c'est ce qui est proposé aux élus par la participation à ce programme national.

Les expériences acquises par les agences de l'amélioration de l'habitat et de la rénovation urbaine, ANAH et ANRU, qui pour la première fois vont être étroitement associées à la mise en œuvre d'une politique publique, orchestrée par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), vont permettre l'accompagnement des collectivités territoriales retenues pour la mise en œuvre de leur projet de quartier qui devra se traduire par des améliorations sensibles dans les domaines social, économique, urbain et énergétique.

Le programme bénéficiera notamment des contributions du 1% logement via les deux agences.

Les aides financières de ces agences ainsi que les crédits de droit commun du logement, couplés aux crédits locaux et aux investissements privés, sous l'effet incitatif de la possibilité de bénéficier de l'aide à l'investissement locatif « Malraux » dans sa forme la plus incitative (les travaux éligibles donnent droit dans la limite de 100 000 euros/an à une réduction d'impôt de 40%), devraient permettre de lancer un programme de réalisations de l'ordre de 1,5 milliard d'euros pour une vingtaine de quartiers.



Appel à candidatures pour sélectionner les quartiers bénéficiaires de la première phase (2009-2011) du programme

Au titre de la première phase de ce programme qui se déroulera en 2009-2011, il a été décidé de lancer le **13 mai 2009 un appel à candidatures** auprès des communes et des établissements publics de coopération intercommunale **pour sélectionner 20 quartiers** qui bénéficieront du PNRQAD.

Cette première mise en oeuvre du PNRQAD est une expérimentation qui donnera lieu à un rapport annuel au Parlement. En fonction de l'évaluation qui en sera faite, il pourra être décidé d'engager une deuxième phase au-delà de 2011.

1. Appel à candidature autour d'un projet social, économique et urbain pour le quartier

Au delà de la requalification du quartier, le PNRQAD doit **favoriser la mixité sociale, rechercher un équilibre entre habitat et activités et améliorer la performance énergétique des bâtiments.**

Il s'agit donc d'une **approche à la fois sociale**, qui concerne les habitants actuels et futurs, **sur le bâti**, avec la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, **et urbanistique**, à travers l'aménagement urbain, les équipements et la recherche de l'intégration du quartier dans la ville.

Ce programme est ciblé sur les quartiers anciens dégradés présentant les caractéristiques d'une concentration élevée d'habitat indigne avec une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, ainsi que sur les quartiers anciens dans lesquels il est constaté une vacance élevée malgré un marché immobilier tendu.

Il concernera en particulier les quartiers dont les enjeux sont connus et où les dispositifs de droit commun ont montré leurs limites.

Le PNRQAD doit permettre, dans le cadre du projet de quartier, de mettre en oeuvre les actions définies par la loi :

- la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- la réhabilitation du parc privé existant ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- la diversification de l'offre immobilière ainsi que la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ;



- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales, de services publics et de services de santé ;
- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;
- le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- l'accompagnement social des habitants.

L'article 26 de la loi du 25 mars 2009 prévoit également la possibilité, pour la collectivité, de créer un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés. Chaque fonds local regroupera l'ensemble des financements prévus pour la mise en œuvre du projet de requalification. La collectivité ou l'EPCI porteur de projet sera responsable de la gestion de ce fonds, ainsi que de l'instruction et du traitement des demandes et des décisions d'attribution des aides.

Les quartiers anciens dégradés pourront, par ailleurs, bénéficier de l'aide à l'investissement locatif Malraux dans sa forme la plus incitative (les travaux éligibles donnent droit dans la limite de 100 000 euros/an à une réduction d'impôt de 40%).

2. Objectifs des projets de requalification de quartier

L'objectif du programme est de revitaliser ces quartiers anciens et de rétablir leur attractivité vis-à-vis des populations et des investisseurs par :

- l'éradication des logements indignes permettant une amélioration des conditions de vie des habitants,,
- la production de logements de qualité permettant d'assurer une réelle mixité sociale,
- l'amélioration de la performance énergétique des immeubles, diminuant ainsi les charges,
- la réintroduction des services nécessaires aux ménages et à l'économie,

En concentrant ses financements sur la requalification de secteurs ciblés ce programme devrait provoquer un impact positif sur les quartiers environnants.

Le projet social se devra d'être remarquable tant pour les mesures de relogement temporaire que pour le relogement définitif.

Les projets de requalification seront réalisés selon les normes environnementales les plus performantes avec notamment un volet relatif aux économies d'énergie dans le bâtiment. Enfin, ils répondront à des normes de qualité urbaine exemplaires.



3. Procédure de dépôt des candidatures et d'examen des dossiers

● La constitution du dossier de candidature

Les candidatures sont composées d'un dossier qui présentera le quartier avec ses enjeux, les expériences passées d'intervention, les objectifs et actions proposés par la commune ou l'EPCI pour ce quartier et le financement prévisionnel de ces actions.

La composition souhaitée du dossier est précisée en annexe.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site de l'ANRU (www.anru.fr) afin d'aider les collectivités souhaitant présenter un dossier de candidature pour s'inscrire dans le programme. Sont disponibles, sur le site :

- Des exemples de modalités de traitement d'éléments statistiques et des modèles de représentation cartographique, « *Caractérisation des quartiers PNRQAD* ».
- Une fiche-type de renseignements : « *PNRQAD, Eléments de diagnostic : Données à portée réglementaire et opérationnelle* ».
- Des éléments de présentation du projet : « *PNRQAD, Eléments relatifs à la présentation du projet de requalification* ».

● Dépôt des dossiers de candidature :

Les candidatures (dossier sous version papier et numérique) seront adressées en 7 exemplaires au ministre du Logement¹ avant **le 31 juillet 2009**, avec une copie adressée au préfet de département.

● Examen des dossiers et processus de sélection

instruction des candidatures

Le préfet de département donne un avis circonstancié sur le dossier de candidature et assure, le cas échéant, la consultation du délégataire des aides à la pierre concerné.

La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), avec le pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), l'ANRU et l'ANAH, instruisent les dossiers de candidature en vue de leur examen par la commission du PNRQAD.

¹ Ministère du Logement – DGALN / DHUP – Sous-Direction des politiques de l'habitat – Arche Sud – 92055 Paris – La Défense cedex



Examen par la commission du PNRQAD

Une commission du PNRQAD, placée auprès du ministre du Logement, examine l'ensemble des candidatures. Présidée par un représentant du ministère du logement, elle est composée de parlementaires, de représentants de l'Etat, de l'ANRU et de l'ANAH, de représentants d'associations d'élus locaux ainsi que d'organismes intervenant en matière de politique locale de l'habitat, dont l'Union d'économie sociale du logement (UESL). Sa composition, qui sera définie par décret, est reprise en annexe.

L'examen par la commission du PNRQAD se déroulera début octobre.

Cette commission transmet au ministre du Logement, pour chaque candidature, un avis sur l'éligibilité du quartier, son périmètre et les actions proposées.

Sélection des quartiers et conventionnement

Après avis de la commission, le ministre du Logement invite, le cas échéant, les candidats retenus à préciser leur projet pour le quartier. Un décret fixe la liste, le périmètre des quartiers bénéficiaires du PNRQAD.

Dans le cadre d'une enveloppe financière maximale, la commune ou l'EPCI finalise le projet de requalification avec l'ensemble des partenaires du PNRQAD (en particulier l'Etat, l'ANRU, l'ANAH et l'UESL). Ce travail conduira à la finalisation d'une convention entre la commune ou l'EPCI, l'Etat, l'ANRU, l'ANAH et, le cas échéant, le délégataire de compétence des aides à la pierre et tous les autres partenaires du projet (autres collectivités, bailleurs publics et privés, collecteurs du 1%, etc.). Cette convention pluriannuelle précisera notamment :

- les objectifs du projet ;
- les engagements financiers pluriannuels, notamment des agences, de l'Etat et des collectivités locales, le cas échéant dans le cadre d'un fonds local ;
- le programme opérationnel et le bilan d'opération inscrit dans le moyen terme ;
- les principes de concertation avec la population ;
- le cas échéant, l'articulation avec les contrats urbains de cohésion sociale.



Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature qui sera examiné par la commission du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés devrait comprendre, pour un ou plusieurs quartiers :

1. Une fiche de renseignements contenant les données cartographiques et statistiques

Il s'agit d'illustrer le fait que le quartier proposé par la commune ou l'EPCI connaît, conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, une situation présentant :

- soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile,
- soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

La première situation peut être évaluée par exemple à travers les données statistiques du parc privé potentiellement indigne (PPPI) issues du fichier FILOCOM², disponible auprès des services déconcentrés (DDE).

D'autres données issues d'enquêtes locales peuvent être présentées.

Une carte faisant apparaître les sections cadastrales comptant le nombre et/ou la proportion de logement PPPI peut être proposée, accompagnée d'un tableau reprenant les éléments statistiques par section cadastrale.

La deuxième situation peut être appréciée par exemple au regard du nombre et de la proportion de logements anciens vacants par section cadastrale. Une carte faisant apparaître, par section cadastrale, le nombre et la proportion de logements anciens vacants, par exemple ceux construits avant 1949 et vacants, peut être proposée, accompagnée d'un tableau reprenant les éléments statistiques par section cadastrale.

2. Une proposition de périmètre du quartier

Cette proposition de périmètre opérationnel du projet de requalification sera présentée sur fond cadastral, faisant apparaître les délimitations du quartier à l'échelle de la ville, avec la liste des rues formant les limites des quartiers.

Pour faciliter la compréhension de l'intégration du quartier dans son environnement, un plan de situation du périmètre opérationnel du projet de requalification peut être présenté.

Un schéma d'intention, sur fond de carte à l'échelle 1/5 000, qui présente les principaux enjeux et objectifs majeurs du projet social, économique et urbain, sera également proposé.

² Le fichier FILOCOM permet d'identifier les résidences principales en catégories cadastrales 7 et 8 occupées par des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond prévu pour l'attribution des logements financés par les prêts locatifs aidés d'intégration et les résidences principales en catégorie cadastrale 6 occupées par des ménages dont les ressources sont inférieures à la moitié de ce plafond.



Il sera précisé la partie du périmètre qui est, le cas échéant, comprise dans une zone urbaine sensible ou dans un quartier de l'article 6 pour la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine.

A cet égard il est précisé qu'il n'est pas souhaitable d'intégrer les périmètres faisant déjà l'objet d'une contractualisation au titre du programme national de rénovation urbaine afin de garantir l'autonomie des deux programmes et leur correcte évaluation. La commission tiendra compte de cette orientation dans son avis.

3. Un diagnostic dynamique exposant la problématique du quartier et une évaluation des actions déjà entreprises sur le quartier

Ce diagnostic doit permettre de mettre en perspective les enjeux sociaux et urbains du (ou des) quartiers au regard des objectifs visés par le PNRQAD : données démographiques, socio-économiques, morphologie du bâti et des espaces urbains, structure de la propriété, descriptif du marché immobilier local, patrimoine, etc...

Les éléments suivants pourront être apportés :

- place et rôle du quartier à l'échelle de la ville ou de l'agglomération en matière d'accueil, de maintien des populations, en matière de desserte du quartier et d'activités économiques ;
- analyse du besoin en logements (type, volume) ou locaux commerciaux ;
- structure du tissu urbain (besoin de restructuration, de remodelage urbain, de dé-densification, de curetage, etc.) ;
- réglementations en matière d'urbanisme et de patrimoine (secteur sauvegardé, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, plan local d'urbanisme (PLU), etc.) ;
- actions prévues dans le cadre du Contrat urbain de cohésion sociale, le cas échéant ;
- cartographie des périmètres des zonages nécessaires à la compréhension du dossier.

Un récapitulatif des démarches opérationnelles déjà engagées (avec leur évaluation) ou en cours de préparation permettra d'illustrer, compte tenu des enjeux du quartier, le besoin d'un projet global de requalification, objet du PNRQAD.

Les actions en cours ou déjà entreprises sont par exemple des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU), des actions de résorption d'habitat insalubre (RHI), de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale insalubrité (MOUS insalubrité), des opérations de restauration immobilière (ORI anciennement PRI), et autres opérations d'aménagement.



4. Une présentation du projet social, économique et urbain envisagé intégrant les démarches du développement durable et une ébauche de plan d'action du projet de requalification

Pourront être précisées

- la **stratégie d'intervention** à travers :
 - **le projet social, dans un objectif de mixité, pour maintenir les populations existantes mais aussi pour faire revenir les classes moyennes dans le centre ville** (perspectives démographiques, projet de peuplement, mixité, offre de logements à développer en réponse aux problématiques locales et à la politique de l'habitat conduite à travers le PLH, objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'économie d'énergie, mesures d'accompagnement social, programme de relogement, résorption de la précarité énergétique, etc.) ;
 - **le projet urbain** (politique conduite à travers le PLU, actions de dé-densification ou de curetage, remodelage et restructuration d'îlots d'habitat dégradé, actions de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, qualité des appartements produits, investissement scolaire, dynamisation urbaine, gestion des déplacements (autonomie des habitants vis-à-vis de la voiture, mise en valeur des circulations douces, etc.)) ;
 - **le projet économique** (mise en valeur du commerce, développement des services de proximité, etc.).
- les **grandes lignes du projet** de requalification envisagé sur le quartier :
 - l'estimation à l'échelle du quartier du nombre de logements à « restructurer ou à recycler »³ avec le nombre induit de ménages à reloger, du nombre de logements sociaux à produire et du nombre de logements privés à réhabiliter,
 - une estimation prévisionnelle du montant des investissements nécessaires par quartier et par nature d'intervention,
 - l'effet de levier attendu : effet d'entraînement attendu sur l'investissement privé, analyse des différents marchés investisseurs,
 - un phasage prévisionnel reprenant le plan d'action sur la durée du projet.

Sans développer en détail le programme d'opérations, cet exposé devrait permettre **d'évaluer l'ambition** de la collectivité et sa vision de l'évolution du quartier à travers son programme de requalification et ainsi que **d'apprécier la capacité à conduire ces opérations** dans la durée (acquisitions publiques, capacité à reloger, réalisation de travaux d'office, etc.) et la viabilité du projet.

5. Une présentation des modalités de mise en œuvre du projet de requalification envisagées

Cette présentation dépendra du degré de maturité et de préparation du projet. Il s'agit simplement de présenter les options envisagées, notamment en matière de :

- pilotage local du projet et conduite générale de projet par la commune ou l'EPCI ou un opérateur public national ou local désigné par ceux-ci ;

³La notion de recyclage foncier ou immobilier se caractérise notamment par le recours à la maîtrise foncière publique préalable au travers des opérations de requalification d'îlot d'habitat dégradé



- stratégie pour remettre ces quartiers délaissés au cœur de la ville, et y faire revenir une mixité sociale ;
- mobilisation des structures opérationnelles chargées de conduire pour le compte de la collectivité des opérations de recyclage/restructuration, animation de l'OPAH-RU, actions de relogement ;
- mobilisation du (ou des) bailleurs sociaux ;
- stratégie relatives aux investisseurs privés ;
- procédures d'urbanisme opérationnel envisagées ;
- procédures coercitives au titre de la santé ou de la sécurité publique envisagées ;
- proposition de plan de financement : contributions financières envisageables notamment en fonction du montant des investissements par nature d'opération ;
- intention de création d'un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés et/ou d'un fonds local de réhabilitation de l'habitat privé mentionnés à l'article 26 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.



Composition prévue pour la Commission du PNRQAD

Des représentants de l'Etat et de ses établissements publics :

- un représentant du ministre chargé du logement, président de la commission ;
- un représentant du ministre chargé de l'urbanisme ;
- un représentant du ministre chargé de la politique de la ville ;
- un représentant du ministre chargé de l'architecture et du patrimoine ;
- un représentant du ministre chargé du commerce et de l'artisanat ;
- un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;
- un représentant de l'Agence nationale de l'habitat ;

Des parlementaires :

- un député désigné par l'Assemblée nationale ;
- un sénateur désigné par le Sénat ;

Des représentants des collectivités locales :

- quatre représentants des maires dont deux désignés par l'Association des maires de France, un par l'Assemblée des communautés de France et un par l'Association des Communautés urbaines de France ;
- un représentant des présidents de conseils généraux désigné par l'Assemblée des départements de France ;
- un représentant des présidents de conseils régionaux désigné par l'Association des régions de France ;

Des représentants d'organismes intervenant en matière de politique de l'habitat :

- un représentant de la Caisse des dépôts et consignations ;
- deux représentants de l'Union d'économie sociale pour le logement ;
- un représentant de l'Union sociale pour l'habitat ;
- un représentant de la Fédération des entreprises publiques locales.



Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

CHAPITRE III : PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

Article 25

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;
- le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière ;
- la réhabilitation du parc privé existant ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;
- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales, de services publics et de services de santé ;
- l'accompagnement social des habitants ;
- la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa mise en œuvre.



Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est transmis par le Gouvernement au Parlement avant le 1er octobre de chaque année.

Article 26

I. — Après l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, sont insérés deux articles 10-1 et 10-2 ainsi rédigés :

« Art. 10-1. - L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation de ce programme. A cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. Son conseil d'administration peut fixer, en fonction du montant des concours financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention.

« Art. 10-2. - Les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10-1 peuvent prévoir, pour conduire les opérations qu'elles comprennent, que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale porteur du projet crée un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés. Ce fonds regroupe les financements du porteur de projet, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de l'Agence nationale de l'habitat et de tout autre organisme public ou privé.

« La convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat responsable de la gestion comptable et financière du fonds ainsi que de l'instruction et du traitement des demandes et des décisions d'attribution des aides.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désigné peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération :

« — la gestion comptable et financière de ce fonds à un établissement public créé en application du a de l'article L. 321-1 ou de l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme ;

« — l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme privé ou public.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation des crédits de ce fonds ainsi que du contrôle de leur gestion sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »



II. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce pour le financement des opérations prévues dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

III. - Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 321-1-2 et L. 321-1-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Art. L. 321-1-3. - L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable de la gestion comptable et financière du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désigné peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.

« Les modalités de création, de gestion et d'utilisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ainsi que les conditions dans lesquelles est exercé, par l'Etat ou en son nom, le contrôle sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

IV. - Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics mentionnés au a du présent article peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. » ;

2° A la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par les mots : « contrat urbain de cohésion sociale ou retenus au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » ;



3° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. »

Article 27

L'article 199 ter viciés du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

— jusqu'au 31 décembre 2015, situé dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ;

2° Le deuxième alinéa du III est complété par les mots : " ou dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 précitée lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ".

LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation
pour le logement et la lutte contre l'exclusion(1)

CHAPITRE III

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Articles N° 25-26-27

CHAPITRE IV

Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements

Article 46

*

« Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers ainsi que l'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article 24

Après le *e* de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un *f* ainsi rédigé :

« *f*) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble. »

CHAPITRE III

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Article 25

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

– la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;

– le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

– la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière ;

- la réhabilitation du parc privé existant ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;
- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales, de services publics et de services de santé ;
- l'accompagnement social des habitants ;
- la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est transmis par le Gouvernement au Parlement avant le 1^{er} octobre de chaque année.

Article 26

I. – Après l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, sont insérés deux articles 10-1 et 10-2 ainsi rédigés :

« *Art. 10-1.* – L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation de ce programme. À cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. Son conseil d'administration peut fixer, en fonction du montant des concours

financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention.

« *Art. 10-2.* – Les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10-1 peuvent prévoir, pour conduire les opérations qu'elles comprennent, que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale porteur du projet crée un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés. Ce fonds regroupe les financements du porteur de projet, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de l'Agence nationale de l'habitat et de tout autre organisme public ou privé.

« La convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat responsable de la gestion comptable et financière du fonds ainsi que de l'instruction et du traitement des demandes et des décisions d'attribution des aides.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désigné peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération :

« – la gestion comptable et financière de ce fonds à un établissement public créé en application du *a* de l'article L. 321-1 ou de l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme ;

« – l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme privé ou public.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation des crédits de ce fonds ainsi que du contrôle de leur gestion sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce pour le financement des opérations prévues dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

III. – Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 321-1-2 et L. 321-1-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 321-1-2.* – L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« *Art. L. 321-1-3.* – L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable de la gestion comptable et financière du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désigné peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.

« Les modalités de création, de gestion et d'utilisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ainsi que les conditions dans lesquelles est exercé, par l'État ou en son nom, le contrôle sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'État. »

IV. – Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics mentionnés au *a* du présent article peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. » ;

2° À la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par les mots : « contrat urbain de cohésion sociale ou retenus au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. »

Article 27

L'article 199 *tervicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – jusqu'au 31 décembre 2015, situé dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ; »

2° Le deuxième alinéa du III est complété par les mots : « ou dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° du précitée lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ».

CHAPITRE IV

Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements

Article 28

I. – L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« – de souscrire à ou d’acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d’aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l’accord du représentant de l’État dans le département du lieu de l’opération ou du projet. » ;

3° Après le treizième alinéa de l’article L. 422-3, il est inséré un 11° ainsi rédigé :

« 11° De souscrire à ou d’acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d’aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l’accord du représentant de l’État dans le département du lieu de l’opération ou du projet. »

Article 44

Après le quatrième alinéa de l’article L. 123-5 du code de l’urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L’autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d’État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d’urbanisme ou du document d’urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l’accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article 45

Le *a* de l’article L. 422-2 du code de l’urbanisme est ainsi rédigé :

« *a*) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d’États étrangers ou d’organisations internationales, de l’État, de ses établissements publics et concessionnaires ; ».

Article 46

L’article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d’orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « existants », sont insérés les mots : « et des structures existantes que sont les structures

d'hébergement, les établissements ou logements de transition, les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine peut financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration ou la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, pour les opérations retenues dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° du précitée. »

Article 47

L'article 1391 E du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'imputation des dépenses ne peut être effectuée dans sa totalité sur les cotisations des immeubles en cause, le solde des dépenses déductibles est imputé sur les cotisations afférentes à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur et au titre de la même année. »

Article 48

I. – Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent *h* s'applique aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone. »

II. – Le I s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication de l'arrêté pris en application du même I.

III. – La deuxième phrase du deuxième alinéa du *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complétée par les mots :

"PNRQAD - Diagnostic : données à portée réglementaire et opérationnelle"
(dossier de candidature porté par un EPCI)

Nom EPCI*

* Si appel à candidatures porté par un EPCI

code INSEE EPCI :

le périmètre concerne

communes

Nom communes :

Nom des quartiers de chaque commune

commune 1

commune 1 - quartier 1

code INSEE commune 1

commune 1 - quartier 2

commune 1 - quartier 3

commune 2

commune 2 - quartier 1

code INSEE commune 2

commune 2 - quartier 2

commune 2 - quartier 3

commune 3

commune 3 - quartier 1

code INSEE commune 3

commune 3 - quartier 2

commune 3 - quartier 3

commune 4

commune 4 - quartier 1

code INSEE commune 4

commune 4 - quartier 2

commune 4 - quartier 3

commune 5

commune 5 - quartier 1

code INSEE commune 5

commune 5 - quartier 2

commune 5 - quartier 3

commune 6

commune 6 - quartier 1

code INSEE commune 6

commune 6 - quartier 2

commune 6 - quartier 3

commune 7

commune 7 - quartier 1

code INSEE commune 7

commune 7 - quartier 2

commune 7 - quartier 3

Le périmètre du projet est-il ?

tout ou partie ...	oui/non	total	partiel
en ZPPAUP			
en PSMV			
sur un périmètre de quartier faisant l'objet d'une convention PNRU			

La commune est-elle couverte par :	non	en cours	approuvé
un SCOT			
un PLH			
un contrat urbain de cohésion sociale (CUCS)			

OPAH Réalisés	commune	agglomération
Nombre d'OPAH réalisés depuis 10 ans		

OPAH en cours	commune	agglomération
Nombre d'OPAH en cours		
- dont OPAH		
- dont OPAH-RU		
- dont OPAH copropriété		

Plan de sauvegarde	commune	agglomération
Nombre de plan de sauvegarde		

PIG ou MOUS Insalubrité	commune	agglomération
Nombre de PIG ou MOUS insalubrité		

RHI Réalisés	commune	agglomération
Nombre de RHI réalisés depuis 10 ans		

PRI (ou ORI) Réalisés	commune	agglomération
Nombre de PRI (ou ORI) réalisés depuis 10 ans		

Arrêtés de périls/Insalubrité	commune	agglomération
Nbre prises d'arrêtés de péril et/ou insalubrité depuis 5 ans		

"PNROAD - Diagnostic : données à portée réglementaire et opérationnelle" (dossier de candidature porté par une commune)

Nom commune :

le périmètre de projet ne concerne qu'une commune.

code INSEE commune :

Nom quartier (s) :

Le périmètre du projet est-il ?

tout ou partie ...	oui/non	total	partiel
en ZPPAUP			
en PSMV			
sur un périmètre de quartier faisant l'objet d'une convention PNRU			

La commune est-elle couverte par :	non	en cours	approuvé
un SCOT			
un PLH			
un contrat urbain de cohésion sociale (CUCS)			

OPAH Réalisés	commune	agglomération
Nombre d'OPAH réalisés depuis 10 ans		

OPAH en cours	commune	agglomération
Nombre d'OPAH en cours		
- dont OPAH		
- dont OPAH-RU		
- dont OPAH copropriété		

Plan de sauvegarde	commune	agglomération
Nombre de plan de sauvegarde		

PIG ou MOUS Insalubrité	commune	agglomération
Nombre de PIG ou MOUS insalubrité		

RHI Réalisés	commune	agglomération
Nombre de RHI réalisés depuis 10 ans		

PRI (ou ORI) Réalisés	commune	agglomération
Nombre de PRI (ou ORI) réalisés depuis 10 ans		

Arrêtés de périls/Insalubrité	commune	agglomération
Nbre prises d'arrêtés de péril et/ou insalubrité depuis 5 ans		

"PNRQAD- Eléments relatifs à la présentation du projet de requalification"

	Nbre de logements	Estimation coût investissements H.T
Logements recyclés/restructurés par acquisition publique *	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
Logements réhabilités (parc privé)	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
Logements sociaux **	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
Places d'hébergement **	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
Aménagements de proximité		
		<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
Equipements publics de proximité		
		<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
Action sur les activités commerciales		
		<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
Accompagnement social		
		<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
Ingénieries		
	<i>dont études préalables</i>	<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
	<i>dont conduite de projet</i>	<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
	<i>dont suivi OPAH RU, OPAH copro...</i>	<input style="width: 100%;" type="text"/> K€
TOTAL estimation prévisionnelle		<input style="width: 100%;" type="text"/> K€

* Il s'agit des "opérations de requalification d'îlots d'habitat dégradé" comprenant l'acquisition publique des immeubles, le relogement des populations, l'intervention travaux en curetage/démolition partielle ou totale et la cession des immeubles ou terrains nus pour réaliser notamment du logement social, des équipements, des logements privés par des propriétaires investisseurs.

** La production de logements sociaux peut se faire en "réutilisation" des opérations de recyclage ou sur d'autres fonciers de préférence à proximité.

A partir de cette estimation des coûts d'investissement, le dossier comprendra une proposition de plan de financement mentionnant en particulier le montant global envisagé de la participation financière de la collectivité.