

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Arrêté du 5 août 2010 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

NOR : DEVU1020448A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 313-3 et L. 364-1 ;

Vu la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 modifiée d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment ses articles 7, 25, 26, 27 et 44 ;

Vu le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 modifié relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine,

Arrête :

Art. 1^{er}. – Le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, approuvé par la délibération n° 2010-20 du 7 juillet 2010 et annexé au présent arrêté, est approuvé.

Art. 2. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 5 août 2010.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat
et des paysages,*
E. CREPON

A N N E X E

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE

Préambule

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), défini par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, 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 et en préservant les qualités architecturales et patrimoniales.

Les aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, ci-après dénommée « Agence », au titre du PNRQAD sont destinées à soutenir des opérations concourant à la requalification urbaine et sociale des quartiers listés par les 1^o à 25^o du décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009.

Le projet de requalification doit être justifié par la mobilisation exceptionnelle des acteurs et des financeurs locaux.

Dans la suite du présent règlement, les définitions suivantes sont employées :

- le terme de « programme » désigne un ensemble d'opérations qui concourt à la requalification globale du ou des quartiers : les opérations du projet validées et financées par l'Agence, l'Etat et l'ANAH et les opérations complémentaires hors projet financées notamment par la région ou le département ;
- le terme de « projet » désigne l'ensemble des opérations validées et financées par l'Agence, l'Etat et l'ANAH ;
- le terme d'« opération » désigne une action physique ou une prestation intellectuelle concourant à la requalification urbaine et sociale, d'une nature donnée, avec un objet identifié, réalisée par un même maître d'ouvrage, dotée d'un calendrier de mise en œuvre qui en précise le commencement, la fin et l'éventuel phasage.

Un projet de requalification donne lieu à la signature d'une convention pluriannuelle entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, porteur de projet, les maîtres d'ouvrage et l'Agence, l'ANAH, l'Etat et, le cas échéant, le délégataire d'aide à la pierre, ainsi que les autres partenaires financiers du programme.

TITRE I^{er}

LES CRITÈRES DE RECEVABILITÉ DES PROJETS DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

L'intervention de l'Agence participe à la traduction de la solidarité nationale à l'égard des quartiers anciens dégradés en difficulté sociale et urbaine. Le recours à l'Agence ne doit être envisagé qu'en complément de la forte mobilisation des sources locales de financement des dossiers. L'effort financier consenti par les collectivités locales en faveur des projets au regard de leurs possibilités, en particulier celui des régions et des départements, constitue un critère déterminant dans l'appréciation que l'Agence porte sur les dossiers.

Le projet de requalification urbaine et sociale, soumis à l'Agence, doit permettre de répondre à la place et au rôle du (ou des) quartier(s) à l'échelle communale et de l'agglomération afin :

- d'enrayer la concentration de l'habitat indigne ou des logements vacants très dégradés et de favoriser le maintien des populations rencontrant des difficultés sociales afin d'éviter notamment un effet de « gentrification » de quartiers aujourd'hui dégradés mais à fort potentiel ;
- de répondre aux enjeux patrimoniaux et de développement durable des quartiers en mettant fin à la dégradation ou déqualification urbaine et architecturale des quartiers ;
- de favoriser la mixité sociale en développant la diversité des statuts d'occupation et de gestion des logements en apportant une réponse sociale adaptée aux enjeux de l'habitat local ;
- de diversifier les fonctions urbaines, économiques.

L'ensemble des critères de recevabilité s'appliquera également aux propositions d'évolution du projet de requalification effectuées par les signataires de la convention pluriannuelle à l'occasion de la négociation d'un avenant à la convention pluriannuelle.

1. *Qualité du porteur de projet*

Le porteur du projet de requalification est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Le dossier doit être présenté par le porteur de projet, interlocuteur principal de l'Agence sur le projet.

Le porteur du projet s'engage à ce que les parties prenantes au dossier valident les engagements qui y sont inscrits pour leur compte.

2. *Périmètre des projets*

Les opérations subventionnées par l'Agence devront être situées dans le périmètre du (des) quartier(s) ancien(s) dégradé(s) défini(s) par le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national des quartiers anciens dégradés. Si une opération est essentielle à la requalification globale du quartier mais se situe en dehors du périmètre, le directeur général de l'Agence, préalablement saisi par le délégué territorial, peut à titre exceptionnel autoriser le financement d'une opération située à proximité immédiate du périmètre du quartier défini par le décret précité.

3. *La dimension sociale du projet*

3.1. **Les engagements de relogement liés à la suppression du parc privé dégradé et aux requalifications d'îlots dégradés**

L'octroi de subvention est conditionné par l'engagement du porteur de projet et du maître d'ouvrage à assurer le relogement de l'ensemble des occupants de bonne foi (au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation) directement concernés par la suppression de l'habitat privé dégradé. Un parcours résidentiel de qualité doit être assuré pour les ménages à reloger, sur la base des souhaits des ménages et de leurs capacités financières dans la recherche permanente d'une mixité sociale à l'échelle du quartier, de la commune et de l'agglomération. Il s'agit ainsi d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources.

L'ensemble de ces engagements est précisé avant l'octroi de la subvention et est suivi dans le cadre du pilotage local du relogement, défini dans la charte partenariale de relogement. Ce comité de pilotage local réunit l'ensemble des partenaires, y compris les associations de locataires, sous l'égide du préfet et du porteur de projet. Le non-respect de ces engagements en fin de parcours, apprécié par le délégué territorial de l'Agence, déclenche la procédure décrite à l'article 6 du titre III du règlement général.

Le projet de requalification doit donc inclure une stratégie de relogement qui décrit le dispositif de pilotage partenarial mis en place ou à mettre en place, notamment avec la création d'une charte partenariale de relogement cosignée par les partenaires locaux concernés (collectivités, bailleurs avec principalement les bailleurs sociaux, aménageurs, Etat et, de manière souhaitable, par les associations de locataires et d'habitants, les réservataires de logements sociaux, les acteurs sociaux, les conseils généraux, les caisses d'allocations familiales). Cette stratégie peut prévoir une mutualisation des relogements entre maîtres d'ouvrage.

Un plan de relogement est demandé au moment de l'engagement (décision attributive de subvention) des opérations de requalification d'ilot dégradé. Il permet un suivi personnalisé de l'amélioration du parcours résidentiel des ménages à reloger six mois après le relogement. Pour cela, le plan de relogement :

- fixe la liste des personnes à reloger des immeubles acquis ;
- tient compte de la situation des personnes à reloger et de leurs souhaits (localisation, décohabitation, etc.) ;
- fixe le calendrier prévisionnel des relogements ;
- détermine les modalités d'accompagnement social ;
- prévoit les conditions matérielles de relogement des ménages résidents (locataires, propriétaires occupants s'il y a lieu) ;
- indique la nature et la localisation de l'offre de relogement.

Le plan de relogement doit tenir compte du contexte général dans lequel s'inscrit le projet de requalification urbaine et sociale. En ce sens, il doit s'inscrire dans une logique de réflexion à l'échelle du territoire en évitant le transfert des populations les plus fragiles vers les quartiers ayant déjà des besoins de mixité sociale, notamment les quartiers d'habitat social, au premier rang desquels les quartiers concernés par l'intervention de l'Agence dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Le plan de relogement peut intégrer, sous conditions, la proposition faite aux ménages d'un relogement ultérieur dans un nouveau logement compatible avec les conditions exprimées au premier alinéa du présent article. Chaque relogement temporaire dans l'attente de la livraison d'un nouveau programme dans un délai limité induit un engagement écrit du bailleur social ou du porteur de projet auprès du locataire par lequel celui-ci s'engage sur un type de logement, un niveau de loyer et une localisation.

3.2. L'accompagnement social

Le projet de requalification doit prévoir de créer une équipe opérationnelle de relogement ou une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) qui aura, entre autres missions, de s'appuyer sur les dispositifs d'accompagnement social des populations en difficulté, en partenariat avec les acteurs de l'intervention sociale de droit commun (de type centre communal d'action sociale, conseil général, caisses d'allocations familiales, associations, services des tutelles), et avec les directions départementales de la cohésion sociale.

3.3. L'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Le projet de requalification s'accompagne d'une démarche d'amélioration de la gestion urbaine de proximité formalisée par une convention partenariale, concertée avec les habitants et les commerçants-artisans, avec les engagements des divers partenaires (associations de quartiers, services sociaux, bailleurs, collectivités...). Celle-ci est établie sur la base d'un diagnostic spécifique. Cette convention de gestion urbaine de proximité doit être signée dans les vingt-quatre mois qui suivent la signature de la convention pluriannuelle.

3.4. La concertation

L'association des habitants et des usagers des quartiers concernés à l'élaboration du projet de requalification est indispensable pour répondre à leurs aspirations. Une concertation active repose sur :

- le partage du diagnostic préalable et l'élaboration concertée du projet ;
- l'association des habitants et des usagers tout au long de la mise en œuvre du projet ;
- l'évaluation des effets de ce dernier auprès des habitants et des usagers.

3.5. La contribution du projet à l'insertion par l'économique

Les opérations, financées par l'Agence et par l'Etat, inscrites dans le projet de requalification doivent appliquer les principes et les objectifs de la charte d'insertion, relative au PNRU, approuvée par le conseil d'administration de l'Agence.

4. La production d'une offre de logements à loyers maîtrisés

Le projet de requalification doit être cohérent avec la politique locale de l'habitat (notamment avec le programme local de l'habitat), contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et à la diversification de l'offre de logements.

En fonction de la tension du marché local du logement, il doit participer à la création d'une offre adaptée de logements. En particulier, en marché immobilier tendu ou dans une dynamique de rééquilibrage des logements à loyer maîtrisé sur la commune ou l'agglomération, il est demandé :

- la production d'autant de logements qu'il aura été supprimé de logements occupés (parc privé social de fait et parc public). Cette production de logements peut être constituée :
 - a) Principalement de la production de logements locatifs sociaux ;
 - b) De la production de logements privés conventionnés sociaux ou très sociaux financée par l'ANAH en application de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et issue de logements vacants ;
 - c) De la production de logements en accession sécurisée à la propriété. La part de logements produits en accession sécurisée comptabilisée dans cette production ne peut être supérieure à 20 % même si sur le secteur, en fonction notamment des enjeux globaux du projet de requalification, des volumes supérieurs de construction en accession sécurisée sont réalisés.
- la localisation de cette production sur les sites même des opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés ou à proximité de ces derniers ;
- un phasage équilibré de la production et de la suppression de logements.

La reconstitution de l'offre, financée par l'Etat (faisant ou non intervenir un délégataire des aides à la pierre) et éventuellement par l'ANAH, est appréciée selon la tension du marché local du logement, la vacance structurelle dans le parc, l'évolution du marché, la démographie de l'agglomération et la concentration de logements sociaux.

5. La prise en compte des actions de lutte contre l'habitat indigne

Le projet de requalification est apprécié au regard de la diversité, de l'ampleur et de la bonne articulation des actions engagées au titre de la lutte contre l'habitat indigne. Le projet devra présenter une stratégie globale d'intervention cohérente permettant l'engagement d'actions coercitives en évitant tout phénomène d'éviction des populations en place.

Le PNRQAD n'a pas pour objet de faire porter sur la puissance publique des charges de travaux, d'hébergement et de relogement qui doivent en toute logique porter sur les propriétaires des biens concernés. Il est donc important que les dispositifs des polices spéciales (insalubrité, péril, locaux impropres à l'habitation, etc.) soient largement mis en œuvre dans le cadre des opérations du projet de requalification. Cela permettra ainsi :

- de faire effectivement réaliser leurs obligations par les propriétaires et, en cas de défaillance de ces derniers, d'exécuter ces obligations en substitution et à leurs frais ;
- d'afficher de façon objective (publication aux hypothèques des arrêtés) l'état physique des immeubles concernés, élément déterminant en cas d'acquisition de ces immeubles par négociation ou expropriation.

6. La cohérence du projet avec les questions relatives à la sauvegarde, la mise en valeur du patrimoine et la qualité architecturale

Le projet de requalification doit veiller à intégrer et à être compatible avec la problématique propre au patrimoine, tout particulièrement dans les quartiers en plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Le projet de requalification doit également veiller à intégrer la problématique de la qualité architecturale.

7. La cohérence du projet avec les démarches de développement durable

Le projet de requalification est apprécié sur les critères de l'intégration du développement durable à la démarche globale de projet, notamment en termes d'adéquation de la structure urbaine avec les fonctions d'usage du quartier, de qualité des ouvrages, bâtiments, réseaux, de la gestion des chantiers et des travaux et de l'impact social et économique (contribution du projet à l'insertion par l'économie et cohérence avec le projet économique du quartier).

8. La cohérence du projet avec la politique de la ville

Le projet de requalification est apprécié sur les critères de cohérence avec la politique de la ville. Ce projet doit être compatible avec les orientations du projet de développement social et urbain défini notamment dans le cadre des contrats urbains de cohésion sociale s'ils existent sur le quartier.

En ce sens, il doit concourir à la stratégie globale développée dans ce cadre pour améliorer la vie quotidienne des habitants du quartier.

Cette cohérence s'apprécie notamment par rapport :

- aux mesures de développement social : cadre de vie, insertion sociale, actions éducatives, accès aux soins, tout particulièrement des enfants et des jeunes adultes, sports, loisirs, culture, services publics de proximité, etc. ;

- à la stratégie développée en matière de revitalisation économique et d'emploi : lutte contre les discriminations à l'emploi, équipes emploi-insertion, etc. ;
- aux mesures de prévention de la délinquance et favorisant la sécurité et la tranquillité publique, notamment la médiation sociale et le soutien à la parentalité, la prévention situationnelle, en cohérence avec le contrat local de sécurité et de prévention de la délinquance ;
- à la dimension sociale du projet, en particulier via les engagements de relogement et l'accompagnement social ;
- aux mesures prises pour parfaire l'articulation du projet de requalification relevant du PNRQAD avec les éventuels projets relevant du PNRU tels que le relogement et la cohérence des interventions sur l'environnement urbain.

9. L'implication financière des partenaires locaux

Les projets de requalification comportent des interventions dans de nombreux domaines et mobilisent les compétences de l'ensemble des acteurs locaux, en particulier les collectivités régionales et départementales.

Leur implication financière s'apprécie par la mobilisation de leur capacité d'investissement en tant que maîtres d'ouvrage et leur participation directe ou indirecte au projet.

10. Le caractère opérationnel du projet

L'Agence évalue le caractère opérationnel du projet de requalification portant sur le calendrier prévisionnel de réalisation, les moyens affectés à la conduite des opérations et la capacité, le cas échéant renforcée, de la maîtrise d'ouvrage. La crédibilité du projet de requalification implique notamment :

- l'engagement personnel de l'élu porteur de projet ;
- la solidité de la conduite de projet à travers une ingénierie adaptée aux besoins.

TITRE II

LA NATURE DES OPÉRATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

Le projet urbain et social doit permettre une requalification des quartiers anciens par le traitement des immeubles dégradés, la restructuration foncière, ainsi que par les aménagements, les équipements et services de proximité. L'ensemble des actions de requalification doivent s'articuler avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU).

La combinaison stratégique des actions du projet, déclinée par opération, visera à enclencher un effet levier permettant d'engager un processus de requalification durable du quartier.

Les subventions de l'Agence, afin de satisfaire à cet objectif, seront majoritairement contractualisées sur les opérations de requalification des îlots dégradés.

Le projet de requalification peut également mettre en œuvre l'ensemble des actions suivantes :

- production de logements dans un objectif de mixité sociale (logements locatifs sociaux, logements en accession sociale à la propriété, logements à loyer maîtrisé ou loyer libre, logements adaptés, etc.) ;
- accompagnement des propriétaires du parc privé dans la réalisation de leurs travaux de réhabilitation, notamment à travers les aides de l'ANAH et des collectivités locales ;
- participation aux travaux d'aménagement et d'équipements de proximité, aux travaux de résidentialisation de certains espaces extérieurs clés ;
- accompagner l'implantation ou le maintien des activités économiques et commerciales ;
- conduite des actions d'ingénierie nécessaires à la préparation puis à la mise en œuvre de projets complexes : expertises et conduite générale de projet par la collectivité locale financées par l'Agence.

Les opérations financées par l'Agence sont décrites dans le présent titre. Les opérations décrites relèvent de l'article 14 de la loi du 1^{er} août 2003 modifiée.

1. Les opérations de recyclage foncier et les aménagements de proximité

1.1. La requalification des îlots dégradés

L'Agence accorde des subventions pour des opérations de requalification principalement consacrées à l'habitat. Il s'agit en cela de l'acquisition, du relogement des occupants, du curetage et de la démolition partielle ou totale d'immeubles ou d'îlots d'habitat dégradé et de la cession des immeubles et des emprises foncières libérées. Dans les centres anciens, à forte valeur historique et patrimoniale, les démolitions des immeubles doivent être fondées sur la base d'une expertise patrimoniale ayant apporté la preuve d'une absence d'intérêt historique et architectural et de l'impossibilité d'une conservation des immeubles.

Ces opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés, dites opérations de requalifications d'îlots dégradés, doivent s'articuler avec des actions de lutte contre l'habitat indigne et s'accompagner d'une offre de logements locatifs sociaux financée par l'Etat ou d'une offre de logements à loyers maîtrisés ou conventionnés dans le cadre d'une aide de l'ANAH dans ou à proximité de l'îlot dans un objectif négocié de mixité sociale.

Assiette de la subvention

L'assiette de la subvention de l'Agence est constituée du déficit prévisionnel du bilan d'aménagement de l'îlot avec :

En dépenses :

- les frais d'analyse du site ou toutes les études préalables nécessaires à la définition et à la mise en œuvre du projet opérationnel sur les îlots concernés ;
- les frais d'acquisition des terrains et immeubles, y compris les acquisitions opérées préalablement à la date de décision du comité d'engagement PNRQAD de l'Agence dans un délai maximum de dix ans. En cas de cession par la collectivité locale au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité locale. Les éventuels frais de prospection foncière ou immobilière ;
- à titre exceptionnel, les évictions commerciales et artisanales, ou échanges de fonds dès l'instant que ces actions ne relèvent pas de l'article 3.2 du présent titre ;
- les coûts de logement des habitants (frais d'enquête sociale, déménagement, frais d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, travaux de remise en état des logements servant au logement et frais de l'accompagnement social nécessaire) dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 5 000 euros hors taxes par ménage relogé ;
- les frais de sécurisation passive des locaux. En matière de sécurisation active, les dépenses ne peuvent être prises en charge sauf décision dérogatoire, en rapport avec la complexité des opérations, du directeur général de l'Agence préalablement saisi par le délégué territorial ;
- les coûts des travaux de curetage, de démolition partielle ou totale des immeubles ;
- les coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles dont les éventuels travaux d'urgences de mise en sécurité des biens et des personnes. Dans le cadre de montages particuliers tels que la production de logements sociaux, les coûts des travaux de restructuration et de préparation à la réhabilitation peuvent être pris en charge ;
- les coûts de travaux d'aménagement des espaces extérieurs à l'exception de ceux financés au titre de l'article 1.2 du présent titre ;
- les frais divers de portage (impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers, dont l'éventuelle gestion locative, les travaux de maintenance, les éventuelles quotes-parts des travaux portant sur les parties communes) ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux, plafonnés à 12 % du coût des travaux hors taxes ;
- les frais d'ingénierie liés à la conduite de projet imputables à l'opération (rémunération de l'opérateur, assistance à maîtrise d'ouvrage) dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 10 % des coûts d'acquisition et travaux hors taxes sauf décision dérogatoire du directeur général de l'Agence, préalablement saisi par le délégué territorial de l'Agence, liée à des difficultés particulières de l'opération ;
- les prestations nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

En recettes :

- la valorisation des terrains et des immeubles en fonction de l'estimation du service chargé du Domaine (en approximation d'une valeur de marché) établie au regard de la nature de leur réutilisation (logements, espaces publics, terrains à aménager, commerces, etc.) ;
- concernant la cession à des bailleurs sociaux pour réaliser des logements locatifs sociaux, la valorisation foncière peut être modulée à la baisse dans le cas où il est démontré qu'une minoration du prix foncier s'avère indispensable à la faisabilité financière de l'opération. Cette minoration n'interviendra qu'à la condition de la mobilisation optimale des crédits de droit commun et des collectivités locales. Une instruction du directeur général de l'Agence en fixera les conditions précises ;
- la cession pour la réalisation de voiries ou d'espaces publics est de valeur nulle (en cas de cession à titre onéreux, le montant de la transaction effective sera retenu) ;
- les autres recettes, telles que les loyers éventuellement perçus.

Dans l'hypothèse où la clôture de l'opération interviendrait avant la vente intégrale des fonciers cessibles, une nouvelle estimation du service chargé du Domaine pour les lesdits fonciers servira de base de calcul à la subvention de clôture.

Taux de subvention

L'Agence subventionne le déficit de l'opération défini ci-dessus au taux maximum de 40 %. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.2 du présent titre.

1.2. Les travaux d'aménagement de proximité

L'Agence accorde des subventions aux travaux d'aménagement de proximité afin de contribuer à la restructuration ou à l'amélioration urbaine indispensable à la réussite du projet urbain d'ensemble. Il s'agit notamment des travaux consécutifs à des curetages d'immeubles, des travaux d'aménagement de cœur d'îlot, des travaux portant sur des venelles ou des rues ou la création de petits espaces publics situés à proximité immédiate des îlots traités dans le cadre des opérations de requalification d'îlots dégradés ou des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Il s'agit des travaux d'aménagement qui ont un impact direct sur la vie du quartier, avec notamment :

- les petits aménagements publics concourant à la gestion urbaine de proximité ;
- les travaux de voirie de desserte interne au quartier ;
- les travaux d'aménagement des espaces extérieurs de cœur d'îlot ayant vocation à bénéficier d'une utilisation à caractère public ;
- les infrastructures de réseaux liées aux opérations menées dans le cadre du recyclage foncier ;
- les travaux sur les jardins publics et autres espaces publics de proximité.

N'entrent pas dans le cadre de la présente section les travaux de libération d'emprises subventionnés au titre de la restructuration d'îlots (article 1.1) ou les travaux de résidentialisation (article 2.3).

Assiette de subvention

L'Agence subventionne un déficit du bilan d'aménagement constitué :

En dépenses, de :

- l'acquisition, y compris les frais notariés plafonnés aux estimations du service chargé du Domaine. En cas de cession par la collectivité locale au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité locale ;
- les coûts des travaux ;
- les prestations directement liées aux travaux : honoraires et frais d'études dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 12 % des coûts travaux hors taxes.

En recettes, de :

- la valorisation foncière correspondante à l'usage futur des terrains (*cf.* conditions de valorisation présentées à l'article 1.1 du présent titre), lorsque les opérations donnent lieu à la libération de terrain(s) devenu(s) cessible(s).

Dans l'hypothèse où un aménageur conduirait ces travaux d'aménagement sur un foncier appartenant à l'origine à une collectivité locale, le foncier ainsi acquis doit être rétrocédé à la collectivité locale au minimum à la même valeur après la réalisation des travaux, indépendamment de l'incidence de la TVA.

Taux de subvention

Le financement de l'Agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux maximum de subvention déterminé à l'article 6.2.1 du présent titre.

2. L'habitat

2.1. Le traitement des copropriétés dégradées par le portage provisoire de lots d'immeubles

L'Agence intervient dans le traitement des copropriétés dégradées si une action coordonnée est menée avec l'ANAH. L'Agence accorde des subventions pour le portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété faisant l'objet d'une « OPAH copropriété dégradée » ou d'un plan de sauvegarde.

Assiette de subvention

L'assiette de la subvention est constituée du déficit prévisionnel du bilan financier de l'opération, avec :

En dépenses :

- les coûts et frais d'acquisition du ou des lots de copropriété, dont les frais de prospection foncière ou immobilière (prestations externes), les frais notariés, les frais et indemnités liés notamment aux éventuelles procédures d'expropriation. En cas de cession par la collectivité locale au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité locale ;
- les éventuelles prestations intellectuelles nécessaires à l'opération ;
- les frais d'ingénierie immobilière liés à la vente (prestations externes) ;
- à titre très exceptionnel et sur décision du comité d'engagement PNRQAD ou du directeur général de l'Agence préalablement saisi par le délégué territorial de l'Agence, les frais financiers consécutifs aux opérations de portage ;

- s'il y a lieu, les coûts de relogement des habitants (frais d'enquête sociale, déménagement, frais d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, travaux de remise en état des logements servant au relogement, frais de l'accompagnement social nécessaire) dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par ménage relogé ;
- les coûts de travaux d'entretien des logements (parties privatives) ;
- les frais de maîtrise d'œuvre plafonnés à 12 % des coûts de travaux ;
- les frais divers de portage (impôts, taxes et assurances, frais de gestion des biens immobiliers, dont l'éventuelle gestion locative, les travaux de maintenance, les éventuelles quotes-parts des travaux portant sur les parties communes) ;
- les frais de sécurisation passive des locaux. En matière de sécurisation active, les dépenses ne peuvent être prises en charge sauf décision dérogatoire, en rapport avec la complexité des opérations, du directeur général de l'Agence préalablement saisi par le délégué territorial de l'Agence ;
- les frais d'ingénierie liés à la conduite de projet imputables à l'opération (rémunération de l'opérateur, assistance à maîtrise d'ouvrage) dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 8 % des coûts d'acquisition et travaux sauf décision dérogatoire du directeur général de l'Agence, saisi par le délégué territorial de l'Agence, liée à des difficultés particulières de l'opération.

En recettes :

- les produits de la location éventuelle des logements ;
- les valorisations de la cession ultérieure du ou des lots de copropriétés sur la base d'une estimation du service chargé du Domaine (en approximation d'une valeur de marché) ;
- les éventuelles subventions aux travaux, dont celles de l'ANAH.

Taux de subvention

L'Agence subventionne le déficit de l'opération défini ci-dessus au taux maximum de 40 %. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.2 du présent titre.

2.2. La constitution d'une offre de relogement temporaire

L'Agence accorde des subventions pour l'aménagement de locaux existants destinés ou non initialement à l'habitation en vue du relogement temporaire de personnes concernées par des travaux de démolition, de restructuration lourde de leur logement ou des mesures de polices du maire ou du préfet nécessitant un relogement urgent.

Le passage par le relogement temporaire de personnes concernées par des travaux ne peut intervenir qu'à titre exceptionnel en raison des exigences techniques du chantier de restructuration ou de démolition ou de la livraison attendue d'un logement locatif adapté.

Assiette et taux de subvention

Les coûts éventuels d'acquisition de locaux existants.

Les coûts de réalisation d'aménagement de locaux existants à titre d'offre locative servant au relogement temporaire ainsi que l'éventuel agencement intérieur destiné à assurer un confort de base aux locataires.

Les coûts des actions d'accompagnement social liées au relogement provisoire lorsque celles-ci ne sont pas déjà financées dans le cadre des opérations de recyclage ou de l'OPAH-RU.

Les frais et prestations directement imputables à l'opération.

L'assiette de subvention est plafonnée à un montant de :

30 000 euros par logement temporaire dans le cas d'une acquisition suivie de travaux d'aménagement des locaux ;

15 000 euros par logement temporaire dans le cas de la réalisation des seuls travaux d'aménagement des locaux.

Taux de subvention

Le taux d'aide maximum de l'Agence est de 40 % du coût de la prestation. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.2 du présent titre.

2.3. La résidentialisation d'immeuble

L'Agence accorde des subventions à des opérations de travaux d'aménagement sur les espaces privés ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé afin d'en améliorer la qualité résidentielle.

Les opérations de résidentialisation d'immeubles de logements financées par l'Agence doivent être situées dans un îlot dégradé et nécessaires à la réussite du projet de requalification. Ces travaux peuvent concerner,

d'une part, des immeubles de logements en copropriété ou en pleine propriété et, d'autre part, des ensembles immobiliers, de type association syndicale libre ou association foncière urbaine libre, physiquement liés ou à proximité immédiate de ces copropriétés.

L'aide de l'Agence est octroyée au syndicat des copropriétaires ou à son mandataire désigné, aux structures gérant les ensembles immobiliers liés ou à leur mandataire, aux propriétaires.

Ces opérations doivent s'inscrire dans une démarche de gestion urbaine de proximité en lien avec la collectivité locale.

Assiette de subvention

L'assiette de subvention est constituée du coût des travaux (notamment aménagement des cœurs d'îlot, travaux sur les espaces extérieurs des immeubles, leur accès, la délimitation des propriétés, les espaces de stationnement extérieur et, de façon exceptionnelle, les parkings intérieurs) et du coût des éventuelles acquisitions et des dépenses d'ingénierie (notamment ceux relatifs aux éléments juridiques liés à la préparation de l'opération) et de maîtrise d'œuvre nécessaires à l'opération de résidentialisation.

Cette assiette est plafonnée à un montant total de 10 000 euros par logement.

Les dépenses concernées ne doivent pas être éligibles aux aides de l'ANAH.

Taux de subvention

Le taux d'aide maximum de l'Agence est de 40 % du coût de la prestation. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.4 du présent titre.

3. Les équipements

3.1. Les équipements publics de proximité

L'Agence aide la construction, l'extension ou la réhabilitation d'équipements publics bénéficiant directement et de façon principale aux habitants du quartier, tels que les équipements scolaires, sociaux ou culturels, ainsi que les autres équipements concourant à l'amélioration de la vie des habitants des quartiers faisant l'objet de la convention pluriannuelle. Ces équipements publics de proximité doivent accompagner les actions de recyclage foncier et doivent donc être situés à proximité immédiate des îlots traités dans le cadre des opérations de requalification d'îlots dégradés ou notamment des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Les infrastructures de transports publics ne peuvent faire l'objet de l'aide financière de l'Agence.

Assiette de subvention

L'assiette est constituée du coût de l'opération comprenant :

- l'acquisition, y compris les frais notariés plafonnés aux estimations du service chargé du Domaine. En cas de cession par la collectivité locale au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité locale ;
- les coûts de travaux ;
- les prestations directement liées.

Les dépenses liées au mobilier ne sont pas prises en compte dans l'assiette de financement.

Taux de subvention

Le financement de l'Agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux maximum de subvention déterminé à l'article 6.2.1 du présent titre.

3.2. Les équipements à finalité économique et locaux destinés au développement économique et social

Un équipement à finalité économique ou un local destiné au développement économique et social est la source de recettes pour son propriétaire ou son gestionnaire. L'Agence peut intervenir sur ces équipements ou locaux si l'opération est financièrement déséquilibrée par la nécessité pour le maître d'ouvrage de prendre en charge le traitement de la situation existante et de pratiquer des conditions d'exploitation adaptées à la nature des activités que l'équipement est destiné à accueillir (telles que des associations) ou de l'attractivité à exercer à l'égard d'activités économiques ou commerciales.

L'Agence intervient sous forme d'une participation à la subvention d'équilibre de l'investissement, complétant les autres aides publiques qui sont à rechercher en priorité.

L'Agence accorde des subventions :

- aux travaux de création ou de rénovation de cellules commerciales ou artisanales ;

- à la relocalisation des commerces actuellement situés en rez-de-chaussée d'immeubles restructurés ou voués à la démolition et financés par l'Agence.

L'aide de l'Agence reposera sur l'analyse des éléments garantissant :

- la pertinence de l'analyse du marché, de la conception de l'équipement et de la programmation commerciale ;
- la faisabilité économique et financière de l'opération ;
- les conditions d'une gestion pérenne de l'équipement ;
- la concertation avec les habitants et les partenaires économiques.

L'Agence accorde également des subventions aux opérations de création ou de restructuration de locaux destinés à l'accueil d'entreprises, de services publics ou d'associations. Pour les locaux d'activité économique, l'aide de l'Agence repose sur l'analyse des éléments garantissant :

- la pertinence de l'analyse du marché local ;
- l'adéquation de l'opération avec la stratégie de développement économique de la collectivité locale ;
- la faisabilité économique et financière de l'opération, les conditions d'une gestion pérenne de l'équipement ;
- l'implication des partenaires économiques locaux.

Les opérations pouvant donner lieu à des subventions de l'Agence sur les quartiers concernés devront s'inscrire dans une vision stratégique plus globale intégrant notamment une réflexion prospective portant sur l'implantation des activités économiques et commerciales.

Le maître d'ouvrage fournit tous les éléments permettant d'apprécier la pertinence et la viabilité du projet. Il présentera à ce titre les conclusions d'une expertise réalisée par un prestataire spécialisé sur les questions économiques et ou commerciales.

Assiette de subvention

L'assiette de subvention est constituée du déficit du bilan d'aménagement prenant en compte une prévision de compte d'exploitation de l'équipement sur quinze ans.

Taux de subvention

Le financement de l'Agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux maximum de subvention déterminé à l'article 6.2.1 du présent titre.

4. L'ingénierie

L'Agence distingue différents niveaux dans la conduite d'un projet de requalification :

- les expertises préalables qui permettent de définir la stratégie, le programme et le mode d'organisation de la conduite générale du projet. Il s'agit de l'échelon de définition du projet ;
- les actions de concertation avec les habitants et de communication d'ensemble relative au projet de requalification ;
- la conduite opérationnelle permettant au porteur de projet de coordonner et de suivre l'ensemble des opérations menées par les différents maîtres d'ouvrage ;
- les moyens divers d'accompagnement du projet de requalification.

4.1. Les expertises

4.1.1. Les expertises préalables

L'Agence accorde des subventions pour les études à caractère stratégique pour l'élaboration et la conduite du projet de requalification urbaine et sociale, telles que :

- les études préalables de diagnostic social et urbain ;
- les études d'expertise et de diagnostic patrimonial, architectural et urbain nécessaires au projet de requalification ;
- les études préalables relatives à la définition des opérations de recyclage ;
- les études préalables de définition du projet social et urbain permettant la signature des conventions pluriannuelles ;
- les études économiques (lorsque celles-ci ne font pas déjà l'objet d'un financement de la Caisse des dépôts et consignations), sociales ou urbaines à caractère général ;
- les études portant sur la gestion urbaine de proximité.

Dans ce cadre, l'Agence accorde des subventions aux moyens d'assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès de maîtres d'ouvrages ne disposant pas des capacités fonctionnelles et matérielles suffisantes afin de leur porter appui dans la préparation de la commande et du suivi des études stratégiques nécessaires à la meilleure préparation de projets complexes.

Assiette et taux de subvention

L'assiette est constituée du coût de l'étude et des missions d'assistance s'il y a lieu.

Le taux d'aide maximum de l'Agence aux est de 50 % du coût de la prestation. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.5 du présent titre.

4.1.2. Les expertises opérationnelles

L'Agence accorde des subventions pour les expertises ou les études qui conditionnent la réussite du projet, telles que :

- l'expertise sur la capacité d'un opérateur à porter sa part du projet ;
- l'expertise sur la faisabilité d'une partie précise du projet urbain et social ;
- l'expertise technique complémentaire sur le bâti ancien ;
- l'expertise relative à un équipement commercial ou économique majeur (lorsque celle-ci ne fait pas déjà l'objet d'un financement de la Caisse des dépôts et consignations).

Assiette et taux de subvention

L'assiette est constituée du coût de l'étude. Le taux maximum d'aide est de 50 % du coût de la prestation. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.5 du présent titre.

4.1.3. Les missions d'évaluation

Les complexités propres à la requalification des quartiers anciens dégradés imposent de pouvoir évaluer l'état d'avancement du projet. Il convient de mesurer les résultats des actions sur le territoire et leur pertinence au regard des moyens engagés afin de pouvoir réorienter, s'il y a lieu, les moyens et organisation à mobiliser. Les missions d'évaluation devront donc être menées in itinere. Elles devront porter à la fois sur l'organisation générale du projet, l'adéquation des procédures opérationnelles mises en place afin de répondre aux objectifs du projet mais également sur les dimensions temporelles et financières et sociales.

Dans ces conditions, l'Agence peut accorder une subvention à la réalisation de ces missions d'évaluation qui devront être réalisées par des moyens externes au porteur de projet.

Assiette et taux de subvention

L'assiette est constituée du coût de la mission d'évaluation. Le taux maximum d'aide est de 50 % du coût de la prestation. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.5 du présent titre.

4.2. La concertation et la communication

L'Agence accorde des subventions aux actions de concertation et de communication vers les habitants sur l'ensemble du projet de requalification urbaine et sociale. Il s'agit notamment de dépenses pour la réalisation et la diffusion de documents et supports, la location de salles, l'organisation de réunions publiques, le développement d'actions (de type ateliers urbains) rassemblant les habitants autour du projet, le recours à des expertises ainsi que le financement de l'ingénierie nécessaire à la conduite des actions de concertation.

Assiette et taux de subvention

L'assiette de subvention est composée des dépenses engagées dans ce cadre par le porteur de projet ou validées par ce dernier. Ne peuvent entrer dans l'assiette de subvention les dépenses de communication prises en charge par l'ANAH, notamment dans le cadre du suivi animation des OPAH-RU.

Le taux maximum de subvention est de 50 %. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.5 du présent titre.

4.3. La conduite opérationnelle du projet

Quel que soit le mode d'organisation choisi par le porteur de projet pour la conduite opérationnelle du projet de requalification, l'ensemble des missions décrites ci-après peut être financé. Il s'agit des missions de conduite générale du projet, des missions d'assistance (assistance à la maîtrise d'ouvrage), des missions de type OPC urbain (ordonnancement, pilotage et coordination).

Le montant de subvention attribué pour la conduite générale du projet (cf. 4.3.1) et pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou d'OPC urbain (cf. 4.3.2) est plafonné à hauteur de 15 % de la subvention globale attribuée par l'Agence au projet de requalification. Ce plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.5 du présent titre.

4.3.1. La conduite générale du projet de requalification

L'Agence accorde des subventions aux moyens rendus nécessaires par la conduite générale et opérationnelle du projet global. Ces moyens peuvent être externes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée

dépendant de celui-ci. Est considérée comme structure dédiée une entité clairement identifiée au sein de l'organigramme du porteur de projet ou rattachée à celui-ci pour sa gestion administrative et financière. Dans tous les cas, seuls les moyens consacrés au projet de requalification sont pris en compte.

Assiette et taux de subvention

Les profils de métiers nécessaires à la conduite générale du projet de type chef de projet, responsable administratif et comptable, coordonnateur relogement/insertion, assistance juridique peuvent être pris en compte par l'Agence.

Les salaires bruts hors charges équivalents de barèmes pour un maximum de 55 000 euros par an pour un chef de projet urbain, 45 000 euros par an pour tout autre profil auxquels s'applique un coefficient pour frais de charges salariales et frais de structure (coefficient maximum de 2,10) constituent l'assiette maximale de subvention.

L'assiette de subvention est constituée du coût de la mission dans la limite du plafond indiqué à l'article 4.3. Le taux maximum d'aide est de 50 % du coût de la prestation. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.5 du présent titre.

4.3.2. L'assistance à maîtrise d'ouvrage, les missions d'OPC urbain

L'Agence peut accorder des subventions aux moyens d'assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès du porteur de projet, consacrés au pilotage opérationnel du projet global, notamment en matière d'assistance liée aux contraintes spécifiques du bâti ancien. Ces moyens peuvent être externes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée dépendant de celui-ci.

L'Agence peut également accorder une subvention au dispositif de pilotage nécessaire à la conduite opérationnelle du projet de type OPC urbain. L'OPC urbain (ordonnancement des tâches, pilotage des actions, coordination des acteurs du projet urbain) peut constituer, par son caractère transversal, un outil de gestion répondant à la complexité des projets de requalification. Ces moyens peuvent être externes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée dépendant de celui-ci.

Assiette et taux de subvention

L'assiette de subvention est constituée du coût de la mission dans la limite du plafond indiqué en 4.3. Le taux maximum d'aide est de 50 % du coût de la prestation. Ce taux plafond peut être majoré dans les conditions précisées à l'article 6.2.5 du présent titre.

4.4. Les moyens d'accompagnement du projet

De façon exceptionnelle, l'Agence peut accorder une subvention à un dispositif spécifique mutualisé qu'elle estime indispensable pour assurer la réussite des opérations de requalification, tel qu'un dispositif mutualisé de relogement, mis en place pour les différents maîtres d'ouvrage, avec l'accord de la commune et du délégué territorial de l'Agence et sous réserve que la situation locale justifie une réponse appropriée.

Assiette et taux de subvention

L'Agence se prononce au cas par cas au vu du dispositif proposé ; l'aide de l'Agence ne peut excéder 50 % de l'assiette constituée des coûts de l'opération.

5. Conditions d'application des aides de l'Agence

5.1. Subvention de l'Agence

Les financements accordés par l'Agence portent sur des dépenses exprimées en coût hors taxes, exception faite du cas où le maître d'ouvrage (indépendamment de son mandataire éventuel) ne peut récupérer de la TVA pour l'opération concernée, auquel cas le taux d'aide de l'Agence porte sur le coût toutes taxes comprises de l'opération.

5.2. Date de prise en compte des dépenses

L'ensemble des dépenses subventionnables par l'Agence est pris en compte postérieurement au 31 décembre 2009, à l'exception des dépenses éligibles dont les dates sont précisées aux articles du présent titre.

6. Critères de modulation des aides de l'Agence

6.1. La situation financière du porteur de projet

L'aide financière de l'Agence peut être modulée en fonction de la situation financière du porteur de projet.

La situation financière des communes est appréciée sur la base de l'évolution de la situation des trois derniers exercices budgétaires connus. Elle s'effectue en comparaison de la situation des collectivités de même importance. La situation financière des communes, au sens du présent règlement, se comprend en examinant les éléments suivants :

a) Pour un tiers, la situation fiscale de la commune :

- potentiel financier ;
- effort fiscal.

b) Pour un tiers, la situation financière de la commune :

- dette : taux d'endettement et capacité de désendettement ;
- indice de rigidité des charges ;
- taux d'épargne ;
- mode de financement des investissements ;
- disponibilités.

c) Pour un tiers, les charges socio-urbaines de la commune telles qu'elles sont calculées par le secrétariat général au comité interministériel à la ville :

- taux de population sur le quartier ;
- taux de population de moins de 20 ans ;
- taux de logements sociaux ;
- taux de bénéficiaires des aides personnalisées au logement ;
- revenu moyen par habitant.

Au vu de ces trois éléments et des compléments éventuels d'analyse recueillis par l'Agence notamment auprès du préfet, les communes sont positionnées au sein de six catégories.

La commune se situant dans l'une des trois dernières catégories fournit une analyse prévisionnelle permettant d'apprécier l'impact du projet de requalification sur sa situation financière, au minimum pour la durée de celui-ci.

Si une opération est portée par une structure intercommunale, l'examen de la situation financière de la structure concernée sera réalisé sur la base de l'analyse effectuée par les missions d'études économiques et financières (MEEF).

6.2. La modulation des aides maximales de l'Agence

6.2.1. Pour les opérations d'aménagement et d'équipement

Pour les opérations d'aménagement de proximité (article 1.2 du titre II) et d'équipement (article 3 du titre II), le financement de l'Agence s'effectue sur la base de l'application d'un taux de subvention, fonction de l'appartenance du porteur de projet aux 6 catégories suivantes :

- catégorie 1 : taux maximum de subvention de 15 % de l'assiette ;
- catégorie 2 : taux maximum de subvention de 30 % de l'assiette ;
- catégorie 3 : taux maximum de subvention de 40 % de l'assiette ;
- catégorie 4 : taux maximum de subvention de 50 % de l'assiette ;
- catégorie 5 : taux maximum de subvention de 60 % de l'assiette ;
- catégorie 6 : taux maximum de subvention de 70 % de l'assiette.

Ces taux peuvent être réduits, notamment dans le cadre de complémentarités qui s'instaureront entre les financements de l'Agence et ceux d'autres financeurs (conseils généraux et régionaux, etc.).

Pour les équipements à finalité économique et les locaux destinés au développement économique et social, le taux de subvention ne peut dépasser 50 % quelle que soit la catégorie à laquelle appartient la commune.

6.2.2. Pour les opérations portant sur la requalification d'îlots dégradés, le traitement de copropriétés dégradées par le portage provisoire de lots d'immeubles, la constitution d'une offre de relogement temporaire

Le taux maximum de subvention de l'Agence pour les opérations entrant dans le cadre des articles 1.1, 2.1 et 2.2 du présent titre est de 40 %, sauf dans les cas où le porteur de projet est classé en catégorie 4, 5 et 6, où le taux peut être respectivement porté à 50, 60 ou 70 %.

A titre exceptionnel, le taux maximum de subvention de 40 % pour les opérations de requalification d'îlots dégradés peut être majoré d'un maximum de 10 points en cas de difficultés techniques et sociales importantes de l'opération ainsi que dans le cas de contraintes spécifiques liées au caractère patrimonial.

Pour les collectivités locales dont le dossier fait l'objet d'un examen par le comité d'engagement PNRQAD de l'Agence, les taux de subventions des opérations relevant des articles 1.1, 2.1 et 2.2 du présent titre peuvent être modulés en fonction de la complexité des opérations. Les taux de subvention seront validés par le comité d'engagement PNRQAD de l'Agence. Le taux de subvention maximum est de 80 %.

6.2.4. Pour les opérations de résidentialisation d'immeubles

Le taux maximum de subvention pour les opérations de résidentialisation relevant de l'article 2.3 du présent titre est de 40 %. Ce taux plafond peut être majoré à titre exceptionnel d'un maximum de 10 points en cas de difficultés techniques, sociales ou patrimoniales importantes de l'opération.

6.2.5. Pour les opérations portant sur l'ingénierie et les expertises

Le taux maximum de subvention pour les opérations entrant dans le cadre des articles 4.1, 4.2 et 4.3 du présent titre est de 50 %. Dans les cas où le porteur de projet est classé en catégorie 5 et 6, le taux maximum peut être respectivement porté à 60 ou 70 %.

6.2.6. Pour les opérations portant sur les moyens d'accompagnement du projet

Le taux maximum de subvention pour les opérations relevant de l'article 4.4 du présent titre est de 50 %. Ce taux plafond ne peut être majoré.

6.3. Tableau récapitulatif des aides de l'agence par nature d'opération et des possibilités de modulation des taux plafonds (hors dérogation du comité d'engagement PNRQAD conformément à l'article 6.2.2)

N° DE L'ARTICLE du titre II	NATURE D'OPÉRATION	TAUX MAXIMUM	MAJORATION DU TAUX PLAFOND
1.1	Requalification d'îlots dégradés	40 %	Porteur de projet en catégorie 4, 5 et 6 Majoration exceptionnelle de taux d'un maximum de 10 points en cas de difficultés techniques, sociales ou patrimoniales importantes Complexité nécessitant un examen du comité d'engagement PNRQAD de l'Agence
1.2	Aménagement de proximité	En fonction de la catégorie du porteur de projet (cf. article 6.2.1)	
2.1	Portage de lots de copropriété	40 %	Porteur de projet en catégorie 4, 5 et 6 Complexité nécessitant un examen du comité d'engagement PNRQAD de l'Agence
2.2	Relogement temporaire	40 %	Porteur de projet en catégorie 4, 5 et 6 Complexité nécessitant un examen du comité d'engagement PNRQAD de l'Agence
2.3	Résidentialisation	40 %	Majoration exceptionnelle d'un maximum de 10 points en cas de difficultés techniques, sociales ou patrimoniales importantes
3.1	Équipement public de proximité	En fonction de la catégorie du porteur de projet (cf. article 6.2.1)	
3.2	Équipement commercial	En fonction de la catégorie du porteur de projet (cf. article 6.2.1)	Plafonné à 50 %
4.1	Expertises préalables	50 %	Porteur de projet en catégories 5 et 6
4.2	Concertation	50 %	Porteur de projet en catégories 5 et 6
4.3	Conduite opérationnelle	50 %	Porteur de projet en catégories 5 et 6
4.4	Accompagnement du projet	50 %	Pas de modulation

TITRE III

OCTROI DES AIDES DE L'AGENCE

1. *Bénéficiaires des subventions de l'Agence*

Peuvent bénéficier des aides de l'Agence les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et les organismes publics ou privés qui conduisent des opérations concourant à la mise en œuvre du projet requalification à l'exception des établissements publics nationaux à caractère administratif dont les subventions de l'Etat constituent la ressource principale.

2. *La convention pluriannuelle*

Les engagements liant l'Agence et les bénéficiaires des aides dans le cadre d'un projet de requalification urbaine et sociale résultent en application de l'article 10.1 de la loi n° 2003-71 modifiée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, d'une convention pluriannuelle d'une durée de cinq à sept ans. Les éléments nécessaires à cette convention sont décrits dans un modèle type adopté par le conseil d'administration de l'Agence.

La convention pluriannuelle constitue le document cadre, établi sur la base du dossier de projet de requalification qui expose le projet social et urbain de la collectivité locale, porteur du projet, mobilisée au regard des enjeux locaux et des objectifs du PNRQAD mentionnés dans la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009.

L'engagement financier de l'Agence, de l'Etat et de l'ANAH ou du délégataire des aides à la pierre est présenté au travers de la convention pluriannuelle et de ses annexes, de même que pour les autres partenaires financiers du projet :

- un tableau financier présentant les opérations financées par l'ANRU et des engagements des maîtres d'ouvrage ;
- un tableau financier présentant la programmation des opérations financées par l'Etat ;
- un tableau financier présentant la programmation des opérations financées par l'ANAH.

L'examen du projet de requalification relève du niveau national lorsque l'ensemble des opérations, inscrites dans la convention pluriannuelle, représente un montant de subvention de l'Agence supérieur ou égal à 8 millions d'euros pour la durée de la convention pluriannuelle ou lorsque les projets présentent de forts enjeux ou sont jugés particulièrement complexes. Ces projets sont examinés par le comité d'engagement PNRQAD de l'Agence. Dans les autres cas, l'examen du projet relève du niveau local.

Un examen technique préalable de l'ensemble des projets de requalification est réalisé par le comité d'engagement PNRQAD de l'Agence. Dans ce cadre, ce dernier décide si les projets relèvent, en fonction de leur complexité, d'un examen national ou local. Le comité d'engagement PNRQAD de l'Agence est également appelé à se prononcer sur les montants globaux maximum de subventions de l'Agence alloués à chaque projet de requalification.

Les modalités d'examen et de signature des avenants relatifs aux aides de l'Agence sont les mêmes que celles de la convention initiale.

3. *L'instruction des dossiers de projet et de la convention pluriannuelle*

Le dossier complet, déclenchant l'instruction par l'Agence, est celui qui comprend toutes les pièces découlant des éléments de recevabilité énumérés au titre I^{er} du présent règlement. Il est déposé auprès du délégué territorial de l'Agence qui l'instruit dans les conditions prévues dans le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 modifié.

La recevabilité d'un dossier est appréciée par le délégué territorial de l'Agence et l'instruction est assurée au regard des dispositions énoncées au présent titre, sur la base des pièces du dossier, des avis et des informations recueillis au cours de l'instruction.

L'instruction du dossier est assurée par le délégué territorial de l'Agence sous l'autorité du directeur général de l'Agence, avec l'appui d'un chargé de mission territoriale de l'Agence qui assure l'homogénéité de l'instruction sur son territoire et d'un expert quartiers anciens de l'Agence qui assure un appui technique et méthodologique à la mise au point de projets complexes.

Les avis du préfet de département, du représentant d'action logement, du délégué territorial de l'ANAH, de l'association régionale des HLM, du directeur régional de la Caisse des dépôts et consignations, consultés par le délégué territorial de l'Agence, sont requis pour permettre à celui-ci d'instruire le dossier. L'avis du préfet de département est établi après consultation des services de l'Etat et plus particulièrement de la direction régionale des affaires culturelles. Le préfet de département peut en outre consulter toutes personnes qualifiées dont l'avis lui paraît utile pour l'instruction du projet de requalification.

Lorsque l'examen du programme relève du niveau local, suite à la décision du comité d'engagement PNRQAD de l'Agence, le délégué territorial de l'Agence examine le dossier et négocie le programme.

Le délégué territorial de l'Agence adresse le programme négocié au directeur général de l'Agence. Le conseil d'administration de l'Agence ou, par délégation, le directeur général de l'Agence, approuve la convention pluriannuelle.

Dans le cadre d'un examen national, le dossier est transmis par le délégué territorial avec son avis au directeur général, président du comité d'engagement PNRQAD de l'Agence, en vue de la saisine de ce dernier. Le dossier peut faire l'objet d'un examen technique préalable par les partenaires de l'Agence en présence du délégué territorial de l'Agence. Ce dernier fait part des observations ainsi formulées au porteur du projet.

Le porteur de projet présente son projet devant le comité d'engagement PNRQAD de l'Agence. Le comité d'engagement PNRQAD de l'Agence examine le dossier et émet un avis sur la base duquel l'Agence demande au porteur de projet de préparer la convention pluriannuelle. Le conseil d'administration de l'Agence ou, par délégation, le directeur général de l'Agence, approuve la convention pluriannuelle.

4. La communication des documents et informations, le contrôle sur place

Les porteurs de projet et les bénéficiaires des aides communiquent à l'Agence les documents et informations dont celle-ci estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements et à l'évaluation des projets.

L'Agence peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces ou sur place pour les besoins exclusifs de l'instruction des dossiers, de la vérification de l'exécution des engagements ou de l'évaluation des projets de requalification urbaine et sociale. Les agents chargés d'effectuer ces contrôles sont habilités par le directeur général de l'Agence.

5. L'octroi et le paiement de la subvention

L'octroi et le paiement des subventions sont mis en œuvre par le délégué territorial de l'Agence et l'agent comptable de l'Agence dans les conditions prévues à l'article 12 du décret n° 2004-123 du 9 février 2004 modifié ainsi que dans le règlement comptable et financier de l'Agence.

Ce dernier définit les modalités d'engagement de crédits par décision attributive de subvention, de paiement et de contrôle des subventions de l'Agence (décision initiale de subvention, versement de l'avance, des acomptes et du solde de l'opération).

Pour pouvoir gérer les évolutions financières des opérations physiques, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité définie par le règlement comptable et financier de l'Agence.

Toutes les évolutions ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par les porteurs de projet. Ces avenants sont soit du niveau national avec un examen en comité d'engagement PNRQAD, soit du niveau local avec une délégation de signature au délégué territorial de l'Agence, en parallélisme du niveau d'examen et d'approbation initial de la convention pluriannuelle.

6. Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention pluriannuelle, du règlement général de l'Agence par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes les pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement PNRQAD de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration de l'Agence. Le directeur général de l'Agence peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans la convention qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la convention, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention dans sa partie relative au programme faisant l'objet des subventions de l'Agence.

La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle. Il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pour le programme pris en matière de :

- contenu du projet de requalification ;
- échéancier des opérations ;
- engagements du relogement des ménages décrits à l'article 3 du titre I^{er} du règlement ;
- mises en œuvre des contreparties accordées à action logement au titre de la convention ANRU-UESL du 1^{er} octobre 2009 ;
- actions de développement économique et social ;
- gestion urbaine de proximité.

Le conseil d'administration de l'Agence fixe également les sanctions applicables en cas de manquement aux conditions de mise en œuvre des opérations prévues par le règlement comptable et financier de l'Agence.

7. *L'évolution des projets de requalification*

La gestion de l'évolution des projets de requalification doit se faire dans le respect des engagements inscrits de la convention pluriannuelle.

Les conventions pluriannuelles donnent lieu à des points d'étape trois ans à compter de leur signature et à un an avant la fin de la convention pluriannuelle. Ils portent sur l'évolution des projets et leurs conditions de financement.

L'ensemble de ces avenants est soumis aux dispositions de l'article 5 du titre III du présent règlement.

8. *L'application du règlement général*

A compter de la date de publication du présent règlement au *Journal officiel*, les dispositions relatives aux assiettes de subvention de celui-ci s'appliquent à toutes les opérations (décisions attributives de subvention non prises) au titre des conventions pluriannuelles et à tout avenant.

A N N E X E

CONTENU DU DOSSIER DU PROJET DE REQUALIFICATION

Le dossier du projet de requalification constitue le support de la convention pluriannuelle, d'une durée pouvant aller de cinq ans à sept ans, liant le porteur de projet, l'Agence, l'ANAH, l'Etat, les collectivités locales et toute autre partie prenante du au projet.

Le dossier doit contenir les éléments suivants :

1. *Présentation du contexte*

La qualité du projet de requalification repose sur un diagnostic précis du ou des quartiers, effectué en amont de son élaboration, et sur l'adéquation des transformations envisagées aux difficultés sociales et urbaines à traiter.

Le dossier présentera les éléments de :

- contexte urbain de l'agglomération rôle et place du quartier à l'échelle de l'agglomération (atouts, handicaps, connectivité, spécificités, etc.) ;
- contexte en terme d'habitat : état du parc de logements, situation du marché du logement public et privé, articulation du projet avec le programme local de l'habitat et présentation des situations spécifiques (présence de squats, de marchands de sommeil, de sans-abri, etc.) ;
- contexte social : situation sociale des habitants (revenus, démographie, difficultés sociales observées), bilan des actions et dispositifs sociaux mis en œuvre et analyse de la problématique de sécurité urbaine du quartier ;
- contexte local économique : commerces et services ;
- stratégie déjà mise en œuvre sur le quartier ou les quartiers alentours sur les aspects présentés ci-avant, en particulier les actions coercitives de lutte contre l'habitat indigne (mesures de police spéciale, RHI, travaux d'office, etc.), mais également les actions de soutien et de requalification du parc de logement privé (mise en œuvre d'OPAH-RU, d'opération de restauration immobilière, etc.).

2. *Présentation générale de la stratégie du projet*

Dans la présentation générale, les différentes composantes du projet de requalification permettant d'apporter des réponses aux dysfonctionnements sociaux, urbains et économiques du quartier doivent être exposées. Cette présentation doit également décrire les éléments généraux de gouvernance (y compris concertation), de suivi et d'évaluation du projet.

Sont notamment exposées :

- la présentation du projet d'ensemble et les réponses apportées aux dysfonctionnements sociaux et urbains, notamment en termes de traitement de l'habitat indigne, de diversification de l'offre de logements par la production de logements sociaux, d'habitat spécifique, d'amélioration des fonctions urbaines ;
- la présentation du projet social incluant notamment les actions d'accompagnement des situations sociales les plus difficiles, d'accompagnement des relogements, d'accueil de populations nouvelles, de développement des services et commerces de proximité renforçant le lien social ;
- la présentation de la cohérence et de l'articulation avec les actions ou projets d'aménagement : s'il y a lieu, la présentation de la cohérence des actions projetées et de leur articulation avec les actions déjà engagées sur le ou les quartiers au titre du PNRU, ainsi qu'avec les actions mises en œuvre ou prévues au titre d'écoquartiers, d'écocités ou d'autres projets d'aménagement mis en œuvre sur le territoire ;
- la présentation de l'intégration du développement durable dans la démarche de projet ;
- la présentation des dispositifs locaux d'évaluation envisagés ;
- s'il y a lieu, la présentation des actions développées sur le quartier, au titre du contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), et comment ces actions permettent d'accompagner le projet de requalification.

Par ailleurs, le dossier doit présenter les éléments d'articulation et de cohérence du projet de requalification avec les politiques publiques portant sur le territoire dont :

- les projets d'aménagement et de développement durable définis par le PLU et le schéma de cohérence territorial (SCOT) ;
- le programme local de l'habitat (PLH) et le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) incluant, depuis la loi du 25 mars 2009, le schéma d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ;
- le cas échéant, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et (ou) la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

3. *Présentation détaillée du projet de requalification*

3.1. **La cartographie des évolutions prévues sur le(s) quartier(s)**

Des plans détaillés avant et après présentant le projet du quartier avec la limite du périmètre fixée par le décret n° 2009-1780, faisant notamment apparaître clairement la trame viaire, le schéma d'organisation du parcellaire, les emprises des éléments bâtis, les équipements publics et les linéaires commerciaux. L'environnement du quartier est également présenté avec ses évolutions. Le cas échéant, une présentation de chaque phase du projet sera jointe.

Une cartographie de l'habitat et des actions prévues ou envisagées en matière de traitement de l'habitat dégradé :

- adresses prioritaires repérées lors de l'étude préopérationnelle d'OPAH-RU, ou dans le cadre d'un bilan d'une opération programmée antérieure (notamment situation de précarité énergétique et situation d'indignité ou d'insalubrité) ;
- identification des îlots concernés par des opérations de recyclage foncier (requalification d'îlots dégradés ou notamment RHI) ;
- identification des adresses concernées par des mesures de police du maire ou du préfet, en indiquant l'engagement éventuel de travaux d'office ;
- plan présentant les adresses qui pourraient potentiellement faire l'objet d'une ORI ;
- plan permettant de mettre en cohérence les différentes interventions en assurant notamment une lisibilité des évolutions foncières, en indiquant notamment le type de sortie des opérations de recyclage d'îlots dégradés ;
- plan permettant la localisation des opérations de résidentialisation, de l'offre de relogement temporaire, des aménagements et équipements de proximité, des opérations de portage de lots de copropriété, des équipements à finalité économique ou des locaux destinés au développement économique et social.

3.2. **Les composantes du projet de requalification**

La description des composantes doit permettre de définir les objectifs et les actions en matière de :

Traitement de l'habitat dégradé :

- recyclage foncier, mesures notamment d'acquisition foncière publique envisagées ;
- actions de lutte contre l'habitat indigne, mesures notamment de polices du maire ou du préfet, travaux d'office ou autres actions coercitives ;
- réhabilitation du parc privé précisant notamment les mesures de lutte contre la précarité énergétique.

Production de logements, avec notamment :

- actions permettant de définir et d'assurer une production de logements locatifs sociaux en rapport avec les caractéristiques et les besoins du marché local de l'habitat ;
- mesures prises pour mettre en œuvre des programmes d'accession sécurisée à la propriété.

Gestion des aspects sociaux :

- mesures prises en matière de relogement, d'hébergement temporaire et d'accompagnement social ;
- termes de l'accord avec action logement relatif aux contreparties en matière de réservation des logements conventionnés financés par l'Etat, conformément à la convention ANRU-UESL du 1^{er} octobre 2009 ;
- mesures prises pour le développement de réseaux de services aux habitants, pour l'insertion des populations en difficultés et pour l'accueil de nouvelles populations ;
- actions en matière de sécurité urbaine ;
- mesures prises pour l'accompagnement des populations les plus fragiles.

Gestion des aspects environnementaux :

- mesures destinées à améliorer la qualité des espaces publics, des conditions de vie au quotidien et de la vie sociale des habitants à travers notamment la gestion urbaine de proximité ;
- actions permettant une amélioration de la desserte, notamment en transports en commun et en liaisons douces, questions relatives au stationnement dans un tissu urbain souvent contraignant ;

- actions favorisant la production de bâtiments maîtrisant la consommation d'énergie, notamment la maîtrise des charges pour les occupants tant dans l'offre nouvelle de logement que dans la réhabilitation des logements. Il s'agit d'indiquer les aides et les actions spécifiques à la rénovation thermique des logements, et toutes autres actions développées dans ce cadre ;
- mesures en rapport avec la qualité des matériaux de construction, des systèmes de traitement des eaux et des déchets de chantier, actions prises en faveur de la gestion de chantiers et travaux intégrant une démarche de développement durable ;
- s'il y a lieu, l'application des règles de prévention contre les risques naturels et technologiques.

Gestion des questions relatives à l'intérêt patrimonial et architectural :

- mesures prises pour articuler le projet de requalification avec les dispositifs réglementaires existants (PSMV, ZPPAUP), réflexions sur les éventuelles nécessités de modification ou de révision de ces dispositifs.

Gestion des aspects économiques :

- mesures prises afin de tenir compte des contraintes d'environnement urbain liées à la présence de locaux d'activités (accès, stationnement, etc.) ;
- mesures visant à proposer une offre d'immobilier commercial ou de bureaux sur le site en cohérence avec l'offre sur l'ensemble de l'agglomération ;
- mesures visant à offrir des services d'accompagnement à la création d'entreprises et au développement d'actions en faveur de l'emploi des habitants de type service d'amorçage de projet (SAP), réseaux d'accompagnement à la création d'activités, présence ou intervention des maisons de l'emploi.

Gestion des actions relatives à la concertation et la communication :

- actions relatives à l'information et à la concertation, notamment en matière de relogement.

Le dossier doit également comporter les éléments permettant de démontrer que les actions projetées répondent aux critères de recevabilité et aux conditions stipulées au titre I^{er} du présent règlement.

4. Conduite du projet, maîtrises d'ouvrage

Le dossier présentera des éléments spécifiques sur :

- le dispositif prévu par le porteur de projet pour :
 - le pilotage stratégique du projet ;
 - la conduite opérationnelle du projet de requalification. Lorsque ce dispositif est internalisé au sein de la collectivité locale, l'organigramme de la structure dédiée au pilotage technique et à la conduite générale du projet ainsi que les fonctions de chacun de ses membres ;
- les mesures relatives à la conduite des opérations d'aménagement avec l'indication des modes opératoires et des acteurs envisagés ou déjà retenus, tels que la concession d'aménagement, la régie ;
- les mesures relatives à la conduite d'une OPAH-RU et indiquant les moyens et la méthodologie appliquée lors du suivi animation de l'opération ;
- les mesures relatives aux actions de lutte contre l'habitat indigne avec indication des modes d'organisation des différents acteurs mobilisés autour de cette problématique ;
- les dispositifs interbailleurs, la mobilisation des services sociaux des collectivités et des réseaux associatifs spécialisés afin de faciliter les actions sociales vis-à-vis des populations les plus en difficulté.

5. Présentation financière et échéancier de réalisation

Le dossier du projet de requalification devra présenter :

Les éléments financiers du projet :

- un tableau financier reprenant, en les classant par nature d'intervention, et opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations financées par l'Agence. Les participations financières de l'ANAH et de l'Etat seront également précisées dans la convention pluriannuelle ;
- lorsque l'aide de l'Agence est sollicitée pour une opération à bilan, une présentation détaillée des dépenses et des recettes devra être effectuée par le maître d'ouvrage concerné.

Le phasage opérationnel prévu pour la mise en œuvre du projet de requalification :

- l'engagement des opérations peut s'étaler sur une période pouvant aller jusqu'à sept ans après la signature de la convention pluriannuelle. Le programme opérationnel du projet est détaillé sous la forme d'un calendrier de réalisations inscrit dans le tableau financier joint à la convention pluriannuelle.