

Circulaire UHC/IUH/3 n° 99-13 du 2 mars 1999 relative à l'utilisation de l'enveloppe de 10 milliards de francs de prêts reconstruction-démolition

NOR : EQUU9910032C

Textes sources : néant ;*Textes abrogés* : néant ;*Textes modifiés* : néant ;*Mots-clés* : reconstruction-démolition ;*Publication* : *Bulletin officiel*.

Le ministre délégué à la ville ; le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie ; le secrétaire d'État au logement à Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs des DIV ; Mesdames et Messieurs de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs du centre technique d'études techniques de l'équipement ; Mesdames et Messieurs des centres interrégionaux de formation professionnelle ; Mesdames et Messieurs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; Mesdames et Messieurs de la direction des affaires financières et de l'administration centrale ; Mesdames et messieurs du conseil général des ponts et chaussées (pour information).

Le CIV du 30 juin 1998 a donné les nouvelles orientations du gouvernement en matière de politique de la Ville : la requalification des quartiers d'habitat social est un objectif prioritaire.

Pour nombre d'entre eux, l'amélioration du cadre de vie des habitants et le renforcement de leur attractivité, condition indispensable du développement d'une mixité urbaine et sociale, nécessitent une démarche de renouvellement qui intègre des actions d'amélioration et de renouvellement de l'habitat (démolitions, reconstructions, réhabilitations lourdes) étroitement liées à des interventions sur le cadre urbain.

Pour favoriser ces projets, le CIV du 30 juin 1998 a prévu la mise en place d'une enveloppe exceptionnelle de prêts CDC de 10 milliards de francs au taux de 3,8 % à destination des organismes HLM, des SEM, des filiales de la SCIC (au titre de leur activité locative sociale) et des collectivités territoriales.

La présente circulaire a pour objet de préciser :

- les caractéristiques que doivent remplir les projets de renouvellement urbain, pour que les interventions urbaines qui s'y inscrivent puissent bénéficier de « prêts de reconstruction-démolition » ;
- la nature des dépenses finançables ;
- les modalités d'octroi des prêts.

1. Champ d'application géographique et caractéristiques des projets éligibles

Le champ d'intervention de l'enveloppe de prêts « reconstruction-démolition » concerne des quartiers d'habitat social qui relèvent de la géographie prioritaire de la politique de la ville ou qui présentent des caractéristiques socio-économiques analogues.

Hormis les prêts PLA construction-démolition qui peuvent être accordés sur l'enveloppe de 10 milliards de francs en dehors de ces quartiers, par souci de rééquilibrage de l'habitat à l'échelle de la ville où de l'agglomération concernée, les interventions finançables doivent faire partie d'un projet de requalification urbaine sur le quartier ou le site concerné.

Le projet de renouvellement urbain vise à concevoir et mettre en œuvre de façon évolutive sur un quartier donné et son environnement immédiat une stratégie d'actions cohérentes entre elles, portant notamment sur son développement ou sa restructuration et permettant d'assurer, de manière durable, une gestion urbaine contribuant à la qualité de vie quotidienne des habitants.

Il se traduit par un programme d'interventions à court, moyen et long terme portant sur l'amélioration et la diversification de l'habitat (réhabilitation, démolition, reconstruction, changement d'usage), et sur les actions qui leur sont liées : le traitement des espaces publics, les infrastructures, les activités économiques et la mise en place des actions de gestion urbaine et sociale correspondantes.

Le projet de renouvellement urbain doit s'appuyer sur un diagnostic précis du quartier, des causes de ses difficultés et de ses possibilités de valorisation, au regard de sa situation dans l'agglomération. Il doit correspondre à un projet porté à la fois par les collectivités locales, garantes de l'évolution du quartier dans la ville, et par les bailleurs sociaux, responsables de leur patrimoine.

La pertinence, l'opérationnalité et l'efficacité des projets supposent à la fois :

- une définition claire des objectifs poursuivis, qui peuvent être de nature sociale, économique et urbaine, et qui doivent favoriser les capacités d'évolution du quartier ;
- une volonté politique forte et durable, traduite par un calendrier d'actions et par des engagements financiers effectifs

des partenaires ;

- une bonne articulation, au sein du projet, des politiques de l'habitat, d'urbanisme et de transport conduites à l'échelle de la ville et de l'agglomération, sachant que l'évolution du quartier dépend également des politiques sociales, de développement économique et de sécurité qui y sont menées ;

- un travail approfondi entre les acteurs locaux, y compris les habitants, depuis les phases amont jusqu'à la phase opérationnelle.

Ces projets ont vocation à être contractualisés dans le cadre des contrats de ville et des contrats de plan.

Les principes et les conditions d'utilisation de l'enveloppe de prêts à 3,8 % en outre-mer feront l'objet d'une circulaire spécifique.

2. Nature des dépenses finançables

Destination des prêts

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain tels que définis plus haut, les prêts pourront être destinés aux opérations suivantes :

- la reconstruction de logements sociaux destinés en priorité au relogement des familles dont le logement social est destiné à être détruit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain englobant une opération de démolition-reconstruction (PLA construction-démolition), sur le site ou dans un périmètre correspondant à un même marché local de l'habitat, dans les conditions prévues par la circulaire du 9 janvier 1998 portant sur la programmation des aides de l'Etat ;
- les dépenses directes de démolition de logements locatifs sociaux, notamment celles prévues par la circulaire du 22 Octobre 1998 relative aux démolitions et aux changements d'usage, lorsque celles-ci ont fait l'objet d'une décision d'autorisation préfectorale prévue par l'article L. 443-15/1 du CCH ;
- le refinancement du capital restant dû lié aux prêts ayant servi à la construction initiale des bâtiments à démolir, ou à leur réhabilitation, lorsque les prêts en question sont à un taux supérieur à 3,8 % ;
- les dépenses liées aux changements d'usage de logements locatifs sociaux, telles que prévues par la circulaire relative aux démolitions et aux changements d'usage lorsque ceux-ci ont fait l'objet, d'une décision d'autorisation préfectorale prévue par l'article L. 443-11 du CCH ;
- les travaux de réhabilitation lourde subventionnés par une PALULOS (le prêt à 3,8 % se substituant en totalité au prêt à taux normal) lorsqu'ils sont une composante du projet global de renouvellement urbain ;
- l'acquisition en PLA de logements en copropriétés et les dépenses de travaux portant sur les dits logements ainsi que sur les parties communes, par des organismes d'HLM et des SEM de logement social. Ces dispositions concernent des immeubles intégrés dans un projet de renouvellement urbain lorsqu'un plan de sauvegarde a été initié ;
- les actions d'aménagement urbain liés aux opérations de démolition, changement d'usage et de restructuration lourde. Il s'agit notamment des travaux sur les terrains libérés par la démolition et de ceux participant à la fonctionnalité du projet (par exemple, actions d'aménagement d'espaces publics ou résidentiels, de parkings, modifications des tracés viaires et des réseaux à proximité des opérations de restructuration envisagées sur le bâti (Cf. annexe n° 1 : « nature et contenu du projet urbain » de la circulaire du 22 octobre 1998, déjà référencée plus haut).

Caractéristiques des prêts

Pour le financement des opérations de démolition-reconstruction, les prêts à 3,8 % ont les caractéristiques classiques des prêts PLA (progressivité, durée, différé d'amortissement, condition de plafond de ressources).

Pour le financement de la réhabilitation, les caractéristiques des prêts (durée) sont les mêmes que celles des prêts complémentaires à la PALULOS ; toutefois la durée d'amortissement peut être portée à 25 ans pour les opérations de réhabilitation lourde, dont les travaux s'apparentent à de la remise à neuf du bâti, ce qui justifie un amortissement technique et financier sur une durée plus longue.

Pour le financement des dépenses de démolition et de changement d'usage et des dépenses d'aménagement qui leurs sont liées, la durée maximale des prêts est de 20 ans, et peut être portée à 25 ans, si l'équilibre de l'opération le rend nécessaire.

3. Modalités d'octroi des prêts

Les demandes de prêts sollicitées seront étudiées en tenant le plus grand compte de la cohérence du projet global de renouvellement urbain dont les caractéristiques principales ont été rappelées au paragraphe 1.

Si une demande de subvention de l'Etat est sollicitée (subvention pour PLA-CD, PALULOS, subvention pour démolition ou changement d'usage), la décision d'octroi de subvention est dans tous les cas un préalable à l'autorisation de prêts.

Dans le cas contraire, le prêt est accordé par le directeur régional de la CDC, après avis conforme du préfet du département.

Les demandes de prêts sont déposées par les maîtres d'ouvrages sociaux et/ou les collectivités territoriales à la délégation régionale de la CDC et parallèlement à la DDE avec le projet de renouvellement urbain et le plan de financement.

*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
P.-R. Lemas*

*Pour le directeur du
Trésor :
Le chef de service,
A. Le Lorier*

*La déléguée interministérielle à la
ville,
C. Brevan*