

**Circulaire n° 2000-56 du 26 juillet 2000 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux**

NOR : EQUU0010121C

*Textes sources :*

Articles L. 443-15-1 et R. 443-17, L. 443-11 du CCH ;

Circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements locatifs sociaux à la programmation des logements PLA construction-démolition et au changement d'usage de logements sociaux.

*Textes modifiés :* circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998.*Publication :* au *Bulletin officiel*.

*Le ministre délégué à la ville et le secrétaire d'Etat au logement à Madame et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement ; direction générale de l'équipement, DIV ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; SGGOU (pour attribution)) ; centre d'études techniques de l'équipement ; centre interrégionaux de formation professionnelle ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; direction des affaires financières et de l'administration centrale CGPC (pour information).*

La présente circulaire a pour objet de vous préciser les modalités de la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux décidée par le comité interministériel des villes (CIV) du 14 décembre 1999.

L'amélioration du cadre de vie des habitants, l'égalité d'accès aux services, la réinsertion et le renforcement de l'attractivité des quartiers d'habitat social dévalorisés fondent la politique de renouvellement urbain que le gouvernement veut promouvoir.

Cette politique vise à une recomposition des équilibres urbains et à une revalorisation des territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, au moyen d'actions menées à différentes échelles. Elle nécessite des opérations de renouvellement urbain, qui intègrent, en matière d'habitat, en fonction de diagnostics fins de territoires, des démolitions, des reconstructions et des opérations de changement d'usage nécessitant un renforcement de la gestion urbaine de proximité.

Les démarches à lancer pour requalifier ces quartiers ont été rappelées par l'instruction interministérielle du 28 octobre 1999 portant sur l'habitat au service du renouvellement urbain dans les contrats de ville.

Le CIV du 14 décembre 1999 a également précisé les conditions de mise en place du programme de renouvellement urbain du gouvernement, constitué notamment des grands projets de ville (GPV) et des opérations de renouvellement urbain (ORU).

Une attention particulière devra être portée à la bonne articulation de ces projets avec les opérations de démolition.

Dans ce contexte, la déconcentration des décisions de financement des démolitions et de changement d'usage vise :

- une prise de décision au plus près des territoires concernés, tenant mieux compte des attentes des habitants, facilitant le débat local, et permettant de situer le projet de démolition dans une approche globale du projet urbain ;
- une meilleure articulation entre la décision de financement et les différentes décisions d'autorisation de démolir des logements locatifs sociaux ;
- une réponse efficace à la montée en régime du nombre de dossiers de demande de financement constatée ces dernières années, permettant des décisions plus rapides, et une meilleure coordination dans le temps des actions de requalification envisagées.

La circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998 reste applicable.

Elle vous a précisé les conditions dans lesquelles vous pouvez accorder et financer les démolitions de logements locatifs sociaux ainsi que les changements d'usage.

**1. Le nouveau dispositif**

a) Déconcentration des décisions de financement de la démolition et du changement d'usage de logements locatifs sociaux.

La décision de financer la démolition ou le changement d'usage relève désormais de votre compétence pour tous les dossiers de démolition inférieurs à cent logements et pour les changements d'usage qui portent seulement sur une partie d'un bâtiment. Votre décision est prise après avis consultatif de la commission spécialisée du conseil départemental de l'habitat (CDH).

Pour les dossiers concernant des démolitions supérieures à cent logements et pour les changements d'usage portant sur la totalité d'un immeuble, la décision relève du secrétaire d'Etat au logement après avis de la commission spécialisée du CDH et avis technique de la commission interministérielle (cf. note 1) .

b) Mise en cohérence avec les autres décisions concernant la démolition et le changement d'usage.

La décision d'autoriser la démolition de logements locatifs sociaux relève de votre compétence, en application de l'article L. 443-15-1 du CCH.

Elle est prise, après accord de la commune d'implantation et des garants des prêts.

Cette autorisation est accordée sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme qui traitent du permis de démolir.

Le permis de démolir, qui relève dans la plupart des cas du pouvoir du maire, n'est effectif qu'après obtention de votre autorisation.

La décision de vendre des logements vacants ou de les louer à toute personne physique ou morale, pour des usages autres que l'habitation relève également de votre compétence, en application de l'article L. 443-11 du CCH.

Vous devez préalablement consulter la commune d'implantation.

Le financement de l'Etat conditionnant souvent la réalisation effective de l'opération, si une opération de démolition ou de changement d'usage fait l'objet d'une demande de financement, vous n'accorderez l'autorisation réglementaire de démolition ou de changement d'usage qu'après consultation de la commission spécialisée du CDH ou de la Commission nationale, si elle est sollicitée, sur la demande de financement.

## **2. Composition de la commission spécialisée du CDH et de la commission interministérielle**

Il vous a été demandé, dans le cadre de la circulaire du 31 janvier 2000 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat, de créer une commission spécialisée sur la base des dispositions de l'article R. 362-18 du CCH.

Vous voudrez bien nous adresser, dès que vous l'aurez pris, copie de l'arrêté fixant la composition de cette commission.

La mise en place des commissions spécialisées et de la nouvelle Commission nationale devra être effective au 1<sup>er</sup> septembre 2000.

Les modalités de composition de la commission spécialisée et du renouvellement de la commission interministérielle sont précisées en annexe I.

## **3. Attributions et fonctionnement de la commission spécialisée du CDH et de la commission interministérielle**

### *3.1. Compétences et fonctionnement de la commission spécialisée du CDH*

#### *a) Compétences et modalités de consultation de la commission spécialisée du CDH*

La commission est compétente pour émettre un avis consultatif sur toutes les demandes de financement pour démolition ou changement d'usage.

Elle est saisie par vos soins, après instruction technique des demandes de financement par la direction départementale de l'équipement.

Le rapport technique établi et présenté par le directeur départemental de l'équipement doit éclairer les membres de la commission sur les conséquences du projet de démolition sur le marché local du logement et sur la stratégie patrimoniale et la santé financière du bailleur ainsi que sur le degré de maturité du projet urbain.

Le contenu du rapport doit bien sûr être adapté à l'enjeu de la démolition envisagée : une démolition ponctuelle de quelques dizaines de logements n'est pas de nature à bouleverser le marché local de l'habitat et ne nécessite sans doute pas l'élaboration d'un projet urbain complexe de requalification.

A l'occasion de l'examen des dossiers de démolition, vous serez particulièrement attentifs à la localisation des opérations de reconstruction de logements sociaux, au regard de l'objectif de rééquilibrage de l'habitat au niveau de l'agglomération, qui est affirmé par le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain.

Vous organiserez le débat au sein de la commission en veillant à ce que tous les éléments nécessaires à la compréhension des enjeux (*cf.* annexe II) du projet de renouvellement urbain soient abordés, en particulier en ce qui concerne :

- l'incidence des démolitions envisagées sur le fonctionnement du marché de l'habitat et leur compatibilité avec la politique locale de l'habitat (PLH) ;
- l'inscription du projet de démolition dans un projet global de requalification du quartier comprenant un volet gestion urbaine de proximité ;
- la réalité du portage partenarial du projet ;
- le phasage du projet et les affectations provisoires ou définitives du foncier libéré ;
- la concertation sur le projet urbain avec les habitants du quartier et les locataires à reloger ;
- la qualité du plan de relogement, que doit engager la maîtrise d'ouvrage.

L'avis qui résultera du débat devra figurer explicitement au procès-verbal de la réunion ainsi, en tant que de besoin, que l'ensemble des points de vue des membres de la commission.

L'avis consultatif de la commission spécialisée sera transmis à l'échelon central dans deux cas :

- si le dossier appelle une décision du secrétaire d'Etat au logement avec avis préalable de la commission interministérielle nationale, vous transmettez le dossier au secrétariat de la commission nationale dans les conditions précisées ci-dessous ;
- si le dossier relève de votre compétence et qu'il soulève des difficultés particulières (cf. note 2) ou qu'une majorité des membres de la commission a fait part d'oppositions tranchées au projet, vous sollicitez l'avis de la commission nationale, avant de rendre votre décision.

#### b) Fonctionnement de la commission spécialisée du CDH

Vous réunirez la commission en tant que de besoin, selon la fréquence nécessaire pour permettre de ne pas retarder les opérations prêtes.

Vous assurez de droit la présidence de la commission.

Le directeur départemental de l'équipement en assure le secrétariat et en est le rapporteur.

Chaque dossier fait l'objet d'une présentation conjointe devant la commission par le maire, porteur de la cohérence d'ensemble du projet de renouvellement urbain et le bailleur qui a en charge la dimension habitat du projet.

La commission ou son secrétariat établit un rapport annuel, à destination du CDH, dont une copie est adressée pour information au secrétariat de la commission nationale.

### 3.2. *Compétences et fonctionnement de la commission nationale*

#### a) Compétences et modalités de consultation de la commission nationale

- Elle examine tous les dossiers de démolition et de changement d'usage qui dépassent le seuil de compétence locale (dossiers de plus de 100 logements et dossiers de changement d'usage portant sur la totalité d'un bâtiment d'habitation). Lorsqu'un dossier concerne une opération supérieure à 100 logements, à démolir en plusieurs tranches, la commission se prononce, à la fois sur l'accord de principe global du financement des démolitions envisagées et sur le financement de la première tranche sollicitée.

- Si un dossier de démolition porte sur moins de 100 logements mais s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain conséquente prévoyant la démolition d'un nombre important de logements en plusieurs phases, vous demanderez à la maîtrise d'ouvrage, en amont des dossiers techniques de financement, de constituer un dossier global précisant les options stratégiques à moyen terme, en matière de démolition, proposées sur le site et arrêtées en accord avec le conseil municipal.

Vous adresserez ce dossier, en cinq exemplaires, sous le timbre DGUHC : bureau de la programmation et des interventions urbaines (IUH2), accompagné de votre avis, de celui de la commission spécialisée et du rapport technique établi par la DDE, en vue de son examen par la commission nationale.

Elle pourra donner un accord de principe préalablement à votre décision. Les différentes tranches financières feront l'objet de décisions déconcentrées.

- La commission nationale est également amenée à donner un avis sur les dossiers qui, en deçà des seuils de sa compétence, lui seraient transmis à votre initiative, après débat local au sein de la commission spécialisée.

La saisine est effectuée par vos soins dans le mois qui suit la date de réunion de la commission spécialisée.

#### b) Fonctionnement de la commission nationale

Vous transmettez les dossiers, selon les cas définis plus haut et selon les modalités précisées par la circulaire<sup>9</sup>98-96 du 22 octobre 1998.

Pour les opérations complexes, vous pourrez mobiliser le chargé de mission territorial de la DGUHC et, en tant que de besoin, les membres de la commission, afin qu'ils puissent vous assister dans le montage technico-financier du dossier qui sera soumis à l'avis de la commission nationale.

La commission interministérielle se réunit en tant que de besoin.

La présidence est assurée par le secrétaire d'Etat au logement ou son représentant.

Le secrétariat est assuré par la DGUHC.

Le maire ou le bailleur, s'ils le souhaitent, peuvent être entendus par la commission, ou à la demande de celle-ci.

### 4. **Les modalités financières de la déconcentration**

#### 4.1. *Délégation d'autorisations de programme*

Les crédits nécessaires pour financer la démolition et le changement d'usage sont déconcentrés (chapitre 65-48-60 du MELT). Pour les dossiers déconcentrés, les autorisations de programme en catégorie D (déconcentrée), seront déléguées, à votre demande, au vu de l'avis de la commission spécialisée.

Pour les dossiers nécessitant un examen en commission nationale, l'autorisation de programme correspondante vous sera déléguée en catégorie N (nationale), accompagnée de la décision ministérielle.

#### 4.2. *Le financement du changement d'usage*

Le CIV du 2 décembre 1998 a décidé que la subvention maximum pour financer les changements d'usage est de 35 % des coûts de transformation, tels que définis par la circulaire d'octobre 1998, quelle que soit la nature des activités implantées (activités publiques ou privées).

Par ailleurs, ces financements doivent être réservés à des opérations de diversification sur des sites prioritaires de la politique de la ville ou des sites présentant des caractéristiques socio-économiques équivalentes.

Le changement d'usage s'analyse comme une modification de la structure du bâti rendue nécessaire pour affecter le bâtiment ou une partie de celui-ci à un autre usage que l'habitation. Il ne consiste en aucun cas en une rénovation entraînant la démolition et reconstruction d'un bâtiment d'activité au lieu et place du bâtiment d'habitat social démoli.

Les opérations de vente avec changement d'usage ne sont pas subventionnables (cf. annexe V de la circulaire du 22 octobre 1998).

#### 4.3. Evolution du calcul de la subvention pour démolition

Voir annexe III.

\*  
\* \*

Des séances de formation et d'échange sur la thématique « démolitions et changement d'usage dans les projets de renouvellement urbain » seront organisées en direction des membres des commissions pour les sensibiliser. Le bureau IUH2 et la mission territoriale de la DGUHC, en étroite association avec les représentants de la DIV sont mobilisés pour vous assister dans la mise en place de la déconcentration.

Vous voudrez bien faire parvenir sous le timbre DGUHC/IUH2, le tableau de l'annexe IV dûment rempli afin que les besoins en crédits déconcentrés et en crédits nationaux puissent être appréciés pour le second semestre 2000.

Vous voudrez bien nous saisir sous le double timbre de la DIV et de la DGUHC des difficultés que vous rencontreriez dans l'application de ces instructions.

*La déléguée interministérielle  
à la ville et au développement social  
urbain,*

C. BREVAN

Pour le secrétaire d'Etat au  
logement :  
*Le directeur général de l'urbanisme  
de l'habitat et de la construction,  
P.-R. Lemas*

#### ANNEXE I

La composition des commissions locales spécialisées  
et de la commission Interministérielle nationale

##### 1. **Composition des commissions locales**

Rappel des dispositions du code de la construction  
et de l'habitation

L'article R. 362-18 du CCH susvisé dispose que le CDH peut créer en son sein des commissions spécialisées dont il fixe la durée, la composition et les attributions.

En application de cet article, la commission spécialisée que vous devez mettre en place doit comprendre, au minimum deux membres de chacun des groupes siégeant au CDH, soit :

- au moins deux représentants du conseil général, des communes et des groupements de communes du département ;
- au moins deux représentants des professionnels intervenant dans le département, pour la construction, l'amélioration de l'habitat ou la mise en œuvre des moyens financiers correspondant ;
- au moins deux représentants d'organisations d'usagers, de gestionnaires ou de bailleurs privés, de partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que des personnes ou des représentants des organismes choisis en raison de leurs compétences en matière d'habitat, et en outre, en tant que de besoin, un membre de la section des aides publiques au logement définie au b) du même article (cf. section des aides publiques, article R. 351-48 du CCH).

Si vous l'estimez nécessaire, vous pouvez associer aux travaux de la commission (ou du bureau) des personnalités étrangères au Conseil, en tant qu'experts, dans la limite du quart des membres de ladite commission.

Dispositions complémentaires

Dans un souci d'efficacité, vous veillerez à ce que le nombre de participants à cette commission soit restreint et que les

candidats proposés par les différents collèges soient en mesure de prendre part efficacement au débat sur les démolitions et changements d'usage de logements locatifs sociaux.

A ce titre, la représentation des bailleurs sociaux (organismes HLM, et SEM), de la caisse des dépôts et consignation et des associations représentatives de locataires est recommandée.

Vous veillerez à associer l'architecte-conseil et/ou le paysagiste-conseil de la DDE, au titre des membres nommés en tant qu'expert, vous veillerez également à associer le trésorier-payeur général ou son représentant en tant que membre de la section des aides publiques.

Si l'architecte conseil et/ou le paysagiste conseil ne sont pas disponibles pour participer à une réunion de la commission, il est souhaitable que leur avis écrit sur les projets examinés soit annexé au rapport technique de la DDE.

Outre les membres de la commission, vous veillerez à ce que le responsable départemental « politique de la ville » ou le sous-préfet chargé de mission pour la politique de la ville soit associé aux travaux de la commission.

En outre, comme le prévoit la circulaire n° 86-62 du 5 octobre 1984 relatif aux conseils départementaux de l'habitat, le président de la commission peut inviter à toute séance, toute personne pouvant fournir une information utile à la commission, sans que cette personne n'ait ni droit d'avis, ni droit de vote.

Il vous appartient à ce titre d'inviter, en tant que de besoin, un représentant des locataires concernés par le projet de démolition examiné.

Dans un souci de simplification, la commission spécialisée pourra être constituée des membres du bureau du CDH dont la composition est fixée par l'article R. 362-15 du code de la construction et de l'habitation auquel vous adjoindrez les personnalité citées ci-dessus.

Des suppléants seront nommés dans les mêmes conditions que les titulaires.

Le mandat des membres de la commission spécialisée est calqué sur celui des membres du CDH (trois ans renouvelables) selon les modalités prévues par l'article R. 362-11 du CCH.

## 2. Composition de la commission nationale

La commission nationale est renouvelée dans sa composition.

Outre des représentants du secrétariat d'Etat au logement et du ministère de la ville, elle sera désormais composée comme suit :

- un représentant du ministère du budget ;
- deux représentants de l'UNFOHLM ;
- un architecte conseil de la DGUHC et un expert désigné par la DIV ;
- un représentant de la caisse des dépôts et consignations.

## ANNEXE II

### PRÉCISIONS SUR LES MODALITÉS D'INSTRUCTION DES DEMANDES DE FINANCEMENT POUR DÉMOLITION OU CHANGEMENT D'USAGE

#### a) Modalités techniques d'instruction (délais).

Votre décision doit se fonder sur les conclusions du rapport technique établi par la DDE, sur l'avis émis par la mission ville et le sous-préfet à la ville et sur les éléments de débat de la commission.

Ces opérations d'investissement ne peuvent connaître un commencement d'exécution avant que le dossier ait été examiné par la commission spécialisée et que vous ayez accordé votre autorisation.

Aucune dérogation n'est possible, sauf en cas de péril dûment constaté.

L'article 5 du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement interdit au demandeur de commencer l'opération avant la notification par le service instructeur indiquant que son dossier est complet. *A contrario*, il permet donc de le faire avant l'attribution de la subvention de l'Etat. Toutefois, il est prévu à l'article 6 du décret que l'autorité compétente peut, par décision visée du contrôleur financier, interdire le commencement des travaux avant la décision d'octroi de la subvention. Vous proposerez systématiquement cette disposition pour les demandes concernant la démolition des immeubles HLM.

L'accusé de réception du dossier complet doit indiquer la date à laquelle le dossier sera examiné en commission (dans le mois qui suit le dépôt du dossier complet).

#### b) Appréciation des enjeux des projets de démolition.

La phase d'instruction technique, pilotée par la DDE, doit permettre d'éclairer au mieux la commission sur les enjeux du projet de démolition.

Conformément aux dispositions de la circulaire du 22 octobre 1998, vous veillerez particulièrement à ce que les aspects suivants soient bien pris en compte.

### 1. L'analyse locale du marché du logement, qui est habituellement peu développée

Les dossiers doivent faire apparaître clairement comment s'articule le programme de démolition avec le PLH, lorsqu'il existe.

Pour permettre aux acteurs locaux de mieux mesurer les enjeux d'une démolition et ses implications par rapport au projet

de renouvellement urbain, le CIV du 14 décembre 1999 a décidé de faciliter le financement des études préalables sur l'opportunité et la faisabilité des démolitions envisagées (financements prévus sur le chapitre 65-48/50), et la circulaire de programmation des aides de l'Etat pour l'année 2000 a rappelé que le PLH était la procédure appropriée pour définir la politique locale de l'habitat.

Vous n'hésitez pas à recourir à ces outils pour éclairer les membres de la commission, si les diagnostics fournis à l'appui des demandes sont insuffisants.

## **2. Le contenu et le pilotage du projet global de requalification**

### *Les diagnostics*

Les diagnostics contenus dans les dossiers doivent être précis et complets pour permettre aux membres de la commission d'émettre un avis en toute connaissance de cause, qu'il s'agisse d'une analyse localisée de la vacance et de ses causes ou de la gestion urbaine de proximité.

Pour affiner les diagnostics préalables à la décision de démolir, vous mobiliserez, en tant que de besoin, les crédits d'études logement (65, 48, 50,) évoqués plus haut, ainsi que ceux du FIV pour les dossiers à enjeux.

### *Le volet gestion urbaine de proximité*

Le projet urbain et social dans lequel la démolition s'inscrit doit également prévoir un programme d'actions de gestion urbaine de proximité visant à améliorer la qualité de vie des habitants sur le site et à pérenniser les actions de requalification, conformément aux indications précises données à ce sujet par la note de cadrage (DIV-DGUHC-UNFOHLM) du 2 juin 1999.

En particulier, les démarches visant à préciser les modalités de gestion entre la ville et l'organisme HLM, portant sur les VRD et les espaces publics, reconfigurés à l'occasion du projet urbain, doivent être détaillées.

### *Le portage partenarial des projets*

Le dossier est souvent élaboré par la maîtrise d'ouvrage HLM, sans que le portage politique et l'organisation de la maîtrise d'ouvrage partenariale du projet global, souvent complexe, soient suffisamment explicités.

La grande majorité des dossiers concerne des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Il vous appartient donc de vérifier que les instances de pilotage du contrat de ville sont effectivement associées aux projets de démolition, afin que ceux-ci soient mis en perspective avec le projet territorial d'ensemble.

Le portage politique des projets et l'implication de la commune concernée doivent être attestés par une délibération du conseil municipal.

## **3. Les processus de concertation avec les habitants dans le montage des projets doivent être explicités**

La mobilisation des habitants sur le projet de renouvellement urbain nécessite la mise en place de mesures de concertation et de communication qui vont au-delà de la simple négociation à engager pour la mise en place du plan de relogement.

La prise en compte des attentes des habitants dans le projet urbain peut se faire en amont, à l'occasion du diagnostic, et notamment lorsqu'il s'agit d'avoir une meilleure connaissance du fonctionnement du quartier et des usages des habitants (enquêtes, interviews).

Les premières formalisations du projet peuvent ensuite faire l'objet d'une large information auprès des habitants (journal, réunion, exposition) et d'un recueil de leur point de vue avant que la maîtrise d'ouvrage n'arrête son choix sur un projet à présenter à la commission.

Les crédits d'études du FIV peuvent être mobilisés pour financer les appuis méthodologiques nécessaires à la mise en place de processus de concertation.

## **4. Les plans de relogement doivent être détaillés et doivent engager la maîtrise d'ouvrage**

Vous veillerez à ce que, pour les opérations les plus complexes, le plan de relogement soit élaboré en cohérence avec les dispositifs mis en place dans le cadre de la loi d'orientation de lutte contre l'exclusion, notamment les conférences intercommunales du logement et les chartes intercommunales, et en mobilisant, si nécessaire, plusieurs bailleurs sociaux.

Vous pourrez financer, si nécessaire, la mise en place de MOUS relogement, sur le chapitre 65-48/50 (65-48/20 en Ile-de-France) pour faciliter le relogement des locataires d'un bâtiment destiné à être démoli.

Vos services (DDE) pourront assurer un suivi des relogements afin de veiller notamment à l'amélioration du cadre de vie des habitants relogés (situation dans la ville, loyer, réponse à leurs attentes) et à la pérennité de ces propositions.

### ANNEXE III

#### CONDITIONS DE MAJORATION DE LA SUBVENTION POUR DÉMOLITION À 50 % DU COÛT PRIS EN CHARGE

Selon les termes de la circulaire 98-96 du 22 octobre 1998, la démolition de logements locatifs sociaux peut faire l'objet d'une subvention de l'Etat couvrant jusqu'à :

- 35 % des coûts de démolition et d'accompagnement social des actions de relogement ;
- 30 % du capital restant dû.

Le CIV du 14 octobre 1999 a décidé de faciliter le financement des démolitions en portant à 50 % le taux maximum de subvention. Ce taux majoré s'applique uniformément aux coûts de démolition directs et aux coûts d'accompagnement sociaux (déménagements) ainsi qu'aux coûts liés au capital restant dû.

La modulation du taux pouvant aller jusqu'au taux majoré de 50 % sera réservée, dès cette année, soit aux opérations les plus lourdes, soit aux organismes HLM disposant de marges financières réduites.

Par opérations les plus lourdes, il faut entendre les opérations qui, par leur ampleur, nécessitent un apport financier important des partenaires du projet, et qui, à ce titre, se situent dans un site grand projet de ville (GPV) ou qui ont été retenues dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (ORU), ou qui induisent des surcoûts importants liés au désamiantage.

Le taux de 50 % est également ouvert aux organismes HLM inscrits en procédure de redressement CGLS ou en difficultés financières.

Pour apprécier la situation financière des bailleurs susceptibles de bénéficier de la subvention majorée à 50 %, vous vous reporterez aux indications contenues dans l'annexe III de la circulaire du 22 octobre 1998 en vous référant aux quartiles diffusés chaque année par la DGUHC (sous-direction des organismes constructeurs) à vos services, notamment pour le fond de roulement net, l'épargne nette, le coût de gestion par logement locatif, le service annuel de la dette, les impayés et la vacance (calcul des ratios établis à l'aide du logiciel Bolero).

#### ANNEXE IV

#### DÉMOLITION/CHANGEMENT D'USAGE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, ANNÉE 2000 - CHAPITRE 65.48/60 - CATÉGORIE N et D

Département :

<b>LIBELLÉ DE L'OPÉRATION</b> <b>ville - quartier (1)</b>	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b> <b>concernés (2) MONTANT</b> <b>de la subvention</b> <b>(3)</b>
<p>(1) Préciser s'il s'agit d'une tranche de travaux et si les crédits sont nationaux (N) ou déconcentrés (D).</p> <p>(2) Préciser entre parenthèses le nombre de logements PLUS construction-démolition susceptibles d'être mobilisés pour le relogement des familles concernées par l'opération de démolition.</p> <p>(3) Préciser les opérations susceptibles de bénéficier d'un taux de subvention de 50 % (opérations de restructurations lourdes susceptibles d'être retenue en GPV ou en ORU ou présentant des coûts de désamiantage importants) ou dont le maître d'ouvrage a des marges financières réduites.</p> <p>(Cf. annexe III).</p>	

A retourner à UC/IUH2 par télécopie au 01-40-81-91-00 pour le 1<sup>er</sup> septembre 2000.

#### NOTE (S) :

(1) Comme l'indique la circulaire du 22 octobre 1998, les démolitions de logements foyers de travailleurs migrants peuvent être subventionnées sur le chapitre 65-48 60, lorsqu'elles sont prévues dans le cadre du plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants (cf. circulaire n° 98-65 du 18 juin 1998 relative à la mise en œuvre de la convention du 18 juin 1998 relative à la mise en œuvre de la convention du 14 mai 1997 entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement [UESL]).

5 Ces financements sont désormais déconcentrés. Vous vous assurerez de l'accord préalable de la CILPI.

5 Vous saisirez la Commission nationale des demandes de financement de démolitions de foyers ne rentrant pas dans le cadre du plan quinquennal.

(2) Projet urbain complexe, forte opposition des habitants au projet, projet de changement d'usage portant sur un grand nombre de logements d'un bâtiment avec incertitudes sur l'équilibre de l'opération et sur la commercialisation, etc.

