

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

Circulaire UHC/IUH/18 n° 2000-67 du 4 septembre 2000
relative à l'utilisation des prêts renouvellement urbain
NOR : EQUU0010147C

Textes sources : néant.

Textes abrogés : circulaire n° 99-13 du 2 mars 1999 relative à l'utilisation de l'enveloppe de 10 milliards de francs de prêts reconstruction-démolition.

Mots clés : renouvellement urbain, prêt.

Publication : B.O.

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie ; le ministre délégué à la ville ; le secrétaire d'Etat au logement ; le secrétaire d'Etat à l'outre-mer 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, DIV, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, SGGO[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, conseil générale des ponts et chaussées (pour information).

Le CIV du 14 décembre 1999 a défini les principes et les modalités d'un programme national de renouvellement urbain centré autour de 50 grands projets de ville et d'opérations de dimensions plus modestes, les opérations de renouvellement urbain (ORU). Ce programme de renouvellement urbain bénéficiera d'un appui renforcé de l'Etat, dans le cadre des contrats de ville et des contrats d'agglomération.

Les prêts reconstruction-démolition sont désormais dénommés prêts pour le renouvellement urbain (PRU) ; leur taux est ramené à 3 % (indexé sur le taux du livret A) et leur champ d'application élargi.

La présente circulaire annule et remplace celle du 2 mars 1999. Elle a pour objet de préciser l'utilisation de ces prêts, distribués par la Caisse des dépôts et consignations :

- caractéristiques des projets éligibles,
- champ d'application des prêts renouvellement urbain et nature des dépenses finançables ;
- caractéristiques des prêts ;
- modalités d'instruction.

Les principes et les conditions d'utilisation de ces prêts en outre-mer font l'objet du paragraphe V.

I. - CARACTÉRISTIQUE DES PROJETS ÉLIGIBLES

Les projets éligibles au PLUS construction-démolition

Comme indiqué dans la circulaire de programmation des aides au logement pour 2000 du 31 janvier 2000 (dans son annexe III), le prêt renouvellement urbain s'assimile au prêt construction-démolition (PLUS-CD) lorsqu'il est mobilisé pour financer des opérations de constructions neuves ou d'acquisition-amélioration pour faciliter le relogement de locataires de logements locatifs sociaux destinés à être démolis ou pour reloger des ménages issus de logements déclarés insalubres (RHI) ou de copropriétés en difficultés (propriétaires et locataires) ne pouvant être maintenus dans la copropriété.

Par souci de rééquilibrage de l'habitat à l'échelle de la ville ou de l'agglomération concernée, les PLUS-CD peuvent financer des opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux, hors sites concernés par la démolition.

Les autres projets de renouvellement urbain

La politique de renouvellement urbain vise à une recomposition des équilibres urbains et à une revalorisation de territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, à travers une action menée à différentes échelles (quartier, commune, agglomération), fondée sur une meilleure articulation des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements) et prenant en compte le court terme (gestion urbaine de proximité, services publics ou commerciaux...) et le long terme, afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine.

Cette politique de renouvellement urbain 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.

Quel que soit le cadre contractuel retenu, il est essentiel que vous vous assuriez que le programme d'interventions repose sur :

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

II. - BÉNÉFICIAIRES DES PRU

Les prêts PRU sont ouverts aux collectivités locales, aux organismes d'HLM, aux SEM, aux filiales de la SCIC (au titre de leur activité locative sociale), et au-delà, à tous opérateurs concernés y compris aux personnes morales de droit privé qui interviennent dans les opérations, notamment dans le parc ancien, les copropriétés dégradées en plan de sauvegarde, les centres commerciaux et l'immobilier d'activités.

Ces prêts peuvent également alimenter des « fonds de requalification des copropriétés » destinés à des personnes physiques, notamment dans le cadre d'un plan de sauvegarde de copropriétés dégradées.

Ces fonds de requalification sont destinés à remplacer et à élargir les domaines d'intervention des fonds de solidarité habitat de la CDC.

III. - CHAMP D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE ET NATURE DES OPÉRATIONS FINANÇABLES

Champ d'application géographique

Le champ d'intervention de l'enveloppe de prêts renouvellement urbain concerne :

- les quartiers faisant l'objet d'opérations contractualisées au titre des grands projets de ville (GPV) et des opérations de renouvellement urbain (ORU) ;
- les quartiers à restructurer qui, sans appartenir aux catégories précédentes, relèvent de la géographie prioritaire de la politique de la ville ;
- les territoires et centres anciens, présentant des difficultés socio-urbaines lourdes (forte dégradation du bâti et du cadre urbain, occupation très sociale, friches urbaines, vacance...) faisant l'objet d'une contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales (notamment dans le cadre des grandes opérations d'urbanisme, des contrats d'agglomération), pour lancer des actions de renouvellement urbain permettant leur revalorisation et leur revitalisation ;
- les copropriétés dégradées faisant l'objet d'un programme de traitement d'ensemble, dans le cadre d'un plan de sauvegarde, à partir du moment où la commission *ad hoc* a été constituée.

Nature des dépenses financières

Les interventions financières doivent s'inscrire dans un projet de renouvellement urbain sur le quartier ou le site concerné ou être directement liées à ce projet et en constituer un élément clef.

Les prêts financent, dans les conditions précisées ci-après, les dépenses concernant :

- le bâti à usage d'habitation, tant en ce qui concerne l'habitat social que l'habitat privé, en particulier les copropriétés en plan de sauvegarde ;
- mais aussi :
 - l'aménagement (VRD...) ;
 - les équipements publics ;
 - l'immobilier d'activité et commercial.
- a) Dépenses liées à la restructuration du bâti à usage d'habitation :
 - 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 de la décision d'autorisation préfectorale prévue par l'article L. 443-15-1 du CCH ;
 - les dépenses indirectes liées aux opérations de démolition (coûts de remise en état de logements dans le cadre du plan de relogement, renégociation des capitaux restant dus...) pouvant aller notamment jusqu'à comprendre le coût de la vacance générée par le plan de relogement (pertes de loyers...), à compter de la date d'octroi de la subvention, lorsque cela apparaît justifié au terme de l'analyse d'ensemble de l'opération ;
 - les dépenses liées au changement d'usage de logements locatifs sociaux, autorisées par arrêté préfectoral pris en application de l'article L. 443-11 du CCH ;
 - les dépenses de réhabilitation lourde subventionnées par une Palulos, lorsqu'elles sont une composante du projet global de renouvellement urbain.

Le prêt PRU se substitue alors au prêt classique de la CDC complémentaire à la Palulos.

– les dépenses liées à la requalification (restructuration, réhabilitation lourde...) de l'habitat privé dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, notamment via le fonds de requalification des copropriétés de la Caisse des dépôts.

b) Dépenses d'aménagement urbain :

- celles liées au renouvellement d'un quartier d'habitat social :

Toutes les actions d'aménagement de l'espace (recomposition foncière, voiries, espaces extérieurs, réseaux,...) du projet de renouvellement urbain.

– celles liées au renouvellement d'un quartier d'habitat ancien :

Les actions d'aménagement urbain (recomposition foncière, VRD, espaces extérieurs, curetage d'îlots...) visant à la revitalisation, la reconquête, la revalorisation et l'accroissement de la fonctionnalité du quartier, dans le cadre d'un programme de renouvellement.

– celles liées au traitement des friches urbaines :

Les acquisitions foncières et les coûts de recyclage (notamment démolition, dépollution, préaménagement...) nécessaires au projet de renouvellement urbain mené dans le cadre de la politique de la ville, dans les sites prioritaires des contrats de ville 2000-2006, et concourant directement à la revitalisation, la revalorisation et l'accroissement de la fonctionnalité du quartier ou à la construction de logement social.

c) Dépenses d'équipement liées au projet de renouvellement urbain :

– les investissements immobiliers nécessaires à la revitalisation économique (réhabilitation et redimensionnement des centres commerciaux, création d'immobilier d'entreprises,...) ;
– les équipements publics du ou des quartiers concernés (équipement de proximité ou équipement à vocation plus large, dès lors qu'il constitue un élément clef du projet global).

d) Dépenses liées à la requalification des copropriétés dégradées en plan de sauvegarde :

1. Acquisition et travaux sur des lots de copropriétés :

– acquisition définitive par un investisseur privé (achat, travaux, frais) :

Il s'agit d'une acquisition faite avec conventionnement passé dans le cadre des dispositions prévues de « l'amortissement Besson » ou du conventionnement ANAH.

– acquisition définitive par un investisseur public (organismes d'HLM, SEM gestionnaires de logement social) avec des prêts PLUS acquisition-amélioration de logements en copropriété et les dépenses de travaux portant sur lesdits logements, ainsi que sur les parties communes (ces prêts PLUS-AA au taux de 3 % s'imputent sur l'enveloppe PRU).

– acquisition au titre d'un portage provisoire (acquisition et travaux de réhabilitation...) par un opérateur public ou privé désigné dans le cadre du plan de sauvegarde.

– acquisition et/ou travaux (parties communes et privatives) par une personne physique privée (via le Fonds de requalification des copropriétés) :

– financement des travaux sur parties privatives et parties communes pour un propriétaire occupant ou un propriétaire bailleur acceptant le principe de conventionnement locatif ;

– financement de l'acquisition avec ou sans travaux par un futur propriétaire occupant ou un propriétaire bailleur avec le conventionnement de type Besson ou ANAH ;

– opération de restructuration et de démolition totale ou partielle des copropriétés en plan de sauvegarde portées par des opérateurs publics ou privés mandatés par les collectivités locales ;

– acquisitions et travaux de réhabilitation de lots commerciaux ou d'activité en copropriété ;

– acquisitions de foncier et aménagement des espaces publics et résidentiels dans le cadre d'une cession ou scission de lots de copropriétés.

Le Fonds pour le renouvellement urbain de la CDC (FRU) pourra intervenir en complément de l'ensemble des actions de renouvellement urbain finançables avec des prêts PRU, notamment pour subventionner l'ingénierie, pré-financer les subventions publiques, participer à la capitalisation des sociétés de portage, mettre en place de fonds de garantie, etc.

Outre les opérations éligibles au PLUS-CD, et les dépenses liées à la démolition de logements locatifs sociaux qui peuvent être financées quelle que soit leur implantation géographique, la nature des opérations finançables varie selon le champ géographique des opérations suivant les indications indiquées dans le tableau joint en annexe

IV. - CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS

Pour le financement des opérations de reconstruction-démolition (PLUS-CD), visées ci-dessus ou d'acquisition de logements, les prêts PRU ont les caractéristiques classiques des prêts PLUS (progressivité, durée, différé d'amortissement, conditions 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 vingt-cinq 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 autres actions (dépenses de démolition, de changement d'usage, d'aménagement, d'équipements, de requalification économique...), la durée maximale des prêts est de 25 ans.

Les dépenses de foncier liées au projet de renouvellement urbain sont également amortissables sur cinquante ans (acquisition foncière ou reconstitution de foncier suite à restructuration urbaine).

Un différé d'amortissement d'une durée maximale de 10 ans peut être mis en place, notamment au profit des collectivités locales en situation financière difficile. Ce différé sera accordé en fonction des caractéristiques de l'opération et des capacités financières des intervenants.

Pour les prêts de portage en copropriétés, aucune pénalité n'est appliquée en cas de remboursement anticipé.

V. - APPLICATION DES DISPOSITIONS

AUX DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

Ces dispositions s'inscrivent dans la continuité de la circulaire DAESC/ASC/DHPV/r⁹ 79 du 23 mars 2000.

Hormis la construction de logements destinés au relogement de ménages issus d'immeubles à démolir et qui bénéficie du dispositif des LLS-CD (prêts actuellement bonifiés et qui sont définis par arrêté spécifique), les objets éligibles sont les mêmes que ceux cités au III (nature des dépenses finançables). Les prêts au taux initialement fixé à 3,05 % passent donc à 3 %.

Pour les dépenses directes de démolitions de logements locatifs sociaux, il s'agit des prêts LLS-CD cités ci-dessus.

VI. - MODALITÉS D'INSTRUCTION

Les demandes de prêts sollicités sont 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 PLUS-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, les autres opérateurs, et/ou les collectivités territoriales à la direction régionale de la CDC et parallèlement à la DDE, avec le projet de renouvellement urbain et le plan de financement.

Pour le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie et par
délégation :
Le directeur du Trésor,
J.-P. Jouyet

Pour le ministre délégué à la ville
et par délégation
*Le délégué adjoint à la ville
et au développement social
urbain,*
C. Lanvers

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

Pour le secrétaire d'Etat à l'outre-mer
et par délégation :
*La directrice des affaires
économiques,
sociales et culturelle de l'outre-mer,*
C. Delmas-Comolli

ANNEXE

la nature des actions de renouvellement urbain finançables dépend du champ géographique suivant les indications indiquées dans le tableau qui suit :

SITES/OPÉRATIONS FINANÇABLES	GPV/ORU	AUTRES SITES politique de la ville	OPÉRATIONS de renouvellement urbain contractualisées hors contrat de ville	COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (plan de sauvegarde)

a) 1. Dépenses liées à la restructuration du bâti d'habitat social	X	X	X	
a) 2. Dépenses liées à la restructuration du bâti d'habitat privé	X	X	X	
b) 1. Dépenses d'aménagement urbain liées au renouvellement urbain dans un quartier d'habitat social	X	X	(2)	
b) 2. Dépenses d'aménagement urbain liées au renouvellement urbain dans un quartier d'habitat ancien	X	X	(2)	
b) 3. Dépenses liées au traitement des friches urbaines	X	X	(2)	
c) Dépenses d'équipement liées au projet de renouvellement urbain	X	(2)	(2)	
d) Dépenses liées à la requalification des copropriétés dégradées en plans de sauvegarde (1)				X

(1) Les PRU mobilisés au bénéfice des personnes physiques pour acquisition ou travaux (via le Fonds de requalification des copropriétés), le sont dans le cadre d'une enveloppe de l'ordre de 350 MF qui fera l'objet d'un suivi particulier. Les opérations relatives aux copropriétés en difficultés ne faisant pas l'objet de plan de sauvegarde pourront bénéficier des prêts au bénéfice des copropriétés mis en place par la CDC.

(2) Les opérations d'aménagement non financées sur l'enveloppe de prêts PRU pourront être financées avec des prêts « projets urbains » (PPU) de la CDC, dont l'emploi est ainsi ouvert à des opérations contractualisées, hors politique de la ville.