

Circulaire UHC/IUH 2/24 n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux

NOR : EQUU0110221C

Textes sources :

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

Circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998 et 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.

Textes abrogés :

Circulaire n° 2000-56 du 26 juillet 2000.

Textes modifiés :

Circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998.

Publication : Bulletin officiel

Le ministre délégué à la ville, la secrétaire d'état au logement, à Madame et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement) ; préfecture départementale (pour attribution) ; préfecture régionale (pour attribution) ; direction départementale de l'équipement (pour attribution) ; direction régionale de l'équipement (pour attribution) ; centre d'études techniques de l'équipement (pour information) ; centres interrégionaux de formation professionnelle (pour information) ; DIV???? (pour attribution) ; agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour information) ; agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour information) ; direction des affaires financières et de l'administration centrale (pour information) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour attribution) ; CGPC????? (pour information) ; mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information).

La présente circulaire a pour objet de vous préciser les nouvelles modalités de déconcentration des décisions de financement pour démolition des logements locatifs sociaux et celles du financement de ces opérations, décidées par le gouvernement lors du comité interministériel des villes du 1^{er} octobre 2001.

Elle complète la circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998 et annule et remplace la circulaire n° 2000-56 du 26 juillet 2000.

1. Le constat

L'amélioration du cadre de vie des habitants, l'égalité d'accès aux services, la réinsertion urbaine et la requalification sont les principes fondateurs de l'action gouvernementale, dans les quartiers d'habitat social.

Des concentrations trop importantes de logements sociaux, des conceptions architecturales et urbanistiques obsolètes et génératrices de dysfonctionnements graves peuvent renforcer la dévalorisation de quartiers où se concentrent les populations les plus défavorisées.

Des actions fortes de renouvellement urbain sont indispensables pour combattre ces phénomènes et lutter contre la constitution d'une ville dont une partie serait progressivement exclue des dynamiques de développement et exposés à des difficultés récurrentes. Or, le rythme actuel de renouvellement du patrimoine de logements sociaux ne répond pas à de tels enjeux et les programmes de démolitions indispensables à une nouvelle offre urbaine doivent être accélérés.

La restructuration des quartiers d'habitats sociaux, et les démolitions qui en constituent un élément, doivent bien entendu être comprises par les habitants des quartiers concernés. La recherche d'une adhésion à des projets qui les concernent au premier chef nécessite de mieux expliquer la démarche, ses motivations, ses aspects sociaux et en particulier ses conséquences sur la vie de chacune des personnes concernées et de les associer aux dispositifs mis en place.

En particulier, le relogement des locataires des logements à démolir doit faire l'objet d'une attention particulière de la puissance publique et permettre une insertion sociale satisfaisante des populations concernées tout en favorisant une plus grande mixité sociale aux différentes échelles du quartier, de la ville et de l'agglomération.

Les procédures actuelles de décisions d'autorisation et de financement par l'Etat des démolitions des logements sociaux doivent être adaptées pour mieux prendre en compte les coûts supportés par les bailleurs sociaux ainsi que la durée réelle de ces opérations, principalement conditionnée par les opérations de relogement des familles, et pour éviter que les décisions administratives et financières interviennent en décalage des processus opérationnels.

La circulaire du 26 juillet 2000 a déjà rapproché la prise de décision des territoires concernés et a permis d'engager largement ce processus ; le mouvement de déconcentration doit désormais être mené à son terme.

2. Achever la déconcentration

La décision de financer la démolition relève désormais de votre seule compétence, quelle que soit la taille des opérations. L'avis préalable systématique de la commission spécialisée du comité départemental de l'habitat est supprimé. Mais, bien entendu, vous n'accorderez votre autorisation qu'après avoir procédé à toutes les consultations qui vous apparaîtront nécessaires.

Pour les opérations situées dans le périmètre d'un grand projet de ville (GPV) ou d'une opération de renouvellement urbain (ORU), la bonne instance de concertation est la structure de pilotage ou, le cas échéant, le conseil d'administration du GIP.

Pour accorder le financement et l'autorisation de démolir, vous vous assurerez que les différents points clés rappelés dans l'annexe 1 de la présente circulaire ont été pris en compte.

Vous vous attacherez en particulier à vérifier que les principales orientations en matière de relogement indiquées dans la « déclaration d'intention (cf. note 1) » ont bien été ou seront bien mises en œuvre, avant de prendre votre décision.

A défaut de la formalisation d'un projet urbain (tel que défini par la circulaire du 22 octobre 1998), vous vous assurerez de l'existence d'un processus d'études et de réflexions concertées avec les habitants et garantissant qu'un traitement urbain de qualité puisse être apporté au quartier, même si les options n'en sont que partiellement définies lors de la demande de démolition. Ce peut être le cas notamment, lorsque la démolition doit être réalisée dans des délais rapides (immeuble déserté, obsolescence technique manifeste, raisons de sécurité) peu compatibles avec le temps nécessaire à la maturation d'un projet de qualité. Dans ces cas, vous veillerez toutefois à ce que la démolition soit assortie de dispositions (préverdissement notamment) qui permettent de ne pas laisser se développer des friches urbaines qui peuvent nuire à l'ensemble du quartier.

3. Améliorer le financement des démolitions

L'objectif est de mieux financer les opérations de démolition et les dépenses d'accompagnement, en clarifiant et simplifiant les modalités de financement.

a) Les coûts directs de démolition :

Les coûts directs de démolition servant d'assiette au calcul de la subvention comprennent :

- la démolition technique en tant que telle, y compris l'éventuel désamiantage ;
- la remise en état des terrains libérés par la démolition, leur nivellement, leur préverdissement éventuel ;
- les dépenses de sécurisation des immeubles pendant la phase de libération des logements (murage, blindage, sécurité électrique et des fluides) ;
- les dévoiements de réseaux liés à la démolition ;
- le traitement des pignons mis à nu par une démolition partielle.

b) Les coûts financiers :

En sus des prêts principaux liés à la subvention de l'Etat (CDC), les prêts complémentaires ayant servi à la construction, à l'acquisition et à la réhabilitation (si cette dernière a été réalisée avant le 1^{er} janvier 1994) sont pris en compte dans l'assiette subventionnable, à l'exception des prêts relevant du « 1 % logement ». Les conditions de prise en compte du capital restant dû de ces prêts sont identiques à ceux du prêt principal.

Les dispositions prévues par la circulaire du 22 octobre 1998 et relatives au cadre juridique et financier de l'intervention de l'Etat (cf. art. R. 443-17 du CCH fixant le principe de l'exigibilité immédiate du remboursement des aides de l'Etat et des prêts aidés par l'Etat) restent applicables.

Par ailleurs, les contrats de prêts prévoient des indemnités en cas de remboursement anticipé. Ces indemnités ne sont pas prises en compte dans l'assiette de la subvention. Aussi, vous inciterez les emprunteurs à se rapprocher de la direction régionale de la CDC pour obtenir l'exonération de cette pénalité.

c) Les dépenses liées au relogement et au suivi social :

Les dépenses de déménagement sont prises en compte sur la base d'une subvention forfaitaire de 765 euros (5 018 francs) par déménagement entrant dans le cadre du plan de relogement. Ces coûts sont comptabilisés dès la date de prise en considération (voir procédure décrite au point suivant). Sont, en revanche, exclus tous les départs normaux du parc, c'est-à-dire ceux qui entrent dans des mutations non liées à la démolition.

Les dépenses engagées directement par le bailleur social pour assurer l'accompagnement social des familles dans le processus de relogement sont désormais prises en compte pour autant qu'elles se traduisent par l'embauche pour un temps déterminé, de personnels supplémentaires spécifiquement dédiés à cette tâche. La prise en compte de ce coût par l'Etat dans l'assiette de subvention est limité à deux ans de coût salarial supporté par le bailleur.

Vous veillerez à l'adéquation des moyens mis en œuvre avec l'ampleur des problèmes à traiter liée notamment aux difficultés sociales des familles à reloger.

Lorsque ces prestations sont sous-traitées par le bailleur à un organisme extérieur, vous financerez, 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 démolit, dans les conditions prévues par la circulaire 2000-39 du 25 mai 2000, relative à la programmation des crédits d'études et de suivi animation.

d) Les coûts d'aménagement des logements servant au relogement :

Les travaux exceptionnels (réinstallation d'une cuisine aménagée, réaménagements de placards ou penderies, réaménagement de salle de bain) rendus nécessaires pour permettre le relogement des familles dans des logements appartenant au bailleur peuvent donner lieu à une subvention maximale de 765 euros (5 018 francs) par logement.

e) Uniformisation des taux :

A l'exception des cas cités de subventions forfaitaires et plafonnées, l'ensemble des coûts ainsi complété au points *a et b* est désormais finançable au taux unique de 35 % sur une base TTC. Ce taux peut être porté à 50 % dans les conditions rappelés dans l'annexe 2 ci-jointe.

4. Mieux intégrer la durée des opérations liée au relogement des habitants

La durée d'une opération de démolition est le plus souvent conditionnée par le temps nécessaire au relogement des habitants qui, dans la plupart des cas, s'étale sur plusieurs années. Aujourd'hui, le déclenchement d'une opération de démolition, c'est-à-dire le moment où le bailleur décide d'engager un processus de non-remise en location et/ou d'incitation au départ de familles résidentes n'est pas formalisé. Les stratégies de relogement qui découlent de cette décision sont le seul fait du bailleur et ne s'intègrent pas suffisamment dans des stratégies d'attribution ou de reconstitution de l'offre, concertées avec les autres bailleurs, les collectivités et l'Etat.

Afin que vous soyez informés de ces questions le plus en amont possible, et pour pouvoir prendre en compte les coûts correspondants, le bailleur est invité à constituer un dossier d'intention de démolir qui formalisera l'initialisation de la procédure.

Ce « dossier d'intention », qui en tout état de cause ne doit pas constituer un document volumineux et lourd, mais être suffisamment étayé et élaboré avec sérieux, sera adressé au préfet et comprendra :

- une analyse technique, urbaine et sociale justifiant le projet de démolition ;
- une note, préparatoire à l'élaboration d'un véritable plan de relogement, explicitant les stratégies de relogement envisagées, leur articulation avec les dispositifs existants (conférence intercommunale du logement, programme local de l'habitat) ainsi que les besoins de programmation nécessaires à la reconstitution d'une offre (notamment en PLUS-CD). Cette note précisera également les dispositifs d'accompagnement social liés au relogement devant être mis en place par le bailleur social (*cf.* annexe 3 : les conditions de relogement).

Vous examinerez ces « dossiers d'intention » sous l'angle de la pertinence du diagnostic réalisé et de la cohérence des dispositifs de relogement par rapport aux demandes existantes notamment au niveau de l'agglomération, ou du bassin d'habitat concerné. Vous veillerez en particulier à ce que les stratégies de relogement soient mises en œuvre avec les collectivités concernées et puissent s'opérer de façon transparente. A cet effet, vous recueillerez l'avis du maire sur les éléments fournis par le bailleur dans le dossier d'intention. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois pour vous répondre.

En cas d'accord sur les dispositions envisagées et sur les principes mis en avant, vous prendrez en considération le projet de démolition dans le délai de deux mois suivant la réception de la demande. La date de prise en considération vous servira de date de référence pour la prise en compte des coûts liés au relogement dans l'assiette de subvention, lors de l'octroi de la décision de financement.

En l'absence, à ce stade, d'options d'urbanisme suffisamment définies, vous vous assurerez que la commune s'engage dans un processus de réflexion visant à déboucher au moment de la décision de financement sur les principales options devant régir la destination des terrains libérés et l'avenir du quartier dans son aménagement et sa gestion, de préférence traduite dans un véritable projet urbain (*cf.* § 2, dernier alinéa ci-dessus).

Sur la base des dossiers d'intention reçus vous pourrez procéder à une première estimation de vos besoins budgétaires et réserver dans la programmation de vos crédits déconcentrés les montants nécessaires aux opérations de démolition (*cf.* § 5).

5. Période transitoire et modalités financières de la déconcentration

La procédure de prise en considération décrite ci dessus est applicable dès la date de la présente circulaire, pour les opérations futures n'ayant pas encore fait l'objet de dossiers déposés dans vos services.

En ce qui concerne les opérations pour lesquelles vous avez déjà reçu un dossier de demande de financement, en cours d'instruction, les dépenses liées notamment aux déménagements induits par le plan de relogement ne seront prises en considération qu'à compter de la date de dépôt du dossier de demande de financement.

En 2002, les crédits nécessaires pour financer la démolition et le changement d'usage seront déconcentrés (chapitre 65.48-60 du METL).

Jusqu'à la clôture budgétaire 2001, ces crédits vous seront délégués, à votre demande, au vu du rapport technique élaboré par la DDE et du plan de financement.

Dès 2002, les crédits démolition feront l'objet d'une répartition par enveloppes régionales, en fonction des besoins préalablement appréhendés par chaque préfet de région notamment sur la base des dossiers d'intention et des évaluations de coûts. Ces besoins détailleront l'identification physique des opérations et leurs caractéristiques financières selon des modalités qui seront précisées dans la circulaire de programmation. Vous adresserez, sous le timbre DGUHC/IUH2, copies des décisions favorables prises, accompagnées des plans de financement correspondants.

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 services déconcentrés et des organismes HLM. 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 œuvre effective de la déconcentration et l'accélération des opérations de démolition.

Des instructions ultérieures vous seront prochainement données, relatives au développement des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux, permettant notamment de mieux anticiper leurs programmes de démolition et leurs politiques d'entretien et de grosses réparations.

Vous voudrez bien nous saisir sous le timbre DGUHC/IUH2 ou de la DIV des difficultés que vous rencontreriez dans l'application de ces instructions.

*La secrétaire d'Etat au
logement*
M.-N. Lienemann

*Le ministre délégué à la
ville*
C. Bartolone

ANNEXE I
LES POINTS CLÉS
À EXAMINER DANS UN PROJET DE DÉMOLITION

Les points clés à examiner dans un projet de démolition sont ceux qui sont indiqués dans la circulaire du 22 octobre 1998 :

**1. L'articulation du projet
de démolition avec la politique locale de l'habitat**

Les opérations de démolition, lorsqu'elles ont une ampleur significative, doivent être appréciées en fonction d'une réflexion sur le fonctionnement du marché local de l'habitat dans ses différentes composantes.

Cette analyse doit permettre de déterminer si des opérations de reconstruction sont nécessaires, en compensation des démolitions projetées et en cohérence avec les objectifs du PLH, lorsqu'il existe. Dans la plupart des cas, il conviendra de reconstituer dans un délai raisonnable, une offre similaire de logements sociaux sur le bassin d'habitat.

Les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs dont la mise en place devrait être très fortement accélérée, permettront de mieux assurer la cohérence de la programmation des aides de l'Etat pour les différents projets envisagés sur l'ensemble d'un site et au niveau de l'agglomération.

**2. L'inscription du projet de démolition
dans le projet global de requalification du quartier**

Le diagnostic urbain figurant dans le dossier d'intention doit préciser les dysfonctionnements constatés sur le plan du bâti et ceux liés à une mauvaise insertion urbaine des logements à démolir.

En particulier, l'analyse localisée de la vacance des logements et de ses causes ainsi que des éléments de diagnostic sur la gestion urbaine de proximité doivent permettre d'étayer les arguments justifiant l'intention de démolir.

Au stade du dépôt du dossier d'intention, vous ne devez pas faire de l'existence d'un projet urbain finalisé, un préalable pour prendre en considération le projet de démolition (voir page 3 §2-Achever la déconcentration).

Vous pouvez, dans votre décision de prise en considération, demander aux partenaires de mettre à profit les délais restant à courir jusqu'au dépôt de la demande de financement, en vue d'une démolition physique rapide, pour arrêter les options principales du projet urbain, arrêter le programme d'actions, finaliser le plan de financement et préciser le volet de gestion urbaine de proximité notamment les mesures immédiates visant à remettre à niveau la gestion courante, s'assurer, conformément à votre demande, que la réflexion a atteint un niveau d'avancement significatif.

A l'occasion du dépôt de la demande définitive de financement de la démolition, vous vous assurerez que la ville a arrêté les options principales du projet urbain.

Le degré d'exigence en matière de finalisation du projet urbain et d'intégration du projet de démolition dans un programme d'actions suffisamment défini dépend de quatre considérations :

1. Ne pas freiner les opérations de démolition, afin de permettre un renouvellement significatif et en profondeur du parc social obsolète sur le plan du bâti et mal intégré sur le plan urbain ;
2. Ne pas faire de l'existence d'un projet urbain finalisé la condition préalable pour accorder votre autorisation de financement, notamment si les opérations de démolition concernent des bâtiments vides de toute occupation ;
3. Lorsqu'un plan de relogement doit être mis en place, s'assurer que les dispositions de l'article 180 de la loi relative à la « Solidarité et au renouvellement urbains » du 13 décembre 2000, sont appliquées, en particulier que le projet de renouvellement urbain est suffisamment élaboré pour justifier la démolition et les dérogations au droit au maintien dans les lieux habituellement opposable aux bailleurs sociaux ;
4. Mettre à profit le nouveau dispositif de saisine du préfet par le dépôt du dossier d'intention, pour amener les partenaires, suffisamment en amont de la décision d'autoriser la démolition et de la réalisation physique du projet, à déboucher rapidement sur un programme d'actions conforme aux grandes options du projet urbain et social.

3. Le plan de relogement doit être détaillé et engager la maîtrise d'ouvrage

Le dispositif mis en place par la présente circulaire (dossier d'intention, prise en considération) et l'amélioration du financement des dépenses liées au plan de relogement vous permettront d'être informé en amont de la stratégie des partenaires (bailleurs et villes) et de participer avec eux à la mobilisation des différents moyens humains et financiers pour faire en sorte que les relogements aboutissent rapidement (*cf.* annexe 3).

Il vous permettra de veiller à la cohérence des plans de relogement avec les dispositifs mis en place dans le cadre de la loi d'orientation de lutte contre l'exclusion (mise en place de conférences intercommunales du logement) et d'être plus exigeant sur cet objectif tout en accélérant la réalisation des démolitions des immeubles à démolir.

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

Concertation sur le projet urbain.

La mobilisation des habitants sur le projet de renouvellement urbain nécessite un dispositif de concertation et de communication qui va 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.

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

Concertation sur le projet de démolition ou de reconstruction démolition et sur le plan de relogement.

Il est rappelé que la concertation dans le parc social a été organisée par des dispositions introduites par la loi relative à la « solidarité et au renouvellement urbains » n° 2000-208 du 13 décembre 2000 dans son article 193.

Cet article modifie les dispositions de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (articles 42 à 44 *quater*) tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

L'article 44 *ter* nouveau dispose qu'un conseil de concertation locative doit être mis en place dans les six mois qui suivent la production du plan de concertation locative visé à l'article 44 *bis* nouveau.

Lorsque le conseil de concertation locative existe, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants de locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation porte, dans tous les cas, sur les conditions de relogement des locataires.

Vous devez vous assurer que cette concertation a effectivement eu lieu avant d'accorder votre autorisation de démolir.

ANNEXE II

LES MODALITÉS DE CALCUL ET D'INSTRUCTION DES SUBVENTIONS POUR DÉMOLITION ET DE CHANGEMENT D'USAGE.

Subvention pour démolition :

I - PROCÉDURE ET MODALITÉ DE CALCUL ET DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION

Les demandes de subvention pour démolition et changement d'usage sont soumises aux textes relatifs aux subventions de l'Etat, pour les projets d'investissements (décrets n° 99-1060 du 16 décembre 1999, arrêté du 3 mai 2000, décret n° 2000-967 du 3 octobre 2000 et circulaire d'application du 19 octobre 2000).

Il faut souligner que les opérations de démolition sont des opérations d'investissement qui ne peuvent connaître un commencement d'exécution avant que l'autorisation de démolir prévue par l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation ait été donnée et que les financements sollicités aient été accordés.

Ceci a une conséquence sur l'application des dispositions prévues par les textes susvisés :

- l'article 4 du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 prévoit que dans un délai de deux mois, à compter de la date de réception du dossier de demande vous devez informer le demandeur du caractère complet du dossier ou réclamer la production de pièces manquantes ;
- l'article 5 prévoit que, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 6, aucun commencement d'exécution du projet ne peut être opéré avant la date à laquelle le dossier est complet au sens de l'article 4 ;
- l'article 6 prévoit que vous pouvez, par décision visée du contrôleur financier :
 - autoriser le commencement d'exécution du projet avant la date à laquelle le dossier est complet ;
 - interdire le commencement d'exécution du projet avant la date de décision attributive de subvention.

Pour les projets de démolition proprement dits (démolition physique des bâtiments), qui doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du préfet, l'article 6 du décret doit s'appliquer systématiquement pour interdire le commencement

d'exécution du projet.

Pour les opérations de relogement préalables à la démolition, l'article 6 peut être appliqué pour autoriser le commencement d'exécution autorisé, à condition qu'un dossier d'intention ait été déposé et que vous l'ayez « pris en considération ».

En conséquence, dans l'accusé de réception, vous indiquerez que le demandeur ne peut commencer les travaux de démolition avant la date de décision attributive de subvention et avant que l'autorisation de démolir n'ait été accordée. Vous pourrez également y indiquer que vous autorisez le commencement des relogements avant la date à laquelle le dossier est complet et vous référer à la décision de « prise en considération » du dossier d'intention préalablement déposé.

La présente circulaire, visée du contrôleur financier central, constitue une décision générale de dérogation à l'article 4 prise en application de l'article 6 du décret n° 99-1060. Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire que vous fassiez viser l'accusé de réception comportant dérogation par le contrôleur financier des dépenses déconcentrées.

En cas d'urgence (arrêté de péril, risques de squats), signalée par le bailleur, ou lorsque les crédits, en cours de délégation ne sont pas encore disponibles, vous pourrez autoriser le commencement des travaux, avant de prendre la décision attributive de subvention.

Cet accord devra être visé du contrôleur financier des dépenses déconcentrées.

Modalités de calcul de la subvention :

Les subventions accordées sont calculées au vu d'un bilan global de l'opération faisant apparaître l'ensemble des coûts directs et leurs modalités de financement (participations des collectivités locales, fonds propres).

Justificatifs des dépenses subventionnables :

1. Les coûts directs, comprennent la démolition en tant que telle toutes techniques confondues (grignotage, foudroyage, vérinage-mouflage) qu'il conviendra d'apprécier suivant ses impacts environnementaux, y compris l'éventuel désamiantage, le recyclage des déchets ainsi que les actions d'accompagnement social des opérations de relogement.

Les coûts techniques sont justifiés par des estimatifs établis par un bureau d'études. La maîtrise d'ouvrage et la conduite d'opération peuvent être intégrées aux coûts techniques de la démolition sous réserve qu'elles soient assurées par un tiers et dans la limite de 10 % du coût technique de démolition.

Les manques à gagner dus à la vacance de logements ne sont pas pris en compte.

Les coûts de déménagement pris en charge par le bailleur, y compris ceux liés à un relogement provisoire, dans l'attente de la construction d'une opération de reconstruction démolition sur le terrain libéré par la démolition, peuvent être pris en compte dans l'assiette de la subvention, sur la base d'un état dûment justifié par le bailleur des déménagements à effectuer.

Les déménagements réalisés antérieurement à l'accord préfectoral de démolition peuvent être pris en compte à compter de la date de « prise en considération » du projet.

De même le nombre de relogement à effectuer dans un programme de Plus CD (au moins 50 % de relogement liés à la démolition) est calculé par référence à la date de prise en considération.

Les coûts d'aménagement des logements utilisés pour le relogement des familles sont pris en compte sur la base d'un devis estimatif de ces coûts.

En matière d'accompagnement social, les coûts internes à l'organisme sont désormais pris en ligne de compte dans l'assiette de la subvention.

Les actions d'accompagnement social menées par une association ou un intervenant extérieur (Mous-Relogement) peuvent être subventionnées, après prise en considération du projet sur le chapitre 65-48/50 du METL (65-48/20 en Ile-de-France) dans les conditions rappelées par la circulaire « crédits d'études » du 25 mai 2000.

2. La charge de remboursement du capital restant dû au titre des emprunts ayant servi à la construction, l'acquisition ou la réhabilitation (antérieure au 1^{er} janvier 1994) peut être subventionnée à condition que le remboursement par anticipation du capital restant dû soit effectif.

C'est après appréciation de la santé financière de l'organisme HLM et des conditions d'équilibre de l'opération, que cette subvention sur le capital est accordée ou non.

Vous apprécierez la situation financière de l'organisme par rapport aux quartiles diffusés chaque année par la DGUHC (sous direction des organismes constructeurs) à vos services, notamment pour le fonds de roulement, l'épargne nette, le coût de gestion par logement locatif, le service annuel de la dette, les impayés et la vacance.

A titre dérogatoire, vous pourrez proposer que le montant du capital restant dû soit subventionné, sans obligation de remboursement par anticipation, lorsque l'organisme HLM fait l'objet d'un protocole CGLLS.

Modalité de paiement :

Conformément à l'article 14 du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 relatifs aux subventions de l'Etat, pour les projets d'investissements, le versement de cette subvention, devra être effectué selon les modalités suivantes :

Un acompte de 5 % pourra être versé dès l'ouverture de chantier.

La subvention sera versée jusqu'à hauteur de 80 % de son montant global au fur et à mesure de l'avancement du projet (travaux de démolition et accompagnement social sur justificatifs, capital restant dû sur certificat délivré par la CDC).

Le solde de la subvention ne sera versé qu'après ouverture du chantier de la réalisation prévue sur le terrain libéré par la démolition dans le cadre du projet d'ensemble (ou engagement de la réutilisation prévue à terme pour le terrain) ou lorsque le terrain a été pré-verdi dans l'attente de sa réutilisation définitive.

Pour le versement du solde, vous demanderez la production d'un bilan du plan de relogement.

Ce bilan sera produit par le bailleur ou par le comité de pilotage mis en place pour suivre la réalisation du plan de

relogement (comité de pilotage du GPV ou de l'ORU éventuellement).

Taux de subvention :

La démolition de logements locatifs sociaux peut faire l'objet d'une subvention de l'Etat à hauteur de 35 %.

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 aux coûts de démolition directs ainsi qu'aux coûts liés au capital restant dû.

La modulation du taux jusqu'à 50 % est réservée, 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 CGLLS 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 3 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).

Nota : la démolition des logements foyers de travailleurs migrants prévue dans le cadre du plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants peut être subventionnée sur le chapitre 65-48 article 60 (cf. la circulaire n° 98-65 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), portant sur le plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants).

Vous devez préalablement vous assurer de l'accord préalable de la CILPI.

II - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier transmis au préfet par le maire et le bailleur comprend les éléments suivants :

Au stade du dossier d'intention :

En particulier, le « dossier d'intention » comprend :

- une analyse technique, urbaine et sociale justifiant le projet de démolition, et les documents graphiques permettant de situer sur le site les démolitions envisagées, ainsi que, les actions urbaines prévues dans le projet (création de voies, traitement des espaces publics, équipements publics à implanter etc.) ;
- une délibération du conseil d'administration décidant l'engagement du processus de démolition ;
- une note indiquant l'état d'avancement du projet urbain et les grandes options arrêtées ;
- une note précisant les modalités de concertation engagées ou envisagées sur le projet de renouvellement urbain ;
- une note, préparatoire à l'élaboration d'un véritable plan de relogement, explicitant les stratégies de relogement mises en œuvre, leur articulation avec les dispositifs éventuellement existants (conférence intercommunale du logement, programme local de l'habitat) ainsi que les besoins de programmation nécessaires à la reconstitution d'une offre (notamment en Plus-CD). Cette note précise également les dispositifs d'accompagnement social liés au relogement mis en place par le bailleur social ainsi que le dispositif de concertation prévu (cf. annexe 3 : les conditions de relogement).

Au stade du dossier définitif de demande de subvention :

Les pièces à produire à l'appui de la demande doivent correspondre à celles indiquées dans l'annexe à l'arrêté du 30 mai 2000 relatif aux pièces à produire à l'appui des demandes de subvention de l'Etat pour des projets d'investissement.

Le dossier doit comprendre les pièces suivantes :

Concernant l'approche globale :

1. Une note précisant les enjeux de la démolition en regard du projet urbain et social global du quartier, faisant apparaître notamment :
 - le diagnostic ou les diagnostics ayant conduit au projet ;
 - les conditions de concertation sur le projet ;
 - les actions de requalification, dont la démolition n'est qu'un des aspects ;
 - l'engagement financier des partenaires sur le bilan prévisionnel des dépenses du projet global (projet de protocole, le cas échéant) ;
 - l'échéancier prévisionnel des actions envisagées sur le quartier ;
 - l'état du marché local et de la demande sociale sur le secteur ;
 - des indications sur la vacance des logements dans le quartier (son importance, ses causes et les actions entreprises pour y remédier).

2. Un plan global du quartier permettant d'apprécier les actions de transformation envisagées le cas échéant.

Concernant le projet de démolition :

1. Un plan masse faisant apparaître les bâtiments à démolir ;
2. Un plan d'intention faisant apparaître le devenir du terrain libéré par la démolition ;
3. Des photos et/ou des plans de façades des bâtiments à démolir.

Concernant le plan de relogement :

Une note portant sur le plan de relogement, indiquant les modalités de concertation avec les locataires, des indications sur les loyers et charges des logements occupés et des logements dans lesquels seront relogés les locataires, et sur l'évolution des taux d'effort, ainsi que sur les localisations des relogements et leur échéancier (projet de protocole de relogement, le cas échéant).

Cette note doit permettre d'apprécier comment le plan de relogement a évolué depuis la prise en considération du projet de démolition.

Concernant le plan de financement :

1. Un plan de financement faisant apparaître de façon précise le montant de la subvention demandée et les autres participations en regard des dépenses de démolition détaillées par poste de dépense subventionnable (dépenses techniques, accompagnement social et déménagement, capital restant dû...);
2. Les devis estimatifs établis par un bureau d'étude ou une entreprise, justifiant des différents coûts de démolition, y compris les devis portant sur les éventuels coûts de désamiantage ;
3. Le détail des coûts de maîtrise d'ouvrage (conduites d'opération, etc.) ;
4. Un état des déménagements effectués ou à effectuer ;
5. Le tableau d'amortissement faisant apparaître le capital restant dû à la date de la demande de subvention ;
6. L'accord de la CDC (délégation régionale) sur le maintien des échéanciers de remboursement ou sur le remboursement anticipé ;
7. La délibération de la ou des collectivités territoriales validant le projet et décidant de ses (ou leurs) participations financières au projet.

Subvention pour changement d'usage :

I - PROCÉDURE ET MODALITÉ DE CALCUL DE LA SUBVENTION

Les dispositions du chapitre 2 de la circulaire du 22 octobre 1998 relatives au changement d'usage (procédure juridique d'autorisation et modalités de financement) restent applicables.

Assiette :

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.

L'assiette de la subvention comprend les travaux de transformation de logements ou de locaux liés à l'habitation (caves, hall d'entrée, etc.) portant sur le gros œuvre, les réseaux et la remise en état des locaux pour les louer.

Les travaux d'extension de superficie à l'occasion de la transformation d'usage peuvent être pris en compte, à condition que les surfaces créées restent dans l'enveloppe du bâtiment.

Peuvent également être pris en compte les travaux créant un accès indépendant pour les locaux transformés, pour faciliter leur commercialisation.

Taux :

Le CIV du 2 décembre 1998 a décidé que la subvention maximale pour financer les changements d'usage est de 35 % des coûts de transformation, tels que définis par la circulaire du 22 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.

Vous serez particulièrement attentif à ne financer que des opérations de transformation utiles pour les populations des sites à requalifier et des implantations conformes à l'intérêt général pour lesquels le financement public se justifie (activités de services publics, implantation d'association de proximité ou implantation d'activités privées, ayant notamment des effets positifs sur le développement de l'emploi dédié en priorité aux habitants du quartier).

Dans l'hypothèse où le projet porte sur des logements encore occupés, vous veillerez à ce que les conditions de relogement soient satisfaisantes et répondent aux attentes et aux besoins des locataires.

Vous inviterez les organismes à être attentifs à la faisabilité économique et commerciale de ces opérations et à leur viabilité financière, et les inciterez à s'entourer des conseils éventuellement nécessaires.

Enfin, compte tenu des dérives de coûts constatées ces dernières années, la subvention par logement transformé est plafonnée à 15 000 euros (98 394 francs) et à 600 Euro/m² (3 936 F/m²).

II. - COMPOSITION DU DOSSIER

Comme pour les dossiers de démolition, les pièces à produire à l'appui de la demande sont celles énumérées par l'annexe à l'arrêté du 30 mai 2000 relatif aux pièces à produire à l'appui des demandes de subvention de l'Etat pour des projets d'investissement.

Le dossier doit comprendre également les pièces suivantes :

- une note rappelant la démarche dans laquelle s'insère le projet de changement d'usage et les éventuelles autres actions du projet urbain et social, et les modalités de concertation prévues avec les habitants ;
- un plan de situation du quartier ;

- les plans des locaux à transformer avant et après travaux ;
- un plan de financement de l'opération faisant apparaître en dépenses les coûts d'aménagement et en recettes les concours financiers (subventions, fonds propres, emprunts) ainsi que des indications sur les recettes escomptées (location) : des indications devront être données sur le positionnement du loyer de sortie par rapport au marché des locaux d'activités ;
- des indications sur les futurs preneurs ou, s'ils ne sont pas encore connus, des indications sur la démarche de commercialisation (étude de commercialisation ou avis de la CCI par exemple) ;
- si les logements sont occupés, le plan de relogement des habitants ;
- les devis estimatifs des travaux.

ANNEXE III LE PLAN DE RELOGEMENT

Le plan de relogement est le point le plus délicat d'une opération de démolition et doit être soigneusement arrêté. Le dispositif de « déclaration d'intention » et de prise en considération doit permettre de faire de ce plan, un point important de la réflexion en amont et de préparer efficacement le relogement des familles, notamment de celles qui cumulent des handicaps.

1 Dispositif législatif

Les articles L. 353-15 et L. 442-6 du CCH modifiés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains disposent que le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du préfet l'autorisation de démolir un immeuble afin d'en construire un nouveau, d'une surface habitable supérieure ou contenant plus de logements que l'immeuble démoli, ou de restructurer le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Un préavis de six mois est accordé à chacun des occupants pour vider les lieux. Le relogement doit être assuré dans les conditions fixées par l'article 13 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Les locaux ainsi disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

S'il est fait application de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme et que si des travaux d'aménagement nécessitent l'éviction définitive des occupants, les occupants à usage d'habitation, professionnel ou mixte, ont droit au relogement, et il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux répondant aux normes d'habitabilité et aux conditions prévues par l'article 13 *bis* de la loi de 1948.

2. Les objectifs du plan de relogement

Le dossier d'intention doit permettre de mobiliser en amont les partenaires et de mettre en place les dispositifs qui permettront d'atteindre les objectifs recherchés par la collectivité publique :

- reloger dans des conditions satisfaisantes l'ensemble des populations touchées par les démolitions, avec une attention particulière pour les populations les plus défavorisées.

En particulier, le logement proposé doit être en bon état d'habitation, avoir des conditions d'hygiène normales et répondre aux besoins des personnes évincées (besoins personnels, familiaux, professionnels) et avoir un loyer compatible avec leurs possibilités financières (*cf.* article 13 *bis* de la loi de 1948).

- garantir la pérennité des relogements proposés : aucune famille ne doit être relogée dans un immeuble destiné ultérieurement à être démoli, sauf dans le cadre d'opérations tiroirs liées aux exigences techniques du chantier de démolition ;

- assurer une politique d'attribution équilibrée permettant une meilleure mixité sociale : l'objectif est d'éviter de transférer des familles « difficiles » en les concentrant dans d'autres groupes, même s'il s'agit de groupes gérés par le même bailleur, ce qui aurait pour effet d'y déplacer les problèmes sans les résoudre. Le plan de relogement doit au contraire redonner la possibilité aux familles concernées de se trouver réellement en position de choix et prévoir une capacité d'offre suffisante pour permettre des décohabitations éventuelles.

3. Les différentes phases de l'instruction du plan de relogement

Le plan de relogement est un élément principal du dossier d'intention. Il doit faire l'objet d'une actualisation au moment de la demande de subvention et faire l'objet d'un bilan d'évaluation au moment de la demande de solde de la subvention.

3.1. Contenu de la note préparatoire à l'élaboration d'un plan de relogement devant figurer dans le dossier d'intention

Le dossier d'intention est fondé sur une évaluation qui justifie l'enclenchement du processus et porte sur des dysfonctionnements urbains, sociaux ou techniques.

Le dossier d'intention a surtout pour objet de préciser le plan de relogement envisagé et notamment les conditions de création d'une offre de remplacement, mais aussi les conditions de gestion de la période transitoire (sécurisation,

gardiennage, organisation des opérations tiroirs).

Le dossier d'intention n'a pas pour objectif d'afficher le détail des actions de relogement qui seront prises mais de vous permettre d'apprécier l'engagement du bailleur sur les conditions matérielles offertes pour le relogement et les stratégies de relogement que le bailleur veut mettre en œuvre.

1. Les conditions matérielles de relogement.

La note préparatoire au plan de relogement doit prévoir explicitement, les conditions dans lesquelles le ou les propriétaires bailleurs prennent en charge les dépenses afférentes à la régularisation de la situation des locataires pour faciliter le relogement (maintien du dépôt de garantie, absence de caution simple ou solidaire demandée, régularisation des éventuelles anciennes dettes, transfert de bail, etc.), ainsi que celles liées aux déménagements et à la remise en état des logements destinés au relogement. Elle doit également permettre de prévoir comment le bailleur tiendra compte de la situation financière et sociale de la famille à reloger.

Une évaluation prévisionnelle des coûts liés au plan de relogement sera fournie.

2. Les stratégies de relogement du bailleur.

La note préparatoire doit décrire la stratégie de relogement que le bailleur propose de mettre en place, c'est à dire détailler :

– sa prise en compte du contexte local, le recours aux capacités du parc existant du bailleur et/ou d'autres logeurs, aux possibilités de construction sur le site ou sur d'autres secteurs. La prise en compte des questions liées à la scolarité et à l'existence d'attaches familiales et de réseaux de solidarité entre les habitants.

Cette stratégie nécessite a minima, une enquête sociale permettant d'anticiper les éventuelles difficultés que l'on peut rencontrer lors du relogement. Vous veillerez à ce que l'analyse socio-économique des populations concernées soit récente ou actualisée.

– l'articulation avec les dispositifs éventuellement existants : cohérence du plan de relogement 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. Lorsque la conférence intercommunale du logement social existe, le plan de relogement de l'opération pourra être validé par celle-ci ;

– l'articulation avec le programme local de l'habitat, ainsi que les besoins de programmation nécessaires à la reconstitution d'une offre sociale et très sociale de logement (notamment en Plus-CD).

Cette note précisera également les dispositifs d'accompagnement social liés au relogement que le bailleur envisage de mettre en place (implication de travailleurs sociaux recrutés par le bailleur, recours à des travailleurs sociaux de secteur selon des dispositifs à préciser, mise en place de MOUS relogement).

3.2. La prise en considération du dossier d'intention, sous l'angle du plan de relogement

Vous devez prendre en considération le dossier d'intention dans le délai de deux mois, à partir de sa réception dans vos services (DDE). La prise en considération doit être l'occasion de vérifier que l'analyse est suffisamment étayée, que le plan de relogement existe et n'est pas « discriminatoire » et qu'il s'intègre, si nécessaire, dans une politique d'habitat d'agglomération.

Pour les opérations les plus importantes et les plus complexes, où un nombre important de logements est à démolir sur un même site, vous demanderez, lors de la prise en considération, au bailleur et à la ville de s'engager dans l'élaboration d'un protocole de relogement fixant les engagements de chacun et organisant les modalités de suivi. La signature d'une charte de relogement par l'ensemble des acteurs concernés, permettra dans les opérations où le projet de démolition s'étale sur plusieurs années, d'associer la ville et l'Etat et d'autres bailleurs au propriétaire bailleur et aux locataires. L'occasion de la signature d'une telle charte doit permettre de créer une nouvelle dynamique de peuplement sur le quartier.

3.3. Le plan de relogement doit être actualisé par le bailleur, au moment de la demande de décision de financement

Au moment de la demande de subvention pour démolition, vos services doivent vérifier le contenu définitif du plan de relogement et s'assurer que l'opération de relogement a débuté ou a été menée suivant les processus annoncés.

L'actualisation du plan de relogement figurant dans le dossier de financement doit préciser :

- l'état d'avancement du plan de relogement ;
- le phasage prévisionnel des démolitions et relogements qui restent à réaliser ;
- la disponibilité effective des logements envisagés aux dates de déménagement ;
- le nombre de relogements et leur situation, sur le site ou en dehors dans des bâtiments existants ou à construire ;
- l'adéquation des logements mobilisés aux besoins des locataires, notamment en ce qui concerne les loyers et charges, compte tenu de leur solvabilité ;
- les mesures d'accompagnement social prévues pour les familles à reloger, compte tenu de leur situation actuelle, et les moyens mis en œuvre (recours au FSL, mobilisation de travailleurs sociaux,...).

3.4. Mise en place d'une évaluation des opérations de relogement

L'obligation de dresser un bilan systématique des relogements doit être un élément essentiel pour évaluer les opérations de démolition et, à terme, pour apprécier la politique de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social mise en place par la puissance publique.

Vous demanderez au bailleur de prévoir un dispositif de remontée d'information en direction des partenaires concernés, permettant d'évaluer en continu le plan de relogement mis en place.

Un comité partenarial de suivi du plan de relogement peut être utilement mis en place pour cadrer les modalités de relogement, assurer le suivi des actions, et permettre de régler efficacement les difficultés qui peuvent survenir. Il vous appartient d'apprécier l'opportunité de votre présence dans cette instance.

Pour les plans de relogement situés en GPV ou en ORU, le comité de pilotage déterminera les modalités d'évaluation et vous adressera régulièrement un bilan d'étape des relogements effectués.

Vous conditionnerez le paiement du solde de la subvention à la production d'un bilan des relogements effectués.

La remontée des bilans d'évaluation des opérations de relogement au niveau national sera organisée selon des modalités qui vous seront précisées ultérieurement.

NOTE (S) :

(1) Cf. § 4 : formalisation du démarrage de la procédure par le dépôt par le bailleur « d'une déclaration d'intention de démolir » servant de date de référence pour la prise en compte des coûts de relogement ouvrant droit à financement de l'Etat.