

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/IUH2/9 n° 2002-31 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1 % logement au titre du renouvellement urbain et au lancement de la procédure de saisine de la commission « 1 % logement et renouvellement urbain »

NOR : EQUU0210066C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Textes sources :

Convention du 11 octobre 2001 entre l'Etat et l'UESL pour le logement relative à la prolongation de la convention du 3 août 1998.

Convention du 11 décembre 2001 portant sur l'intervention du 1 % logement en faveur du renouvellement urbain conclue en application de la convention du 11 octobre 2001.

Lettre circulaire du 11 mars 2002 relative à la programmation 2002 de la ligne fongible, des PLS et du « milliard 1 % », à la notification des dotations régionales et à l'intervention du « 1 % logement » dans le financement des démolitions. *Monsieur le directeur général, à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement pour attribution) ; centre d'études techniques de l'équipement ; centres interrégionaux de formation professionnelle ; Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ; centre scientifique et technique du bâtiment (pour information) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat, et de la construction (pour attribution) ; direction des affaires financières et de l'administration centrale ; SGGOU, direction des affaires économiques et internationales ; direction du personnel et des services et mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information).*

La présente circulaire fait suite à la lettre du 11 mars 2002 relative à la programmation 2002 de la ligne fongible, des PLS et du « milliard 1 % », à la notification des dotations régionales et à l'intervention du « 1 % logement » dans le financement des démolitions par laquelle je vous informais notamment du dispositif transitoire d'intervention du 1 % logement pour 2002.

Elle fait également suite à la première réunion du 8 avril 2002 de la commission « 1 % logement et renouvellement urbain » instituée par arrêté du 19 mars 2002 afin d'assurer la mise en œuvre dans un cadre concerté des financements de la participation des employeurs à l'effort de construction affectés à des opérations de démolition et s'inscrivant dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

Elle a pour objet :

- de vous donner des informations complémentaires sur les différentes interventions du 1 % logement pour le financement du renouvellement urbain ;
- d'organiser dès maintenant la remontée des dossiers portant sur des projets de renouvellement urbain susceptibles de bénéficier de subventions 1 % logement en 2003 en contrepartie d'une intervention de l'association « Foncière Logement ».

**1. Rappel des différents types d'intervention
du « 1 % logement » pour le renouvellement urbain**

Les conventions signées par l'Etat et l'UESL les 11 octobre et 11 décembre 2001, dont vous avez été destinataires, ont prévu que le 1 % logement affectera 457,35 M par an (3 MdF) à la politique de renouvellement urbain.

Dans ce cadre, les différentes interventions du 1 % logement au titre du renouvellement urbain seront les suivantes :

1.1. Prêt PRU (Prêt renouvellement urbain)

Le 1 % logement bonifiera la nouvelle enveloppe de 2,286 MEuro (15 Mde F sur trois ans) de prêt PRU (Prêt renouvellement urbain) permettant à ce dernier de bénéficier du taux de 3,25 %.

1.2. Amélioration de l'équilibre financier du PLUS-CD

Le 1 % logement participera au financement de l'amélioration de l'équilibre financier des opérations de PLUS-CD permettant ainsi de réduire le loyer (et la quittance) pour un membre significatif de logements à des niveaux compatibles avec la solvabilité des ménages concernés par les relogements.

La subvention du 1 % logement sera égale à 5 % du coût de l'opération. Le cas échéant, une modulation à la marge de cette quotité est envisageable en fonction du contexte local.

La commission « 1 % logement et renouvellement urbain » du 8 avril 2002 a décidé que cette subvention pourra être mise en place dès 2002, étant entendu que les subventions pourra être mise en place dès 2002, étant entendu que les subventions ne donneront lieu à versement par le 1 % logement qu'à compter du 1^{er} janvier 2003.

En contrepartie, pour au moins 50 % des logements, le loyer maximum figurant dans la convention ne devra pas dépasser 90 % du loyer maximum des logements financés avec du PLUS (sans marges locales de dépassement).

L'annexe I de la présente circulaire vous précise d'une part, les conditions d'éligibilité des opérations PLUS-CD à ces mesures, d'autre part les modalités d'application de ces nouvelles dispositions.

Ces opérations financées en PLUS-CD sont destinés en majorité à reloger des ménages provenant d'immeubles à démolir dans le cadre d'un plan de relogement, partie intégrante d'un projet urbain, conformément aux circulaires des 22 octobre 1998 et 15 novembre 2001 relatives à la démolition. Elles sont éligibles comme toutes les opérations relevant du PLUS-CD aux prêts PRU de la CDC.

Les opérations PLUS-CD qui ne bénéficieraient pas de ce financement spécifique du 1 % logement restent régies par les circulaires susvisées et celles relatives à la programmation des financements aidés par l'Etat.

1.3. Subventions automatiques du 1 % logement pour les démolitions

Toutes les opérations de démolition de logements locatifs sociaux financés par l'Etat bénéficieront d'une subvention de base versée par l'UESL. Comme l'indique la convention du 11 décembre 2001, les conditions de cette subvention complémentaire de celle de l'Etat seront arrêtées chaque année par la commission « 1 % logement et renouvellement urbain ». Cette subvention de base ne donne pas lieu à contrepartie pour l'association foncière logement.

Pour 2002 (voie lettre-circulaire du 11 mars 2002), il est rappelé que la règle suivante a été adoptée : pour chaque opération de démolition subventionnée par l'Etat, 5 Euro de subvention Etat déclencheront une subvention de 2 Euro provenant du 1 % logement.

1.4. Démolitions de copropriétés dégradées

Le 1 % logement pourra participer au financement d'opérations de démolitions totales ou partielles dans les copropriétés dégradées en grandes difficultés. Ces interventions pourront se faire avec ou sans contreparties de terrains.

Les conditions précises d'intervention du 1 % logement seront précisées ultérieurement et arrêtées par la commission 1 % logement et renouvellement urbain. Dans cette attente et à titre expérimental, la commission pourra être amenée à examiner certains dossiers de démolition de copropriétés dégradées et décider de leurs financements.

1.5. Subvention du déficit des opérations de démolition

Conformément à la convention du 11 décembre 2001, le 1 % logement pourra, en plus de la subvention de base mentionnée au 1.3, participer au financement d'opérations de démolition s'inscrivant dans le cadre de véritables projets de renouvellement urbain.

Ces subventions seront établies de manière à couvrir le déficit des opérations sur la base d'un bilan analogue à celui d'une opération d'aménagement.

Elles donnent droit à l'octroi de contreparties sous forme de terrains ou de droits à construire, au bénéfice de l'association « Foncière - Logement » dont les statuts ont été approuvés par décret en date du 11 mars 2002 et qui est désormais en état de fonctionner. Ces contreparties seront apportées, suivant les circonstances locales et la propriété du foncier soit à titre gratuit, soit à titre onéreux. Selon les termes de la convention, dans le cas d'un apport à titre onéreux, la contrepartie est valorisée au plus à la charge foncière de référence et le montant de la subvention du 1 % logement est diminuée à due proportion.

Il est rappelé que sur des sites où des terrains seront disponibles en 2002, des contreparties pourront d'ores et déjà être apportées à l'association foncière logement.

La commission nationale « 1 % logement et renouvellement urbain » définira les modalités d'intervention du 1 % sur ce thème, élaborera les instruction et arrêtera une pré-programmation des projets de renouvellement urbain susceptibles de bénéficier des financements du 1 % logement et incluant une évaluation des contreparties pour l'association foncière logement.

La convention prévoit que ce dispositif se mettra en œuvre en 2003. Cependant, afin d'éviter l'attentisme que risque de créer la perspective de financements importants sur les opérations de démolition prêtes à être financées en 2002, la commission « 1 % logement et renouvellement urbain » a admis que certaines opérations de démolition qui feraient l'objet d'une décision de financement au cours de l'année 2002 (donc, selon les dispositions précisées par l'annexe II de la lettre précitée du 11 mars 2002) pourraient prétendre à une subvention complémentaire de la part du 1 % qui serait versée dès le début 2003.

2. Processus d'identification des opérations susceptibles d'être éligibles

Afin de permettre au dispositif de prendre toute sa portée dès le début de l'année 2003, la commission 1 % logement et renouvellement urbain a décidé de lancer dès maintenant un processus d'identification des opérations susceptibles de

bénéficiaire rapidement d'un tel financement.

A cet effet, je vous demande de faire remonter pour le 31 mai 2002, sous le timbre DGUHC/IUH2, une première liste d'opérations susceptibles d'être financées en 2003 par le 1 % logement au titre du renouvellement urbain.

Ce processus vous permettra, après l'établissement d'une pré-programmation par la commission nationale à partir des dossiers de candidatures reçus, sur la base de critères qu'elle définira, d'engager les discussions locales en vue de déboucher dans les meilleurs délais sur des subventions du 1 % logement avec leurs contreparties foncières.

L'appel à identification d'opérations éligibles a donc pour objet d'arrêter une première liste de projets susceptibles de bénéficier en 2003 de financement du 1 % sur bilan d'opération et d'intervention de l'association foncière logement.

Les opérations sont celles :

- s'inscrivant dans le cadre de véritables projets de renouvellement urbain de préférence situés en GPV, ORU ou d'autres opérations agréées par l'Etat, notamment dans le cadre des contrats de ville ;
- comportant une opération de démolition associée à la constitution d'une offre foncière nouvelle, étant entendu que la localisation de la contrepartie offerte à l'association foncière logement peut être sur site ou hors site ;
- susceptibles de donner lieu à l'établissement, à échéance fin 2002-début 2003, d'un bilan prévisionnel d'aménagement (cf. note 1) ;
- dont le démarrage interviendra à une échéance proche. Il est souhaitable ainsi que le projet puisse faire l'objet au moins pour une première tranche d'une déclaration d'intention de démolir dans un délai de 12 mois.

A ce premier stade, toutefois, soit le ou les bailleurs concernés, soit la commune peuvent simplement faire état de leur intention de déposer un dossier relevant du dispositif et se porter candidat. Le dossier de candidature doit cependant contenir les éléments permettant d'apprécier le contexte dans lequel la négociation entre les partenaires locaux se déroule ou est envisagée et de vérifier l'existence d'une démarche collective associant bailleur(s) et commune.

Déroulement et calendrier de l'expérimentation

Une première série de dossiers transmis au secrétariat de la commission (DGUHC/IUH2) sera analysée et soumise à la commission « 1 % logement et renouvellement urbain » début juillet.

Celle-ci sera amenée à préciser au vu des dossiers présentés, les critères de recevabilité.

Parallèlement, un travail de méthodologie va être mené par la DGUHC à partir de quelques opérations en cours de sélection. Ce travail donnera lieu à l'élaboration d'un guide méthodologique pour l'utilisation du 1 % logement en faveur du renouvellement urbain, qui vous sera communiqué en septembre.

Vous serez informé en septembre, des opérations susceptibles d'être inscrites à la pré-programmation 2003 de la commission « 1 % logement et renouvellement urbain ». Des négociations locales devront alors être ouvertes sous votre égide entre les représentants de l'association « foncière - logement », la collectivité territoriale et le ou les bailleurs sociaux concernés. Elles devront se conclure par une convention quadri-partite précisant notamment le montant de la subvention du 1 % logement, la nature et le coût des contreparties foncières obtenues par cette association.

En fonction du résultat de ces négociations, la commission nationale « 1 % et renouvellement urbain » procédera aux arbitrages nécessaires et arrêtera fin 2002 ou début 2003 un premier programme d'opérations à financer.

Vous voudrez bien me saisir sous le timbre DGUHC/IUH2 des difficultés que vous rencontreriez dans l'application de cette circulaire.

Pour le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction
empêché :

*La directrice, adjointe au directeur
général,
N. Klein*

ANNEXE I

FINANCEMENT DES OPÉRATIONS PLUS-CD ÉLIGIBLES AU 1 %

1. Éligibilité aux nouvelles dispositions des opérations PLUS-CD

Seront éligibles en priorité à ces nouvelles mesures les opérations remplissant au moins une des conditions suivantes :

- secteur où l'« Association Foncière-Logement » intervient ou est susceptible d'intervenir ;
- situation dans une commune soumise aux dispositions de l'article L. 302-5 du CCH (art. 55 de la loi SRU) ;
- opération de PLUS-CD destinée au relogement des ménages issus de logements déclarés insalubres ou de copropriétés en difficulté ;
- efforts significatifs en termes de quittance pour une majorité des logements par rapport au marché « local de l'habitat social ».

Au vu du bilan annuel effectué pour ces opérations, les priorités énoncées ci-dessus pourront être revues.

2. Procédure d'instruction et intervention du 1 % au niveau local

Comme pour le concours privilégié du 1 % logement destiné aux opérations PLUS financées dans le cadre des contrats locaux de relance, les opérations PLUS-CD visées par la présente circulaire seront agréées par la DDE.

La direction départementale de l'équipement informera au fur et à mesure le collecteur « relais départemental » des opérations financées ou à financer.

Dès réception de la décision favorable de financement PLUS-CD incluant la subvention du 1 %, le maître d'ouvrage HLM ou la SEM contactera le collecteur « relais départemental » pour mise en place du financement 1 % logement. La subvention sera versée en deux fois au maître d'ouvrage, 50 % au démarrage des travaux de construction et 50 % à leur achèvement.

ANNEXE II

COMPOSITION DU DOSSIER À CONSTITUER ET À FAIRE REMONTER AU SECRÉTARIAT DE LA COMMISSION « 1 % LOGEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN »

Le dossier doit comprendre, même de façon sommaire pour certains éléments :

- une note descriptive de l'opération (situation, contenu du projet, nombre de logements à démolir et phasage éventuel, analyse de la problématique du relogement, données sur l'occupation sociale, dispositifs de pilotage et de suivi) ;
- des données graphiques permettant de comprendre le contexte du projet, (plan de situation, plan de masse faisant apparaître les bâtiments à démolir, plan parcellaire faisant apparaître le découpage foncier existant (et si possible projeté) avec identification des propriétaires, situation au moins approximative des terrains susceptibles d'être cédés en contrepartie à l'association foncière-logement ;
- une note sur la situation de l'opération au regard du marché local du logement ;
- des données sur le contexte local, l'implication dans le projet de la commune et sur le mode de pilotage du projet (dispositif mis en place ou envisagé) ;
- l'avis de la DDE sur l'intérêt de l'opération projetée sur la possibilité de tenir les objectifs fixés en matière de délais.

Et s'ils sont disponibles :

- les éléments de coût (coûts directs ou indirects liés à la démolition, coût d'aménagement à prendre en compte). Deux bilans seront dans la majorité des cas souhaitables, un bilan de l'opération stricte de démolition et un bilan d'aménagement.

Le dossier sera transmis en 8 exemplaires pour permettre la consultation des différentes instances membres de la commission 1 % logement et renouvellement urbain (DGUHC, délégation interministérielle à la ville, Association Foncière-Logement, UESL, UNFOHLM, FNSEM,...).

NOTE (S) :

(1) Le bilan prévisionnel exclut la prise en compte de la totalité d'un périmètre de GPV ou d'ORU et notamment le financement d'infrastructures de transport et de voirie primaire.