

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL  
ET DE LA COHÉSION SOCIALE  
*Secrétariat d'Etat au logement*

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

Service du développement urbain  
et de l'habitat  
Sous-direction des interventions urbaines  
et de l'habitat

**Circulaire n° 2004-56 UHC/IUH 2 du 25 octobre 2004 relative aux aides au logement dans les territoires d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine**

NOR : *SOCU0410207C*

*Textes sources :*

Circulaire n° 2004-13 du 18 février 2004 relative à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2004 ;

Circulaire n° 2001-69 UHC/IUH 2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social », chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999 ;

Circulaire 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 modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000 ;

Circulaire n° 2002-31 UHC/IUH 2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1 % logement au titre du renouvellement urbain.

*N° circulaire : 2004-56 UHC/IUH 2.*

*Mots-clés : ANRU - démolition - portage - travaux d'intérêt architectural - co-propriété - amélioration de la qualité de service.*

*Publication : Bulletin officiel.*

*Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale à Madame et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement, direction départementale de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement [pour attribution]) ; direction départementale de l'équipement (pour attribution) ; direction régionale de l'équipement (pour information) ; centre d'études techniques de l'équipement (pour information) ; centres interrégionaux de formation professionnelle (pour information) ; agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour information) ; ANRU (pour attribution) ; agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour information) ; CGLLS (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) ; SGGOU (pour information) ; CGPC (pour information) ; mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information).*

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) intervient dans les quartiers visés au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, ainsi que, pour les opérations de réalisation de logements locatifs sociaux destinées à compenser les démolitions, dans des territoires situés en dehors de ces périmètres.

Le premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine prévoit que « lorsque l'Agence nationale pour la rénovation urbaine finance la construction de nouveaux logements sociaux, l'acquisition, la reconversion, la réhabilitation ou la démolition de logements existants, les subventions qu'elle accorde sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'État. Elle peut toutefois accorder des majorations de subventions dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ».

Pour les aides au logement codifiées dans le code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire celles qui concernent la production et la réhabilitation des logements locatifs sociaux, le décret en Conseil d'État n° 2004-1005 du 24 septembre 2004 prévoit les modalités de ces majorations pour les opérations de PLUS, PLUS CD, PLAI (y compris en ce qui concerne le financement des surcharges foncières) et PALULOS.

S'agissant des aides au logement relatives à la démolition, à la reconversion (changement d'usage), à l'amélioration de la qualité de service, aux travaux d'intérêt architectural, au traitement des copropriétés dégradées, au relogement temporaire des personnes, ainsi qu'à la restructuration ou à la fusion de logements, la présente circulaire a pour objet de définir leurs règles d'emploi dans les sites d'intervention de l'ANRU.

Enfin, s'agissant des autres aides concernant l'habitat (aides à la résidentialisation, aides à l'ingénierie en copropriété et

en quartiers anciens), ainsi que des aides aux autres types d'opérations concourant à la rénovation urbaine (tels que l'aménagement, les équipements et l'ingénierie de projet) concernées par le 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 14 de la loi susmentionnée, elles relèvent de la compétence du conseil d'administration de l'agence.

Les dispositions de la présente circulaire sont applicables aux subventions attribuées à compter de la date de création de l'ANRU.

Il est précisé que la présente circulaire ne concerne que les aides attribuées en métropole.

### **Bénéficiaires des aides sur les territoires d'intervention de l'ANRU**

En vertu des dispositions de l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine les bénéficiaires des aides de l'ANRU sont « les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents, les organismes publics ou privés qui conduisent des opérations concourant à la rénovation urbaine à l'exception des établissements publics nationaux à caractère administratif dont les subventions de l'État constituent la ressource principale ».

Les opérations concernées et les modalités d'octroi des aides sont précisées ci-après.

#### **1. Démolition et reconversion (changement d'usage) de logements locatifs**

Les dispositions relatives à l'octroi de subventions de l'État pour la démolition et le changement d'usage de logements locatifs sont définies par la circulaire 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 modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000 ainsi que la circulaire n° 2002-31 UHC/IUH 2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1 % logement au titre du renouvellement urbain, hormis les adaptations induites par la création de l'agence et précisées ci-après.

##### *1.1. Changement d'usage*

Nature de l'opération :

Sont concernées les opérations de transformation de logements locatifs sociaux pour d'autres usages que l'habitation dans le but de diversifier l'occupation des immeubles ou des quartiers concernés. Les opérations de vente avec changement d'usage ne sont pas subventionnables. Le bailleur doit rester propriétaire des locaux transformés pour bénéficier de ces subventions pour une durée d'au moins 5 ans.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette subventionnable comprend les dépenses liées aux 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 en vue de leur location. 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.

Le taux de subvention est au maximum de 35 % de l'assiette subventionnable, quelle que soit la nature des activités implantées (activités publiques ou privées).

La subvention est plafonnée à 20 000 euros par logement transformé. Lorsque des travaux accompagnant la transformation d'usage portent sur des locaux annexes ou des transparences en rez-de-chaussée (fermetures des passages traversants), la subvention pour la quote-part de ces travaux est limitée à 600 euros par mètre carré transformé.

##### *1.2. Démolitions de logements locatifs*

Les dispositions des circulaires rappelées ci-dessus peuvent également s'appliquer à des logements locatifs qui n'appartiennent pas à des organismes d'HLM ou à des SEM, notamment lorsque les loyers sont du même ordre de grandeur que ceux des logements locatifs sociaux. Toutefois, compte tenu de ce niveau de loyer, la reconstitution de l'offre ainsi démolie doit être réalisée en PLUS ou en PLAI.

Les dispositions relatives à la déclaration d'intention de démolir servant notamment de date de référence pour la prise en compte des coûts de logement, déclaration introduite par la circulaire du 15 novembre 2001 susvisée, sont maintenues. Toutefois, le dépôt de cette déclaration doit être effectué auprès du délégué territorial de l'ANRU chargé d'en effectuer l'analyse.

Assiette et taux de subvention :

1<sup>er</sup> cas : opérations de démolition sans projet de rénovation urbaine

Dans ce cas, l'assiette subventionnable est celle définie dans la circulaire du 15 novembre 2001 ; elle comprend :

- les coûts directs de démolition ;
- les dépenses liées au logement et au suivi social ;
- les coûts d'aménagement des logements servant au logement ; le plafond de subvention correspondant étant porté à 1 500 euros par logement ;

- les charges de remboursement du capital restant dû liées aux prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou la réhabilitation des logements, sauf ceux contractés pour des travaux effectués depuis moins de cinq ans ;
- les dépenses de remise en état des terrains libérés et des réseaux concernés ;
- les frais et prestations directement imputables à l'opération.

Le taux de subvention maximum est de 70 %.

2<sup>e</sup> cas : opérations de démolition avec projet de rénovation urbaine

Lorsque l'opération de démolition est intégrée à un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de financement prévue à l'article 10 de la loi, conclue ou en cours d'élaboration, le calcul de l'aide financière peut être effectué sur la base d'un bilan d'aménagement sur un périmètre restreint aux îlots directement concernés par la démolition.

Le calcul du bilan d'aménagement s'effectuera sur la base du guide méthodologique pour l'élaboration des bilans d'aménagement publié en mars 2003 par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Le bilan pourra intégrer, sur le périmètre concerné :

En dépenses :

- les coûts directs de démolition, les coûts sociaux et techniques liés au relogement, les charges de remboursement du capital restant dû, les frais et prestations directement imputables à l'opération, dépenses mentionnées ci-dessus ;
- la compensation de la perte d'autofinancement du bailleur engendrée par la démolition, s'il y a lieu ;
- les coûts des travaux de restructuration du foncier et prestations liées, à savoir uniquement les aménagements qui permettent la remise en état des parcelles et garantissent leur desserte au sein d'un îlot mutable, créé par les démolitions :
  - le maillage interne de l'îlot ;
  - la remise en état des parcelles jusqu'au stade du pré-verdissement ;
  - la démolition de réseaux ou d'équipements liés directement induite par la démolition des bâtiments de logements.

En recettes :

- la valorisation des charges foncières des terrains devenus cessibles, évaluée sur la base du guide précité ;
- les contributions financières éventuelles des autres partenaires financiers de l'opération.

Le déficit résultant de ce bilan peut donner lieu à une subvention pouvant aller jusqu'à 100 % de son montant, au vu d'une appréciation (cf. paragraphe 7 de la présente circulaire) :

- de la situation financière des bailleurs concernés ;
- de la situation financière des collectivités locales ;
- de difficultés techniques ou sociales particulières de l'opération.

## **2. Travaux concourant à l'amélioration de la qualité de service**

Les dispositions relatives à l'octroi de subventions de l'Etat pour l'amélioration de la qualité de service sont définies par la circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social », chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.

Lorsque les actions concernent des travaux relatifs à l'amélioration de la qualité de service dans les conditions précisées par les circulaires sus-mentionnées, le montant maximal des travaux subventionnables est porté à 5 000 euros par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au financement des travaux de résidentialisation dont les modalités d'octroi sont définies par le conseil d'administration de l'agence.

## **3. Travaux d'intérêt architectural**

Les dispositions relatives à l'octroi de subventions de l'Etat pour la réalisation de travaux d'intérêt architectural dans le cadre d'opérations d'acquisition amélioration sont définies notamment par l'annexe 9 de la circulaire n° 91-85 du 18 décembre 1991 relative à la programmation des aides à la pierre.

Lorsque ces opérations sont situées dans le champ d'intervention de l'agence, le plafond pris en compte pour déterminer l'assiette de la subvention peut être porté à 400 euros par mètre carré de surface habitable et le taux maximum de la subvention peut être fixé à 60 % de l'assiette subventionnable.

Le taux et le plafond mentionnés ci-dessus peuvent être modulés en tenant compte de critères liés notamment à la situation financière des maîtres d'ouvrage et des collectivités territoriales ou aux difficultés techniques ou sociales des opérations (cf. paragraphe 7).

## **4. Le relogement temporaire des personnes**

Pour faciliter l'hébergement provisoire en cas de démolition ou de restructuration lourde des logements, notamment à l'occasion de la restructuration de logements foyers de travailleurs migrants, des aides à la construction, à l'implantation et à l'acquisition de structures légères ou à l'aménagement de locaux existants non destinés initialement à l'habitation peuvent être accordées.

Assiette et taux de subvention :

L'assiette subventionnable comprend :

- les coûts éventuels d'acquisition du terrain d'assiette de la construction et de viabilisation des bâtiments concernés ;
- les coûts de réalisation de la construction, de l'implantation et de l'acquisition ou de la location de structures d'hébergement, ou de l'aménagement de locaux existants ainsi que l'éventuel agencement intérieur destiné à assurer un confort de base aux locataires ;
- les coûts des actions d'accompagnement social liées à l'hébergement provisoire ;
- les coûts de réalisation de dépendances éventuelles destinées à assurer des conditions de vie et de confort décentes aux occupants ;
- les frais et prestations directement imputables à l'opération.

Elle est plafonnée à un montant de 60 000 euros par unité d'hébergement créée.

Le taux de subvention est au maximum de 75 % du montant de l'assiette subventionnable. Ce taux peut être modulé en fonction du cumul de plusieurs des critères suivants :

- la situation financière du maître d'ouvrage et des collectivités locales ;
- les soutiens financiers ou en apport de foncier par les collectivités locales ;
- les difficultés sociales et les caractéristiques techniques particulières de l'opération.

## 5. Traitement des copropriétés dégradées

Les aides ci-dessous ne peuvent se cumuler avec les subventions accordées pour le même objet par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

### 5.1. La démolition de copropriétés

Nature de l'opération :

La démolition doit s'inscrire dans le cadre du projet de rénovation urbaine d'ensemble du quartier. Sont concernées les opérations de démolition de logements situés dans des immeubles en copropriété, dès lors que ceux-ci ont fait ou font l'objet d'un plan de sauvegarde aboutissant au constat de la nécessité d'une démolition totale ou partielle, ou d'une déclaration d'état de carence du syndicat des copropriétaires au titre de l'article L. 615-6 du CCH ou qu'ils ont été affectés par un sinistre portant une atteinte irrémédiable à la sécurité du bâtiment et mettant gravement en danger la santé des habitants.

Assiette et taux de subvention :

1<sup>er</sup> cas : opération de démolition sans restructuration urbaine d'îlot.

L'assiette de la subvention est constituée du déficit prévisionnel du bilan financier de l'opération établi avec :

En dépenses :

- les coûts et frais d'acquisition des logements à démolir, annexes et terrains éventuels, de retrait de la copropriété en cas de démolition partielle ;
- les coûts de relogement des habitants (déménagement, frais d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, travaux de remise en état des logements et accompagnement social) ;
- les coûts de gestion provisoire des logements ;
- les frais financiers (intérêts des emprunts contractés, impôts fonciers, taxes additionnelles, assurances,...) ;
- les coûts de démolition des logements, annexes et réseaux éventuels ;
- les coûts de remise en état de la parcelle concernée (pré-verdissement) ;
- les frais et prestations directement imputables à l'opération (dont la rémunération de l'opérateur).

En recettes :

- la valorisation des terrains ou immeubles ou le produit, le cas échéant prévisionnel, de leur cession ;
- les loyers ou indemnités d'occupation éventuelle.

Le taux de subvention maximum est fixé à 70 % de l'assiette.

2<sup>e</sup> cas : opération de démolition avec restructuration urbaine d'îlot.

Lorsque l'opération de démolition est intégrée dans le périmètre d'une opération de restructuration faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de financement prévue à l'article 10 de la loi, conclue ou en cours d'élaboration, l'aide maximale est portée jusqu'à 100 % du déficit prévisionnel, déduction faite des participations des autres cofinanceurs au vu d'une appréciation (cf. paragraphe 7) :

- de la situation financière du maître d'ouvrage ;
- de la situation financière des collectivités territoriales ;
- de difficultés techniques ou sociales particulières de l'opération.

### 5.2. Le portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété

Nature de l'opération :

La requalification d'une copropriété peut nécessiter une opération de portage dans l'objectif d'améliorer le fonctionnement de la copropriété, pour soutenir le marché immobilier en stoppant la chute des valeurs vénales ou pour contrecarrer l'arrivée de « marchands de sommeil » en remédiant au processus de dégradation à travers l'acquisition, la remise en état puis la revente de logements. Seules sont concernées les opérations de portage de logements situés dans des immeubles en

copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Assiette et taux de subvention :

1<sup>er</sup> cas : opération de portage sans projet de rénovation urbaine.

L'assiette de la subvention est constituée du déficit prévisionnel du bilan financier de l'opération établi avec :

En dépenses :

- les coûts et frais d'acquisition des logements, annexes et terrains éventuels ;
- les dépenses liées au relogement et au suivi social ;
- les coûts de travaux, d'entretien et de gestion provisoire des logements ;
- les frais de portage (charges de copropriété, impôts, taxes, assurance) ;
- les frais financiers (intérêts des emprunts contractés) ;
- les frais d'ingénierie immobilière, liés à la prospection pour l'achat et la vente ;
- les frais et prestations directement imputables à l'opération (dont la rémunération de l'opérateur).

En recettes :

- les produits de la location éventuelle des logements ;
- les produits prévisionnels de la cession ultérieure des logements, terrains ou immeubles ;
- les subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Le taux de subvention maximum est fixé à 70 % de l'assiette.

2<sup>e</sup> cas : opération de portage inscrite dans un projet de rénovation urbaine.

Lorsque le portage provisoire est intégré dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine, faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de financement prévue à l'article 10 de la loi, conclue ou en cours d'élaboration, la subvention maximale est portée à 100 % sur la base d'une assiette identique à celle mentionnée au premier cas, intégrant toutefois en recettes la totalité des subventions des co-financeurs, au vu d'une appréciation (cf. paragraphe 7) :

- de la situation financière du maître d'ouvrage ;
- de la situation financière des collectivités territoriales ;
- de difficultés techniques ou sociales particulières de l'opération.

## 6. Restructuration lourde de logements locatifs

Les spécificités de certains patrimoines situés dans les territoires d'intervention de l'ANRU, (habitat minier, cités ouvrières, ...) en termes de gestionnaires, d'occupation sociale, et de configuration de l'habitat peuvent justifier une intervention particulière. Celle-ci s'effectue en cohérence avec celle de l'ANAH, et les opérations ne peuvent être financées que dans le cadre de projets globaux.

Nature de l'opération :

Sont concernées les opérations ayant pour objet la restructuration de logements en vue de créer une offre de logements de taille mieux adaptée aux besoins des ménages, et la restructuration éventuelle du parcellaire consécutif à la recomposition du bâti.

Assiette et taux de subvention :

Le calcul de la subvention peut être effectué sur la base d'un bilan d'aménagement sur un périmètre restreint aux îlots directement concernés par la restructuration.

Le bilan pourra intégrer, sur le périmètre concerné :

En dépenses :

- les coûts directs de restructuration des logements, les coûts liés au relogement des habitants le cas échéant ;
- la perte d'exploitation du bailleur engendrée par la vacance technique ;
- les coûts des travaux de restructuration du foncier et prestations liées.

En recettes :

- la valorisation du foncier constructible éventuellement créé par le redécoupage parcellaire ;
- les subventions de l'ANAH relatives aux travaux d'amélioration des logements.

Le bilan ainsi effectué peut donner lieu à un déficit finançable jusqu'à 25 % de son montant.

## 7. Modalités de calcul des aides

Les modalités de prise en compte de la TVA dans l'assiette subventionnable, ainsi que les conditions de modulation du taux de subvention en fonction de la situation financière des maîtres d'ouvrage et des collectivités locales et des difficultés techniques et sociales particulières des opérations, qui sont définies par le conseil d'administration de l'agence s'appliquent aux aides mentionnées dans la présente circulaire.