

Le Directeur général

N/Ref : ANRU/DS2A/D21-3685

Objet : Note d'instruction du Directeur général de l'ANRU relative aux modalités d'octroi de l'aide « Relogement des ménages avec minoration de loyer » (article 2.1.3.2 du titre II du RGA relatif au NPNRU)

PJ : Annexe - Etat déclaratif du relogement éligible à l'indemnité « minoration de loyer »

La présente note d'instruction précise les modalités d'octroi de l'aide pour minoration de loyer en cas de relogement des ménages dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain contractualisée avec l'ANRU, dans le parc de logements locatifs sociaux (LLS) neufs ou récents et de qualité, telles que prévues par l'article 2.1.3.2 du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU dans sa version issue du règlement général publié au Journal officiel du 29 août 2021.

Cette note fait suite au Conseil d'administration de l'ANRU du 29 juin 2021 qui a adopté des mesures d'amplification de l'aide au relogement prévue par la minoration de loyer, en améliorant le niveau de financement de l'aide pour les territoires où elle était jugée peu compétitive, compte tenu notamment du faible taux de rotation et des loyers pratiqués, et en élargissant l'offre de logements répondant à ses critères d'attribution¹.

En complément de ces mesures réglementaires, des évolutions de la mise en œuvre du dispositif sont mises en place et consistent en :

- un versement de l'aide par l'ANRU exclusivement aux organismes de logements sociaux accueillant les ménages concernés ;
- la suppression de la convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » (pour mémoire, dans le cadre du dispositif antérieur, le document organisait le reversement de l'aide minoration de loyer apportée par l'ANRU aux maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement vers les bailleurs relogeurs).

La note se substitue à l'annexe n°3 de l'instruction du directeur général de l'ANRU en date du 22 juillet 2016².

I. Rappel de l'objectif de l'aide : indemnité « Minoration de loyer »

Plusieurs natures d'opérations d'investissement nécessaires à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU (démolition et requalification lourde de LLS, recyclage de copropriétés dégradées, recyclage de l'habitat ancien dégradé, actions de portage massif de logements en copropriété dégradée)³, peuvent générer le relogement des ménages résidant dans les logements concernés.

Conformément aux dispositions de l'article 4 du titre I du RGA, l'octroi par l'ANRU de financements pour accompagner la mise en œuvre du relogement est conditionné par l'engagement des porteurs de projet et des maîtres d'ouvrage à assurer aux ménages un relogement de qualité, prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits et leur offrant un parcours résidentiel positif, selon les objectifs de qualité définis localement.

¹ Les modifications introduites par le CA du 29 juin 2021 sont présentées dans le Points clés (Août 2021) dédié aux évolutions du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

² La présente instruction annule également le document « Etape par Etape » publié par l'ANRU.

³ Les opérations de changement d'usage validées par le conseil d'administration de l'Agence au titre de l'article 2.3.9 du titre II peuvent également générer du relogement.

Afin de faciliter ces parcours résidentiels dans du parc neuf ou récent et de qualité, l'ANRU a mis en place une aide dite « indemnité minoration de loyer » (article 2.1.3.2 du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU) visant à faciliter les relogements dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, que le relogement soit effectué dans le patrimoine du maître d'ouvrage qui porte l'opération générant du relogement ou chez un autre Organisme de Logement Social (OLS).

L'aide pour minoration de loyer est dissociée du financement de la reconstitution de LLS. L'enjeu est d'ouvrir les perspectives résidentielles des ménages relogés en facilitant leur accès au parc social neuf ou récemment mis en location de l'ensemble des OLS présents sur le territoire de l'EPCI (ou à une échelle plus large), dans des conditions financières maîtrisées pour ces ménages.

L'indemnité forfaitaire vise à couvrir tout ou partie de l'écart entre le loyer pratiqué par l'OLS et le plafond de loyer pour l'attribution de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) du ménage concerné, quelle que soit la durée d'occupation effective du logement par le ménage relogé et quel que soit le différentiel de loyer couvert.

II. Conditions d'attribution et montant de l'aide

a. Les conditions d'attribution

L'aide pour minoration de loyer propose une indemnité forfaitaire pour le relogement définitif des ménages impactés par les opérations liées au NPNRU qui remplit deux conditions cumulatives, fixées par l'article 2.1.3.2 du titre II du RGA :

1. Une condition d'éligibilité relative au logement locatif social accueillant le ménage relogé

La version du règlement général publié au Journal officiel du 29 août 2021 a élargi le parc social éligible à l'indemnité : à compter du 1^{er} janvier 2021, l'indemnité peut ainsi être accordée pour des relogements dans des logements soumis à la réglementation thermique 2005 (ou postérieure). Cette nouvelle disposition permet d'élargir les opportunités de relogement dans un parc présentant une bonne qualité thermique.

Ainsi, l'OLS « d'accueil » du ménage relogé peut bénéficier de l'aide si :

- Le relogement définitif est réalisé dans le parc de logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés à l'APL depuis moins de cinq ans ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social et, ce, quelle que soit la date de signature du bail par le ménage relogé ; le respect de la condition de délai s'appréciant à la date de signature du bail.
- **Dans le cas de baux signés à compter du 1^{er} janvier 2021 (évolution liée au règlement général publié le 29 août 2021)**, le relogement définitif peut également être réalisé dans un logement locatif social construit, en métropole, sous le régime de la réglementation thermique 2005 (réglementation applicable à tous les projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1^{er} septembre 2006), ou toute réglementation thermique postérieure, et dans les départements d'outre-mer dans un logement locatif social dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} septembre 2006.

Par ailleurs, les logements financés par l'ANRU en PLUS-CD à 17 % ou à 22% dans le cadre du PNRU ne sont pas éligibles à l'indemnité pour minoration de loyer dans le cadre du NPNRU (puisque ces opérations ont déjà obtenu, en contrepartie d'une baisse des loyers, une majoration de leurs concours financiers lors de leur financement initial).

2. Une condition d'éligibilité relative au loyer inscrit dans le bail du ménage relogé

Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé ne doit pas dépasser le plafond de loyer pour l'attribution de l'APL, tel que défini à l'article D.823-16 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce plafond de loyer est fixé par arrêté (relatif au calcul des aides personnelles) en fonction de la zone

géographique et de la composition familiale du ménage⁴. A titre d'information, l'arrêté en vigueur à la date de la rédaction de la présente note est l'arrêté du 23 septembre 2021 (JO du 30 septembre 2021).

b. Le montant de l'aide

Le montant de l'aide est forfaitaire et non modulable et est défini selon :

- La typologie du logement dans lequel est relogé le ménage ;
- La zone dans laquelle se situe la commune siège de l'EPCI (ou exceptionnellement la commune) signataire de la convention pluriannuelle en qualité de porteur de projet ; le zonage étant défini par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés⁵. Pour les départements d'outre-mer, le barème appliqué est celui de la zone 1.

Typologie du logement	Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé			
	Zone 1bis	Zone 1 et DOM	Zone 2	Zone 3
T1 & T2	3 000	2 000	2 000	2 000
T3	8 000	7 000	6 500	6 000
T4	12 000	10 000	9 000	8 000
T5 et +	16 000	13 000	9 000	8 500

Le règlement général publié au Journal officiel du 29 août 2021 a revu à la hausse, pour certaines zones, le montant forfaitaire de l'aide, pour mieux tenir compte du faible taux de rotation dans les logements neufs ou récents.

L'aide a pour objet de faciliter le relogement dans un logement neuf ou récent à prix maîtrisé pour le ménage, y compris chez des OLS qui ne portent pas d'opération générant du relogement. Elle n'est toutefois pas une compensation stricte du différentiel entre le plafond couvert par l'APL pour le ménage et le loyer maximum du logement. Il s'agit donc d'une aide forfaitaire, quelle que soit la durée d'occupation du logement par le ménage.

A noter :

Les modifications apportées au RGA et relatives notamment à l'élargissement de l'assiette du parc de logements éligibles à la mesure n'ont pas d'incidence sur la définition que l'ANRU et ses partenaires donnent de la qualité du relogement. Cette qualité, définie par l'article 4 du titre I du RGA, reste un critère d'appréciation du projet de renouvellement urbain. A ce titre, l'élaboration et le suivi d'objectifs locaux, et en particulier de cibles locales chiffrées sur quatre critères nationaux (critères de maîtrise du reste à charge, part de relogement dans le parc social neuf ou mis en location depuis moins de 5 ans, part de relogement hors QPV, part de relogement hors quartier en renouvellement urbain) restent une priorité pour piloter la qualité du relogement.

III. Modalités de contractualisation

Le maître d'ouvrage bénéficiaire de l'indemnité pour minoration de loyer est exclusivement l'organisme de logement social accueillant le ménage relogé (article 2.1.3.2).

Au stade de la contractualisation, le nombre prévisionnel de relogements pouvant bénéficier de l'indemnité pour minoration de loyer est évalué sur la base :

- du nombre de relogements rendus nécessaires par les opérations contractualisées avec l'ANRU ;
- de l'objectif prévisionnel global de relogement dans le parc social neuf ou mis en location depuis moins de 5 ans, défini sous forme de cible locale chiffrée à l'échelle de l'EPCI par le porteur de projet et les partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et porté dans le document cadre sur les orientations d'attribution de la CIL ;
- et des possibilités de relogement dans le parc de logements soumis à la réglementation thermique 2005 ou à toute réglementation thermique postérieure et dans les départements

⁴ Dans les DOM, le plafond de loyer à prendre en considération sera le plafond de loyer applicable dans la zone I.

⁵ Le classement des EPCI est consultable sur Anruscope.

d'outre-mer dans un logement locatif social dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} septembre 2006.

La répartition prévisionnelle par typologie (T1 & T2, T3, T4, T5 et +) est évaluée sur la base des caractéristiques des ménages à reloger.

Les opérations de minoration de loyer sont contractualisées sous maîtrise d'ouvrage :

- des OLS déjà identifiés susceptibles d'accueillir les ménages à reloger,
- du porteur de projet, dans l'attente de l'identification d'autres OLS pouvant accueillir les ménages à reloger.

Les opérations contractualisées peuvent être ajustées ou recomposées au fur et à mesure de l'identification des OLS pouvant accueillir les ménages à reloger et de l'avancée des relogements.

La répartition des relogements par typologie de logement ainsi que le nombre de relogements évalués au stade de la contractualisation n'ont pas de caractère contractuel ; ces données prévisionnelles pourront évoluer au stade de l'exécution financière des opérations, sans nécessiter de modification du contrat. Ainsi, le montant global de la subvention contractualisée par un même maître d'ouvrage peut être mobilisé même si intervient une modification de la répartition par typologie de logements et/ou du nombre de relogements réalisés.

IV. Modalités d'octroi et de versement de la subvention (DAS)

a. Modalités d'octroi de la subvention

Une décision attributive de subvention (DAS) est octroyée au maître d'ouvrage (MO), à son initiative, dans les conditions prévues au règlement financier relatif au NPNRU.

Une fois la convention pluriannuelle programmant l'opération « Minoration de loyer » signée, le maître d'ouvrage peut déposer sa demande de subvention dès lors qu'il est en mesure de justifier du lancement opérationnel de l'opération (correspondant au premier bail signé avec un ménage dont le relogement respecte les conditions d'éligibilité de l'aide).

La justification du lancement opérationnel de l'opération par le MO est basée sur la production de l'état déclaratif du relogement éligible réalisé à date (cf. tableau en annexe)⁶.

Une fois la DAS initiale octroyée, le maître d'ouvrage produira tous les ans un compte rendu d'exécution annuel (CREA) dans les conditions prévues au Règlement financier relatif au NPNRU (Refi). Les informations et les justifications à produire dans le cadre du CREA sont basées sur la production de l'état déclaratif du relogement éligible réalisé à date (cf. tableau en annexe).

La DAS peut faire l'objet d'une ou plusieurs évolutions par le moyen d'une DAS modificative dans les conditions prévues au Refi ; ces évolutions peuvent concerner le nombre de primes ainsi que la répartition par typologie.

b. Modalités de versement de la subvention

Le versement de la subvention interviendra dans les conditions du Règlement financier NPNRU selon les principes suivants :

- selon un échéancier de paiements annuels déterminé par l'ANRU lors de l'octroi de la DAS, jusqu'à concurrence de 60% du montant de la subvention, le versement sur échéancier étant conditionné à la production par le maître d'ouvrage d'un compte rendu annuel d'exécution ;
- sur demandes de paiements complémentaires à l'initiative du maître d'ouvrage, entre 60% et 80% du montant de la subvention, sur justification de l'avancement de l'opération ;
- sur demande de solde à l'initiative du maître d'ouvrage, au-delà de 80%, sur justification de de l'état de réalisation et de l'achèvement de l'opération.

La justification de l'avancement de l'opération par le maître d'ouvrage est basée sur la production de l'état déclaratif du relogement éligible réalisé à date (cf. tableau en annexe). Cet état déclaratif est la

⁶ Ce tableau peut être extrait à partir de l'outil de suivi du relogement RIME mis à disposition par l'USH (dans la version 5 actualisée avec l'ANRU) et des développements ultérieurs qui seront proposés prochainement via « e-RIME », outil développé conjointement par l'USH et l'ANRU.

seule pièce justificative exigée pour l'octroi de la DAS, les CREA et les paiements au terme de l'échéancier de paiement (acompte manuel et solde de la subvention). Les délégations territoriales devront vérifier la cohérence des informations renseignées par le maître d'ouvrage dans cet état déclaratif ; en cas d'incohérence, des pièces supplémentaires pourront être demandées au maître d'ouvrage pour les besoins de l'instruction locale.

L'Agence peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces ou sur place pour les besoins exclusifs de l'instruction des dossiers, de la vérification de l'exécution des obligations contractuelles et des engagements ou de l'évaluation des projets de renouvellement urbain. Dans ce cadre, tous les éléments permettant de vérifier le respect des conditions d'éligibilité et d'octroi de l'aide (bail du ménage relogé etc.) pourront être demandés. L'ANRU est par ailleurs susceptible de réaliser a posteriori un audit, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'ANRU.

V. Modalité de suivi de l'aide

Un suivi de la consommation de l'aide « minoration de loyer » et du parc dans lequel elle est mobilisée, est réalisé au minimum annuellement dans le cadre des comités de pilotage relogement, des revues de projet et de la CIL.

A cette occasion, la contribution de l'aide à l'objectif local de relogement dans le parc social neuf ou mis en location depuis moins de cinq ans est analysée collectivement par le porteur de projet et les partenaires de la CIL.

VI. Application aux opérations en cours

Les nouvelles modalités d'attribution de l'aide (barèmes, critères d'éligibilité du parc accueillant les ménages relogés) bénéficient à toutes les opérations « Minoration de loyer » non soldées au 30 août 2021, correspondant à la date d'entrée en vigueur du règlement général dans sa version adoptée par le Conseil d'administration du 29 juin 2021.

Aussi, les opérations en cours de contractualisation (examinées avant le 30 août 2021 en comité d'engagement ou par le délégué territorial pour les projets non soumis à examen du comité d'engagement) devront être contractualisées selon les nouveaux barèmes et sous maîtrise d'ouvrage des OLS identifiés pouvant accueillir les ménages à reloger ou, à défaut, sous maîtrise d'ouvrage du porteur de projet, à montant constant de concours financiers réservés. Toute demande d'enveloppe supplémentaire (lorsque l'enveloppe réservée est consommée) devra être examinée par le comité d'engagement ou par le délégué territorial pour les projets non soumis à examen du comité d'engagement.

Les opérations déjà contractualisées sous maîtrise d'ouvrage des maîtres d'ouvrage à l'origine des opérations de relogement pourront être exécutées selon les nouvelles modalités prévues au règlement général, y compris l'application des nouveaux forfaits, sans recours à une modification du contrat. A l'occasion de la DAS, la typologie des logements ainsi que la volumétrie des relogements seront réajustées selon les nouvelles modalités.

La répartition des enveloppes de subvention entre OLS pourra être modifiée, conformément à la note « Modification des projets et des opérations contractualisées dans le cadre du NPNRU » du 16 mars 2021 : par ajustement mineur ou selon le cas, par avenant (cas de l'OLS non-signataire du contrat). De nouvelles lignes d'opérations pourront être identifiées.

Les besoins d'enveloppes complémentaires au regard de la volumétrie des relogements seront examinés dans le cadre d'un avenant.

Nota bene : les opérations engagées (non soldées) pour lesquelles un versement a déjà eu lieu dans le cadre des anciens barèmes seront exécutées de la même manière (cf. ci-dessus), avec si besoin l'appui de l'Agence.

DocuSigned by:
Nicolas GRIVEL
B358B888D27647C...

Nicolas GRIVEL

ANNEXE

ÉTAT DÉCLARATIF DU RELOGEMENT ELIGIBLE A L'« INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER » REALISE A DATE extrait de l'outil RIME

IDTOP :

Nom du maître de d'ouvrage (OLS accueillant les ménages relogés) :

Date : XX/XX/XXXX

Identifiant RIME du ménage relogé	IDTOP de l'opération générant le relogement du ménage relogé	<i>Si relogement dans le parc social neuf, conventionné ou mis en location depuis moins de 5 ans</i> Date de la convention APL du logement / date de mise en location dans le parc locatif social (jj/mm/aaaa)	<i>Si relogement dans le parc de plus de 5 ans</i> Date du dépôt de la demande de permis de construire (jj/mm/aaaa)	Date de signature du bail du ménage relogé (jj/mm/aaaa)	Typologie du logement (T1/T2, T3, T4, T5 et plus)	Montant du loyer inscrit dans le bail	Montant du plafond de loyer APL cf. article D.823-16 du CCH	Composition familiale du ménage ⁷
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer dans un logement T1/T2</i>								
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer dans un logement T3</i>								
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer dans un logement T4</i>								
<i>Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer dans un logement T5 et plus</i>								
Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer								

⁷ Bénéficiaire isolé, Couple sans personne à charge, Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge, deux personnes à charge, trois personnes à charge...