

Paris, le 22 octobre 1998

Le Ministre délégué à la Ville
Le Secrétaire d'Etat au logement

à

Messieurs les Préfets de Région
Direction Régionale de l'Equipement
Mesdames et Messieurs les Préfets de Département
Direction Départementale de L'Equipement

Titre : **Circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements locatifs sociaux, à la programmation des logements PLA construction-démolition et au changement d'usage de logements sociaux.**

Textes sources : - Art. L.443.15-1 et R.443.17, L.443.11 du CCH.
- Circulaires n° 88-42 du 2 mai 1988 et du 8 juillet 1996
- Circulaire du 8 janvier 1997 relative à la mise en oeuvre du plan de relance pour la ville

Textes abrogés: - Circulaires n° 88-42 du 2 mai 1988 et du 8 juillet 1996.

Textes modifiés:

N° NOR : EQUU9810174C

N° circulaire : 98-96/UHC/IUH25

Mots-clés : HLM - Démolition - Droit - Financement - Méthode

Réf. classement:

Publication : BO JO

DESTINATAIRES :

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	SGVN	ANAH	ANPEEC	CSTB
P/attribution	x	x	x	x						
P/information					x					

DESTINATAIRES	DAFAG	DGUHC	DAEI	DRAST	DPS	CGPC	MIILOS	BAJ	DIV	
P/attribution		x							x	
P/information						x	x			

Circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements locatifs sociaux, à la programmation de logements PLA construction-démolition et au changement d'usage de logements sociaux

Le comité interministériel des villes du 30 juin 1998, a souligné que la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain ambitieuses était nécessaire dans de nombreux quartiers dévalorisés pour permettre une amélioration significative du cadre de vie des habitants, renforcer durablement leur attractivité et mettre en place les conditions d'une meilleure mixité urbaine et sociale. Suivant les circonstances, ces opérations nécessiteront une réorganisation de la structure foncière, des travaux de restructuration des espaces publics, des constructions nouvelles, l'implantation de nouveaux équipements, des réhabilitations lourdes, des changements d'usage de logements et des démolitions.

Considérant qu'il s'agit d'un enjeu essentiel pour l'avenir des villes, l'Etat entend soutenir de telles opérations lorsqu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une démarche de projet urbain et de développement économique et social prenant en compte de façon prioritaire les besoins des habitants. Par contre, des opérations qui auraient pour objectif le rejet de certaines catégories de familles ou de personnes ne pourront en aucun cas être appuyées par l'Etat ou bénéficier d'autorisations de sa part lorsque celles-ci sont nécessaires.

La présente circulaire traite des opérations de démolition et de changement d'usage des logements locatifs sociaux, qui sont bien souvent une composante importante de la restructuration des quartiers et du remodelage urbain.

La complexité de ces opérations, et leurs multiples dimensions – sociale, urbanistique, économique, financière et humaine – impliquent que la conduite de chaque dossier fasse l'objet d'une attention toute particulière de votre part. En tant que partenaire, vous devez par votre action encourager et faciliter les opérations qui s'inscrivent dans les orientations arrêtées par le gouvernement ; en tant que garant des principes républicains et de solidarité, vous serez particulièrement vigilants sur les droits des populations les plus défavorisées.

Chapitre 1: La démolition des logements locatifs sociaux et la programmation des PLA construction-démolition.

On peut distinguer, à grands traits, trois catégories principales de situation qui conduisent à envisager des démolitions de logements locatifs sociaux :

- des territoires urbains en crise économique et décroissance démographique, où la vacance du parc est structurelle et durable. La démolition a alors comme objectif principal de permettre un repli organisé de l'offre de logements locatifs sociaux en préservant la qualité des conditions d'habitat du parc qui sera conservé.
- des immeubles ou groupes d'immeubles présentant des déficiences techniques graves ou des caractéristiques physiques et de confort obsolètes et dont le coût de remise en état est prohibitif par

rapport aux résultats escomptés (par exemple, certaines cités de transit, certains PSR ou PLR, ou encore certains bâtiments dont les malfaçons techniques d'origine n'ont pu être corrigées).

- des immeubles situés dans les quartiers de la politique de la ville ou des quartiers présentant des difficultés analogues et pour lesquels les démolitions relèvent de motifs complémentaires, qui peuvent être le développement de la vacance, la volonté de restructurer un quartier pour le revaloriser et permettre sa mutation ou la difficulté de gérer des bâtiments dont l'implantation ou les caractéristiques architecturales (par exemple : concentration excessive de logements par cages d'escalier, coursives démesurées,...) sont profondément inadaptées aux populations qui les occupent.

Dans les deux premiers cas, le principe de la démolition pose rarement problème. Avant d'accorder les autorisations correspondantes, vous vous assurerez essentiellement que les conditions de relogement des habitants correspondent à leurs besoins et font l'objet d'engagements clairs des bailleurs et des collectivités locales concernées.

Dans le dernier cas, qui est aujourd'hui le plus fréquemment rencontré, la démolition peut être pleinement justifiée voire nécessaire pour permettre la mise en œuvre de projets urbains et sociaux de qualité. Deux situations sont à distinguer :

- l'organisme demandeur a une activité de construction convenable, une gestion attentive à la qualité du patrimoine et aux relations avec les habitants et une politique d'attribution conforme à sa mission sociale. Dans ce cas, votre action devra s'inscrire dans un esprit de confiance et de partenariat, afin de concourir à la réussite de l'opération.

- dans le cas contraire ou si des interrogations fortes pèsent sur les objectifs sociaux de l'opération, vous ferez valoir auprès de l'organisme et de la commune, l'ensemble des exigences détaillées ci-après afin d'entourer l'intervention de l'Etat de toutes les garanties.

En effet compte tenu de ses coûts pour la collectivité, de l'impact sur les habitants et des difficultés de mise en œuvre des opérations de relogement, la démolition ne peut être considérée comme un acte de gestion courante du patrimoine HLM. Elle doit donc avoir été précédée d'une réflexion approfondie et être accompagnée de précautions particulières.

C'est l'objet des instructions figurant dans la présente circulaire, qui s'appliquent tout particulièrement à ces situations et que vous adapterez en fonction des contextes locaux, soit comme des indications pour aider les acteurs soit comme des exigences auxquelles vous subordonnez votre accord.

I) Les points-clés à examiner dans un projet de démolition :

Quatre points sont déterminants pour permettre la réussite d'opérations de démolition respectueuses des objectifs de développement urbain solidaire et de mise en œuvre du droit au logement :

- une réflexion sur les besoins en logements de toute nature à l'échelle de l'agglomération,
- l'existence d'un projet urbain et social,
- la mise en place d'une concertation avec les habitants,
- l'élaboration d'un plan de relogement sur lequel les acteurs s'engagent de façon réaliste.

I-1) Le projet de démolition doit être analysé dans le cadre de la politique locale de l'habitat.

Les implications d'une opération de démolition, lorsqu'elle a une ampleur significative, ne peuvent être appréciées indépendamment d'une réflexion sur le fonctionnement du marché local de l'habitat dans ses différentes composantes et notamment sur les logements sociaux et très sociaux à ses différentes échelles (quartier, commune, agglomération), et sur les capacités de réponses aux besoins d'accès au logement des différentes catégories de population, particulièrement des populations les plus démunies.

Cette réflexion, qui pourra utilement trouver sa place dans le cadre d'un PLH, doit permettre de déterminer si des opérations de reconstruction sont nécessaires, sur le site ou ailleurs, et si la constitution d'un parc locatif social supplémentaire, notamment en PLA-LM et PLA-I, pour répondre à la demande des populations les plus défavorisées, doit être exigée ou pas.

Le cas échéant, elle doit aussi permettre de s'assurer de la cohérence des différents projets envisagés sur l'ensemble de l'agglomération.

I-2) Le projet de démolition doit s'inscrire dans un projet global sur le quartier.

L'acte de démolir n'est pas une solution en soi, mais doit être une étape ou un levier d'un projet urbain global, dont les caractéristiques doivent être clairement explicitées en termes de finalités (perspective de devenir pour le site considéré) et de phasage (cohérence du calendrier d'élaboration et de réalisation du projet avec les objectifs fixés).

Le projet doit être le résultat d'un diagnostic précis sur le fonctionnement du quartier dans l'agglomération et sur ses possibilités de valorisation.

Dans les communes relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville, le projet s'inscrit dans le cadre du contrat de ville.

Bien entendu la nature du projet, son contenu et son degré de précision doivent être fonction du contexte local et de l'importance du projet de démolition. La mise en réserve foncière correctement gérée des terrains libérés par la démolition peut ainsi être parfaitement justifiée, alors que dans d'autres circonstances une restructuration ambitieuse des espaces publics est indispensable à la réussite de l'opération.

(Cf annexe n° 1 : la nature et le contenu du projet urbain).

Dans tous les cas il est essentiel que les différents intervenants s'attachent à vérifier le réalisme du projet au regard notamment de leur capacité d'intervention financière. Lorsque la mise en œuvre du projet doit s'étendre sur plusieurs années, il convient de vérifier que les actions prévues en termes d'investissement et de gestion se traduisent, à chaque phase de réalisation, par une amélioration réelle et rapide des conditions de vie des habitants.

Par ailleurs, les perspectives de démolition ne devront pas avoir pour conséquence un désengagement du bailleur dans la gestion et l'entretien régulier des bâtiments et des sites concernés.

I-3) la concertation avec les habitants du quartier sur le projet urbain et avec les locataires à reloger est une étape indispensable.

Le CIV du 30 juin 1998 a fortement souligné l'importance qui s'attachait au développement de la participation des habitants au devenir de leur ville et de leur quartier.

Par ailleurs un projet de démolition peut être particulièrement déstabilisateur pour les populations concernées, s'il n'est pas suffisamment expliqué ni compris et n'a pas fait l'objet d'examen, de propositions et de discussions préalables.

Cette concertation doit se dérouler dans le respect de l'article 4 de la loi d'orientation sur la ville qui prévoit que le maire doit organiser une concertation préalable pour toute action ou opération d'urbanisme qui, par son ampleur ou par sa nature, modifie substantiellement les conditions de vie dans les quartiers et les ensembles immobiliers, et que cette concertation associe notamment les maîtres d'ouvrage concernés ainsi que les représentants locaux des associations de locataires représentatives.

S'agissant des locataires des logements à démolir, il appartient au maître d'ouvrage de mettre au point les modalités de concertation sur les relogements, en y associant la collectivité territoriale.

Vous vous assurerez que ces modalités ne se limitent pas à une simple information mais garantissent une véritable concertation adaptée à l'ampleur des problèmes rencontrés.

I-4) le plan de relogement est le point le plus délicat d'une opération de démolition et doit être soigneusement arrêté.

Tout projet de démolition doit faire l'objet d'un plan de relogement des habitants concernés. Vous devez vous assurer de son existence et de sa consistance.

Le plan de relogement sera validé par la conférence intercommunale du logement social, lorsqu'elle existe.

Il doit tenir compte du contexte local et s'appuyer sur les capacités du parc existant et les possibilités de construction sur le site ou sur d'autres secteurs. Une analyse fine des situations familiales doit permettre d'éviter de transférer des familles « difficiles » en les concentrant dans d'autres groupes, ce qui aurait pour effet d'y déplacer les problèmes sans les résoudre. Le plan de relogement doit au contraire redonner la possibilité à ces familles d'un vrai parcours d'intégration.

Il doit prendre en compte les questions liées à la scolarité et l'existence d'attaches familiales et de réseaux de solidarité entre les habitants.

(cf. annexe n°2 : le plan de relogement)

Vous veillerez particulièrement à 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.

Le plan de relogement pourra en tant que de besoin faire l'objet d'un protocole précisant les engagements de chacun et en organisant les modalités de suivi.

II) Le cadre juridique et financier de l'intervention de l'Etat.

L'article L.443-15-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit qu'aucune démolition de logements HLM construits avec l'aide de l'Etat ne doit être réalisée sans votre accord préalable, celui de la commune d'implantation et des garants des prêts. Ces accords s'ajoutent à la nécessité d'obtenir le permis de démolir et ne sauraient en aucun cas être réputés acquis avec ce permis.

L'article R.443-17 du CCH fixe le principe de l'exigibilité immédiate du remboursement des aides de l'Etat et des prêts aidés ou consentis par l'Etat, mais vous confère un important pouvoir de dérogation pour :

- l'exonération en tout ou partie du remboursement des aides,
- l'autorisation d'échelonnement du remboursement de tout ou partie de ces aides,
- le maintien du remboursement des prêts suivant l'échéancier initial.

Vous n'hésitez pas à accorder ces dérogations pour les opérations répondant aux conditions décrites ci-dessus.

II-1) l'aide financière de l'Etat à la démolition et au réaménagement des espaces libérés.

Les opérations de démolition peuvent bénéficier de subventions de l'Etat, imputées sur le chapitre 65-48 article 60 du budget du ministère du logement (catégorie I).

Les conditions d'instruction et d'attribution en sont décrites à l'annexe n° 3.

Les réaménagements des terrains libérés pourront bénéficier de subventions de l'Etat imputées sur le chapitre 67.10/10 du budget du ministère délégué à la ville dans les conditions habituelles.

Par ailleurs, ils sont également éligibles aux prêts à 3,8 % de la CDC, dans des conditions précisées par une circulaire spécifique.

II-2) La programmation des PLA construction-démolition (PLA-CD).

Le PLA construction-démolition doit permettre d'anticiper et de faciliter le relogement des familles habitant dans les bâtiments dont la démolition est prévue à terme sur le site. Il peut être programmé sur le site où se trouvent les logements à démolir ou sur un autre site de la commune, ou même dans l'agglomération.

Il peut financer des opérations de construction de logements neufs ou des acquisitions amélioration dans l'ancien. Ce financement est déconcentré et s'impute sur le chapitre 65-48/10.

Les modalités d'emploi de ce financement sont rappelées en annexe n°4.

Chapitre 2 : le changement d'usage des logements locatifs sociaux.

1. Les points clés à examiner dans un projet de changement d'usage de logements locatifs sociaux.

Les opérations de changement d'usage peuvent participer efficacement à la revalorisation des quartiers d'habitat social, en combinant plusieurs objectifs :

- un objectif urbain : la transformation d'usage peut s'intégrer dans un projet global permettant de créer un pôle attractif d'animation et en ouvrant le quartier sur son environnement;
- un objectif social : le changement d'usage peut répondre à une demande des habitants en mettant à leur disposition, dans les locaux transformés, des services de proximité (agence du bailleur, locaux associatifs, services sociaux et médicaux ou de sécurité, reconstitution de locaux collectifs résidentiels...);
- un objectif patrimonial : le changement d'usage est alors un instrument de résorption de la vacance (alternatif à la démolition), et un moyen de rentabiliser une opération de réhabilitation;
- un objectif économique : une opération de changement d'usage peut également viser à développer une offre de locaux d'activité à des niveaux de loyers attractifs ou à répondre à une demande d'implantation d'une entreprise sur le secteur.

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.

2. Les conditions juridiques et financières de l'intervention de l'Etat.

Votre accord est nécessaire pour lever l'interdiction de louer un local ayant bénéficié d'aides de l'Etat en local commercial (article L 443.11 du CCH), ainsi que celle qui prévoit qu'un local d'habitation ne peut être affecté à un autre usage (article L 631-7 du CCH). Il est à noter que cette dernière disposition n'est pas applicable en zone franche urbaine.

Toute opération de changement d'usage de logement locatifs sociaux vacants est donc soumise à votre autorisation préalable.

L'Etat peut aider au financement de ces opérations sur le chapitre 65-48/60, suivant des modalités précisées à l'annexe n° 5.

Les opérations de démolition ou de changement d'usage sont une des composantes nécessaires des politiques de renouvellement urbain que le Gouvernement entend promouvoir. L'Etat doit contribuer à la mise en oeuvre de ces procédures dans un souci de partenariat et de dialogue avec les collectivités locales et les bailleurs au service des habitants.

S'appuyant sur les principes détaillés dans la présente circulaire, votre action et celle des services placés sous votre autorité, et tout particulièrement celle des directions départementales de l'équipement, seront essentielles pour que ce vaste et ambitieux chantier puisse se concrétiser dans des opérations de qualité tant sur le plan urbain que sur le plan social, et que toutes dérives qui tendraient à renforcer, à travers des opérations de démolition, des situations d'exclusion ou de rejet de certaines populations soient évitées. Vous voudrez bien nous saisir sous le double timbre de la DIV et de la DGUHC des difficultés que vous rencontreriez dans l'application de ces instructions.

Annexe n° 1 : Nature et contenu du projet urbain.

Le projet urbain vise à définir et mettre en oeuvre sur un territoire donné (quartier ou ensemble de quartiers) une stratégie globale d'action portant notamment sur son développement ou sa restructuration et permettant d'assurer, de manière durable une gestion urbaine contribuant à la qualité de vie quotidienne des habitants.

Il a à ce titre, dans les sites relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville, vocation à s'intégrer dans la démarche des contrats de ville.

Il se traduit par un programme d'actions et d'opérations à court, moyen et long terme portant sur l'habitat, les infrastructures, les activités économiques et par la mise en place des actions de gestion urbaine et sociale correspondantes.

Il doit s'appuyer sur un diagnostic précis du quartier, des causes de ses difficultés et de ses possibilités de valorisation et sur les orientations fixées par les collectivités locales qui en ont la charge après une concertation adaptée aux spécificités des lieux concernés.

Il doit d'abord chercher à améliorer la vie quotidienne des habitants et à mieux insérer le quartier dans la ville.

La définition de la démarche et la mise en oeuvre du projet urbain sont au premier chef de la compétence des autorités locales. Vous serez attentif à ce que la démarche prenne bien en compte les objectifs de solidarité exprimés par l'Etat, mais vous veillerez à apporter votre plein concours aux collectivités locales dans un souci de partenariat et d'efficacité.

Les actions à mener dans le cadre du projet urbain dépendent de la situation rencontrée.

Dans certains quartiers elles seront limitées à des interventions modestes ou des actions touchant à l'amélioration du fonctionnement du quartier sans qu'il y ait nécessairement de transformations physiques importantes. Il peut s'agir par exemple de la simple mise en réserve foncière correctement gérée des terrains d'assiette des bâtiments démolis. Dans d'autres, des actions plus lourdes seront indispensables pour changer l'image du quartier, améliorer sa vie quotidienne et la réinsérer dans la ville.

Quel que soit le contexte, la réussite des opérations de démolition envisagées tient beaucoup aux efforts des organismes bailleurs et des communes en matière de gestion urbaine et sociale. En effet, l'expérience montre que les dysfonctionnements des sites (vacance, dégradation physique du bâti, problèmes de sécurité, violences urbaines, etc.) et leur dégradation socio-économique ne peuvent être enrayerés par des actions de réhabilitation lourde ou de démolition, si elles ne sont pas relayées de manière continue par des actions sur l'entretien, les grosses réparations, le traitement des espaces publics et l'amélioration des actions quotidiennes de gestion, y compris sur la maîtrise des attributions et le suivi social des familles en difficulté.

Bien entendu, le projet doit préciser le devenir du terrain libéré par les démolitions.

Enfin, le projet doit être phasé dans le temps de façon que sa réalisation échelonnée ne se traduise pas par une dégradation des conditions de vie des habitants (entretien en continu avant la réalisation de la démolition, du bâti, des espaces publics, organisation optimale du chantier, gestion des opérations tiroirs, etc.).

Les actions qui relèvent du projet de valorisation du quartier peuvent comprendre :

1)- des interventions sur le patrimoine bâti :

Pour ces interventions, des moyens financiers importants ont été mis en place en 1998 et confirmés en 1999. (Taux de TVA à 5.5% pour tous les travaux de réhabilitation, de grosses réparations et de gros entretiens, maintien des subventions PALULOS avec possibilité d'un taux majoré dans les ZUS, financement des restructurations lourdes sur l'enveloppe de prêts à 3.8% de la Caisse des dépôts...) A cet égard, l'opération de démolition doit être l'occasion de débattre avec les organismes HLM de leurs politiques patrimoniales et de leurs engagements sur le quartier concerné (programmation de l'entretien courant, grosses réparations, travaux d'économie d'énergie, etc.).

Le projet peut également prévoir des opérations de construction sur le site, qui peuvent faciliter la diversification de l'offre, permettre le relogement et participer à la recomposition urbaine.

2)- des interventions sur l'environnement urbain :

a) Des programmes d'investissement portant sur l'aménagement de l'espace. Ceux-ci peuvent concerner, par exemple :

- la restructuration foncière du grand ensemble,
- la recomposition et la requalification des espaces extérieurs, qu'ils soient publics ou résidentiels, et à dominante végétale ou minérale,
- la restructuration des réseaux de voirie pour mieux irriguer le quartier, ou mieux le relier à la ville,
- la mise en place ou l'amélioration des réseaux de transports en commun,
- l'amélioration du réseau d'éclairage public,
- la délimitation de lieux de représentation et de centralité (entrée du quartier, places, pôles d'équipement),
- la restructuration des centres commerciaux.

b) Il s'agit aussi d'intervention de gestion urbaine et sociale qui peut se définir comme l'ensemble des tâches concourant, sur la durée, à la vie du quartier, avec comme objectif, l'amélioration de la vie quotidienne des habitants sous tous ses aspects.

Les interventions peuvent porter par exemple sur :

- la gestion du patrimoine immobilier : accompagnement social, prévention des expulsions, harmonisation des politiques d'entretien, de maintenance et de peuplement entre les bailleurs présents sur le terrain, gardiennage,...
- la gestion des espaces publics et des infrastructures : qui peut nécessiter une redéfinition domaniale entre les organismes HLM et les collectivités territoriales,...
- la gestion de la sécurité : l'intégration des dispositifs de sécurité aux différents domaines de la vie urbaine, et l'adaptation des espaces en lien avec les contrats locaux de sécurité (CLS),...
- la gestion et l'animation de la vie sociale: développement des services de proximité et services à domicile, point d'information multi-services,...
- la gestion des transports des déplacements et des stationnements : amélioration du schéma de desserte, mesures de sécurité dans les transports, restructuration des parcs de stationnement,...
- les actions de développement économique: développement des activités économiques sur le quartier, politique d'insertion des publics en difficulté et notamment des jeunes (mesures emploi-jeunes), actions de formation,...

Annexe n°2 : le plan de relogement.

Les articles 11 à 13 quarter de la loi du 1er septembre 1948 s'appliquent aux logements HLM, que ces logements soient conventionnés ou pas (cf. articles L353-15 et L442-6 du CCH). Ils fixent les conditions générales de protection des occupants et prévoient les modalités selon lesquelles le droit au maintien dans les lieux ne s'oppose plus au propriétaire qui a reçu l'autorisation de démolir. Le permis de démolir, accordé le plus souvent par le maire, tient lieu de l'autorisation prévue par l'article 11 de la loi de 1948, mais ne tient pas lieu de l'accord préalable prévu à l'article L 443-15-1 du CCH, qui relève de la seule compétence du préfet.

L'article L 314-2 du Code de l'urbanisme précise 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 qu'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.

Dans ce cadre, vous apprécierez la qualité du plan de relogement en vérifiant qu'il permet :

- le relogement dans des conditions satisfaisantes pour l'ensemble des populations touchées par les démolitions, avec une attention particulière pour les populations les plus défavorisées: en particulier, le relogement 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).
- 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.
- 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, ce qui aurait pour effet d'y déplacer les problèmes sans les résoudre.

Le programme de relogement doit préciser de façon crédible et réaliste :

- . le phasage prévisionnel des démolitions et relogements,
- . 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,...)

Le plan de relogement doit prévoir également les conditions dans lesquelles le ou les propriétaires bailleurs prennent en charge les dépenses afférentes à la régulation de la situation des locataires pour faciliter le relogement (maintien du dépôt de garantie, absence de caution simple ou solidaire demandée,

régulation 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.

Il est actualisé chaque année en fonction des indicateurs de suivi du relogement qu'il aura préalablement déterminés.

Le plan de relogement peut être concrétisé par la signature d'un protocole entre plusieurs organismes d'HLM, une ou plusieurs collectivités territoriales et éventuellement les locataires concernés ou leurs associations, et l'Etat si vous le jugez utile.

Un comité de suivi du plan de relogement peut être utilement mis en place pour prévoir 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.

Annexe n° 3 : modalités de calcul et d’instruction des subventions pour démolition

I 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,...).

1- Les coûts directs, comprenant les travaux de démolition y compris de désamiantage et les actions d'accompagnement social des opérations de relogement, pourront être financés à hauteur de 35%.

Les coûts de démolition s'entendent T.T.C.(taux de TVA à 20.6%).

Les coûts techniques sont justifiés par des estimatifs établis par un bureau d'études. La maîtrise d'oeuvre 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 total.

Les manques à gagner dus à la vacance de logements ne sont pas pris en compte, non plus que le coût de remise en état des logements mis à disposition des familles relogées. Les coûts de déménagement pris en charge par le bailleur peuvent être pris en compte dans l'assiette de la subvention, sur la base d'un devis prévisionnel établi par une entreprise de déménagement.

Les déménagements réalisés antérieurement à l'accord préfectoral de démolition ne peuvent être pris en compte.

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

Les actions d'accompagnement social menées par une association ou un intervenant extérieur peuvent être subventionnées : le projet de contrat est joint à la demande. Ces actions sont prises en compte dans le calcul de la subvention à partir du moment où le principe de la démolition a été validé par le préfet (accord écrit ou arrêté préfectoral autorisant la démolition).

2 - La charge de remboursement du capital restant dû au titre des emprunts ayant servi à la construction, peut être subventionnée jusqu'à hauteur de 30 %, 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.

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 est en difficulté. Vous consulterez préalablement la direction régionale de la CDC.

Pour appuyer votre demande, 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.

La subvention de l'Etat doit être comprise non pas comme une aide à la démolition proprement dite mais comme un soutien au projet urbain et social, dont la démolition n'est qu'une composante. C'est pourquoi le versement de cette subvention, au niveau local, devra être effectué jusqu'à hauteur de 50 % de son montant global au fur et à mesure des travaux de démolition, sur justificatif du montant des factures et après obtention d'un certificat délivré par la CDC, justifiant du remboursement du capital restant dû.

Par contre, les 50 % complémentaires ne seront versés 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).

Par chantier, il faut entendre la construction de logements ou d'équipements, l'aménagement d'espaces publics, ainsi que toute réalisation concourant à l'évolution du quartier, y compris par recomposition du parcellaire.

Lorsque la réalisation prévue nécessite des délais de démarrage longs (cas d'un équipement public programmé à moyen terme, par exemple), le solde de la subvention peut être payé sur la base des engagements de la réutilisation du terrain prévue à terme. Des dispositions doivent être prises pour traiter le terrain dans l'attente de son utilisation définitive.

II Composition du dossier à envoyer à la DGUHC.

Le dossier transmis par le préfet comprend les éléments suivants :

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.

CONCERNANT LE PROJET DE DEMOLITION :

- 1) Un plan masse faisant apparaître les bâtiments à démolir,
- 2) Un plan masse faisant apparaître le devenir du terrain libéré par la démolition (ou plan masse futur)?
- 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)

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) le devis estimatif justifiant les coûts de déménagement à prendre en compte,
- 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) si l'arrêté du préfet accordant la démolition et l'exonération du remboursement des aides de l'Etat et le maintien des échéanciers de remboursement (le cas échéant) a été pris, vous joindrez l'arrêté,
- 8) la délibération de la ou des collectivités territoriales validant le projet et décidant de ses (ou leurs) participations financières au projet.

La demande de subvention est instruite au niveau local et transmise en deux exemplaires par le préfet à la DGUHC (IUH2), avec son avis.

Les demandes de subvention sont examinées par une commission interministérielle, qui associe la DIV et la DGUHC.

Les dossiers complets doivent être reçus dans un délai de 15 jours avant la date d'examen par la commission (calendrier prévisionnel fourni par ailleurs). Dans le cas contraire, l'examen du dossier est repoussé à la date suivante.

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 oeuvre 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).

La commission interministérielle s'assurera de l'accord préalable de la CILPI.

Annexe n°4: modalités d'emploi du PLA construction-démolition.

Les plafonds de ressources pour bénéficier du relogement dans les PLA-CD sont ceux applicables au PLA. Le taux d'intérêt est de 3,8%.

La subvention apportée à ce PLA (12%) a pour objectif d'obtenir compte tenu des aides personnelles au logement, des niveaux de quittance (loyers plus charges) proches de ceux payés par les personnes à reloger. Vous négociez, dans la mesure du possible, des participations financières des collectivités territoriales susceptibles d'en améliorer le financement.

Par ailleurs vous pouvez en tant que de besoin accorder des subventions pour surcharge foncière pour ces opérations en application des règles de droit commun.

Le maître d'ouvrage des PLA-CD peut être différent de celui de l'opération de démolition s'il y a accord local entre plusieurs organismes pour participer au relogement des familles issues des immeubles à démolir.

Dans un souci de mixité sociale, la totalité des logements des immeubles construits à l'aide du PLA-CD peut ne pas être attribuée aux familles à reloger en prévision de la démolition. De même, les opérations de PLA-CD pourront être mixées avec des opérations PLAI ou PLALM sur le site ou sur un autre secteur de la ville ou de l'agglomération.

Les PLA constructions démolition peuvent être ouverts, en tant que de besoin, au relogement de familles issues de bâtiments privés, à démolir à la suite d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Annexe n° 5 : modalités de calcul et d’instruction des subventions pour changement d’usage

Dans le cas de vente avec transformation d’usage, l’article L 443-13 du CCH prévoit l’exigibilité des emprunts et le remboursement des aides de l’Etat sans possibilité de dérogation.

Le remboursement des aides de l’Etat n’est pas exigible, lorsque le bailleur ayant bénéficié de l’aide demeure propriétaire.

Les travaux réalisés par les bailleurs sociaux pour permettre le changement d’usage de logements HLM peuvent bénéficier de subventions de l’Etat, mais les opérations de ventes avec changement d’usage ne peuvent en bénéficier.

Ces demandes de subvention, instruites préalablement par vos services (DDE) sont examinées suivant les mêmes modalités que les subventions pour démolition.

Les subventions pour changement d’usage sont gérées en catégorie I et imputées sur le chapitre 65 48/60 du ministère du logement.

Le taux maximum de subvention reste de 35% du montant des travaux (TTC), pour l’implantation d’activités privées et de 20 % du montant des travaux (TTC) pour l’implantation d’activités publiques.

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.

Le dossier transmis à la DGUHC doit comprendre :

- 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.