



Liberté • Égalité • Fraternité

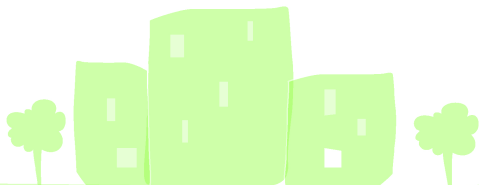
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Processus de clôture des conventions pluriannuelles

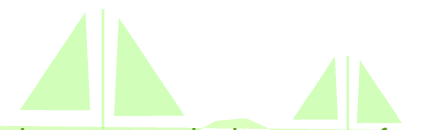
Cycle ANRU ARH – 9 novembre 2011



DDTM 59



Page 1



www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr

Les 2 axes de travail

- **Organiser la fin des conventions**
 - Volet administratif et financier
 - Respect des engagements contractuels
- **Impulser une vision prospective et stratégique pour l'après convention**
 - Pérennisation de l'action publique
 - Conforter l'inscription des PRU dans des projets de transformation durable des quartiers

Organiser la fin des conventions

- Fixation par avenant de deux dates limites arrêtant le calendrier de sortie de convention
- Appréciation du respect des engagements contractuels

Organiser la fin des conventions avenant de clôture

- Fixation par avenant de deux dates limites arrêtant le calendrier de sortie de convention
 - Une date limite pour l'ensemble des demandes de premier acompte
 - Une date limite pour l'ensemble des demandes du solde
- Comment sont définies ces dates ?
 - À partir d'un examen local de l'état d'avancement de la convention, réalisé par le DTA en lien avec le porteur de projet (concrètement, lors de la dernière revue de projet)

Organiser la fin des conventions avenant de clôture

- Contenu de l'avenant
 - Les 2 dates limites
 - Fixation définitive du programme des opérations physiques
 - Un calendrier réaliste de réalisation des opérations, avec regard particulier sur les opérations fondamentales
- Aucun redéploiement ne sera possible ultérieurement
 - Mais fongibilité reste envisageable

Organiser la fin des conventions respect des engagements

- Bilan des engagements contractuels à réaliser par le porteur de projet
 - Selon le RGA, ce bilan doit être réalisé au plus tard à la date limite des demandes de paiement du 1er acompte
 - Inciter le porteur de projet à réaliser le bilan plus en amont, au moment de la fin de la convention (car disparition de la direction de projet ensuite ...)
- Production d'un rapport du DTA sur le respect des engagements, et proposition de mesures compensatoires

Organiser la fin des conventions respect des engagements

- Reconstitution de l'offre
 - Respect des engagements de production de logements sociaux prévus dans la convention
 - Avis du DTA : raisons du non-respect ?
 - Sanctions : diminution de subventions sur toute opération hors reconstitution de l'offre

Organiser la fin des conventions respect des engagements

- **Qualité du relogement**
 - Bilan comprenant
 - Indicateurs produits en revue de projet et bilan édité à partir de RIME
 - Échéancier des dernières livraisons de logement
 - Engagements formalisés de relogement dans le neuf
 - Mesures compensatoires déjà mises en œuvre
 - Note sur l'organisation du relogement
 - Avis du DTA sur relogement dans le neuf, et sur les restes à charge (analyse particulière des relogements effectués avant avril 2007)

Organiser la fin des conventions respect des engagements

- **Qualité du relogement – Reste à charge**
 - Le DTA demande des justificatifs au bailleur, en suspendant les paiements
 - En l'absence de justificatifs recevables, propositions de mesures compensatoires
 - Révision des baux des ménages
 - Compensation par une collectivité locale
 - À défaut : diminution des subventions sur les opérations de démolition

Organiser la fin des conventions respect des engagements

- **Qualité du relogement – Relogement dans le neuf ou – de 5 ans**
 - Mesures compensatoires
 - Par bailleurs, produire un plan de relogement actualisé tenant compte de l'échéancier de livraison des dernières opérations et des programmes neufs de l'agglomération
 - Proposer les nouvelles livraisons aux ménages relogés dans l'ancien, et aux ménages du périmètre aux ressources inférieures aux plafonds PLAI
 - A défaut : minoration de 7 points du taux initial sur les PLUS-CD non justifiés, avec maintien des exigences de niveaux de loyer

Organiser la fin des conventions respect des engagements

- **Insertion**

- Bilan exhaustif demandé
- Avis du DTA, notamment sur la qualité des parcours

- **Mesures compensatoires**

- Engagement à généraliser les clauses sur l'ensemble des marchés
- Amplification des mesures qualitatives (chantier d'insertion)
- Rattrapage des heures sur la GUP (l'objectif de 10% lié à la GUP ne fera pas l'objet du contrôle)
- À défaut : diminution de subvention (5% maxi)

Organiser la fin des conventions respect des engagements

- **GUP**
 - Bilan sur l'organisation, les actions, la gestion après l'ANRU
 - Avis du DTA en lien avec l'ACSé (diag en marchant)
- **Mesures compensatoires**
 - Porteur de projet et DT remobilisent tous les acteurs autour d'un plan d'action
 - Signature d'une convention ou révision de la convention pour la gestion future du quartier
 - À défaut, suspension de paiement d'opération

Organiser la fin des conventions respect des engagements

- **Contreparties AFL**
 - Suspension des paiements d'opérations de la convention en cas de manquements aux engagements
 - Obligation d'un accord entre porteur de projet, AFL et MO éventuellement

L'après convention : le plan stratégique local

Objectifs :

- préparer l'après rénovation urbaine, pérenniser le travail effectué et les investissements réalisés
- conforter l'attractivité retrouvée
- renforcer l'articulation des dimensions liées à la rénovation urbaine (habitat et cadre de vie) avec les autres dimensions de la politique de la ville
- préparer une convention de quartier rénové déterminant un programme d'actions

L'après convention : le plan stratégique local

- Modalités de mise en œuvre : élaboration du plan en parallèle à la clôture de la convention et au bilan des engagements
- Accompagnement méthodologique de l'ANRU et aide financière à l'ingénierie (redéploiement de subventions, à hauteur de 50%, et pour des montants d'environ 20 000€)
- Expérimentation nationale sur 10 sites, dont celui de Hauts Champs Longchamp, aboutissant à la diffusion d'un guide méthodologique
- PSL envisageable à l'échelle intercommunale

L'après convention : le plan stratégique local

Contenu souhaitable et concerté

- diagnostic et enjeux débouchant sur
- des engagements relatifs à la GUP, à la gestion du peuplement, à l'accompagnement post relogement, aux modalités de gestion des équipements publics, soutien à la tranquillité publique
- le maintien des dynamiques impulsées par la clause d'insertion
- des orientations en matière de diversification de l'habitat et des fonctions urbaines sur foncier mutable

Organiser la fin des conventions quel phasage ?

- **Revue de projet n°4 :**
 - préparation feuille de route point d'étape à 4 ans
 - État d'avancement des opérations : besoin de prolongation de la convention ?
- **Point d'étape à 4 ans**
 - Préparation de la fin de la convention
 - Préparation des modalités d'élaboration du PSL
- **Revue de projet n°5**
 - Planning des opérations restant à engager
 - Préparation du bilan des engagements contractuels

Organiser la fin des conventions quel phasage ?

- **Avenant de clôture**
 - Avant la fin de la convention
 - Fixe la date limite paiements 1er acompte et soldes
 - Redéploiements : financement du PSL
- **Date limite paiement 1er acompte**
 - Bilan définitif des engagements contractuels
 - Mise en œuvre du PSL ?
- **Date limite paiement du solde**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

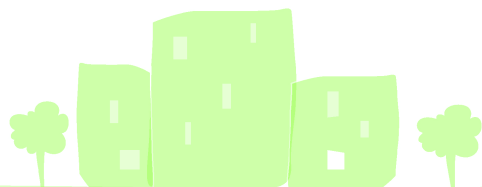
Réponses

à des questions techniques

issues du Guide Démolition de l'ANRU



DDTM 59



Page 19



www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr

- Rappel audit ANRU mai 2011 : les éléments entrant dans le calcul des PAF doivent être justifiés et contrôlés dès l'avance
- Le guide de procédures pour l'instruction en famille démolition diffusé par l'ANRU début 2011 (cf.Extranet ANRU) donne de nombreuses précisions (pièces à fournir, formules de calcul notamment)

Le tableau récapitulatif de quittancement

- Il concerne le mois de la prise en considération du DID
- Il fait obligatoirement apparaître les logements vacants et, pour chaque logement :
 - la surface réelle ou corrigée
 - le loyer de base
 - les charges récupérables

Le tableau de quittancement

Sur cette base doivent être calculés :

- le loyer moyen annuel (Σ des loyers de base quittancés * 12 mois) / (Σ des surfaces utiles ou corrigées des logements quittancés)
- le montant des charges récupérables par logement par an (Σ des charges quittancées * 12 mois) / nombre de logements quittancés

Calcul de la TFPB / logement / an

- Il se base sur les avis d'imposition de l'année de prise en considération (**à fournir**)
- Les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères doivent être déduites

Calcul de l'annuité moyenne

- Il se base sur les échéanciers d'emprunt (**à fournir**)
- L'annuité moyenne se calcule de la manière suivante :
 Σ des échéances d'emprunt (capital + intérêts) restant à courir à partir de la date de prise en considération dans la limite de 15 ans / (nombre de logements * 15 ans)
- Si les emprunts ont été contractés pour un ensemble de bâtiments plus important que ceux concernés par la démolition, il faut proratiser (/nombre de logements ou /surface)
- **Le bailleur doit indiquer clairement les détails du calcul**

Le taux de rotation / le taux d'augmentation de la vacance

- Marché tendu = taux de rotation

Exemple avec une date de PEC au 01/10/2005 et un nombre total de logements de 40 (**tableau à fournir**)

nombre de logements libérés en 2002 (du 01/10 au 31/12)	0
nombre de logements reloués en 2002 (du 01/10 au 31/12)	0
nombre de logements libérés en 2003	5
nombre de logements reloués en 2003	3
nombre de logements libérés en 2004	2
nombre de logements reloués en 2004	3
nombre de logements libérés avant le 01/10/2005	1
nombre de logements reloués avant le 01/10/2005	3
Taux de rotation /an %	7,5

Le taux de rotation / le taux d'augmentation de la vacance

- Marché détendu = taux d'augmentation de la vacance

- Si l'un ou l'autre taux est inférieur à 3%, les quittancements des 3 années précédant la date de prise en considération du DID doivent être fournis.

Le capital restant dû à la date de démolition

- A la DASi, le calcul se base sur les échéanciers d'emprunt
- Si les emprunts ont été contractés pour un ensemble de bâtiments plus important que ceux concernés par la démolition, il faut proratiser (/nombre de logements ou /surface)
- **Le bailleur doit indiquer clairement les détails du calcul**
- Au solde, fournir les attestations de remboursement des organismes prêteurs